

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 03.07.2014	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 ☒ ☐	Amt für Wirtschaft und Stadtentwicklung Rechtsamt ☐ OBW bei abschl. Beschlussfassung Magistrat
Verteiler:	Ja Nein Internetfähig ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2014/0249 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-040-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto: 6779300		

Betreff: Konversion Lincoln-Siedlung - Zielvereinbarung mit BVD New Living GmbH & Co. KG

Vorlage vom: 30.06.2014

Beschlussvorschlag:

1. Dem Erwerb und der Entwicklung der Lincoln-Siedlung durch die BVD New Living GmbH & Co. KG wird zugestimmt.
2. Der Magistrat wählt und entsendet drei Mitglieder in den Aufsichtsrat der BVD New Living GmbH & Co. KG.
3. Den in der Anlage beigefügten Zielsetzungen für den Inhalt eines städtebaulichen Vertrages wird zugestimmt.
4. Der ausgehandelte städtebauliche Vertrag ist vor seinem Abschluss den städtischen Gremien mit gesonderter Vorlage zur Zustimmung vorzulegen.

Anlagen:	Zielsetzungen für einen städtebaulichen Vertrag für die Konversion der Lincoln-Siedlung
-----------------	---

Datenschutzrelevante Anlage: ☐

Folgekosten: ☒ Ja ☐ Nein

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage vom 30.06.2014

Zu 1.:

Der Erwerb und die Entwicklung der Lincoln Siedlung soll durch die BVD New Living GmbH & Co. KG erfolgen. Die Gesellschaft ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der bauverein AG und setzt derzeit die Bauprojekte „greenageone“ und „6punkt1“ in Kranichstein um. Für die Entwicklung der Konversionsflächen ist vorgesehen, sich das Know-How und die Erfahrung der GVD Grundstücksentwicklungs- und Verwertungsgesellschaft mbH zu sichern. Diese Gesellschaft hat bereits sehr erfolgreich die Konversion des Ernst-Ludwig-Parks in Darmstadt realisiert. An dieser Gesellschaft ist die Wissenschaftsstadt Darmstadt mit 52 % beteiligt. Sie verfügt über einen Aufsichtsrat, in dem die Stadt vertreten ist. Über Einzelheiten der Zusammenarbeit zwischen der BVD New Living GmbH & Co. KG und der GVD GmbH, insbesondere hinsichtlich der Übertragung von Aufgaben und Zuständigkeiten sowie über die Einrichtung von Steuerungsgremien, wird mit gesonderter Magistratsvorlage berichtet.

Zu 2.:

Bei der BVD New Living GmbH & Co. KG wird ein eigener Aufsichtsrat eingerichtet werden. Dieser soll sich aus sieben Mitgliedern zusammensetzen. Die Wissenschaftsstadt Darmstadt erhält dabei in der Satzung BVD New Living GmbH & Co. KG ein Entsendungsrecht für drei Mitglieder in den Aufsichtsrat. Daher sind vom Magistrat drei Aufsichtsratsmitglieder zu wählen und zu entsenden. Dem Aufsichtsrat werden weiterhin Herr Dr. Markus Hoschek (HEAG Beteiligungsmanagement) und drei Vertreter der bauverein AG angehören.

Zu 3.:

Im Verlauf des Planungsprozesses für die Konversion der Lincoln-Siedlung wurden neben einer Vielzahl unterschiedlicher Projektbausteine folgende richtungsweisende Beschlüsse durch den Magistrat und/oder die Stadtverordnetenversammlung gefasst:

1. Vorlage 2011/0197:
Städtebaulicher Vertrag im Rahmen der Konversionsflächenentwicklung der Lincoln-Siedlung, Cambrai-Fritsch-Kaserne sowie der Jefferson-Siedlung zwischen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und der Wissenschaftsstadt Darmstadt v. 25.05.2011
2. Vorlage 2011/0202:
Konversion Cambrai-Fritsch-Kaserne, Jefferson-Siedlung und Lincoln-Siedlung – Rahmenplanung Bessungen-Süd mit Entwicklungskonzept Lincoln-Siedlung v. 21.06.2011
3. Vorlage 2011/0460:
Konversion, Beschluss zur vorbereitenden Untersuchungen v. 15.12.2011
4. Vorlage 2014/0004:
Konversion Darmstadt - Aktueller Stand v. 06.02.2014

Mit der Magistratsvorlage „Konversion Darmstadt - Aktueller Stand“ hat die Stadtverordnetenversammlung am 06.02.2014 das Konzept „Erhalt der Siedlungsstruktur für die Lincoln-Siedlung“ sowie das Eckpunktepapier zur Verwertung und Entwicklung der Lincoln-Siedlung beschlossen. Das Eckpunktepapier zur Verwertung und Entwicklung der Lincoln-Siedlung wurde im Vorfeld auf Basis des kooperativen Ansatzes mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gemeinsam entwickelt. Zum Zeitpunkt des Stadtverordnetenbeschlusses signalisierte die bauverein AG die Bereitschaft, zusammen mit der Stadt das Erstzugriffsrecht auf das Areal Lincoln-Siedlung gegenüber der BImA auszuüben. Vor diesem Hintergrund beschloss die Stadtverordnetenversammlung ebenso in der Sitzung vom 06.02.2014 den Magistrat zu beauftragen, das Eckpunktepapier zur Verwertung und Entwicklung der Lincoln-Siedlung den neuen Gegebenheiten anzupassen.

Gemeinsam mit der BVD New Living GmbH & Co. KG wurde das beschlossene Eckpunktepapier weiter bearbeitet und weiterentwickelt.

Bei der Weiterentwicklung des Eckpunktepapiers werden die grundlegenden Planungsziele aus der beschlossenen Rahmenplanung für den Konversionsbereich Süd dabei nicht verändert und liegen auch dem überarbeiteten Papier „Zielsetzungen für einen städtebaulichen Vertrag für die Konversion der Lincoln-Siedlung“ zugrunde. Die grundlegenden Planungsziele sind folgende:

- Gliederung in Teilquartiere mit vielfältigem Wohnungsangebot, keine Monostruktur
- Schaffung von Wohnraum für etwa 3.000 Menschen
- Realisierung von min. 15 % der Wohneinheiten für die Versorgung von Wohnungssuchenden innerhalb der Einkommensgrenzen des Wohnraumförderungsgesetzes („Sozialer Wohnungsbau“)
- Angebot an 30 % der Wohneinheiten für Sonderwohnformen (gemeinschaftliche Wohnprojekte/Wohngruppen, soziale und karitative Einrichtungen mit Wohnfunktion, spezialisierte Sonderwohnformen (z.B. Wohnangebote für ältere Menschen, für Studierende etc.), zur Eigentumsbildung für Familien mit Einkommen in den Grenzen der Eigentumsförderung des Landes Hessen sowie für mittlere Einkommensschichten
- Bildung eines Quartierszentrums an der Heidelberger Straße mit Quartiersplatz, Gemeinbedarfseinrichtung, Grundschule und neuer Kindertagesstätte
- Nachnutzung der bestehenden Kindertagesstätte „Child Development Center“
- Angebot an Flächen für Einrichtungen der Kinder- und Jugendarbeit
- Zentraler Quartierspark mit Bellevue-Achse zur ehemaligen Keramischen Manufaktur
- Zusammenhängende Freiflächen entlang der Karlsruher Straße
- Erhalt von Sandmagerrasenflächen und wertvollem Baumbestand
- Gute funktionale und städtebauliche Einbindung in die Umgebung
- Mobilitätsmanagement, Parkraumbewirtschaftung, autoarmes Quartier
- Sparsame MIV-Erschließung des Quartiers durch eine Nord-Süd-gerichtete Erschließungsachse
- Anknüpfung an die ÖPNV-Erschließung über die bestehende Straßenbahnverbindung entlang der Heidelberger Straße und neuer Einrichtung einer Haltestelle „Lincoln-Siedlung“ in Höhe der künftigen Grundschule
- Äußere Erschließung der Lincoln-Siedlung über die Heidelberger Straße, Noackstraße und neue Planstraße (südliche Erschließungsstraße) an das übergeordnete städtische und regionale Straßennetz
- Nachhaltige und energieeffiziente Bauweise.

Folgende Punkte werden darüber hinaus im Zielsetzungspapier behandelt:

- Unentgeltliche Übertragung der Flächen für öffentliche Erschließung und öffentliche Freiflächen sowie der Flächen für die soziale Infrastruktureinrichtungen bis zu einem Anteil von 30 % an der Gesamtfläche an die Stadt
- Durchführung eines Bauleitplanverfahrens S 25 Lincoln-Siedlung durch die Stadt
- Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens für den Neubau der Grundschule und der Kindertagesstätte, für die Gestaltung des Quartiersparks und für die Gestaltung des Quartiersplatzes durch die Stadt
- Durchführung von Wettbewerbsverfahren für die Neubauflächen zur Sicherung von hochbaulichen Qualitäten durch die Vorhabenträgerin
- Übernahme der Planung und Durchführung (Herstellung oder Umbau) der erstmaligen Erschließung des Vertragsgebiets inklusive der notwendigen Anschlüsse des Gebietes an vorhandene Siedlungsbereiche durch die Vorhabenträgerin (Erschließungsvertrag)
- Übernahme der Planung und Durchführung (Herstellung oder Umbau) für eventuell erforderliche Ausgleichsmaßnahmen, sämtliche öffentlichen Grünflächen sowie für Anlagen zur Ableitung von Abwasser sowie zur Regenwasserbewirtschaftung durch die Vorhabenträgerin
- Ausführung der zur Entwicklung des Wohngebiets erforderlichen Maßnahmen und Anlagen (aktiven Lärmschutzmaßnahmen) durch die Vorhabenträgerin
- Fortsetzung des Prozesses zur kontinuierlichen Bürgerbeteiligung mit mindestens einer jährlichen öffentlichen Informationsveranstaltung durch die Vorhabenträgerin
- Ermöglichung von insgesamt 178.000 qm BGF, davon 160.000 qm für Wohnbebauung und 18.000 qm für Nicht-Wohnnutzung und soziale Infrastruktur (Städtebaulich nicht wirksame Teile (Kellergeschosse, Tiefgaragen und untergeordnete Bauteile nach Hessischer Bauordnung) bleiben unberücksichtigt. Ebenfalls unberücksichtigt bleiben die Flächen für Bauwerke der technischen Infrastruktur sowie für weitere erforderliche Infrastruktureinrichtungen (z.B. Parkieranlagen, Heizkraftwerk)
- Innovatives Mobilitäts- und Verkehrskonzept, Mobilitätszentralen, CarSharing, Elektromobilität, dezentrale größere Parkieranlagen, reduzierter Stellplatzschlüssel (Einschränkungssatzung)
- Anteil der zusammenhängenden öffentlichen Grün- und Parkanlagen an der Gesamtfläche von min. 15 %
- Erhalt der großzügigen privaten Freiflächen und der offenen parkartigen Gestaltung
- Regenwasserbewirtschaftung und Trinkwassereinsparung
- Umsetzung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglichst im Vertragsgebiet selbst durch die Vorhabenträgerin
- Klimafreundliche, emissionsarme und wirtschaftliche Wärmeversorgung der bestehenden und der neu zu errichtenden Gebäude
- Passivhausstandard bei Neubauten
- Beseitigung von belasteten Böden durch die Vorhabenträgerin
- Neubildung von Grundstücken erfolgt auf der Basis privatrechtlicher Regelungen
- Regelungen zur Rechtsnachfolge bei Veräußerung von Flächen

Wie im Eckpunktepapier vorgesehen, wird sich die BVD New Living GmbH & Co. KG an den Kosten der Bauleitplanung und der erforderlichen Gutachten bis zu einer Summe von 250.000,- Euro sowie an der Erschließung und den Baukosten der sozialen Infrastruktur der Lincoln-Siedlung mit einem Betrag von insgesamt 15,4 Mio. Euro beteiligen.

Da für die BVD New Living GmbH & Co. KG damit alle Folgekosten abgegolten sind, ist davon auszugehen, dass Ausgaben, die sich aus der Entwicklung der Lincoln-Siedlung ergeben und über 15,4 Mio. Euro hinausgehen, aus dem städtischen Haushalt bereitgestellt werden müssen. Sofern sich diese Notwendigkeit ergibt, ergeht hierfür eine gesonderte Beschlussvorlage.

Eine überschlägige Kostenermittlung für alle Konversionsbereiche wurde im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen durchgeführt und als Erläuterungsbericht gem. § 141 Abs. 3 Baugesetzbuch den städtischen Gremien mit der Magistratsvorlage Nr. 2014/0004 zur Kenntnis gegeben.

Der in der Anlage zum Zielsetzungspapier dargestellte Flächenstrukturplan ist eine Weiterentwicklung des beschlossenen Entwicklungskonzeptes „Erhalt der Siedlungsstruktur für die Lincoln-Siedlung“ und stellt den derzeitigen Diskussionsstand zwischen BVD New Living GmbH & Co. KG und der Stadt dar. Die Änderungen betreffen die Lage und Zuschnitt der Bellevueachse, eine geringe Verschiebung des Quartiersplatzes und der Schule nach Süden sowie den Erhalt des Heizkraftwerkes. Eine weitere Modifikation des Flächenstrukturplans (u. a. Qualifizierung des Energiekonzeptes, des Regenwasserbewirtschaftungskonzeptes, des Parkierungskonzeptes) erfolgt in der weiteren Bearbeitung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens.

Der Rahmenplan Bessungen Süd kann unter folgendem Link aufgerufen werden:
www.darmstadt.de/standort/stadtentwicklung-und-stadtplanung/index.htm

Zu 4.:

Mit dem Erwerb der Lincoln-Siedlung durch die bauverein AG, bzw. durch die BVD New Living GmbH & Co. KG ist ein Vertrag zwischen BImA und Stadt nicht mehr erforderlich, da die BVD New Living GmbH & Co. KG die Erfüllung der ausgehandelten Bedingungen übernimmt. In Folge ist nun ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der BVD New Living GmbH & Co. KG zu schließen.

Das Zielsetzungspapier bildet die Grundlage für einen zwischen der Stadt und der BVD New Living GmbH & Co. KG zu schließenden städtebaulichen Vertrag, in dem alle Details der Zusammenarbeit geregelt und die Modalitäten der gemeinsamen Projektentwicklung festgelegt werden.

Das Zielsetzungspapier ist erforderlich, um die Interessen der Stadt auch gegenüber dem städtischen Tochterunternehmen klar und transparent zu regeln. Bei der bauverein AG wird in einer Sitzung des Aufsichtsrats im Juli über den Ankauf sowie die gemeinsamen Zielsetzungen zwischen Stadt und bauverein AG befunden. Der Abschluss des Kaufvertrags zwischen BImA und BVD New Living GmbH & Co. KG soll zeitnah im Anschluss der Aufsichtsratssitzung erfolgen.

Darmstadt, den 30.06.2014

Dezernat I

Dezernat II

Dezernat III

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Rafael Reißer
Bürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

Dezernat IV

Dezernat V

André Schellenberg
Stadtrat

Barbara Akdeniz
Stadträtin