

Vorlageart: Sitzungsvorlage
Vorlagenummer: SP-049/24
Status: öffentlich
Datum: 21.10.2024
Federführendes Amt: DEZERNAT I
Sachbearbeiter*in: Admin

Mehrgenerationenhaus für gemeinschaftliches Wohnen in der Feldbergstraße;

hier: Voraussetzungen und Vorstellung eines Konzeptverfahrens (ehem. Fraktionsantrag Nr. 108 der CDU-/UKW-/SPD-Fraktionen)

Beratungsfolge

Status	Datum	Gremium	Zuständigkeit
N	14.11.2024	Magistrat	Vorberatung
Ö	26.11.2024	Ausschuss für Planen, Bauen, Umwelt und Klima	Vorberatung
Ö	28.11.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
Ö	16.12.2024	Stadtverordnetenversammlung	Entscheidung
N	21.11.2024	Magistrat	Vorberatung

Sachverhalt

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 08.07.2024 folgenden Beschluss gefasst:

„1) Das Grundstück in der Feldbergstraße 34 wird für ein soziales Wohnprojekt verwendet.

2) Es soll ein Mehrgenerationenhaus für gemeinschaftliches Wohnen auf Basis eines Erbpachtvertrages realisiert werden. Der Magistrat sucht mittels Ausschreibung einen Betreiber, der für Bau und Betrieb des Mehrgenerationenhauses verantwortlich ist. Insbesondere sind die sozialen Zwecke des Mehrgenerationenwohnens zu berücksichtigen. Das Ergebnis der Ausschreibung ist in der Stadtverordnetenversammlung zur endgültigen Beschlussfassung vorzulegen.“

Bevor das Grundstück, welches sich im Eigentum der StEG befindet, einer entsprechenden Nutzung zugeführt werden kann, sind jedoch folgende Punkte bereits im Vorfeld zu klären bzw. festzulegen:

1. Da die StEG Eigentümerin des Grundstückes ist, sollte die Stadt dieses ankaufen. Der Kaufpreis könnte bei EUR 800.000,- festgesetzt werden. Dies entspricht der Höhe des durch die Gesellschaft aufgenommen Darlehens zum seinerzeitigen Kauf. Hinsichtlich der höchstwahrscheinlich anfallenden Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 48.000,- sollte eine Teilung der Kosten zwischen Stadt und Gesellschaft angestrebt werden.

Sitzungsvorlage

2. Das auf dem Grundstück vorhandene Gebäude sollte zu einem städtischen Museum umgenutzt werden. Deshalb wurde seitens der Stadt mit der StEG ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen. Dieser Vertrag muss aufgelöst werden.

3. Der Gasanschluss und das Heizungssystem der Katholische Kindertagesstätte Sankt Franziskus ist komplett von den entsprechenden Einrichtungen des vorderen Gebäudes zu trennen.

4. Es ist zu entscheiden, ob der zukünftige Betreiber die Abrisskosten trägt oder die Stadt.

Nach Klärung dieser Punkte kann das Grundstück ausgeschrieben werden. Da gemäß Stadtverordnetenbeschluss insbesondere die sozialen Aspekte des Mehrgenerationenwohnens zu berücksichtigen sind, bietet sich eine sogenanntes Konzeptverfahren an. Bei einem solchen Verfahren steht nicht der höchstmögliche Verkaufserlös im Vordergrund, sondern die Qualität des vom Kaufinteressenten vorgelegten Nutzungskonzepts, welche anhand vorher festgelegter Kriterien zu bewerten ist. Orientiert an Vorgaben des „Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ wird im Folgenden dargestellt, wie ein solches Konzeptverfahren durchgeführt werden kann.

1. Prüfung der Liegenschaft

Für das Grundstück ist zunächst ein **Exposé** zu erstellen (Vorentwurf siehe Anlage 1), welches neben den wichtigsten Merkmalen des Grundstückes auch schon Angaben zu den Kriterien enthält, nach denen die vorgelegten Nutzungskonzepte bewertet werden. Um Angaben zum Erbbauzins machen zu können ist ein **Verkehrswertgutachten** zu beauftragen. Um zu klären, was grundsätzlich auf dem Grundstück möglich ist, sollte seitens der Stadt eine **Bauvoranfrage** eingereicht werden, so dass eine gewisse Planungssicherheit gegeben ist. Daraus sollten allerdings keine verbindlichen Vorgaben resultieren. Soll von der Bauvoranfrage abgewichen werden, ist die Genehmigungsfähigkeit durch die Interessenten selbst zu klären.

Als Grundlage für eine Bauvoranfrage wird ein an die umgebende Bebauung angepasstes Konzept aus drei Baukörpern vorgeschlagen (siehe Anlage 2).

2. Öffentlichkeitsinformation

Das Exposé ist im Internet, Amtsblatt etc. zu veröffentlichen. Zeitnah sollte eine Auftaktveranstaltung stattfinden, um ggf. Fragen von Interessenten direkt beantworten zu können. Mit der Veröffentlichung beginnt die Bewerbungsfrist. Die Stadt Frankfurt setzt hier z.B. drei Monate an.

3. Bewerbung

Da die sozialen Aspekte des Mehrgenerationenwohnens im Vordergrund stehen sollen, sollten sich ausschließlich selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte, insbesondere juristische Personen wie z.B. Genossenschaften oder Vereine bewerben, welche gekennzeichnet sind durch

- die Beteiligung der künftigen Nutzer/innen an der Planung
- eine langfristig angelegte, gemeinschaftliche Verfassung und Organisation
- eine auf Dauer angelegte und gleichberechtigte Mitbestimmung der

Sitzungsvorlage

Projektmitglieder bei Angelegenheiten des Projektes
Projektgruppen, die die oben genannten Ziele durch ihre Rechtsform absichern, sollten bevorzugt werden. Die Bewerbung soll 10 DIN A4-Seiten nicht überschreiten. Folgende Angaben sollte sie mindestens enthalten:

- Ausgefülltes Bewerbungsformular mit Rahmendaten zum Projekt
- Aktuelle Zusammensetzung der Wohngruppe, Beschreibung der Arbeitsstrukturen und der Zusammenarbeit (insbes. z.B. Verhältnis bestehender Mitgliederzahl und geplanter Projektgröße; Namens-/Adressliste der Mitglieder, die in das Projekt einziehen werden)
- Inhaltliches Konzept (Beschreibung des beabsichtigten Alltags in der Hausgemeinschaft und des geplanten Gebäudes)
- Auswirkungen des Konzepts auf das Wohnumfeld (werden z.B. Gemeinschaftsräume, Carsharingangebote o.ä. auch für Außenstehende zur Verfügung gestellt?)
- Angaben zur geplanten Haushaltsstruktur und zum Raumprogramm im Projekt (Angabe von minimalem und maximalem Flächenbedarf)
- Angaben zur gewählten Rechtsform und zum Finanzierungskonzept
- Angaben zu Kooperationspartner/innen (Architekt/innen, Finanzberatung, Moderation usw.)
- Grundrisskizzen, aus denen die Raumverteilung und die zukünftige Nutzung der vorgesehenen Bebauung hervorgehen

4. Prüfung der Bewerbungen

Zunächst werden die eingehenden schriftlichen Bewerbungsunterlagen formal auf Vollständigkeit und die Einhaltung der Bewerbungsvoraussetzungen geprüft.

Im Rahmen einer Vorauswahl werden die korrekt eingereichten Unterlagen durch eine Jury nach einem möglichst einfachen System beurteilt (z.B. Kriterium sehr gut erfüllt, Kriterium berücksichtigt, Kriterium nicht berücksichtigt).

Die Jury setzt sich in der Regel aus Vertretern der Politik, der beteiligten Fachämter, externen Fachleuten (z.B. Vertreter Netzwerk Frankfurt für Gemeinschaftliches Wohnen oder Landesberatungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen) zusammen. Ggf. können auch externe Personen, die bereits in einem entsprechenden Wohnprojekt wohnen, als weitere Experten in die Jury aufgenommen werden.

Kriterien für die Vorauswahl sind in der Regel:

Gruppenstruktur/Soziales

- Inhaltliches Konzept (Beschreibung des geplanten Gebäudes und des beabsichtigten Alltags in der Hausgemeinschaft; Angaben zu gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sowie zum zusätzlichen Nutzen im Vergleich zu konventionellen Wohnformen zur Miete oder im Eigentum)
- Zusammensetzung der Gruppe / Mieterschaft (im Optimalfall sollte sowohl die Erstellung von geförderten als auch frei finanzierten Mietwohnungen erreicht werden)
- Inklusion / Barrierefreiheit
- Einfluss durch das Wohnprojekt auf das Quartier / Nachbarschaftliche Aktivitäten (z.B. Vermietung von Gemeinschaftsräumen u.ä.)
- Nachhaltige Sicherung der gemeinschaftlichen und gemeinwohlorientierten

Projekte durch Rechtsform (keine Eigentumsbildung!)

- Integration von Geflüchteten und Migranten
- Anpassungsfähigkeit an geänderte Gruppenzusammensetzung

Nachhaltigkeit

- Zukunftsfähige Energie- und Mobilitätskonzepte,
- Beitrag zu klimagerechtem und ressourcenschonendem Bauen und Wohnen

Finanzielles

- Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit müssen nachvollziehbar sein
- Sicherung kostengünstigen Wohnens
- Zusammenarbeit mit Finanzberater

Städtebaulich-architektonische Qualität

- Einfügung ins Ortsbild
- Wohnqualität
- Flächensparende Grundrisse
- Qualität der Außenanlagen
- Zusammenarbeit mit Architekt, Bauunternehmen...

5. Vorstellung der Konzepte

Als Ergebnis der Vorauswahl werden die bestplatzierten Wohnprojekte zu einem Gespräch eingeladen, wobei ihnen ausreichend Gelegenheit und Zeit gegeben wird, ihr Konzept der Jury persönlich vorzustellen.

Auf Grundlage des Gesprächs entscheidet die Jury, wer das Grundstück erhält und bestimmt gegebenenfalls Nachrücker. Das Ergebnis der Vorauswahl ist somit nicht unbedingt maßgebend, es gewährleistet jedoch, dass nur solche Wohnprojekte zu einer persönlichen Vorstellung eingeladen werden, die auch tatsächlich geeignet sind.

Die Entscheidungen und Begründungen der Jury werden dokumentiert und gemäß dem oben genannten Stadtverordnetenbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vorgelegt. Über die Entscheidungen und Begründungen der Jury sowie die Entscheidung der Stadtverordnetenversammlung werden die Wohnprojekte in Kenntnis gesetzt. Es soll sichergestellt werden, dass das Verfahren nachvollziehbar und transparent ist.

6. Anhandgabephase

Zwischen dem ausgewählten Wohnprojekt und der Eigentümerin des Grundstücks wird ein Vorvertrag geschlossen, der in der Regel eine einjährige **Anhandgabe** vorsieht. In dieser Zeit fällt Erbbauzins an (kann bei Zuschlag ggf. verrechnet werden). Diese Zeit soll die Gruppe nutzen, um ggf. noch zu wachsen, die Finanzierung und architektonische Gestaltung zu klären sowie eine Baugenehmigung zu erhalten, um nach dem Jahr den Erbbaurechtsvertrag abzuschließen.

Sitzungsvorlage

Für die Zeit der Anhandgabe werden mit dem Wohnprojekt sog. Meilensteine vereinbart (z.B. die Zeitspannen bis zur Beauftragung des Architekturbüros, die Vorlage eines Vorentwurfs, die Vorlage des Finanzierungsplans, die Wahl der Rechtsform, die Bauantragsabgabe und Baugenehmigung), um den Fortschritt der Planung zu sichern.

gez.

Albrecht Kündiger
Bürgermeister

Anlage/n

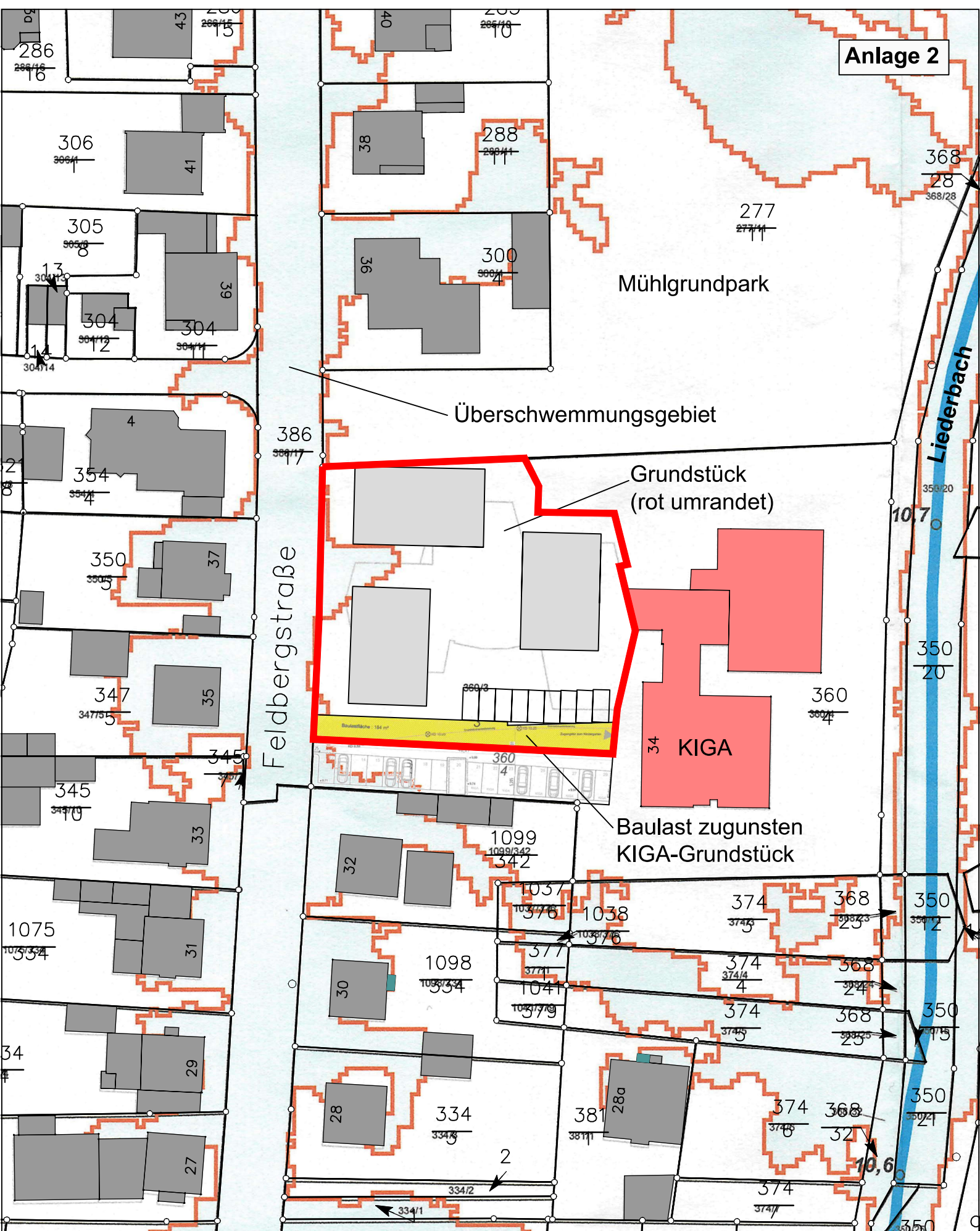
- 1 - Feldbergstraße Mehrgenerationenhaus (öffentlich)
- 2 - Mehrgenerationenhaus Expose (öffentlich)
- 3 - Ergänztetes Konzeptverfahren (öffentlich)

Beschlussvorschlag

1. Die Stadt erwirbt das Grundstück „Feldbergstraße 34“ zu einem Kaufpreis von EUR 800.000,-. Die erforderliche Zustimmung des Aufsichtsrats der Gesellschaft ist einzuholen. Entsprechende Mittel sind in den Haushalt für das Jahr 2025 einzustellen bzw. durch Mittelübertrag aus den Vorjahren zu gewährleisten. Hinsichtlich der höchstwahrscheinlich anfallenden Grunderwerbsteuer in Höhe von EUR 48.000,- ist eine Teilung der Kosten zwischen Stadt und Gesellschaft anzustreben.
2. Der zwischen Stadt und StEG geschlossene Erbbaurechtsvertrag zur Nutzung der Liegenschaft als Stadtmuseum ist aufzulösen.
3. Der Gasanschluss und das Heizungssystem der Katholische Kindertagesstätte Sankt Franziskus ist komplett von den entsprechenden Einrichtungen des vorderen Gebäudes zu trennen.
4. Die Kosten für den Abriss des Bestandsgebäudes sind in den Haushalt 2025 einzustellen. Sofern die Kosten durch den Betreiber getragen werden sollten, ist eine entsprechende Einnahmeposition für die Erstattung des sodann vorfinanzierten Betrages in den Haushalt aufzunehmen.
5. Auf Grundlage eines an die umgebende Bebauung angepassten Konzeptes aus drei Baukörpern ist eine Bauvoranfrage zu stellen.
6. Das Grundstück wird, wie im Sachverhalt beschrieben, im Rahmen eines Konzeptverfahrens unter Berücksichtigung der aufgelisteten Kriterien ausgeschrieben.
7. Die Zusammensetzung der Jury wird durch die Stadtverordnetenversammlung bestimmt.

Albrecht Kündiger
Bürgermeister

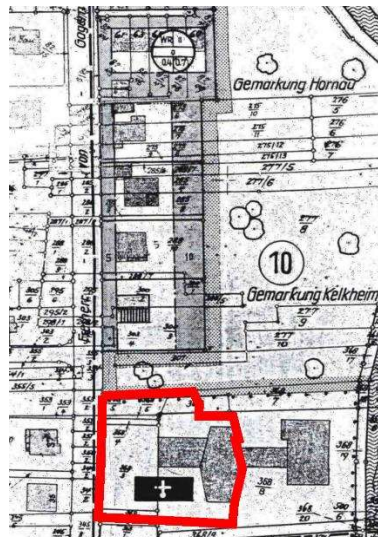
[Dokumentende für Barrierefreiheit]



Exposé Feldbergstraße 34 (Vorentwurf; noch zu klärende Positionen sind fett gedruckt)



Eigentümer:	Derzeit noch StEG
Anschrift:	Feldbergstraße 34 65779 Kelkheim (Taunus)
Lage Kataster:	Gemarkung Kelkheim, Flur 10, Flst.-Nr. 360/3
Fläche:	1940 m ²
Vorhandene Bebauung:	Das Grundstück ist derzeit noch mit einem ehem. Gemeindezentrum bebaut Wer übernimmt Abrisskosten / ggf. Kosten für Schadstoffgutachten?
Einschätzung Wohnfläche:	Noch zu ergänzen
Baulasten/Grunddienstbarkeiten:	Das Baugrundstück ist mit Baulasten zugunsten der KITA St. Franziskus belastet. Text der Baulast ergänzen
Planungsrecht:	Bebauungsplan 41-12 (Gemeinbedarfsfläche, siehe Ausschnitt!) Per Bauvoranfrage klären, ob eine Befreiung nach § 31 Abs. 3 BauGB möglich ist



Erbbauzins:	Verkehrswertgutachten erforderlich
Restriktionen:	Teilweise Überschwemmungsgebiet
Vegetation:	Fallen aufgrund der Bebauung Bäume auf dem nördlich angrenzenden Zugangsbereich zum Mühlgrundpark weg (Flst. 277/11), sind diese zu ersetzen (ggf. anderer Standort im Park)
Ver- und Entsorgung:	Voll erschlossen
Stellplätze:	Grundsätzlich ist bei der Berechnung der Anzahl der Stellplätze die Stellplatzsatzung der Stadt Kelkheim zu beachten (für Mehrfamilienhäuser siehe Pkt. 1.2.2 der Anlage 2); ggf. können bei der Berechnung der Stellplätze nachhaltige Mobilitätskonzepte berücksichtigt werden
Altlasten:	Derzeit nicht bekannt
Grundwasserstand:	Auf Grund der Nähe zum Liederbach ist mit einem hohen Grundwasserstand zu rechnen
Lage und Umfeld:	KIGA angrenzend, Mühlgrund angrenzend, Wohnbebauung ca. 800 m Stadtmitte, Ärztehaus ca. 350 m Rathaus ca. 450 m Richterschule (Gymnasium) ca. 400 m Pestalozzischule (Grundschule)
Freizeit:	ca. 1 km Sportpark ca. 700 m Kino ca. 1 km Zugang Sindlinger Wiesen direkt angrenzend Spielplatz Mühlgrund ca. 1 km Zugang Schmiehachtal
Verkehrsanbindung:	ca. 700 m Bahnhof Kelk.-Mitte ca. 1,7 km Anschlussstelle B 8, B 519 ca. 300 m Bushaltestelle Rathaus (263,804,806) ca. 23 km zum Flughafen Frankfurt (Auto) ca. 21 km Innenstadt Frankfurt (Rad)

Bei der Zuteilung des Grundstückes werden folgende Kriterien berücksichtigt:
(An Stadtverordnetenbeschluss anpassen)

Gruppenstruktur/Soziales

- Inhaltliches Konzept (Beschreibung des geplanten Gebäudes und des beabsichtigten Alltags in der Hausgemeinschaft; Angaben zu gemeinschaftlich nutzbaren Flächen sowie zum zusätzlichen Nutzen im Vergleich zu konventionellen Wohnformen zur Miete oder im Eigentum)
- Zusammensetzung der Gruppe / Mieterschaft (im Optimalfall sollte sowohl die Erstellung von geförderten als auch frei finanzierten Mietwohnungen erreicht werden)
- Inklusion / Barrierefreiheit

- Einfluss durch das Wohnprojekt auf das Quartier / Nachbarschaftliche Aktivitäten (z.B. Vermietung von Gemeinschaftsräumen u.ä.)
- Nachhaltige Sicherung der gemeinschaftlichen und gemeinwohlorientierten Projekte durch Rechtsform (keine Eigentumsbildung!)
- Integration von Geflüchteten und Migranten
- Anpassungsfähigkeit an geänderte Gruppenzusammensetzung

Nachhaltigkeit

- Zukunftsfähige Energie- und Mobilitätskonzepte,
- Beitrag zu klimagerechtem und ressourcenschonendem Bauen und Wohnen

Finanzielles

- Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit müssen nachvollziehbar sein
- Sicherung kostengünstigen Wohnens
- Zusammenarbeit mit Finanzberater

Städtebaulich-architektonische Qualität

- Einfügung ins Ortsbild
- Wohnqualität
- Flächensparende Grundrisse
- Qualität der Außenanlagen
- Zusammenarbeit mit Architekt, Bauunternehmen...