

Eitorf, den 03.11.2016

Amt Dezernat II

Sachbearbeiter/-in: Karl-Heinz Sterzenbach

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V. \_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
- öffentlich -

**Beratungsfolge**

Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien 16.11.2016

**Tagesordnungspunkt:**

Konversion Schulgassenareal  
Hier: Sachstandsbericht; Vorstellung eines Nutzungsentwurfs; weiteres Vorgehen

**Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird beauftragt, den Nutzungsentwurf Sagir AI GmbH gemeinsam mit dem Entwickler dergestalt weiter vorzubereiten, dass im Frühjahr 2017 eine Entscheidung der politischen Gremien zur Vorbereitung der erforderlichen Verträge möglich ist (sog. Entwicklungsoption).
2. Der Ausschuss nimmt den Sachstand einschließlich des vorgestellten Nutzungsentwurfs Sagir AG zur Kenntnis. Die Vorstellung des Nutzungsentwurfs des weiteren Interessenten wird abgewartet, sofern sie bearbeitungsfähig bis zum 10.02.2017 vorliegt.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Basis der derzeitigen Beschlusslage
  - ein aussagekräftiges Exposé zu der Fläche an allgemeine Anfrager zu versenden
  - in einschlägigen Fachzeitschriften um eine Interessensbekundung/Abgabe eines Nutzungskonzeptes aktiv zu werben.

**Begründung:**

**1 Einführung**

In der Sitzung vom 07.09.2016 fasste der Ausschuss folgenden Beschluss (Nr. XIV/11/91):

- 1) Die Aussage aus dem städtebaulichen Rahmenplan der „Regionale 2010-Eitorf Sprung an die Sieg“, fortgeführt durch Grundsatzbeschluss des Hauptausschusses (10.09.2012) und des Rates (17.09.2012) und bestätigt durch Beschluss vom 14.12.2015, auf dem Schulgassen-

areal großflächigen Einzelhandel sowie eine P&R Anlage zu etablieren, bleibt bis auf Weiteres unverändert.

- 2) Die Verwaltung wird beauftragt, durch eine unverbindliche Interessensabfrage bei möglichen Projektentwicklern/Investoren bis zum Frühjahr 2017 zu erkunden, ob eine Entwicklungsmöglichkeit im Sinne des Rahmenplans aufgegriffen werden kann.

Wenige Tage danach und damit noch während der Neu-Erstellung eines für eine Interessenabfrage geeigneten Exposés zu der in Rede stehenden Fläche meldete die Sagir AI GmbH, Eitorf, vertreten durch Herrn Dipl.-Ing Cafer Sagir, Interesse an der Entwicklung der Fläche im Sinne des bestehenden städtebaulichen Rahmenplans an. Sie stellte die denkbare Nutzung einschließlich Flächenaufteilung, Erschließung, Parkdeck P&R usw. erstmals bei der Verwaltung am 22.09.2016 in kompakter Form vor. Tragender Bestandteil des Konzepts ist ein Fachmarktzentrum mit zusammenhängenden Einzelhandelsflächen von je ab ca. 300 m<sup>2</sup> aufwärts mit Öffnung zur Schulgasse, Aufwertung derselben sowie die städtebauliche Bearbeitung/Aufwertung der Südseite der Schulgasse. Die Sagir AG sagte bis Ende Oktober eine vorstellungsfähige Konkretisierung ihres Konzepts zu. Diese Zusage wurde eingehalten, so dass eine eingehende Präsentation und Erläuterung durch die Sagir AG in der heutigen Sitzung möglich ist und auch erfolgen wird.

Unabhängig davon und auf Vermittlung durch Mitglied des Rates Liene stellte sich am 29.09.2016 die KSK-Immobilien, vertreten durch Herrn Matthias Wirtz (Leiter Research), Frau Sandra Rusche (Investment & Development) und Herrn Peter Stoffels in dieser Sache vor. In der Besprechung wurde deutlich, dass man auch dort seitens denkbarer Entwickler die Fläche für den Einzelhandel (Mix) durchaus geeignet sehe. Es wurde zugesagt, bis Ende Oktober/Anfang November eine aussagekräftige Planskizze zur Verdeutlichung der Nutzung und städtebaulichen Idee vorzulegen. Mit Redaktionsschluss zu dieser Vorlage konnte trotz mehrfacher telefonischer Nachfrage der Verwaltung keine Aussage dazu eingeholt werden, wie der Bearbeitungsstand ist oder ob es bei der Zusage bleibt.

Beiden Interessenten wurden die Beschlusslage, ihre Hintergründe und Historie, die bekannte Einzelhandelssituation und städtebauliche Zielsetzungen, insbesondere das laufende Integrierte Handlungskonzept der Gemeinde gleichermaßen so erläutert, dass im jetzigen Stadium keine Fragen offen blieben.

## 2) Städtebauliche vorläufige Bewertung

Eine solche ist mit Stand Redaktionsschluss der Vorlage nur zum Vorschlag der Sagir AI GmbH möglich und lautet zu den wesentlichen Punkten in der Übersicht wie folgt:

	Aspekt	Kurzbewertung
1	Mischnutzung (großflächiger)* Einzelhandel	Deckt sich mit Beschlusslage Rahmenplan. Entspricht dem tatsächlichen und auch im Einzelhandelsgutachten erneut bestätigten Bedarf im Zentralort = zentraler Versorgungsbereich. Ist geeignet, die bestehenden Defizite deutlich zu mindern.
2	Aufwertung der Schulgasse	Schon im Rahmenplan 2010 und vorlaufend gewünschtes Entwicklungsziel der Gemeinde. Vorteilhaft: Grunderwerb Südseite Schulgasse angestrebt, aber nicht zwingend.
3	Städtebauliche Aufwertung der Grundstücksflächen südlich Schulgasse	Wie vorstehend; ständige und folgerichtige Absicht.
4	Öffnung des Baukörpers zur Schulgasse	Im Sinne der beiden vorgenannten Planungsziele folgerichtig und äußerst förderlich. Vermeidet auch den Eindruck eines „übermächtigen“ Baukörpers.
5	Attraktiver „Umlauf“ Schulgasse-Brückenstraße-Bahnhofstraße- Bahnhof	Die Ziele 1 und 2 sollten seit je her diesen Gesamteffekt fördern. Der Planungsgrundzug zu 3 rundet dieses Planungsziel sehr förderlich ab.
6	Geschlossener Baukörper im EG zur Bahn hin	Die für einen neuen Bebauungsplan zu erwartenden Lärmschutzthemen-Schiene werden auf einer Strecke von ca. 200 m gemindert und sind damit zu bewältigen.
7	Mischnutzung Einzelhandel auf Flächen	Deckt sich mit Beschlusslage Rahmenplan. Ent-

	ab ca. 300 m <sup>2</sup> Vkf aufwärts	spricht dem tatsächlichen und auch im Einzelhandelsgutachten erneut bestätigten Bedarf im Zentralort = zentraler Versorgungsbereich. Ist geeignet, die unabhängig von der Entwicklung in anderen Versorgungsbereichen der Gemeinde bestehenden Defizite im Zentralort deutlich zu mindern.
8	Zukünftige Entree- und Platzsituation Stumpf Brückenstraße	Das Potenzial ergibt sich zwar nicht aus dem Nutzungskonzept Sagir AG, sondern aus der beabsichtigten Beseitigung des höhengleichen BÜ Brückenstraße. Jedoch nimmt das Konzept Sagir diese Perspektive sinnvoll mit der Aufwertung der Schulgasse auf.

\*) Der Begriff wird hier wie auch im städtebaulichen Rahmenplan dergestalt „untechnisch“ verwendet, dass nicht zwingend „großflächig“ nur im Sinne der Landes-Rechtslage (> 800 m<sup>2</sup> Vkf) gemeint ist, sondern sowohl diese Flächen (weil unzweifelhaft im Zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde) als auch die wenig vorhandenen Segmente ab ca. 300 m<sup>2</sup> Vkf denkbar und gewünscht sind.

### 3 Denkbare Vorgehensweisen

Die Beschlussvorschläge verdeutlichen die nunmehr im Wesentlichen möglichen Vorgehensweisen.

**3.1** Es könnte nunmehr beschlossen werden, den Entwurf Sagir AG so weiter zu bearbeiten, dass im März 2017 durch Beschluss in Form einer Entwicklungsoption Planungssicherheit für den Entwickler dann für einen noch zu definierenden Zeitraum besteht. Der Wunsch nach dieser ist verständlich und auch zweckmäßig, da bis zur Vorbereitung eines Kaufvertrages mit der Gemeinde und der DB-Imm, eines städtebaulichen Vertrages und der Implementierung des Förderverfahrens für das erwartete P&R-Deck beim NVR eine Fülle arbeits- und kostenaufwändiger Schritte und technischer Klärungen erforderlich sind, die auch Personal der Verwaltung binden werden. Dieser Zeitraum kann sich, wie auch seinerzeit beim gedachten Vorgängerprojekt geschätzt, auf 1 bis 3 Jahre hinziehen. Daneben benötigt ein Entwickler gerade in dieser Phase einen gewissen Grad an Sicherheit, um eine Projektgesellschaft zu gründen und auch die denkbaren Nutzungen verlässlich am Markt anbieten zu können. Trifft man diesen Beschluss, würden Beschlüsse zu 2) und 3) unschlüssig und wären eher kontraproduktiv.

**3.2** Trifft man alternativ den Beschluss zu 2), wäre die Entscheidung zum denkbaren Nutzungsvorschlag zunächst von November 2016 auf den März 2017 verschoben. Die erwähnte Eingangsfrist sollte gesetzt werden, um weiteren Aufschub zu vermeiden und eine Vorbereitung für den Ausschuss zu ermöglichen. Ein Beschluss entsprechend oben 3. wäre in diesem Fall nur hilfreich, wenn ein weiterer (dritter oder mehr) Entwickler seriös und ganz konkret bis gleichfalls 10. Februar 2017 einen weiteren Vorschlag entsprechend dem bestehenden Rahmenplan vorlegen könnte und würde. Das kann nicht abgesehen werden.

**3.3** Sofern es um den Beschluss zur 3) geht, ist folgendes anzumerken:

Nach Auswertung der einschlägigen Rechtsprechung ist der hier in Rede stehende Komplex, im Wesentlichen bestehend aus

- Veräußerung eines Gemeindegrundstücks „auf Abriss“ an einen Investor für ein rein privatwirtschaftliches Vorhaben „Fachmarktzentrum“,
- Veräußerung einer Grundstücksfläche (derzeitiges Parkhaus) durch die DB an einen Privaten zum Zwecke wie vor unter Abstandnahme der Gemeinde von einer Erwerbsoption,
- Verpflichtung des Investors, im Falle des Baus seines Vorhabens ein durch die Gemeinde finanziertes P&R-Deck (unter öffentlicher Förderung aus dem ÖPNV) zu implementieren, das für diesen Zweck unentgeltlich genutzt werden kann,
- Aus- Umbau einer Gemeindestraße durch einfachen Ausbauvertrag,
- Umnutzung des ehemaligen DB-Empfangsgebäudes durch Veräußerung seitens der DB an einen Privaten und konzeptionelle Einbindung des Vorplatzes,
- Erstellung eines Bebauungsplans für das privatwirtschaftliche Einzelhandelsvorhaben durch den Investor mit flankierender Beplanung der Schulstraße und südanliegender Bereiche und Aufstellung des entsprechenden B-Plans durch die Gemeinde,
- (davon unabhängige) Neukonzeption und Umgestaltung einer öffentlichen Verkehrsfläche als Zentraler Omnibusbahnhof durch die Gemeinde,

nicht im Sinne des GWB/der Vergabeverordnung förmlich ausschreibungspflichtig. Dies deswegen, weil die öffentlichen Bauleistungen „Ausbau Schulgasse“ und „P&R-Deck“ nicht den Schwerpunkt des Gesamtvorhabens ausmachen und weit unter dem EU-Schwellenwert von 5 Mio. € netto liegen, sowie insbesondere Folge und Voraussetzung des privaten Projekts sind, weil damit notwendige Erschließungsleistungen erbracht und lediglich vorhandene öffentliche P&R- Flächen ersetzt werden. Der Fall ist also durchaus mit dem zu vergleichen, der dem Beschluss des OLG Schleswig (als Vergabesenat) vom 15.03.2013 (AZ 1 Verg 4/12) zugrunde lag. Das OLG stellte damit die Anwendung des sog. „Ahorn-Rechtsprechung“ (OLG Düsseldorf) wie auch zwischenzeitlich schon des EuGH insoweit klarer, als allein städtebauliche Interessen vergaberechtlich nicht relevant sind. (Basis dieser Einschätzung: „Ausschreibungspflicht von Immobilienprojekten“, Dr. Alexandra Lorsch (Fachanwältin für Verwaltungsrecht sowie für Bau- und Architektenrecht), in: Die Gemeinde (Organ des Schleswig-Holsteinischen Gemeindetags, Ausgabe 09/2013, S. 228). Sofern also wie hier bei einer „gemischten Interessenlage“ die öffentliche Bauleistung nicht den Schwerpunkt bildet, zudem als solche unter den VgV-Schwellenwerten bleibt und das Gemeindegrundstück nicht deutlich „unter Wert“ verkauft wird, kann – vorbehaltlich einer erneuten Änderung der Rechtsprechung – davon ausgegangen werden, dass die förmliche Ausschreibungspflicht nach Bundesrecht nicht besteht.

Für eine Anbieten bzw. Interessensabfrage der Fläche wie beschlossen bleiben daher, sofern man die bundes- oder EU-weite förmliche Auslobung und Vergabe auch nicht sinngemäß anwenden will, im Wesentlichen folgende Möglichkeiten für die Stabsstelle Wirtschaftsförderung:

- a) **Reaktiv/kostenlos:** Wie seinerzeit ab ca. 2008 wird an die Anfragen, die formlos und meist allgemein und wenig spezifiziert eingehen, in einem ersten Schritt ein vorbereiteteres Exposé mit allen wichtigen Grundaussagen ausgegeben. Wie bisher bliebe dann abzuwarten, ob sich das Interesse dann konkretisiert.
- b) **Aktiv/entgeltlich:** In einem Kreis geeigneter Fachmedien (online oder auch gedruckt) werden gegen Entgelt Anzeigen auf der Basis des Exposé gesetzt. Denkbar ist ein einem weiteren Schritt dann auch die Beauftragung eines geeigneten, z.B. bundesweit in Fachkreisen agierenden Vermittlers/Maklers.

Für den Fall, dass aus Sicht der Politik ein weiteres Offerieren der Flächenentwicklung im Zeitraum bis Frühjahr 2017 erforderlich erscheint, wird um Beratung und Entscheidung der Vorgehensweise gebeten, damit diese auf möglichst breiter Basis erfolgt.