

Bekanntmachung der Gemeinde Morsbach

Öffentliche Grundstücksausschreibung und Investorenauswahl

Von der Bahn zum Wohnpark an der Wisser

Aktivierung Bahnareal mit Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistung, sowie ggf. Gastronomie

Die Gemeinde Morsbach sucht Kaufinteressenten für ein ausgeschriebenes Grundstück im Bahnareal mit einer Größe von ca. 9.400 m², das die wichtigste Entwicklungsfläche im Zentrum von Morsbach darstellt. Realisiert werden soll dort ein kleines, attraktives, neues Quartier mit baulich integriertem Einzelhandel (Discountmarkt mit bis zu 1.400 m² Verkaufsfläche sowie Wohnen oder Dienstleistungen oder auch mit einer soziokulturellen Einrichtung kombiniert, in den Obergeschossen), Wohnungsbau und ergänzenden Dienstleistungsnutzungen.

Hauptziel ist es, durch die Errichtung kombinierter Vorhaben mit baulich integriertem Einzelhandel, sowie qualitativem, vielfältigem und modernen Wohnraum den Zentralort der Gemeinde Morsbach zu stärken, Kaufkraft in die Gemeinde zurückzuholen und zu binden. Von einem namhaften Betreiber (Discountmarkt) liegt eine Interessenbekundung vor.

Durch die Aktivierung des Bahnareals mit dem neuen soziokulturellen Zentrum im ehemaligen Empfangsgebäude und der Neuordnung der Bahnflächen werden derzeit brachliegende Stadträume aufgewertet, neuen Nutzungen zugeführt und miteinander verknüpft. Die Umsetzung der öffentlichen Plätze, Wege und Grünanlagen, die im Herbst 2025 abgeschlossen sein wird, erfolgt durch und zu Lasten der Gemeinde Morsbach unter Inanspruchnahme von Mitteln der Städtebauförderung.

Gesucht wird ein Investor oder mehrere Investoren, der / die auf der Grundlage des von der Gemeinde Morsbach im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung gefundenen und im Jahr 2022 weiterentwickelten, städtebaulichen Konzepts der Büros ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung, Hamerla, Groß-Rinck, Wegmann + Partner, Düsseldorf mit Donner & Marenbach, Wiehl, ein überzeugendes Vorhaben realisiert / realisieren. Das städtebauliche Konzept wurde als grundsätzliche Zielsetzung durch den Rat beschlossen und dient als konzeptionelle Orientierung. Es löst die Probleme und zeigt die Perspektiven auf.

Die Rahmenbedingungen für den Verkauf des Grundstücks wurden aktuell neu gefasst. Die Grundzüge der bestehenden Ausschreibung bleiben bestehen. Der Rat der Gemeinde Morsbach hat die veränderten Inhalte am 02.07.2025 beschlossen. Es sind im Folgenden:

- Das neue Baugebiet „Wohnpark an der Wisser“ besteht aus 3 Baufeldern, für die unterschiedliche Vorgaben und Umsetzungsfristen festgelegt werden.
- Das östliche Baufeld (östliche Teilfläche) kann mit Einzelhandel und weiteren Nutzungen bebaut werden. Der Einzelhandel kann nur mit einer zur Bahnhofstraße ausgerichteten städtebaulich prägnanten und mindestens zweigeschossigen Bebauung, z. B. für Wohnen, Dienstleistungen oder auch mit einer soziokulturellen Einrichtung kombiniert, errichtet werden.

- Die östliche Teilfläche mit dem integrierten Einzelhandel und die mittlere Teilfläche sollen weiterhin zusammenhängend an einen Investor veräußert werden.
- Die Bebauung im mittleren Baufeld kann konzeptionell flexibel verwirklicht werden, auf der Grundlage eines Gesamtkonzepts für das östliche und mittlere Baufeld.
- Für die östliche Teilfläche mit dem integrierten Einzelhandel soll eine kurz- bis mittelfristige Realisierung des Vorhabens vertraglich vereinbart werden. Für das auf der mittleren Teilfläche zu errichtende Gebäude können längere Fristen zur Durchführung (bis zu weiteren 3 Jahren nach der Realisierung der östlichen Teilfläche) vereinbart werden.
- Die zum ehemaligen Empfangsgebäude ausgerichtete westliche Teilfläche kann zusammen mit den übrigen Teilflächen oder auch getrennt veräußert und realisiert werden. Das Gebäude auf dieser Teilfläche soll auch zu einem späteren Zeitpunkt errichtet werden können.
- Die Energiestandards für die Bebauung sowie der Umfang von Dach- und Fassadenbegrünung werden nicht vorgegeben, sie sind in die konkreten Vertragsverhandlungen als Bestandteil des jeweiligen Projekts einzubringen.

Es soll eine der Struktur Morsbachs angepasste Bebauung entstehen, welche Einzelhandel und Wohnen, ergänzt um Dienstleistungen sowie ggf. Gastronomie beinhalten kann. Aufgrund der Lage am Rand des zentralen Versorgungsbereichs von Morsbach (der unter gewissen Rahmenbedingungen um die zum Verkauf stehenden Fläche erweitert werden kann) stellt die Entwicklung dieses Standorts für jeden Interessenten und das Zentrum (und damit für den gesamten Ort) gleichermaßen eine große Chance dar.

Die Gemeinde Morsbach führt hierzu konkurrierende Verhandlungsgespräche innerhalb einer wirtschaftlich bedingungsfreien Ausschreibung durch.

Die Unterlagen mit allen Anlagen können kostenfrei bei Herrn Benjamin Schneider von der Gemeinde Morsbach unter benjamin.schneider@gemeinde-morsbach.de sowie bei Herrn Ebener vom betreuenden Büro ArchitekturStadtplanungStadtentwicklung, Hamerla, Gruß-Rinck Wegmann + Partner unter due@archstadt.de angefordert werden.