

# NEUES HULSBERG–VIERTEL

## Städtebaulicher Vertrag zum B-Plan 2450

Entwurf Stand 17.04.2018

**# die wesentlichen Regelungen im Vertragsentwurf**

08.05.2018

... 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 allgemein**
- **Grundstücksvergabe Bettenhaus**
- **Klimaschutz / Energie**
- **... und weitere Themen wie**

Entwässerung  
Spielplätze  
Denkmalschutz  
Glockenspiel ...



## # Grundschule

Der Städtebauliche Vertrag regelt in § 6 Nr. 3 :

**Bedarf** 1,5 Grundschulzüge

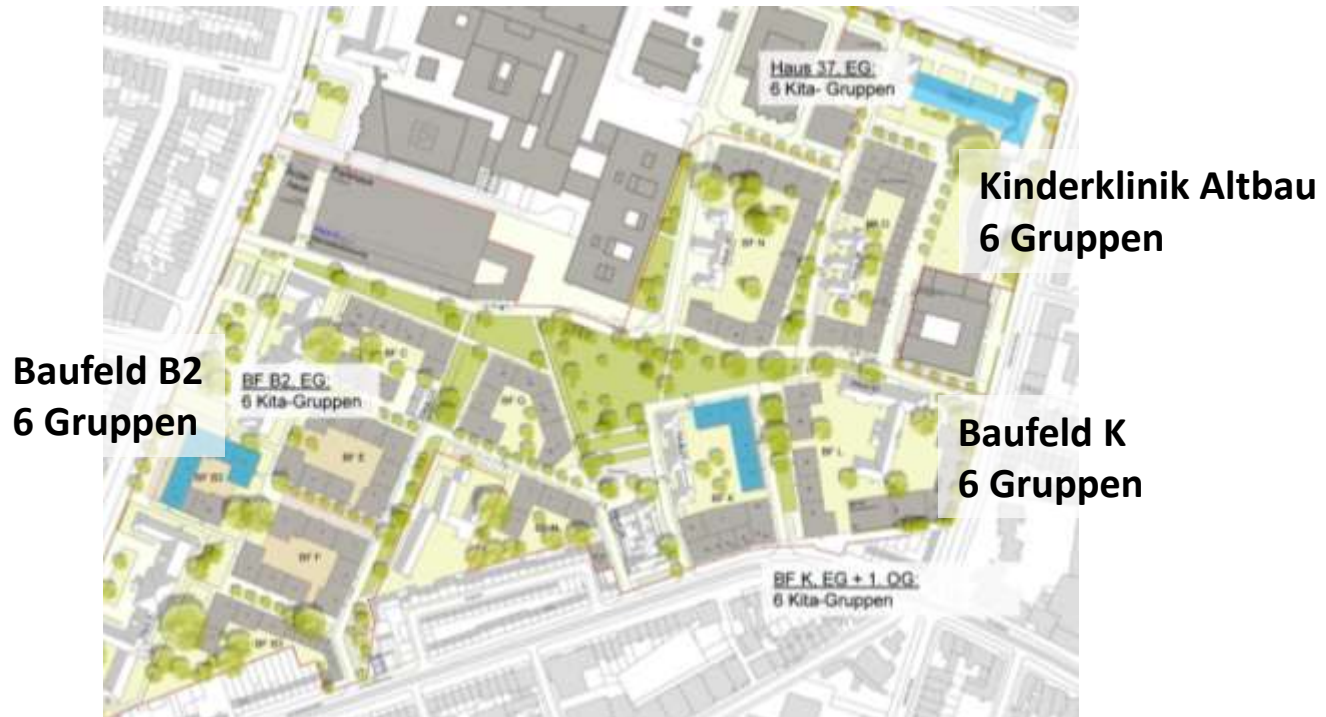
Bildungsressort realisiert den Bedarf außerhalb des NHV

**Lösung** GEG leistet eine Ausgleichszahlung in Höhe des Wertvorteils eines Grundstücks (Differenz des Verkehrswertes für Gemeinbedarf Schule und für Wohnnutzung bei einer BGF von 1.600 qm)

## # Kindertagesstätten

Der Städtebauliche Vertrag regelt in § 6 Nr. 2 :

<b>Anzahl Gruppen</b>	18 Gruppen
<b>Zeitschiene</b>	sukzessive mit dem Baufortschritt
<b>Größe</b>	3 Standorte à 6 Gruppen
<b>Lage im NHV</b>	in Anlage 3 zum Vertrag:



## # sozial geförderter Wohnungsbau

Der Städtebauliche Vertrag regelt in § 7 Nr. 1 :

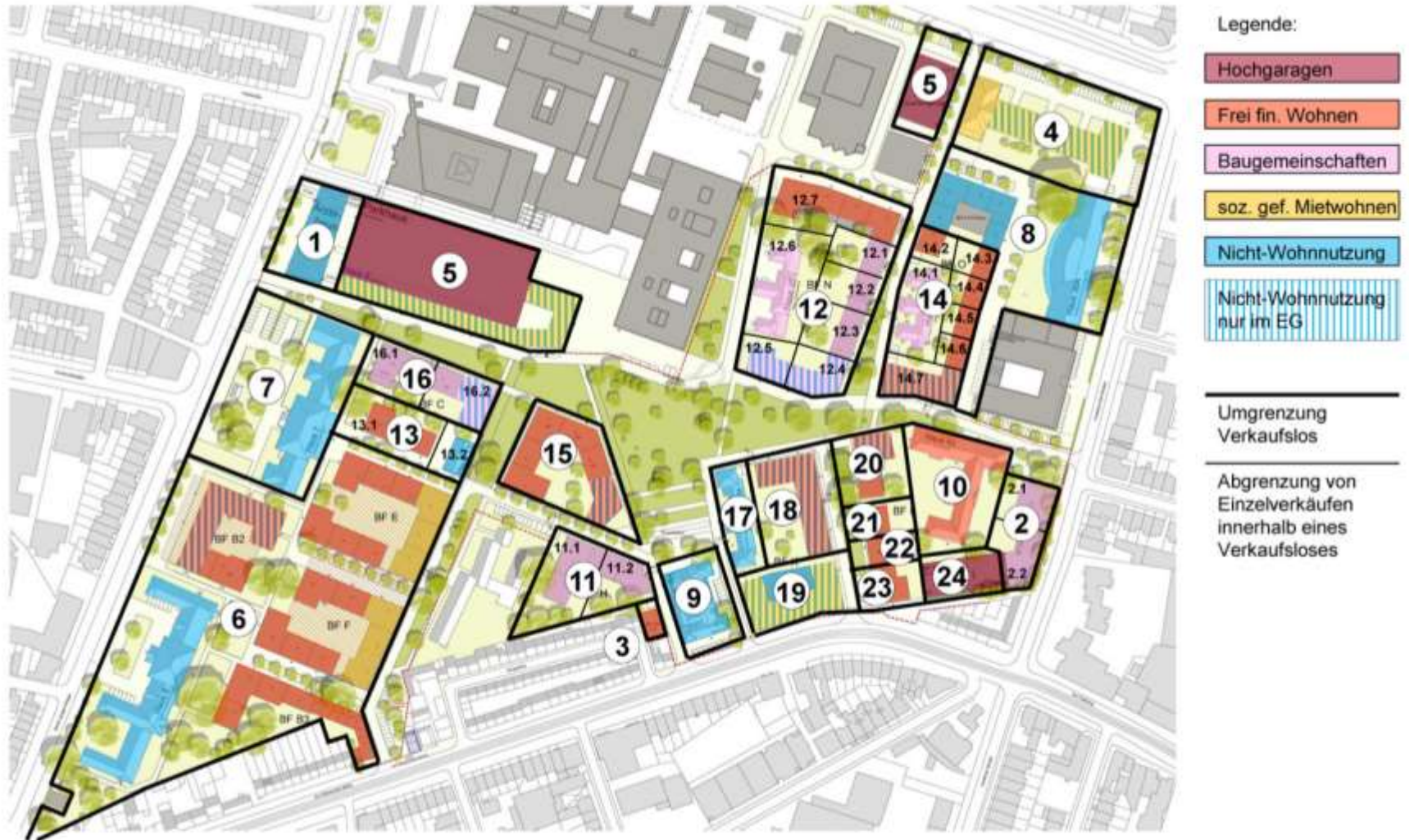
<b>Quote</b>	30 % der Wohneinheiten müssen sozial gefördert erstellt werden
<b>Baugemeinschaften</b>	keine Anrechnung der Wohnungen für Baugemeinschaften auf diese Quote (soweit nicht ihrerseits gefördert)
<b>Anzahl</b>	aktuelle Annahme: 1.170 Wohneinheiten insgesamt im NHV, davon also 350 geförderte Wohneinheiten
<b>Lage im NHV</b>	Festlegung der Grundstücke für geförderten Wohnungsbau in Anlage 1.1 zum Vertrag (sog. Produktliste)
<b>Zeitpunkt der Erstellung</b>	Verpflichtung, mit der Herstellung sozial geförderter Wohnungen in einer frühen Projektphase zu beginnen (spätestens ab 200 WE frei finanziert)

## # Baugemeinschaften

Der Städtebauliche Vertrag regelt in § 7 Nr. 2 :

<b>Quote</b>	angestrebt wird ein Anteil von 20 % der im NHV neu geschaffenen Wohneinheiten (zusätzlich zu den 30 % geförderten WE)
<b>2 Phasen</b>	zeitlich gestaffelt: 2 x 10 % der Wohneinheiten durch Verkauf der Grundstücke an Baugemeinschaften
<b>§ 7 Nr. 2.4 u. 2.5</b>	2. Phase ist abhängig vom Erfolg der 1. Phase; wenn Vermarktung im Einzelfall nicht erfolgreich, kann GEG frei vermarkten
<b>Vergabe</b>	Verkauf der Grundstücke zum Festpreis, d.h. voll erschlossen zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert
<b>Verfahren</b>	Vergabeverfahren wird durchgeführt mit der Koordinierungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen bei SUBV
<b>Lage im NHV</b>	Festlegung der Grundstücke für Baugemeinschaften in Anlage 1.1

# # Anlage 1.1 Produktliste



10.04.2018

Grundlage: Rahmenplan vom 20.11.2017

08.05.2018



## # Grünanlagen und Bäume

Der Städtebauliche Vertrag regelt in § 13 :

<b>Herstellung Grünanlagen</b>	frühzeitig und durch die GEG, Umsetzung der Ergebnisse des freiraumplanerischen Wettbewerbs
<b>Kosten der Unterhaltung</b>	vereinbart ist eine gemeinsame Finanzierung durch GEG bzw. Quartiersverein, GeNo und den Umweltbetrieb Bremen
<b>Baumschutz</b>	Verpflichtung zur ökologischen Baubegleitung bei Arbeiten im Nahbereich der zu erhaltenden Bäume
<b>Ersatzpflanzungen</b>	Erstellung eines Gesamtkonzeptes für die Ersatzpflanzungen auf Basis der Ergebnisse des freiraumplanerischen Wettbewerbs;  Die Durchführung von Ersatzpflanzungen kann verzögert erfolgen (Stundung), SUBV kann Sicherheit durch Bürgschaft verlangen.

## # Anlage 6 - Baumplan



### Legende:

-  Zum Erhalt gemäß B-Plan festgesetzt  
ca. 100 Bäume
-  Sofern möglich zu erhalten / Grenzfall  
ca. 50 Bäume
-  Baumfällung  
ca. 200 Bäume

## # Architektur- und Freiraumqualitäten

Der Städtebauliche Vertrag regelt in § 3 (+ Anlage 2) :

- 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 regelt in § 3 :

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| <b>Gestaltungsgremium</b>   | Qualitätssicherung für die übrigen Neubauten unter Einbeziehung von bremischen und externen Fachleuten  |
| <b>Gestaltungsleitfaden</b> | übergeordnete Gestaltungsabsicht für Architektur und privaten Freiraum für das gesamte NHV wird entwickelt  |
| <b>Freiraumwettbewerb</b>   | Entwicklung eines Konzepts für die öffentlichen Grünflächen sowie die befestigten öffentlichen Freiräume unter Beteiligung der Öffentlichkeit sowie in Abstimmung mit SJFIS und SKB |



## # Mobilität und Erschließung

### **B-Plan**

Herstellung von Stellplätzen ist nur auf einzelnen definierten Grundstücken an den Rändern des NHV zulässig und im dem überwiegenden Teil der Grundstücke unzulässig

Der Städtebauliche Vertrag regelt in § 11 :

### **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; Stellplatzzuordnung auf Hoch- und Tiefgaragen in Anlage 8

### **Vergabe Parkhausgrundstücke**

Anforderungen an das Betriebskonzept werden in der Ausschreibung definiert

### **Übergangslösungen**

für die Zeit bis zur Fertigstellung der Quartiersgaragen und des Klinikparkhauses

## # Mobilität und Erschließung

### **B-Plan**

Herstellung von Stellplätzen ist nur auf einzelnen definierten Grundstücken an den Rändern des NHV zulässig und im dem überwiegenden Teil der Grundstücke unzulässig

Der Städtebauliche Vertrag regelt in § 11 :

### **Evaluierung**

der Mobilitätsmaßnahmen im NHV und für das KBM  
NHV: 2 Jahre nach Inbetriebnahme aller Hoch- und Tiefgaragen

KBM: 3 Jahre nach Inbetriebnahme des Klinikparkhauses

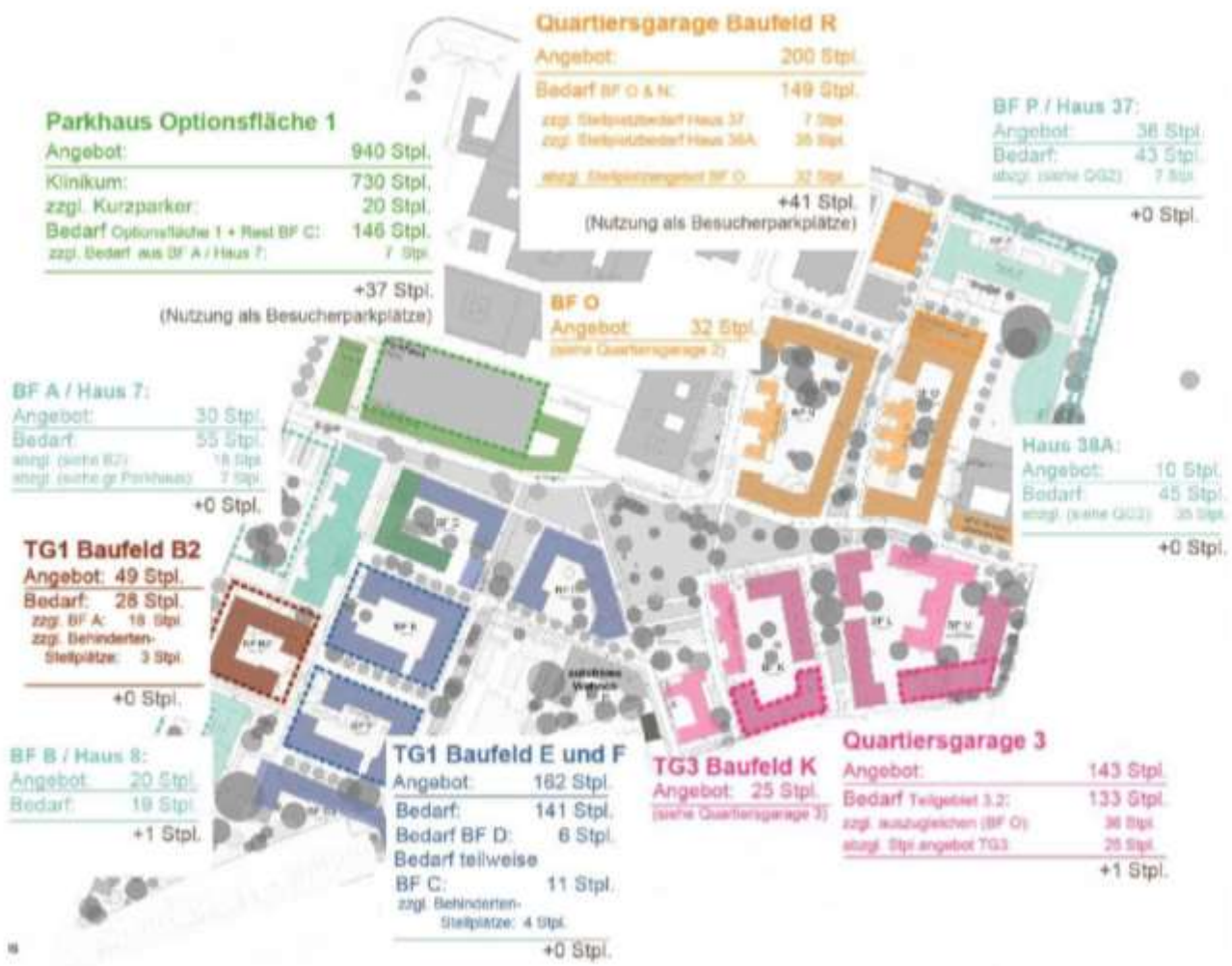
### **Ausschreibung autoarmes Baufeld**

anteilige oder vollständige Aussetzung der Stellplatzverpflichtung (Baufeld H), keine Ablösesumme aber Bürgschaft für 20 % der nicht nachgewiesenen Stellplätze

### **E-Mobilität (Kfz)**

bauliche Vorkehrungen in Hoch- und Tiefgaragen und beim Bau von Erschließungsanlagen

# # Mobilität und Erschließung



## # Quartiersverein

Der Städtebauliche Vertrag regelt in § 10 :

<b>Gründung</b>	durch die GEG
<b>Zeitpunkt</b>	vor Vergabe eines ersten Grundstücks für Wohnnutzung
<b>Aufgaben</b>	Steuerung der Umsetzung der Stellplatzverpflichtung, Maßnahmen zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes (z.B. website mit Buchungs- und Abrechnungsportal), Evaluierung Mobilitätskonzept, Organisation und anteilige Finanzierung der Pflege der öffentlichen Grünanlagen
<b>dauerhafte Sicherung</b>	Finanzierung über Beiträge, die grundbuchrechtlich gesichert werden, Übertragung der Pflichten auf jeden Grundstückserwerber, Weitergabeverpflichtung an Rechtsnachfolger
<b>Höhe der Beiträge</b>	zunächst bis zu 0,09 € pro qm BGF pro Monat; bedarfsgerechte Anpassung ggf. durch den Quartiersverein



## # Grundstücksvergabe allgemein

Der Städtebauliche Vertrag regelt in § 2 (+ Anlage 1.1 u. 1.2)

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

Festlegung folgender bedeutsamer Aspekte für die Vergaben:

**Losgrößen** Definition der Losgrößen für die Verkaufsverfahren in einer Produktliste vereinbart (Anlagen 1.1 und 1.2)

**Konzept** grundstücksbezogene Gewichtung von Preis und Konzept (Konzeptanteil variiert zwischen 10 % und unter 50 %):  
Konzeptanteil für Bestandsgebäude, soweit unter rechtlichen Bedingungen zulässig  
Grundstücke für Baugemeinschaften zum Festpreis

**Erdgeschosszone** Aktivierung Erdgeschosszone als Vergabekriterium (vgl. Anlage 5)

## # Grundstücksvergabe allgemein

Der Städtebauliche Vertrag regelt in § 2 ( + Anlage 1.1 u. 1.2)

### **Variabilität**

spätere Änderungen der Produktliste sollen möglich sein in Abstimmung mit SUBV und sonstigen Beteiligten der FHB

# # Anlage 1.1 - Produktliste



10.04.2018

Grundlage: Rahmenplan vom 20.11.2017

08.05.2018

# # Anlage 5 – Aktivierung Erdgeschosszone



Legende:

mögl. Standort für  
öffentlichkeits-  
wirksame  
Nutzungen im EG

(Konzepte mit einer  
öffentlichkeits-  
wirksamen Nutzung  
im EG werden  
besser bewertet als  
solche ohne)

Info: öffentlichkeits-  
wirksame  
Nutzungen im EG  
gemäß B-Plan

## # Grundstücksvergabe Bettenhaus + Parkhaus/Mantelbebauung

**B-Plan** lässt Entscheidung offen, ob Erhalt Bettenhaus oder Abriss und Neubau Parkhaus mit Mantelbau

Der Städtebauliche Vertrag regelt in § 2 Nr. 4 :

**Ausschreibung** zum Festpreis (Verkehrswert) für gemeinschaftliches Wohnprojekt (+ soziale, kulturelle, gewerbliche Nutzungen)

Anhandgabe für bestplatzierte Bietergruppe für max. 1 Jahr zur verbindlichen Klärung (Finanzierung, genehmigungsfähiger Bauantrag)

bei erfolgloser Anhandgabe: GEG kann abreißen.

## # Klimaschutz

Der Städtebauliche Vertrag regelt in § 17 :

### **Mindeststandards**

Neubau Wohnen: KfW – 40

Neubau Gewerbe: KfW – 55

Bestandsgebäude: EnEV

### **Wärmeversorgung**

Sicherstellung einer zentralen Wärmeversorgung mit reduzierten CO<sub>2</sub>-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 regelt :

- Erschließung** Erschließungsvertrag mit dem ASV (inkl. Kostentragung und technischen Vorgaben) notwendig ( § 4), dieser wird sich auch auf notwendige Maßnahmen außerhalb des B-Plans 2450 erstrecken
- Entwässerung** Entwässerungsstudie für die öffentlichen Flächen (inkl. Starkregen) und Konzept zur Unterhaltung der Entwässerungsanlagen ( § 5)
- Spielplätze** Verpflichtung zur Herstellung teilweise auf privaten, teilweise auf öffentlichen Grundstücken, Planung der öffentlichen Spielplätze i. R. des Wettbewerbs ( § 14) Abstimmung mit SJFIS und SKB
- Glockenspiel** Sicherstellung durch GEG; Wiederaufbau an geeigneter Stelle soweit verhältnismäßig; Verortung im freiraumplanerischen Wettbewerb

## # Weitere Themen

Der Städtebauliche Vertrag regelt :

- Denkmal-Ensembleschutz**      Öffnen des historischen Zaunes (St.-Jürgen-Str.) ( § 16)  
Zugänglichkeit der unter Schutz stehenden Grünanlage  
entlang der St.-Jürgen-Str.
- Müllentsorgung**                      GEG erstellt Müllkonzept



# NEUES HULSBERG–VIERTEL

## Städtebaulicher Vertrag



**... vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

**# die wesentlichen Regelungen im Vertragsentwurf**