

04.04.2022

Eckpunktepapier Kapuzinerquartier

Planungsaufgabe

- Der Wunsch seitens der Öffentlichkeit, die Pkw "nicht sichtbar" in einer **Tiefgarage** unter die Erde zu bringen, soll umgesetzt werden. Auch alternative Stellplatzlösungen oder ein Mobilitätskonzept zur Reduzierung der Gesamtstellplatzanzahl sind denkbar, um die dort **geplanten Nutzungen "Wohnen" und "Soziale Nutzungen"** auf der wertvollen, innenstadtnahen Fläche im Stadtraum sichtbar und erlebbar zu gestalten. Lebens- und Begegnungsraum statt Parkraum ist hier das Motto.
- Für alle Flächen einer **sozialen Nutzung ist eine Miete** festzulegen, die sich am Mietspiegel Wohnen orientiert, damit bleibt die Flexibilität einer Umnutzung in Wohnen gewahrt, wenn sich die sozialen Nutzungen nicht realisieren lassen.
- Das Gebiet ist für die Realisierung von **gefördertem Wohnungsbau** geeignet. Die Zielquoten im Bereich des Wohnens sollen mindestens 20% geförderter Wohnraum betragen, im Bereich der Eigentumswohnungen ist eine Beschränkung auf maximal 20 % vorgesehen (s. Förderfähiger Wohnungsbau: Vorlage 285/2019/1).
- Die Kirchengemeinde schließt eine Bebauung mit Hotel und / oder oberirdischem Parkhaus auf ihrem Grundstück aus. Die Stadt empfiehlt dem Rat ebenfalls diese Ausschlüsse, ebenfalls für das in städtischer Hand befindliche Grundstück.
- Hinsichtlich der Stellplatzlösung ist die **Aufgabe der Garagen** auf den südlich angrenzenden privaten Grundstücken der Süringstraße langfristiges Ziel. Die Stadt wird aktiv auf die Eigentümer:innen zugehen, da aber der Erfolg nicht prognostizierbar ist, ist für die Konzeption vom Bestand eines Weges in heutiger Breite und Höhenlage auszugehen.
- Gewünscht ist keine einheitlich bauliche Großform, sondern eine **Vielfalt an Hochbauten** (Architektur, Fassade,...) mit einer städtebaulich hohen Qualität ist ausdrücklich gewünscht.
- In den Planungswerkstätten war ein "Ortsbezug" gewünscht. Die neue Bebauung sollte in ihrer städtebaulichen Form und Gestaltung eine Antwort geben auf die historische Identität des Ortes.
- Die Eigentümerinnen gehen nach derzeitiger erster Einschätzung nicht von einem Erhalt der Gebäude aus, da dies das Projekt durch die Vorgabe von im Schnitt 3 Geschossen deutlich einschränken würde. Der zusätzlich bei Neubau mögliche Wohnraum wiegt die möglichen Nachteile (graue Energie) auf. Sollten Investoren dies erwägen, so darf das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt werden. Das Ergebnis muss trotz Abriss wirtschaftlich sinnvoll sein und darf den Wert der Grundstücke nicht mindern.

- Im Erdgeschoss ist barrierefrei eine ca. 60 qm Wohnung so vorzusehen, dass sie vorübergehend (10 - 15 Jahre) als **Gemeindebüro** seitens der evangelischen Kirchengemeinde angemietet werden kann.
- Wünschenswert sind **Service- und Dienstleistungsangebote** wie z.B. ein Treff/Café mit Mittagstisch für Bewohner:innen, ein Pflegebüro, Künstler-Ateliers und / oder ein multifunktional nutzbarer Raum zur Untervermietung auch an freie Gruppen. Als neues/zusätzliches Element sind Büroräumlichkeiten/ ist Co-Working denkbar.

Sicherung der städtebaulichen, architektonischen Qualitäten

- Qualitäten aus der Konzeptvergabe sind in die konkreten Entwürfe zu übernehmen. Das Ergebnis wird im **Grundstückskaufvertrag / Erbpachtvertrag** privatrechtlich und im **(vorhabenbezogenen) Bebauungsplan** öffentlich-rechtlich gesichert.
- Die Umsetzung des (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans wird in der Detaillierung durch den Gestaltungsbeirat begleitet.

Grundstück(spreis) / Umsetzung

- Eine **Neuverteilung** der derzeit vorhandenen Grundstücke zwischen den Eigentümerinnen ist möglich.
- Die **Konzeptvergabe** erfolgt zu 100 % nach Qualitätskriterien d.h. das Gesamtkonzept wird zu 100 % gewichtet. Die Finanzkonditionen sind fix, so dass der Kaufpreis zu 0% gewichtet wird.
- Folgende Varianten zur Realisierung der Wünsche der Öffentlichkeit (Wunsch der Vielfalt) sind denkbar:
 - Gesamtinvestition durch einen Investor mit unterschiedlichen Architekturvorschlägen hinsichtlich der Hochbauten
 - Zusammenschluss mehrerer Investoren denkbar, um eine Vielfalt des Städtebaus zu erreichen
 - Gesamtinvestition eines größeren Baublocks mit Tiefgarage für alle Bauvorhaben mit oberirdisch weiteren Investoren ist denkbar
 - Teilung der Grundstücke, TG auf einem Grundstücksteil, andere Grundstücksteile mit Hochbauten durch andere Investoren, diese beteiligen sich finanziell an der TG (Anmietung von X Stellplätzen mit Weitergabe Mietpflicht an Mieter oder entsprechender Investitionszuschuss)
 - Ein Qualitätskriterium soll sein, dass Baugemeinschaften die Möglichkeit der Realisierung ihrer Projektidee (z.B. Mehrgenerationenwohnen) eröffnet werden.
- Beide Eigentümerinnen dürfen Grundstücke nur zum **vollen Wert** veräußern. Unterschreitungen sind nur in begründeten Ausnahmefällen möglich, z.B. als Kommune um besondere Aufgaben der Daseinsvorsorge zu fördern. Das ist hier nicht der Fall. Andererseits verzichtet die Stadt darauf, das Grundstück zum Höchstgebot zu veräußern, da die Qualität des Konzeptes bei der Vergabe alleine den Ausschlag geben soll. Der Ausschreibung ist für das städtische

Grundstück daher der **Bodenrichtwert mit einem noch festzulegenden Aufschlag** zugrunde zu legen. Der Aufschlag ist erforderlich, da der Richtwert nur von 2 Geschossen ausgeht, da sich der Bodenmarkt zurzeit dynamisch entwickelt und der Verkehrswert inzwischen deutlich oberhalb des Richtwertes liegt. Außerdem erfolgt der Verkauf erst in der Zukunft, sodass zu erwartende Bodenwertsteigerungen zu berücksichtigen sind.

- **Abbruchkosten** sind Sache des Erwerbers und werden bei der Größe der Liegenschaft nicht kaufpreismindernd berücksichtigt.
- Der Investor / Die Investoren dürfen die Immobilien in 25 Jahren nicht an Dritte veräußern (**kein Spekulationsobjekt**).
- Die Evangelische Kirchengemeinde befindet sich in einem tiefgreifenden Strukturveränderungsprozess, der u.a. eine kritische Prüfung des Gebäudebestands beinhaltet, um die wirtschaftlichen Grundlagen für die Herausforderungen der Zukunft nachhaltig zu sichern. Bei der Abwägung, ob sich vom Gemeindehaus oder von der Kirche getrennt werden muss, war letzteres schlicht unvorstellbar – auch wenn die Kirchengemeinde der Erhalt dieses stadt- und religionsgeschichtlichen Baudenkmals finanziell sehr belastet. Die denkmalgerechte Sanierung der Evangelischen Kirche am Markt sowie ergänzende Ein- und Umbauten für die Gemeindegemeinschaft im Kirchraum sind in der mittelfristigen Finanzplanung mit einem Gesamtvolumen von 2,2 Mio.€ (nach heutigem Kenntnisstand) veranschlagt. Zur Finanzierung dieser Maßnahmen ist die Evangelische Kirchengemeinde auf Einnahmen aus Erbpacht für das Grundstück Rosenstraße angewiesen.
 - In diesem Zusammenhang ist der frühestmögliche Zeitpunkt der Entscheidung über den/die /Investor/en als künftige Erbpachtnehmer von erheblicher Bedeutung, da der Gemeindehaushalt nach dem landeskirchlichen Haushaltsrecht erst bei Abschluss und Genehmigung des Erbbaurechtsvertrages von den Pflichtaufwendungen für Abschreibungen und Substanzerhaltung entlastet werden kann. Die Evangelische Kirchengemeinde benötigt daher eine **verbindliche Entscheidung des städtebaulichen Investorenwettbewerbs bis spätestens 31.03.2023**. Jeder spätere Zeitpunkt bedeutet einen erheblichen wirtschaftlichen Schaden für die Kirchengemeinde.
- Im Rahmen der Gesamtquartiersplanung ist ein **einheitlicher Grundstückswert** zu ermitteln und ggf. Bei unterschiedlicher Bebauung zwischen den Eigentümerinnen auszugleichen.