

Gemeinde Wustermark

Der Bürgermeister



Beschlussvorlage

Nr.: B-163/2019
öffentlich

Beratungsfolge	Termin	Behandlung
Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Umwelt	19.11.2019	öffentlich
Ortsbeirat Buchow-Karpzow	20.11.2019	öffentlich
Gemeindevertretung	10.12.2019	öffentlich

Konzeptvergabe Grundstück im Ortsteil Buchow-Karpzow (Parkstraße - u.a. ehemaliges Gutshaus)

Hier: Beratung und Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wustermark beschließt im Rahmen einer aktiven Bauland- und Bodenpolitik eine Konzeptvergabe für das Gelände in Buchow-Karpzow, gelegen in der Parkstraße 9a und 9 und bestehend aus Teilflächen der Flurstücke 89/13, 247/1 und 283 in der Flur 6 der Gemarkung Buchow-Karpzow und teilweise bebaut mit dem ehemaligen Gutshaus Buchow Karpzow vorzubereiten.

Es wird eine Arbeitsgruppe gebildet, die aus drei Mitgliedern des Ortsbeirates, zwei interessierten Bürgern des Ortsteils, Mitarbeitern der Verwaltung sowie je einem Vertreter des Ausschusses für Bauen und Wirtschaft sowie für Gemeindeentwicklung und Umwelt besteht.

Sachverhalt/ Begründung:

In den vergangenen Jahren ist neben dem grundhaften Ausbau der Parkstraße auch mit der Gestaltung der Freianlagen im Jahr 2017 eine positive Entwicklung im Bereich des Gutsparks Buchow-Karpzow erfolgt. Als nächster Schritt war sodann die Hüllensanierung des Gutshauses Buchow-Karpzow vorgesehen. Es wurde mit der Ausschreibung von Planungsleistungen zur Hüllensanierung begonnen und in der Informationsvorlage I-003/2019 über den aktuellen Sachstand informiert. Entsprechende Fördermöglichkeiten wurden geprüft.

Nach den Hinweisen der bisher im Prozess beteiligten Planungsbüros sowie der Gemeindevertretung und auch mit Einflüssen aus den aktuellen Entwicklungen auf dem Immobilien- und dem Wohnungsmarkt sowie den Workshops innerhalb der Wohnungspolitischen Umsetzungsstrategie wurde der Sachverhalt nochmals hinsichtlich seines Umfangs und der damit verbundenen Möglichkeiten neu betrachtet.

Das Gutshaus Buchow-Karpzow befindet sich in einer sehr attraktiven Lage. Der zentral gelegene Bereich schließt in westlicher Richtung unmittelbar an eine Maßnahmenfläche und sodann direkt an den Havelkanal an. Das Gebiet umfasst neben dem historischen Gebäudebestand weiter auch derzeit teilweise ungenutzte Freifläche, die gem. Bebauungsplan Nr. 3 „Parkstraße“ als Mischgebiet ausgewiesen ist. Die hier in Rede stehende Fläche, bestehend aus Teilen der Flurstücke 89/13, 247/1 und 283 der Flur 6 in der Gemarkung Buchow-Karpzow und befindet sich in Gänze im Eigentum der Gemeinde Wustermark. Die Verwaltung erfolgt durch die Wohnungsbau- und Verwaltungsgesellschaft mbH Ketzin.

Das Gelände ist teilweise ungenutzt und weist ein Potenzial an möglichen Nutzungen auf. Es sollte insofern als Einheit gemeinsam mit dem Gutshaus betrachtet werden. Im Gebäude befinden sich aktuell 8 Wohnungen (3 im Hauptgebäude und 5 im Nebengebäude), von denen lediglich 3 vermietet sind. Grund für den Leerstand ist der erhebliche Sanierungsbedarf in den Wohnungen.

Weiter befindet sich in dem Gebäude die Räume der Bürgerbegegnungsstätte und ein Gymnastikraum sowie ein Raum der Feuerwehr.

Aktuell ist die umfangreiche Sanierung des gesamten Gebäudes und damit die Schaffung von attraktiven Wohn- und Aufenthaltsmöglichkeiten nicht im Haushalt der Gemeinde Wustermark vorgesehen und auch in der langfristigen Investitionsplanung nicht berücksichtigt. Eine höhere Priorität besitzen hier Pflichtaufgaben und Aufgaben der Verbesserung der sozialen Infrastruktur (z. B. Schulzentrum – Modul 1 und 2 oder Neubau Kita usw.) im Rahmen der Erfüllung der kommunalen Aufgaben.

Zur Verbesserung der Situation, insbesondere des Angebots an Wohnraum in unterschiedlichsten Formaten stehen der Gemeinde jedoch auch andere Möglichkeiten offen, um kommunale Ziele zu erreichen. Insbesondere durch die Eigentümerstellung steht in diesem Fall eines der größten Steuerungselemente im Rahmen einer aktiven Boden- und Baulandpolitik zur Verfügung. So könnte das Gelände zur Veräußerung ausgeschrieben werden und in diesem Rahmen die Qualität des Konzeptes im Vordergrund (Konzeptvergabe) stehen. Zuvor sind hier die entsprechenden Parameter in einem Kriterienkatalog festzulegen, der Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen ist. Hier können gewünschte Wohnformen (z. B. barrierefreies,-armes Wohnen; Seniorenwohnen usw. aufgenommen werden). Die Auswahl des besten Bewerbers erfolgt sodann nach einer vordefinierten Punkteskala.

Die rechtliche Absicherung der Einhaltung erfolgt auch über städtebauliche Verträge.

Bislang hatte sich eine Arbeitsgruppe für das Projekt Gutshaus Buchow-Karpzow gebildet, die teilweise ihre Weiterarbeit erklärt hat. Diese besteht aus drei Mitgliedern des Ortsbeirates sowie zwei interessierten Einwohnern und Mitarbeiter der Verwaltung. Weiter sollte die Arbeitsgruppe noch durch je ein Mitglied des Ausschusses für Bauen und Wohnen sowie des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Umwelt verstärkt werden.

Innerhalb der Arbeitsgruppe wäre als nächste Arbeitsschritte die aktuelle Situation zunächst zu analysieren, ein Zeitplan aufzustellen sowie die Prioritäten zu ermitteln.

Der Kriterienkatalog sowie die Bewertungskriterien sind in der Gemeindevertretung zu beraten und zu beschließen.

Finanzierung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Zur Erarbeitung der Ausschreibungsunterlagen ist die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens erforderlich. Weiter ist ein beratendes Büro zu beauftragen und die rechtliche Vorbereitung der Verträge zu veranlassen. Die Kosten hierfür auf ca. 30.000 € geschätzt und fallen in der Haushaltsstelle 511100/54311101 an.

Anlagenverzeichnis:

- Luftbild mit roter Umrandung des gesamten Bereichs
- Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 3 „Parkstraße“

Az.: II.3
14.11.2019