



Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung  
Tel.-Nr.: 6121

Freigabe am: 02.03.2017

## BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich: Ja -

### Beratungsfolge:

Bezirksausschuss Ratingen Mitte  
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und demografische  
Entwicklung  
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss  
Rat  
Seniorenrat

### Betreff:

Projektentwicklung Alte Feuerwache /  
Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan M 402 Alte Feuerwache (Lintorfer Straße)

1. Finanzielle Auswirkungen:

- Nein  
 Ja, siehe nächste Seite

2. Beteiligung Rechnungsprüfungsamt:

- Nein  
 Ja,                      Beanstandung:  Keine /  Ja, siehe Anlage

Gremium:					
Sitzung am:					
Einstimmig:					
Dafür:					
Dagegen:					
Enthaltung:					
lt. Beschluss- vorschlag:					
lt. der gelben Seiten:					

## 2. Finanzielle Auswirkungen gemäß NKF

### A: Ergebnisrechnung / Finanzrechnung konsumtiv:

Gesamtaufwand der Maßnahme		Gesamterträge der Maßnahme		Zuschussbedarf der Maßnahme		Mittel stehen zur Verfügung	
<b>100.000 €</b>				<b>€ 100.000 €</b>		Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<b>davon:</b>		<b>davon:</b>				im Teilergebnisplan der Produktgruppe	
1. Betriebsaufwand * Je 50.000 € In 2016 und 2017		1. Betriebserträge *				<b>09.10</b>	
2. Nicht zahlungswirksamer Aufwand (z.B. Abschreibungen, Erhöhung Pensionsrückstellungen)		2. Nicht zahlungswirksame Erträge (z.B. Sonderposten)				des / der Jahre: <b>2016/2017</b>	
3. Durchschnittliche Fremdkapitalzinsen						Planungsstelle/n 09.10.10.529800	
Einmalig <input checked="" type="checkbox"/>	Lfd. p.a. <input type="checkbox"/>	Einmalig <input type="checkbox"/>	Lfd. p.a. <input type="checkbox"/>	Einmalig <input type="checkbox"/>	Lfd. p.a. <input type="checkbox"/>		

\* Betriebsaufwand / -erträge entsprechen in gleicher Höhe Betriebsauszahlungen / -einzahlungen

**B: Teilfinanzrechnung (Investitionsmaßnahmen):**

**B: Gesamtfinanzrechnung (Rückstellungsabwicklung):**

Gesamtauszahlung der Maßnahme		Investitionszuschüsse		Finanzierungseigenanteil		Mittel stehen zur Verfügung	
<b>€</b>		<b>€</b>		<b>€</b>		Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
<b>davon:</b>		<b>davon:</b>				im Teilfinanzplan der Produktgruppe:	
Jahr		€ Jahr		€		<input type="text"/>	
Jahr		€ Jahr		€			
Jahr		€ Jahr		€			
Jahr		€ Jahr		€		Planungsstelle/n	

## **Beschlussvorschlag:**

1. Die Verwaltung wird gebeten mit der Baugruppe W.I.R. die nächsten erforderlichen Schritte einzuleiten.
2. Der Rat der Stadt Ratingen beschließt für das im Folgenden näher bezeichnete Gebiet gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ die Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

3. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung M 402 Alte Feuerwache (Lintorfer Straße). Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 375, 408, 410, 423 und teilweise 409, 411 und 433 in der Gemarkung Ratingen, Flur 21.
4. Die ungefähren Grenzen sind in dem diesem Beschlussvorschlag zugrunde liegenden Plan im Maßstab 1:2.500 dargestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planung zu unterrichten und zur Äußerung aufzufordern.

## **Sachverhalt:**

### **1. Stand der Dinge**

Mit dem Ratsbeschluss vom 18.12.2015 ist die Verwaltung beauftragt worden, die Projektentwicklung Alte Feuerwache entsprechend der Vorlage 180/2015 und unter Berücksichtigung konkreter Kriterien zu durchzuführen.

Folgender **Ratsbeschluss** wurde gefasst:

*Der Vorgehensweise und der Zielsetzung zur Realisierung von seniorengerechten Wohnungen/innovativen Wohnformen auf dem Gelände der Feuerwehr wird unter der Maßgabe der nachstehenden Punkte 2 - 9 zugestimmt.*

*2. Die mögliche Teilnahme am Wohnprojekt wird öffentlich bekannt gemacht und auf spezialisierte professionelle Anbieter / Investoren ausgedehnt.*

*3. Der Rat entscheidet auf der Grundlage der Ergebnisse des ersten Verfahrensabschnitts über die Fortsetzung des Partizipationsverfahrens bzw. ein Umschwenken auf einen Investorenwettbewerb, verbunden mit Architekturentwürfen namhafter Architekten*

*4. Die Nutzungskennziffern werden wie folgt bestimmt: GFZ 1,2, Straßenrandbebauung III bis III-1/2 geschossig, traufständig mit Satteldach; Innenbereich mit angemessenem Grünanteil.*

*5. Hohes städtebauliches und baukulturelles Niveau einschl. langlebiger Materialien soll Attraktivität über mehrere Generationen sichern.*

*6. Festschreibung einer zukunftsorientierten, KWK-basierten Bereitstellung von Fernwärme.*

7. Verbindliche Zuordnung mind. eines Stellplatzes für jede Wohneinheit.

8. Der Grundstückspreis orientiert sich am Marktpreis für die vorgesehene Bebauung in der Lage und ist vom Gutachterausschuss im Vorfeld zu ermitteln.

9. Prüfung einer Integration des städtischen Seniorentreffs Ratingen-Mitte

Mit dieser Auflistung wurde schon eine Vielzahl von Kriterien vorgegeben, daher hat die Verwaltung die in der Vorlage 180/2015 beschriebene Vorgehensweise gestrafft. So wurde auf den ersten Workshop verzichtet, der das Ziel beinhaltete, eine Grundlage für das Städtebauliche Konzept zu erarbeiten. Durch das von der Verwaltung beauftragte Büro plan-lokal aus Dortmund wurden auf Grundlage des Ratsbeschlusses städtebauliche Konzeptvarianten erarbeitet, um verschiedene Bauungs- und Nutzungsoptionen für das Grundstück aufzuzeigen. Diese wurden im StUmA am 28.04.2016 präsentiert.

Die **städtebaulichen Konzeptvarianten** befinden sich in Anlage 1. Nachfolgende **Kriterien** wurden neben den oben genannten Kriterien den Konzeptvarianten zugrunde gelegt:

- Bezug zum Ort durch funktionale und gestalterische Verzahnung mit dem direkten Umfeld, Integration in den bestehenden Stadtgrundriss
- Lage der Baukörper und Nutzungsverteilung entsprechend der städtebaulichen Rahmenbedingungen und Besonderheiten des Standortes
- Barrierefreie äußere Erschließung der Gebäude und der Wege(verbindungen)
- Vorschlag von Möglichkeiten zur intensiven Belebung und Nutzung der Gemeinschaftsflächen durch die Bewohner; Schaffung von Orten der Kommunikation und des Verweilens
- Funktionale und gestalterische Anbindung an die vorhandenen Fuß- und Radwege, bedingte Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer, Errichtung von Fahrradabstellflächen
- Sensible Verzahnung von öffentlichen / halböffentlichen und privaten Flächen / Räumen
- Gestalterische und funktionale Einbindung der privaten Grünflächen
- Gestalt- und Nutzungsqualität der Freiräume und Grünflächen (z.B. Oberflächenbeläge, Mobiliar, Begrünung, Beleuchtung etc.)
- Gewährleistung der notwendigen Grundstückszufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehr, Rettungsdienst und Entsorgungsfahrzeuge
- Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen entsprechend der errichteten Wohneinheiten (u.a. Errichtung einer Tiefgarage), Errichtung von Fahrradstellplätzen
- Berücksichtigung ausreichender Flächen- und Raumangebote für Mülltonnenstellplätze, Werk-, Geräte-, Waschraum und sonstige gemeinschaftsorientierte Räume.
- Konzeptionelle Auseinandersetzung mit dem Feuerwehrturm

Unter Berücksichtigung der Kriterien und des Vorhabens, seniorengerechte / innovative Wohnformen auf dem Grundstück zu realisieren, folgen alle Konzeptvarianten im Wesentlichen denselben Entwurfsprinzipien. Sie beinhalten u. a. Aussagen

- zur zukünftigen Bau- und Nutzungsstruktur, zur städtebaulichen Gestalt (Dichte etc.),
- zur Integration in das unmittelbare Umfeld, in die umgebenden Nutzungen und Nachbarschaften,
- zur Anbindung, Erschließung und zum ruhenden Verkehr sowie
- zur Freiraumentwicklung, zu privaten, halböffentlichen und öffentlichen Flächen und Wegeverbindungen.

Die Bebauungs- und Erschließungsstruktur im Umfeld der Alten Feuerwache geben bereits einen eng gefassten Rahmen für die Entwurfsarbeit vor. In allen Konzeptvarianten ist an der Lintorfer Straße ein geschlossener Riegelbau vorgesehen, der sich mit seiner traufständigen Ausrichtung, dem Gebäudevolumen, der Geschossigkeit und der Dachform in die Bestandsbebauung entlang der Lintorfer Straße einfügt. In allen Konzeptvarianten erfolgt die Haupteerschließung des Grundstücks über einen Wohnweg entlang der nördlichen Grundstücksgrenze. Dieser stellt eine Verbindung zwischen der Lintorfer Straße und der Friedhofstraße her, ist jedoch bewusst nicht als durchgängig befahrbare Straße ausgelegt.

Unterschiede zwischen den Konzeptvarianten bestehen in Bezug auf die bauliche Dichte, die Geschossigkeit und die Anzahl der zu realisierenden Wohneinheiten sowie in Bezug auf die Erschließung der Gebäude/-teile. Weitere Unterschiede bestehen im Umgang mit der Dimensionierung und Aufteilung von öffentlichen und privaten Flächen, mit dem Feuerwehrturm und mit der Integration des Seniorentreffs. Ein größerer Spielraum für verschiedene Möglichkeiten der Gebäudeanordnung und der Dimensionierung/Zuordnung von privaten und öffentlich bzw. gemeinschaftlich genutzten Flächen ergibt sich im östlichen Teil des Grundstücks. Insbesondere für diesen Bereich schlagen die Konzeptvarianten verschiedene Lösungen vor.

Die Konzeptvarianten stellen Möglichkeiten der zukünftigen städtebaulichen Struktur und Gestalt des Geländes der Alten Feuerwache dar und dienen im weiteren Verfahren als Orientierungsrahmen. Eine Gegenüberstellung der wesentlichen Entwurfsmerkmale und Kennzahlen befindet sich in Anlage 2.

Bei der Projektabwicklung stellte sich heraus, dass eine fachliche Unterstützung zu den **Rechts- und Finanzierungsanforderungen** an Baugruppen notwendig ist. Daher hat die Verwaltung zusätzlich die LKM GmbH aus Bochum, die langjährige Erfahrungen, aufgrund von zahlreichen Beratungen von Baugruppen und Kommunen aufweist, zur Erarbeitung dieser Anforderungen beauftragt.

Die Ergebnisse der LKM GmbH wurden in dem StUmA am 28.04.2016 präsentiert.

Am 15.6.2016 hat die Verwaltung zu einem **Workshop** (der in der Vorlage 180/2015 als Zweiter Workshop benannte) auf dem Gelände der Alten Feuerwache eingeladen. Zunächst wurden dem Plenum folgende Inhalte vorgestellt.

1. Ziel und Standort des Projektes
2. Wohnprojekte – Charakteristika und Möglichkeiten
3. Kriterien für die Erarbeitung der städtebaulichen Konzepte
4. Präsentation der Konzeptvarianten
5. Bewerbungsunterlagen für das Wohnprojekt

Hier wurden ebenfalls die im StUmA am 28.04.2016 vorgestellten Inhalte präsentiert und diskutiert.

Nach dem inhaltlichen Input haben verschiedene Kleingruppen an den folgenden Fragen gearbeitet:

„Wie möchte ich wohnen?“

z. B. Architektur, Baukörper, Gebäudeumfeld, Freiraum, Garten, Grün, Feuerwehrturm

„Von der Baugruppe zur Nachbarschaft“

z. B. Nachbarschaftsleben, Gemeinschaftsflächen, öffentlicher u. privater Raum, Nachbarschaft mit dem Umfeld, aktiv im Stadtteil

„Mehrgenerationen-Wohnen“

z. B. Anforderungen ans Wohnen, Mehrgenerationentreff / Unterbringung Seniorentreff Ratingen-Mitte

Das Protokoll zum Workshop befindet sich in Anlage 3.

## **2. Bewerbungen für das Grundstück der Alten Feuerwache**

Unmittelbar nach dem oben angeführten Workshop konnten sich in der Zeit vom 15.6.2016 bis 15.9.2016 Baugruppen/Investoren für das Grundstück der Alten Feuerwache bewerben. Die entsprechenden Formulare standen in dieser Zeit auf der Homepage der Stadt Ratingen zur Verfügung. Bis zum 15.9.2016 sind zwei Bewerbungen eingegangen. Beworben haben sich:

- „Mehrgenerationenwohnen Alte Feuerwache Ratingen (MAF): gewünscht sind mindestens 24 Wohneinheiten (mehr wären möglich),
- W.I.R – Wohnen Innovativ in Ratingen GbR: gewünscht sind 40 Wohneinheiten.

### **2.1 Entscheidung: Vergabe an eine Gruppe oder an zwei Gruppen**

Da sich zwei Baugruppen für das Grundstück beworben haben, wurde zunächst die Fragestellung diskutiert, ob die Vergabe des Grundstücks an zwei Gruppen zu vertreten wäre und falls ja, mit welchen Konsequenzen diese Vorgehensweise verbunden wäre. Es erfolgte eine intensive Abwägung der wesentlichen Faktoren, die, abhängig von der Entscheidung für eine oder zwei Baugruppen, Einfluss auf die geplante Projektrealisierung nehmen. Die Verwaltung wurde bei dieser Entscheidungsfindung durch das Büro plan-lokal fachlich beraten.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, das Grundstück an zwei Gruppen zu vergeben. Auch die städtebaulichen Konzeptvarianten berücksichtigen Bebauungs- und Nutzungsoptionen, die eine Aufteilung in zwei oder mehrere Gebäude bzw. in zwei voneinander unabhängige Wohnprojekte ermöglichen würden. Dieses Vorgehen hat zum Vorteil, dass keine der beiden Gruppen ausgeschlossen werden müsste. Im weiteren Verfahren resultieren daraus zwei Möglichkeiten: Entweder erwerben beide Gruppen gemeinsam das Grundstück und entwickeln zusammen ein gemeinschaftliches Wohnprojekt, d. h. sie müssten sich auf einen gemeinsamen Weg einigen, oder aber das Grundstück wird geteilt und jede Gruppe erwirbt einen Teil der Fläche für ihr eigenes Wohnprojekt. Dies wiederum bedeutet, dass zwei separate Verfahren / Projekte durchgeführt und durch die Verwaltung begleitet werden müssten.

Da sich beide Gruppen unabhängig voneinander mit eigenen, z. T. unterschiedlichen Ideen und Zielsetzungen für das Grundstück „Alte Feuerwache“ beworben haben, ist in diesem Fall davon auszugehen, dass eine Grundstücksteilung erforderlich wird. Dieses Vorgehen ist zwar denkbar, allerdings mit maßgeblichen Folgen für die Projektumsetzung verbunden. Absehbare Nachteile, die sich aus fachlicher Sicht durch eine Grundstücksteilung ergeben, sind nachfolgend in Bezug auf die

Projektorganisation, den Städtebau / die Architektur, das Gemeinschaftsleben und auf die Ökonomie des Vorhabens zusammengefasst.

### **Projektorganisation**

Aufgrund des erhöhten Aufwandes zur Begleitung zweier Verfahren (Beratung, Wettbewerbsdurchführung etc.) und der damit verbundenen Unsicherheiten ist mit erschwerten Rahmenbedingungen für sämtliche nachfolgende Planungs- und Umsetzungsschritte zu rechnen. Die ohnehin komplexen Entscheidungsschritte im Zusammenhang mit einer gemeinschaftlichen Wohnprojektentwicklung werden zusätzlich erschwert.

### **Städtebau / Architektur**

Der mit den räumlichen Rahmenbedingungen vor Ort (Größe und Erschließung des Grundstücks, zentrale Lage, dichte Bebauung im Umfeld) verbundene Anspruch an eine für den Standort angemessene städtebauliche Dichte ist mit zwei voneinander unabhängigen Baugruppen schwieriger zu realisieren. Eine Teilung des Grundstücks würde bedeuten, dass zwei verschiedene Gruppen zwei verschiedene Wohnprojekte planen und umsetzen. Die unterschiedlichen Wohnwünsche und Ideen für die Architektur des jeweiligen Wohnprojektes führen zu grundsätzlich getrennten Gebäuden bzw. Gebäudekomplexen mit unterschiedlicher Architektursprache. Dies wiederum kann aus städtebaulicher und architektonischer Sicht einen erheblichen Einfluss auf die Gestaltqualität haben. Erstrebenswert wäre eine abgestimmte Entwicklung der architektonischen Konzepte, die sich verfahrenstechnisch kaum herstellen lässt.

### **Gemeinschaftsleben**

Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt basiert im Kern auf der Idee, dass die Wohnprojektgruppe in guter lebendiger Nachbarschaft zusammenlebt, sich in definierten Rahmen unterstützt und sich gemeinsam eine projektbezogene Infrastruktur (z. B. Aufzug, Fahrradabstellanlage, Werkstatt) und Gemeinschaftsflächen (z. B. Gemeinschaftshaus, Gästezimmer) im Innen- und Außenbereich teilt. In einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt geht es daher immer auch um Fragen der Identität und des Zugehörigkeitsgefühls und dem damit verbundenen Verantwortungsbewusstsein für die Gruppe und die gemeinsam genutzten Flächen und Räume.

Die Vergabe an zwei Baugruppen wäre mit Auswirkungen auf das Gemeinschaftsleben verbunden. Es besteht zwar die Möglichkeit, Regelungen für die gemeinschaftlich genutzten Flächen und Räume zu treffen, sodass beide Gruppen über diese Bereiche verfügen können, allerdings ist dies stark davon abhängig, inwiefern die beiden Gruppen miteinander harmonieren. Lassen sich die Vorstellungen der beiden Gruppen nicht überein bringen, birgt dies die Gefahr, dass das Verantwortungsgefühl geschmälert wird und das Grundprinzip eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes, dass sich jeder mit seinem Engagement für die Gruppe und die Gemeinschaft einsetzt, nicht erfüllt wird. Es ist mit einem erhöhten Konfliktpotenzial zu rechnen.

### **Ökonomie / Nachhaltigkeit**

Falls keine Lösung dahingehend gefunden wird, dass sich beide Baugruppen die Zufahrten, Hofflächen / Gemeinschaftsflächen und -räume sowie weitere Nutzflächen teilen und gemeinsam bewirtschaften, ist mit Erschließungsnachteilen und einer erhöhten Flächenbeanspruchung zu rechnen. Das Ziel einer dem Standort

entsprechenden dichten Bebauung, verbunden mit der ökonomischen Nachhaltigkeit der Flächenentwicklung, wird dadurch in Frage gestellt.

### Fazit

Angesichts der mit einer Vergabe an zwei Baugruppen bzw. einer Grundstücksteilung verbundenen – überwiegend als nachteilig zu bewertenden – Auswirkungen auf die o. g. Bereiche wird empfohlen, das Grundstück **an eine** Baugruppe zu vergeben.

## 2.2 Auswertung der eingegangenen Bewerbungen

Die LKM GmbH hat bis Mitte Dezember 2016 die geforderte Bonität der beiden Baugruppen geprüft. Demnach weisen beide Baugruppen das erforderliche Eigenkapital für die angegebenen Wohneinheiten nach:

- MAF für 24 Wohneinheiten (Tendenz steigend),
- W.I.R. für 34 Wohneinheiten.

Parallel dazu hat die Verwaltung die übrigen Formulare geprüft und entsprechende Nachforderungen gestellt. Anfang Februar 2017 lagen dann weitgehend alle erforderlichen Unterlagen vor, so dass die Auswertung abgeschlossen werden konnte. Die Verwaltung wurde bei dieser Entscheidungsfindung durch das Büro plan-lokal fachlich beraten.

In den Anlagen 4 und 5 befinden sich alle relevanten eingereichten Formulare und Unterlagen der beiden Baugruppen. In der Anlage 6 werden die relevanten Angaben des Formularblattes 4 („Mitglieder“) für beide Baugruppen anonymisiert dargestellt.

Da aufgrund der beschriebenen Nachteile der Focus bei der Vergabe des Grundstückes an eine Baugruppe gelegt werden sollte, hat die Verwaltung die relevanten Inhalte der beiden eingegangenen Bewerbungen, um eine Entscheidungsfindung herbeizuführen, tabellarisch gegenübergestellt (s. Anlage 7).

Beide Gruppen führen in ihren Bewerbungsunterlagen zum Teil vergleichbare Inhalte auf, so dass im Folgenden der Focus auf die Kriterien „**Ziele (Selbstverständnis und Leitbild)**“ und „**aktuelle/geplante Gruppengröße**“ gelegt werden soll.

	<b>W.I.R. (WOHNEN INNOVATIV in RATINGEN)</b>	<b>MAF (Mehrgenerationenwohnen Alte Feuerwache Ratingen)</b>
<b>Ziele (Selbstverständnis und Leitbild)</b>	Gemeinschaftlich bürgerschaftlich organisiertes Wohnprojekt  Alt und Jung zusammen, Austausch zwischen den Generationen  Festlegung der verschiedenen Altersgruppen und Familien (§ 15 GbR-Vertrag): Bewohner mit Kindern: 33 % der WE	Planungsgrundsätze: - familienfreundliche u. barrierearme Gestaltung der Baukörper und des Grundstückes - ökologische und energieeffiziente Planung und Ausführung der Wohnanlage - naturnahe und umweltfreundliche Gestaltung der Wohnanlage unter Berücksichtigung des innerstädtischen Gesamtklimas - Planung flexibler Grundrisse, variabler Wohneinheitengrößen



	<b>W.I.R. (WOHNEN INNOVATIV in RATINGEN)</b>	<b>MAF (Mehrgenerationenwohnen Alte Feuerwache Ratingen)</b>
	Bewohner mit Unterstützungsbedarf/Inklusion: 4 % der WE Bewohner < 55 Jahre: 23 % der WE Bewohner > 55 Jahre: 40 % der WE	sowie verknüpfbare Wohneinheiten - Berücksichtigung von Gemeinschaftsbereichen auf Grundstück und in Gebäuden - Kostengünstiges Bauen

Auszug aus Anlage 7

Die Realisierung des **Zieles Mehrgenerationenwohnen** ist für die Stadt Ratingen aufgrund des hier existierenden hohen Altersquotienten<sup>1</sup> von 41,9 im Vergleich zum NRW Durchschnitt von 34,0 sehr bedeutend. Der Anteil der über 80-Jährigen ist in Ratingen von 3.400 (2000) auf 5.800 (2015) gestiegen. Es muss daher nach Auskunft der städtischen Statistikstelle Ziel sein, die Rateringer Bevölkerung zu verjüngen.

Die Realisierung des Mehrgenerationen-Zieles wird durch die Baugruppe W.I.R. im Vergleich zur Baugruppe MAF verbindlicher dargestellt und festgelegt. Die Baugruppe W.I.R. macht durch die geplante/festgelegte Bewohnerstruktur:

- Bewohner mit Kindern: 33 % der WE,
- Bewohner mit Unterstützungsbedarf: 4 % der WE,
- Bewohner < 55 Jahre: 23 % der WE,
- Bewohner > 55 Jahre: 40 % der WE,

die auch im GbR-Vertrag fixiert wurde, sehr deutlich, wie ein Mehrgenerationen-Projekt umgesetzt werden soll.

Die Baugruppe MAF führt den Gedanken des Mehrgenerationenwohnens zwar im Titel und in den Planungsgrundsätzen auf, jedoch ist den Bewerbungsunterlagen die Verbindlichkeit dieser Intention nicht zu entnehmen. Auch ist dies nicht an der Altersstruktur der Mitglieder/Interessierten zu erkennen (s. Altersangaben in Anlage 6). Ebenso wird deutlich, dass einige Senioren große und mehrere Wohneinheiten wünschen. In Ratingen lag die durchschnittliche Wohnfläche / Einwohner im Jahr 2015 bei 47,3 m<sup>2</sup>. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass möglichst viele Bürger und Bürgerinnen an der günstigen Innenstadtlage teilhaben sollen, sind diese Wünsche städtebaulich nicht zu begrüßen.

Ein weiterer Unterschied zeigt der Vergleich der Bewerbungsunterlagen bezüglich des Zieles „**Integration von Menschen mit Handicap**“. Die Baugruppe W.I.R. möchte ein Wohnprojekt realisieren, das die Inklusion von Menschen mit Lerneinschränkungen und Betreuungsbedarf berücksichtigt. So sind Gruppenwohnungen/Einzelwohnungen für insgesamt 8 Bewohner geplant. Der Verein VIBRA e.V. (Verein zur Förderung der Inklusion in Ratingen) ist als Gesellschafter in der W.I.R. GbR vertreten.

Die Baugruppe MAF führt in den Planungsgrundsätzen des Gesellschaftsvertrages den Planungsgrundsatz „Berücksichtigung der Belange von besonderem Assistenzbedarf (Inklusion) auf. Dieser Grundsatz findet sich jedoch nicht bei der Abfrage der Ziele (s.o.)

<sup>1</sup> Anteil der Einwohner, die 65 Jahre und älter sind, bezogen auf die erwerbsfähigen Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren

wieder. Der Inklusionsansatz wird bei der Baugruppe MAF im Vergleich zur Baugruppe W.I.R. in der Verbindlichkeit und Konkretisierung nicht deutlich.

Unter 2.1 wurde erläutert, dass es in vielerlei Hinsicht günstiger ist, das Grundstück an eine Baugruppe zu übergeben. Daher werden hier die Aussagen der beiden Baugruppen bezüglich der aktuellen/geplanten Gruppengröße gegenübergestellt.

	<b>W.I.R. (WOHNEN INNOVATIV in RATINGEN)</b>	<b>MAF (Mehrgenerationenwohnen Alte Feuerwache Ratingen)</b>
<b>aktuelle/ geplante Gruppen- größe</b>	15 Gesellschafter (Stand November 2015)  geplant: 34 WE  Ziel / Absicht: ca. 40 WE (ca. 90 Personen, davon 13 Familien)	24 Gesellschafter (Stand November 2015)  geplant: 24 WE  Ziel / Absicht: je nach Baumöglichkeit können es noch mehr werden, es liegen Anmeldungen weiterer Interessenten vor

Auszug aus Anlage 7

Die Baugruppe W.I.R. hat die Planungsabsicht für ca. 40 Wohneinheiten das in Rede stehende Grundstück zu entwickeln und ihre Konzeption darauf abgestimmt. Die Baugruppe MAF formuliert die Planungsabsicht dahingehend weniger konkret.

#### **Fazit:**

Diese wenigen, aber doch sehr bedeutenden Unterschiede zeigen, welche Intention die jeweiligen Baugruppen für das Grundstück der Alten Feuerwache haben. Da angesichts der mit einer Vergabe an zwei Baugruppen bzw. einer Grundstücksteilung verbundenen – überwiegend als nachteilig zu bewertenden – Auswirkungen das Grundstück an eine Gruppe vergeben werden sollte und die Gruppe W.I.R. den geforderten Mehrgenerationen-Gedanken sowie einen integrativen Ansatz deutlich verbindlicher festlegt sowie eine Projektentwicklung für das gesamte Grundstück anstrebt, schlägt die Verwaltung vor, mit der Baugruppe W.I.R. die nun erforderlich werdende Option auf das Grundstück zu vereinbaren. Mit der Baugruppe MAF könnte bei Verfügbarkeit ein anderes Grundstück gesucht werden.

### **3. Weiteres Vorgehen**

#### **3.1 Optionsvereinbarung/Optionsphase**

Sobald der Rat der Vergabe des Grundstückes an eine Baugruppe zugestimmt hat, ist mit dieser, wie bereits in der Vorlage 180/2015 dargelegt, eine Option auf das Grundstück mit einer angemessenen Zeitangabe zu vereinbaren. Die Verwaltung schlägt vor, dass die LKM GmbH diese Optionsvereinbarung erarbeitet. So hat die LKM GmbH bereits angeregt, dass die Baugruppe 10.000,- € für die Option zur Verfügung stellen sollte, um die Ernsthaftigkeit für die Projektentwicklung zu verdeutlichen.

In der Optionsphase ist die Planung bis zur Genehmigungsplanung fortzuschreiben und die Finanzierung zu sichern. Die Stadt Ratingen kann sich vorbehalten, von der Verkaufsabsicht an die ausgewählte Baugruppe Abstand zu nehmen, wenn die Baugruppe innerhalb der vorgesehenen Fristen die geforderten Unterlagen nicht

vorlegt. Zur Sicherung der Qualität sollten die Konzepte und darüber hinausgehende Aussagen verbindlicher Bestandteil des Kaufvertrages werden.

### **3.2 Wettbewerbliches Verfahren für Architektur**

Wie bereits in der Vorlage 180/2015 beschrieben, soll die Baugruppe, die den Zuschlag erhält, in Abstimmung mit der Verwaltung ein wettbewerbliches Verfahren zur Auswahl der Architekten und deren architektonischen Entwürfe durchführen. Dabei werden vorher definierte architektonische Kriterien für die Erarbeitung der Architekturentwürfe zugrunde gelegt. Einige Kriterien werden in dem oben genannten Ratsbeschluss bereits aufgeführt. Das Büro plan-lokal hat diese weiterentwickelt und ergänzt. Bei der Auswahl der Kriterien wurden auch die Ergebnisse des Workshops berücksichtigt. Eine Auflistung der architektonischen Kriterien befindet sich in der Anlage 8.

Das weitere Verfahren sieht vor, gemeinsam mit der Baugruppe geeignete Architekturbüros auszuwählen, die zur Teilnahme an einem Auswahlverfahren eingeladen werden. Eine noch zu definierende Anzahl von Büros wird dann erste Ideen in Form von Entwurfsskizzen erarbeiten und präsentieren. Im Rahmen eines Bewertungs- und Auswahlverfahrens gemeinsam mit der Baugruppe, Verwaltung und Politik (wie in der Vorlage 180/2015 dargelegt) erfolgt die Entscheidung für ein Architekturbüro, das dann mit der Erstellung vertiefender, architektonischer Entwürfe durch die Baugruppe beauftragt werden soll.

## **4. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan M 402 Alte Feuerwache (Lintorfer Straße)**

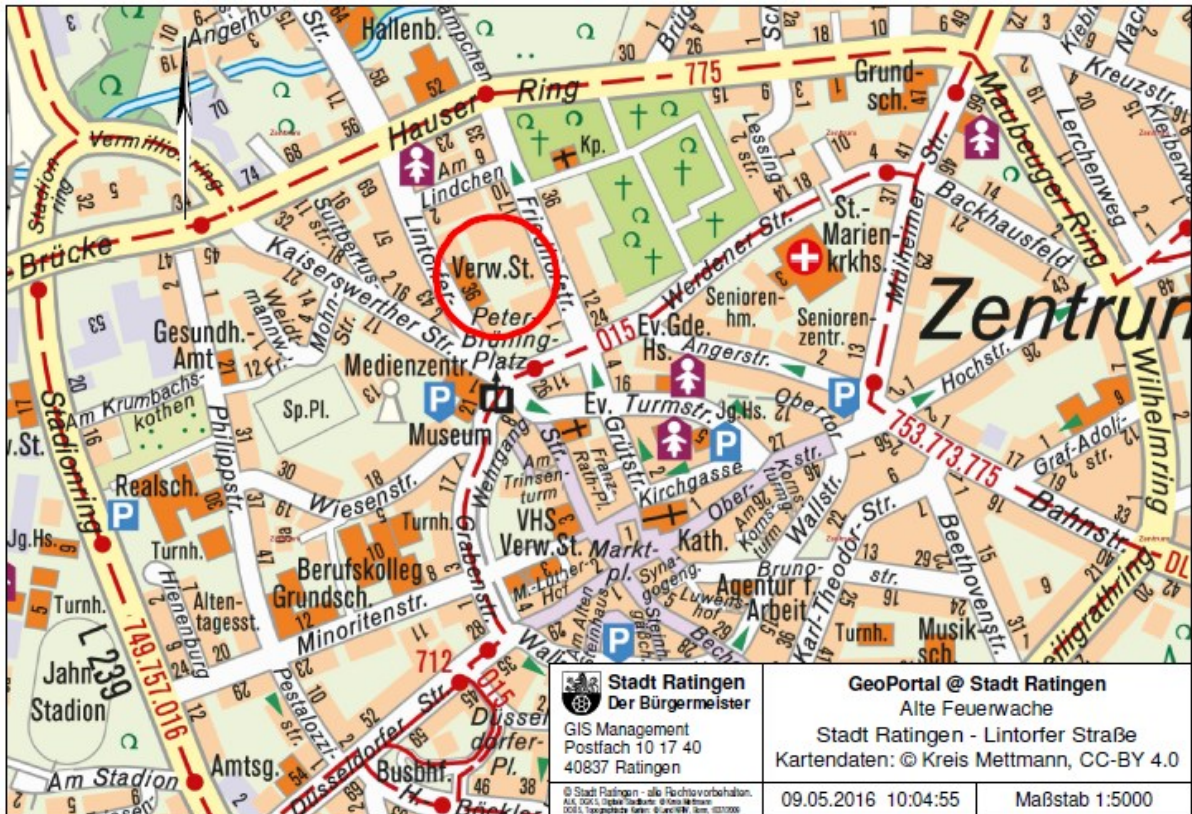
### **4.1 Anlass und Erfordernis für die Planaufstellung**

Im Sommer 2009 ist die Feuer- und Rettungswache an den Voisweg in Ratingen-Ost gezogen. Das Grundstück an der Lintorfer Straße wird zurzeit übergangsweise von verschiedenen Stadtämtern genutzt. Es ist beabsichtigt, dieses Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen.

Die Entwicklung des Grundstückes zum Wohnquartier ist städtebaulich sehr zu begrüßen. Hiermit würde der schon seit Jahren bestehende Trend „Zurück in die Stadt“ unterstützt. Die „jungen Alten“, die ihr Einfamilienhaus am Stadtrand gerne gegen eine innerstädtische barrierefreie Stadtwohnung mit kultureller und medizinischer Infrastruktur tauschen sowie die an städtischem Leben mit kinderbezogener Infrastruktur interessierten jungen Familien, sind die „Motoren“ dieser Entwicklung.

In Ratingen bietet sich aktuell eine Chance auf dem Grundstück der Alten Feuerwache ein Wohnquartier zu realisieren und diesem Trend gerecht zu werden. Ein Nachfolgenutzung Wohnen dient auch dazu vorhandene Infrastrukturangebote zu sichern.

Dass es sich bei der „Alten Feuerwache“ um einen hervorragenden Standort für eine Wohnnutzung handelt, zeigt folgende Darstellung des Innenstadtplanes (Nähe zu zahlreichen Infrastruktureinrichtungen und zur Innenstadt).

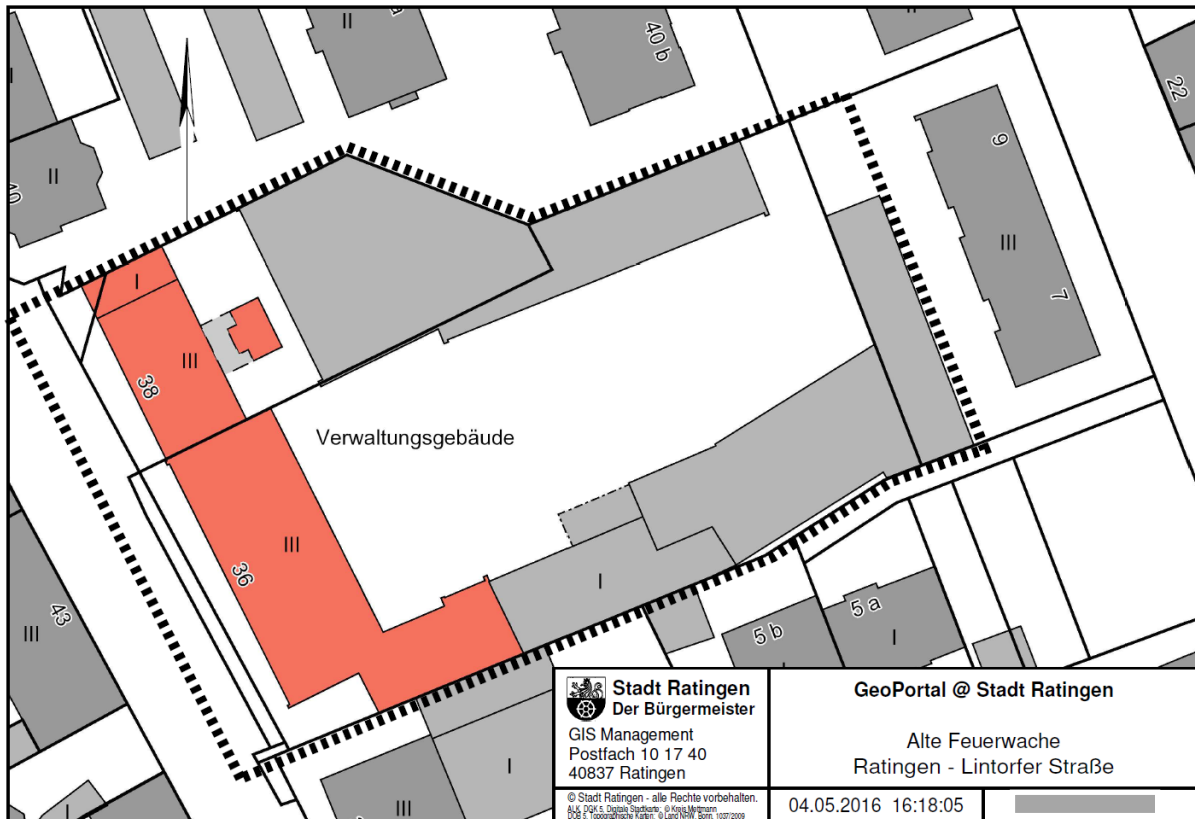


## 4.2 Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 375, 408, 410, 423 und teilweise 409, 411 und 433 in der Gemarkung Ratingen, Flur 21 und liegt somit zwischen Lintorfer Straße und Friedhofstraße in Ratinger Stadtteil Zentrum. Die Erschließung ist über die Lintorfer Straße gesichert. Die ungefähren Grenzen sind in dem beigefügten Plan im Maßstab 1:2.500 (Anlage 9) dargestellt.

## 4.3 Bestandssituation

Das Grundstück ist in den Randbereichen bebaut, die Bestandsgebäude umschließen fast vollständig einen Innenhof. Es befindet sich im städtischen Besitz.



#### 4.4 Zielsetzung der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung von innerstädtischem barrierearmen Wohnraum geschaffen werden. Das neue Wohnquartier soll nachhaltig und generationengerecht gestaltet werden. Außerdem sollen weitere wohnverträgliche Nutzungen (u.a. Mehrgenerationentreff) planungsrechtlich abgesichert werden.

#### 4.5 Kosten und Finanzierung

Durch die Projektentwicklung und das Planverfahren (Städtebauliche Konzepte, Workshops, Durchführung des Bebauungsplanverfahrens...) sowie durch eventuell notwendige Gutachten entstehen der Stadt Kosten. Hierzu wurden in den Jahren 2016 und 2017 im Haushalt 100.000 € bereitgestellt.

Auch durch das Freiräumen des Grundstückes und die Entsorgung des entsorgungspflichtigen Abfalls der Deponieklasse II werden Kosten auf die Stadt Ratingen zukommen.

#### 4.6 Verfahren

Das weitere Verfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ im sogenannten beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dieses Verfahren kann gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB angewendet werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt (das Grundstück ist fast vollständig von Bebauung umgeben), die zulässige Grundfläche nicht mehr als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, keine Vorhaben begründet werden, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten bestehen.

Zwar kann im Rahmen dieses Verfahren von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden, dennoch hat die Verwaltung aufgrund des hohen Interesses in der Bürgerschaft am 15.06.2016 eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines Workshops durchgeführt. Diese wurde im Amtsblatt 11/2016 am 31.05.2016 bekanntgemacht.

Auch soll eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt werden, um Hinweise auf eventuell notwendige Gutachten und eine aktuelle Datengrundlage zu erhalten.

Daraufhin wird die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zur Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vorbereitet.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Städtebauliche Konzeptvarianten

Anlage 2: Übersicht Entwurfsmerkmale

Anlage 3: Protokoll Workshop

Anlage 4: Bewerbungsunterlagen W. I. R.

Anlage 5: Bewerbungsunterlagen MAF

Anlage 6: Auswertung Formularblatt 4

Anlage 7: Tabelle Auswertung Bewerbungsunterlagen

Anlage 8: Architektonische Kriterien

Anlage 9: Übersichtskarte M 402 im Maßstab 1:2.500