



Beschlussvorlage	Vorlagen - Nr.: VO/0493/2011 Status: nichtöffentlich Datum: 31.08.2011	TOP
Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg		
<u>Dezernat:</u>	II	
<u>Fachdienst:</u>	62 - Grundstücksverkehr	
<u>Sachbearbeiter/in:</u>	Gerber, Hans-Peter	
<u>Beratende Gremien:</u>	Magistrat Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften Stadtverordnetenversammlung Marburg	

Verkauf eines städtischen Baugrundstückes im Stadtgebiet

Der Magistrat wird gebeten, dem Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften, sowie der Stadtverordnetenversammlung folgenden Beschluss zu empfehlen:

Die Stadt Marburg verkauft

das an der Zeppelinstraße gelegene Baugrundstück

Gemarkung Marburg, Flur 42, Flurstück 9/2 = 4.082 qm
- eingetragen im Grundbuch von Marburg, Blatt 12.042 -

an die Fa. S + S Grundbesitz GmbH, Krumbogen 14, 35039 Marburg, zu einem Verkaufspreis von 900.000,-- € (220,48 €/qm).

Die Kosten der kaufvertraglichen Abwicklung und grundbuchmäßigen Durchführung gehen zu Lasten des Erwerbers.

Begründung:

Zur Schaffung weiterer Wohnraumangebote in zentraler Stadtlage mit optimaler Nahverkehrsanbindung hat sich die Stadt zu einem Verkauf des vorgenannten Baugrundstückes entschlossen.

Der FD Grundstücksverkehr hat den Verkauf des Baugrundstückes am 30. 10. 2010 in der Oberhessischen Presse ausgeschrieben und seit Mitte November 2010 im Internet auf der Internetseite der Stadt Marburg sowie auch unter immonet.de. bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist (15. 1. 2011) angeboten. In der jeweiligen Ausschreibung wurden die Anforderungen, welche die Stadt an einen Verkauf knüpft, aufgeführt.

Für das nach § 34 BauGB zu bebauende nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes liegende Grundstück an der Zeppelinstraße wurde ein barrierefreies Wohnkonzept gefordert, das sowohl studentisches als auch altersgerechtes Wohnen berücksichtigen sollte.

Auf unsere Verkaufsausschreibungen hin sind uns die nachfolgend aufgeführten Bewerbungen zugegangen:

- S & S Grundbesitz GmbH, Marburg
- Firma Scheld Objektbau GmbH, Biedenkopf
- 3U Holding AG, Marburg

Eine Beschreibung der Projekte befindet sich im Anhang zu dieser Vorlage (Anlagen 2 – 4).

In einer Sondersitzung des Gestaltungsbeirates, die am 12. 4. 2011 stattgefunden hat, wurde den Bewerbern Gelegenheit geboten, ihre Projektplanung ausführlich vorzustellen und zu erörtern. Der Gestaltungsbeirat hat im Anschluss an die Präsentationen die vorliegenden Baukonzepte noch einmal intensiv und kritisch überprüft und zunächst vorgeschlagen, das Bauprojekt der Fa. Scheld zu verwirklichen, mit der Empfehlung, das letzte zur Bismarckpromenade hin vorgesehene Gebäude nicht zu dicht an den vorbei führenden Fußweg heranzurücken. Aufschluss über die Ausrichtung der Gebäude und deren Wirkung in der Örtlichkeit zur abschließenden Entscheidungsfindung des Gestaltungsbeirates sollte durch eine Gebäudeabsteckung herbeigeführt werden. Diese wurde durch das Vermessungsingenieurbüro Bartsch im Auftrag des Kaufbewerbers veranlasst und dem Gestaltungsbeirat gelegentlich der Sitzung am 31. 5. 2011 durch den Planer in der Örtlichkeit vorgestellt. Die Absteckung hat schließlich gezeigt, dass sich das Projekt in der geplanten Form ohne negative Auswirkungen auf die vorbeiführende Bismarckpromenade nicht umsetzen lässt. Der Gestaltungsbeirat hat daher im Anschluss an die nach Ortsbesichtigung weitergeführte Sitzung empfohlen, das Baukonzept des nachrückenden Kaufbewerbers, der S + S Grundbesitz GmbH, Marburg, ebenfalls örtlich abstecken zu lassen und anschließend zu besichtigen. Die Besichtigung und Vorstellung des Konzeptes durch den Planer fand am 21. 6. 2011 statt. In der daran anschließenden Sitzung hat sich der Gestaltungsbeirat für die Umsetzung dieses Baukonzeptes ausgesprochen, da es einer dem Grundstück und der benachbarten Bebauung angemessenen Baudichte entspricht, die notwendigen Abstandsflächen einhält, einen ausreichenden Abstand zwischen Bebauung und dem vorbeiführenden Fußweg (Bismarckpromenade) gewährleistet und darüber hinaus die vorgesehenen Gebäudeausrichtungen eine sowohl bauliche als auch freiraumplanerische Hinwendung zum öffentlichen Fußweg erlauben und damit eine öffentliche Aufwertung des Bereichs nach sich ziehen.

Das Konzept (s. auch Anhang) beschreibt die Errichtung eines Wohnensembles, bestehend aus drei Wohngebäuden mit ca. 25 – 30 Wohneinheiten, die sich in aufgelockerter Anordnung auf dem Grundstück verteilen. Durch die topografische Lage entsteht an den einzelnen Gebäuden eine Zweigeschossigkeit nebst Staffelgeschoss. Eine Tiefgarage zur weitgehenden Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie Keller-, Wasch-, Trocken- und Technikräumen sind Bestandteil der Wohnanlage. Alle Gebäude lassen sich barrierefrei erreichen und sind mit einer Aufzugsanlage versehen. Das Innere der Gebäude und der Wohnungen lässt nutzerspezifisch flexiblen Planungen zu alten- und behindertenfreundlichem bzw. behindertengerechtem Wohnen gestalterischen Freiraum. In energetischer Hinsicht erfüllt das Projekt die Kriterien eines „KfW-Energieeffizienzhauses

55“. Es beinhaltet u. a. eine solarunterstützte Heizungsanlage, kontrollierte Wohnraumlüftung, 3-fach Verglasung, Vollwärmeschutz als Wärmeverbundsystem mit Putz- und Holzoberflächen, Regenwassernutzung.

Der angebotene Kaufpreis i. H. von 900.000,-- € (220,48 €/qm) liegt über dem derzeitigen Bodenrichtwert von 210,-- €/qm, allerdings unter dem abgegebenen Höchstgebot der Fa. Scheld, das aufgrund der vorgesehenen verdichteten Bebauung – die Planung sah 7 Wohngebäude mit insgesamt 43 Wohneinheiten vor - bei 1.151.124,-- € (282 €/qm) gelegen hat.

Es wird gebeten, dieser Vorlage zuzustimmen.

Egon Vaupel
Oberbürgermeister

Dr. Franz Kahle
Bürgermeister

Kenntnis genommen und einverstanden:

6	61	62
K	B	B

A: Anhörung; **B:** Beteiligung; **K:** Kenntnisnahme; **S:** Stellungnahme

- Anlage 1: Planausschnitt
Anlage 2: Städtebauliches Konzept der S + S Grundbesitz GmbH, Marburg
Anlage 3: Städtebauliches Konzept der Scheld Objekt Bau GmbH, Biedenkopf
Anlage 4: Städtebauliches Konzept der 3 U Holding, Marburg

Beschlussfolgeabschätzung (BFA) – Die Vorlage hat folgende Auswirkungen:

1. Kostenzusammenstellung – Einmalkosten

- Es bestehen keine Einmalkosten
 Es bestehen die hier aufgeführten Einmalkosten

2. Kostenzusammenstellung – Folgekosten

- Es bestehen keine Folgekosten
 Es bestehen die hier aufgeführten Folgekosten

3. Weitere Auswirkungen

Es bestehen keine weiteren Auswirkungen

Es bestehen folgende weitere Auswirkungen
(z. B. familienpolitische Auswirkungen, Auswirkungen auf Gender Mainstreaming,
Auswirkungen der Beschlüsse auf die demographische Entwicklung der Stadt Marburg)

Positive Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt der Stadt durch Schaffung eines weiteren Wohnraumangebotes in verkehrsgünstiger Innenstadt naher Lage.