

# Kandergrund Binzen

Information für Investoren - Geplante Rahmenbedingungen für die Vergabe der Baufelder 11, 12, 13 und 15



27.02.2023

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					
PLANSTAND	MASSSTAB	FORMAT	PLANVERFASSER		
22.02.2018	1:500	DIN A 3	<table border="0"> <tr> <td>rheinflügel severin Karl-Ludwig-Straße 18 40213 Düsseldorf Tel. +49 (0)211 253 9546 EE</td> <td>silands   Gresz + Kaiser Dieckmannsweg 9 426 99391 Ucker Tel. +49 (0)211 40220000 www.silands.de</td> </tr> </table>	rheinflügel severin Karl-Ludwig-Straße 18 40213 Düsseldorf Tel. +49 (0)211 253 9546 EE	silands   Gresz + Kaiser Dieckmannsweg 9 426 99391 Ucker Tel. +49 (0)211 40220000 www.silands.de
rheinflügel severin Karl-Ludwig-Straße 18 40213 Düsseldorf Tel. +49 (0)211 253 9546 EE	silands   Gresz + Kaiser Dieckmannsweg 9 426 99391 Ucker Tel. +49 (0)211 40220000 www.silands.de				



---

## 1. Gegenstand dieses Dokuments

Die Gemeinde Binzen vermarktet den ersten Bauabschnitt des Wohngebiets „Kandergrund“ auf den Flächen des früheren Sportplatzes. Der erste Bauabschnitt umfasst den Hof 1 mit den Gebäuden 11 bis 16 sowie den Quartiersplatz mit den Wegen 2 und 3.

Die Grundstücke werden im Rahmen einer Konzeptvergabe zum Festpreis (Kaufpreise siehe 5.2) veräußert. Für die Baufenster 14 und 16 sind bereits Akteure ausgewählt worden, die mit der Gemeinde eine Reservierungsvereinbarung für die benötigten Grundstücke geschlossen haben. Dieses Dokument dient der Information von Interessenten für die Realisierung der Baufenster 11, 12, 13, 15 sowie der Tiefgarage und erläutert die Rahmenbedingungen für eine mögliche Vergabe dieser noch freien Grundstücke. Grundsätzlich sollen alle noch freien Baufelder durch einen Investor bebaut werden.

## 2. Konzeption des Gebiets

Im „Kandergrund“ soll ein lebendiger neuer Teil von Binzen entstehen: Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das ermöglicht eine gewisse Nutzungsmischung. Neben Wohnungen für rund 300 Bewohner\*innen in den drei Höfen können im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans auch bestimmte wohnverträgliche Gewerbe oder Dienstleistungsangebote realisiert werden. 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.

Über die Wohnnutzung hinaus sind Flächen 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 dar, Wohnen und Arbeiten innerhalb eines Gebäudes miteinander zu kombinieren.

Die nun auszuschreibenden Baufelder – und nur diese – schließen an eine gemeinschaftlich genutzte Tiefgarage an. Die beiden Baufelder 14 und 16 weisen ihre Stellplätze auf den eigenen Grundstücken nach. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt integriert in das Gebäude auf Baufeld 11 vom Kanderweg her. Der Aufgang kann in den Innenhof sowie in die einzelnen Gebäude erfolgen.

Die Baufelder 12, 13 und 15 sind mit drei Vollgeschossen und einer maximalen Gesamthöhe von 10 Metern vorgesehen. Das Baufeld 11 kann mit einem teilweise vier- und teilweise zweigeschossigen Gebäude mit maximal 13 Metern Höhe bebaut werden. Die genauen Abmessungen werden im Folgenden noch beschrieben.

---

### 3. Stand des Auswahlverfahrens

Es bestehen Reservierungsvereinbarungen für die Baufelder 14 und 16. Da die Planung dieser Vorhaben bereits weit vorangeschritten ist und diese unabhängig von der Tiefgarage sind, sollen die Bauarbeiten im dritten Quartal 2023 unabhängig vom Rest des Hofes starten. Die Baustellenabwicklung der beiden Vorhaben kann unabhängig über den Kanderweg und den Birkenweg erfolgen.

Die übrigen Baufelder sollen im Frühjahr 2023 ausgeschrieben werden. Hierzu werden einige der bisherigen Rahmenbedingungen des Vergabeverfahrens vereinfacht, die grundlegende Idee der Konzeptvergabe bleibt aber bestehen.

### 4. Bestandteile einer Bewerbung im Vergabeverfahren

Nach derzeitigem Stand ist vorgesehen, dass im Rahmen der Investorenausschreibung eine Bewerbung mit folgenden Bestandteilen abzugeben sein wird:

- Inhaltliches und räumliches Konzept für die Gebäude auf den Baufeldern 11, 12, 13 und 15.
- Räumliches Konzept für die Tiefgarage.
- Wärmeversorgungskonzept für die eigenen Gebäude.
- Strukturelles Konzept für den Innenhof (gemeinsamer Kinderspielplatz, gemeinschaftliche und privat genutzte Bereiche und eventuell Weiteres).

### 5. Rahmenbedingungen für die Vergabe

#### 5.1 Konzeptvergabe

Die Baufelder werden festgelegten Grundstückspreisen vergeben. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt daher ausschließlich nach der Qualität des vorgelegten Planungskonzepts. Bei der Bewertung sollen unter anderem folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- Durchmischung von unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene soziale Gruppen sowie eine Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen.
- Planung eines bilanziell klimaneutralen Energiekonzepts.
- Schaffung von Lademöglichkeiten für PKW und Fahrräder in der Tiefgarage.
- Konzept für die Gestaltung und den Beteiligungsprozess des Innenhofs.

#### 5.2 Grundstückspreis

Das Grundstück wird zum Verkehrswert verkauft. Zur Ermittlung der Grundstückspreise wurde ein Verkehrswertgutachten von Sachverständigenkanzlei Dr. Markstein erstellt (Fortschreibung Januar 2023).

Baufeld	aktueller Grundstückspreis in €/m <sup>2</sup>	vorläufige Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
11	734	891,72
12	671	1.283,00
13	671	1.015,06
15	671	1.248,96

Die Grundstücksgrößen ergeben sich aus der festgesetzten GRZ bei einer Voll-ausnutzung der Bau-fenster.

### 5.3 Kaufpreisbestandteile

Mit dem Kaufpreis werden neben dem Erwerb des Grundstückseigentums folgende Positionen abge-deckt:

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

### 5.4 Wiederkaufsrecht

Die Gemeinde Binzen wird sich ein Wiederkaufsrecht vorbehalten. Danach ist die Gemeinde berech-tigt, das Kaufgrundstück frühestens nach Ablauf von ca. 80 Jahren innerhalb eines noch zu bestim-menden 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 han-delt es sich um zentrale politische Zielsetzungen des Gemeinderats. Die Gemeinde Binzen hatte zu-nächst 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 Kostenbe-lastung 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 Erbbau-zinses entfällt. Das Grundstück kann somit z. B. auch zur Altersvorsorge eingesetzt werden.

### 5.5 Stellplatzschlüssel

Wohnungen bis 45 m <sup>2</sup> :	1,00 Stellplätze je Wohneinheit
Wohnungen über 45 m <sup>2</sup> bis 95 m <sup>2</sup> :	1,25 Stellplätze je Wohneinheit
Wohnungen über 95 m <sup>2</sup> :	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

## 5.6 Abweichungen gegenüber Festsetzungen des Bebauungsplans

Gemäß Beschluss des Gemeinderats vom 04.08.2022 werden einige Erleichterungen gegenüber den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans zugelassen, um die Ausnutzung der Grundstücke zu verbessern und so die gestiegenen Baukosten abzufedern.

- a) Die Baufenster dürfen allseitig um 25 cm überschritten werden. Dies ergibt folgende Baufenstergrößen:

Baufeld	Abmessungen inkl. Überschreitung in m	Größe des Baufensters in m <sup>2</sup>
11	19,08 x 16,08	306
12	Winkelbau; Tiefe 13,08	440
13	26,70 x 13,08	350
15	29,34 x 14,58	428

- b) Aufgrund der Vergrößerung der Baufenster kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der GRZ von ca. 0,015
- c) Balkone dürfen zum Innenhof hin die Baufenster und bis zu 2,50 Meter überschreiten.
- d) Fahrradabstellplätze dürfen auch in privaten Abstellräumen oder auch im Innenhof nachgewiesen werden (sofern baurechtlich genehmigungsfähig).

Es ist noch zu klären, wie diese Sachverhalte planungsrechtlich umzusetzen sind.

## 5.7 Gemeinschaftliche Planung und Nutzung des Innenhofs

Die Gestaltung des gemeinschaftlichen Innenhofs 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. Der Investor übernimmt zusätzlich zum eigenen Hochbauprojekt die Organisation, Planung und Umsetzung für die gemeinschaftlichen Freianlagen des gesamten Hofes 1.