

## **INTERESSENBEKUNDUNG FÜR WOHNBAUENTWICKLUNG**

### **0 Überblick - Anlass der Auslobung**

Im Rahmen des Projektes Bahnstadt wird die Stadt Bruchsal Wohnbauflächen veräußern.

Die Stadt Bruchsal hat im Juli 2013 einen aktuellen Stand des Masterplans Bahnstadt beschlossen, der es erlaubt in die konkrete Erschließung und Vermarktung der Wohnbauflächen westlich der Bahnlinie einzutreten.

Mit diesem Schreiben werden von der Stadt Investoren aufgefordert, ihr konkretes Interesse für die Wohnbauentwicklung mit Grundstückskauf und Realisierung von Wohnbauten zu bekunden. Außerdem können sie im Rahmen der Grundstücksentwicklung ihr Interesse an der Erschließung und dem Bodenmanagement für das Gebiet bekunden (siehe S. 10 Nr. 5.1).

Das gesamte Bahnstadgelände ist Bestandteil des städtebaulichen Sanierungsgebiets „Innenstadt Nord-West“; es kommt das umfassende Sanierungsrecht nach Bundesbaugesetz (BauGB §136 ff) zur Anwendung. Demgemäß wird hier ein Interessenbekundungsverfahren für Wohnbauinvestoren durchgeführt, mit dem die wirtschaftlich und qualitativ leistungsfähigsten Investoren als Vertragspartner für den Kauf von Grundstücken und deren Bebauung gesucht werden.

Im folgenden Text und in der Anlage finden sich

- die Beschreibung der Wohnbebauung, welche die Stadt auf dem Messplatz realisieren will
- die Beschreibung wesentlicher Konditionen, welche die Stadt mit dem Kauf eines Grundstückes im Wohnbaubereich der Bahnstadt verknüpft
- die zeichnerische Darstellung des Masterplans; die aktuelle Textfassung dazu steht Ihnen unter [www.bahnstadt-bruchsal.de](http://www.bahnstadt-bruchsal.de) zum Herunterladen zur Verfügung
- der Teilplan mit den Baulosen der Wohnbebauung im Baufeld 3a, dem alten Messplatz

*>> Wir laden Sie also ein, sich den aktuellen Masterplan genau anzuschauen und zu überlegen, für welche Baulose Sie sich konkret interessieren und welche Bebauung Sie realisieren wollen. Teilen Sie uns Ihr Interesse dann bitte mit, hinterlegt mit Angaben zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Ihrer Unternehmung und mit passenden Referenzprojekten zur Bahnstadt Bruchsal (siehe Fragenblatt im Anhang). Die Stadt wird aus den eingehenden Interessenbekundungen mit denjenigen Investoren weitere Gespräche führen, die eine optimale Realisierung des Gesamtprojekts erwarten lassen.*

Die Kriterien zur Auswahl der geeigneten Wohnbauinvestoren sind die abgefragten Punkte in Kap. 5 „Interessenbekundung“:

- Umfang des Bauinteresses
- Wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
- Referenzbauten

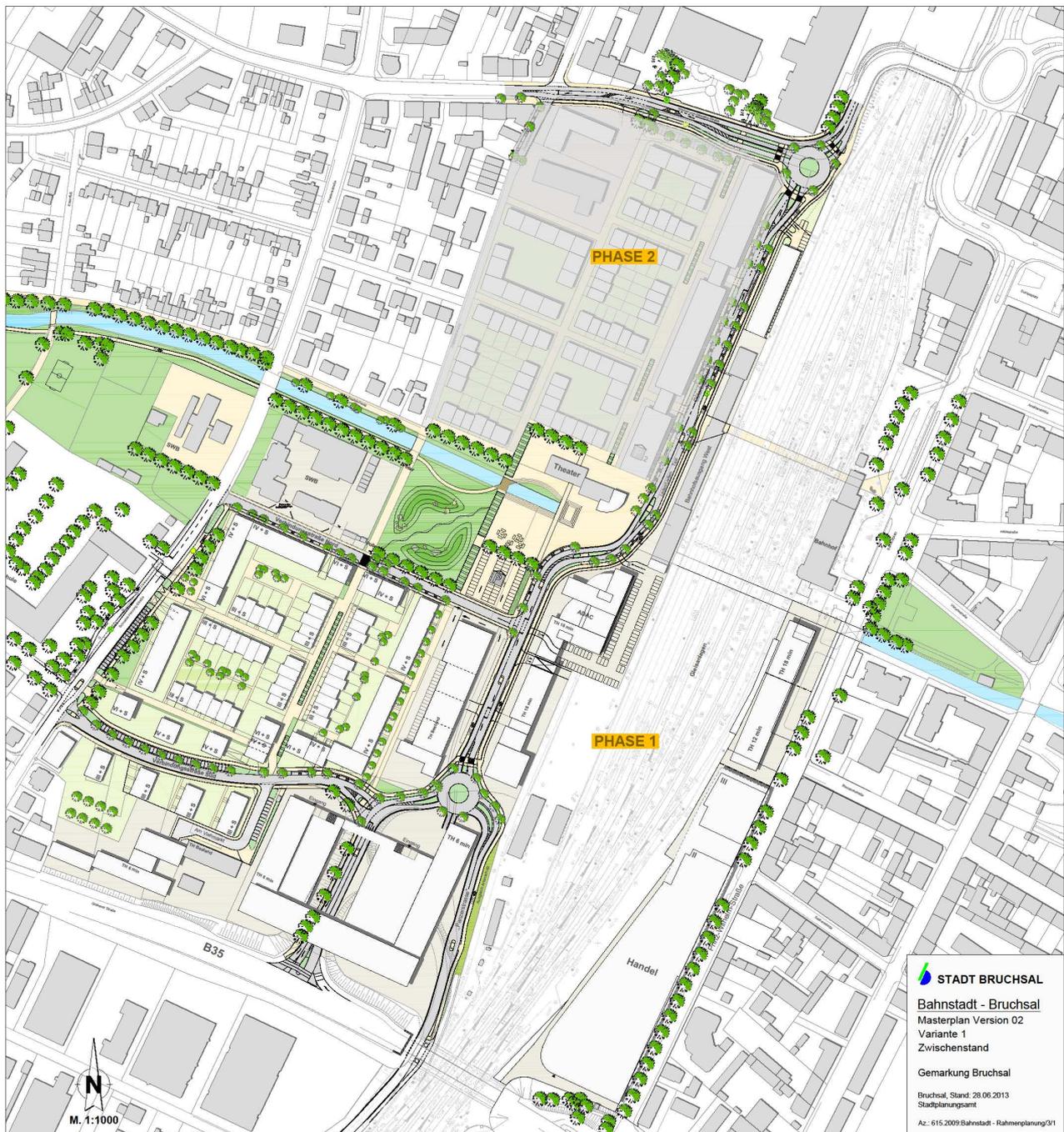
## 1 Ablauf

Die Gesamtentwicklung des Baufeldes 3a / Messplatz soll folgendem Prozess Ablauf folgen:

2013	Interessenbekundung für - Grundstücksentwicklung und - Wohnbauentwicklung
2013/14	Grundstücksentwicklung durch externen Dritten (Dienstleister) - Übernahme der Grundstücke - Bodensanierung - Erschließung
2013	parallel dazu: Wohnbauentwicklung - Kaufverhandlung mit Wohnbauinvestoren über erschlossene Grundstücke - Vorbereitung der Kaufverträge
2014	Erarbeitung der Architekturentwürfe (Wettbewerb/Mehrfachbeauftragung)
2014	Fertigstellung Bebauungspläne
2014	Übergabe der baureifen Grundstücke an Wohnbauinvestoren Notarieller Vertragsabschluss
2014	parallel: Vermarktung an Endkunden
2014/15	Baubeginn
2015/16	Fertigstellung / Bezug

## 2 Wohnbebauung Bahnstadt im Baufeld 3a / Messplatz

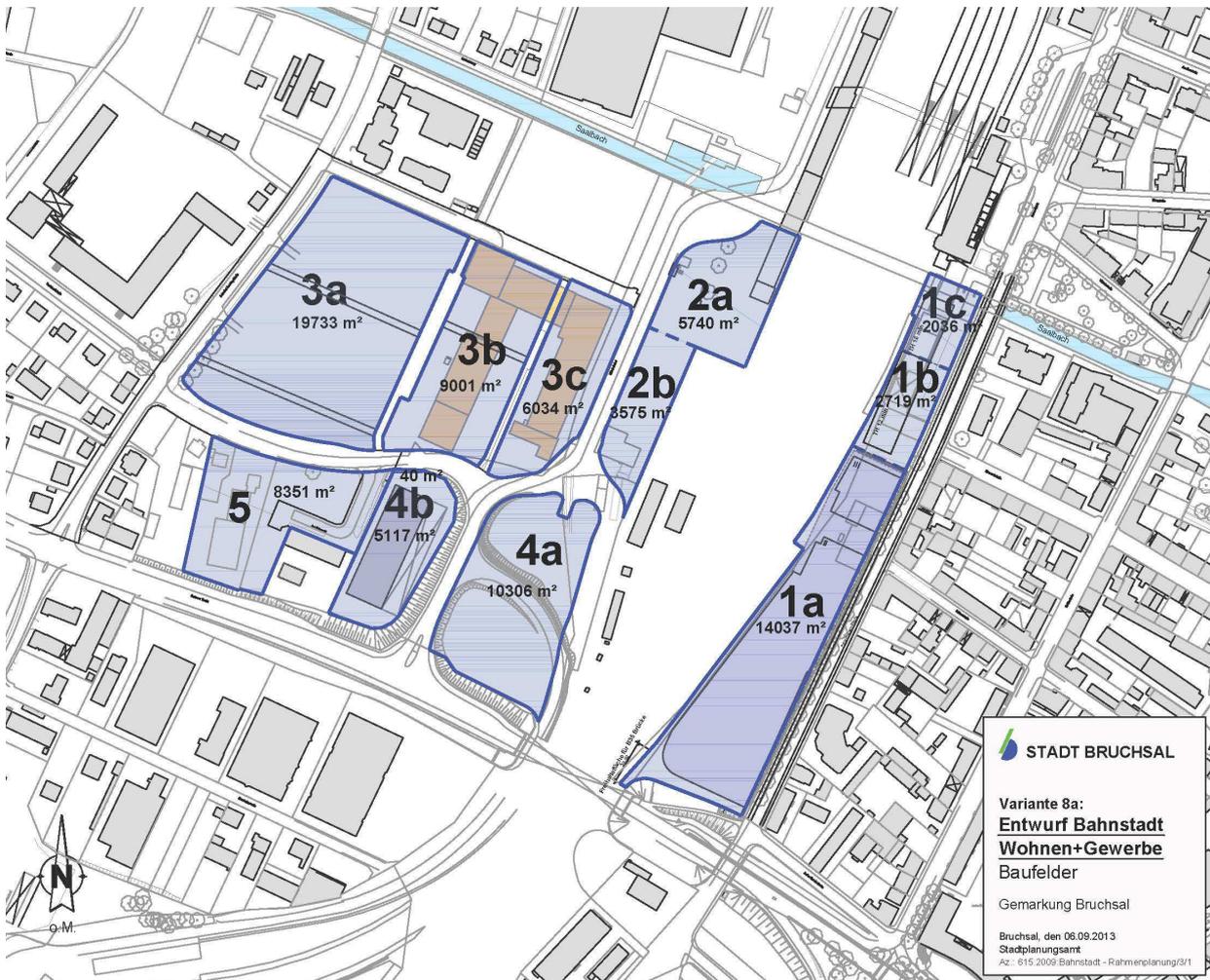
### 2.1 Masterplan



Der Masterplan erklärt das Gesamtprojekt Bahnstadt Bruchsal in seiner Bedeutung für die städtische Entwicklung Bruchsals, und seine innere Struktur.

Bitte lesen Sie den Text, um die Ziele der Stadt Bruchsal für diese Bebauung kennen zu lernen und Ihre Interessen dazu in Bezug setzen zu können. Die aktuelle Textfassung des Masterplans laden Sie bitte von [www.bahnstadt-bruchsal.de](http://www.bahnstadt-bruchsal.de) herunter.

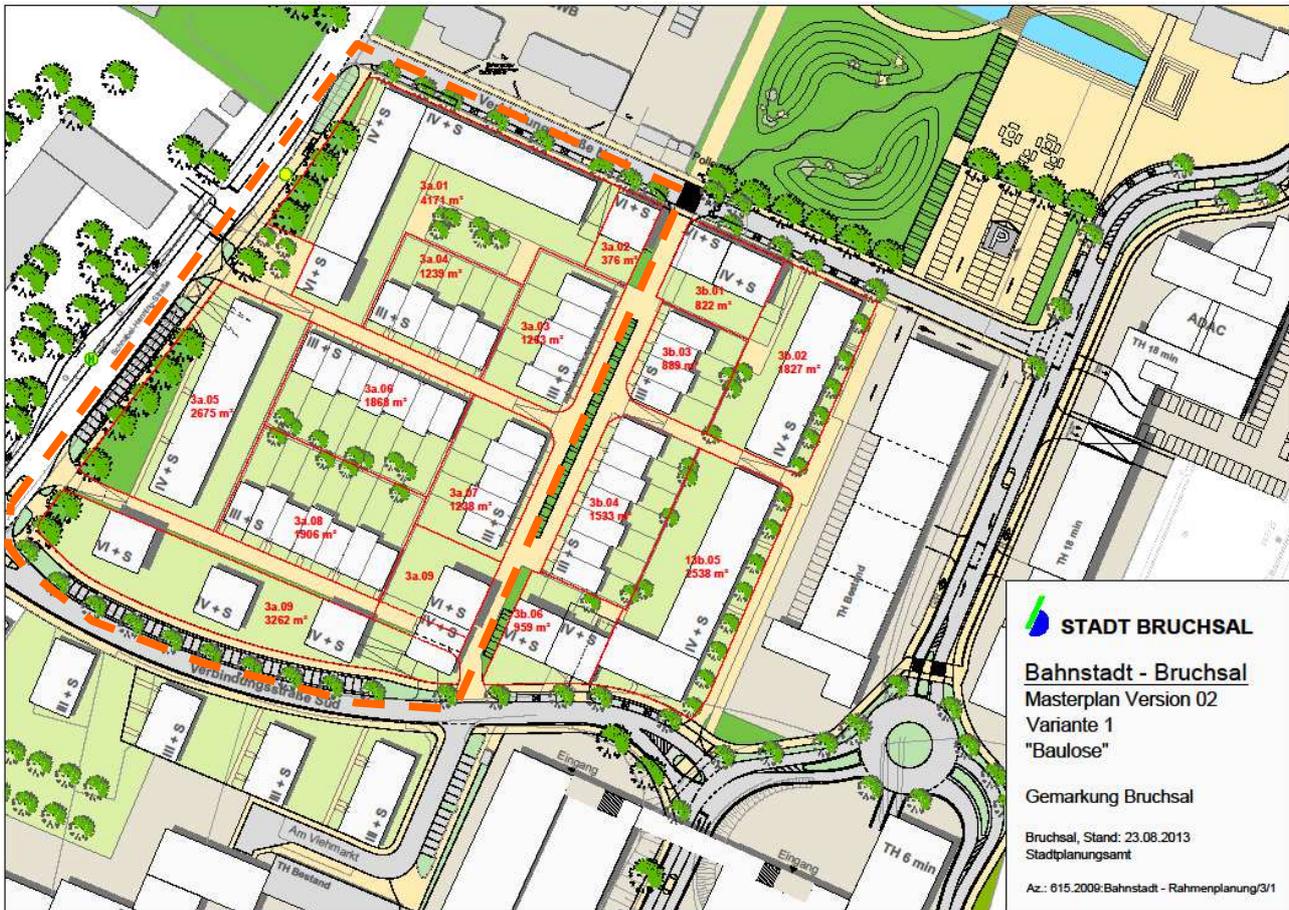
## 2.2 Baufelder



Der Baufelderplan gibt einen Überblick, in welchen Einheiten die Entwicklungsflächen der Bahnstadt insgesamt vermarktet werden.

In dieser Interessenbekundung geht es **ausschließlich um das Baufeld 3a**, den heutigen Messplatz. Die Baufelder 1a und 2a sind bereits verkauft; die übrigen Baufelder folgen in gesonderten Verfahren.

## 2.3 Baulose im Baufeld 3a / Messplatz



Dieser Ausschnitt aus dem Masterplan zeigt das Baufeld 3a mit den wesentlichen städtebaulichen Vorgaben für die zu realisierende Bebauung:

- wir sprechen im Baufeld 3a von zwei Baublöcken (Baulose 3a.01-04 und 3a.05-08) und einer Reihe mit vier Punkthäusern (Baulosen 3a.09).
- die weißen Flächen geben die Baufenster an
- die römischen Ziffern geben die Zahl der vorgesehenen Vollgeschosse und die Zulässigkeit eines Staffelgeschosses an; in manchen Fällen sind auch minimale oder maximale Gebäudehöhen angegeben
- die roten Linien geben die Abgrenzung der Baulose an, in welchen die Bebauung realisiert werden soll.

In dieser Interessenbekundung geht es **ausschließlich um das Baufeld 3a** (orange umrandet), den heutigen Messplatz. Die Richtung Bahn angrenzenden Baulose sind nur nachrichtlich dargestellt; sie folgen in einem gesonderten Verfahren ab 2015.

Diese Vorgaben zur Bebaubarkeit der Grundstücke geben die aktuelle Vorstellung der Stadt wieder. Unser Ziel ist es, bis zum Abschluss der einzelnen Grundstückskaufverträge eine gemeinsame Festsetzung zur Bebaubarkeit mit den Investoren zu entwickeln, die dann im Bebauungsplan auch verbindlich festgesetzt werden.

Im Folgenden finden Sie zusätzlich eine tabellarische Auflistung der Baulose mit ihren jeweiligen Kennwerten. Baulose im Baufeld 3b sind nur nachrichtlich angegeben.

**Baulose Baufeld 3a /3b GRZ, GFZ - Basis Masterplan Entwurf 28.06.2013**

Baulos	Grundstücksgröße (m²)	Grundflächen gem. Masterplan (m²)	GRZ gem. Masterplan	BGF gem. Masterplan in Vollgeschoss	GFZ gem. MP	WF MP (m²) (BGF -30 %)	WE bei 90m²/WE
<b>Baufeld 3a</b>							
Baulos 3a.01	4.171,00	1.722,00	0,41	7.280,00	1,75	6.000,05	66,67
Baulos 3a.02	376,00	196,00	0,52	1.176,00	3,13	926,10	10,29
Baulos 3a.03	1.263,00	530,00	0,42	1.590,00	1,26	1.391,25	15,46
Baulos 3a.04	1.239,00	518,00	0,42	1.554,00	1,25	1.359,75	15,11
Baulos 3a.05	2.675,00	894,00	0,33	3.576,00	1,34	2.972,55	33,03
Baulos 3a.06	1.868,00	728,00	0,39	2.184,00	1,17	1.911,00	21,23
Baulos 3a.07	1.238,00	516,00	0,42	1.548,00	1,25	1.354,50	15,05
Baulos 3a.08	1.906,00	713,00	0,37	2.139,00	1,12	1.871,63	20,80
Baulos 3a.09	3.262,00	1.125,00	0,34	5.175,00	1,59	4.213,13	46,81
<b>Zwischensumme</b>	<b>17.998,00</b>	<b>6.942,00</b>		<b>26.222,00</b>		<b>21.999,95</b>	<b>244,44</b>

<b>Baufeld 3b</b>							
Baulos 3b.01	822,00	434,00	0,53	2.128,00	2,59	1.717,45	19,08
Baulos 3b.02	1.827,00	779,00	0,43	3.116,00	1,71	2.590,18	28,78
Baulos 3b.03	889,00	406,00	0,46	1.218,00	1,37	1.065,75	11,84
Baulos 3b.04	1.533,00	742,00	0,48	2.226,00	1,45	1.947,75	21,64
Baulos 3b.05	2.538,00	1.200,00	0,47	4.800,00	1,89	3.990,00	44,33
Baulos 3b.06	959,00	450,00	0,47	2.250,00	2,35	1.811,25	20,13
<b>Zwischensumme</b>	<b>8.568,00</b>	<b>4.011,00</b>		<b>15.738,00</b>		<b>13.122,38</b>	<b>145,80</b>

	Grundfläche VG	BGF inkl. SG	WF	WE	Fläche VG		
<b>Wohnen</b>	Baulos 3a.01	791,00	4,00	3.757,25	2.630,08	29,22	3.164,00
<b>Messplatz Nord</b>	Baulos 3a.01	735,00	4,00	3.491,25	2.443,88	27,15	2.940,00
	Baulos 3a.01	196,00	6,00	1.323,00	926,10	10,29	1.176,00
	baulos 3a.02	196,00	6,00	1.323,00	926,10	10,29	1.176,00
	baulos 3a.04	518,00	3,00	1.942,50	1.359,75	15,11	1.554,00
	baulos 3a.03	530,00	3,00	1.987,50	1.391,25	15,46	1.590,00
<b>Summe</b>		<b>2.966,00</b>		<b>13.824,50</b>	<b>9.677,15</b>	<b>107,52</b>	<b>11.600,00</b>

	Grundfläche VG	BGF inkl. SG	WF	WE	Fläche VG		
<b>Wohnen</b>	Baulos 3a.09	225,00	4,00	1.068,75	748,13	8,31	900,00
<b>Punkthäuser</b>	Baulos 3a.09	225,00	4,00	1.068,75	748,13	8,31	900,00
	Baulos 3a.09	225,00	6,00	1.518,75	1.063,13	11,81	1.350,00
	baulos 3a.09	225,00	6,00	1.518,75	1.063,13	11,81	1.350,00
	Baulos 3a.09	225,00	3,00	843,75	590,63	6,56	675,00
<b>Summe</b>		<b>1.125,00</b>		<b>6.018,75</b>	<b>4.213,13</b>	<b>46,81</b>	<b>5.175,00</b>

	Grundfläche VG	BGF inkl. SG	WF	WE	Fläche VG		
<b>Wohnen</b>	baulos 3a.05	894,00	4,00	4.246,50	2.972,55	33,03	3.576,00
<b>Messplatz Süd</b>	baulos 3a.06	728,00	3,00	2.730,00	1.911,00	21,23	2.184,00
	baulos 3a.07	516,00	3,00	1.935,00	1.354,50	15,05	1.548,00
	baulos 3a.08	713,00	3,00	2.673,75	1.871,63	20,80	2.139,00
<b>Summe</b>		<b>2.851,00</b>		<b>11.585,25</b>	<b>8.109,68</b>	<b>90,11</b>	<b>9.447,00</b>

	Grundfläche	Geschosse BGF	WF	WE	Fläche VG		
<b>Wohnen</b>	baulos 3b.01	196,00	6,00	1.323,00	926,10	10,29	1.176,00
<b>OGA-Nord</b>	baulos 3b.01	238,00	4,00	1.130,50	791,35	8,79	952,00
	baulos 3b.03	406,00	3,00	1.522,50	1.065,75	11,84	1.218,00
	baulos 3b.02	779,00	4,00	3.700,25	2.590,18	28,78	3.116,00
<b>Summe</b>		<b>1.619,00</b>		<b>7.676,25</b>	<b>5.373,38</b>	<b>59,70</b>	<b>6.462,00</b>

	Grundfläche	Geschosse BGF	WF	WE	Fläche VG		
<b>Wohnen-OGA Süd</b>	baulos 3b.04	742,00	3,00	2.782,50	1.947,75	21,64	2.226,00
	baulos 3b.05	815,00	4,00	3.871,25	2.709,88	30,11	3.260,00
	baulos 3b.05	385,00	4,00	1.828,75	1.280,13	14,22	1.540,00
	baulos 3b.06	225,00	6,00	1.518,75	1.063,13	11,81	1.350,00
	baulos 3b.06	225,00	4,00	1.068,75	748,13	8,31	900,00
<b>Summe</b>		<b>2.392,00</b>		<b>11.070,00</b>	<b>7.749,00</b>	<b>86,10</b>	<b>8.376,00</b>

### **3 Qualitäten der Wohnbebauung, welche die Stadt auf dem Messplatz realisieren will**

#### **3.1 Qualitäten des neuen Quartiers**

Das Wohnquartier in der Bahnstadt zeichnet sich durch drei besondere Merkmale aus:

- **Innenstadtnähe:**

vom Quartier ist das Zentrum der Innenstadt gut zu erreichen. Damit ist ein Alltagsleben ohne Auto möglich, da das Zentrum zu Fuß und mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen ist. Um die Innenstadthanbindung zu optimieren ist vorgesehen ab 2018 eine neue Querung der Bahnlinie zu realisieren.

- **Mobilitätsnähe:**

vom Quartier aus sind die Anschlüsse an Fernbahn, Regionalbahn, S-Bahn, Regionalbusse und Stadtbusse im Bahnhofsareal unmittelbar erreichbar. Wer in der Bahnstadt wohnt schätzt diese Nähe der öffentlichen Mobilitätsangebote

- **Bürgernähe:**

das neue Quartier ist in die Bruchsaler Weststadt eingebettet und ergänzt dort die Wohnangebote. Die Stadthäuser in der zentralen Wohnstrasse lassen in den Erdgeschossen auch die Einrichtung von kleinen Büros, Läden, Geschäften für den täglichen Bedarf der Bewohner zu. Bürgerschaftliche Gruppen finden dort ihren Raum. Einige Bauten sind für Sonderwohnformen wie z.B. Bauherrengruppen vorgesehen.

#### **3.2 Gebäudetypen**

Im neuen Quartier setzt sich die Bebauung aus drei Gebäudetypen zusammen:

- **Stadthäuser:**

entlang der Hauptachse und den Wohnstrassen schaffen Stadthäuser ein anpassungsfähiges Angebot an Wohn- und Arbeitsflächen im urbanen Stil der traditionellen europäischen Stadt zu schaffen. Drei- bis viergeschossige Häuser bieten durch entsprechend ausgelegte Innenerschließung und Grundrisse die Möglichkeit, über die Jahre unterschiedlich genutzt zu werden:

- > entweder als gemischt genutztes Haus, mit Kleingewerbe im Erdgeschoss und ggf. Büro im OG1, und einer Wohneinheit darüber in OG2 und Staffelgeschoss.
- > oder vorwiegend als Wohnhaus mit ein, zwei oder drei Wohneinheiten von EG bis unters Dach.

Die Stadthäuser werden von Wohnbau-Entwicklern für die zukünftigen Eigentümer individuell entwickelt und realisiert. In jedem Baulos wird die Zahl baugleicher benachbarter Fassaden beschränkt.

- **Etagenwohnbauten:**

entlang der Ränder des Quartiers entstehen Etagenwohnungsbauten in typischer Nord-Süd oder Ost-West Ausrichtung der Grundrisse. Es sollen im Entwicklungsgebiet insgesamt sowohl Miet- als auch Wohneigentums-Häuser entstehen, jeweils mit Angeboten im unteren, mittleren und oberen Preissegment. Die konkrete Zuordnung von Baulosen zur Eigentumsform und zum Preissegment wird im Verlauf der Vergabegespräche vereinbart.

- Punkthäuser:

ergänzend zu den längs gerichteten Etagenwohnbauten werden an verschiedenen herausgehobenen Stellen mehrgeschossige Punkthäuser realisiert. Deren Etagenwohnungen können über Eck oder von drei Seiten belichtet werden.

Die Punkthäuser an den Eingängen zum Areal sind mit 6 Geschossen + Staffelgeschoss besonders hoch und sollen als „Türme“ auch eine Fernwirkung zur Orientierung entfalten.

### **3.3 Parkierung**

Das Quartier wird als „autoarmes“ Quartier ausgestaltet. Es gibt keine öffentlichen Parkierungsflächen innerhalb des Quartiers. Die Parkplätze für die PKW der Bewohner befinden sich sämtliche in Tiefgaragen, die in den Blockinnenräumen im Kellergeschoss angeordnet werden.

Die notwendigen Stellplätze für Stadthäuser und Etagenwohnungen werden vom Wohnbauinvestor immer gleichzeitig mit den Wohnbauflächen zusammen erworben. Die Realisierung der Tiefgarage wird von einem Investor im Baublock für alle durchgeführt.

Die Besucher des neuen Quartiers parken auf den straßenbegleitenden Parkplätzen rings um das Entwicklungsgebiet. Außerdem steht die Parkierungsfläche beim neuen Quartiersplatz Besuchern zur Verfügung. Ein öffentliches Parkhaus ist am nordöstlichen Rand des Gebietes geplant.

### **3.4 Straßenräume**

Die Straßenräume haben eine klare Gliederung von zunehmender Privatheit:

- Umfahrung durch Schnabel-Henning-Straße und den beiden Verbindungsstrassen Nord + Süd, mit Parkierung für Besucher
- Pergola-Allee als Hauptachse im Quartier, geeignet als öffentlicher Raum, und als Lieferzufahrt zu den Wohnhäusern
- Wohnstraßen für Fußgänger, Radfahrer und als Andienungsstraßen zum Liefern, ohne Dauerparken

### **3.5 Freiflächen**

Auch die Freiflächen folgen einer abgestuften Privatheit:

- Saalbachpromenade und Quartiersplatz sind eindeutig öffentliche Flächen, mit möglichst wenig direkten Anwohnern, um Nutzungskonflikte gering zu halten
- die Pergola-Allee liegt im Quartier und ist auch als Straßenplatz nutzbar; sie ist umstanden von privaten Stadthäusern; es wird sich entsprechend eine Quartiers-interne Öffentlichkeit einstellen
- die Innenhöfe in den insgesamt vier Baublocks sind durchweg privat. Sie sollen von den Wohnhäusern aus erschlossen werden. Gegebenenfalls können kleine Erschließungswege hindurch führen, die aber zu den Wohnwegen hin mit Toren abgetrennt werden

#### **4 Wesentliche Konditionen, welche die Stadt an den Kauf eines Grundstücks im Wohnbaubereich der Bahnstadt knüpft**

Übernahme von Gelände mit abgeschlossener Bodensanierung und Erschließung

Realisierung in Baulosen, mit zeitlicher Bauverpflichtung

Gestaltungsvielfalt durch Mehrfachbeauftragung für Architektorentwurf oder Wettbewerb

Gemischte Bewohnerstruktur:

- Stadthäuser und Eigentumswohnungen mit Eigennutzern und Mietern,
- einzelne Miethäuser
- auch Sonderwohnformen

Zentrale Tiefgaragen:

Erstellungspflicht und Abnahmepflicht für Stellplätze für alle Beteiligten (vgl. lfd.Nr. 3.3)

Umsetzung von Schallschutzvorgaben am Gebäude

Energieeffiziente Bauweise: Teilnahme am Energiekonzept für das Quartier.

## 5 Interessenbekundung

Bitte teilen Sie uns Ihr Interesse am Kauf von einem oder mehreren Baulosen mit eigenem Anschreiben per Mail oder Post mit.

Einsendeschluss ist vier Wochen nach Ausgabe dieser Anfrage (14.10.2013)

Dabei erwarten wir mindestens folgende Angaben:

### 5.1 Umfang

- Interesse für welches Baulos?
- welchen zeitlichen Ablauf stellen Sie sich für Ihr Baulos vor?
- welches Wohnangebot wollen Sie dort realisieren?
- welche Ausnutzung (GRZ, GFZ) sehen Sie dort konkret vor?
- welchen Bodenkaufpreis bieten Sie für das Baulos?
- welche Investitionssumme (incl. Bodenerwerb) sehen Sie für sich bei diesem Baulos vor?
- haben Sie zusätzlich optional Interesse im Rahmen der Grundstücksentwicklung an der Bodensanierung und Erschließung?

Falls Sie sich für mehrere Baulose bewerben, machen Sie die Angaben bitte für jedes Baulos einzeln.

Außerdem können Sie ihr Interesse an der Erstellung eines öffentlichen Parkhauses anmelden.

### 5.2 Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit

- sofern vorhanden: Jahresabschlüsse der letzten drei Jahre oder Vergleichbares
- jährliches Bauvolumen der letzten drei Jahre:
  - Zahl der Projekte
  - Wohneinheiten,
  - Geschossfläche (in m<sup>2</sup>)

Im weiteren Verlauf werden weitere Finanzierungs-Nachweise erforderlich.

### 5.3 Nachweis von Referenzbauten

Bitte geben Sie uns pro Baulos Referenzbauten an, die Sie realisiert haben, und die exemplarisch für die von Ihnen beabsichtigte Bebauung in der Bahnstadt stehen:

Referenz für Baulos:

Referenzbauprojekt:

Standort:

Baujahr:

Wohneinheiten:

Geschossflächen:

Investitionsvolumen:

Fotos, Pläne:

**Rückfragen zu diesem Verfahren stellen Sie bitte an:**

Liegenschaftsamt Bruchsal, Hr. Stiegeler 07251-79-427, karl.stiegeler@bruchsal.de

Stadtplanungsamt Bruchsal, Hr. Prof. Dr. Ayrlle, 07251-79-384, hartmut.ayrle@bruchsal.de

**Anlagen – alle zum Download unter [www.bahnstadt-bruchsal.de](http://www.bahnstadt-bruchsal.de):**

- Pläne A3

- Wohnwirtschaftl. Studie 2011 und 2012, iib Schwetzingen