

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 28.05.2020	an den Magistrat ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung	Beteiligt vor Magistratsbeschlussfassung:
Dezernat III Amt: Stadtplanungsamt	an die Stadtverordnetenversammlung ☐ OBW zur Befassung ☐ zur Kenntnis ☒ zur Beschlussfassung ☐ zur abschließenden Beschluss- fassung Fachausschuss Behandlung in Ja Nein öffentl. Sitzung ☒ ☐	Dezernat I Dezernat II Dezernat IV Dezernat V ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2020/0150 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: Kostenstelle: Kostenträger:		
Investitionsnummer: Sachkonto:		

Betreff: Städtebaulicher Vertrag Ludwigshöhviertel

Vorlage vom: 25.05.2020

Beschlussvorschlag:

Dem zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der BVD New Living GmbH & Co. KG ausgehandelten städtebaulichen Vertrag „Ludwigshöhviertel“ zur Konversion der ehemaligen Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson Siedlung zum Bebauungsplanentwurf S 26 – Ludwigshöhviertel – wird zugestimmt (Anlage 1).

Anlagen:

Städtebaulicher Vertrag - Stand 26.05.2020
Anlage 1 zum städtebaulichen Vertrag: Planentwurf B-Plan S 26, 3. Fassung (Plan im System einsehbar)
Anlage 2 zum städtebaulichen Vertrag: Lageplan (Plan im System einsehbar)
Anlage 3 zum städtebaulichen Vertrag: Übersicht Anschluss an Bestand (Plan im System einsehbar)
Anlage 4 zum städtebaulichen Vertrag: Wärmeversorgung

Anlage 5 zum städtebaulichen Vertrag: Radverkehr
Anlage 6 zum städtebaulichen Vertrag: Mustervertrag über die Teilnahme am
Stellplatz-Vergabesystem-LHV

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 25.05.2020

Hintergrund

2005: Im Jahr 2005 wurde nach § 2 BauGB ein Aufstellungsbeschluss (Nr. 0670) für den Bebauungsplan S 26 „Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson-Siedlung“ gefasst. Dieser umfasst das Gebiet zwischen Cooperstraße, der Bessunger Kiesgrube, der Ludwigshöhstraße, dem Wald südlich des Polizeipräsidiums, dem Wald an der Ludwigshöhe, der Heinrich-Delp-Straße und dem Wald zur Heidelberger Landstraße.

2011: Im Jahre 2011 wurde für die Lincoln-Siedlung und die ehemalige Cambrai-Fritsch-Kaserne mit der Jefferson-Siedlung die Rahmenplanung Konversionsbereich Süd von der Stadtverordnetenversammlung (Beschluss 2011/0202) als Ergebnis eines mehrstufigen Abstimmungs- und Beteiligungsprozesses beschlossen.

2017: Auf Grundlage der Rahmenplanung wurde im Jahr 2017 ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb für die Entwicklung und Neuordnung der Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson-Siedlung zu einem neuen Stadtquartier durchgeführt (Beschluss 2017/0150). Anschließend wurde das Wettbewerbsergebnis den aktualisierten Anforderungen angepasst und zu einem städtebaulichen Strukturkonzept weiterentwickelt.

2018: Zur Sicherung der stadtentwicklungspolitischen Ziele und als Grundlage für den abzuschließenden städtebaulichen Vertrag mit der Bauverein AG wurde am 11.12.2018 durch die Stadtverordnetenversammlung dem Eckpunktepapier zugestimmt (Beschluss 2018/0312).

2019: Die bauverein AG hat, in Abstimmung mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt, die ehemalige Cambrai-Fritsch-Kaserne / Jefferson Siedlung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) erworben und nimmt für die Stadt die kommunale Erstzugriffsoption bei der BImA wahr. Mit dem Abschluss des Kaufvertrages zwischen der BImA und der von der Wissenschaftsstadt Darmstadt zum Kauf ermächtigten Bauverein-Tochter BVD New Living GmbH & Co. KG (BVD NL), eine 100-%ige Tochtergesellschaft der bauverein AG, am 16. Januar 2019, wurde der Weg für die Entwicklung der Konversionsflächen östlich der Heidelberger Straße freigemacht. Der Stadtteil soll künftig einmal 3.000 Menschen beherbergen. Für sie sollen hier in den nächsten Jahren rund 1.400 Wohnungen errichtet werden. Die vom Bund in Aussicht gestellte Verbilligungsrichtlinie bei der Umsetzung von sozial gefördertem Wohnungsbau wurde durch die BVD NL in Anspruch genommen.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele der Stadt ist nun ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der BVD NL zu schließen.

Der neue Stadtteil, der anstelle der früheren Cambrai-Fritsch-Kaserne und der Jefferson Siedlung entsteht, soll nach dem Anfang 2019 durchgeführten Namenswettbewerb „Ludwigshöhviertel“ heißen. Dies hat der Magistrat der Wissenschaftsstadt Darmstadt in seiner Sitzung am 10.04.2019 beschlossen (Magistratsvorlage 2019/0121).

Städtebaulicher Vertrag

Das am 11.12.2018 beschlossene Eckpunktepapier bildet die Grundlage für einen zwischen der Stadt und der BVD NL zu schließenden städtebaulichen Vertrag, in dem alle Details der Zusammenarbeit geregelt und die Modalitäten der gemeinsamen Projektentwicklung festgelegt werden.

Gemeinsam mit der BVD NL wurde das Eckpunktepapier weiterentwickelt und konkretisiert. Hierbei sind die grundlegenden Planungsziele aus der beschlossenen Rahmenplanung aus 2011 für den Konversionsbereich Süd nicht verändert worden und liegen auch dem städtebaulichen Vertrag Ludwigshöhiertel zugrunde.

Im städtebaulichen Vertrag werden Regelungen getroffen

- zur Bauleitplanung,
- zur Flächenübertragung,
- zur Beteiligung der Öffentlichkeit,
- zur Inklusion,
- zur Herstellung der Erschließung gem. dem gesonderten Erschließungsvertrag,
- zum Energiekonzept und zu den energetischen Anforderungen an Gebäude,
- zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität,
- zur Realisierung von öffentlichen Grün- und Freiflächen,
- zur Sicherung und Bewirtschaftung von Artenschutzflächen
- zu Wald und Waldrand
- zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur,
- zu öffentlich geförderten Wohnen und an Zielgruppenorientierten Wohnen
- zu Angeboten der Nahversorgung,
- zur vereinfachten Umlegung,
- zum Ablauf der konkurrierenden Planungsverfahren für sowie für die Baufelder,
- zu überlassene Liegenschaften an die Stadt Darmstadt (Jefferson Siedlung)
- zum Rücktritt und Anpassung,
- zur Neuverhandlungs- und Revisionspflicht,

Zusätzlich zum städtebaulichen Vertrag soll auch ein Erschließungsvertrag abgeschlossen werden. Hierzu erfolgt eine gesonderte Magistratsvorlage.

Über die Inhalte des städtebaulichen Vertrages wurde mit allen Beteiligten Einigkeit erzielt. Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags erfolgt vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans S 26 – Ludwigshöhiertel –.

Kosten

Wie im Eckpunktepapier mit der BVD NL vorgesehen, übernimmt diese die Kosten der Bauleitplanung und der erforderlichen Gutachten sowie die Kosten der Herstellung der geplanten Erschließungsanlagen und öffentlichen Grün- und Freiflächen, einschließlich Spiel-, Sport- und Bewegungsflächen im Ludwigshöhiertel. Die Qualitäten der Erschließung und Herstellung der öffentlichen Verkehrs- und Platzflächen, sowie der öffentlichen Grün- und Freiflächen erfolgen nach Vorgaben der Stadt, gemäß dem üblichen städtischen Standards und werden im gesondert abzuschließenden Erschließungsvertrag detailliert definiert.

Die von der Vorhabenträgerin erworbene Gesamtfläche des Areals beträgt 342.426 m².

Die Wald- und Artenschutz-/Biotopflächen werden für die weitere Berechnung zunächst von der Gesamtfläche abgezogen. Von der Restfläche werden maximal 40,5 % für öffentliche Verkehrs-, Grün- und Freiflächen sowie Flächen für soziale Infrastruktur von der Vorhabenträgerin kostenfrei an die Stadt übertragen.

Sollte die Stadt eine Übertragung weiterer Flächen wünschen, erfolgt eine Übertragung, soweit diese der Vorhabenträgerin unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls zugemutet werden kann, zum Verkehrswert, mindestens jedoch zum Preis, der den Boden- und

Gebäudewert (Einkaufspreis) sowie in der Summe alle darauf entfallenden Grundstücksentwicklungskosten der Vorhabenträgerin deckt. Wertermittlungstichtag ist in diesen Fällen der Tag des Kaufvertragsabschlusses zwischen Stadt und Vorhabenträgerin. Sollte die Übertragung im Umlegungsverfahren erfolgen, ist Wertermittlungstichtag der Tag der Bekanntmachung des Umlegungsbeschlusses.

Darüber hinaus werden Folgekosten entstehen für die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen [Bildungscampus (Neubau Grundschule, Turnhalle, Kindertageseinrichtung sowie Umbau denkmalgeschütztes Gebäude und Familienzentrum, Mobilitätszentrale und Quartierszentrum) / Neubau eines Jugendzentrums] und für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrswege und Grünflächen sowie ggf. für die Anschubfinanzierung des Mobilitätsmanagements. Diese Kosten werden den entsprechenden Kostenträgern zugeordnet und sind nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Dezernat I

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Dezernat II

Rafael Reißer
Bürgermeister

Dezernat III

Dr. Barbara Boczek
Stadträtin

Dezernat IV

André Schellenberg
Stadtkämmerer

Dezernat V

Barbara Akdeniz
Stadträtin