

Immobilienausschreibung

Standort für betreutes und altengerechtes Wohnen als Erbbaurecht

Als Eigentümerin beabsichtigt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock gegen Gebot für das nachstehende, unbebaute Grundstück ein Erbbaurecht zum Zweck einer Bebauung zu vergeben.

Lage: Schmarler Landgang, südlich Einkaufszentrum im Kolumbusring 61

Katasterangaben: Gemarkung Schmarl, Flur 1, Teilfläche aus Flurstück 168/120, Gesamtfläche ca. 3.800 m² (unvermessen)

Lage und Grundstücksangaben

Der Stadtteil Schmarl ist in mehrgeschossiger Plattenbauweise in den 1980iger Jahren entstanden. Das ausgeschriebene Grundstück befindet sich im Schmarler Stadtteilzentrum, südlich des Einkaufszentrums und westlich der 11-geschossigen Wohnbebauung der Roald-Amundsen-Straße 25 – 30.

Es ist durch den Rückbau eines Teils des Schmarler Zentrums, der ehemaligen Schülerspeisung, im Jahr 2018/2019 frei geworden und grenzt unmittelbar östlich an die zentrale Parkanlage „Schmarler Landgang“ an. Im Rahmen der Städtebauförderung wird diese Parkanlage in den nächsten Jahren aufwertend umgestaltet, da sie identitätsstiftend und stadtbildprägend für den Stadtteil Schmarl ist. Bestandteil der Parkanlage ist ein kleiner Wald. Nördlich des freigewordenen Grundstücks befindet sich der Gebäudekomplex des Schmarler Zentrums mit Einzelhandelsnutzungen und sozialen Einrichtungen, die den täglichen Bedarf der Schmarler Bewohner abdecken.

In der Nähe befinden sich weiter eine Grundschule und eine berufliche Schule.

Die Anbindungen an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen über die Buslinien 38 und 39 sowie 45 und 49. Zugleich ist der Anschluss an die S-Bahn zwischen der Rostocker Innenstadt und Warnemünde über den Bahnhof Lütten Klein im Nordwesten (als zentralem Verknüpfungspunkt) und den Haltepunkt Evershagen im Südwesten gegeben.

Die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz erfolgt über den Schmarler Damm an die Stadtautobahn B 103 und an die Bundesstraße B 105 mit Anschluss zum Warnowtunnel und damit zur Bundesautobahn A 19 sowie über die Hundsburgallee in Richtung Stadtzentrum.

Das Grundstück ist durch Ver- und Entsorgungsmedien voll erschlossen und liegt im Fernwärmevorranggebiet.

Die genaue Lage, Grundstücksgröße und Grundstückabgrenzungen sind dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen; ebenso die Lage der Waldgrenzen.

Anlage 1 - Übersichtskarte

Anlage 2 - Flurstücksübersicht

Anlage 3 - Waldabstandsflächen / Baugrenze

Städtebauliche Situation

Prägend für den Stadtteil ist die mehrgeschossige Wohnbebauung in geschlossener, schlangenförmiger Plattenbauweise, die zwischen den Jahren 1976 und 1984 entstanden ist.

Die innen liegende zeilenförmige Baustruktur geht mäandrierend in außen liegende Wohnschlangen über und bildet somit Innenhöfe, die besetzt sind durch Sozialbauten wie Kindertageseinrichtungen oder andere Gemeinbedarfseinrichtungen. Durch die städtebauliche Grundstruktur erfolgt eine Abschirmung gegenüber den großräumigen Verkehrsachsen. Die größeren Stellplatzanlagen für die Anwohner liegen zwischen den Hauptverkehrsstraßen und der mehrgeschossigen Wohnbebauung. Es gibt eine ansteigende Höhenstaffelung der Bebauung von außen nach innen. Prägend sind dabei die vier 11-geschossigen Wohngebäude am Zentrum des Stadtteils, während die anderen Wohngebäude 6-geschossig sind. Die Einrichtungen für den Gemeinbedarf, wie Schulen, Kitas usw. weisen 2 bis 4 Geschosse auf, die gewerblichen Einrichtungen typischerweise 1 und 2 Geschosse, in Teilen auch mal 3 Geschosse. Als Solitär in seiner Struktur ist das Gebäude des Schmarler Zentrums hervorzuheben.

Das Flachdach ist die typische Dachform in Schmarl.

Schmarl ist ein sehr grüner Stadtteil. Zum einen durch angrenzende, natürliche, großflächige Naturräume aber auch durch gestaltete Innenhöfe, Spiel- und Sportplatzanlagen und Parkanlagen, insbesondere durch den „Schmarler Landgang“ als Naherholungsraum im Zentrum des Stadtteils. Neben der verkehrlichen Erschließung, die sich an die Struktur der Bebauung anlehnt, ist die Durchwegung für den Fuß- und Radverkehr sehr prägend. Durch Öffnungen in der Baustruktur ist ein Queren von außen nach innen unabhängig vom motorisierten Verkehr sehr gut möglich.

Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Kerngebiet MK. 6.1 ausgewiesen. Die Zulässigkeit der künftigen Bebauung wird planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Im Rahmen der Konzeptausschreibung zur Vergabe des Erbbaurechtes sind die nachstehenden Vorgaben zu beachten.

Art der baulichen Nutzung:

In Schmarl sind Einrichtungen für betreutes, altengerechtes Wohnen stark unterrepräsentiert. Daher soll auf diesem Grundstück eine Bebauung entstehen, die diese Nachfrage bedient und gern auch öffentlich zugängliche Begegnungsflächen schafft.

Dem entsprechen:

- barrierefreie/-arme Wohnanlagen für betreutes und/oder altengerechtes Wohnen
- barrierefreie/-arme Anlagen für Pflege und komplementäre Angebote und Leistungen der medizinischen / gesundheitlichen Versorgung und / oder zur Unterstützung sozialer Teilhabe pflegebedürftiger Menschen
- barrierefreie/-arme Anlagen für gemeinschaftliches und/oder generationenübergreifendes Wohnen
- uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbare Wohnungen nach DIN 18040-2

- Wohnungen für Mitarbeitende, die sich für die Pflege oder Teilhabe der Bewohner / Mieter einbringen, sind am Standort denkbar, soweit diese konzeptionell sinnvoll einzubinden sind
- Individuelle konzeptionelle Schwerpunkte und fachliche Ansätze zur Förderung der Lebensqualität der Zielgruppe sind ausdrücklich erwünscht

Zur Sicherung des neu entstehenden Wohnraums für alle Einkommensschichten der genannten Zielgruppen sollte ein Anteil der Wohnungen mit Förderungen durch das Landesprogramm „Wohnungsbau Sozial“ entstehen. Durch die Mietpreisbindung kann gewährleistet werden, dass auch Bürger mit niedrigem Einkommen im Alter im Quartier bleiben können.

Maß der baulichen Nutzung:

Die Hanse- und Universitätsstadt erwartet an der Stelle einen Baukörper mit mindestens 3 und maximal 4 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe über vorhandenem Gelände von 12 m, Stellplätze für Fahrräder, E-Fahrzeuge (inkl. Ladevorrichtungen) und technische Hilfsmittel für Menschen mit Einschränkungen und Behinderungen sind ausreichend zu berücksichtigen und im Hauptgebäude zu integrieren. Eine leichte Zugänglichkeit ist zu gewährleisten. Auf einzeln stehende Nebenanlagen ist zu verzichten.

Bei oberirdischen Stellplatzanlagen ist auf eine vollflächige Versiegelung zu verzichten.

Bauweise:

Erwartet wird ein etwa 50 m langes Gebäude, das die zeilenartige Bebauungsstruktur aufnimmt und dessen Stellung parallel zur 11-geschossigen Wohnbebauung der Roald-Amundsen-Straße 25 - 30 verläuft.

Grundstücksfläche, die überbaut wird / Einordnung auf dem Grundstück:

Die ausgeschriebene Grundstücksgröße resultiert aus der aufwertenden Neugestaltung der Parkanlage „Schmarler Landgang“ und der damit verbundenen Neuordnung der fußläufigen Wegeverbindung. Der freiraumplanerische Entwurf liegt der Ausschreibung als Anlage bei. In der Konzepterstellung für die Bebauung und Nutzung ist zwingend Bezug und Rücksicht auf diese Planung zu nehmen. Weitere Informationen sind auf der Internetseite der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH unter folgender Adresse zu finden: <https://www.rgs-rostock.de/foerdergebiete/schmarl.php>.

Anlage 4 - Freiflächengestaltung Schmarler Landgang 2. BA, Gestaltungsplan; Quelle: Lämmel Landschaftsarchitektur Rosa-Luxemburg-Str. 19 18055 Rostock,

Zu beachten ist, dass die südlich und südwestlich angrenzende Waldfläche in der Parkanlage „Schmarler Landgang“ nach Landeswaldgesetz M-V Wald ist, der bei neuer Bebauung einen gesetzlichen Mindestabstand zur Waldgrenze von 30 m erfordert. Eine Unterschreitung dieses Abstandes wurde durch die untere Forstbehörde in Aussicht gestellt. Die zukünftige Neubebauung hat sich demnach an prägende Waldabstände der vorhandenen Bebauung (ca. 10 Meter ab Waldgrenze) an dieser Waldfläche zu orientieren. Die abschließende Prüfung erfolgt jedoch erst mit Bauantragsstellung durch die zuständige Fachbehörde.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse wird auf die Beachtung von Sonneneinfallswinkel, Sonnenverlauf und Verschattungen durch benachbarte Gebäude und Pflanzungen hingewiesen.

Bei der Entwicklung des Grundstücks sind die gesetzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Abstandsflächen zu berücksichtigen.

Verkehrliche Erschließung:

Die Haupteerschließung des neuen Baukörpers und seiner Nutzung ist von Osten zu sichern. D.h., die gesamte Verkehrsanbindung für den motorisierten Individualverkehr, den Lieferverkehr, die Anfahrt durch Entsorgungs- und Rettungsfahrzeuge erfolgt ausschließlich von Süden über die Stichstraße „Schmarler Landgang“ und die Roald-Amundsen-Straße. Verkehrsflächen für etwaige Hol- und Bringdienste und Servicefahrten sind auf dem Grundstück sicherzustellen und in die Gestaltung der Verkehrsflächen einzubeziehen.

Die Stichstraße „Schmarler Landgang“ ist im Verkehrskonzept zu beachten. Sich aus dem zukünftigen Gestaltungs- und Nutzungskonzept ergebende Maßnahmen sind textlich und zeichnerisch darzustellen. Veränderungen der Stichstraße in Lage oder Breite sind auf Grund der Restriktionen (insb. Grünanlagen, Eigentumssituation) nicht oder nur schwer umzusetzen.

Die Geh- und Radwegeverbindungen im näheren Umfeld, sowohl im Bestand als auch ausgehend von der Überplanung des Freiraums „Schmarler Landgang“, sind zu berücksichtigen.

Der Nachweis der notwendigen Stellplätze für den ruhenden Verkehr richtet sich nach der aktuellen Stellplatzsatzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Einordnung der Stellplätze ist oberirdisch und unterirdisch bzw. integriert im Baukörper zu prüfen. Die Auslobende favorisiert eine Stellplatzanlage unterirdisch im Baukörper.

Aufgrund der avisierten Nutzung wird ein barrierefreier Zugang zum gesamten Gelände und allen baulichen Anlagen vorausgesetzt

Gestaltung:

Aufgrund der Grundstückslage im Zentrum des Stadtteils und den angrenzenden öffentlichen Freianlagen kommt dem Gebäude eine repräsentative Wirkung zu. Darauf ist durch die Gestaltung der Fassaden Rücksicht zu nehmen. Zur Differenzierung des Baukörpers sind vertikale und horizontale Gliederungen erforderlich. Hierbei ist Bezug zur Umgebung zu nehmen. Untergeordnete, gliedernde Auskragungen und Rücksprünge sind möglich, um dem Baukörper einen Rhythmus geben. Balkonanlagen sind zu allen Seiten möglich, Terrassen in den Erdgeschossbereichen sind vorzugsweise in Richtung Süden und Westen zum Freiraum anzuordnen. Die Fassade ist als klassische Lochfassade auszubilden. Von überdimensionierten Glasfronten/Glasfassaden ist abzusehen. Eine gestalterische Betonung der Eingänge ist möglich. Der Auslobenden ist es wichtig, dass der Baukörper einen offenen und freundlichen Charakter erhält und einladend auf die Umgebung wirkt.

Entsprechend der Umgebung ist das Gebäude mit einem Flachdach bzw. leicht geneigtem Pultdach auszubilden, Sattel- und oder Walmdächer sind nicht zulässig.

Nachhaltigkeit / Materialien:

Das Konzept soll Aussagen zur Verwendung von nachhaltigen Baustoffen machen. Eine thematische Auseinandersetzung mit einem Baukörper in ökologischer Bauweise ist erwünscht. Die zu verwendenden Materialien sollen Bezug auf den Bestand im Stadtteil Schmarl nehmen. Ein logischer Wechsel von Putzfassaden, Klinkerfassaden in Kombination

mit natürlichen Baustoffen wie bspw. Holz ist anzudenken. Auch hier ist ein thematischer Bezug zum angrenzenden Wäldchen denkbar.

Eine ergänzende Eigenenergieversorgung kann durch ein tragfähiges, nachhaltiges, ökologisches Konzept mitgedacht werden; ebenso Prozesse der Kreislaufwirtschaft zur Errichtung und Betreibung der Anlage.

Dabei sollen Möglichkeiten der Energieeinsparung sowohl beim Bau als auch Betrieb aufgezeigt werden. Die Dachfläche sollte möglichst für die Installation einer PV-Anlage genutzt werden.

Grünanlagen:

Der Auslobenden ist der Umgang mit Ressourcen wichtig und der nachhaltige Umgang damit soll sich in der Konzeption wiederfinden lassen. Es ist gewünscht, dass Aussagen zur anteiligen Begrünung aller baulichen Anlagen in Form von Fassaden- und/oder Dachbegrünungen getroffen werden. Auch ein Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser (Bsp. Grün-Blau-Dächer – Dachbegrünung und Nutzung von Regenwasser, Speicherungen, Kühlung, Beregnung, Grauwassernutzung) ist erwünscht. Es sind natürliche Verschattungen, Wetter-schutzbereiche und Windruhebereiche durch Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen einzuplanen, um auf entsprechende massive bauliche Anlagen zu verzichten.

Der gestalterische Bezug zur Freiraumplanung des „Schmarler Landgangs“ ist besonders zu berücksichtigen. Bauliche Einfriedungen und Zaunanlagen zur Abgrenzung oder Absicherung sind unzulässig; hierzu sind Abgrenzungen durch Pflanzungen zu verwirklichen.

Angebotsbedingungen:

- Grundstückswert: 250,- €/m², mithin ca. 950.000,- €
- Zinssatz für den jährlichen Erbbauzins i.H.v. 4 % vom Grundstückswert
- Anpassung der Erbbauzinsreallast an den Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes durch Wertsicherungsklausel
- Laufzeit: 75 Jahre
- schlüssige Finanzierungsdarlegung (Es wird darauf hingewiesen, dass eine Beleihung des Erbbaurechtes nach den Regeln des § 7 Abs. 2 ErbbauRG in Aussicht gestellt wird.)

Interessenten werden gebeten, schriftliche Angebote **bis spätestens zum 31.03.2021** an die

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
-Kataster,- Vermessungs- und Liegenschaftsamt-
Postfach 18050 Rostock

mit der Aufschrift:

Grundstücksangebot - Nicht öffnen!

Reg.-Nr. HRO /GVK/06/2020
Az: 2333EW190001

zu richten.

Für die Fristwahrung ist das Datum des Posteingangsstempels der Hanse- und Universitätsstadt Rostock maßgeblich. Persönlich können Angebote auch im Sekretariat des Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamtes der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Holbeinplatz 14, Raum 202 werktags von 8.00 Uhr bis 15.00 Uhr (Freitag bis 13.00 Uhr) und durch Einlegung in den Fristenbriefkasten am Dienstgebäude (bis 24 Uhr) bis zu dem o.g. Termin abgegeben werden. Den rechtzeitigen Zugang hat die/ der Interessent/in erforderlichenfalls nachzuweisen. Gebote die nach vorgenanntem Termin eingehen können ausgeschlossen werden.

Alle im Zusammenhang mit der Vergabe des Erbbaurechtes stehenden Kosten einschließlich der Vermessungskosten trägt die/der Erbbauberechtigte.

Ein Rechtsanspruch auf Vergabe des Erbbaurechtes leitet sich aus der Teilnahme an der Ausschreibung nicht ab. Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist nicht verpflichtet, irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen. Für Inhalt oder Richtigkeit der obigen Angaben wird jegliche Haftung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ausgeschlossen. Bei der Immobilienausschreibung handelt es sich nicht um ein Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und Unterschwellvergabeordnung (UVgO).

Weitere Auskünfte erteilt das Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock unter Tel.: 0381/381 6446 oder per E-Mail: kvla@rostock.de.

Andreas Adler