



Sitzungsvorlage **610/550/2019**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 26.02.2019	Aktenzeichen: 61_41/610-St4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.03.2019	Vorberatung N	
Bauausschuss	12.03.2019	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	19.03.2019	Vorberatung Ö	
Stadtrat	02.04.2019	Entscheidung Ö	

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“– Anker-/Anliegerverfahren mit Baugemeinschaften: Grundstücksoption eines Teilbereichs des Baufelds Nr. 15 im „Wohnpark Am Ebenberg“

Beschlussvorschlag:

1. Die erstplatzierte Baugemeinschaftsinitiative „Auf dem Deck II“, vertreten durch Frau Brigitte Gaul, erhält eine Absichtserklärung mit Veräußerungsverzicht für eine Teilfläche des Baufelds 15 „Wohnpark Am Ebenberg“ (Anlage 1). Ziel der Optionsvereinbarung ist für das gesamte Baufeld die Ausarbeitung des baufeldumfassenden Strukturkonzepts aller Gemeinschaftsanlagen im Rahmen des Ankerprojekts und für den nördlichen Grundstücksteil die Ausarbeitung des Hochbauprojekts der Baugemeinschaft. Die Vereinbarung hat eine Laufzeit von 6 Monaten, gerechnet vom Datum des heutigen Beschlusses und kann bei Erfüllung aller Vertragsinhalte um bis zu 6 Monate verlängert werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Baugemeinschaft „Auf dem Deck II“ bei der Detaillierung und weiteren Ausarbeitung des vorgelegten Strukturkonzeptes für die gemeinsame Tiefgarage und den gemeinsamen Innenhof zu unterstützen, sodass dieses als verbindliche Grundlage im Bewerbungsverfahren der Anlieger definiert werden kann.
3. Die Verwaltung/DSK wird beauftragt die Absichtserklärung (Reservierungszusage) mit Veräußerungsverzicht vorzubereiten und abzuschließen.

Begründung:

Gemeinschaftliche Quartiersentwicklung mit dem Anker-/Anliegerverfahren:

Aufgrund der hohen Nachfrage, des großen Erfolgs und des beispielhaften Charakters der Quartiersentwicklung mit Baugruppen im „Wohnpark Am Ebenberg“ hat der Stadtrat bereits am 05.09.2017 beschlossen, das Baufeld 15, das räumlich die bisher mittels Baugemeinschaften entwickelten Flächen ergänzt, für weitere Baugemeinschaftsprojekte vorzuhalten.

Aufgrund der exponierten Lage am zentralen Südpark und der Größe von ca. 7.250 qm, die etwa drei Baugemeinschaften Platz bietet, wird das bisher durchgeführte Losverfahren zu einem zweistufigen Anker-/Anliegerverfahren für Baugemeinschaften

weiterentwickelt und mit dem bereits praktizierten Konzeptvergabeverfahren für Investoren im Wohnpark verknüpft.

Bei dem für Landau neuen Verfahren wird sich am „Tübinger Modell“ orientiert, das bei entsprechenden Rahmenbedingungen eine zeitlich und planerisch vorgezogene Entwicklung mit einem sogenannten Ankerprojekt vorsieht (1. Stufe). Das Ankerprojekt realisiert ein Hochbauprojekt, sein Planungsteam übernimmt zusätzlich die Organisation und Planung einer Gemeinschaftstiefgarage sowie der gemeinschaftlichen Außenanlagen. So werden damit verbindliche Vorgaben für die später folgenden Projekte – die sogenannten Anlieger – geschaffen. Sobald das Ankerprojekt eine wirtschaftlich, planerisch zulässige und realisierbare Grundlage geschaffen hat, steigen die übrigen Baugemeinschaften – die sogenannten Anlieger – in das Verfahren, die Abstimmungen und Planungen mit ein (2. Stufe). Dieses Verfahren ermöglicht die Realisierung einer großen und damit wirtschaftlichen Tiefgarage unter Gebäuden unterschiedlicher Akteure sowie die Partizipation bei der Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen. Dieser Prozess kann hohe gestalterische Qualitäten erzeugen und lässt über die einzelnen Baugemeinschaften hinaus Nachbarschaft entstehen.

Die Baugemeinschaftsmitglieder sämtlicher Anker- und Anliegerprojekte bilden gemeinsam je eine Baugemeinschaft zur Errichtung der gemeinsamen Tiefgarage und der gemeinschaftlichen Freianlagen. Die Finanzierung der gemeinschaftlichen Einrichtungen obliegt damit allen Bauherren des Baufeldes 15 gemeinsam.

Ausschreibungs- und Auswahlverfahren:

25.09.2018: Beschluss des Stadtrates über die Ausschreibungsbedingungen und Vergabekriterien der Verfahrensschritte Ausschreibung Ankerprojekt und Ausschreibung Anliegerprojekte

08.11.2018: Öffentliche Auftaktveranstaltung zum Bewerbungsverfahren und Informationen zum Bauen in Baugemeinschaften. Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen auf der Homepage www.wohnpark-am-ebenbergl.de.

03.12.2018: Öffentliches Rückfragenkolloquium zu Fragen zur Ankerprojektbewerbung. Der Fragenkatalog der Bewerber und Interessenten wurde durch die beauftragte Prozessbegleitung (Herr Matthias Gütschow und Herr Thomas Gauggel) sowie Vertreter der Stadtverwaltung beantwortet. Im Anschluss bekamen die Baugemeinschaftsinitiativen sowie interessierte professionelle Partner die Gelegenheit sich auf einem sog. Marktplatz der Ideen auszutauschen und Mitglieder zu werben.

09.01.2019: Öffentlicher Vortrag zu den Besonderheiten der Realisierung eines Anker-/Anliegerverfahrens durch die Prozessbegleitung. Die in den Veranstaltungen verwendeten Präsentationen wurden kurz danach auf der Plattform www.wohnpark-am-ebenbergl.de zum Nachlesen veröffentlicht.

05.02.2019: Bewerbungsende. Von ursprünglich bekannten sechs Interessentengruppen haben sich zwei Baugemeinschaftsinitiativen fristgerecht beworben.

14.02.2019: Die Unterlagen wurden durch Vertreter der Verwaltung und der Prozessbegleitung vorgeprüft. In Bewerbungsgesprächen stellten die Gruppenvertreter ihre Bewerbungen vor. Darüber hinaus konnte die Vorprüfung so die verbindlichen Kriterien herausfiltern, die langfristig über die Grundstückskaufverträge und entsprechende Dienstbarkeiten gesichert werden sollen.

19.02.2019: Optionale Einreichung von Nachforderungen. Dies erfolgte von beiden Bewerbern fristgerecht bei der Verwaltung im Stadtbauamt.

21.02.2019: Beide Bewerbungen konnten aufgrund des Erfüllens der Mindestanforderungen durch die Jury zugelassen werden. Die Jury bestand aus den Fachpreisrichtern Norbert Post (u.a. Vorsitzender des Bundesverbandes für Baugemeinschaften e.V., Planungsbüro Post&Welters, Dortmund) und Dr. Gerd Kuhn (Soziologe mit Forschungsschwerpunkten Bauen, Wohnen, Baugemeinschaften, Tübingen) sowie, als Sachpreisrichter, Vertretern der Fraktionen: Susanne Follenius-Büssow, Rudi Eichhorn, Hermann Demmerle und Hans Volkhardt. Die Jury konnte in der Sitzung einen einstimmigen Beschluss über den Vergabevorschlag fassen.

Vergabevorschlag:

Inhaltlich jedoch konnte die Baugemeinschaft „Auf dem Deck II“ die Jury durch folgende Punkte überzeugen:

Die Tiefgarage ist nach Vorplanungsstand wirtschaftlich. Die bepflanzten Lichthöfe schaffen in der Tiefgarage eine hohe räumliche Qualität. Die Freiraumplanung erzeugt darüber hinaus differenzierte Raumfolgen in verschiedenen Ebenen, wie zum Beispiel der Übergang vom Park zu den Gebäuden mittels eines Patios.

Die zugrundeliegende Idee bezüglich des Städtebaus und der Architektur lassen eine tiefgehende Auseinandersetzung mit dem städtebaulichen Rahmenplan, dem Bebauungsplan C25 und der bereits gebauten Umgebung – besonders entlang des Parks – erkennen. Durch die Ausarbeitung der durchdachten und gut gestalteten Bewerbungsunterlagen wird eine gute Architekturqualität erwartet.

Die Ideen der Gemeinschaftsanlagen (großzügige Gemeinschaftsfläche des Innenhofs, baulich getrennter und räumlich von den Hochbauprojekten unabhängiger Gemeinschaftsraum über der Tiefgaragenzufahrt für das gesamte Baufeld) sowie die kleine Gewerbeeinheit an der Ecke „Wirth-Allee“ und „Georg-Friedrich-Denzel-Straße“ sind von den Baugemeinschaften realisierbar und ihre Umsetzung lässt sich vertraglich sichern. Drei weitere Aspekte der Bewerbung bieten den nachfolgenden Anliegerprojekten Qualitäten: Die Integration der Tiefgaragenrampe erfolgt im Bereich des Ankerprojekts, es werden zusätzlich den Anliegern noch etwa 2/3 der Baufeld-Fläche am Südpark zur Verfügung gestellt und flexible und qualitätvolle Zuschnitte der Anliegergrundstücke. Die Freiraumplanung denkt mit differenzierten Raumfolgen alle Ebenen (von der Tiefgarage über den Innenhof, Übergang Park zum Gebäude und Obergeschosse) mit. In der Bewerbung sind sämtliche organisatorische, wirtschaftliche und bauliche Schnittstellen umfassend beschrieben und der partizipative Planungsprozess des Innenhofs ist überzeugend dargestellt.

Das Projektteam konnte mit vergleichbaren Referenzen die notwendige Qualifikation darstellen und qualifiziert sich damit für das Baugemeinschaftsprojekt allgemein und die Querschnittsaufgaben des Ankerprojektes.

Darüber hinaus zeigt die Bewerbung eine vollständige Übereinstimmung mit der Landauer Definition von Baugemeinschaften. Bei der Baugemeinschaft handelt es sich um eine altersgemischte Interessentengruppe, die sich knapp zur Hälfte aus Mitgliedern zusammensetzt, die sich bereits auf das Baufeld 16a beworben hatten und nicht zum Zuge kamen. Aus der unmittelbaren Umgebung Landaus kommt etwa die Hälfte der Parteien.

Inhalte der Optionsvereinbarung:

Die Verwaltung empfiehlt am Ende des sechsmonatigen Optionszeitraumes die Verlängerung des Optionszeitraums um ein weiteres halbes Jahr, wenn folgende Unterlagen schriftlich vorgelegt werden, die wiederum für die folgenden Anliegerprojekte erforderlich sind:

- Nachweis des rechtlichen Zusammenschlusses der Baugemeinschaft (z.B. GbR)
- Vorlage einer verbindlichen mit dem Stadtbauamt vorabgestimmten Vorentwurfsplanung für das Hochbauprojekt
- Nachweis des in der Bewerbung dargestellten Mehrwertes für Quartier und Stadtgesellschaft und Darstellung der Sicherungsinstrumente (nachhaltige Sicherung des Mehrwertes)
- Liste der Projektbeteiligten (nachweislicher Fortschritt bei der Füllung der Gruppe, mind. 50%)
- schriftliche Bestätigungen von einer fachkundigen Person, die für Steuerung und eines Architekturbüros, das für die Planung beauftragt wurde (Hochbauprojekt)
- ausgearbeitetes Strukturkonzept der Gemeinschaftsanlagen Tiefgarage und Innenhof bis Mitte Juni 2019 (als Ausschreibungsgrundlage für die Anliegerbewerbung) Fortschreibung und Weiterentwicklung der Ankerkonzeption
- Nachweis der Erfüllung der Landauer Definition von Baugemeinschaften

Der abschließende Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs setzt neben der Erfüllung der Optionsvereinbarungen voraus, dass Anker- und Anliegerprojekte alle gegründet und die Baufeldaufteilung sowie privat- und grundstücksrechtliche Vereinbarungen abschließend abgestimmt sind. Angestrebt wird der gleichzeitige Grundstücksverkauf des gesamten Baufeldes 15 durch alle anliegenden Baugemeinschaftsprojekte. Auf diese Weise kann die Finanzierung und Realisierung der Tiefgarage und gemeinschaftlichen Hofinnenbereiche gesichert werden.

Auswirkungen:

Sonstige Anmerkungen:

Die Zeitplanung für die Vermarktung der Baufelder löst keine Nachzahlung aus dem Kaufvertrag über das Kasernenareal zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der DSK/Stadt vom 19.12.2008/UR Nr. 2540/2008 aus.

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung des Baufeldes 15 und des Teilgrundstückes für den Hochbau

Anlage 2: Auszug aus den Bewerbungen der Baugemeinschaftsinitiativen

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

