

NEUES HULSBERG-VIERTEL

Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan



die angestrebten wesentlichen Regelungen

... für welche wesentlichen Themen gibt es Regelungsbedarfe

- Grundschule
- Kindertagesstätten
- sozial geförderter Wohnungsbau
- Baugemeinschaften
- Grünanlagen und Bäume
- Architektur- und Freiraumqualitäten



... für welche wesentlichen Themen gibt es Regelungsbedarfe

- **Mobilität und Erschließung**
- **Quartiersverein**
- **Grundstücksvergabe**
- **Klimaschutz**
- **... und weitere Themen wie**

Entwässerung
Spielplätze
Bewegungsbad
Glockenspiel ...



Grundschule

Der Städtebauliche Vertrag soll regeln ...

- Bedarf** 2-zügige Grundschule (rechnerisch 1,6)
- Variante 1** GEG stellt Grundstück im NHV zur Verfügung (bebaut oder unbebaut); Vorschlag: ehem. MTA-Schule (Haus 25)
- Variante 2** Bildungsressort kann Bedarf außerhalb NHV decken und GEG leistet eine Ausgleichszahlung in Höhe des Wertvorteils der Grundstücke

Anlage zum Vertrag :



Kindertagesstätten

Der Städtebauliche Vertrag soll regeln ...

Anzahl Gruppen	14 Gruppen
Zeitschiene	sukzessive mit dem Baufortschritt
Mindestgröße	4 Gruppen pro Standort (* ggf. 2 - 3 Gruppen mit Grundschule)
Lage im NHV	in einer Anlage zum Vertrag:



sozial geförderter Wohnungsbau

Der Städtebauliche Vertrag soll regeln ...

Quote	30 % der Wohneinheiten müssen sozial gefördert erstellt werden
Baugemeinschaften	keine Anrechnung der Wohnungen für Baugemeinschaften auf diese Quote (soweit nicht ihrerseits gefördert)
Anzahl	aktuelle Annahme: 1.140 Wohneinheiten insgesamt im NHV, davon also 342 geförderte Wohneinheiten
Lage im NHV	Festlegung der Grundstücke für geförderten Wohnungsbau in einer Anlage zum Vertrag
Zeitpunkt der Erstellung	Verpflichtung, mit der Herstellung sozial geförderter Wohnungen in einer frühen Projektphase zu beginnen (spätestens ab 200 WE frei finanziert)

Baugemeinschaften

Der Städtebauliche Vertrag soll regeln ...

Quote	angestrebt wird ein Anteil von 20 % der im NHV neu geschaffenen Wohneinheiten (zusätzlich zu den 30 % geförderten WE)
2 Phasen	zeitlich gestaffelt: 2 x 10 % der Wohneinheiten durch Verkauf der Grundstücke an Baugemeinschaften
Vergabe	Verkauf der Grundstücke zum Festpreis, d.h. voll erschlossen zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert
Verfahren	Vergabeverfahren wird durchgeführt mit der Koordinierungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen bei SUBV
Lage im NHV	Festlegung der Grundstücke für Baugemeinschaften in einer Anlage zum Vertrag




Grünanlagen und Bäume

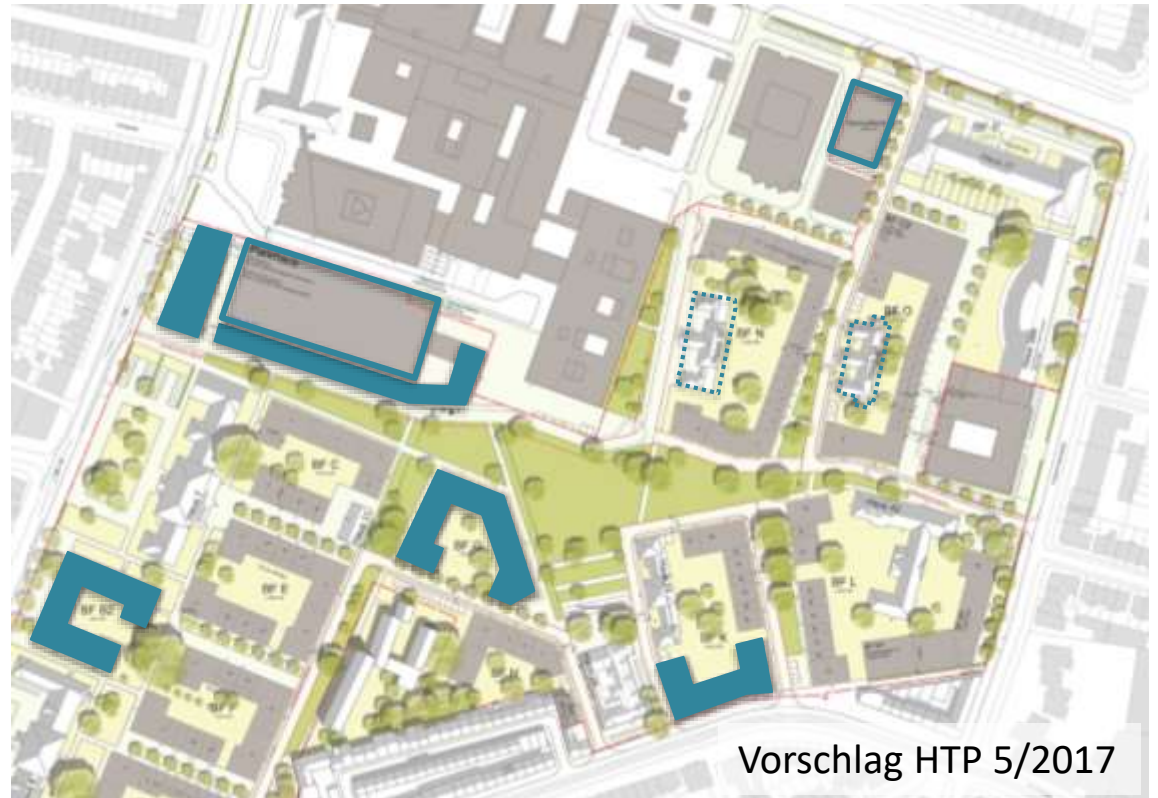
Der Städtebauliche Vertrag soll regeln ...

Herstellung Grünanlagen	frühzeitig und durch die GEG, Umsetzung der Ergebnisse des freiraumplanerischen Wettbewerbs
Kosten der Unterhaltung	angestrebt wird eine gemeinsame Finanzierung durch GEG bzw. Quartiersverein, GeNo und den Umweltbetrieb Bremen
Baumschutz	Verpflichtung zur ökologischen Baubegleitung bei Arbeiten im Nahbereich zu erhaltender Bäume
Ersatzpflanzungen	Erstellung eines Gesamtkonzeptes für die Ersatzpflanzungen auf Basis der Ergebnisse des freiraumplanerischen Wettbewerbs

Architektur- und Freiraumqualitäten

Der Städtebauliche Vertrag soll regeln ...

-  **Architekturwettbewerbe** als umfassender Planungswettbewerb für definierte Baufelder oder Gebäude
-  nur im Falle Abriss Bestandsgebäude
-  **Fassadenwettbewerbe** für die stadtbildprägenden Fassaden der Hochgaragen



Architektur- und Freiraumqualitäten

Der Städtebauliche Vertrag soll regeln ...

- | | |
|-----------------------------|---|
| Gestaltungsgremium | Qualitätssicherung für die übrigen Neubauten unter Einbeziehung von bremischen und externen Fachleuten |
| Gestaltungsleitfaden | übergeordnete Gestaltungsabsicht für Architektur und privaten Freiraum für das gesamte NHV |
| Freiraumwettbewerb | Entwicklung eines Konzepts für die öffentlichen Grünflächen sowie die befestigten öffentlichen Freiräume unter Beteiligung der Öffentlichkeit |



Mobilität und Erschließung

B-Plan	Herstellung von Stellplätzen ist auf dem überwiegenden Teil der Grundstücke unzulässig
Der Städtebauliche Vertrag soll regeln ...	
Notwendige Stellplätze	müssen öffentlich rechtlich gesichert werden, reale Nutzung muss privatrechtlich ermöglicht werden
Hoch- und Tiefgaragen	müssen den Bedarf der auf Nachbargrundstücken liegenden Nutzungen mit abdecken, „Eigennutzung“ wird begrenzt
Vergabe Parkhausgrundstücke	Anforderungen an das Betriebskonzept werden in der Ausschreibung definiert
Evaluierung	der Mobilitätsmaßnahmen im NHV und für das KBM
Ausschreibung autoarmes Baufeld	anteilige oder vollständige Aussetzung der Stellplatzverpflichtung

Quartiersverein

Der Städtebauliche Vertrag soll regeln ...

Gründung	durch die GEG
Zeitpunkt	vor Vergabe eines ersten Grundstückes für Wohnnutzung
Aufgaben (geplant)	Maßnahmen zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes (z.B. website mit Buchungs- und Abrechnungsportal), Evaluierung Mobilitätskonzept, Organisation der Pflege der öffentlichen Grünanlagen
dauerhafte Sicherung	Finanzierung über Beiträge, die grundbuchrechtlich gesichert werden, Übertragung der Pflichten auf jeden Grundstückserwerber, Weitergabeverpflichtung an Rechtsnachfolger

Grundstücksvergabe allgemein

Der Städtebauliche Vertrag soll regeln ...

**Grundstücks-
Ausschreibungen** finden durch die GEG in Abstimmung mit SUBV statt

Angestrebt wird eine Festlegung folgender bedeutsamer Aspekte für die Vergaben:

Losgrößen Definition der Losgrößen für die Verkaufsverfahren

Konzept grundstücksbezogene Gewichtung von Preis und Konzept

Variabilität spätere Änderungen der Produktliste sollen möglich sein in Abstimmung mit SUBV und den sonstigen betroffenen Stellen

Grundstücksvergabe allgemein

Angestrebt wird eine Festlegung folgender bedeutsamer Aspekte für die Vergaben:

Nutzungen

Vorgaben für Nutzungen:

z.B. geförderter Wohnungsbau, Baugemeinschaften,
publikumswirksame Erdgeschossnutzung



Vorschlag HTP 5/2017

Grundstücksvergabe allgemein

Übergeordnete Ziele für die Grundstücksvergabe

**Ansprache unterschiedlicher
Bieterkreise**

durch unterschiedliche Immobilienprodukte (u.a.
hinsichtlich Losgrößen und Nutzungsvorgaben)

zügige Entwicklung

durch Begrenzung bzw. parallele Abwicklung der
Verkaufsverfahren

koordinierte Entwicklung

Erstellung der privaten, jedoch öffentlich
zugänglichen Erschließung durch Investoren,
Optimierung der Baustellenabläufe,
Einbeziehung notwendiger Abbruchmaßnahmen

**Sicherung der gemeinsam
verabredeten Projektziele**

durch verpflichtende Vorgaben und/oder
Benennung grundstücksspezifischer Kriterien im
Rahmen von Konzeptvergaben (z.B. öffentlich
zugängliche Nutzung für die Pathologie)

Grundstücksvergabe Bettenhaus + Parkhaus/Mantelbebauung

B-Plan

lässt Entscheidung offen, ob Erhalt Bettenhaus
oder Abriss und Neubau Parkhaus mit Mantelbau

Unwägbarkeiten

mit Erhalt des Bettenhauses sind ggf. Risiken für die
Projektentwicklung verbunden
(z.B. erschwelter Abriss der Anbauten, Erstellung des
Parkhauses in einem eng begrenzten Baufeld),
Umsetzbarkeit der Nutzungskonzeption für das Bettenhaus
ist nicht abschließend gesichert

Stand der Vertragsgespräche

Es wird angestrebt, durch eine Ausschreibung mit
befristeter Anhandgabe die Chancen für einen Erhalt des
Bettenhauses verlässlich zu klären (finanziell, bautechnisch
etc.)

Klimaschutz

Der Städtebauliche Vertrag soll regeln ...

Mindeststandards

energetische Mindeststandards in Abhängigkeit von der Nutzung und dem jeweiligen Gebäude (Bestand/Neubau) oberhalb EnEV

Wärmeversorgung

Sicherstellung einer zentralen Wärmeversorgung mit reduzierten CO₂-Emissionen, vorzugsweise Integration eines BHKW (Anschlusszwang vertraglich)

Übergangszeit

GeNo ermöglicht GEG die Nutzung vorhandener Infrastruktur, Sicherung von Leitungsrechten für die GEG auf Grundstück KBM

Weitere Themen

Der Städtebauliche Vertrag soll regeln ...

Erschließung	Erschließungsvertrag mit dem ASV (inkl. Kostentragung und technischen Vorgaben) notwendig
Entwässerung	Entwässerungsstudie für die öffentlichen Flächen und Konzept zur Unterhaltung der Entwässerungsanlagen
Spielplätze	Verpflichtung zur Herstellung teilweise auf privaten, teilweise auf öffentlichen Grundstücken, Planung der öffentlichen Spielplätze im Rahmen des Wettbewerbs
Bewegungsbad	Herstellung in geeigneten Immobilien wird angeregt
Glockenspiel	Sicherstellung und Verwendung im NHV werden angestrebt
Denkmal-Ensembleschutz	Öffnen des historischen Zaunes (St.-Jürgen-Str.)
Müllentsorgung	Konzeption zur Müllentsorgung erforderlich

NEUES HULSBERG–VIERTEL

Städtebaulicher Vertrag



... vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !

die angestrebten wesentlichen Regelungen im Vertrag