

Kandergrund Binzen

Vermarktung der Grundstücke im Hof 1 – Offene Konzeptvergabe



30. MÄRZ 2021

Gemeinde Binzen

Abbildung und Fotos Titelseite
Oben - Städtebaulicher Entwurf Rheinflügel Severin, Düsseldorf
Links - Dorfmitte Binzen, Foto Stadtbau Lörrach
Rechts - gemeinschaftlicher Innenhof Alexanderpark Tübingen, Foto W. Gerber, Gomaringen

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis 2

1. Gegenstand dieses Dokuments 4

2. Allgemeine Informationen 4

2.1 Regionale Einordnung 4

2.2 Die Gemeinde Binzen 5

2.3 Baugebiet „Kandergrund“ 6

2.4 Entwicklung „Kandergrund“ 6

2.5 Städtebau 7

a. Ziele 7

b. Anbindung und verkehrliche Erschließung 8

c. Grüne Freiräume und Nachbarschaftsplatz 8

2.6 Entwicklungskonzept und Erwartungen der Grundstücksverkäuferin 8

a. Kleinteiligkeit, Vielfalt und Gebäudegrößen 8

b. Nutzungsmischung, Wohnen und Arbeiten 9

c. Verschiedene Akteure 9

d. Wohnungspolitische Zielsetzungen 9

2.7 Bauabschnitte 9

2.8 Rahmenbedingungen Hof 1 und Stellplatzschlüssel 10

3. Grundstücksveräußerung 11

3.1 Grundstücksverkäuferin 11

3.2 Grundstücke und Grundstückspreise 11

3.3 Kaufpreisbestandteile 12

3.4 Wiederkaufsrecht 12
3.5 Weitere Verkaufsbedingungen 13
3.6 Anker-/Anliegerverfahren 13
a. Vergabestufen 1 und 2 13
b. Projektphasen 14
c. Aufgaben des Ankerprojekts 15
d. Ankerkonzeption, Grundlagenvereinbarung, Grundlagenurkunde 16
e. Qualitätssicherung 16
f. Entscheidungsgremium für die Auswahl der Anker und der Anlieger 17
3.7 Anker- und Anliegerauswahl im Einzelnen 17
3.8 Terminplanung 17
3.9 Interessentenkartei und Newsletter 17
4 Bauen im Gebiet „Kandergrund“ 17
4.1 Abstimmung der architektonischen Gestaltung mit der Gemeinde Binzen 17
4.2 Versorgung 18
4.3 Informationen und Regelungen zum Bauen 18
5 Anlagen, Downloadbereich, Kontakt und Impressum 19
5.1 Anlagen 19
5.2 Downloadbereich 19
5.3 Kontaktdaten 19
5.4 Impressum 19

1. Gegenstand dieses Dokuments

Die Gemeinde Binzen beabsichtigt, die Grundstücke in Hof 1 des neuen Wohngebiets „Kandergrund“ im Wege einer Konzeptvergabe zu veräußern. Dieses Dokument dient der Information der Kaufinteressenten und beinhaltet die Verfahrensregeln für die Grundstücksvergaben. Es umfasst:

- Allgemeine Informationen (→ 2.).
- Informationen zur Grundstücksveräußerung (→ 3.)
- Informationen zum Bauen im Gebiet Kandergrund (→ 4.).
- Übersicht der Anlagen, Downloads, Kontaktdaten und Impressum (→ 5.).

2. Allgemeine Informationen

2.1 Regionale Einordnung

Die Gemeinde Binzen ist Teil des Trinationalen Eurodistrikts Basel. Die prosperierende Wirtschaft der Agglomeration (Life-Science-Branche / mittelständische Betriebe aller Art / diverse Forschungseinrichtungen) sorgt seit Jahren für Wanderungsgewinne im Dreiländereck Deutschland / Schweiz / Frankreich. Der damit verbundene Siedlungsdruck macht sich inzwischen auch in den kleineren Umlandgemeinden bemerkbar.

Die etwas über 3.000 Einwohner zählende Gemeinde Binzen gehört aufgrund ihrer attraktiven Lage auch für Berufspendler zu den bevorzugten Wohnstandorten: Die Gemeinde bietet eine sehr gute Infrastruktur und Nahversorgung. Die Arbeitsplätze und die Innenstadt von Basel und die beiden Teilorte des gemeinsamen Oberzentrums Lörrach / Weil am Rhein sind mit dem PKW in wenigen Minuten erreichbar. Die Gemeinde hat unmittelbar Anschluss an das europäische Autobahnnetz. Zwei Bahnhöfe in Basel sind Drehscheibe im internationalen Bahnverkehr. Der Euroairport Basel-Mulhouse ist nur wenige Kilometern entfernt und bietet täglich zahlreiche Verbindungen zu den wichtigsten Zentren Europas. Zugleich bieten das Markgräfler Land, der Naturpark Südschwarzwald und nahegelegene Naturräume in Frankreich und der Schweiz einen hohen Freizeitwert.

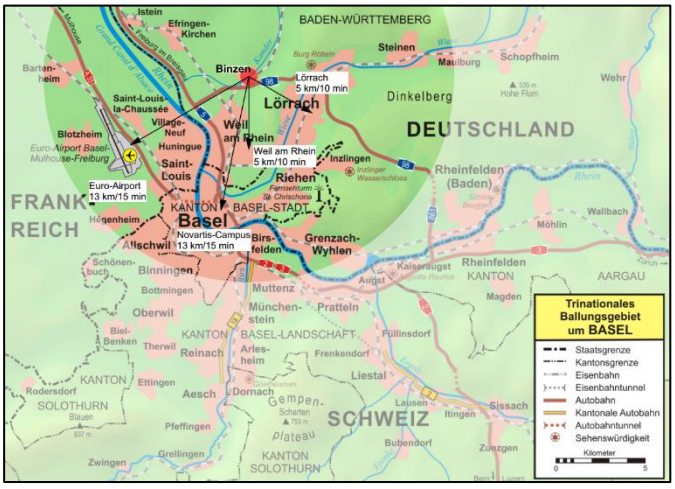


Abbildung 1: – Lage in der Agglomeration, Quelle: TEB – Trinationaler Eurodistrikt Basel, eigene Darstellung

2.2 Die Gemeinde Binzen

Der Regionalplan des Regionalverbands Hochrhein-Bodensee kennzeichnet die Gemeinde Binzen als Kleinzentrum mit Schwerpunkt Wohnen und Gewerbe. Sie soll damit ausdrücklich auch das Oberzentrum Lörrach / Weil am Rhein entlasten. Der Ort ist für diese Aufgabe gut ausgestattet. In Binzen finden sich verschiedene Geschäfte des täglichen und mittelfristigen Bedarfs, das interkommunale Gewerbegebiet (auf Gemarkungen Binzen und Weil am Rhein) gilt als vorbildlich. Der unmittelbar am Plangebiet gelegene Einkaufsmarkt hat einen Einzugsbereich weit über den Ort hinaus.

Die soziale Infrastruktur vor Ort ist überdurchschnittlich und wird durch das Wachstum der Gemeinde langfristig gesichert. Hier sind einerseits die Bildungseinrichtungen – ein Kindergarten und eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung für mehrere Klassen – zu nennen, darüber hinaus existiert eine vielfältige Vereinslandschaft. Dementsprechend gilt Binzen als attraktiver Wohnstandort. Dabei steht vor allem die Nachfrage nach Eigenheimgrundstücken im Vordergrund. In den letzten Jahren wurden mehrere große Baugebiete für Eigenheime erschlossen und bebaut. In der Gemeinde gibt es jedoch praktisch kein Angebot an Mietwohnungen.

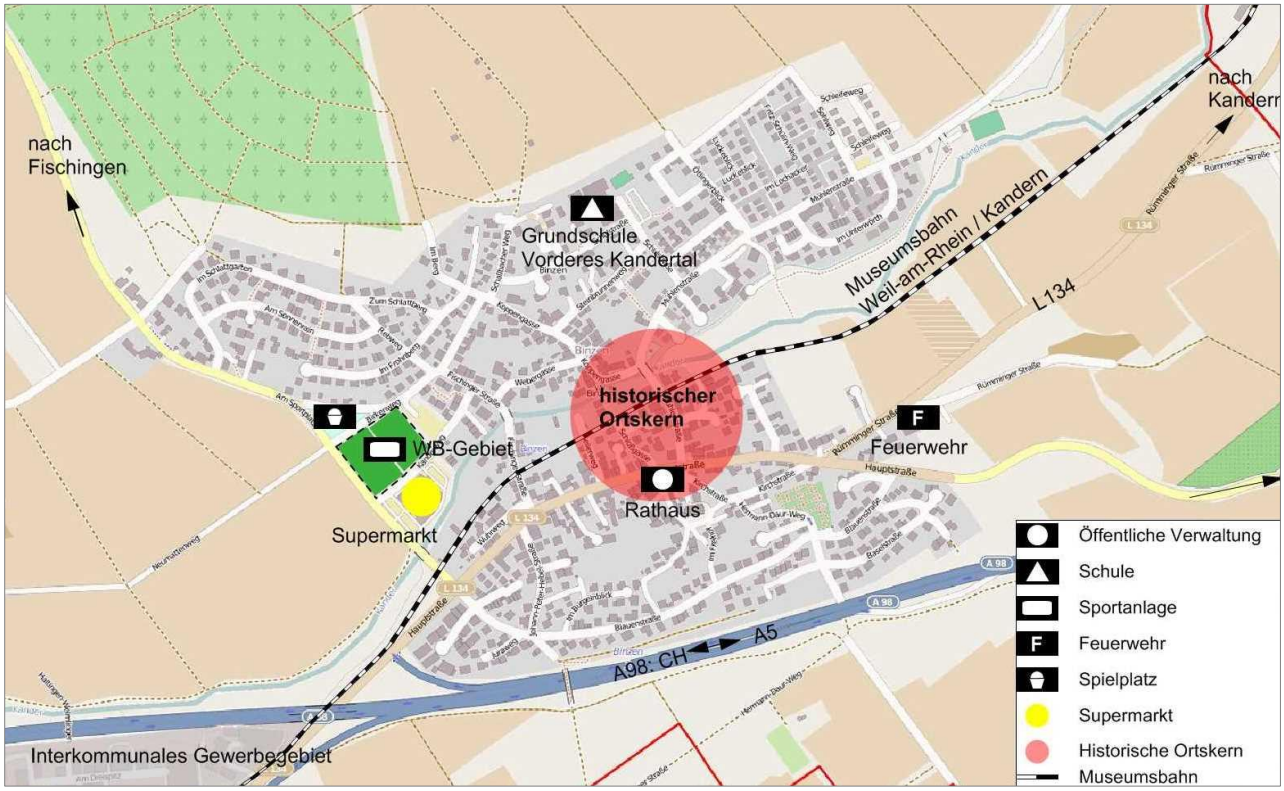


Abbildung 2: – Gemeinde Binzen: Ausstattung und Lage des Plangebiets, Quelle: Geoportal Landkreis Lörrach, eigene Darstellung

2.3 Baugebiet „Kandergrund“

Das neue Baugebiet „Kandergrund“ bezeichnet die vormals als Sportplatz genutzte Fläche im Westen von Binzen. Nach Beschluss des Gemeinderats soll das Gebiet nach der Verlegung des Sportplatzes für moderat verdichteten Geschoßwohnungsbau genutzt werden.



Abbildung 3: – Schrägluftbild Kandergrund, Foto Erich Meyer

Zwischen dem Baugebiet und dem Fluss Kander befindet sich ein Einkaufsmarkt mit regionaler Bedeutung.
Zum Schutz vor Beeinträchtigungen ist eine Lärmschutzwand geplant, die gemeinsam mit Hof 3 realisiert werden soll.
Auf der Südwestseite des „Kandergrund“ liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Sie dient als Puffer zwischen dem Ort und dem neuen Sportplatz.

Im Nordwesten grenzt ein öffentlicher Spielplatz an. Nördlich schließt der „Kandergrund“ an die vorhandene Wohnbebauung an. Sie unterscheidet sich in Kubatur und Dichte: auf dem nördlich angrenzenden Gelände staffeln sich typische Ein- und Zweifamilienhäuser am Hang. Die kompaktere Bebauung nordöstlich des neuen Baugebiets zählt ihrer Struktur nach bereits zum alten, landwirtschaftlich geprägten Ortskern.

2.4 Entwicklung „Kandergrund“

Der „Kandergrund“ soll in den nächsten Jahren eine bedeutende städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Binzen erfolgen. Der Grundstein hierfür wurde mit dem Beschluss zur Verlegung des Sportplatzes und einem im Jahr 2017 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbsverfahren gelegt. Ein Bebauungsplan befindet sich in Aufstellung. Das neue Baugebiet „Kandergrund“ soll nun als neuer Teil von Binzen in die Gemeinde integriert werden.

Ziel ist es, den bereits im Wettbewerbsverfahren formulierten Anspruch nach einem Neubaugebiet mit eigener Prägung und der Möglichkeit alternative Wohnmodelle umzusetzen mit einer typologischen Vielfalt und kreativen Ideen zu verbinden. Daher werden als Bauherren eine Mischung aus traditionellen Bauträgern, genossenschaftlichen Zusammenschlüssen, Baugemeinschaften und privaten oder institutionellen Bauherren gesucht.

Der Vermarktung der Baufelder kommt aufgrund Entwicklungszielsetzungen eine wichtige Rolle zu. Um die typologische Vielfalt mit einheitlichem Rahmen zu erreichen und die Bauvorhaben eines Baufeldes aufeinander abzustimmen und gemeinsam zu erarbeiten, wurde ein individuelles, auf den „Kandergrund“ angepasstes Vergabeverfahren entwickelt. Die Vergabe der Bauplätze erfolgt anhand von Konzepten, sodass mehrere Parteien in einem Hof eine gemeinsame Bebauung aus einzelnen, individuellen Hochbauprojekten entwickeln können. Dieses Vorgehen wurde bereits bei Entwicklungen wie beispielsweise beim Projekt „Alte Weberei“ in Tübingen oder „Steingauquartier“ in Kirchheim unter Teck erfolgreich angewendet und nun in einem Entwicklungskonzept individuell auf den „Kandergrund“ angepasst.

Das Vergabeverfahren im „Kandergrund“ sieht wie bei den vorgenannten Beispielen ein zweistufiges Anker- und Anliegerverfahren vor. In einem ersten Schritt wird pro Hof ein sogenanntes Ankerprojekt gesucht. Dieses übernimmt wesentliche Aufgaben bei der weiteren Entwicklung des Hofs. Es baut neben dem eigenen Projekt auch die gemeinsame Tiefgarage, den Innenhof des Hofs und steuert die Schnittstellen der verschiedenen Projekte. Als Grundlage hierzu werden für die zweite Phase die räumlichen, technischen, juristischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der Tiefgarage und des Innenhofs in Abstimmung mit der Gemeinde zu einer Ankerkonzeption erarbeitet.

Auf Grundlage der Ankerkonzeption können sich die Anlieger bewerben. Gesucht werden in dieser Phase Projekte mit eigenen Konzepten, die sich an das Ankerprojekt anschließen und zusammen den Hof füllen. Ziel ist eine Gruppe aus unterschiedlichen Akteuren von Bauträgern, Privatpersonen, Baugemeinschaften und Institutionen auszuwählen, die gemeinsam den Hof mit jeweils individuellen Projekten realisieren.

Die folgende Auslobung bildet den Rahmen für die erste Vermarktungsrunde im „Kandergrund“.

2.5 Städtebau

a. Ziele

Im „Kandergrund“ soll ein lebendiger neuer Teil von Binzen entstehen: Der Bebauungsplanentwurf sieht ein Allgemeines Wohngebiet vor. Das ermöglicht eine gewisse Nutzungsmischung. Neben Wohnungen für rund 300 Bewohner/innen können im Rahmen der Festsetzung des Bebauungsplans auch bestimmte wohnverträgliche Gewerbe oder Dienstleistungsangebote entstehen. Es sollen verschiedenste Wohnangebote für unterschiedliche Menschen entstehen, in geförderten Mietwohnungen, als inklusive Angebote für Menschen mit Beeinträchtigungen, Wohnen für Ältere, Kombinationen aus Wohnen und Arbeiten oder als Stadthäuser für Familien. Die Entwicklung stellt eine vielfältige Ergänzung zum Wohnungsbestand in Binzen dar. Um die gewünschte Mischung zu erreichen, werden die Höfe in Einzelgrundstücken an unterschiedliche Akteure vergeben.

Über die Wohnnutzung hinaus sind Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Gaststätten, nicht störende Handwerksbetriebe sowie ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.

Auch für Freiberufler stellt dieses Angebot eine attraktive Möglichkeit da, Wohnen und Arbeiten innerhalb eines Gebäudes miteinander zu kombinieren.

b. Anbindung und verkehrliche Erschließung

Entlang des Kanderwegs und des Birkenwegs, sowie im Bereich des „Landschaftsfensters“ im Südwesten des neuen Baugebiets werden einige wenige Kurzzeit-Stellplätze entstehen. Darüber hinaus ist eine geringe Anzahl von oberirdischen privaten Stellplätzen im Bereich der Baufelder 16, 26 und 34 zulässig. Im Wesentlichen erfolgt die Parkierung der Bewohner der neuen Gebäude in Tiefgaragen, die sich unter den einzelnen Höfen befinden. Die Tiefgaragenzufahrten sind an den Außenseiten des Gebiets geplant. Das Gebietsinnere wird von Autos freigehalten.

c. Grüne Freiräume und Nachbarschaftsplatz

Die Bebauung wird durch eine hochwertige Freiraumplanung ergänzt, sie teilt sich in den öffentlichen Wegeraum mit dem Nachbarschaftsplatz und die privaten Innenhöfe auf. Ein Angebot für Aufenthalt und Kommunikation aller Bewohner/innen ist der zentrale Nachbarschaftsplatz.

Die Gestaltung der gemeinschaftlichen Innenhöfe ist für das neue Baugebiet von großer Bedeutung, sie sind in der warmen Jahreszeit Treffpunkt für Bewohner/innen der jeweiligen Hofbebauungen. Insbesondere der gemeinsame Spielplatz nach Landesbauordnung ist ein Anziehungspunkt für die Kinder aller umliegenden Gebäude. In den Höfen gibt es neben dem gemeinschaftlichen Bereich private Flächen, die in der Regel ausschließlich den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind. Die wichtigste gestalterische Aufgabe ist die gelungene Ausgestaltung des Übergangs dieser Flächen, sodass ohne Zäune oder durchgehende abschottende Hecken die Privatheit ausreichend gewahrt bleibt und für den Hof trotzdem eine durchgängig gestaltete Einheit erreicht wird. Es ist vorgesehen, dass die Planung in einem Partizipationsprozess aller Projekte eines Hofes erarbeitet wird. Angebote für verschiedene Altersgruppen werden neben der Ausstattung des Spielplatzes innerhalb dieses Prozesses bestimmt. Eine intensive Begrünung mit Baumpflanzungen ist realisierbar, da der Aufbau auf den Tiefgaragendecken mit Schichtdicken von mindestens 60 cm vorgesehen ist. Durch diese hohe gestalterische Qualität und das soziale Leben der gemeinschaftlichen Innenhöfe kann für Menschen die Wohnung im Kadergrund zur Alternative zum eigenen Haus werden.

2.6 Entwicklungskonzept und Erwartungen der Grundstücksverkäuferin

a. Kleinteiligkeit, Vielfalt und Gebäudegrößen

Es soll ein kleinteiliges und vielfältiges Quartier entstehen, was sich ohne die konkreten Projekte allerdings nur bedingt planen lässt. Daher sind keine Grundstücke vorgegeben, jedes Projekt bewirbt sich mit einem gewünschten Gebäudevolumen auf priorisierte unterschiedliche Baufeldbereiche.

Die maximale Größe des Hochbauprojektes eines Akteurs soll grundsätzlich nicht mehr als 1/3 des maximal zulässigen Bauvolumens eines Hofs betragen.

Daran anschließend müssen angrenzende Projekte anderer Akteure noch sinnvoll möglich sein. Im Rahmen der Vergabe des gesamten Hofs an die unterschiedlichen Akteure entsteht die Parzellierung, die Grundstücke werden erst anschließend gebildet.

b. Nutzungsmischung, Wohnen und Arbeiten

Es ist explizites Ziel der Grundstücksverkäuferin, eine gewisse Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Arbeiten zu realisieren. Das Gebiet soll „lebendig“ sein. Der Bebauungsplan lässt hierfür hinreichenden Gestaltungsspielraum.

c. Verschiedene Akteure

Das Vergabeverfahren richtet sich an die unterschiedlichsten Akteure: An Bauträger und Wohnungsbauunternehmen sowie an Investoren, Genossenschaften und Privatleute. Bauherren können beispielsweise ein Stadthaus realisieren oder sich einer Baugemeinschaft anschließen und gemeinsam ein Gebäude mit individuellen Wohnungen erstellen. Es sind keine speziellen Grundstücksbereiche für bestimmte Akteure vorgesehen.

d. Wohnungspolitische Zielsetzungen

Im „Kandergrund“ soll eine möglichst große Bandbreite an unterschiedlichen Bewohner/innen ihr neues Zuhause finden: Menschen mit geringen bis hohen Einkommen, Singles und Familien, junge und alte Menschen, unterschiedliche Gruppen von Personen mit Zugangsschwierigkeiten zum Wohnungsmarkt und auch Menschen mit Einschränkungen. Es sollen etwa Wohnungen im Rahmen des Förderprogramms der Mietwohnungsfinanzierung Baden-Württemberg umgesetzt werden, auch andere Angebote von angemessenen und stabilen Mietpreisen sind möglich und erwünscht. In größeren Projekten ist eine Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene soziale Gruppen sowie eine Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen erstrebenswert.

Neben der sozialen Durchmischung des Quartiers sollen Projekte realisiert werden, die die Preisentwicklung des Wohnungsmarkts dämpfen.

2.7 Bauabschnitte

Der „Kandergrund“ soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Im ersten Abschnitt wird der Hof 1 bebaut. Dieser ist Gegenstand dieser Ausschreibung. In voraussichtlich zwei weiteren Bauabschnitten werden die Höfe 2 und 3 realisiert (→ Abbildung 4). Der Nachbarschaftsplatz sowie die Wege 2 und 3 werden im Zuge des Baus von Hof 1 realisiert. Im Übrigen kann der endgültige Ausbau der öffentlichen Räume erst nach Abschluss der Baumaßnahmen aller Baufelder vollständig erfolgen.



Abbildung 4: – Übersichtsplan mit Bezeichnung der Höfe und Baufelder

2.8 Rahmenbedingungen Hof 1 und Stellplatzschlüssel

Der Hof 1 mit einer Größe von rund 6.400 m² bietet Raum für etwa 45 bis 60 Wohneinheiten. Es können rund 6.100 m² Bruttogeschossfläche (BGF) realisiert werden.

Jedes Bauvorhaben (Anker- und Anliegervorhaben) muss auf geeigneten und nicht anderweitig genutzten Dachflächen Photovoltaikanlagen installieren, die dem Stand der Technik entsprechen. Alternativ können die Dachflächen zu marktüblichen Konditionen an Dritte zur Installation von Photovoltaikanlagen überlassen werden.

Für die Baufelder 11 – 15 können Bewerbungen im Rahmen des Anker- und des Anliegerverfahrens abgegeben werden. Das Baufeld 16 steht ausschließlich im Anlieger-Verfahren zur Verfügung. Die maximale Projektgröße ist jeweils zu beachten (vgl. 2.6 a.).

Unter dem Hof befindet sich eine Tiefgarage. Voraussichtlich werden 46 bis 57 baurechtlich notwendige Stellplätze für die Wohnnutzung in den Baufeldern 11-15 benötigt.

Der Stellplatzschlüssel für das Baugebiet definiert folgende Stellplatzanzahl für Wohnungen:

<u>Mehrfamilienhäuser</u>

Wohnungen bis 45 m²:	1,00 Stellplätze je Wohneinheit
Wohnungen über 45 m² bis 95 m²:	1,25 Stellplätze je Wohneinheit
Wohnungen über 95 m²:	1,50 Stellplätze je Wohneinheit

Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden oder gefördert werden könnten, unabhängig von der Wohnungsgröße	1,00 Stellplätze je Wohneinheit
<u>Reihenhäuser</u>	
je einzelnes Reihenhaus	2,00 Stellplätze

Für das Baufeld 16 lässt der Bebauungsplan die Herstellung von insgesamt 12 oberirdischen Stellplätzen zu. Darüber hinaus benötigte Stellplätze sind in der Tiefgarage nachzuweisen.
Sollte eine Vergabe des Baufeldes 16 an mehrere Akteure erfolgen, so erhalten etwaige Reihenhäuser jeweils einen oberirdischen Stellplatz vor dem Reihenhaus. Die übrigen oberirdischen Stellplätze werden an die anderen Bauvorhaben im Verhältnis der Bruttogeschossflächen unter Anwendung allgemeiner Rundungsregeln vergeben. Sollte nach diesem Vorgehen ein Stellplatz fehlen oder übrigbleiben, entscheidet über diesen Stellplatz ein Losverfahren.
Eine abweichende einvernehmliche Verteilung unter den Akteuren ist möglich.

Die nach der LBO notwendigen Fahrradstellplätze werden in der Tiefgarage realisiert und sind vom Ankerprojektträger bei der Tiefgaragenkonzeption zu berücksichtigen.

3. Grundstücksveräußerung

3.1 Grundstücksverkäuferin

Grundstücksverkäuferin ist die Gemeinde Binzen. Die Grundstücke im Baugebiet „Kandergrund“ befinden sich in ihrem Eigentum. Sie werden als erschlossene Baugrundstücke veräußert (siehe hierzu Kapitel 3.2).

3.2 Grundstücke und Grundstückspreise

Gegenstand der anstehenden Verfahren ist zunächst nur der Verkauf von Einzelgrundstücken im Hof 1 (→ Abbildung 4). Auf diesen Grundstücken sollen zukünftig unterschiedliche Gebäude entstehen.

Die Grundstücke werden zum Verkehrswert im Veräußerungszeitpunkt verkauft. Zur Ermittlung der Grundstückspreise wurde ein Verkehrswertgutachten von Sachverständigenkanzlei Dr. Markstein erstellt. Die Begutachtung hat zum Bewertungsstichtag 01.12.2019 folgende Werte ergeben:

Baufenster Nr.	Zone	Bodenwert in €/m²
11	**3**	**730**
12	**2**	**670**
13	**2**	**670**
14	**1**	**535**
15	**2**	**670**
16	**1**	**535**

Abbildung 5 – Grundstückspreise

Vor Verkauf der Grundstücke werden die ermittelten Werte mit Blick auf die Entwicklungen des Marktes überprüft und bei Bedarf angepasst.

Bei den Grundstückspreisen handelt es sich um Festpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche, die aus der Grundstückspreistabelle zu entnehmen sind (→ Abbildung 5). Die tatsächliche Parzellierung erfolgt nach den Grundstücksvergaben (→ 1.6. A.) Die Auswahl der Grundstücksvergaben erfolgt ausschließlich durch die vergleichende Bewertung der Projektkonzepte (→ 2.7. und 2.8.).
Die Grundstückszuschnitte und die Ermittlung der exakten Größen erfolgt, wenn alle Baufenster vergeben sind.

3.3 Kaufpreisbestandteile

Mit dem Kaufpreis werden neben dem Erwerb des Grundstückseigentums folgende Positionen abgedeckt:

- Erschließungsbeiträge;
- Anschlusskostenbeitrag Wasser;
- Anschlusskostenbeitrag Abwasser;
- Grundstücksvermessungskosten für den Hof 1 im Ganzen,
  nicht für die entstehenden Einzelgrundstücke.

Nicht enthalten sind:

- Etwaige Kosten für den Anschluss an die Strom-, Gas-, Wärmeversorgung;
- Etwaige Kosten für den Anschluss an Telefonnetz und Internet;
- Vermessungskosten für das Einzelgrundstück;
- Notar- und Grundbuchkosten;
- Grunderwerbssteuer.

3.4 Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde Binzen wird sich im Kaufvertrag ein Wiederkaufsrecht vorbehalten. Danach ist die Gemeinde berechtigt, das Kaufgrundstück frühestens nach Ablauf von ca. 80 Jahren innerhalb eines noch zu bestimmenden Zeitfensters wieder zu kaufen. Der Wiederkaufspreis ist der inflationsbereinigte Kaufpreis. Für die mit dem Grundstück verbundenen Bauwerke bezahlt die Gemeinde eine Entschädigung in Höhe des vollen Verkehrswerts.

Das Wiederkaufsrecht dient der Sicherung von Handlungsmöglichkeiten künftiger Generationen und gewährleistet, dass etwaige Bodenwertsteigerungen der Allgemeinheit zu Gute kommen. Dabei handelt es sich um zentrale politische Zielsetzungen des Gemeinderats. Die Gemeinde Binzen hatte zunächst eine Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht in Erwägung gezogen. Die Veräußerung mit Wiederkaufsrecht hat jedoch sowohl für die Gemeinde als auch für die Käufer erhebliche und letztlich überwiegende Vorteile. Aus Käufersicht ist insbesondere hervorzuheben, dass er das Kaufgrundstück beleihen und von den aktuell günstigen Baufinanzierungskonditionen profitieren kann. Die Kostenbelastung durch Erbbauzinsen wäre voraussichtlich deutlich höher. Die lange Frist von 80 Jahren gibt dem Käufer und der nachfolgenden Generation Sicherheit. Das Risiko aus der Indexierung des Erbbauzinses entfällt. Das Grundstück kann somit z. B. auch zur Altersvorsorge eingesetzt werden.

3.5 Weitere Verkaufsbedingungen

Des Weiteren werden voraussichtlich unter anderem folgende Bedingungen Bestandteil der Kaufverträge sein:

a) Der Kaufpreis wird innerhalb von vier Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.

b) Der Käufer trägt die Kosten der notariellen Beurkundung des Kaufvertrages und des Vollzugs im Grundbuch sowie die Grunderwerbsteuer.

c) Es wird eine angemessene Regelung zur Sach- und Rechtsmängelhaftung getroffen.

Die Gemeinde wird darauf achten, dass die Bewerbungsinhalte samt allen Zusagen im Rahmen des rechtlich Möglichen durch geeignete Regelungen gesichert werden. Hierzu werden voraussichtlich insbesondere folgende Bestimmungen aufgenommen:

d) Die Gemeinde Binzen ist zum Rücktritt vom Vertrag oder zum Rückerwerb (zum Veräußerungspreis) berechtigt, wenn die in der Bewerbung vorgesehenen Baumaßnahmen nicht innerhalb von drei Jahren nach Besitzübergang abgeschlossen sind und die Gebäude bestimmungsgemäß genutzt werden. Die daraus resultierenden Ansprüche werden dinglich gesichert.

e) Der Erwerber darf das Grundstück während eines noch bestimmenden, angemessenen Zeitraums nicht anders nutzen, als er es in seiner Bewerbung angegeben hat. Andernfalls ist die Gemeinde Binzen zum Rücktritt vom Vertrag oder zum Rückerwerb (zum Veräußerungspreis) berechtigt. Die daraus resultierenden Ansprüche werden dinglich gesichert.

f) Im Falle eines Verstoßes gegen wesentliche vertragliche Verpflichtungen und Obliegenheiten sieht der Vertrag als Sanktion ein Rücktrittsrecht oder Rückerwerbsrecht (zum Ver-äußerungspreis) der Gemeinde Binzen oder ggfs. die Verpflichtung zur Zahlung einer angemessenen Vertragsstrafe vor.

3.6 Anker-/Anliegerverfahren

Die Grundstücke werden im sogenannten „Anker-/Anliegerverfahren“ veräußert, das sich bei vergleichbaren Entwicklungen in verschiedenen anderen Städten bewährt. Durch die Zweistufigkeit bietet es den geeigneten Rahmen, um die städtebaulichen Entwicklungsziele im „Kandergrund“ zu verwirklichen.

a. Vergabestufen 1 und 2

Das Anker-/Anliegerverfahren sieht eine zeitlich und planerisch vorgezogene Entwicklung der Querschnittaufgaben des Hofs durch ein sogenanntes Ankerprojekt vor (1. Vergabestufe).

Das Ankerprojekt führt ein eigenes Hochbauprojekt durch. Dafür kommen das Baufeld 11 und evtl. weitere Baufelder mit Ausnahme des Baufelds 16 in Betracht. Die Größe des Hochbauprojekts soll grundsätzlich nicht mehr als 1/3 des maximal möglichen Bauvolumens im Hof betragen. Der Ankerprojektträger übernimmt zusätzlich zu seinem eigenen Hochbauprojekt die Planung und Errichtung einer Tiefgarage, die Planung und Errichtung der gemeinschaftlichen Freianlagen sowie weitere Aufgaben für das gesamte Baufeld (siehe 3.6 c). Die Tiefgaragenzufahrt ist in den Hochbau des Ankerprojektes zu integrieren.

Die Tiefgarage und die gemeinschaftlichen Außenanlagen gehen jeweils in Gemeinschaftseigentum über. Sobald das Ankerprojekt eine planerisch zulässige, sowie eine wirtschaftliche und juristische realisierbare Grundlage geschaffen hat, werden die Grundstücke an die übrigen Projekte – die sogenannten Anlieger – durch die Gemeinde Binzen vergeben (2. Vergabestufe). Gemeinsam – unter Führung des Ankerprojektes – werden die Planungen des gesamten Baufelds bis zu den einzelnen Bauanträgen weiterentwickelt. Durch die Umsetzung dieses zweistufigen Verfahrens können die baulichen und freiraumgestalterischen Grundlagen für die Nachbarschaft geschaffen werden.

b. Projektphasen

Der Gesamtprozess – von der Auswahl des Ankerprojektes bis zur Bebauung des Hofs – gliedert sich in die folgenden fünf Phasen. Die Aufgaben des Ankerprojektes (→2.3 C.) und die Begriffe „Ankerkonzeption“, „Grundlagenvereinbarung“, „Grundlagenurkunde“ (→ 2.3 B.) werden nachfolgend erklärt.

Phase 1: Auswahl des Ankerprojekts

Das Ankerprojekt schafft durch seine Vorplanung und -strukturierung die Grundlage für die nachfolgenden Projekte, die Anlieger. Es übernimmt zusätzlich zum eigenen Hochbauprojekt die Organisation, Planung und Umsetzung für die gemeinschaftliche Tiefgarage und die Freianlagen des gesamten Baufelds. Das Ankerprojekt wird nach festgelegten Kriterien ausgewählt, es erhält eine befristete kostenlose Grundstücksreservierung. In Abstimmung mit der Gemeinde Binzen werden die Strukturplanungen für die Gemeinschaftsanlagen weiter ausgearbeitet und das organisatorische Konzept festgelegt. Die Rahmenbedingungen der weiteren Planung des Baufelds werden in einer „Ankerkonzeption“ zusammengefasst und einschließlich der Kostenbeteiligungen der Anlieger vor der Bewerbungsabgabe der Anliegerprojekte öffentlich gemacht. Diese Rahmenbedingungen werden für alle Anlieger verbindlich.

Phase 2: Auswahl der Anliegerprojekte

Nach Festlegung der definierten Rahmenbedingungen durch das Ankerprojekt werden die restlichen Grundstücksflächen an Anliegerprojekte durch die Gemeinde Binzen vergeben. Sie müssen die vom Ankerprojekt konzipierten Gemeinschaftsanlagen in ihren Vorplanungen berücksichtigen und werden verpflichtet, sich an ihnen auch finanziell zu beteiligen. Insbesondere sind sie dazu verpflichtet, (mindestens) die baurechtlich notwendigen Tiefgaragenstellplätze (für Pkw und Fahrräder) zu erwerben. Auch die Anliegerprojekte erhalten befristete (unentgeltliche) Reservierungszusagen für die Grundstücke. Die Dauer ist analog zum Ankerprojekt festgelegt. Nun kann die Parzellierung der Grundstücke erfolgen.

Phase 3: Dialog der Beteiligten

Sobald die Anker- und Anliegerprojekte des gesamten Baufelds feststehen, werden die planerischen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen unter Führung des Ankerprojektes weiter abgestimmt und zu einer sogenannten „Grundlagenvereinbarung“ fortgeschrieben.

Phase 4: Vertragliche Fixierung

Die Ergebnisse des Dialogs der Beteiligten werden unter Mitwirkung eines Notars in einer „Grundlagenurkunde“ juristisch fixiert. Diese hat die Aufgabe, die gegenseitigen Rechtsverhältnisse des Baufelds, für Erstellung und Betrieb, dauerhaft zu regeln, sie wird von der Gemeinde Binzen als Grundstückseigentümerin beurkundet. Nach Prüfung der Bauanträge erfolgen die Beurkundungen der einzelnen Grundstückskaufverträge des gesamten Baufelds. Der „Grundlagenurkunde“ wird mit den Grundstückskaufverträgen zugestimmt.

Phase 5: Umsetzung

Entsprechend der „Grundlagenurkunde“ werden alle Bauvorhaben gleichzeitig erstellt. Die architektonische Gestaltung ist mit der Gemeinde Binzen abzustimmen (siehe Kapitel 3.1). Durch eine gemeinsame Vergabe von Fachplanungs- und Handwerkerleistungen können Synergieeffekte erzielt und damit Kosten eingespart werden.

c. Aufgaben des Ankerprojekts

Die Projektsteuerung des Ankerprojekts bereitet die Rahmenbedingungen des gesamten Baufelds als Grundlage für die Anliegerbewerbungen vor. Dabei werden folgende Grundlagen erarbeitet:

Für die Tiefgarage

- Entwicklung des räumlichen Konzepts (einschließlich Fluchtwege, Entwässerung, Entrauchung und Belüftung), es ist Aufgabe eine wirtschaftliche Tiefgarage mit einem dem Hof entsprechenden Stellplatzkorridor und Lage der Zugangsmöglichkeiten zu den Gebäuden vorzuplanen
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen (Leitungs- und Überfahrtsrechte sowie Unterbauung)
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten)

Für den Innenhof

- Entwicklung des strukturellen Konzepts (gemeinsamer Kinderspielplatz, gemeinschaftliche und privat genutzte Bereiche und eventuell Weiteres) und des Entwässerungskonzepts für Dachflächen sowie versiegelte Freiflächen
- Entwicklung des partizipativen Konzepts für den gemeinschaftlichen Planungsprozess
- Entwicklung der juristischen Rahmenbedingungen
- Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Verteilung von Baukosten sowie Unterhalts- und Instandhaltungskosten)

Für die Energieversorgung

- Planerisches und wirtschaftliches Konzept für die Wärmeversorgung der Anker- und Anliegergebäude

Für die Schaffung von Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge (batteriebetriebene Kfz)

- Planerisches, wirtschaftliches und rechtliches Konzept für die Schaffung von Lademöglichkeiten in der Tiefgarage und bei den oberirdischen Stellplätzen

Für die Regenwasserabführung von sämtlichen Flächen im Hof

- Planung und Errichtung von Retentionszisternen gemäß den Vorgaben des Bebauungsplan-Entwurfs

Die Zusammenfassung aller Rahmenbedingungen wird „Ankerkonzeption“ genannt, sie wird gemeinsam mit der Gemeinde Binzen auf Grundlage der Bewerbung erarbeitet. Wenn an die Anlieger die Reservierungszusagen vergeben worden sind, steuert, moderiert und protokolliert die Projektsteuerung des Ankerprojektes selbstständig den weiteren Planungsprozess. Das Ankerprojekt ist zentraler Ansprechpartner für den Hof und übernimmt die Organisation sämtlicher Querschnittsaufgaben: Dazu gehören beispielsweise die Organisation der Vergabe von gemeinsamen Planungsleistungen an Geologen, Vermesser, SiGeKo und möglichst auch Tragwerksplaner sowie von gemeinsamen Bauleistungen wie Verbau- und Aushubarbeiten sowie Rohbauarbeiten.

Die übergeordneten Projektsteuerungsleistungen für den Hof werden von den Anliegern vergütet; der Ankerprojektträger hat dafür in seiner Bewerbung ein Angebot zu unterbreiten.

d. Ankerkonzeption, Grundlagenvereinbarung, Grundlagenurkunde

Die „Ankerkonzeption“ wird parallel zum gemeinsamen Planungsprozess des Baufelds von Anker- und Anliegerprojekten zur „Grundlagenvereinbarung“ fortgeschrieben, jedoch nicht mehr in ihren Grundzügen verändert. Die „Grundlagenvereinbarung“ wird – wenn im Genehmigungsverfahren keine Änderungen mehr zu erwarten sind – dem Notar übergeben. Dieser entwickelt aus der „Grundlagenvereinbarung“ eine sogenannte „Grundlagenurkunde“. Die Gemeinde Binzen beurkundet sie vor Verkauf der Grundstücke an die Projekte.

Beim Grundstückskauf genehmigen alle Projekte des Hofs die Grundlagenurkunde als „Spielregeln“ für die Erstellung und den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage sowie des Innenhofs.

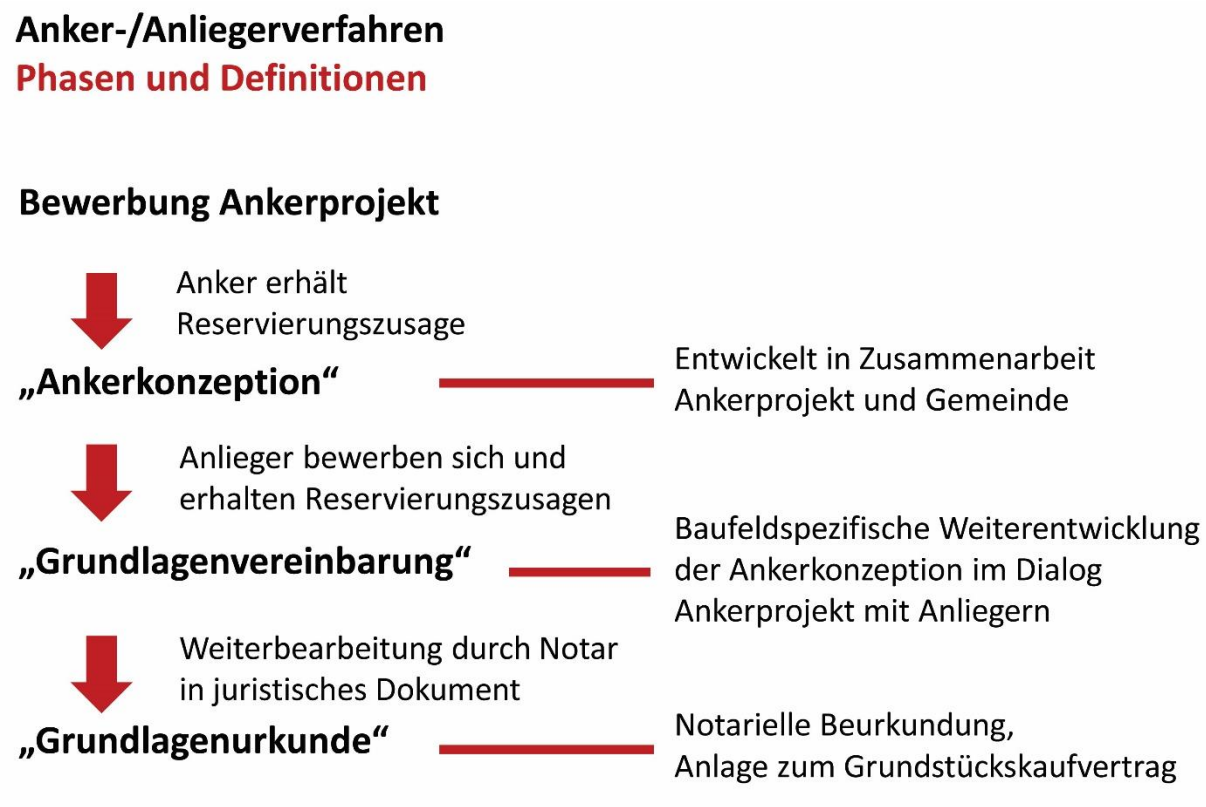


Abbildung 6 – Entwicklung der baufeldspezifischen Vereinbarungen, Gauggel Gütschow, Tübingen

e. Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung werden alle vergaberelevanten Punkte der Bewerbungen in die Reservierungszusagen (→ Anlage Anker- und Anliegerauswahl, jeweils Nr. 5) aufgenommen. Bis zum Grundstückskauf finden Statusgespräche mit allen Projekten statt. Neben dem Planungsstand werden die Inhalte des Projektes mit den vergaberelevanten Punkten abgeglichen. Falls ein Projekt die Bewerbungsinhalte nicht umsetzen kann, kann die Reservierungszusage widerrufen werden. Die maßgeblichen Gesichtspunkte werden vertraglich und – nach Möglichkeit – dinglich gesichert.

f. Entscheidungsgremium für die Auswahl der Anker und der Anlieger

Der Gemeinderat der Gemeinde Binzen trifft die Auswahlentscheidungen für den Anker und für die jeweiligen Anlieger in öffentlicher Sitzung. Dies geschieht jeweils auf Vorschlag eines nicht öffentlich tagenden Beratungsgremiums, welches seinerseits mit den Mitgliedern des Gemeinderats und des Vorsitzenden der Kammergruppe Lörrach der Architektenkammer Baden besetzt ist. Über den Vorschlag des Beratungsgremiums wird ein Ergebnisprotokoll erstellt.

3.7 Anker- und Anliegerauswahl im Einzelnen

Die Einzelheiten der Auswahlverfahren sind in der **Anlage Ankerauswahl** und der **Anlage Anliegerauswahl** dargestellt, auf die insoweit verwiesen wird. In diesen Anlagen sind die unter anderem die Anforderungen an die Bewerbungen beschrieben. Für das Bewerbungsschreiben ist jeweils ein Formblatt zu verwenden, das ebenfalls als **Anlage Bewerbungsschreiben Anker/Anlieger** beigefügt ist.

3.8 Terminplanung

Termine	Anker	Anlieger
Abgabe der Bewerbung	**22.01.2021, 11:00 Uhr**	**21.06.2021 um 11:00 Uhr**
Bewerbungsgespräche	**7. KW 2021**	**28. KW 2021**
Finale Abgabe Bewerbung	**26.02.2021, 11:00 Uhr**	**20.07.2021, 11:00 Uhr**
Bekanntgabe der Vergabezusagen	**März 2021**	**August 2021**
Dauer Reservierungsvereinbarung	**30.11.2021**	**28.02.2022**

3.9 Interessentenkartei und Newsletter

Die Gemeinde Binzen legt eine Interessentenkartei für den „Kandergrund“ an, es gibt die Kategorien „Suche“ und „Biete“. Personen oder Institutionen, die sich in die Kartei eintragen lassen, stimmen zu, dass die Angaben zweckgebunden registriert und an interessierte Akteure weitergegeben werden. Zusätzlich wird über einen E-Mail-Newsletter in unregelmäßigen Abständen über den „Kandergrund“ informiert. Es ist jederzeit möglich, sich aus der Interessentenkartei oder dem Verteiler des Newsletters löschen zu lassen.

4 Bauen im Gebiet „Kandergrund“

4.1 Abstimmung der architektonischen Gestaltung mit der Gemeinde Binzen

Die Gestaltung des Hochbauprojekts ist mindestens einmal mit der Gemeinde Binzen vor Eingabe des Bauantrags abzustimmen. Die Gemeinde Binzen behält sich vor, externe Fachleute als Berater hinzuzuziehen. Die Entscheidungen des Bewertungsgremiums werden in Form eines Ergebnisprotokolls mit Anlage der vorgelegten Pläne festgehalten. Die Unterlagen sind dem Bauantrag beizufügen, sodass eine Prüfung der Überarbeitungspunkte erfolgen kann.

4.2 Versorgung

Die Erschließungsplanung „Kandergrund“ sieht für sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sogenannte Parzellenanschlüsse vor. Sämtliche Bauvorhaben können somit einzeln angeschlossen werden, Kooperationen zwischen Bauvorhaben sind aber möglich.

Schmutz- und Regenwasser wird getrennt voneinander abgeführt. Die Regenwasserableitung hat über Retentionszisternen zu erfolgen, die, wo immer dies möglich ist, an Rigolen in den öffentlichen Freibereichen anzuschließen sind.

Die Leitungen der Haupttrassen bzw. die Rigolen in den öffentlichen Freibereichen sowie Abzweige in die Baugrundstücke werden von der Gemeinde Binzen auf deren Kosten hergestellt. Die Anschlüsse erfolgen über Kontrollschächte auf den jeweiligen Grundstücken.
Die Leitungsverlegung auf den Baugrundstücken, das Setzen der Kontrollschächte, die Herstellung von Retentionszisternen sowie die Anschlüsse vom Kontrollschacht an die städtische Leitung erfolgt in der Verantwortung der jeweiligen Grundstückseigentümer und auf deren Kosten.

4.3 Informationen und Regelungen zum Bauen

Baugrund

Im Rahmen der vorbereitenden Maßnahmen im Gebiet „Kandergrund“ wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt, das Aussagen zur geotechnischen und umwelttechnischen Beschaffenheit des Baugrunds macht. Das Gutachten wird Bewerbern zur Verfügung gestellt und kann zur Orientierung dienen. Es ersetzt nicht eigene geotechnische Untersuchungen und eine Baubegleitung durch einen Geologen.

Kampfmittel

Nach Durchführung einer Luftbildauswertung im Auftrag der Gemeinde teilte das Regierungspräsidium Stuttgart mit Schreiben vom 10.01.2020 mit:
Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach unserem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Hochwasser und Starkregen

Im Falle eines außergewöhnlichen Hochwasserereignissen (HQ_{Extrem}) kann das Gebiet „Kandergrund“ von einer 10 cm hohen Überflutung betroffen sein.
Zum Schutz hiervor werden entsprechende Festsetzungen zur Höhenlage der Gebäude im Bebauungsplan getroffen.

5 Anlagen, Downloadbereich, Kontakt und Impressum

5.1 Anlagen

Anlage Übersichtsplan Baugebiet

Anlage Ankerauswahl

Anlage Anliegerauswahl

Anlage Bewerbungsschreiben Anker

Anlage Bewerbungsschreiben Anlieger

5.2 Downloadbereich

Die entsprechenden Unterlagen zur Konzeptvergabe „Kadergrund“ können Sie unter www.binzen.de/kandergrund herunterladen.

5.3 Kontaktdaten

Gemeinde Binzen, Am Rathauslatz 6, 79589 Binzen, Telefon 07621/6608-0, E-Mail kandergrund@binzen.de

5.4 Impressum

Herausgeber – Gemeinde Binzen, Am Rathausplatz 6, 79589 Binzen, www.binzen.de, 07621/6608-0, E-Mail gemeinde@binzen.de.