

Auszug aus dem Kurzbericht der Gemeinderatssitzung vom 17.07.2018

Projektwicklung „Maute-Areal“ Beauftragung der STEG

Die Gemeinde Bisingen beabsichtigt das Maute-Areal einer neuen städtebaulichen Nutzung zuzuführen. Das rund 1,7 ha große Projektgebiet wurde am 28. November 2017 von der Gemeinde im Rahmen einer Zwangsversteigerung für 950.000 Euro erworben. Dem Erwerb ging ein jahrelanges Hin und Her u.a. mit dem Eigentümer ohne konkretes und absehbares Ziel voraus.

Im Sinne einer ganzheitlichen und zukunftsorientierten Gemeindeentwicklung soll die Entwicklung des Areals unter Berücksichtigung des Umfelds und der Bedarfssituation der Gemeinde erfolgen.

Wesentlich für eine gesamtheitliche Entwicklung ist eine durchgängige Prozessbegleitung und Steuerung. Die Koordination der unterschiedlichen Akteure und Planungsphasen bedarf einer stringenten Projektsteuerung und fachlichen Begleitung. Dies soll durch die STEG Stadtentwicklung GmbH aus Stuttgart gewährleistet werden.

Bereits im Zuge der Aufnahme des Maute-Areals in das Landessanierungsprogramm im Jahr 2011 wurde die STEG von der Gemeinde als Sanierungsträger mit der Abwicklung des Sanierungsverfahrens beauftragt. In diesem Zusammenhang wurden die vorbereitenden Untersuchungen, das erste Sanierungskonzept und der Förderantrag erarbeitet. Diese gute und partnerschaftliche Zusammenarbeit soll nun auch für die Projektentwicklung fortgesetzt werden.

Dabei sind unter anderem folgende Inhalte zu erarbeiten:

- Standortanalyse (Bedarfssituation, Topographie, Baugrund, Erschließung...)
- Gebäudesubstanz, Teilerhalt/Abbruch
- Nutzungswünsche
- Wirtschaftlichkeitsprognose
- Bürgerbeteiligung
- Erarbeitung einer Rahmenkonzeption
- Teilflächenentwicklung
- zeitliche Umsetzung
- Richtpreiskalkulation
- Gestaltungskonzept für öffentlichen Raum
- Abfrage von Investoren und Nutzungsinteressenten

In der Klausurtagung am 16.06.2018 wurde der Gemeinderat umfassend über die Notwendigkeit und den Umfang einer professionellen Projektsteuerung und

Projektentwicklung informiert. Die Verwaltung wurde daraufhin beauftragt, von der STEG ein entsprechendes Angebot einzuholen. Dieses ist modular aufgebaut:

Modul 1 Projektentwicklung: Durchführung einer Projektentwicklung mit Standortanalyse und Grundlagenermittlung, Planungs- und Nutzungskonzept sowie Vermarktung an potentielle Nutzer.

Modul 2 Bürgerbeteiligung

Modul 3 Rahmenplan: Erstellung von Vorentwurfsvarianten zur Abstimmung mit der Gemeinde und Ausarbeiten eines Rahmenplans.

Modul 4 Projektsteuerung: Koordination, Erstellung und Fortschreibung Projektzeitschiene, Organisation allgemein, Dokumentation, Protokollierung, Beratung und inhaltliche Unterstützung bei städtebaulichen Fragen, etc.

Die Verwaltung geht derzeit von einem Gesamtkostenbedarf in Höhe von rd. 80.000 Euro aus. Die Kosten sind im Landessanierungsprogramm förderfähig.

Der Gemeinderat stimmte auf Grundlage des vorgelegten Angebots der Beauftrag der STEG Stadtentwicklung GmbH, Stuttgart, zur Revitalisierung und städtebaulichen Neuordnung des Maute-Areals mit den Modulen 1-4 ohne die Teilleistung aus Modul 1 "Vermarktung" zu. Das Angebot wird um ein Modul 5 "Vermarktung" ergänzt. Dieses Modul soll zu einem späteren Zeitpunkt durch einen gesonderten Beschluss des Gemeinderats beauftragt werden.

Kein Bestandteil des Angebots der STEG ist die Erstellung eines Altlasten- und Abbruchgutachtens sowie Entsorgungskonzepts. Genau hier liegt aber das größte Kostenrisiko. Inhalt eines Altlasten- und Abbruchgutachtens ist die Untersuchung und Bewertung des Baugrunds und der Gebäudeteile im Hinblick auf Altlasten, die Massen- und Materialbestimmung sowie die Ermittlung der Kosten für Abbruch und Entsorgung. Im Entsorgungskonzept werden die Abbruchplanung und die Materialverwertung ausgearbeitet.

Aufgrund der Abhängigkeiten ist zunächst im ersten Schritt das Altlasten- und Abbruchgutachten zu erstellen. Das Entsorgungskonzept ist dann in einem zweiten Schritt zu erstellen, nachdem die Ergebnisse aus dem Gutachten sowie die Entscheidung über Teilerhalt oder Komplettabbruch vorliegen.

Um die Vermarktungschancen des Entwicklungsgebiets zu erhöhen und eine realistische Preisermittlung zu ermöglichen, ist die Erstellung eines solchen Gutachtens sowie die Ausarbeitung eines Entsorgungskonzepts zwingend notwendig.

Auf Grund der inhaltlichen Abhängigkeiten kann zunächst nur das Altlasten- und Abbruchgutachten erstellt werden. Nach Erfahrungswerten ist mit Kosten in Höhe von 30.000 bis 40.000 € zu rechnen. Diese Kosten sind ebenfalls im Landessanierungsprogramm förderfähig.

Der Gemeinderat ermächtigte die Verwaltung ein Altlasten- und Abbruchgutachten mit optionaler Nachbeauftragung Entsorgungskonzept in Auftrag zu geben.