

| <b>Beratungsfolge:</b> | <b>Datum</b> | <b>Zuständigkeit</b> |
|------------------------|--------------|----------------------|
| Verwaltungsausschuss   | 27.05.2021   | Vorberatung          |
| Gemeinderat            | 03.06.2021   | Entscheidung         |

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Fachbereich:     | Bau und Planung    |
| Sachbearbeitung: | Andreas Schwieters |

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Bezeichnung:</b> | <b>Projekt zur Entwicklung des Gemeindezentrums - Bau eines Dienstleistungszentrums im Umfeld des Rathauses</b> |
|---------------------|---|

### Beschlussvorschlag:

Dem Entwurf der Kanne Immobilien GmbH & Co. KG für den Bau eines Dienstleistungszentrums im Umfeld des Rathauses und des Schulsees wird zugestimmt.

Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Kanne Immobilien GmbH & Co. KG als Bauherr des Objektes die erforderlichen Verträge zum Verkauf einer Grundstücksteilfläche im Rathausumfeld und dem Erwerb von Teileigentum am Dienstleistungszentrum abzuschließen und die von der Gemeinde im Rahmen des Projektes zu veranlassenden Vergabeverfahren durchzuführen.

### Sachdarstellung:

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 09.07.2020 (SV 0573/2020) auf einstimmige Empfehlungen des Ausschusses für Gemeindeentwicklung und Feuerschutz vom 24.06.2020 und des Verwaltungsausschusses vom 02.07.2020 mit mehrheitlichem Beschluss die Verwaltung beauftragt, auf Grundlage des vorgelegten städtebaulichen Entwurfs mit der Kanne Immobilien GmbH & Co. KG in konkrete Verhandlungen, mit dem Ziel der Errichtung eines Dienstleistungszentrums, einzutreten. Die Verhandlungen erfolgen unter der Maßgabe der Einbringung einer noch zu vermessenden Teilfläche im Rathausumfeld und dem Erwerb von Teileigentum am Dienstleistungszentrum.

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs (sh. Anlage) wurde in konstruktiver Zusammenarbeit zwischen Investor, zukünftigen Nutzern der Mieteinheiten im Erdgeschoss und der Gemeinde Twist als mögliche Erwerberin von Teileigentum, bestehend aus dem Obergeschoss und einer Teilfläche im Erdgeschoss zwischenzeitlich ein finaler Planungsstand erarbeitet, der die Grundlage für den Abschluss der erforderlichen Verträge bilden soll. Die einzelnen Themenbereiche und die Entwurfsabsichten werden in den folgenden Abschnitten erläutert:

#### Städtebaulicher Entwurf

Gemeinderat und Verwaltung haben im Rahmen der bisherigen Überlegungen und Beratungen unter der Maßgabe eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden folgende wesentliche städtebauliche Ziele für den Bau eines Dienstleistungszentrums im Rathausumfeld definiert:

- Für eine Gebäudeanordnung sind als Hauptachsen die Achse der Flensbergstraße als Erschließungsstraße und die Achse des Rathauses mit Seeblick zu berücksichtigen.
- Die Dienstleistungseinheiten im Erdgeschoss (Cafe, Dienstleister und Postagentur) sollen von der Flensbergstraße aus sichtbar und erreichbar sein.

- Die Terrasse des Cafes soll in geringer Entfernung zum Schulsee und zum Mehrgenerationenspielplatz ausgerichtet werden.
- Zwischen dem Grundstück Flensbergstraße 1 (EVB) und dem geplanten Dienstleistungszentrum soll eine Durchfahrt zum dahinterliegenden Baugrundstück am See erhalten bleiben.
- Im Hinblick auf weitere zukünftige Investitionsvorhaben sollen das gesamte Rathausumfeld und insbesondere der für eine Bebauung ausgewiesene überbaubare Bereich in den Blick genommen werden.

Der Planungsentwurf (sh. Anlage) erfüllt diese städtebaulichen Zielsetzungen in vollem Umfang. Die finale Grundrissplanung konnte dahingehend optimiert werden, dass durch entsprechende Anordnung von Treppenhaus und Aufzugsanlage ein gemeinsamer Eingang von Cafe und Postagentur verwirklicht werden kann und das Gebäude durch eine entsprechende Fassadengestaltung eine hohe Transparenz im Cafebereich mit Blick auf den See erhält.

Für das Dienstleistungszentrum sind 31 Einstellplätze für PKW nachzuweisen, die bei der Gemeinde gemäß gültiger Satzung abgelöst werden sollen. Für das Rathaus sind gemäß Baugenehmigung 20 Einstellplätze für PKW dauerhaft vorzuhalten. Der Lageplan (sh. Anlage) zeigt den Umfang der erforderlichen Einstellplätze und eine mögliche Anordnung. Eine finale Anordnung und Gestaltung der Parkflächen ist im Rahmen der noch zu erstellenden Freianlagenplanung vorzunehmen.

#### Gebäudeentwurf

Das geplante zweigeschossige Gebäude mit flach geneigtem Walmdach fügt sich hinsichtlich der Architektur maßvoll in die vorhandene Umgebung ein und bildet durch die beabsichtigte Fassadengestaltung im modernen Stil ein gleichberechtigtes Nebeneinander zum Rathaus mit seiner aus dem Entstehungsjahr 1984 zeitgenössischen Gestaltung. Ein gläserner Verbindungsgang im Obergeschoss bildet den erforderlichen Anschluss an das Rathaus. Im Erdgeschoss ermöglicht der Gebäudeabstand zwischen Rathaus und Dienstleistungszentrum eine Durchlässigkeit von der Flensbergstraße und dem Rathausvorplatz zum Schulsee und zum Mehrgenerationenspielplatz. Die Eingänge zu den Nutzungseinheiten Dienstleister, Postagentur und Cafe sind von der Flensbergstraße aus deutlich erkennbar und erreichbar. Der Haupteingang des Rathauses mit dem im Jahr 2020 von Grund auf sanierten Serviceeinheiten Information, Zentrale, Touristinformation und Bürgerbüro bleibt in seiner Funktion erhalten. Darüber hinaus bildet das neue notwendige Fluchttreppenhaus mit Aufzugsanlage im Dienstleistungszentrum eine weitere interne Zugangsmöglichkeit zur Nutzungseinheit im Obergeschoss.

Das Obergeschoss setzt das bei der Beschlussfassung im Jahr 2020 zugrunde gelegte Raumprogramm für die Gemeindeverwaltung um. Die Grundrissplanung berücksichtigt die erforderlichen Büroflächen einschließlich Nebenräumen sowie einen Sitzungsbereich mit zwei Sitzungsräumen, die durch eine mobile Trennwand flexibel genutzt werden können. Die Verbindung zum Rathaus wird über den Verbindungsgang auf die vorhandene Galerie hergestellt. Zur Anbindung des Dienstleistungszentrums wird der Umbau von Büroflächen im Obergeschoss in einem Teilbereich erforderlich.

Die Ziele der Ansiedlung eines regionalen Dienstleisters, eines Cafes mit Außenterrasse im Umfeld des Schulsees und des Mehrgenerationenspielplatzes sowie die Aufrechterhaltung einer zentralen Postfiliale als Frequenzbringer für das Gemeindezentrum werden mit dem Gebäudeentwurf erreicht. Darüber hinaus bietet die vorliegende Gebäudeorganisation die Möglichkeit einer adäquaten Ausstattung der Gemeinde mit Büro- und Sitzungsräumen für die Verwaltung und die Gremien des Rates und eine Zusammenführung des Rathauses mit den Standorten einer ersten und mittelfristig wohl auch zweiten Nebenstelle an zentraler Stelle im Gemeindezentrum. Der Gebäudeentwurf berücksichtigt die räumlichen Voraussetzungen einer serviceorientierten Verwaltung, die sich als Dienstleister versteht und sich an Service und Kundenfreundlichkeit orientiert.

### Energieeffizienz

Die Kanne Immobilien GmbH & Co. KG als Bauherr hat das erklärte Ziel, das Dienstleistungszentrum klimabewusst und ressourcenschonend zu bauen. Hierbei sollen mögliche finanzielle Förderungen (z. B. über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW)) in Anspruch genommen werden. Im Rahmen der Technischen Gebäudeausrüstung sollen nachhaltige und energieeffiziente Systeme wie z. B. Wärmepumpen und Solarenergie Berücksichtigung finden. Für die zukünftige Eigentümergemeinschaft, bestehend aus der Kanne Immobilien GmbH & Co. KG und der Gemeinde Twist wird auf dieser Basis ein Gebäude errichtet, dass nachhaltig energieeffizient und damit mittelsparend bewirtschaftet werden kann.

### Verkauf einer Grundstücksteilfläche

Auf Grundlage des vorliegenden Planungsstands wurde unter Berücksichtigung der nach der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) erforderlichen Grenzabstände die Mindestgröße des Baugrundstücks für das Dienstleistungszentrum mit 1.326 m<sup>2</sup> ermittelt. Es ist beabsichtigt diese Teilfläche des kommunalen Grundstücks an die Kanne Immobilien GmbH & Co. KG zum aktuellen Bodenrichtwert zu veräußern. Der Verkauf der Grundstücksteilfläche wird mit einer Bauverpflichtung für den Erwerber verbunden.

### Erwerb von Teileigentum

Auf Grundlage einer umfassenden Wirtschaftlichkeitsberechnung hat der Gemeinderat sich in seinem Beschluss vom 09.07.2020 mehrheitlich dafür entschieden, Teileigentum am Dienstleistungszentrum zu erwerben. Unter Zugrundelegung des aktuellen Zinsniveaus ist eine Kreditfinanzierung von Teileigentum über einen Betrachtungszeitraum von 30 Jahren, bezogen auf die gesamte finanzielle Belastung, günstiger als eine Mietfinanzierung. Zudem wird bei der Kreditfinanzierung der Ergebnishaushalt deutlich geringer belastet, als im Zuge einer Mietvariante. Die für den Erwerb des Teileigentums erforderlichen Finanzmittel stehen in ausreichender Höhe zur Verfügung.

### Vorbereitende Maßnahmen zur Herrichtung des Baufeldes

Im Februar 2021 wurden unter Beachtung des Bundesnaturschutzgesetzes im Bereich des zukünftigen Baufeldes bereits Baumfällungen und Rodungen vorgenommen. Es handelte sich hierbei um 14 Bäume innerhalb des im Bebauungsplan Nr. 14 „Gemeinde-, Schul- und Sportzentrum“, 10. Änderung ausgewiesenen überbaubaren Bereichs. Die Gemeinde beabsichtigt im Rahmen der Neugestaltung des Rathausumfeldes in Verbindung mit dem Neubau eines Dienstleistungszentrums eine Neuanpflanzung von mindestens 20 Bäumen vorzunehmen.

### Realisierung des Projektes

Vorbehaltlich der Beschlussfassung der politischen Gremien plant die Kanne Immobilien GmbH & Co. KG eine zügige Realisierung des Projektes. Es ist geplant das Baugenehmigungsverfahren in den kommenden Wochen einzuleiten, die notwendigen Ausschreibungen durchzuführen und im August 2021 mit dem Bau zu beginnen. Die Fertigstellung der Nutzungseinheiten im EG ist für Frühjahr 2022 terminiert. Der Fertigstellungstermin für das zukünftige Teileigentum der Gemeinde soll nach Möglichkeit in vergleichbarer Zeitschiene erfolgen und ist im Rahmen der noch abzuschließenden notwendigen Verträge konkret festzulegen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der Realisierung des Dienstleistungszentrums auf Basis des vorliegenden Planungsstands die seitens des Gemeinderates formulierten Ziele erreicht werden können und sich das Bauvorhaben als Projekt zur nachhaltigen Entwicklung des Gemeindezentrums eignet.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Finanzmittel stehen in ausreichender Höhe zur Verfügung.

**Anlagen:**

Städtebaulicher Entwurf - Stand 05.06.2020

Planungsstand 20.05.2021

- Lageplan
- Grundriss EG
- Grundriss OG
- Ansichten

**Beschluss Verwaltungsausschuss vom 27.05.2021:**

**Beratungsergebnis:**

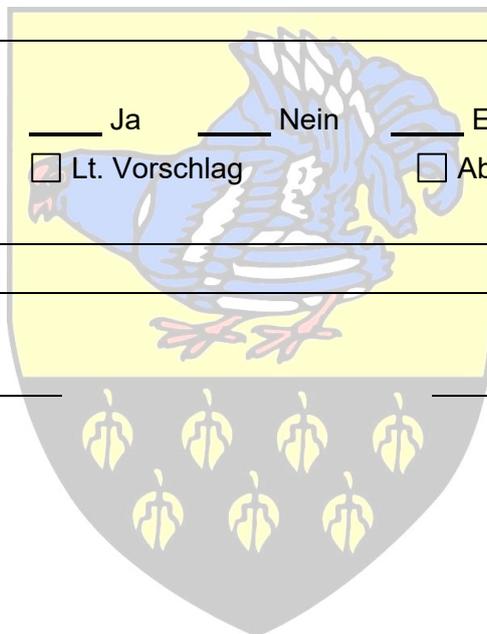
Abstimmungsergebnis:    \_\_\_\_\_ Ja    \_\_\_\_\_ Nein    \_\_\_\_\_ Enthaltung

Beschlussergebnis:     Lt. Vorschlag     Abweichend

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Gez.  
\_\_\_\_\_  
Andreas Schwieters  
(Verfasser)



Gez.  
\_\_\_\_\_  
Bürgermeisterin  
(Freigabe)