

Interessensbekundung zur Projektentwicklung „Dorfplatzbebauung Weingarten“

EXPOSÉ

- Stand: 27.04.2016 –



im Auftrag der
Gemeinde Weingarten / Pfalz



A. Standortkurzprofil der Gemeinde Weingarten

Die Gemeinde Weingarten mit Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung in Lingenfeld gehört zum Landkreis Germersheim, Land Rheinland Pfalz. Weingarten liegt nordwestlich von Lingenfeld und dem Mittelzentrum Germersheim. Bekannt ist Weingarten vorrangig für seinen Wein- und Gemüseanbau.



Abbildung 2: Lage der Ortsgemeinde Weingarten (Quelle: google maps)

Über die Bundesstraße B 272 ist die Bundesautobahnanschlussstelle der A 9 in 4 min und die der A 65 in 12 min erreichbar. Dadurch verfügt Weingarten über eine hervorragende Verkehrsanbindung. Über die A 9 sind insbesondere die Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim schnell erreichbar.

Das Oberzentrum Ludwigshafen ist 32 km und das Oberzentrum Mannheim ist 34 km entfernt. Das Mittelzentrum Neustadt an der Weinstraße im Süden, am Rand des Haardtgebirges gelegen, ist 18 km entfernt. Des Weiteren befinden sich das Mittelzentrum Speyer 15 km nordöstlich und das Mittelzentrum Landau 16 km südwestlich von Weingarten. Zum Sitz der Verbandsgemeinde in Lingenfeld, die südöstlich von Weingarten liegt, sind es 5 km.

Weingarten verfügt über eine öffentliche Busverbindung, jedoch über keine Anbindung an das öffentliche Schienennetz.

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist Weingarten strukturräumlich als „verdichtete Randzone“ aus. Des Weiteren werden Weingarten die Gemeindefunktionen „Eigenentwicklung Wohnen“ sowie „Eigenentwicklung Gewerbe“ zugewiesen. Gemeinden mit „Eigenentwicklung Wohnen“ sind „Kommunen in der Metropolregion Rhein-Neckar, deren Wohnsiedlungsentwicklung sich ausschließlich an der Eigenentwicklung zu orientieren hat.“⁽¹⁾

¹Vgl. Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, S. 167

Die Gemeinde Weingarten besitzt einen Kindergarten und eine Grundschule. Des Weiteren gibt es einen Jugendtreff südlich der Grundschule. Außerdem wird die medizinische Versorgung in der Gemeinde durch einen Allgemeinmediziner, einen Tierarzt, eine Apotheke und ein Gesundheitszentrum sowie zwei Banken gewährleistet. Sie verfügt außerdem über zwei Kirchen und Pfarrheime beider Konfessionen und über eine Bibliothek im Rathaus.

Durch die vielfältigen Nutzungen wird die Daseinsvorsorge der Gemeinde gesichert. Güter des täglichen Bedarfs werden zum größten Teil über die ortsansässige Bäckerei, Metzgerei sowie Apotheke angeboten. Allerdings fehlt in Weingarten ein Vollsortimenter / Discounter. Eine entsprechende Ansiedlung ist im derzeit geplanten Gewerbegebiet an der K22 im westlichen Ortseingangsbereich geplant.

Weingarten wird noch wesentlich durch landwirtschaftliche Betriebe und landwirtschaftlich genutzte Nebengebäude geprägt. Die größten landwirtschaftlichen Betriebe befinden sich im Nordosten der Gemeinde. Auch im Süden, Osten und im Westen befinden sich vereinzelt größere Betriebe (Hainbachhof, Weiherhof). Daneben gibt es noch viele Nebengebäude, besonders entlang der Hauptstraße, welche landwirtschaftlich genutzt werden. Diese sind geprägt von der Haus-Hof Bauweise, mit vorgeschaltetem Wohnhaus und rückwärtig liegendem landwirtschaftlichem Nebengebäude.

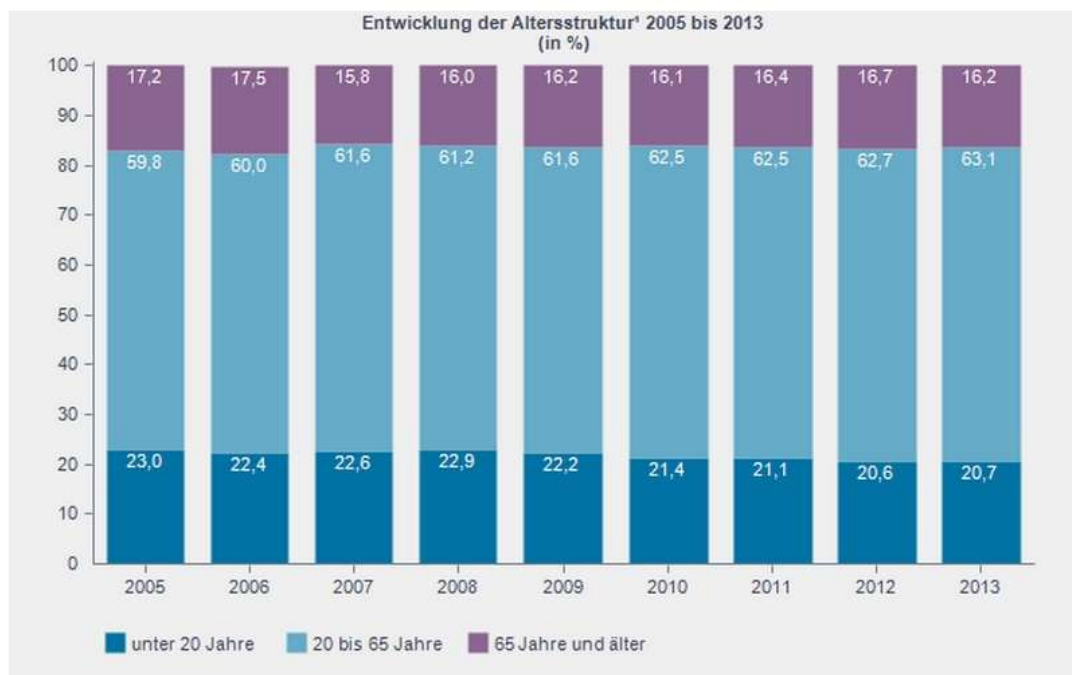
In der Gemeinde Weingarten leben zum 31.12.2013 1.714 Einwohner. Die Einwohneranzahl stieg in den letzten Jahrzehnten konstant, bis sie sich ab dem Jahr 2007 auf einem Niveau von 1.700 Einwohnern einpendelte.

Bevölkerung ¹ 1962 - 2013 nach Geschlecht				
Jahr	Insgesamt	Männer	Frauen	
1962	1.318	657	661	
1967	1.368	679	689	
1972	1.343	662	681	
1977	1.296	642	654	
1982	1.267	637	630	
1987	1.295	623	672	
1992	1.326	665	661	
1997	1.473	721	752	
2002	1.559	770	789	
2003	1.545	757	788	
2004	1.557	769	788	
2005	1.566	776	790	
2006	1.579	789	790	
2007	1.701	867	834	
2008	1.705	872	833	
2009	1.705	879	826	
2010	1.680	870	810	
2011	1.660	851	809	
2012	1.668	857	811	
2013	1.714	865	819	

1 Bis einschließlich 2010 Fortschreibung auf Basis der jeweils vorangegangenen Volkszählung. In den Folgejahren Fortschreibung auf der Basis des Zensus 2011; in der Untergliederung nach Geschlecht vorläufige Ergebnisse

Abbildung 3: Bevölkerung Weingarten (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

Der Anteil der unter 20 Jährigen an der Gesamtbevölkerung sank im Zeitraum 2005 bis 2013 um 2,3 %. Der Anteil der 65 Jährigen und älter sank im selben Zeitraum um 1%. Der Anteil der 20 bis 65 Jährigen an der Gesamtbevölkerung stieg von 59,8 % auf 63,1 % und ist damit der einzige Teil, welcher eine steigende Entwicklung verzeichnet.



¹ Bis einschließlich 2010 Ergebnisse der Fortschreibung auf Basis der Volkszählung 1987; in den Folgejahren in der Untergliederung nach Alter vorläufige Ergebnisse auf der Basis des Zensus 2011.

Abbildung 4: Entwicklung der Altersstruktur (Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz)

Am 31.12.2014 leben 1.792 Einwohner in Weingarten. Das heißt die Anzahl der Einwohner stieg im Jahr 2014 weiter an.

Altersgruppen (nur HAW)	männlich	in Prozent	weiblich	in Prozent	gesamt	in Prozent
bis 9 Jahre	88	4,911	88	4,911	176	9,821
10-19 Jahre	100	5,58	85	4,743	185	10,324
20-29 Jahre	103	5,748	88	4,911	191	10,658
30-39 Jahre	113	6,306	117	6,529	230	12,835
40-49 Jahre	187	10,435	138	7,701	325	18,136
50-59 Jahre	147	8,203	139	7,757	286	15,96
60-69 Jahre	98	5,469	87	4,855	185	10,324
70-79 Jahre	71	3,962	65	3,627	136	7,589
80-89 Jahre	18	1,004	45	2,511	63	3,516
90-99 Jahre	1	0,056	14	0,781	15	0,837
ab 100 Jahre	0	0	0	0	0	0
gesamt	926	51,674	866	48,326	1792	100

Abbildung 5: Altersstruktur Stand: 31.12.2014 (Quelle: VG Lingenfeld)

B. Rahmenbedingungen einer Projektentwicklung „Neubebauung Dorfplatz“

Die Gemeinde Weingarten hat in seiner Sitzung vom 23.03.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Nördlich der Schulstraße“ gefasst. Der Bebauungsplan soll im Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt werden.



Abbildung 5: Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „Nördlich der Schulstraße“

Zunächst war vorgesehen, die Fläche mit einer Größe von ca. 4.500 qm, zu einem kleinen Einfamilien-Haus Wohngebiet zu entwickeln. Mittlerweile hat der Rat der Gemeinde Weingarten in seiner Sitzung am 16.11.2016 jedoch beschlossen, die Fläche des ehemaligen Dorfplatzes vor Verwirklichung o.g. Planungsziele zunächst im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens für einen Projektentwickler oder einen Investor zur Realisierung eines Wohnbauprojekts öffentlich auszuschreiben.

Ziel des Wohnbauprojekts soll eine städtebaulich-architektonisch ansprechende und sich in die Dorfentwicklung einfügende Gesamtkonzeption sein, welche Wohnbedarfe in den Bereichen

- gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen und/oder
- seniorengerechtes Wohnen und /oder
- familienfreundliches Wohnen

decken kann.

Zur Verfügung stehen hierfür die Grundstücke Flr. Nr. 395/3, 397, 397/3, 397/2 (vgl. folgende Abbildung und Lageplan M= 1:500 und M= 1:1.000 in der Anlage. Der Gesamtbereich umfasst ca. 4.500 qm.

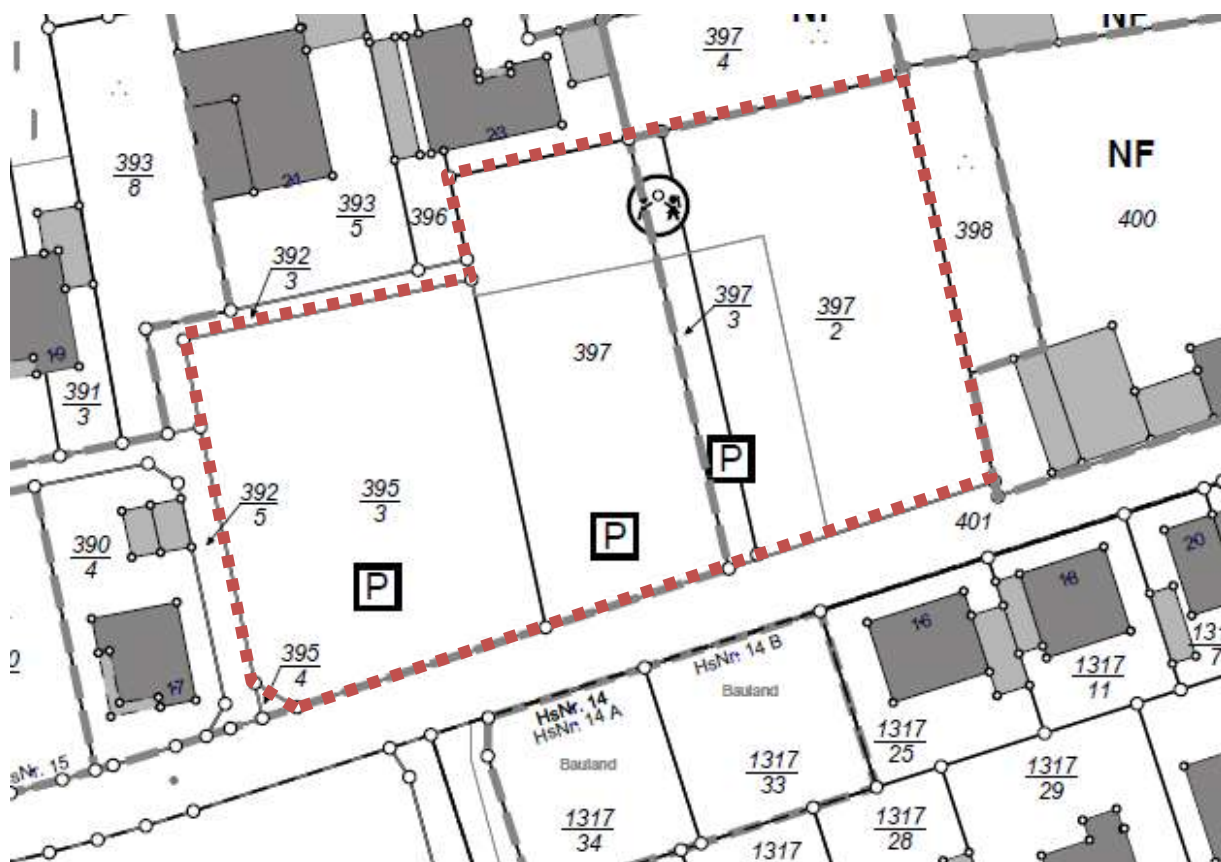


Abbildung 6: Geltungsbereich des Interessenbekundungsverfahrens (unmaßstäblich)

Zu beachten ist, dass für das Grundstück Fl. Nr. 397/4 eine Grunddienstbarkeit bzgl. eines Geh- und Fahrrechts besteht. Dieses Recht ist nicht konkret verortet, so dass bei der Konzeption der Projektentwicklung hierauf entsprechend Rücksicht genommen werden muss und kann.

Die Projektentwicklung hat sich von der Maßstäblichkeit, Gebäudeanordnungen und Gliederungen dem dörflichen Gesamtkontext einerseits und in Rücksicht auf die umgebenden Gebäude und Nutzungen zu orientieren und einzugliedern.

Als Rahmen für eine mögliche Bebauung werden seitens der Gemeinde Weingarten folgende Parameter festgeschrieben:

- Nutzungskonzept: Verwirklichung eines gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekts, insbesondere zur Deckung besonderer Wohnbedarfe in den Bereichen altengerechtes, familiengerechtes und selbstbestimmtes Wohnen;
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,3, jedoch maximal überbaubare Fläche (Grundfläche, GR) für Haupt- und Nebengebäude von 1.300 qm;
- Geschößflächenzahl (GFZ): 0.6 bzw. maximal überbaubare Fläche (Geschößfläche, GF) für Haupt- und Nebengebäude von 2.700 qm;
- Im Falle der Konzeptionierung einer unterirdischen oder teilunterirdischen Tiefgarage (bis max. 0,90 m über Gelände) wird die hierfür anfallende GR / GF nicht auf oben genannte Höchstmaße angerechnet;
- Geschößzahl: es sind maximal 2 Vollgeschoße zulässig. Zusätzlich ist ein Nicht-Vollgeschoß als Dachgeschoß zulässig, welches auch als Staffelgeschoß ausgeführt werden darf. In diesem Fall darf die Grundfläche des Staffelgeschosses maximal 60% der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschoßes betragen. Im Falle der Ausführung des Dachgeschoßes mit einem Satteldach ist ein Kniestock von max. 0,90 m zulässig;
- Zwei Stellplätze pro Wohneinheit, bei Wohneinheiten < 45 qm WFL genügt der Nachweis eines Stellplatzes.

C. Projektentwicklung

Die Gemeinde Weingarten begleitet, vertreten durch das Büro stadimpuls, Landau, eine mögliche Projektentwicklung in einem zweistufigen Verfahren, um folgende Ziele zu erreichen:

1. Dorfgerechtes Nutzungs- und Architekturkonzept
2. Deckung besonderer Wohnbedarfe für die Ortsgemeinde
 - Altersgerechtes Wohnen
 - Familiengerechtes Wohnen
 - Gemeinschaftliches Wohnen
3. Öffentliches Ausschreibungsverfahren zur
 - transparenten und marktkonformen Anbieterabfrage
 - Qualitätssicherung
 - Einbindung der Bürger.

C.1. Interessensbekundung mit Optionsvergabe (Stufe 1)

In der ersten Stufe der Projektentwicklung sollen Kaufinteressenten durch eine schriftliche Interessensbekundung eine verbindliche Option auf die zur Disposition stehenden Grundstücke erhalten, die im Eigentum der Ortsgemeinde sind. Dabei ist die Interessensbekundung ein offenes Bewerbungsverfahren für natürliche und juristische Personen. Die unter B. aufgeführten Rahmenbedingungen sind verbindlich zu beachten.

Mit der **Interessenbekundung** verpflichtet sich der Bewerber lediglich zur Erstellung eines Planungskonzeptes. Die Gemeinde vergibt im Gegenzug eine verbindliche Grundstücksoption für drei - sechs Monate, in der die Planungskonzeption erarbeitet und mit den zuständigen Stellen abgestimmt wird. Am Ende der Optionszeit steht die Abgabe eines Richtwertangebots für die zu erwerbenden Grundstücke.

Voraussetzung für eine Optionsvergabe ist ein **Gemeinderatsbeschluss**. Mit der Interessensbekundung soll eine **Projektskizze** mit

- Projektbeschreibung, mindestens mit Angaben zum Nutzungskonzept und dessen Besonderheit in Bezug auf den Aspekt eines gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekts sowie architektonischen Grundaussagen wie Fassaden- und Dachgestaltung, auch mit Skizzen belegbar sowie
- Lageplan im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Erschließung und Zuwegung, der Anzahl und Anordnung der Gebäude, der Anordnung der Zahl der Stellplätze, sowie der Frei- und Grünflächen

eingereicht werden. Zusätzlich sind Informationen über entsprechende **Projektreferenzen** für Sanierungsobjekte (sofern vorhanden) erwünscht. Während der Bewerbungsphase der Interessensbekundung ist am 09.05.2016, 11.30 Uhr, ein Rückfragekolloquium vorgesehen. Das Kolloquium wird durch das Büro stadimpuls Landau, geleitet und findet vor Ort in Weingarten statt.

Eine Anmeldung zum Kolloquium ist bis 07.05.2016 mittels Mail zwingend erforderlich an:

Büro stadimpuls
Herrn Kleemann
Michael.Kleemann@stadimpuls.com

Die Interessensbekundung samt den o.g. Unterlagen ist bis **28.05.2016** zu richten in Papierform und zusätzlich in digitaler Form (pdf per Mail) an:

Verbandsgemeindeverwaltung Lingenfeld
Bauamt, z.Hd. Herrn Rolf Bähr
Hauptstraße 60
67360 Lingenfeld

E-Mail: R.Baehr@vg-lingenfeld.de

Die Planunterlagen

- Lageplan, Maßstab 1:500 / 1:1000
- Luftbild, Maßstab 1:500 / 1:1000
- Grundbuchauszug

erhalten Sie auf Nachfrage ebenfalls bei o.g. Adresse / Ansprechpartner.

Während der Bewerbungsphase für die Interessensbekundung steht Ihnen Herr Michael Kleemann vom betreuenden Büro ab 09.05.2016 für Rückfragen per Mailanfrage zur Verfügung. Ein telefonischer Abstimmungstermin kann dann per Mail vereinbart werden.

Mail: Michael.Kleemann@stadimpuls.com

C.2 Verhandlungsverfahren (Stufe 2)

An das offene Interessenbekundungsverfahren schließt sich ein Verhandlungsverfahren während der vorgesehenen **Optionszeit** an. In dieser Zeit soll die Projektskizze in Abstimmung mit der Ortsgemeinde und zuständigen Behörden zu einem Planungskonzept durch den Kaufinteressenten auf eigenes wirtschaftliches Risiko weiterentwickelt werden sowie die Abstimmung mit den Behörden, erfolgen.

Das im Rahmen der Optionszeit zu erstellende **Planungskonzept** soll folgende Unterlagen enthalten:

- Lageplan (M= 1:500)
- Plan Dachaufsicht einschl. Darstellung der Außenanlagen (M=1:500)
- Funktionsgrundrisse (M= 1:200)
- Systemschnitte als Quer- und Längsschnitte (M=1:200)
- Fassadenansichten (M=1:200).

Am Ende des Verhandlungsverfahrens stehen das letztverbindliche Kaufpreisangebot sowie die grundsätzliche Beschlussfassung des Gemeinderats über den Grundstücksverkauf auf Basis des Planungskonzepts, welcher vorbehaltlich der dann notwendigen Schaffung des Planungsrechts (Bebauungsplan) gefasst wird.

Das **Kaufpreisangebot** muss eine grundsätzliche Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts für die Gesamtmaßnahme enthalten.

Der Kaufinteressent kann keinen Rechtsanspruch auf eine Projektrealisierung und Baurechtschaffung gegenüber der Gemeinde geltend machen. Sollte das Planungskonzept und / oder das Kaufpreisangebot, welches am Ende des Optionsverfahrens steht, keine Einigung mit der Gemeinde Weingarten finden, kann die Gemeinde das Grundstück ohne Ansprüche auf Schadenersatz entweder selbst entwickeln oder an einen Dritten verkaufen.

D. Baurecht und Projektrealisierung

Nach Grundsatzbeschluss des Gemeinderats über den Verkauf der Gemeindegrundstücke auf Basis des eingereichten Planungskonzepts sowie eines verbindlich abgegebenen und seitens der Gemeinde angenommenen Kaufpreisangebots erfolgt die Erstellung eines entsprechenden Bebauungsplans. Einen Rechtsanspruch auf entsprechendes Baurecht und somit auf eine Projektrealisierung kann nicht begründet werden. Der Bebauungsplan wird durch das Büro stadtpuls, Landau, im Auftrag und auf Kosten der Gemeinde Weingarten erstellt.

E. Zeitplan

Ausschreibung der Interessensbekundung (Verfahrensstufe 1)

28.04.2016 – 28.05.2016

Vorstellung und Empfehlung der Bewerbungen

06.06.2016, Bauausschuss

Beschluss über die Vergabe einer Optionszeit (Verfahrensstufe 2):

20.06.2016, Gemeinderat

Mögliche Optionszeit

01.07.2016 – 01.10.2016

Grundsatzbeschluss Gemeinderat

Oktober 2016

Bebauungsplanverfahren

November 2016 – Mai 2017

Grundstücksverkauf

Juni 2017

Projektrealisierung

Ca. 2 Jahre, Fertigstellung ca. Juni 2018