

Kandergrund Binzen

Anliegerverfahren Baufenster 14, Hof 1 – Offene Konzeptvergabe



01. APRIL 2022

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



STÄDTEBAULICHER ENTWURF EHEMALIGER SPORTPLATZ BINZEN				
PLAN- STAND	MASSSTAB	FORMAT	PLANVERFASSER	
22.02.2018	1:500	DIN A 3	rheinflügel severin Karl-Ludwig-Straße 18 40211 Düsseldorf Tel. +49 (0)211 253 9546 EE www.rheinfluegel.de	silands Gresz + Kaiser Dieckmannsweg 9 426 99391 Ucker Tel. +49 (0)731 40220000 www.silands.de



Inhaltsverzeichnis

Exposé Vermarktung Hof 1 Baufenster 14 Kandergrund 4

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	8
c.	Verschiedene Akteure	8
d.	Wohnungspolitische Zielsetzungen.....	9
2.7	Bauabschnitte.....	9
2.8	Rahmenbedingungen Hof 1 und Stellplatzschlüssel	10
3.	Grundstücksveräußerung	10
3.1	Grundstücksverkäuferin	10
3.2	Grundstück und Grundstückspreis	11
3.3	Kaufpreisbestandteile	11
3.4	Wiederkaufsrecht.....	11
3.5	Weitere Verkaufsbedingungen	12

3.6	Anker-/Anliegerverfahren	12
a.	Vergabestufen 1 und 2	13
b.	Projektphasen.....	13
c.	Aufgaben des Ankerprojekts	14
d.	Ankerkonzeption, Grundlagenvereinbarung, Grundlagenurkunde	15
e.	Qualitätssicherung.....	16
f.	Entscheidungsgremium für die Auswahl der Anker und der Anlieger	16
3.7	Anliegerauswahl für das Baufenster 14 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	17
4.3	Informationen und Regelungen zum Bauen	18
5	Anlagen, Downloadbereich, Kontakt und Impressum	18
5.1	Anlagen.....	18
5.2	Downloadbereich	19
5.3	Kontaktdaten.....	19
5.4	Impressum.....	19

Exposé Vermarktung Hof 1 Baufenster 14 Kandergrund

1. Gegenstand dieses Dokuments

Die Gemeinde Binzen beabsichtigt, die Grundstücke in Hof 1 des neuen Wohngebiets „Kandergrund“ im Wege einer Konzeptvergabe zu veräußern. Für die Baufenster 11 bis 13 sowie 15 und 16 sind bereits Akteure ausgewählt worden, die mit der Gemeinde eine Reservierungsvereinbarung geschlossen haben.

Dieses Dokument dient der Information von Interessenten für das Baufenster 14 und beinhaltet die Verfahrensregeln für die Grundstücksvergabe. 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.

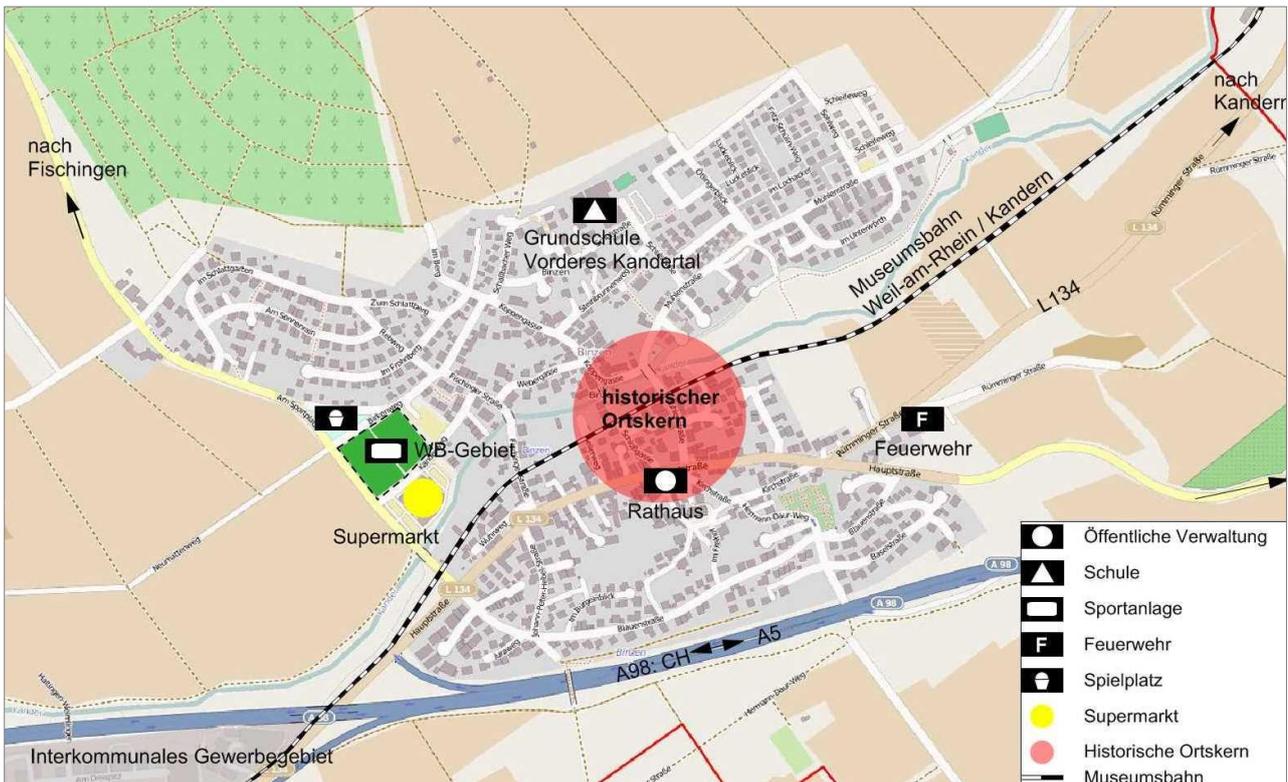


Abbildung 2: – Gemeinde Binzen: Ausstattung und Lage des Plangebiets, Quelle: Geoportal Landkreis Lörrach, eigene Darstellung

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 der offenen Konzeptvergabe 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 Hofes. Es baut neben dem eigenen Projekt auch die gemeinsame Tiefgarage, den Innenhof des Hofes 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 Innenhofes in Abstimmung mit der Gemeinde zu einer Ankerkonzeption erarbeitet.

Auf Grundlage der Ankerkonzeption wird nunmehr der Anlieger für das Baufenster 14 gesucht. Gesucht wird in der jetzigen Phase ein Projekt für das Baufenster 14 mit eigenen Konzepten. Dieses Projekt hat sich an das Ankerprojekt anzuschließen und zusammen mit den übrigen Anliegerprojekten den Hof zu 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 das Baufenster 14 im Hof 1 im „Kandergrund“. Für die restlichen Baufenster des Hofes 1 wurden bereits mit dem Anker und ausgewählten Anliegern Reservierungsvereinbarungen abgeschlossen.

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 14, 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. Im Rahmen der Vergabe des gesamten Hofes an die unterschiedlichen Akteure entsteht die Parzellierung, die Grundstücke werden derzeit 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. Das Baufenster eignet sich sehr gut für die Realisierung eines kleineren Mehrfamilienhauses oder auch von zwei Doppelhaushälften für Familien. Eine Bewerbung auf eine Doppelhaushälfte ist möglich, es kann aber vorteilhaft sein, sich zusammen mit einer weiteren Partei auf beide Hälften zu bewerben.

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.

Das gesamte Baufeld wird zukünftig mit einem innovativen, bilanziell klimaneutralen Energiekonzept mittels Erdwärmesonden und Wärmepumpen, die von Fotovoltaikanlagen gespeist werden, versorgt. Sämtliche Rahmenbedingungen für den Hof 1 sind in der sog. Ankerkonzeption Hof 1 zusammengefasst und können auf folgender Website abgerufen werden:

<https://www.binzen.de/de/Aktuelles/Kandergrund>

Unter dem Hof befindet sich eine Tiefgarage. Voraussichtlich werden 50 bis 60 baurechtlich notwendige Stellplätze für die Wohnnutzung in den Baufenstern 11-13 und 15 benötigt. Die nach der LBO notwendigen Fahrradstellplätze werden für diese Gebäude in der Tiefgarage realisiert und sind vom Ankerprojektträger bei der Tiefgaragenkonzeption berücksichtigt.

Das Baufenster 14 hat nach Bebauungsplan die Möglichkeit 4 Kfz-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück zu realisieren, es kann sich jedoch auch – wenn die planerischen Möglichkeiten gegeben sind – an der Tiefgarage beteiligen.

Der Stellplatzschlüssel für das Baugebiet definiert folgende Stellplatzanzahl für Wohnungen:

Mehrfamilienhäuser

Wohnungen bis 45 m ² :	1,00 Stellplätze je Wohneinheit
Wohnungen über 45 m ² bis 95 m ² :	1,25 Stellplätze je Wohneinheit
Wohnungen über 95 m ² :	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

Reihenhäuser

je einzelnes Reihenhaus

2,00 Stellplätze

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 Grundstück und Grundstückspreis

Gegenstand dieses Verfahrens ist zunächst der Abschluss einer Reservierungsvereinbarung zwischen der Gemeinde Binzen und dem obsiegenden Bewerber/den obsiegenden Bewerbern des Grundstücks für das Baufenster 14 im Hof 1 (→ Abbildung 4), was jedoch zeitgleich mit den anderen Grundstücken das Baufelds entwickelt und bebaut werden soll.

Das Grundstück wird dann später zum Verkehrswert verkauft. Zur Ermittlung der Grundstückspreise wurde ein Verkehrswertgutachten von Sachverständigenkanzlei Dr. Markstein erstellt. Die Begutachtung hat zum Oktober 2021 folgende Werte ergeben:

Baufenster Nr.	Zone	Bodenwert in €/m ²
14	1	595

Abbildung 5 – Grundstückspreise

Bei den Grundstückspreisen handelt es sich um Festpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche, die aus der Grundstückspreistabelle zu entnehmen sind (→ Abbildung 5). Die tatsächliche Parzellierung erfolgte nach den Grundstücksvergaben (→ 1.6. A.), das Grundstücks des Baufensters 14 hat eine Größe von etwa 511 m². Die Auswahl der Grundstücksvergaben erfolgt ausschließlich durch die vergleichende Bewertung der Projektkonzepte (→ 2.7. und 2.8.).

Der hier ausgewiesene Bodenwert in Höhe von 595 Euro ist der Festpreis pro Quadratmeter Grundstücksfläche.

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 über das Grundstück des Baufensters 14 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 Rükckerwerb (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 Rükckerwerb (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 Rükckerwerbsrecht (zum Veräußerungspreis) 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. Der Abschluss der notariellen Kaufverträge ist nach Erhalt der Baugenehmigung vorgesehen.

a. Vergabestufen 1 und 2

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

Das Ankerprojekt führt eigene Hochbauprojekte durch. Dafür sind die Baufelder 11 und 15 vorgesehen.

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.

Da beim Ankerprojekt eine planerisch zulässige, sowie eine wirtschaftliche und juristische realisierbare Grundlage geschaffen wurde, wurden die Grundstücke an die übrigen Projekte – die sogenannten Anlieger – durch die Gemeinde Binzen mit Ausnahme des Baufensters 14 vergeben (2. Vergabestufe), in dieser Stufe Reservierungsvereinbarungen abgeschlossen.

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 Hofes – 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.

Das Auswahlverfahren für den Anker ist abgeschlossen.

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 für die Anliegerprojekte werden befristete (unentgeltliche) Reservierungsvereinbarungen für die Grundstücke abgeschlossen. Die Dauer ist analog zum Ankerprojekt festgelegt. Nun kann die Parzellierung der Grundstücke erfolgen.

Das Auswahlverfahren für die Anlieger ist nahezu abgeschlossen. Das Verfahren für die Auswahl des Anliegers für das Baufenster 14 steht noch aus.

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 mit den Anliegern die Reservierungsvereinbarungen abgeschlossen wurden, 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 Hofes die Grundlagenurkunde als „Spielregeln“ für die Erstellung und den dauerhaften Betrieb der Tiefgarage sowie des Innenhofs.

Anker-/Anliegerverfahren Phasen und Definitionen

Bewerbung Ankerprojekt

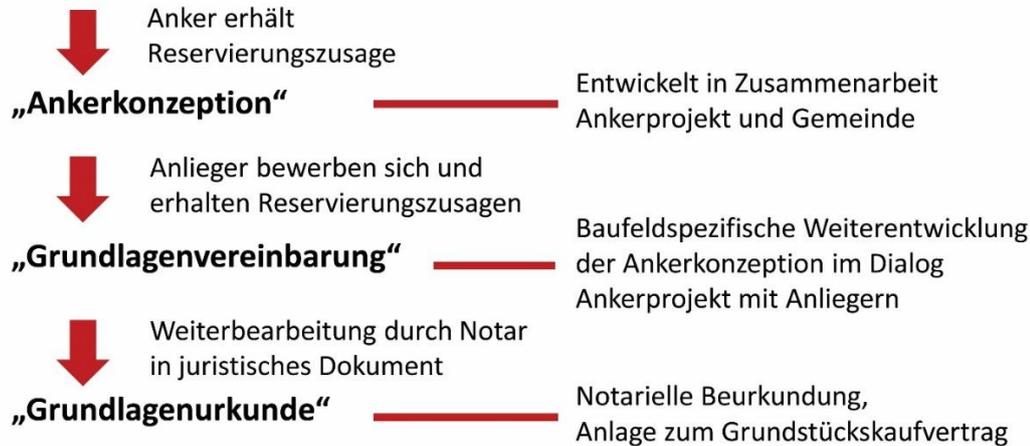


Abbildung 6 – Entwicklung der baufeldspezifischen Vereinbarungen, Gauggel Gütschow, Tübingen

e. Qualitätssicherung

Zur Qualitätssicherung werden alle vergaberelevanten Punkte der Bewerbungen in die Reservierungsvereinbarungen (→ 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 Reservierungsvereinbarung aufgehoben 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 ist 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.

In Bezug auf die jetzt anstehende Auswahlentscheidung für den Anlieger des Baufensters 14 gilt das entsprechende Verfahren. Da lediglich ein Baufenster vergeben wird, ist die Möglichkeit vorgesehen, neben der Auswahlentscheidung auch die Entscheidung für einen möglichen Nachrücker zu treffen. Dies um im Fall eines Ausscheidens des ausgewählten Bewerbers eine zeitnahe Projektfortsetzung zu gewährleisten. Die Entscheidung hierüber trifft die Gemeinde.

3.7 Anliegerauswahl für das Baufenster 14 im Einzelnen

Die Einzelheiten der Auswahlverfahren sind in der **Anlage Anliegerauswahl** für das Baufenster 14 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 Anlieger Baufenster 14** beigefügt ist.

3.8 Terminplanung

Termine	Anlieger Baufenster 14
Abgabe der Bewerbung	02.05.2022 um 16:00 Uhr
Bewerbungsgespräche	09.05.2022 nachmittags
Finale Abgabe Bewerbung	23.05.2022 um 11:00 Uhr
Bekanntgabe der Vergabezusagen	02.06.2022 in der Gemeinderatssitzung
Dauer Reservierungsvereinbarung	31.10.2022

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 Anliegerauswahl Baufenster 14

Anlage Bewerbungsschreiben Anlieger Baufenster 14

5.2 Downloadbereich

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

5.3 Kontaktdaten

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

5.4 Impressum

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