

Magistratsvorlage

Wissenschaftsstadt
Darmstadt



Eingang Magistrats- geschäftsstelle: 04.11.2015	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: I, III, IV, V, 15, 30, 40, 51, 56, 61, 62, 64, 65, 66, 67, UNB	Internetfähig Ja Nein ☒ ☐	Vorlage-Nr. 2015/0455 Magistratsbeschluss-Nr.
Produkt-Nr.: 511020 Kostenstelle: 061-040-1000 Kostenträger: 5110-21 Investitionsnummer: Sachkonto: 6779300		

Betreff: Städtebaulicher Vertrag zur Konversion der Lincoln-Siedlung

Vorlage vom: 19.10.2015

Beschlussvorschlag:

Dem zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der BVD NL GmbH & Co. KG ausgehandelten städtebaulichen Vertrag zur Konversion der Lincoln-Siedlung zum Bebauungsplan S 25 – Lincoln-Siedlung – wird zugestimmt (**Anlage 1**).

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans S 25 – Lincoln-Siedlung – wird in einer gesonderten Magistratsvorlage (Nr. 2015/0457) zur Beschlussfassung vorgelegt.

Anlagen:	Anlage 1: Städtebaulicher Vertrag zur Konversion der Lincoln-Siedlung Anlage 2: Vorhabengebiet – Flächenberechnung (Grundlage Bebauungsplan S 25)
-----------------	--

Datenschutzrelevante Anlage:	☐
-------------------------------------	--------------------------

Folgekosten:	☐ Ja ☒ Nein
---------------------	--

Beschluss des Magistrats vom

Begründung zur Magistratsvorlage 2015/0455 vom 19.10.2015

Hintergrund

Die bauverein AG hat, in Absprache mit der Wissenschaftsstadt Darmstadt, die kommunale Erstzugriffsoption der Stadt wahrgenommen und die Lincoln-Siedlung von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) erworben, wie in der Magistratsvorlage Nr. 2014/0249 bereits behandelt und beschlossen. Am 29. Juli 2014 erfolgte der Abschluss des Kaufvertrags zwischen BlmA und BVD New Living GmbH & Co. KG, eine 100-%ige Tochtergesellschaft der bauverein AG.

Mit dem Erwerb der Lincoln-Siedlung durch die BVD New Living war ein Vertrag zwischen BlmA und Stadt nicht mehr erforderlich, da die BVD New Living die Erfüllung der ausgehandelten Bedingungen übernommen hat. In Folge ist nun ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 Baugesetzbuch zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der BVD New Living zu schließen. Der städtebauliche Vertrag ist erforderlich, um die Interessen der Stadt auch gegenüber dem städtischen Tochterunternehmen klar und transparent zu regeln.

Grundlage der weiteren Verhandlungen zwischen der Stadt und der BVD New Living war das Eckpunktepapier zur Verwertung und Entwicklung der Lincoln-Siedlung, das auf Basis des kooperativen Ansatzes mit der BlmA gemeinsam entwickelt worden war. In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 06.02.2014 wurde daher beschlossen, den Magistrat zu beauftragen, dieses zwischen Stadt und BlmA verhandelte Eckpunktepapier den neuen Gegebenheiten anzupassen.

In einem intensiven Abstimmungsprozess zwischen der Stadt und der BVD New Living wurden auf der Grundlage des Eckpunktepapiers die gemeinsamen Zielsetzungen für die Entwicklung der Lincoln-Siedlung abgestimmt. Mit der Magistratsvorlage „Konversion Lincoln-Siedlung – Zielvereinbarung mit BVD New Living GmbH & Co. KG“ (Magistratsvorlage Nr. 2014/0249) hat die Stadtverordnetenversammlung am 24.07.2014 die Zielsetzungen für den Inhalt eines städtebaulichen Vertrages für die Entwicklung der Lincoln-Siedlung beschlossen.

Städtebaulicher Vertrag

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

Gemeinsam mit der BVD New Living wurde das Zielvereinbarungspapier weiterentwickelt und konkretisiert. Hierbei sind die grundlegenden Planungsziele aus der beschlossenen Rahmenplanung für den Konversionsbereich Süd und dem Papier „Zielsetzungen für einen städtebaulichen Vertrag für die Konversion der Lincoln-Siedlung“ nicht verändert und liegen auch dem städtebaulichen Vertrag für die Konversion der Lincoln-Siedlung zugrunde.

Im städtebaulichen Vertrag werden Regelungen getroffen

- zur Zusammenarbeit zwischen den Vertragsparteien,
- zur Auftragsvergabe der Planungsleistungen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens,
- zur Höhe der verwertbaren Geschossfläche,
- zu planerischen Zielen der Bauleitplanung,
- zum Energiekonzept und zu den energetischen Anforderungen an Gebäude,
- zum Mobilitätskonzept,

- zur Beteiligung der Öffentlichkeit,
- zur Herstellung der Erschließung gem. dem gesonderten Erschließungsvertrag,
- zu Art und Umfang von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur,
- zur vereinfachten Umlegung,
- zum Anteil an öffentlich geförderten Wohnen und an Zielgruppenorientierten Wohnen,
- zur Qualitätssicherung der Baufelder durch Wettbewerbsverfahren,
- zum Ablauf der konkurrierenden Planungsverfahren für Grundschule/Kitaneubau/Quartierspark/Quartiersplatz sowie für die Baufelder,
- zur Realisierung von öffentlichen und privaten Grün- und Freiflächen,
- zum Schutz gesetzlich geschützter Biotope,
- zur Herstellungsverpflichtung,
- zur Kostentragung der Vertragsparteien,
- zur Vergabe von Aufträgen,
- zur Nachzahlungsverpflichtung der Vorhabenträgerin,
- zur Rechtsnachfolge sowie
- zum Rücktritt und zur Anpassung.

Der städtebauliche Vertrag wird parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplans S 25 – Lincoln-Siedlung – den städtischen Gremien zur Zustimmung vorgelegt.

Parallel zum städtebaulichen Vertrag wird auch ein abgestimmter und zwischen der Wissenschaftsstadt Darmstadt und der BVD NL ausgehandelter Erschließungsvertrag abgeschlossen. Hierzu erfolgt eine gesonderte Magistratsvorlage vom Straßenverkehrs- und Tiefbauamt.

Ein Durchführungsvertrag zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes befindet sich aktuell noch in der Verhandlung zwischen Stadt und BVD NL. Angestrebt wird ein Abschluss des Vertrages Anfang 2016. Hierzu soll ein erneuter Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung erfolgen.

Über die Inhalte des städtebaulichen Vertrages wurde mit allen Parteien Einigkeit erzielt. Die Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags erfolgt vor dem Inkrafttreten des Bebauungsplans S 25 – Lincoln-Siedlung –.

Kosten

Wie im ursprünglichen Eckpunktepapier mit der BlmA vorgesehen, wird sich die BVD New Living 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 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 (s. Magistratsvorlage Nr. 2014/0249).

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.

Darüber hinaus wird im städtebaulichen Vertrag auf der Basis des Eckpunktepapiers mit der BImA geregelt, dass der Stadt ein Anteil von 30 % an der Gesamtfläche des Vorhabengebiets für öffentliche Nutzungen im Rahmen eines vereinfachten Umlegungsverfahrens gem. §§ 80 ff BauGB unentgeltlich zugeteilt wird. Für den über die 30 % notwendigen Anteil – d.h. Grundstücksflächenanteile der sozialen Infrastruktur – muss die Stadt eine Ausgleichszahlung entrichten, die durch den Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Wissenschaftsstadt Darmstadt ermittelt wird. Den Bebauungsplan S 25 – Lincoln-Siedlung – zugrunde legend ist abzusehen, dass dieser 30 %ige Flächenanteil mit einem Anteil von über 3 % überschritten wird (s. **Anlage 2**). Diese Kosten sind zum Zeitpunkt der Umlegung bereitzustellen.

Darüber hinaus werden Folgekosten entstehen für die Herstellung und Unterhaltung der öffentlichen Infrastruktureinrichtungen, für die Unterhaltung der öffentlichen Verkehrswege und Grünflächen sowie für die Unterhaltung der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden öffentlichen Skateranlage. Diese Kosten werden den entsprechenden Kostenträgern zugeordnet und sind nicht Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Dezernat I

Dezernat III

Dezernat IV

Dezernat V

Jochen Partsch
Oberbürgermeister

Cornelia Zuschke
Stadträtin

André Schellenberg
Stadtrat

Barbara Akdeniz
Stadträtin

Darmstadt, den 19.10.2015

I/15 ha Nst. 4435

III/61.1 il Nst. 2607