



---

**SITZUNGSVORLAGE**  
**B 2013/610/2835**

Fachbereich/Aktenzeichen

Datum

öffentlich

Fachdienst Planung, Stadtentwicklung 12.09.2013

---

Herr Peter Rauch

<u>Beratungsfolge</u>	<u>Zuständigkeit</u>	<u>Termin</u>
Ausschuss für Planung und Verkehr	Vorberatung	25.09.2013
Hauptausschuss	Vorberatung	14.10.2013
Rat	Entscheidung	14.10.2013

**Investorenauswahlverfahren für die Nachfolgenutzung eines Teilgeländes des ehem. Standortes der Erich-Kästner-Schule an der Wibbeltstraße/Albrecht-Dürer-Straße**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Unterlagen zum Investorenauswahlverfahren zur Entwicklung eines Teilgrundstücks am ehemaligen Standort der Erich-Kästner-Schule werden zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das Investorenauswahlverfahren gemäß dem in der Anlage beschriebenen zweistufigen Verfahren, bestehend aus einem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb und der eigentlichen Bearbeitungsphase, durchzuführen.
3. Das Entscheidungsgremium soll aus je einem Vertreter der im Rat der Stadt Oelde vertretenen Parteien, der Verwaltung und externen Fachberatern gebildet werden.

**Maßnahme aus dem Stadtentwicklungskonzept 2015+**

Ja

**Maßnahme aus SEK 2015+ zu Projekt Nr.: 2-3, 2-4, 3-2, 4-2, 4-3 von Seiten 80/81**

## Sachverhalt:

Durch den Umzug der „Erich-Kästner-Schule“ in den Neubau an der „Hans-Böckler-Straße“ wurde der ehemalige Standort an der „Wibbeltstraße/Albrecht-Dürer-Straße“ vom Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) aufgegeben. Um an dieser im Stadtgebiet wichtigen innerstädtischen Lage auf die zukünftige Entwicklung maßgeblichen Einfluss nehmen zu können und zwei auf diesen Flächen bestehende Gebäude (eine Turnhalle und ein Pavillion) weiter nutzen zu können, hat die Stadt Oelde dieses Areal angekauft bzw. sich den Zugriff auf dieses vertraglich gesichert. Unter Berücksichtigung der Flächen für die eine konkrete Folgenutzung durch die Stadt Oelde besteht, verbleiben rund 6.300 m<sup>2</sup>, die entwickelt werden sollen.

Aufgrund der zentralen Lage des Grundstücks und des bestehenden Umfelds ist es naheliegend, Projekte des Generationenwohnens, des betreuten Wohnens und der Schaffung von barrierefreiem Wohnraum in die Planungsüberlegungen einzubeziehen. In Hinblick auf die demografische Entwicklung sind dies wichtige Bausteine zur Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Stadt Oelde. In diesem Bereich könnten somit Impulse für die Entwicklung eines Quartiers gegeben werden, in dem sehr viel Wert auf eine gelebte Nachbarschaft und einen Austausch zwischen den Generationen gelegt wird. Ziel sollte sein, jedem Bürger solange wie möglich ein eigenständiges Leben in seiner eigenen Wohnung zu ermöglichen. Grundlage für eine solche Quartiersentwicklung ist in der Regel die Einrichtung von kleinen überschaubaren Pflegewohngruppen mit Betreutem Wohnen und die Einrichtung eines Quartiermanagements einschließlich der hierfür notwendigen Räumlichkeiten.

Um diese Ziele zu erreichen soll ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt werden. Hierdurch ist es dann möglich, zwischen mehreren Konzepten anhand eines vorher entwickelten Kriterienkatalogs auswählen zu können. Mit diesem Investorenauswahlverfahren sollen erfahrene Teams aus Investoren, Architekten und vor allem auch Betreibern angesprochen werden, um eine wirtschaftlich tragfähige und architektonisch reizvolle Offerte für dieses hervorragend gelegene Grundstück und das unmittelbare Umfeld zu erhalten. Die geforderte verbindliche Zusammenarbeit von Investoren, Architekten und Betreiber mit dem Ziel einer konkreten baulichen Umsetzung sorgt für ein konstruktives Zusammenspiel und eine grundsätzliche Akzeptanz aller Beteiligten.

Vorgesehen ist ein zweistufiges in deutscher Sprache durchgeführtes Investorenauswahlverfahren. Die Absicht zur Durchführung des Verfahrens soll öffentlich bekannt gemacht werden. Die für das Verfahren vorgesehenen Ausschreibungsunterlagen sind als Anlage beigefügt.

In der ersten Stufe wird ein offenes Bewerbungsverfahren durchgeführt. Dieser Schritt beinhaltet die Erstinformation der Interessenten und der Bewerber, der Bekundung des generellen Interesses sowie der Auswahl von mindestens drei bis maximal fünf Bewerbern für die anschließende Bearbeitungsphase. Mit dem Investorenauswahlverfahren soll eine Arbeitsgemeinschaft, bestehend aus Investor/Projektentwickler/Bauträger o.ä., Betreiber des betreuten Wohnens und Architekt/Stadtplaner gefunden werden, das geeignet ist, auf diesem Grundstück eine adäquate und qualitätsvolle Wohnbebauung zu entwickeln und zu realisieren. Die Auswahl soll anhand vorher festgelegter Kriterien erfolgen (siehe Anlage Ausschreibungsunterlagen Seite 5).

In der zweiten Stufe erfolgt die konkrete zwei- bis dreimonatige Bearbeitungsphase. Von den Arbeitsgemeinschaften sind unter anderem folgende Leistungen und Unterlagen zu erbringen (siehe Anlage Ausschreibungsunterlagen Seiten 7 - 8):

- 2 Präsentationspläne mit der Darstellung des Bebauungs-, Nutzungs- und Freiraumkonzeptes, der geplanten Gebäude (Grundrisse, Schnitte, etc.) und einer perspektivischen Gesamtdarstellung,
- Konzeptbeschreibung
- Aussagen zur Wirtschaftlichkeit des Projektes

Für das Verfahren ist folgender Zeitplan vorgesehen:

<b>Phase 1 – Bewerbungsphase</b>	
21.10.2013	Beginn des Verfahrens durch Internetpräsenz
31.10.2013	Letzter Termin für schriftliche Rückfragen
06.12.2013	Letzter Abgabetermin für Bewerbungen
50./51. KW	Auswahl der Bewerber für die Bearbeitungsphase
06.01.2014	Benachrichtigung der ausgeschiedenen Interessenten
<b>Phase 2 – Bearbeitungsphase</b>	
06.01.2014	Benachrichtigung der ausgewählten Interessenten und Aushändigung der Unterlagen, Einladung zum Workshop/Kolloquium
07.03.2014	Abgabe der geforderten Leistungen
März 2014	Vorprüfung durch die Verwaltung, anschließend ggf. Verhandlungsgespräche
April 2014	Beratung Entscheidungsgremium, Vorschlag für den Rat
Mai 2014	Entscheidung durch den Rat

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, das Entscheidungsgremium aus je einem Vertreter der im Rat der Stadt Oelde vertretenen Parteien, der Verwaltung und externen Fachberatern zu bilden (siehe Anlage Ausschreibungsunterlagen Seite 9-10).