

Sitzungsvorlage DS 2015/018

Amt für Stadtsanierung und
Projektsteuerung
Silvia Zengerle
(Stand: **09.01.2015**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen: 623.26.500

Ausschuss für Umwelt und Technik

öffentlich am 21.01.2015

Gemeinderat

öffentlich am 02.02.2015

Bezner-Areal – Baugemeinschaften
- Festlegung der Rahmenbedingungen
- Erteilung von Optionen
- Zufahrt zur Bewohner-Tiefgarage

Beschlussvorschlag:

1. Für die Erteilung der Optionen für Grundstücke im Beznerareal an Baugemeinschaften gelten die in der Anlage 1 festgehaltenen Rahmenbedingungen.
2. Den Baugemeinschaften werden entsprechend ihren Bewerbungen die Option wie folgt erteilt:
Gruppe 1: Haus 3 und Markthalle (geschlossene Bauweise möglich)
Gruppe 2: Haus 1
Gruppe 3: Holbeinstraße 30 (Bezner-Turm)
3. Auf die Zufahrt zur Bewohner-Tiefgarage von der Wangener Straße kann verzichtet werden.

Sachverhalt:

1. Vorgang

Der Gemeinderat hat am 15. Dezember 2014 beschlossen, dass die Firma Reisch und die BruderhausDiakonie das der Stadt vorliegende Kaufangebot für das Bezner-Areal gemeinsam annehmen können. Die Verträge wurden am 18. Dezember 2014 notariell beurkundet. Mit der Firma Reisch als Erschließungsträger wurde ein Ordnungs- und Durchführungsvertrag abgeschlossen, mit dem die Abbruchmaßnahmen, der Bau der Bewohnertiefgarage mit Gründung und Keller und die innere Erschließung geregelt werden.

Die Firma Reisch ist verpflichtet, die Flächen für die Häuser 1-3 und das bestehende Gebäude Holbeinstraße 30 an Baugemeinschaften zu bereits festgelegten Konditionen (Anlage 3) weiter zu verkaufen. Die Baugemeinschaften werden von der Stadt vorgegeben. Nach dem Verhandlungsergebnis mit der Firma Reisch und dem letzten Beschluss des Gemeinderat haben die Baugemeinschaften bis spätestens 30.09.2015 den Kaufvertrag mit der Fa. Reisch abzuschließen.

2. Baugemeinschaften

Bisher liegen Bewerbungen von 3 Baugemeinschaften vor. Sie haben sich nach mehreren Beratungsrunden schon sehr intensiv mit dem Projekt auseinandergesetzt und wollen im Beznerareal gemeinsam bauen. Sie warten jetzt auf die Option auf ein Grundstück und die Vorgaben für die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen um abschließend entscheiden zu können, ob diese für ihr Vorhaben tragbar sind.

Die Verwaltung schlägt vor auf die jetzt vorliegenden Bewerbungen Optionen zu erteilen. Jede Baugemeinschaft bewirbt sich für ein anderes Grundstück, sodass keine Auswahl getroffen werden muss. Die ausgewählten Baugemeinschaften müssen bis spätestens 11.03.2015 erklären ob ihre Bewerbung aufrecht erhalten bzw. die Option ausüben wollen.

Ein Grundstück/Gebäude wäre noch für eine weitere Baugemeinschaft frei. Über diese Option und bei Rückgabe von Optionen über die neue Vergabe entscheidet der Gemeinderat am 23.03.2015. Hierzu wird die Stadt nochmals einen Aufruf in der Presse und im Internet machen.

Haben die von der Stadt benannten Baugemeinschaften zu den vorgegebenen Bedingungen bis 30.09.2014 mit dem Erschließungsträger, die Firma Reisch, keinen Kaufvertrag abgeschlossen kann sie diese "freien" Gebäude errichten.

2.1 Rahmenbedingungen

Die Rahmenbedingungen für die Baugemeinschaften sind in der Anlage 1 zusammengestellt.

Tiefgaragenstellplätze

Nach der städtischen Stellplatzverordnung sind bei einer Wohnung bis 100 m² ein Stellplatz und bei einer Wohnung über 100 m² 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Die Parkplatzsituation ist in diesem Wohngebiet sehr angespannt, deshalb hat der Gemeinderat am 06.10.2014 auf Vorschlag der Verwaltung einen höheren Stellplatzschlüssel vorgegeben – ein Tiefgaragenstellplatz je ange-

fangen 60 je m² pro Wohnfläche (75 m² Bruttogeschossfläche). Die Verwaltung schlägt vor, für die endgültige Festlegung der Anzahl die mögliche Bruttogeschossfläche je Gebäude zu Grunde zu legen. Damit ist eine geringe Entlastung für die Baugemeinschaften möglich und die notwendige Stellplatzzahl für die Garagenplanung kann früher ermittelt werden.

Fahrradabstellplätze

Vorgesehen sind jetzt je 50 m² Bruttogeschossfläche ein Fahrradabstellplatz. Sie werden vom Erschließungsträger an ebenerdig zugänglicher Stelle hergestellt. Der Festpreis mit 2.500 € ist subventioniert über die PKW-Stellplätze. Das Haus Holbeinstraße 30 kann seine Fahrradabstellplätze im eigenen Untergeschoss herstellen.

Keller, Gründungen für die Häuser 1 bis 3

Die Kellergeschosse werden vom Erschließungsträger hergestellt. Dies ist erforderlich wegen des engen Zusammenhangs mit dem Bau der Tiefgarage. Mit dem Bau der Tiefgarage werden auch Pfahlgründungen hergestellt; sie tragen einerseits die Tiefgarage, aber auch diese Gebäude. Ein heraus rechnen der Herstellungskosten für die Kellergeschosse und der Aufteilung der Gründungskosten wäre unverhältnismäßig aufwändig und wohl sehr diskussionsfähig. Deshalb wurden diese Kosten – wie auch für das Haus 4 – nach Annäherungswerten pauschal mit einem Festpreis festgelegt (siehe Anlage 2).

Zugang und Bestand Holbeinstraße 30

Das Gebäude erhält einen eigenen Zugang zur Tiefgarage. Die vorhandene Substanz stellt den Teil eines Rohbaus dar, der verwendet werden kann. Der Ausbau des Dachgeschosses ist möglich. Für diese Bauteile ist ebenfalls ein Festpreis angesetzt (Anlage 2).

Fachplanungen

Die engen Verflechtungen zwischen Tiefgarage, Keller, gemeinsamer Heizungszentrale und Hochbau verlangen die Fachplanungen für das Tragwerk, Heizung, Lüftung und Sanitär und Vermessung aus einer Hand. Die Baugemeinschaften müssen daher unter der Federführung der Firma Reisch als Erschließungsträger gemeinsam den Tragwerksplaner, ein Planungsbüro für Heizung, Lüftung und Sanitär und das Vermessungsbüro beauftragen.

Kostentragung

Die Kosten des Erschließungsträgers für das Grundstück, notwendiger Zinsen für Grundstück und Bau, die Freiräumung des Grundstücks (Abbruch/Rückbau der zum Abbruch vorgesehenen Gebäude), der ordnungsgemäßen Entsorgung, das Entfernen der Schwarzbeläge, die Herstellung der Freianlagen, die der Stadt zu ersetzenden Planungs- und Entwicklungskosten und inneren Erschließung sind von allen künftigen Eigentümern des Grundstücks zu tragen.

Die Aufteilung der Kosten ist in der Anlage 2 zusammengestellt.

Für die variablen Kosten hat die BruderhausDiakonie mit der Firma Reisch einen Festpreis in Höhe von 255.000 € brutto vereinbart. Dieser Betrag ist von

Gestehungskosten abzusetzen und der Differenzbetrag nach dem in der Anlage angeführten %-Schlüssel auf die übrigen Gebäude aufzuteilen.

2.2 Optionen

Die Verwaltung schlägt vor, auf die bereits vorliegenden Bewerbungen Optionen für folgende Grundstück zu erteilen.

- Gruppe 1: Diese Gruppe bewirbt sich für die Sanierung der Markthalle und das Haus 3.
Ansprechpartner ist Herr Gerster.
Ziel ist es die "Markthalle" im Bestand zu sanieren und einer neuen Nutzung (Gewerbe/Wohnen) zuzuführen. Um dieses zu erreichen wurde für deren Übernahme die fixen Kosten auf 0 € gesetzt – keine Grunderwerbskosten. Über einen möglichen Sanierungszuschuss wäre nach Vorlage des Sanierungskonzeptes zu entscheiden. Ermöglicht wird, abweichend vom bisherigen Entwurf, eine geschlossenen Bauweise zwischen der Markthalle und Haus 3. Dies lässt eine wirtschaftlichere Nutzung der "Markthalle" zu und schafft für die Gebäude 3 und 4 eine abgeschlossene Innenhofzone.
Wird die Halle nicht von einer Baugemeinschaft übernommen hat die Firma Reisch die Markthalle grundsätzlich zu halten und erhalten. Die Bedingungen wurden dafür vom Gemeinderat im Dezember beschlossen.
- Gruppe 2: Diese Gruppe hat sich für das Haus 1, das auf dem Areal im Norden geplant ist, beworben. Ansprechpartner ist Herr Hoyer.
- Gruppe 3: Diese Gruppe hat sich für die Sanierung des "Bezner-Turmes" beworben. Ansprechpartner ist Herr Bender.

Die Namen der einzelnen Teilnehmer der Gruppen werden in nicht öffentlicher Sitzung bekanntgegeben.

3. Kosten Bewohnertiefgarage und Zufahrt(en)

Noch offen ist die Entscheidung, ob die Zufahrt zusätzlich von der Wangener Straße erfolgen soll oder nur von der Holbeinstraße. Der Gemeinderat hat sich diese offen gehalten bis durch die Ausschreibung des Ankerinvestors verlässliche Zahlen für die verschiedenen Varianten vorliegen. Der vom Gemeinderat in diesem Verfahren ausgewählte Erschließungsträger, die Firma Reisch, hat für alle Varianten der Bewohnertiefgarage die voraussichtlichen Kosten gerechnet - in der Anlage 5 sind die für sie wirtschaftlichste Lösung und die Variante der NIBA zusammengefasst dargestellt. Die anderen Varianten liegen kostenmäßig dazwischen. Um die Kosten zu rechnen wurden einzelne Gewerke bzw. die Massen für die Bauteile ermittelt, in ein vorgezogenes Leistungsverzeichnis eingestellt und jeweils mit den gleichen Einheitspreisen bepreist. Die angesetzten Einheitspreise sind Erfahrungswerte der Fa. Reisch aus ihren Projekte der letzten Jahre.

Bei der Variante der Firma Reisch mit möglichen 142 Stellplätzen würde die zusätzliche Zufahrt rund 6.200 € pro Stellplatz kosten (inkl. Ablösekosten an den Bund für den späteren Unterhalt, Herstellung der Abbiegespuren und notwendiger Grunderwerb vom Nachbargrundstück). Bei der Berechnung für die von der NIBA vorgeschlagenen Lösung sind die Kosten der Zufahrt auf dem Areal von der Wangener Straße bereits in den Baukosten enthalten. Zusätzlich anzusetzen sind nur die Kosten für die Abbiegespuren, Ablösung für den Unterhalt usw..

Die Baugemeinschaften haben signalisiert, dass sie an einer wirtschaftlichen Lösung interessiert sind. Durch die problematische Hanglage und die Altlastenproblematik sind schon einige für die Baugemeinschaften nicht endgültig kalkulierbare Kosten vorhanden.

Es ist jetzt zu entscheiden, ob der Gemeinderat sich die zweite Zufahrt zur Bewohnergarage von der Wangener Straße weiterhin für die weitere Planung offen lässt oder ob darauf auch verzichtet werden kann. Die Baugemeinschaften erwarten für ihre Entscheidungen ob sie dort bauen wollen/können Klarheit darüber ob sie mit den nicht unerheblichen Kosten einer zweiten Zu- und Ausfahrt belastet werden.

4. Weitere Schritte

Die Verwaltung

- a) schreibt die noch offene Option und eventuelle Nachrücker aus. Entscheidung darüber im Gemeinderat am 21.03.2015.
- b) wird die umliegenden Anwohner fragen, ob sie einen Tiefgaragenstellplatz in der Bewohnergarage erwerben möchten. Die Stellplatzsituation ist in diesem Wohngebiet angespannt. Die Bewohnergarage im Beznerareal ist auf lange Sicht die einzige Möglichkeit wohnungsnah einen Stellplatz zu erwerben.

Anlagen:

Anlage 1	Rahmenbedingungen für die Baugemeinschaften
Anlage 2	Übersicht Kosten, Flächen, Aufteilungsschlüssel usw. für die Baugemeinschaften
Anlage 3	Grundstücksteilungsplan
Anlagen 4.1.1 und 4.1.2	Bewerbung Baugemeinschaft Gruppe 1 (Bezner-Turm)
Anlage 4.2	Bewerbung Baugemeinschaft Gruppe 2
Anlage 4.3	Bewerbung Baugemeinschaft Gruppe 3
Anlage 5	Kostenvergleich Bewohnergarage / Pläne der 2 Varianten