



Sitzungsvorlage **610/617/2020**

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 22.05.2020	Aktenzeichen: 61_41 / 610 St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	02.06.2020	Vorberatung N	
Hauptausschuss	09.06.2020	Entscheidung Ö	

Betreff:

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

Beschlussvorschlag:

1. Die im Losverfahren gemäß Sitzungsniederschrift ermittelte Baugemeinschaftsinitiative erhält eine Grundstückskaufoption für die in Anlage 1 markierte Teilfläche des Baufeldes 15 im „Wohnpark am Ebenberg“ bis zum 31.12.2020 (Absichtserklärung mit Veräußerungsverzicht).
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der über das Losverfahren ermittelten Baugemeinschaftsinitiative innerhalb der Optionszeit ein genehmigungsfähiges Baukonzept abzustimmen, das neben dem Bebauungsplan auch die Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Wohnpark Am Ebenberg“, der dazugehörigen Gestaltungsfibel „Wohnpark Am Ebenberg“ und der Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“ beachtet.
3. Die Ergebnisse der Abstimmung sind den Gremien mit dem Grundstücksverkaufsbeschluss als „abgestimmte Vorplanung“ vorzulegen.
4. Sollte der im Losverfahren ermittelte Rang 1 im Verlauf seiner Optionszeit sein Interesse zurückziehen, kann die zweitplatzierte Baugemeinschaft nachrutschen.

Begründung:

Projektstatus gemeinschaftliche Quartiersentwicklung auf dem Baufeld 15

Aufgrund der hohen Nachfrage, des großen Erfolgs und des beispielhaften Charakters der Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften im „Wohnpark Am Ebenberg“ hat der Stadtrat am 05.09.2017 beschlossen, das Baufeld 15 für weitere Baugemeinschaftsprojekte vorzuhalten: Das Verfahren orientiert sich am „Tübinger Modell“, welches eine zeitlich und planerisch vorgezogene Entwicklung mit einem sogenannten Ankerprojekt vorsieht. Das Ankerprojekt realisiert auf einem Grundstücksteil sein Hochbauprojekt, sein Planungsteam übernimmt zusätzlich die Organisation und Planung einer Gemeinschaftstiefgarage sowie der gemeinschaftlichen Außenanlagen auf dem gesamten Baufeld. Weitere Hochbauprojekte, die sog. Anlieger, kommen zeitversetzt dazu. 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 Bauherrinnen und Bauherren des Baufeldes 15 gemeinsam.

Dieses Verfahren ermöglicht die Realisierung von großen und damit wirtschaftlichen Tiefgaragen unter verschiedenen Gebäuden unterschiedlicher Akteure, sowie die Partizipation an der Planung der gemeinschaftlichen Freianlagen. Dieser Prozess kann hohe gestalterische Qualitäten erzeugen und lässt über die einzelnen Baugemeinschaften hinaus Nachbarschaft entstehen.

Anlass der erneuten beschränkten Ausschreibung:

Für die drei Anliegerprojekte lief am 04.05.2020 die erste Optionszeit aus. Zwei der drei Projekte weisen einen angemessenen Projektfortschritt auf: Die Baugemeinschaften sind gefüllt und befinden sich in Gründung, die Planungen befinden sich in Abstimmung mit der Stadtverwaltung. Leichte Zeitverzögerungen ergeben sich u. a. aus der aktuellen Krisensituation, die die Ressourcen bei der Antragsbearbeitung (z.B. Kredite bei Banken oder der ISB für sozial geförderten Wohnraum) eingeschränkt haben.

Das kleinste Anliegerprojekt, „Mehrgenerationenhaus“, Grundstücksgröße ca. 436 m² an der Marianne-Carré-Straße (Anlage 1) hat keine zweite Optionszeit erhalten, da die in der Bewerbung enthaltenen und maßgeblichen Mehrwerte sowie die in der Absichtserklärung genannten Bedingungen nicht ausreichend erfüllt werden:

1. Füllung der Gruppe und GbR-Gründung ist nicht vollzogen, da der Projektpartner kurzfristig abgesprungen ist
2. Mehrwert Holztafelbauweise ist in der Planung nicht erkennbar
3. Mehrwert Mehrgenerationenwohnen lässt sich nicht an den Grundrissen ablesen
4. Fehlende Übereinstimmung des Entwurfs mit den gestalterischen Vorgaben der Stadt

Das erforderliche Maß der Überarbeitung konnte nicht in Kohärenz mit dem Zeitplan des Gesamtprojektes gebracht werden und könnte nur mit hoher Einflussnahme bei hohem personellem und Zeitaufwand durch die Stadt erfolgen. Ein Nachrücker aus der Ausschreibung vom Herbst 2019 war nicht vorgesehen, sodass das kleine Grundstück zeitaufwändig neu ausgeschrieben werden müsste.

Die Verwaltung prüfte mehrere Lösungswege, vor allem auch unter dem Aspekt das Verfahren und die damit verbundenen eingegangenen Verpflichtungen der Bauherren nicht zu gefährden.

Unter Abwägung der Möglichkeiten kommt zum jetzigen Zeitpunkt nur die Interessensabfrage unter den vorhandenen Baugruppeninitiativen infrage.

Auswahlverfahren des Nachrückers:

Mit Anschreiben der Verwaltung (Anlage 2) vom 15.05.2020 wurden die drei verbliebenen Baugemeinschaften zur Interessensbekundung bis zum 25.05.2020 aufgefordert. Die nun auszulosenden Interessensbekundungen haben die Bewerbungsbedingungen (siehe Anlage 2) anerkannt.

Der Zuschlag für eines der Baugruppenprojekte ändert nicht den Zeitplan, der für alle Baugruppen auf dem Baufeld mit Verlängerung der Optionen bis 31.12.2020 gesetzt wurde:

1. Mai 2020: Nachweis Gründung GbR und Einstieg in die GbRs Tiefgarage und Innenhof
2. Juni 2020: Nachweis der unterzeichneten Planungs-Aufträge Architektur, Tragwerksplanung und Projektsteuerung
3. Juli 2020: Baueingabe und Abschluss Grundlagenvereinbarung
4. Sept. 2020: Grundlagenurkunde und Abstimmung Kaufvertrag
5. bis Dez. 2020: Grundstückskauf

Auch das Ankerprojekt erhält die Optionsverlängerung, da die beiden technisch erforderlichen Baugemeinschaften „Tiefgarage“ und „Innenhof“ noch nicht gegründet werden konnten und hierfür somit noch nicht alle Planungs- und Bauaufträge vergeben werden konnten. Es fehlen dazu noch die GbR-Gründungen der Anlieger, so dass formal die Auftraggeber für die GbR Tiefgarage und die GbR Innenhof noch fehlen. Des Weiteren müssen alle Teilnehmer den gleichen Planungsstand erreichen um die Schritte: Baueingabe, Abstimmung projektübergreifender Rechte und Pflichten (z.B. Wege- und Leitungsrechte etc.), Grundstückskauf in zeitlicher Nähe durchführen zu können. Um diese Schritte einschließlich Grundstücksankauf zu ermöglichen, soll die dritte Optionszeit des Ankers und die für das zulosende Grundstück eine Gültigkeit bis maximal Ende des Jahres 2020 haben.

Finanzielle Auswirkung:

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.

Nachhaltigkeitseinschätzung:

Die Nachhaltigkeitseinschätzung ist nicht in der Anlage beigefügt, da es keine wesentliche veränderte Einschätzung zum bisherigen Projekt geben wird: Ja ☐ / Nein X

Anlagen:

Anlage 1: Prinzip-Plan Parzellierung Baufeld 15 mit Verortung des ausscheidenden Anliegergrundstücks

Anlage 2: Anschreiben zur Interessensbekundung

Beteiligtes Amt/Ämter:

Dezernat III - hauptamtlicher BGO
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung
Gebäudemanagement

Schlusszeichnung:
