



Sitzungsvorlage
610/336/2014

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 12.12.2014	Aktenzeichen: 610-St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	12.01.2015	Vorberatung N	
Hauptausschuss	20.01.2015	Vorberatung N	
Bauausschuss	21.01.2015	Vorberatung N	
Stadtrat	03.02.2015	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd,,
-Vermarktungsstrategie 2015**

Beschlussvorschlag:

1. Der in der Begründung und im Vermarktungslageplan (Anlage 1) dargestellten Vermarktungsstrategie für die Baufelder innerhalb des Konversionsgebietes Landau-Süd wird zugestimmt. Grundlage für die Bebauung ist der städtebauliche Rahmenplan, der auf Basis des Hauptausschussbeschlusses vom 04.11.2014 fortzuschreiben ist.
2. Dem Erhalt des Gebäudes 119 bis zum Ablauf des Optionszeitraums am 31.10.2015 für die Baugruppe „Spektrum“ (Baufeld 28/ 28a) wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Sicherungsarbeiten zur Werterhaltung der Bausubstanz durchführen zu lassen und das Gebäude nach Ablauf der Option zu veräußern. Sollte sich abzeichnen, dass ein Verkauf des Gebäudes 119 im Rahmen der laufenden Option nicht möglich ist, sind sämtliche werterhaltenden Maßnahmen an dem Gebäude zu stoppen und unverzüglich der Abriss des Gebäudes zu veranlassen. Die Grundstücksflächen sind dann zu gegebener Zeit unbebaut auf dem Grundstücksmarkt unter noch festzulegenden Ausschreibungskriterien anzubieten.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, mindestens 50% bis maximal 75 % der Bruttogeschossfläche des Baufeldes 10 für sozialen bzw. bezahlbaren Wohnungsbau im Jahr 2015 auszuschreiben. Selbiges gilt für Baufeld 36 im Jahr 2016. Die konkreten Ausschreibungsbedingungen sind zu erarbeiten und den städtischen Gremien zum Beschluss vorzulegen.
4. Das Baufeld 11 wird weiterhin für eine universitäre Nutzung reserviert, bis seitens der Universität Koblenz-Landau eine Entscheidung zur weiteren Standortentwicklung im „Wohnpark Am Ebenberg“ gefallen ist.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Veräußerung des Baufeldes 18 mit der Projektentwicklung Null41 GmbH & Co. KG Verhandlungen aufzunehmen und die Ergebnisse zur Grundstücksvergabe den städtischen Gremien zum Beschluss vorzulegen.

Begründung:

1. Grundsätze der Vermarktungsstrategie

Nachdem der Verkauf der 1. Vermarktungstranche im Jahr 2012 zurückgezogen werden musste, wurde Anfang 2013 vom Stadtbauamt in Abstimmung mit der DSK und der Finanzverwaltung eine neue Vermarktungsstrategie für die Bauflächen innerhalb des Konversionsgebietes Landau-Süd

erarbeitet. Sie erfasst sämtliche Grundstücke im Entwicklungsbereich („Wohnpark Am Ebenberg“) sowie die Grundstücke der östlichen Südstadt und sieht eine gestufte Vermarktung der Grundstücke über den gesamten Entwicklungszeitraum vor. Da in der östlichen Südstadt bereits einige Grundstücke gekauft wurden, um den Bau der Paul-von-Denis-Straße zu ermöglichen, ist vorgesehen, neben den wohnbaulich geprägten Baufeldern im ehemaligen Kasernenareal auch die gewerblich geprägten Baufelder im Bereich des ehemaligen Güterbahnhofes stufenweise auf dem Grundstücksmarkt anzubieten. Den Beginn stellt das Baufeld 33 dar, auf dem im westlichen Bereich ein privater Investor Wohnbebauung in Form von Reihenhauszeilen realisieren möchte. Ferner wird in diesem Bereich auf Baufeld 38 Nord der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) Rheinland-Pfalz den Neubau einer Polizeidirektion in Landau errichten.

Die Vermarktungsstrategie wird jährlich evaluiert und auf geänderte Rahmenbedingungen angepasst.

Auf Basis der nachfolgenden Grundsätze, die überwiegend seit 2012 gelten, soll die weitere Vermarktung im Bereich der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau-Süd“ vollzogen werden:

- Die Grundstücke werden mindestens zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert verkauft.
- Die Grundstücke werden einzeln oder in kleinen Paketen von zwei bis drei Grundstücken verkauft. Große Tranchen werden nicht gebildet.
- Die Grundstücke werden zeitlich gestaffelt über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren an den Markt gegeben. Grundlage für die zeitliche Staffelung ist der als Anlage beigefügte, gegenüber Januar 2014 aufgrund geänderter Nachfragen am Wohnungsmarkt und angepasster Grundstücksoptionen in Teilen aktualisierte Vermarktungslageplan (Anlage 1).
- Weiterhin gilt ein Ausschreibungsgrundsatz im Regelfall, d.h. Grundstücke sollen in der Regel öffentlich ausgeschrieben werden. Die Kriterien der Vergabe werden vor der jeweiligen Ausschreibung im Einzelfall festgelegt, grundsätzlich werden die inhaltlichen Kriterien (Städtebau, Architektur, Energie, Zielgruppe etc.) stärker gewichtet als der Angebotspreis.
- Ausnahmen bilden die Grundstücke, die an Baugruppen / Baugemeinschaften oder an private Bauherren (Einfamilienhäuser) vergeben werden oder für Sondernutzungen vorgesehen sind (z. B. Versorgungsmarkt, Universität oder Polizeidirektion). Für diese Bereiche werden gesonderte Vergabebedingungen formuliert und von den Gremien beschlossen.
- Einzelne Baufelder sollen für bezahlbaren Wohnungsbau vorbehalten sein; die Ausschreibungskriterien sind entsprechend anzupassen.
- Grundstücke mit den Nutzungsarten GE (Gewerbegebiet) oder SO (Sondergebiet) werden zu einem festgelegten Verkaufspreis, der mindestens dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert entspricht, angeboten und vergeben, wenn das Nutzungs- und Baukonzept den Zielsetzungen der Rahmenplanung und des Bebauungsplanes entspricht.
- Grundstücke mit den Nutzungen WA (Allgemeines Wohngebiet) oder MI (Mischgebiet) werden mit maximal 40% Aufschlag (am Südpark) zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert verkauft, wenn das Nutzungs- und Baukonzept den Zielsetzungen der Rahmenplanung und des Bebauungsplanes entspricht. Der durchschnittliche Aufschlag soll bei diesen Flächen bei rund 20% zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert liegen.

Mit diesen Vermarktungsgrundsätzen wird den Zielen und Grundsätzen aus dem Besonderen Städtebaurecht entsprochen, die der Gesetzgeber für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen vorgibt: Um die Konversion finanzieren zu können, müssen Grundstücke mindestens zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert (entwicklungs-bedingter Neuordnungswert) veräußert werden, da die Grundstückserlöse wesentlicher Finanzierungsbaustein der Entwicklungsmaßnahme sind. Aus diesem Grund sollten wohnbaulich geprägte Grundstücke, bei denen von einer erhöhten Nachfrage auf dem

Grundstücksmarkt auszugehen ist, in der Regel auch öffentlich ausgeschrieben werden, um so den jeweils aktuellen Marktwert der Grundstücke in Erfahrung zu bringen und ggf. die Einnahmen für die Entwicklungsmaßnahme zu erhöhen. Um umgekehrt breiten Schichten der Bevölkerung ein Wohnraumangebot schaffen zu können und insgesamt das Bodenpreisgefüge in Landau in einem sozialverträglichen Rahmen zu halten, ist andererseits darauf zu achten, dass nicht ausschließlich der Kaufpreis die Grundstücksvergaben bestimmt. Aus diesem Grund werden Baufelder für Baugruppen oder für Projekte des bezahlbaren (sozialen) Wohnungsbaus vorgehalten und ausschließlich qualitative Kriterien bei der Grundstücksvergabe mit gewichtet.

Für eine nachhaltige Entwicklung ist es zudem wichtig, die Grundstücke gestuft über einen längeren Zeitraum an den Markt zu geben, um eine Übersättigung der Immobilienmärkte in Landau zu vermeiden. Durch den Verzicht auf größere Vermarktungstranchen hat die Stadt die Möglichkeit, steuernd auf sich verändernde Rahmenbedingungen auf dem Grundstücksmarkt einzuwirken bzw. das Angebot auf die Nachfrage anzupassen.

Eine Sondersituation stellen die Baufelder 12 und 12a dar. Diese wurden bereits vor drei Jahren für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters reserviert. In einem gesonderten Verfahren im Jahr 2011, an dem ausschließlich die Betreiber von Lebensmittelvollsortimentern beteiligt wurden, wurde die Bereitschaft einer Entwicklung dieser Flächen mit der Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters abgefragt. In den Jahren 2012 und 2013 wurde ein Engagement seitens aller Betreiber aus unterschiedlichen Gründen zurückgestellt. Das Verfahren ruht momentan. Jedoch zeigte sich im letzten halben Jahr ein zunehmendes Interesse von Betreibern an dem Standort. Dies dürfte nicht zuletzt daran liegen, dass nun die wohnbauliche Entwicklung begonnen hat und auch – mit der Fortführung nach der Landesgartenschau – absehbar ist. Die Verwaltung schlägt daher vor, wie bislang auch vorgesehen und beschlossen, nach der Landesgartenschau im Jahre 2016 eine erneute Marktabfrage bzw. ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen. Danach ist über die weitere Verwendung dieser Baufelder zu entscheiden.

Die zeitlich gestufte Entwicklung der übrigen Flächen ist dem Vermarktungslageplan (Anlage 1) zu entnehmen. Geachtet wurde auf eine parallele Vermarktung von Grundstücken für unterschiedliche Wohnformen. Ab dem Jahre 2015 werden sowohl Grundstücke für Einfamilienhäuser, als auch die verdichteten Blöcke entlang der Cornichonstraße für Geschosswohnungsbau ggf. in Verbindung mit verträglichen Dienstleistungsnutzungen am Markt angeboten. Ebenfalls ist vorgesehen, in jeder Tranche auch eine Mischung aus Bestandsgebäuden und Neubauten anzubieten. Gegenüber der Vermarktungsstrategie 2014 wurden einige Baufelder zeitlich für die Entwicklung vorgezogen, andere dafür geschoben. Auf die Hintergründe dieser teilweise geänderten zeitlichen Abfolge wird unter Punkt 3. Eingegangen.

2. Stand der Grundstücksentwicklung und Erfahrungen aus den letzten Ausschreibungsverfahren:

Im Jahr 2014 wurden im Wesentlichen die Grundstücke der sog. Ausschreibung 2013 veräußert. Dies waren die Baufelder 1 (mit Gebäude 014), 3 (südlich Kita „Wilde 13“) sowie 8 (mit Gebäude 005), 9 (mit Gebäude 068), 16 (mit Gebäude 24) und 27/27a/28b vergeben. Alle Baufelder konnten inzwischen auch veräußert werden.

Die Verwaltung hat im Zuge der Ausschreibung und der darauf basierenden Grundstücksveräußerungen und -verhandlungen festgestellt, dass es unerlässlich ist, die Vorstellungen der Stadt hinsichtlich Nutzung und Gestaltung sowie die planerischen Rahmenbedingungen (Rahmenplan, Bebauungsplan) so konkret wie möglich zu benennen und zu erläutern. Aus diesem Grund ist es das Ziel, zu den ausstehenden Ausschreibungen im März/ April 2015 den städtebaulichen Rahmenplan fortzuschreiben, zu konkretisieren und mit einem Gestaltungshandbuch zu visualisieren. Der Entwurf des fortgeschriebenen Rahmenplans wurde dem Bauausschuss in seiner Sitzung am 14.10.2014 bereits vorgestellt. Mit den dort bzw. im Hauptausschuss am 04.11.2014 beschlossenen Grundsätzen wird der Rahmenplan inkl. dem dazugehörigen Gestaltungshandbuch nun ausgearbeitet und parallel mit dem Vermarktungsexposé der zu vermarktenden ausstehenden Grundstücke den

Gremien vorgestellt bzw. zum Beschluss vorgelegt.

Die Baufelder 14, 17, 20, 24 (tlw.), 28 und 28a sollen an neun Baugemeinschaften veräußert werden (siehe Anlage 2). Insgesamt handelt es sich hier um Grundstücksflächen von über 2,5 ha und einem möglichen Verkaufsvolumen von über 5 Mio. Euro. Seit Anfang 2014 haben bisher vier Baugruppen (Baufeld 14 - Teilfläche VII; Baufeld 17 - Teilfläche I, IIa, und IIb) einen Kaufvertrag abgeschlossen und mit der Entwicklung Ihres Bauvorhabens begonnen. Zwei weitere Baugruppen (Baufeld 14 - Teilfläche VI und Teilfläche VIII) stehen kurz vor Kaufvertragsabschluss. Die Baugruppe Carreau, die eine Option für das Baufeld 14 mit dem Bestandsgebäude 022 erhalten hatte, hat nach vielen geführten Gesprächen Abstand von einer Kaufoption genommen. Die Verwaltung empfiehlt, die Fläche inkl. des Bestandsgebäudes 022 im Jahr 2015 nochmals am Markt für Baugruppen anzubieten. Für drei Baugruppen laufen die Grundstücksoptionen im Jahr 2015 weiter, weil sie innerhalb bzw. direkt am Landesgartenschau Gelände liegen und eine Entwicklung der Flächen erst ab 2016 möglich ist. Einen Sonderfall stellt die Baugruppe „Spektrum“ dar. Hier laufen die Grundstücksoptionen noch bis zum 31.10.2015 bzw. 30.06.2016 (gestufte Entwicklung). Die Option für den ersten Abschnitt wurde im Mai 2014 auf Grund der Geländeänderungen rund um das Geothermiekraftwerk und der aufwendigen Erschließung des Baufeldes während der Gartenschau vom 30.06.2014 bis zum 31.10.2015 verlängert. Von dieser Optionsverlängerung ist insbesondere der Beschluss des Stadtrates vom 17.12.2013 (Sitzungsvorlage 600/070/2013) zum Umgang mit erhaltenswerter Bausubstanz tangiert. Auf Basis der o. g. Vorlage wurde dem Erhalt der Gebäude 119 und 129 für ein weiteres Jahr, also bis Ende 2014, zugestimmt. Die Baugruppe Spektrum möchte das Gebäude 119 grundsätzlich erhalten und sanieren. Auf Grund der o. g. Sachverhalte ist ein Erwerb des Grundstücks und damit verbunden eine Sanierung nicht bis 31.12.2014 möglich gewesen. Die Verwaltung empfiehlt an dem Erhalt des Gebäudes für zumindest ein weiteres Jahr festzuhalten und die eingetretene Sondersituation der Geländeänderungen im letzten Jahr nicht zum Nachteil der städtebaulichen Qualitäten im „Wohnpark Am Ebenberg“ werden zu lassen. Der Erhalt des Gebäudebestandes am Gleisbogen ist aus Sicht der Verwaltung trotz des wirtschaftlichen Aufwandes notwendig und sinnvoll, weil es sich durchweg um ortsbildprägende Gebäude handelt, die zum Teil auch wichtige städtebauliche Funktionen (hier: u. a. Lärmschutz) übernehmen. Hinsichtlich der seinerzeit getroffenen Gesamtabwägung zum Erhalt des Gebäudebestandes wird auf die o. g. Sitzungsvorlage des Stadtbauamtes verwiesen.

Im Zuge der Grundstücksausschreibung 2013 hatte sich die Universität Koblenz-Landau gemeinsam mit einem Investor für das Baufeld 1 beworben. Das damalige Kaufgebot konnte bei der Grundstücksvergabe nicht berücksichtigt werden. Konzeptionell sind allerdings hochschulbezogene Nutzungen im „Wohnpark Am Ebenberg“ ausdrücklich zu begrüßen. Aus diesem Grund hat die Verwaltung Gespräche mit der Universität geführt, um ein Baufeld für universitäre und universitätsnahe Nutzungen zu definieren und der Universität eine entsprechende Grundstücksoption anzubieten. Im Ergebnis wurde das Baufeld 11 an der Cornichonstraße/ Siebenpfeiffer-Allee als geeigneter Standort gesehen. Eine definitive Festlegung dieses Standortes ist seitens der Universität bislang nicht erfolgt. Die Verwaltung schlägt daher vor, das Baufeld 11 weiterhin für eine solche Nutzung zu reservieren.

3. Die Baufelder der Grundstücksausschreibung 2015:

Auf Grund der aktuellen Nachfragesituation am Markt und geänderter Rahmenbedingungen der Grundstücksverfügbarkeit wurde die Vermarktung der einzelnen Baufelder gegenüber der Vermarktungsstrategie 2014 überarbeitet bzw. angepasst.

Im vergangenen Jahr ist häufig seitens Interessenten die Nachfrage nach der Veräußerung von Bestandsgebäuden gestellt worden. Dies kam überraschend, da für die Bestandsgebäude der Ausschreibung 2013 i. d. R. nur sehr wenige Angebote abgegeben wurden. Allerdings dürfte das Interesse an den Bestandsgebäuden, die nicht unter Denkmalschutz stehen, auch an den wirtschaftlichen Vorteilen in Form erhöhter steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten in der Entwicklungsmaßnahme liegen. Diese Entwicklung ist für die Entwicklungsmaßnahme sehr positiv,

da der Erhalt der Bestandsgebäude Kosten verursacht, die zwar förderfähig sind, aber durch eine frühzeitige Vermarktung vermieden werden können. Seitens der ADD wird wegen dieser Kosten eine zügige Vermarktung von Bestandsgebäuden verlangt.

Deshalb werden die Gebäude 110 und 111 auf Baufeld 30a bzw. 30b in der Entwicklung vorgezogen. Auf Grund der baulichen und räumlichen Gegebenheiten und dem Ziel einer Durchmischung des Gebiets schlägt die Verwaltung vor, das Gebäude 110 mit der Maßgabe Wohnraum für besondere Nutzergruppen (Senioren, Menschen mit Beeinträchtigung oder dgl.) auszuschreiben, ggf. in Verbindung mit ergänzenden Dienstleistungsangeboten und gemischt mit anderen Wohnformen. Das Gebäude 111 hingegen bietet sich für allgemeine Wohnnutzungen ggf. ergänzt um Dienstleistungen/Freie Berufe an. Das Baufeld 31 sollte zeitgleich mit den beiden o. g. Bestandsgebäuden entwickelt werden, weil es insbesondere bezüglich der nachzuweisenden Stellplätze und der gemeinschaftlichen Nutzung des Innenbereichs für die Bestandsgebäude Abhängigkeiten zu den Baufeldern 30a und 30b gibt. Als Nutzungsvorgabe für Baufeld 31 ist Wohnen, Dienstleistung und Kleingewerbe denkbar. Da bislang im „Wohnpark Am Ebenberg“ fast ausschließlich Wohneigentum errichtet wurde und gleichzeitig aber verstärkt auch die Nachfrage nach Wohnraum zur Miete vorhanden ist und bislang nicht bedient werden kann, sollte bei der Schaffung von Wohnraum auf den Baufeldern 30b und 31 zumindest eine prozentuale Vorgabe zur Schaffung von Mietwohnungen (z. B. 50%) vorgegeben werden. Um die Entwicklung in diesem Bereich östlich des Südparks abzuschließen und die Bebauung auf die westlich und östlich benachbarten Baugruppenprojekte abstimmen zu können, schlägt die Verwaltung vor, auch Baufeld 32 für eine Wohnnutzung im nächsten Jahr auszuschreiben.

Im Gegenzug zur Aufnahme der Baufelder 30a, 30b, 31 und 32 soll die Vermarktung der Baufelder 22a, 36 und 40 um ein Jahr auf 2016 geschoben werden, da dies seitens der Verwaltung parallel zur Landesgartenschau nicht leistbar ist und nicht zu viele Grundstücke gleichzeitig auf den Markt gegeben werden sollten.

Aufgrund der Nachfrage nach Einfamilienhäusern innerhalb der Stadt Landau soll im „Wohnpark Am Ebenberg“ weiterhin auf den Baufeldern 23, 24 und 25 der Bau von Einfamilienhäusern (Doppelhäuser, Reihenhäuser, Hausgruppen) ermöglicht werden. Ein Teil der Fläche 24 ist bereits von der Baugruppe „Passiv- und Plusenergiehäuser“ belegt, die dort im Jahr 2016 4 Doppelhäuser errichten will. Zwei weitere Doppelhäuser können auf dem Baufeld entwickelt werden. Zur Landesgartenschau 2015 sollen Bauinteressierte hier die Möglichkeit bekommen, sich auf der Grundlage des fortgeschriebenen Rahmenplans inkl. des dazugehörigen Gestaltungshandbuchs analog der Vorgehensweise bei den letzten Bauabschnitten im Quartier Vauban für konkrete Grundstücke zu bewerben. Im Norden an der Siebenpfeiffer-Allee können ca. 5-7 Stadthäuser, sog. Town-Houses, angeboten werden, die im Paket vermarktet werden sollen. Eine Veräußerung an private Bauherren scheidet auf Grund der aus städtebaulicher Sicht notwendigen Tiefgarage aus. Die südliche Bauzeile des Baufeldes soll mit Stadtvillen oder Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Auf Baufeld 23 steht mit dem Bestandsgebäude 105 ein Baukörper zur Verfügung, der ca. 12-15 Wohneinheiten in Form von Reihenhäusern aufnehmen kann. Das Baufeld soll in Einem an Bauträger verkauft werden.

Bereits im Zuge der Vermarktungsstrategie des vergangenen Jahres waren zwei Baufelder für bezahlbaren bzw. sozialen Wohnungsbau vorgesehen. Dies waren Baufeld 10 an der Cornichonstraße und Baufeld 36 in der östlichen Südstadt/ Paul-von-Denis-Straße, die beide im Jahr 2015 ausgeschrieben werden sollten. Bestandsgebäude, wie auf Baufeld 10 vorhanden, sind für bezahlbaren Wohnraum sehr interessant, da diese, wenn sie in einem guten Erhaltungszustand sind, mit der möglichen erhöhten steuerlichen Abschreibung von Bestandssanierungen in der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme günstiger zu sanieren sind als ein vergleichbarer Neubau. Insofern bietet sich Baufeld 10 mit zwei vorhandenen Bestandsgebäuden und Neubauflächen in vergleichbarer Größenordnung hierfür an. Um eine Mischung der Wohnformen und -angebote zu gewährleisten empfiehlt die Verwaltung, nicht das gesamte Baufeld mit dieser Bindung zu veräußern, sondern einen Mindestwert von 50% der zulässigen Bruttogeschossfläche und einen Maximalwert von 75% festzulegen. Die Entscheidung, ob bezahlbarer Wohnraum dann eher im Bestandsgebäude oder im Neubau stattfindet, sollte dem Bieter überlassen werden.

Das Baufeld 36 ist noch nicht im Eigentum der Stadt/ DSK. Daher ist eine Ausschreibung/Entwicklung im Jahre 2015 nicht möglich. Insofern empfiehlt die Verwaltung die Fläche in der

Entwicklung ein Jahr zu schieben und zunächst eine Fläche (Baufeld 10) für bezahlbaren Wohnraum anzubieten und somit auch die Bedienung des Wohnsegments gemäß den Grundsätzen der Vermarktungsstrategie gestuft vorzunehmen.

Das Baufeld 18 westlich neben dem Gebäude 041 mit der Vinothek gelegen, ist ein weiterer Sonderfall bei der Grundstücksentwicklung im „Wohnpark Am Ebenberg“. Auf Grund der komplexen schalltechnischen Vorgaben für eine Bebauung musste das Grundstück aus dem Paket für Baugruppen herausgenommen werden, nachdem mehrere Konzeptideen ins Leere liefen. Inzwischen haben die Eigentümer des benachbarten Gebäudes null41 Interesse an dem Grundstück bekundet. Als Nutzung wurden der Verwaltung kleinere Gewerbeeinheiten und freie Berufe gemischt mit Wohnen vorgestellt. Darüber hinaus soll eine Tiefgarage errichtet werden, um die notwendigen Stellplätze aufzunehmen. Ebenso schwebt den Interessenten vor, dringend benötigte Neben- und Lagerräume für die Vinothek und die Gastronomie im Gebäude 041 auf dem Baufeld 18 anzuordnen, um die Situation im Bereich des denkmalgeschützten Objekts zu entspannen. In Anbetracht dieser Sachlage schlägt die Verwaltung vor, das Baufeld 18 direkt an die Projektentwicklung Null41 GmbH & Co. KG zu veräußern.

4. Ausschreibungsbedingungen:

Die Verwaltung schlägt im Ergebnis vor, im Jahr 2015, neben den für Baugruppen reservierten Bauflächen (20, 24 tlw., 28/28A), folgende Baufelder mit den nachfolgenden Rahmenbedingungen an den Markt zu geben:

- Baufeld 10 (inkl. Bestandsgebäude 102 und 103)
 - Schaffung von bezahlbarem bzw. sozialem Wohnungsbau auf mind. 50% und max. 75% der maximal zulässigen Geschossfläche auf dem Baufeld
 - restliche Nutzungen gem. Bebauungsplan (Wohnen mit Kleingewerbe/ Dienstleistung)
 - Veräußerung zum Festpreis/ Verkehrswert
 - somit 100% fachliche Wertungskriterien (soziale sowie städtebaulich-architektonische Vorgaben)

- Baufeld 14 (inkl. Bestandsgebäude 022)
 - Veräußerung vorzugsweise an eine Baugruppe
 - keine Nutzungsvorgabe, Bebauungsplan ist zu beachten
 - Veräußerung zum Festpreis/ Verkehrswert zzgl. der beim Kauf der Kaserne wertmindernd berücksichtigten Abrisskosten (wie bisherige Baugruppe)
 - somit 100% fachliche Wertungskriterien (baugruppenspezifische sowie städtebaulich-architektonische Vorgaben)

- Baufeld 18 (westlich Gebäude 041/ Vinothek)
 - keine Ausschreibung, Vergabe an die Projektentwicklungsgesellschaft Null41 GmbH & Co. KG
 - Veräußerung zum Verkehrswert (wie seinerzeit der Baugruppe angeboten)
 - Abstimmung des Baukonzeptes wird zur Auflage im Kaufvertrag

- Baufeld 23 (Bestandsgebäude 105)
 - Ausschreibung für individuelle Wohnformen (z. B. Reihenhäuser) im Bestand als Gesamtpaket
 - Vorgaben zur Anordnung von Stellplätzen und Eingriffen in die Dachhaut des Gebäudes
 - Bieterverfahren: Veräußerung zum Gebot (Mindestgebot = Verkehrswert; Maximalgebot = 40% über Verkehrswert)
 - Wertungskriterien: 60% fachlich, 40% Angebotspreis

- Baufeld 24 Nord
 - Ausschreibung für Stadthäuser/ Town-Houses als Gesamtpaket mit Tiefgarage
 - Bieterverfahren: Veräußerung zum Gebot (Mindestgebot = Verkehrswert; Maximalgebot = 40% über Verkehrswert)
 - Wertungskriterien: 60% fachlich, 40% Angebotspreis

- Baufeld 24 Mitte
 - Ausschreibung für Doppelhäuser an private Bauherrn
 - Vorgabe zur Anordnung von Stellplätzen + Nebenanlagen
 - Veräußerung zum Festpreis: Verkehrswert + 20% Aufschlag (wie benachbarte Baugruppe)
 - Erteilung von Grundstücksoptionen für 6 Monate mit einem Abstimmungszwang der Bauherrn untereinander (Doppelhäuser)
 - Verlosung bei mehr Bewerbungen als verfügbaren Grundstücken
 - Vorlage von Plänen auf Basis des fortgeschriebenen Rahmenplans und des Gestaltungshandbuchs
 - Kauf oder Rückgabe des Grundstücks nach Ablauf der Optionszeit

- Baufeld 24 Süd
 - Ausschreibung für Wohnungsbau (Stadtviellen, Mehrfamilienhaus)
 - Vorgabe zur Anordnung von Stellplätzen
 - Bieterverfahren: Veräußerung zum Gebot (Mindestgebot = Verkehrswert; Maximalgebot = 40% über Verkehrswert)
 - Wertungskriterien: 60% fachlich, 40% Angebotspreis

- Baufeld 30a/30b/31
 - Die Ausschreibung erfolgt im Paket für alle drei Baufelder, da räumlich-funktionale Verflechtungen/ Abhängigkeiten unter den Baufeldern bestehen (u. a. Stellplätze/ Freiraum)
 - Einzelbewerbungen für die jeweiligen Baufelder sind möglich, wenn Abhängigkeiten (insbesondere die Stellplatzfrage) gelöst sind
 - Bieterverfahren: Veräußerung zum Gebot (Mindestgebot = Verkehrswert; Maximalgebot = 40% über Verkehrswert)
 - Wertungskriterien: 60% fachlich, 40% Angebotspreis
 - Baufeld 30a: Vorgabe, Wohnraum für besondere Nutzergruppen (Senioren, Menschen mit Beeinträchtigung oder dgl.) sowie ergänzende Dienstleistungsangebote zu schaffen
 - Baufeld 30b und 31: Vorgabe zur Schaffung von Mietwohnungsbau (mindestens 50% der jeweiligen Bruttogeschossfläche)

- Baufeld 32
 - keine Nutzungsvorgabe, Bebauungsplan ist zu beachten
 - Vorgaben zur Anordnung von Stellplätzen
 - Bieterverfahren: Veräußerung zum Gebot (Mindestgebot = Verkehrswert; Maximalgebot = 40% über Verkehrswert)
 - Wertungskriterien: 60% fachlich, 40% Angebotspreis

Bei allen Baufeldern sind der fortgeschriebene Rahmenplan und das dazugehörige Gestaltungshandbuch verbindlich zu beachten. Diese strukturellen und gestalterischen Regelungen werden Bestandteil des abzuschließenden Kaufvertrags mit den Bauherrn/ Baugruppen/ Investoren.

Anlagen:

Vermarktungslageplan, Stand 18.12.2014

Übersichtsplan Baugemeinschaften, Stand 20.11.2014

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

BGM

Sozialamt

Schlusszeichnung:

