

Beschlussvorlage**Nr. 010/2024**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Stellmach, Michaela Plöhn, Christian
--------------	---

AZ./Datum:	61-22/06.12.2023		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Bau- und Verkehrsausschuss	zur Vorberatung	nicht öffentlich	16.01.2024
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	30.01.2024

**Entwicklungsareal Weimerstraße 19 - 21 / Schmerstraße 30 - 34
hier: Vertragsverhandlungen zur Veräußerung****Bezug:**

Vorlage 038/2019	BA n.ö.	14.03.2019
	GR ö.	26.03.2019
Vorlage 116/2022	BVKA n.ö.	14.07.2022
	GR ö.	26.07.2022

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat

1. beschließt, den Entwurf „Weimer-Hof“ als Gewinner der Konzeptvergabe auszuzeichnen;
2. ermächtigt die Verwaltung, mit dem Gewinner des Konzeptvergabeverfahrens Vertragsverhandlungen zu führen und eine Reservierungsvereinbarung/Erwerbsoption abzuschließen.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

Das Weimer-Quartier umfasst die Grundstücke Schmerstraße 30 bis 34 und Weimerstraße 19 und 21 (Flurstücke 582, 582/1, 582/2, 582/3 und 583/1). Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt ca. 550 qm, sie sollen für 550.000,00 € veräußert werden.

Auf dem Grundstück sind Wohn- und Nebengebäude vorhanden, die schwerwiegende Mängel an der Gebäudesubstanz aufweisen. Die vorhandenen Gebäude sollen abgebrochen werden, es soll eine hochwertige Neubebauung erfolgen. Um die Qualität der Neubebauung zu sichern, erfolgt die Vergabe durch eine 2-stufige Konzeptvergabe (siehe Vorlage 116/2022)

In der ersten Stufe wurden 2 Bietende, beides Baugemeinschaften, ausgewählt, die für die zweite Stufe des Verfahrens architektonische Entwürfe eingereicht haben.

1. Baugemeinschaft „Weimer-Hof“
2. Baugemeinschaft „Nachbarschaftlich leben“

Am 14.12.2023 fand die 2. Sitzung des Auswahlremiums statt. Die Entwürfe wurden dabei anhand der Kriterien

- Baukultureller Mehrwert
- Sozialer Mehrwert
- Umsetzungssicherheit

bewertet.

Beim Entwurf „Weimer-Hof“ bilden 3 locker gruppierte Gebäude mit jeweils 3 Vollgeschossen einen Hof. Der Hof wird als Garten gemeinschaftlich genutzt. Die Parkierung erfolgt oberirdisch. Es ist eine gewerbliche Nutzung (Co-Working, Meeting, Wohnen auf Zeit) durch einzelne Mitglieder der Baugemeinschaft vorgesehen, die auch für das umgebende Quartier geöffnet werden kann.

Die Bewerbung zeichnet sich vor allem durch folgende Punkte aus:

- Die Baukörper nehmen die städtebaulichen Gegebenheiten und die Körnung der Umgebungsbebauung sehr gut auf
- Ansprechend gestaltete Außenflächen, die gemeinschaftlich genutzt werden
- Realistisch geplante Grünanlagen und Baumpflanzungen
- Flexibel nutzbares gemeinschaftliches Gebäude (Backhaus)
- Architektonisch hochwertige und ansprechende Gebäude
- Schlüssiges Nachhaltigkeitskonzept z.B. Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen
- Hochwertige und flexible Grundrisslösungen
- Positiver sozialer Einfluss auf die Umgebung durch Zuzug von jungen Familien mit Kindern
- Konkrete Benennung der Mitglieder der Baugemeinschaft und dadurch große Sicherheit bei der Umsetzung

Beim Entwurf „Nachbarschaftlich Leben“ entsteht ein Gebäude (3 Vollgeschosse), das an allen Seiten des Grundstücks eine Grenzbebauung aufweist. Im Inneren befindet sich ein kleiner, begrünter Innenhof, der gemeinschaftlich genutzt wird. Durch die Unterteilung in mehrere Giebel erweckt das Gebäude den Anschein, als würden mehrere Gebäude entstehen. Die Parkierung erfolgt unterirdisch in einer Tiefgarage.

Die Bewerbung zeichnet sich durch folgende Punkte aus:

- Die Baukörper bilden eine deutliche Raumkante und fassen den Straßenraum
- Gemeinschaftlich nutzbare Außenflächen (kleiner Innenhof)
- Gemeinschaftlich nutzbare Räume
- Hochwertig gestaltete Fassaden
- Schlüssiges Nachhaltigkeitskonzept
- Gewerbliche Einheit ist geplant

In der Sitzung des Preisgerichts am 14.12.2023 wurde der Entwurf Weimer-Hof einstimmig zum Sieger erklärt. Dem Entwurf „Nachbarschaftlich leben“ wurde kein Rang zugewiesen, da die identifizierten Mängel (u.a. deutlich niedrigere Anzahl an nachzuweisenden Stellplätzen, unattraktive Wohnungsgrundrisse und -ausrichtungen, stark eingeschränkte Belichtung über den Innenhof, Probleme mit dem Grenzabstand) nach Erachten des Preisgerichts nur durch eine komplette Neuplanung zu lösen wären.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil.
Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto 51100900-78710102, Maßnahme 654
vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen:

- Anlage 1 – Planunterlagen und Erläuterungen „Weimerhof“
Anlage 2 – Planungen und Erläuterungen „Nachbarschaftlich Leben“