

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN MARBURG



**Marburger Konzeptverfahren
für Gemeinschaftliches Wohnen**

Pilotprojekt Oberer Rotenberg

Exposé



MARBURG
Die Universitätsstadt

SEG
Stadtentwicklungsgesellschaft
Marburg mbH

Vorbereitung, Koordination und Durchführung

Universitätsstadt Marburg Kordinierungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen

Barfüßer Straße 11
35037 Marburg

Rose Michelsen
Manuela Klug
Tel.: 06421/201 1625
E-Mail: wohnprojekte@marburg-stadt.de

Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH (SEG)

Pilgrimstein 17
35037 Marburg

Silvia Röschlein
Tel.: 06421/9118 16
E-Mail: s.roeschlein@seg-marburg.de

31. Oktober 2024

Inhalt

1. Projekt	4
2. Informationen zum Planungsbereich „Oberer Rotenberg“	4
2.1. Lagebeschreibung	4
2.2. Wohnumfeld, öffentliche Einrichtungen, Nahversorgung	5
2.3. Planerische Grundlagen	8
2.3.1. Grundstück	8
2.3.2. Planungsrecht	8
2.3.3. Erschließung, Ver- und Entsorgung	9
2.4. Weitere Informationen und Hinweise	9
2.5. Grundstückskosten	10
3. Konzeptverfahren	10
3.1. Zeitlicher Ablauf in der Bewerbungsphase	10
3.2. Wer kann sich bewerben?	10
3.3. Wie soll die Bewerbung aussehen?	11
3.4. Bewertungskriterien	11
3.5. Auswahlgremium	11
3.6. Verfahren nach Vergabeentscheidung	12
4. Gewährleistung	13

1. Projekt

Im Baugebiet „Oberer Rotenberg“ sollen Wohngebäude für gemeinschaftliche Wohnprojekte, Wohnungen im geförderten Wohnungsbau und ein Lebensmittel-Nahversorger entstehen. Insgesamt können im Baugebiet bis zu 90 Wohneinheiten realisiert werden. Dabei werden die Baugrundstücke für gemeinschaftliche Wohnprojekte im Rahmen eines Konzeptverfahrens durch die Stadt Marburg und ihre Tochtergesellschaft SEG Marburg mbH vergeben.

Das **Konzeptverfahren** ist eine Alternative zur bisherigen direkten Grundstücksveräußerung und wird häufig angewandt, um neben wohnungspolitischen Zielen auch städtebauliche Qualitäten bei Bauprojekten zu sichern. Dazu zählt nicht nur die Architektur, sondern auch Faktoren wie Vielfalt, Nachhaltigkeit, Freiraumqualität und Entwicklung von Nachbarschaften werden berücksichtigt. Diese Anliegen können über die klassische Bauleitplanung nicht ausreichend gesteuert werden.

Aufbauend auf den Erfahrungen anderer Städte und angepasst auf die örtliche Situation wird für die Bebauung des Oberen Rotenbergs das Marburger Konzeptverfahren für Gemeinschaftliches Wohnen entwickelt, welches künftig auch in anderen Marburger Baugebieten angewandt werden soll.

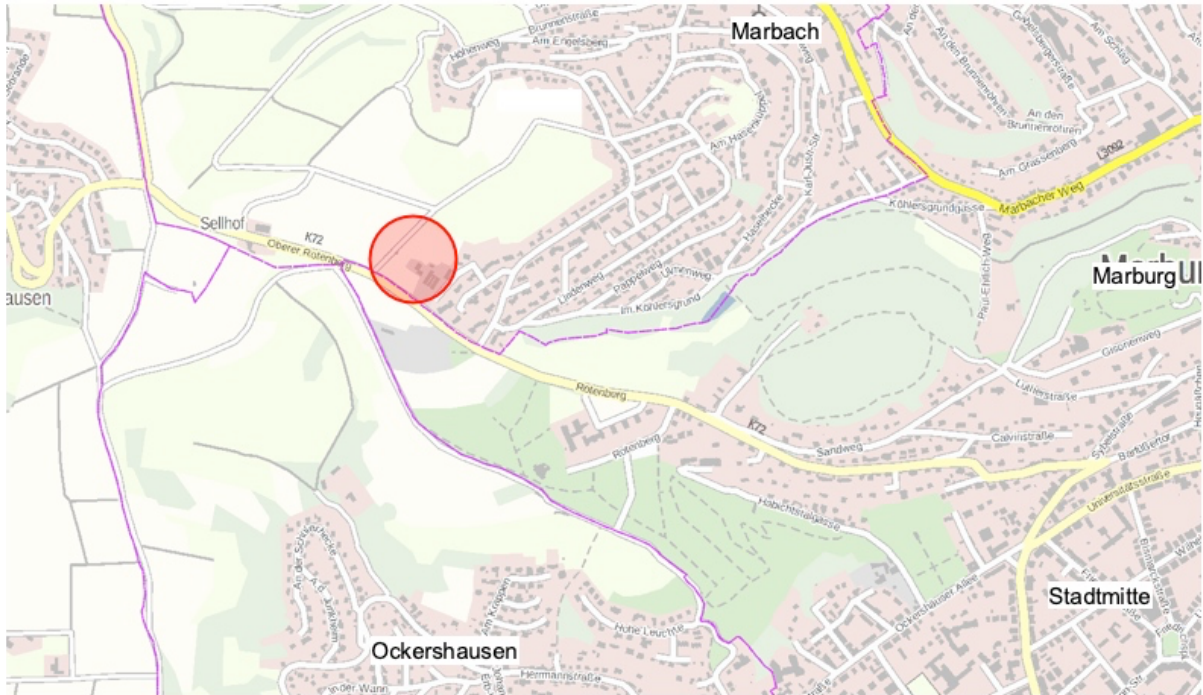
Unter **gemeinschaftlichen Wohnprojekten** versteht man den Zusammenschluss verschiedener Menschen/Haushalte, die in mehreren Wohnungen in einem Gebäude wohnen und in gemeinschaftlich gestalteter Nachbarschaft leben. Das Wohngebäude wird von der Baugemeinschaft gemeinsam geplant, finanziert und eigenständig verwaltet, oder als Mietprojekt in Kooperation mit einer Wohnungsbau-gesellschaft oder Bestandsgenossenschaft realisiert. Gemeinschaftlich nutzbare Räume, Grün- und Freiflächen sind häufig Bestandteil der Wohnprojekte. Wieviel Gemeinschaft und wieviel Privatheit in einem Wohnprojekt erwünscht ist, entscheidet jede Gruppe für sich.

2. Informationen zum Planungsbereich „Oberer Rotenberg“

2.1. Lagebeschreibung

Das künftige Baugebiet befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils Marbach, welches ca. 85 m über dem Niveau der eigentlichen Ortsmitte im Osten liegt. Im Südosten schließt die Baufläche unmittelbar an die Wohnbebauung „Kreutzacker“ an, im Norden geht sie in landwirtschaftlich genutzte Flächen und den Naherholungsbereich des Stadtteils über.

Das Plangebiet umfasst ca. 20.000 qm und gehörte ursprünglich zum Gelände einer ehemaligen Gärtnerei.



Stadtgebiet Marburg, eigene Darstellung (Quelle: geoportal.hessen.de)

2.2. Wohnumfeld, öffentliche Einrichtungen, Nahversorgung

Das Plangebiet „Oberer Rotenberg“ grenzt an ein allgemeines und reines Wohngebiet, welches sich ab den 50er/60er Jahren entlang des Höhenweges entwickelt hat. Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen sind vorwiegend in der östlich gelegenen Ortsmitte des Stadtteils Marbach angesiedelt. Im Höhenweg selbst befindet sich ein Kindergarten mit öffentlichem Spielplatz. Die Grundschule nahe der Ortsmitte ist fußläufig erreichbar.



Lageplan Marburg-Marbach, eigene Darstellung (Quelle: Google Earth, 2023)

Im Zuge der geplanten Bebauung wird angrenzend an die Straße „Oberer Rotenberg“ ein Lebensmittelmarkt errichtet, so dass künftig auch eine Nahversorgungsmöglichkeit in direkter Nähe bestehen wird.

Die Erschließung des Neubaugebietes wird über eine neue Straße erfolgen, die von der Straße „Oberer Rotenberg“ abzweigen wird. Direkt hinter der künftigen Straßeneinmündung ist die Zufahrt zum Supermarkt geplant. Gegenüber dieser Einfahrt werden auf einer Baufläche von ca. 2.350 qm Wohnungen im geförderten Wohnungsbau entstehen, wobei die Gebäudenutzungen, welche unmittelbar an die Straße „Oberer Rotenberg“ grenzen eher für Dienstleistungseinrichtungen vorgesehen sind. Das Wohngebäude der ehemaligen Gärtnerei bleibt als solches bestehen. Die dem Supermarkt nachfolgende Baufläche in Größe von ca. 4.300 qm ist für gemeinschaftliche Wohnprojekte vorgesehen. Der „Obere Rotenberg“ ist über die Buslinie 5 (Hauptlinie) gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die Busse verkehren bisher im 30-Minuten-Takt. Die Innenstadt und der Hauptbahnhof werden in etwa 20 - 25 Minuten erreicht. Das Baugebiet wird zusätzlich von der Buslinie 16 bedient werden, welche weitere Zeiträume abdeckt. Die Buslinien werden künftig in das Neubaugebiet bis zu einem Wendepunkt mit Haltestelle hineingeführt.



Lageplan Oberer Rotenberg, eigene Darstellung (Quelle: Google Earth, 2023)

Städtebaulicher Entwurf



(Städtebaulicher Entwurf Stand 10/24)

2.3. Planerische Grundlagen

2.3.1. Grundstück

Für gemeinschaftliche Wohnprojekte stehen ca. 4.300 qm für eine Neubebauung zur Verfügung. Eigentümer der Flächen ist die Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg, eine Tochtergesellschaft der Stadt Marburg.



(Städtebaulicher Entwurf; Bereich für Gemeinschaftliches Wohnen)

2.3.2. Planungsrecht

Das Bauleitplanverfahren für den Bereich „Oberer Rotenberg“ wird zeitgleich zum Konzeptverfahren durchgeführt, um eine rasche Bebauung der Grundstücke zu ermöglichen. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird angestrebt die Flächen für Gemeinschaftliches Wohnen als allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Dabei sind nach heutigem Stand folgende Richtgrößen für die Bebauung vorgesehen:

- GRZ (Grundflächenzahl): 0,5
- GFZ (Geschoßflächenzahl): maximal 1,5
- 3 Vollgeschosse plus Staffelgeschoss
- begrünte Flachdächer oder Satteldächer
- Gruppierung von fünf bis sechs einzelne Baukörper um privaten Innenhof mit gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen
- Bewohnerstellplätze auf dem Areal des Nahversorgers (Stellplatzschlüssel bis 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit)
- Öffentlicher Spielplatz zwischen Nahversorger und Wohnbebauung

Um motorisierten Individualverkehr im Wohngebiet zu vermeiden, werden die für den Wohnungsbau notwendigen Stellplätze auf der Stellplatzfläche des Nahversorgers errichtet und vermietet. Im Wohngebiet selbst sind lediglich Stellplätze für Carsharing und Behindertenstellplätze geplant.

2.3.3. Erschließung, Ver-und Entsorgung

Die Grundstücke für die gemeinschaftliche Wohnprojekte werden erschlossen veräußert, d.h. sie sind im Sinne der Satzung der Stadt Marburg (Satzung über das Erheben von Erschließungsbeiträgen in der Universitätsstadt Marburg) bezüglich des Anschlusses an das Straßen- und Wegenetz erstmalig endgültig erschlossen und an die Entwässerungsanlagen angeschlossen.

Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 ff. BauGB sowie Anliegerbeiträge im Sinne des KAG können auf die Dauer von zehn Jahren, gerechnet ab dem Zeitpunkt der Abnahme der vorgenannten Erschließungsanlagen durch die Stadt Marburg, nicht verlangt werden.

Alle weitergehenden Infrastruktur-/Erschließungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücken sowie die jeweiligen Hausanschlusskosten (für Wasser, Strom und Telekommunikationsanschluss) sind Sache der Käufer.

2.4. Weitere Informationen und Hinweise

Mit dem Klimanotstandsbeschluss 2019 sowie dem Klimaaktionsplan hat sich die Universitätsstadt Marburg vorgenommen bis zum Jahr 2030 eine klimaneutrale Stadt zu sein. Das kann nur gelingen, wenn bei der Schaffung von sozialverträglichem Wohnraum die Anforderungen an den Klimaschutz berücksichtigt werden. Hierfür wurden durch die Universitätsstadt Marburg als Anlage zum Grundsatzbeschluss der Klimaneutralität 2030 Leitlinien zum klimaneutralen und sozialverträglichen Bauen sowie klimaneutrale und klimawandelangepasste Flächennutzung entwickelt, welche bei den Planungen der künftigen Wohngebäude zu berücksichtigen sind.

Parallel zum Konzeptverfahren soll ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für alleinerziehende Menschen im Baugebiet Oberer Rotenberg Berücksichtigung finden. Dieses Ziel wurde im November 2022 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und soll bei der Schaffung von gefördertem Wohnraum durch die GeWoBau umgesetzt werden, kann jedoch ebenso bei einzelnen Wohnprojekten mitgedacht werden.

2.5. Grundstückskosten

Die Bodenrichtwertzone Nr. 2533003 der Gemarkung Marbach weist zum Stichtag 01.01.2024 einen Bodenrichtwert von 380 €/qm für erschlossenes Bauland aus.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft wird als Eigentümerin der Flächen die Wohnungsbaugrundstücke erschließen. Der Kaufpreis für das erschlossene Bauland wird verbindlich **360 €/qm** betragen und damit unter dem derzeitigen Bodenrichtwert liegen.

3. Konzeptverfahren

3.1. Zeitlicher Ablauf in der Bewerbungsphase

Das Konzeptvergabeverfahren begann mit einer Informationsveranstaltung am 29.11.2023. Darüber hinaus haben Workshops zu verschiedenen Themenfeldern stattgefunden, die von Interessenten gut genutzt wurden. Ab diesem Zeitpunkt konnten bereits unverbindliche Interessensbekundungen von Gruppen eingereicht werden. Berichte über das Vorhaben im Allgemeinen und weiterführende Unterlagen und Informationen zum Projekt finden Sie auf der städtischen Homepage.

(www.marburg.de/konzeptverfahren)

Die Bewerbungsphase für interessierte Gruppen startet am 01.11.2024. Ab diesem Zeitpunkt können die Bewerbungsunterlagen

- Bewerbungsformular
- Exposé
- Bebauungsplan Nr. 24/9 „Oberer Rotenberg“ mit Begründung (Stand Offenlage)
- Leitlinien Klimagerechtes Bauen

bei der Koordinierungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen (wohnprojekte@marburg-stadt.de) angefordert werden.

Während der Bewerbungsphase werden vier gemeinsame Termine angeboten, die zur Vernetzung untereinander sowie zur Abklärung von Fragestellungen genutzt werden können.

3.2. Wer kann sich bewerben?

Bewerben können sich ausschließlich selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte und Genossenschaften mit

- einer langfristig angelegten, gemeinschaftlichen Rechtsform und Organisation
- einer auf Dauer angelegten und gleichberechtigten Mitbestimmung der Projektmitglieder bei Angelegenheiten des Projektes.

Möglich sind auch Bewerbungen von Gruppen, die mit einem gemeinwohlorientierten Bauträger (Wohnungsbaugesellschaft, Dachgenossenschaft) kooperieren.

Als gemeinwohlorientiert gelten Projekte, die dauerhaft gebundenen Mietwohnraum herstellen und zur Kostenmiete weitergeben, also nicht gewinnorientiert handeln.

Die o.g. Ziele müssen durch die Rechtsform der Projektgruppe gesichert sein.

Im Vorfeld zur eigentlichen Bewerbung konnte bereits eine Interessensbekundung (s.o.) abgegeben werden, um besser in das Auswahlverfahren eingebunden zu sein.

3.3. Wie soll die Bewerbung aussehen?

Folgende Angaben müssen mindestens in der Bewerbung enthalten sein:

- Angaben zur Projektgruppe, bestehende Mitgliederzahl und geplante Projektgröße, (geplante) Rechtsform
- Soziales (inhaltliches) Konzept und Auswirkungen auf das Wohnumfeld
- Zielrichtung und Eigenverständnis zum gemeinschaftlichen Wohnen
- Finanzierungskonzept und wirtschaftliche Aspekte der Gruppe (Bonität)
- Kooperationspartner (z.B. Wohnungsbaugesellschaft, Baugenossenschaft, Architekt etc.)
- Angaben von minimalen und maximalen Flächenbedarf
- Skizzen zur Raumverteilung und zukünftigen Nutzung (keine detaillierten Planzeichnungen)

Für Ihre schriftliche Bewerbung stellen wir ein Bewerbungsformular zum Ausfüllen zur Verfügung, welches durch Skizzen und weitere schriftliche Erläuterungen ergänzt werden kann. Die Bewerbung sollte **nicht mehr als 10 DIN A4 Seiten** umfassen und kann in digitaler oder gedruckter Version eingereicht werden.

3.4. Bewertungskriterien

Folgende Kriterien werden für die Bewertung herangezogen:

- Gesamteindruck des Konzeptes (Plausibilität, Qualität und Realisierbarkeit)
- Wohnungsmix, Zusammensetzung der Gruppe
- Geplante nachbarschaftliche Aktivitäten/Mehrwert für das Quartier
- Städtebaulicher/baulicher Innovationsgehalt (z.B. besonderes Energiekonzept, architektonische Gestaltung, Mobilitätskonzept (z.B. Carsharing etc.), gemeinschaftlich nutzbare Flächen); siehe auch städt. Beschluss zum Klimanotstand.
- Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit
- Dauerhafte und nachhaltige Sicherung des Projektes
- Architektur- und Freiraumkonzept auf der Grundlage des Bebauungsplanes (Stand Offenlage)

Eine besondere Gewichtung bei der Beurteilung erhalten die Aspekte Innovationsgehalt und Nachhaltigkeit.

3.5. Auswahlgremium

Die Bewerbungen werden einem neu gegründeten städtischen Auswahlgremium für Konzeptverfahren vorgelegt und von diesem begutachtet.

Das Auswahlgremium wird sich aus 13 Personen wie folgt zusammensetzen:

- 1 Person Magistrat der Universitätsstadt Marburg
- 1 Person Ortsbeirat

- 2 Personen Ausschussvorsitzende (Bau- und Planungsausschuss, Liegenschaften und Ausschuss für Soziales, Jugend und Gleichstellung)
- 1 Person Grundstückseigentümer*in/Entwicklungsträger*in
- 1 Person Arbeitskreis Gemeinschaftliches Wohnen
- 2 Bürger*innen
- 1 Externe Fachperson
- 4 Personen Stadtverwaltung (Fachbereichsleitung Planen und Bauen, Fachdienst Sozialplanung, Fachdienst Wohnungswesen, Fachdienst Stadtplanung und Denkmalschutz)

3.6. Verfahren nach Vergabeentscheidung

Sobald das Auswahlgremium entschieden hat, welche gemeinschaftlichen Wohnprojekte ein Grundstücksangebot am „Oberen Rotenberg“ erhalten, erfolgt die befristete **Anhandgabe** des jeweiligen Grundstücks an die Wohnprojektgruppen, welche im Verfahren und der Planung weiter begleitet werden. Dies wird voraussichtlich im April 2025 möglich sein. Zu diesem Zeitpunkt wird auch der Bebauungsplan rechtskräftig werden.

Während der Anhandgabe soll Planungssicherheit für alle Beteiligte geschaffen werden. Das Grundstück wird innerhalb des Anhandgabezeitraums keinem anderen Wohnprojekt angeboten. Die jeweilige Projektgruppe erhält dadurch Zeit, die nach der Auswahlentscheidung notwendigen Details zur Bebauung sowie Finanzierung und Rechtsform ihres Vorhabens vor Abschluss eines Kaufvertrages zu klären.

Mit der Anhandgabe wird ein Vorvertrag geschlossen, der den weiteren Ablauf des Verfahrens beinhaltet. Dabei werden sog. Meilensteine festgelegt, die von der Projektgruppe einzuhalten sind. Sofern sich zeitliche Abweichungen ergeben, für welche die Projektgruppe nicht verantwortlich ist, werden gemeinsam verlängerte Fristen vereinbart. Die Phase der Anhandgabe beträgt erfahrungsgemäß 1 bis 1 ½ Jahre.

Werden die vereinbarten Fristen der Meilensteine nicht eingehalten und keine beiderseitige Klärung herbeigeführt oder wesentliche Bestandteile des Konzeptes ohne Rücksprache verändert, wird die Anhandgabe beendet und damit auch die Teilnahme der Gruppe am Konzeptverfahren. In diesem Fall kann das Grundstück dem oder den nächstplatzierten Projekten angeboten werden.

Folgende Meilensteine werden mit der Anhandgabe festgelegt:

- Ein Architekt/eine Architektin ist spätestens Wochen nach der Anhandgabe zu beauftragen.
- Ein Vorentwurf der Planung ist Monate nach der Anhandgabe zur Diskussion vorzulegen.
- Nach Monaten müssen Finanzierung und Rechtsform geklärt und der Planentwurf überarbeitet sein, so dass eine Zwischenpräsentation erfolgen kann.
- Ein genehmigungsfähiger Bauantrag ist nach Monaten einzureichen.
- Mit Vorliegen der Baugenehmigung wird binnen 4 Wochen der Kaufvertrag für das Grundstück geschlossen.

Weitere Meilensteine können gemeinsam festgelegt werden.

4. Gewährleistung

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Alle Angaben dienen ausschließlich Ihrer Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Das schließt auch die enthaltenen Pläne ein.

Aus dem Exposé kann keinerlei Anspruch auf Verkauf eines Baugrundstückes abgeleitet werden.

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne zu unseren Geschäftszeiten telefonisch zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerinnen:

Universitätsstadt Marburg
Koordinierungsstelle für
Gemeinschaftliches Wohnen
Barfüßer Straße 11
35037 Marburg

Rose Michelsen
Tel.: 06421/201 1625
und
Anja Sperling
Tel.: 06421/201 1361

Stadtentwicklungsgesellschaft Marburg mbH (SEG)
Pilgrimstein 17
35037 Marburg

Silvia Röschlein
Tel.: 06421/9118 16

E-Mail: s.roeschlein@seg-marburg.de

E-Mail: wohnprojekte@marburg-stadt.de

Weitere Informationen finden Sie unter www.marburg.de/konzeptverfahren