

# Gemeinde Binzen



## Baugebiet „Kandergrund“

### **Markterkundung**

### **Teilnehmerbroschüre**

A. Anlass und Gegenstand der Markterkundung .....	2
B. Informationen zum Projekt.....	2
I.    Konzeptionelle und planerische Grundlagen der Entwicklung .....	3
II.   Zielsetzungen der Gemeinde Binzen.....	5
III.  Eckpunkte des Konzeptvergabeverfahrens.....	6
1.    Offenes Verfahren .....	7
2.    Anker- /Anliegerverfahren .....	7
3.    Erschließung.....	8
4.    Veräußerung zum Marktwert als Festpreis .....	8
5.    Auswahl nach qualitativen Kriterien .....	8
6.    Festlegung der Grundstückszuschnitte im Verfahren .....	8
C. Fragenkatalog.....	9
D. Inhalt, Form und Frist für die Interessenbekundung .....	10
E. Weiteres Vorgehen.....	10
F. Abschließende Hinweise.....	11
G. Antwortbogen/Interessensbekundung .....	12

## **A. Anlass und Gegenstand der Markterkundung**

Die Gemeinde Binzen plant, auf der ehemaligen Sportplatzfläche im Westen des Gemeindegebiets das neue Baugebiet „**Kandergrund**“ zu schaffen. Auf einer Gesamtfläche von ca. 19.400 qm soll ein neues Wohngebiet mit Wohnraum für mindestens 300 Personen entstehen. Die Grundstücke befinden sich sämtlich im Eigentum der Gemeinde Binzen. Die Entwicklung soll in drei Abschnitten erfolgen.

Die Gemeinde beabsichtigt, die Grundstücke im Wege der **Konzeptvergabe** zu veräußern. Als Grundlage für die Grundstücksvergabe führt sie ein Interessenbekundungsverfahren durch. Das Verfahren dient einer Einschätzung, ob die angedachten Rahmenbedingungen für potentielle Bauherren und Investoren attraktiv sind.

**Alle Personen, die am Erwerb eines Grundstücks im Rahmen der Konzeptvergabe interessiert sind, werden hiermit gebeten, ihr Interesse bei der Gemeinde zu bekunden.**

**Sie werden zudem gebeten, die unter C. abgedruckten Fragen zu beantworten.**

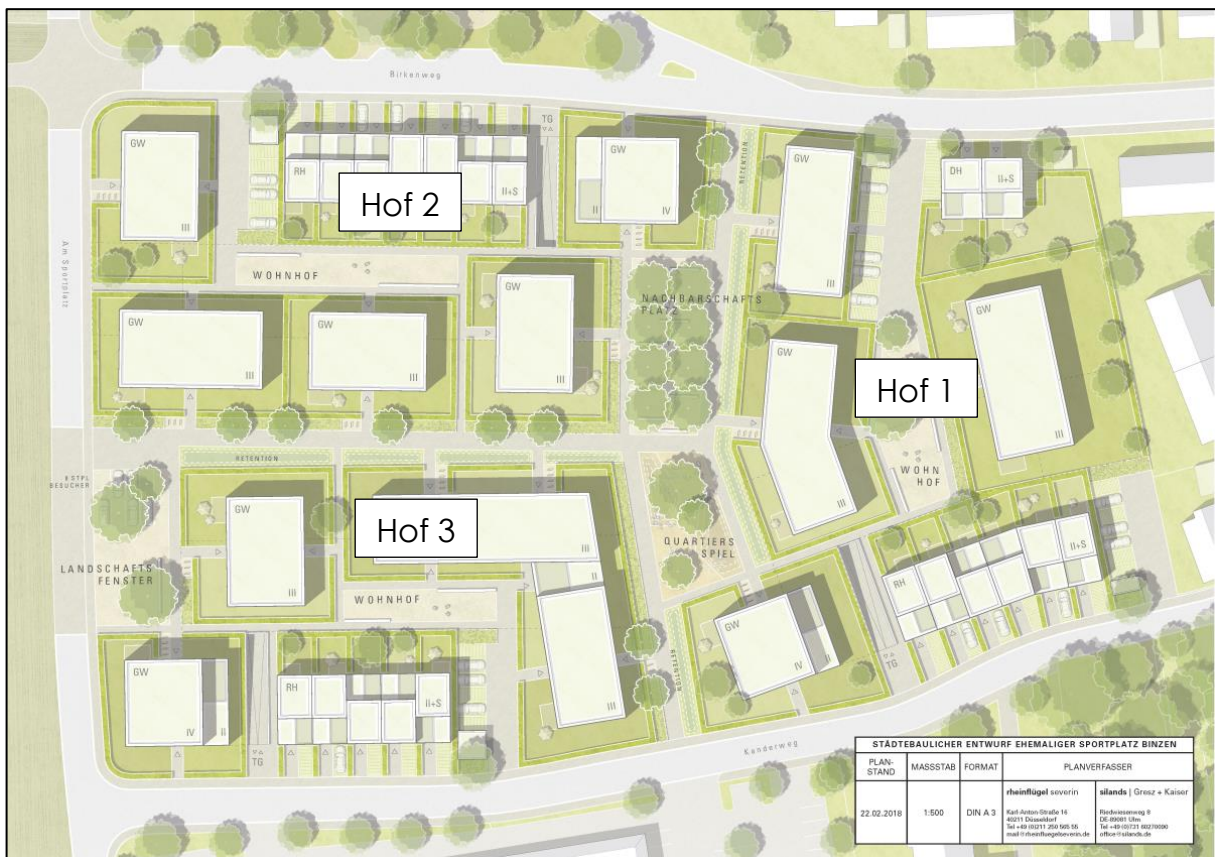
Die Teilnahme an der Markterkundung ist freiwillig und unverbindlich. Die Gemeinde wird das Vergabeverfahren zur Vermarktung der Grundstücke voraussichtlich Anfang 2020 einleiten. Die Informationen, die im Rahmen dieser Markterkundung eingehen, dienen der Verfahrensvorbereitung. Die Teilnahme am Vergabeverfahren wird unabhängig von der Beteiligung an dieser Markterkundung möglich sein.

## **B. Informationen zum Projekt**

Im Folgenden werden die konzeptionellen und planerischen Grundlagen der geplanten Entwicklung, die Zielsetzungen der Gemeinde und die bereits feststehenden Eckpunkte des Konzeptvergabeverfahrens dargestellt.

## I. Konzeptionelle und planerische Grundlagen der Entwicklung

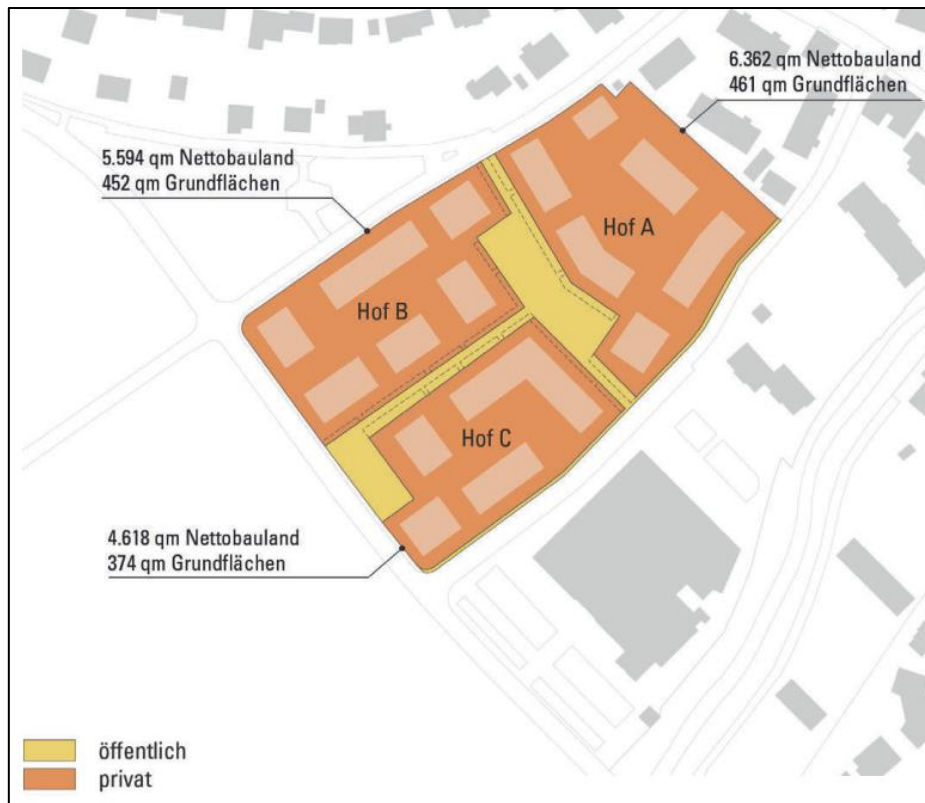
Grundlage für die geplante Entwicklung ist ein Gestaltungsleitfaden des Büros rheinflügel severin, der dieser Teilnehmerinformation als Anlage beigefügt ist (Anlage 1: Gestaltungsleitfaden). Der Gestaltungsleitfaden hat Orientierungsfunktion für die Entwicklung, bildet aber keine starre Vorgabe. Danach könnte



das Gebiet folgende Gestalt erhalten:

Die Gemeinde stellt für das Gebiet den Bebauungsplan „Kandergrund“ auf. Es wurde bereits eine Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Offenlage wurden einige Anpassungen vorgenommen, die im beigefügten aktuellen Planungsstand mit abgebildet sind (Anlage 2: Bebauungsplanentwurf „Kandergrund“).

Geplant sind drei Höfe. Der Entwurf des Bauleitplans wird – in Abhängigkeit der Ergebnisse der Markterkundung – ggfs. nochmals angepasst.



Im ersten Schritt soll der **Hof A** entwickelt werden. Dieser bietet Möglichkeiten zum Bau von Reihen- und Mehrfamilienhäusern. Außerdem ist ein Doppelhaus vorgesehen.

Hinsichtlich der Schaffung von Stellplätzen gilt Folgendes:

Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Binzen gilt nicht für den Bereich des Bebauungsplans. Für dessen Geltungsbereich soll durch örtliche Bauvorschrift ein Faktor von 1,25 festgesetzt werden. Die entsprechend notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage geschaffen werden. Für die Reihenhäuser im Osten sind zwei oberirdische Stellplätze pro Gebäude vorgesehen, die sich vor und neben den Gebäuden befinden. Es wird aber in Erwägung gezogen, auch die Reihenhäuser in die Tiefgaragenkonzeption einzubeziehen. Als Grundlage für die Tiefgaragenplanung wird noch eine Machbarkeitsstudie

durchgeführt, die die Zahl der benötigten Stellplätze und Radabstellflächen einschließlich eines flexiblen Korridors prognostiziert sowie die Größe, (mögliche) Lage, Konzeption, Statik und Schnittstellen der Tiefgarage zu den Hochbauten analysiert. Im Zuge dessen wird auch geprüft, ob die Tiefgarageneinfahrt in das Gebäude integriert werden kann. Je nach Ergebnis der Machbarkeitsstudie erfolgen ggfs. noch Anpassungen des Bebauungsplanentwurfs.

## **II. Zielsetzungen der Gemeinde Binzen**

Das Gebiet „Kandergrund“ soll als lebendiges Quartier entwickelt werden, in dem verschiedene Wohntypologien realisierbar sind (unterschiedliche Formen von Geschosswohnungsbau, schmale (Stadt-)Häuser, Reihenhäuser). Die Gemeinde verfolgt dabei vor allem folgende Zielsetzungen:

- Das neue Gebiet soll in die Dorfgemeinschaft integriert werden. Es ist als Chance für den Gesamtort zu begreifen. Das Projekt bietet die Gelegenheit, auf aktuelle Entwicklungen und Bedürfnisse einzugehen und innovative Angebote zu schaffen (Demografie, neue Lebensformen, wirtschaftliche Verhältnisse, Sharing-Kultur...).
- Das Gebiet soll sowohl für auswärtige Personen als auch für Einwohner/innen der Gemeinde Binzen attraktiv sein.
- Das Verfahren soll es ermöglichen, dass sich die künftigen Eigentümer/Nutzer während des Auswahlprozesses am Planungsprozess beteiligen. Das betrifft ihr eigenes Projekt, aber auch die Gestaltung der Freiräume im Innenhof, die später gemeinsam genutzt werden. Diese sollen bereits gemeinschaftlich entwickelt werden.
- Die Projekte sollten der Gemeinschaft im neu entstehenden Wohngebiet dienen und / oder einen Nutzen für die Dorfgemeinschaft mit sich bringen. Das Verfahren soll für den „gesamten Reigen der Bedürfnisse“ in Binzen offen sein:

- Möglichkeiten für Senioren
  - Möglichkeiten für junge Familien
  - Schaffung von Eigentumswohnungen und Mietwohnungen
  - Angebot von Wohnraum zu sozialverträglichen Konditionen
  - Auch alternative Wohnformen für besondere Bedarfe – Beispiele: Co-Living-Spaces, Co-Working-Spaces, Cluster-Wohnungen, betreutes Wohnen, Demenz-WGs
  - Schaffung von (privaten) Gemeinschaftseinrichtungen: Quartierswerkstatt, gemeinschaftliche Dachterrasse
- Begrüßt werden Nicht-Wohnnutzungen im Erdgeschoss, die eine Funktion für das Gemeinwesen haben (z. B. Cafés, Bäckereien, Imbiss, Fahrradverleih etc.).
- Angestrebt wird eine nachhaltige energetische Konzeption für die Gebäude bzw. den gesamten Hof.
- Die Gebäude sollen mit einer nachhaltigen Hülle versehen werden. Diese soll entweder dauerhaft beständig sein (z.B. Ziegel) oder gut erneuerbar (z.B. Holzschalungen).

### III. Eckpunkte des Konzeptvergabeverfahrens

Um dieses Ziele zu erreichen, wird die Gemeinde Binzen die Grundstücke im Wege eines **Konzeptvergabeverfahrens** veräußern. Dabei handelt es sich um ein wettbewerbliches Verfahren zur Vergabe von Grundstücken, bei dem qualitative Kriterien die entscheidende Rolle spielen. Zur Information werden diesem Schreiben zwei aktuelle Beiträge aus der Zeitschrift Quartier beigefügt (Anlage 3).

Das Konzeptvergabeverfahren wird voraussichtlich durch folgende Eckpunkte geprägt sein:

## 1. Offenes Verfahren

Das Verfahren wird offen angelegt. Es können sich prinzipiell Einzelpersonen, Familien, Baugruppen und Bauträger bewerben.

## 2. Anker- /Anliegerverfahren

Es ist angedacht die Grundstücke in einem zweistufigen Prozess – dem sogenannten „**Anker- / Anliegerverfahren**“ zu vergeben. Hintergrund ist:

Die Entwicklung des Hofes umfasst die Planung und Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen. Zur Herstellung der notwendigen Stellplätze soll eine gemeinsame Tiefgarage für den gesamten Hof errichtet werden. Der Innenhof soll gemeinschaftliche Nutzungen ermöglichen. Diese Gemeinschaftseinrichtungen müssen auf die geplanten Hochbauten abgestimmt werden. Diese Aufgabe soll der sogenannte **Ankerprojekträger** übernehmen.

Der Ankerprojekträger wird auf der ersten Stufe der Konzeptvergabe in einem wettbewerblichen Verfahren ermittelt. Er realisiert ein eigenes Hochbauprojekt im Hof, plant und errichtet aber auch die dem gesamten Baufeld dienenden Gemeinschaftseinrichtungen – insbesondere die Tiefgarage. Er erstellt eine Konzeption, die alle planerischen, baulichen, wirtschaftlichen und juristischen Querschnittsthemen behandelt (**Ankerkonzeption**), und stimmt diese mit der Gemeinde ab.

Auf der zweiten Stufe sollen – ebenfalls in einem wettbewerblichen Auswahlverfahren – die übrigen Flächen an die sogenannten „Anlieger“ vergeben werden. Die Ankerkonzeption wird dabei als Grundlage für die Abgabe der Bewerbungen in der zweiten Phase bekannt gegeben. Die Anlieger müssen sich zudem verpflichten, die für ihr Projekt benötigten Tiefgaragenplätze vom Ankerprojekträger zu erwerben.

Sobald die Anlieger ausgewählt sind, werden die Querschnittsthemen in einem Dialog aller Beteiligten vertieft. Die Ergebnisse münden in einer Grundlagvereinbarung, die später Bestandteil aller Einzelkaufverträge wird.

### **3. Erschließung**

Die Herstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen soll in einem gesonderten Verfahren beauftragt werden. Die Grundstücke werden erschlossen verkauft.

### **4. Veräußerung zum Marktwert als Festpreis**

Alle Grundstücke werden mindestens zum Marktwert veräußert. Der Marktwert wird durch einen unabhängigen Sachverständigen vor dem Beginn des Konzeptvergabeverfahrens bestimmt.

### **5. Auswahl nach qualitativen Kriterien**

Die Auswahl der Grundstückserwerber erfolgt nach rein qualitativen Kriterien. Dies gilt sowohl für den Ankerprojekträger als auch für die Anlieger. Die Kriterien sollen so gewählt werden, dass Raum für einen Ideenwettbewerb entsteht, der eine gewisse Vielfalt und möglichst gute Ergebnisse für Binzen verspricht. Von entscheidender Bedeutung soll sein, welchen Nutzen die geplanten Projekte für die Dorfgemeinschaft und die Hofgemeinschaft haben.

### **6. Festlegung der Grundstückszuschnitte im Verfahren**

Die Grundstückszuschnitte werden voraussichtlich vor dem Beginn des Verfahrens nicht fest vorgegeben. Die Bewerber werden im Rahmen des Verfahrens aufgefordert, ihren Flächenbedarf anzugeben. Die Festlegung und Zuteilung der Flächen erfolgt im Rahmen des Verfahrens.

Anderes wird ggfs. für die im Südost vorgesehenen Reihenhäuser gelten. Hier prüft die Gemeinde noch, ob sie feste Grundstückszuschnitte vorgeben soll.



### **C. Fragenkatalog**

Personen und Unternehmen, die am Erwerb von Grundstücksflächen „Kandergrund“ im Rahmen der Konzeptvergabe interessiert sind, werden um die Beantwortung der folgenden Fragen gebeten:

1. Haben Sie Interesse, an einem Konzeptvergabeverfahren nach dem Anker-/Anliegerkonzept mitzuwirken? – In der Funktion als Träger des Ankerprojekts? Oder (nur) als Anlieger?
2. Haben Sie Erfahrungen mit ähnlichen Projekten / Aufgabenstellungen?
3. Gibt es wichtige Aspekte, die die Gemeinde aus Ihrer Sicht bei der Verfahrensgestaltung beachten sollte?
4. Haben Sie bereits Ideen für ein Projekt, das Sie in dem Gebiet gerne umsetzen würden?
5. Wie fügt sich Ihre Projektidee in die Zielsetzungen der Gemeinde Binzen ein?
6. Offen ist noch die Stellplatzkonzeption für die Reihenhäuser: der bislang vorliegende Entwurf des B-Plans sieht bislang zwei oberirdische Stellplätze vor den Reihenhäusern vor. Die Gemeinde Binzen erwägt, die Reihenhäuser ganz oder teilweise in das Tiefgaragenkonzept einzubinden. Was ist aus Ihrer Sicht vorzugswürdig?
7. Welches Konzept würden Sie für die Energieversorgung, insbesondere Wärmeversorgung, der Gebäude im Baufeld empfehlen?
8. Haben Sie Ideen oder Anregungen zum Thema Mobilität? Was sollte hinsichtlich der E-Mobilität berücksichtigt werden? Was halten Sie von innovativen Ansätzen wie der Schaffung eines Fahrzeugpools für die Quartiersgemeinschaft (z. B. E-Lastenräder, sonstige E-Fahrzeuge)?

#### **D. Inhalt, Form und Frist für die Interessenbekundung**

Interessierte Bürgerinnen und Bürger sowie Unternehmen werden gebeten, sich schriftlich kurz vorzustellen und die oben unter C. genannten Fragestellungen - soweit möglich - zu beantworten. Gerne können auch weitere konzeptionelle Vorschläge unterbreitet werden.

Die Interessenbekundungen sind schriftlich oder in elektronischer Form per Mail einzureichen an:

**Dominik Kiese Wetter**

Hauptamtsleiter des Gemeindeverwaltungsverbands Vorderes Kandertal

Am Rathausplatz 6, 79589 Binzen

**hauptamt@gvv-binzen.de**

Abgabetermin ist der **15.11.2019, 12.00 Uhr.**

Rückfragen – vorzugsweise per E-Mail – sind ausschließlich an die oben genannte Stelle zu richten.

#### **E. Weiteres Vorgehen**

Die Gemeinde Binzen führt am 16.10.2019 um 19 Uhr in der Gemeindehalle einen Informationstermin durch, bei dem das Projekt vorgestellt wird und Fragen gestellt werden können. Anmeldung ist nicht erforderlich

## **F. Abschließende Hinweise**

Diese Markterkundung ist noch nicht darauf ausgerichtet, ein bestimmtes Unternehmen auszuwählen oder ein Angebot abzufragen. Die Gemeinde Binzen will sich eine Übersicht darüber verschaffen, welche Personen oder Unternehmen Interesse am Erwerb von Grundstücken haben und welche Projektideen bestehen. Sie wird die Erkenntnisse bei der Ausarbeitung der Vermarktungsunterlagen berücksichtigen. Konkrete Angebote werden erst im anschließenden Verfahren erwartet und berücksichtigt.

Die Markterkundung wird in der Onlinefassung des **Bundesanzeigers** veröffentlicht. Diese Textfassung und die Bekanntmachung sind als Download ebenfalls auf der **Homepage der Gemeinde Binzen** abrufbar.

Binzen, den 30.09.2019

Andreas Schneucker

Bürgermeister

Anlagen:

Anlage 1: Gestaltungsleitfaden des Büros rheinflügel severin

Anlage 2: Bebauungsplanentwurf „Kandergrund“

Anlage 3: Beiträge aus der Zeitschrift Quartier zur Konzeptvergabe

## **G. Antwortbogen/Interessensbekundung**

Meine Kontaktdaten

Name: \_\_\_\_\_ Vorname: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Ort: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_ E-Mail: \_\_\_\_\_

**Ich habe die nachfolgend beschriebenen Erfahrungen**

**Ich habe folgende Anregungen für die Verfahrensgestaltung der Konzeptvergabe:**

**Meine Projektideen für die konkrete Ausgestaltung, die aus nachfolgenden Erwägungen den Zielsetzungen der Gemeinde Binzen entsprechen:**

**Zur Konzeption der Errichtung von Tiefgaragen habe ich folgende Auffassung:**

**Meine Empfehlungen zur Energie-/Wärmeversorgung:**

**Meine Empfehlungen zum Thema E-Mobilität:**

**Sonstige Fragen und Anregungen:**

Hiermit bekunde ich mein Interesse an der Konzeptvergabe des Bauvorhabens auf dem Kandergrund

in der Funktion als Träger des Ankerprojekts

als Anlieger

und bitte um fortlaufende Informationen zum laufenden Prozess der Konzeptvergabe „Kandergrund“. Mit der Nutzung meiner Daten gemäß den Datenschutzbestimmungen bin ich einverstanden.

---

Datum, Ort

---

Unterschrift

Datenschutzbestimmungen

Die oben angegebenen personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail, die allein zum Zwecke der Durchführung der Interessensbekundung zur Konzeptvergabe des Bauvorhabens Kandergrund, notwendig und erforderlich sind, werden auf Grundlage gesetzlicher Berechtigung erhoben. **Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.** Sie dienen ausschließlich dazu das Interesse am Vorhaben zu bekunden und für die Kontaktaufnahme bei Informationen. Sie sind gemäß § 15 DSGVO jederzeit berechtigt, gegenüber der Gemeinde Binzen um umfangreiche Auskunftserteilung zu den zu Ihrer Person gespeicherten Daten zu ersuchen. Gemäß § 17 DSGVO können Sie jederzeit gegenüber der Gemeinde Binzen die Berichtigung, Löschung und Sperrung einzelner personenbezogener Daten verlangen.