

Az.: 61_41/ 610-St1

**Zukunftsfähige Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften im
„Wohnpark Am Ebenberg“ - Baufeld 15
Vorstellung Strukturkonzept und Rückfragenkolloquium am 26. Juni 2019**

Rückfragen und Antworten aus dem Kolloquium für Anliegerprojekte

F01: Ist der vorgestellte Städtebau in dieser Form fixiert?

A01: Nein. Die städtebauliche Struktur und die möglichen Gebäudetypen - in Varianten - wurden vom Ankerprojekt in Abstimmung mit dem Stadtbauamt entwickelt. Sie basieren auf dem beschlossenen städtebaulichen Rahmenplan.

Bei der Vergabe der Grundstücke sollen die besten Projekte auf dem Baufeld miteinander kombiniert werden. Daher sind folgende Dinge auf dem Bewerbungsbogen anzugeben:

- geplante Größe mit Toleranzbereich
- gewünschte Lage mit Alternativen

Im Bereich der Parkseite des Baufelds sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen durch die Vorgaben des Bebauungsplans und der Strukturplanung der Tiefgarage deutlich enger gefasst als auch der Westseite.

F02: Was ist der Unterschied zwischen Grundlagenvereinbarung und Grundlagenurkunde?

A02: Die Grundlagenvereinbarung entsteht in einem „Dialog auf Augenhöhe“ zwischen dem Anker- und den Anliegerprojekten auf Grundlage der Ankerkonzeption.

Die Grundlagenvereinbarung wird – wenn durch die Baugenehmigung keine Änderungen mehr zu erwarten sind – dem Notar übergeben. Dieser entwickelt daraus eine Grundlagenurkunde, er „übersetzt“ die Grundlagenvereinbarung in ein juristisches Dokument.

Beim Grundstückskauf genehmigen alle Baugemeinschaften die „Grundlagenurkunde“ als „Spielregel“ für die Erstellung und den dauerhaften Betrieb von Tiefgarage und Innenhof.

F03: Wer baut die Tiefgarage?

A03: Es wird eine Baugemeinschaft Tiefgarage „Parken unterm Deck“ gegründet, die Mitglieder sind alle Stellplatzeigentümer. Ziel ist es, eine wirtschaftliche Tiefgarage mit passender Anzahl von Stellplätzen und Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden zu planen.

Ein Stellplatzkauf oder eine Vorfinanzierung findet nicht statt. Der Prozess läuft analog einer Hochbau-Baugemeinschaft.

F04: Wer plant den Innenhof?

A04: Die Planung des Innenhofs erfolgt durch das Büro Helleckes Landschaftsarchitektur im Auftrag der Baugemeinschaft Innenhof „Innenhof auf dem Deck“.

Die bisherige Strukturplanung zeigt die gestalterische Idee. Es wird gemeinschaftlich genutzte Bereiche, z.B. Spielflächen, und privat genutzte Bereiche, z.B. Terrassen vor Erdgeschosswohnungen, geben.

Es ist Ziel, eine für den gesamten Innenhof durchgehende Gestaltung der gemeinschaftlich und privat genutzten Bereiche zu realisieren, um eine maximal Großzügigkeit zu verwirklichen.

F05: Wie werden die Anlieger festgelegt?

A05: Alle Projekte des Baufelds 15 werden über ein Konzeptvergabeverfahren für Baugemeinschaften ausgewählt. Die Qualität der Bauprojekte ist das vorrangige Auswahlkriterium für die Grundstückszusagen.

- Qualität des Projektkonzeptes
- Nutzen für die Quartiersgesellschaft
- Nutzen für die Stadtgesellschaft
- Realisierbarkeit des Projektkonzeptes

Die Vergabeentscheidung trifft der Stadtrat im November 2019.

F06: Was sind die nächsten Schritte?

A06: Der Projektablauf lässt sich in fünf Phasen unterteilen, derzeit befindet er sich in mitten der zweiten Phase:

Phase 1 Auswahl des Ankerprojektes

- Stadtrat 02.04.2019 sprach halbjährige Grundstücks-reservierung an die Baugemeinschaft "Auf dem Deck II" aus

Phase 2 Auswahl der Anliegerprojekte

- Bewerbungsstart 22.05.2019
- Rückfragenkolloquium und Vorstellung des Strukturkonzeptes für Innenhof und Tiefgarage 26.06.2019

derzeitiger Projektstand _ _ derzeitiger Projektstand _ _ derzeitiger Projektstand _ _ derzeitiger Projektstand _ derzeitiger Projektstand

- Abgabe der Bewerbungen bis 15.08.2019 im Stadtbauamt
- Vergabeentscheidungen im Stadtrat im November 2019

Phase 3 - Dialog der Beteiligten (ab Dezember 2019)

- gemeinsame Fortschreibung der planerischen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen

Phase 4 - Vertragliche Fixierung (Frühjahr 2020)

- Beurkundung der Grundlagenurkunde, die gegenseitige Rechtsverhältnisse klärt

Phase 5 – Umsetzung (ab Frühjahr 2020)

- Bauantragstellung, Grundstückskauf und Teilungserklärungen

Nach dem derzeitigen Terminplan sind Einzüge voraussichtlich ab Herbst 2021 oder Winter 2021/22 möglich.

F07: Kann ich lediglich noch über das „Layout“ meiner Wohnung entscheiden? Ist alles andere vorgegeben?

A07: Für alle Vorhaben im „Wohnpark Am Ebenberg“ - auch für alle bisherigen Baugemeinschaftsprojekte - gelten neben den allgemeinen bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen, wie z. B. BauGB und LbauO, der Bebauungsplan C25 „Konversion Landau Süd/ Landesgartenschau“, der Rahmenplan, die Gestaltungssatzung und die Gestaltungsfibel „Wohnpark Am Ebenberg“, sowie die Entwicklungssatzung „Konversion Landau Süd“ der Stadt Landau in der Pfalz. Damit ist ein gewisser und für Neubaugebiete dieser Art üblicher Rahmen vorgegeben innerhalb dessen die Hochbauprojekte der einzelnen Anker- und Anliegerbaugemeinschaften frei planen können.

Die baugebietsspezifischen Planungsgrundlagen finden Sie unter:
<https://wohnpark-am-ebenber.de/grundstuecke/>,

den vollständigen Bebauungsplan unter:
<http://geoportal.landau.de/portal/geodaten-landau/bauleitplaene.html>

sowie die Gestaltungssatzung und Entwicklungssatzung unter:
<https://www.landau.de/Verwaltung-Politik/Öffentliche-Informationen/Ortsrecht>

Als Besonderheit für die Hochbauvorhaben auf dem Baufeld 15 liegt das Ankerkonzept für Tiefgarage und Innenhof zu Grunde, dass im wettbewerblichen Bewerbungsverfahren zum Ankerprojekt durch eine Jury bewertet, empfohlen und durch den Stadtrat beschlossen wurde.

Darin wurde eine gemeinsame Tiefgarage vorkonzeptioniert, um die Schnittstellen zeitlich, planungs-, bauablauf- und unterhaltstechnisch, sowie finanziell möglichst wirtschaftlich für alle daran anschließenden Baugemeinschaften zu gestalten. Diese stellt eine zusätzliche Rahmenbedingung dar, die sich insbesondere auf die Positionierung der aufstehenden Gebäude auswirkt. Die grundsätzliche Strukturplanung der Tiefgarage ist vor diesem Hintergrund vorab weitestgehend fixiert. Hier werden lediglich über kleinere Anpassungen im Rahmen des Weiteren gemeinschaftlichen Planungsprozesses vorgenommen werden können.

Die Vorkonzeptionierung des Innenhofs mit analoger Begründung stellt im Vergleich zur nahezu fixen Tiefgaragenplanung zunächst eine Diskussionsgrundlage dar, die im weiteren gemeinschaftlichen Planungsprozess mit allen Anliegerprojekten gemeinsam weiterentwickelt wird. Als Zielvorgabe soll hier ein qualitätsvoller Freibereich für die ganze Nachbarschaft mit einer ausreichend großen gemeinschaftlich genutzten Fläche zu Gunsten der Quartiersgemeinschaft, sowie privateren Rückzugsbereichen der Erdgeschossnutzer entstehen.

F08: Wieso ist der Zeitplan des Vergabeverfahrens so eng gesetzt?

A08: Der angesetzte Zeitplan entspricht denen vergleichbarer Vergabeverfahren und basiert auf Erfahrungswerten. Auch für die Baugemeinschaften ist es wichtig und gut absehbare Zeiträume vor Augen zu haben, um ihre Projekte wirtschaftlich und zielführend zu gestalten. Für zahlreiche (private) Mitbauenden sind ein zeitlich absehbarer Planungsprozess, Baubeginn und Einzugsmöglichkeit sehr wichtige Entscheidungsgrundlagen, nicht nur hinsichtlich des Lebensentwurfs der nächsten Jahre, sondern auch für ihren Finanzierungshorizont.

F09: Kann das Ankerprojekt Einfluss nehmen auf die Gestaltung der Anliegerhochbauten?

A09: Nein

F10: Wie wird mit Bewerbungen verfahren, deren Idee in Teilen für gut und in Teilen für schlecht befunden wird?

A10: Es wird grundsätzlich eine Gesamtbewertung der Bewerbungen vorgenommen. Die Empfehlung zur der Optionsvergabe wird für Gesamtprojekte und nicht für einzelne Bausteine einer Bewerbung ausgesprochen.

F11: Sind sämtliche Baugemeinschaften bereits geschlossen oder kann man sich noch Projektinitiativen anschließen?

A11: Der Stadtverwaltung sind keine bereits geschlossenen Baugemeinschaftsinitiativen für das Baufeld 15 bekannt. Stadtverwaltung und DSK unterstützen die individuelle Kontaktaufnahme über Projektinitiativen bezogene Infos auf der Webseite und im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen zu Bewerbungsverfahren. Auf der Webseite www.wohnpark-am-ebenbergl.de stehen Kontakte zu bereits bestehenden Baugemeinschaftsinitiativen auf dem Baufeld 15 online. Neue Baugemeinschaftsinitiativen können sich hier auch mit einer Kurzbeschreibung und Kontaktdaten einstellen lassen.

F12: Gibt es einen Kostendeckel für die Baukosten?

A12: Einen Kostendeckel gibt es bei privaten Baugemeinschaftsprojekten nicht. Denn es gibt hier keinen Bauträger oder Investor, der in Vorleistung geht, die Projektrisiken übernimmt und einpreist sowie die fertige Immobilie zum Festpreis verkauft. Die Mitbauenden von Baugemeinschaftsprojekten tragen die Entscheidungen über Kosten und die mit dem Projekt verbundenen Risiken selbst. Dafür sparen Sie die Kosten für Wagnis und Gewinn ein und haben die finanziellen Steuerungsmöglichkeiten und damit auch weitere Einsparpotentiale selbst in der Hand.

Banken können Puffer in die Finanzierung einplanen, um ein gewisses Kostenrisiko abzufangen, dass sich z. B. aus baukonjunkturellen Veränderungen ergeben kann.

F13: Was passiert, wenn ein Baugemeinschaftsmitglied in finanzielle Schwierigkeiten gerät?

A13: Um dieses Risiko zu minimieren, sollten die Baugemeinschaften verschiedene Kontrollmechanismen einplanen. U. a. sollten alle Mitglieder frühzeitig eine vorläufige Finanzierungsbestätigung der Banken einholen. Vor Grundstückskauf sollte dies im Zusammenhang mit der fortgeschriebenen Planung wiederholt werden. So kann frühzeitig gesichert werden, dass die Gruppe das Projekt finanziell gemeinsam stemmen kann. Des Weiteren sollte als Grundlage der Kostenberechnung ein gemeinsamer Ausbaugrundstandard (z. B. in Form einer Baubeschreibung) festgelegt werden. Im Vertragswerk der Baugemeinschaft (in der Regel GbR-Vertrag) sollten hinsichtlich der Entscheidungen zu Veränderungen dieses Standards eindeutige Mehrheiten festgelegt werden (z. B. Einstimmigkeit), um allen Mitgliedern eine Planungssicherheit zu ermöglichen.

F14: Welches finanzielle Risiko besteht, wenn eine ausführende Firma insolvent geht?

A14: Dieses Risiko ist für Baugemeinschaften überschaubar, da sie die Handwerker üblicherweise direkt beauftragen und nach Baufortschritt bezahlen. Zusätzlich können Sicherheitseinbehalte oder Vertragserfüllungsbürgschaften gefordert werden. So wird im Falle einer Insolvenz die Überzahlung ausgeschlossen.

F15: Muss jeder Eigentümer einen PKW-Stellplatz bezahlen - auch dann, wenn er keinen benötigt?

A15: Sämtliche bauordnungsrechtlich erforderlichen PKW-Stellplätze müssen im Bauantrag nachgewiesen und auch hergestellt werden. Über Baulasten müssen die Stellplätze den Wohnungen und Häusern zugeordnet werden. Die Baugemeinschaften können die Stellplätze eigentumsrechtlich davon abweichend verteilen.

F16: Sind neben den PKW-Stellplätzen auch Stellplätze für Fahrräder geplant?

A16: Ja, diese sind in der Ankerkonzeption eingeplant. Nach LBauO muss eine dem Vorhaben angepasste Anzahl an Fahrradstellplätzen nachgewiesen werden.

F17: Wonach richtet sich die Größe der Parzellen/ Grundstücksteile, für die sich Anliegerinitiativen bewerben können?

A17: Die Größe der Parzellen/ Grundstücksteile, die für die Anliegerbewerbung gewählt werden, ist flexibel und kann unter Berücksichtigung der unter A1 benannten Planungsvorgaben auf den Bedarf und die Bewerbungen bzw. Konzepte der Anliegerinitiativen ausgerichtet werden. Die mit der Ankerkonzeption entwickelten Parzellierungsmöglichkeiten (Darstellung im Dokument „Anker Strukturkonzeption“) wurden vor diesem Hintergrund erarbeitet und ergeben eine sinnvolle und wirtschaftliche Parzellierung und Gebäudeanordnung. Sie können als Orientierung für die Bewerbungen herangezogen werden, sind aber nicht verbindlich.