

Fürstenau – Innenstadt
Interessenbekundungsverfahren „Große Straße 30 - 32“
Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung

1. Ausgangssituation / Einführung

1.1 Stadt Fürstenau

Die Stadt Fürstenau blickt auf über 600 Jahre Stadtrecht zurück. In dieser Zeit war sie auch Amtssitz mit entsprechender Ausrichtung des regionalen Verkehrs. Auch heute laufen in Fürstenau noch drei Bundesstraßen (B 214, B 218 u. B 402) zusammen sowie diverse Landstraßen. Mit knapp 10.000 Einwohnern der Stadt und 16.000 der Samtgemeinde nimmt das Grundzentrum Fürstenau für die Umgebung durchaus einige mittelzentrale Funktionen wahr. Alleinstellungsmerkmal in der Stadt ist ein Bildungscampus der unter dem Motto „Kinder mit Pferden stärken“ tiergestützte Pädagogik von der Krippe bis zum Abitur bietet. Darüber hinaus wird vom Ferienfreizeitpark Fursten Forest als größter Outdoorpark Europas „Urlaub mit Pferdestärken“ angeboten.

1.2 Sanierungsgebiet „Attraktive Innenstadt“

Die Stadt Fürstenau engagiert sich für die Aufwertung der Innenstadt als zentralen Versorgungsbereich mit Einzelhandel und Dienstleistungen. Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ hat die Stadt die einmalige Chance, in den kommenden Jahren wichtige Bereiche des historischen Zentrums neu zu gestalten. Zentrales Ziel ist hierbei die Steigerung der Einkaufs- und Aufenthaltsqualität im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fürstenau, der aufgrund seiner historischen Baustruktur viel zu bieten hat. Konkret werden folgende Ziele verfolgt:

- Schaffung eines generationengerechten inklusiven Stadtzentrums
- Stärkung des innerörtlichen Einzelhandels
- Aufwertung der Straßen, Wege und Stadtplätze (Barrierefreiheit)
- Sicherung und Sanierung der historischen Altstadtstruktur
- Tourismus fördern/Weiterentwicklung des Themas „Mittelalter“

1.3 Grundstück Große Straße 30-32 – Objekt- und Umfeldbeschreibung

Das Grundstück liegt im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Fürstenau an der Große Straße 30-32 gegenüber des Marktplatzes. Die Große Straße ist die Haupteinkaufsstraße der Stadt und die Achse zwischen Hohem Tor und Schlossanlage. Die Fläche umfasst die Flurstücke 47, 46/1, 233/1, 48 und 55/4 der Flur 9 mit einer Gesamtgröße von 1.554 qm.

Das Grundstück befindet sich im teilweisen geräumten Zustand. Das Gebäude Große Straße 32 kann ganz oder teilweise abgerissen oder in die Folgenutzung mit einbezogen werden. Die Gebäude im südlichen Bereich, Schwedenstraße 23, stehen ebenfalls zum Abriss bereit. Die Fläche Kleine Straße 3 ist geräumt.

Die Freifläche verfügt über eine wassergebundene, geschotterte Decke.

2 Sanierungs- und förderrechtliche Vorgaben

Aus der Lage des Objekts im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ergeben sich besondere sanierungs- und förderrechtliche Vorgaben und Vergünstigungen.

Die Vorschriften des Besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB finden Anwendung. Erschließungsbeiträge nach BauGB bzw. Straßenausbaubeiträge nach NKAG werden

Fürstenau – Innenstadt
Interessenbekundungsverfahren „Große Straße 30 - 32“
Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung

im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nicht erhoben. Am Ende des Sanierungsverfahrens ist ein Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB zu entrichten.

Ggf. können erhöhte Absetzungen an Bestandsgebäuden gem. § 7 h Abs. 1 Satz 1 des Einkommensteuergesetzes (EStG) aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet geltend gemacht werden. Eine verbindliche Auskunft der Finanzverwaltung liegt dazu aber nicht vor.

Der Kaufpreis richtet sich nach den vorliegenden Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte Osnabrück- Meppen vom 13.09.2017 und beträgt demnach **241.125,00 €** (Flurstück 47: 44.125,00 €; Flurstück 55/4: 167.00,00 €; Flurstück 46/1: 17.500,00 €; Flurstück 48: 9.000,00 €; Flurstück 233/1: 3.500,00 €). Eine Abweichung ist aus sanierungsrechtlichen Gründen nicht möglich.

3 Verfahren

3.1 Terminrahmen

- Veröffentlichung Exposé xx.xx.2019
 - Neue Osnabrücker Zeitung/Bersenbrücker Kreisblatt
 - Internetplattformen (Internetseite Stadt, ImmoScout o.ä., etc.)
- Ende Abgabefrist Interessenbekundung (*z.B. 8 Wochen*) xx.xx.2019
- Sichtung der Unterlagen und Verhandlungsgespräche xx.xx.2019
- Abschluss Kaufvertrag und ggf. Fördervertrag anschließend

3.2 Leistungen des Interessenten

Gesucht werden Kaufinteressenten, die mit einer dem Grundstück angemessenen Nutzungs- und Bebauungsidee überzeugen können und sich damit in das städtebauliche Umfeld konfliktfrei einfügen. Voraussetzung ist eine gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Nutzung. Eine untergeordnete Wohnnutzung ist denkbar.

Von den Interessenten werden folgende Leistungen erwartet:

- Bekundung des Interesses an der Realisierung der Maßnahme mit ersten Hinweisen zur Nutzung, Umsetzung, Eigentumsformen, Finanzierung u.a.
- Bei Neubau und Umnutzung: Skizzen, Darstellung des Nutzungskonzepts (verbal/ grafisch)
- Nachweis der Leistungsfähigkeit, ggf. Referenzen

3.3 Einlieferung und Sichtung der Interessenbekundungen

Ende der Abgabefrist ist der **xx.xx.2019** bei der Stadt Fürstenau, Fachdienst Planen und Bauen, Schlossplatz 1, 49584 Fürstenau.

Die Sichtung der angebotenen Konzepte und die Durchführung eventueller Verhandlungsgespräche erfolgen durch die BauBeCon Sanierungsträger GmbH gemeinsam mit der Stadt Fürstenau.

Fürstenau – Innenstadt
Interessenbekundungsverfahren „Große Straße 30 - 32“
Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung

Die Stadt behält sich vor, den Kreis der Interessenten zu begrenzen.

Die politischen Gremien der Stadt Fürstenau entscheiden anschließend über die Vergabe.

4 Weitere Rahmenbedingungen / Vorgaben

4.1 Nutzungsvorstellungen

Gesucht werden Kaufinteressenten, die mit einer dem Grundstück angemessenen Nutzungs- und Bebauungsidee überzeugen können und sich damit in das städtebauliche Umfeld konfliktfrei einfügen. Voraussetzung ist eine gewerbliche oder dienstleistungsorientierte Nutzung. Eine untergeordnete Wohnnutzung ist denkbar.

4.2 Gestalterische Vorgaben

Die Gestaltung entlang der Straßenfronten hat sich in den Proportionen und der Gestaltung in die historische Bebauung einzufügen. Dahinter können moderne zusammenhängende Strukturen entstehen.

4.3 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 11 E „Burgstraße/An den Schanzen“ weist in diesem Bereich ein Kerngebiet mit einer GRZ von 1.0 und einer GFZ von 1.6 aus. An der Straßenfront ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Eine Änderung des Bebauungsplanes im Rahmen der Neubebauung ist nicht ausgeschlossen.

4.4 Bauordnungsrechtliche Vorgaben

-keine-

4.5 Erschließung / Verkehr

4.5.1 Fließender Verkehr

Das Grundstück verfügt über Zugänge von der Großen Straße, der Kleinen Straße sowie der Schwedenstraße. Zu- und Abfahrten auf das Grundstück sind nur über die Kleine Straße sowie die Schwedenstraße denkbar.

4.5.2 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Gelingt dies nicht, sind diese gemäß der Satzung über den Ausgleichsbetrag für nicht herzustellende Kraftfahrzeugeinstellplätze in der zzt. geltenden Fassung abzulösen. Die Planung von integrierten Einstellplätzen wird ausdrücklich begrüßt.

4.6 Energieversorgung

Innovative alternative Energieversorgungssysteme sind wünschenswert.

Fürstenau – Innenstadt
Interessenbekundungsverfahren „Große Straße 30 - 32“
Grundstücksveräußerung mit Bauverpflichtung

Anlagen

Folgende Unterlagen werden den Interessenten neben dem Exposé ab dem Tag der Veröffentlichung auf der Internetseite der Stadt Fürstenau unter <https://www.fuerstenau.de/bekanntmachungen> zur Verfügung gestellt:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Lageplan/ Sanierungsgebiet |
| Anlage 2 | Städtebaulicher Rahmenplan |
| Anlage 3 | Verkehrswertgutachten (auszugsweise) |
| Anlage 4 | Bebauungsplan Nr. 11 E „Burgstraße/An den Schanzen“ |

Allgemeine Bewertungskriterien:

Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes
Nachweis von Stellplatzflächen
GFZ gewerbliche Nutzung
Nachweis der Leistungsfähigkeit

