

FB Bauen | FD Planung und Hochbau, Liegenschaften, Klimaschutz
Stadtverwaltung Hohen Neuendorf
Oranienburger Straße 2, 16540 Hohen Neuendorf

Öffentliches Interessenbekundungsverfahren „Bebauung Wildbergplatz“



Plangebiet mit Umgrenzung (Straßenbegrenzungslinie gemäß Bebauungsplan)

1. Informationen zum Verfahren

Es handelt sich um ein öffentliches Interessenbekundungsverfahren der Stadt Hohen Neuendorf. Das Verfahren dient der Ermittlung des Interessentenkreises, der Abfrage der Erfahrungen und der Nutzungsvorstellungen der Interessenten sowie der Auswahl geeigneter Interessenten für die Bebauung des Wildbergplatzes im Zentrum des Stadtteils Hohen Neuendorf. Von den eingehenden Interessenbekundungen werden maximal 7 Interessenten zur weiteren Verhandlung ausgewählt. Für die Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren wird keine Vergütung gewährt. Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen. Das Verfahren ist offen und richtet sich an interessierte Investoren, Projektentwickler, gewerbliche und private Bauherren sowie Architekten und Stadtplaner.

Das Interessenbekundungsverfahren wird in zwei Schritten durchgeführt.

Schritt 1: Abgabe der Interessenbekundung mit den zur Beurteilung der Auswahl der Interessenten vollständig vorzulegenden Unterlagen (siehe Ziffer 6).

Schritt 2: Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes (inkl. eines Plankonzeptes) mit rechtsverbindlich unterzeichnetem Anschreiben.

2. Zur Teilnahme auffordernde Stelle

Stadt Hohen Neuendorf
Oranienburger Straße 2
16540 Hohen Neuendorf

3. Einreichung Interessenbekundungen

Interessenbekundungen sind bei der:

Stadt Hohen Neuendorf
Oranienburger Straße 2
16540 Hohen Neuendorf

schriftlich in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis:

Interessenbekundungsverfahren Wildbergplatz
ungeöffnet weiterleiten an
FB 5 Bauen / FD Planung und Hochbau, Liegenschaften, Klimaschutz

einzureichen.

Nachfragen sind ausschließlich schriftlich per Email an stadtplanung@hohen-neuendorf.de zu richten.

4. Frist zur Einreichung der Interessenbekundung

Einreichung der Interessenbekundung in einem geschlossenen Umschlag mit dem Kennwort "Bebauung Wildbergplatz" bis zum 31. August 2020, 12:00 Uhr.

5. Gegenstand des Verfahrens

EINLEITUNG. Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens sucht die Stadt Hohen Neuendorf einen Träger für die Planung und Bebauung des Wildbergplatzes (Plangebiet) im Zentrum des

Stadtteils Hohen Neuendorf. Ziel der Stadtentwicklung ist es, an dieser Stelle eine Bebauung zu fördern, die die zentrale Funktion des Ortes durch eine Mischnutzung stärkt sowie zentrumsnahes, nachhaltiges Wohnen einbindet.

Das Plangebiet liegt vollumfänglich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 56.1 "Wildbergplatz, Stadtteil Hohen Neuendorf" und wird entsprechend Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Straßenbegrenzungslinien gefasst. Es besteht aus zwei Teilflächen. Auf Grund der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchungen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine Bebauung nur unter Einbindung beider Teilflächen möglich.

Die Stadt Hohen Neuendorf ist Eigentümerin einer Teilfläche (TF I) des Plangebietes. Die Teilfläche I ist, bis auf eine im östlichen Bereich vorhandene Trafostation, un bebaut. Sie beabsichtigt die Fläche zu veräußern oder ein Erbbaurecht zu vergeben. Die Teilfläche I, wie sie sich aus der im Lageplan dargestellten Umgrenzung ergibt (siehe Punkt 8), hat eine Größe von ca. 4.050 m².

Die ebenfalls im Plangebiet liegende Teilfläche II (TF II) steht in privatem Eigentum. Die Verfügbarkeit der Teilfläche II ist durch den Interessenten in der zweiten Stufe des Verfahrens zu klären. Sie ist Bestandteil des aus den Flurstücken 687/1 und 687/2, Flur 1, Gemarkung Hohen Neuendorf, bestehenden Grundstückes Karl-Marx-Straße 1 A. Eine kleine westliche gelegene Teilfläche des Grundstückes weist der Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche aus. Das Grundstück ist bebaut und hat eine Fläche von ca. 1.179 m². Die Teilfläche II des Plangebietes hat eine Größe von ca. 1.134 m².

LAGE UND UMGEBUNG. Der Wildbergplatz ist Bestandteil des ehemaligen historischen Ortskerns der Stadt Hohen Neuendorf, welcher durch die Umsetzung verschiedener verkehrstechnischer und baulicher Maßnahmen in den vergangenen massiv verändert und in seiner Zentrumsfunktion geschwächt wurde. Durch die Ansiedelung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (Kaufland) und anderer Einzelhandelsbetriebe südlich des Rathauses hat das Gebiet zwar einen Teil seiner zentralen Funktion wiedergewonnen, städtebaulich fehlt es jedoch erheblich an Aufenthaltsqualität und Orientierung im öffentlichen Raum.

Das Plangebiet beträgt ca. 1,5 ha und wird im Nordwesten von der Triftstraße, im Osten von der Oranienburger Straße (B 96) und im Süden von der Karl-Marx-Straße begrenzt. Das Plangebiet ist umgeben von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten sowie kleinen und mittleren Gewerbebetrieben. Der Wildbergplatz selbst ist bis auf ein Wohnhaus und Gebäuden für eine gewerbliche Nutzung un bebaut. Eine nördliche Teilfläche wird für Kfz-Stellplätze genutzt.

PLANUNG UND STÄDTEBAU. Für das Plangebiet liegt Baurecht vor. Die Bebaubarkeit der Fläche richtet sich nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 56.1 "Wildbergplatz, Stadtteil Hohen Neuendorf", welche verbindlich einzuhalten sind.

Unter dem Aspekt der Festsetzungen des Bebauungsplanes, insbesondere Lärmschutz und Tiefgaragenbau, ist eine Bebauung des Wildbergplatzes nur unter Einbindung beider Teilflächen/Grundstücke möglich. Die Stadt erachtet es für sinnvoll, eine zusammenhängende Entwicklung der Fläche durch einen Eigentümer vorzunehmen. Neben den genannten Aspekten vereinfacht dies den Planungsprozess erheblich.

Aufgrund der verkehrlichen Lage des Wildbergplatzes ist eine straßenseitige Riegelbebauung entlang der Oranienburger Straße und der Karl-Marx-Straße für den Lärmschutz essentiell. Nach

Nordwesten hin sollte der Block baulich etwas geöffnet werden, so dass im Inneren ein attraktiver Aufenthaltsbereich mit Grünflächen entsteht. Auch die Einhaltung ökologischer Standards ist für das architektonische Konzept grundlegend. Die Stadt setzt eigene hohe ökologische Standards bei ihren Bauvorhaben.

NUTZUNGSKONZEPT. Der Kernbereich Hohen Neuendorfs soll im Zusammenhang mit dem Rathaus-Areal in seiner zentralen Funktion gestärkt werden. Gleichzeitig sollen neue Angebote für zentrumsnahes, ökologisches und sozialverträgliches Wohnen entstehen.

Hinsichtlich der Nutzungsstruktur ist für das Plangebiet eine Mischung aus Wohnen, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe beabsichtigt. Dabei soll der Schwerpunkt des Wohnens an der Triftstraße und der Karl-Marx-Straße liegen, während an der Oranienburger Straße eine Einzelhandels- bzw. Dienstleistungsnutzung wesentlich ist.

Die Bebauungsstruktur soll unterschiedliche Wohnungsgrößen und -grundrisse zulassen sowie einen Anteil an sozialverträglichem Wohnraum enthalten.

6. Vorlage von Unterlagen der Interessenten

Für die Beurteilung und Auswahl der Interessenten sind mit der Interessenbekundung folgende Unterlagen vorzulegen:

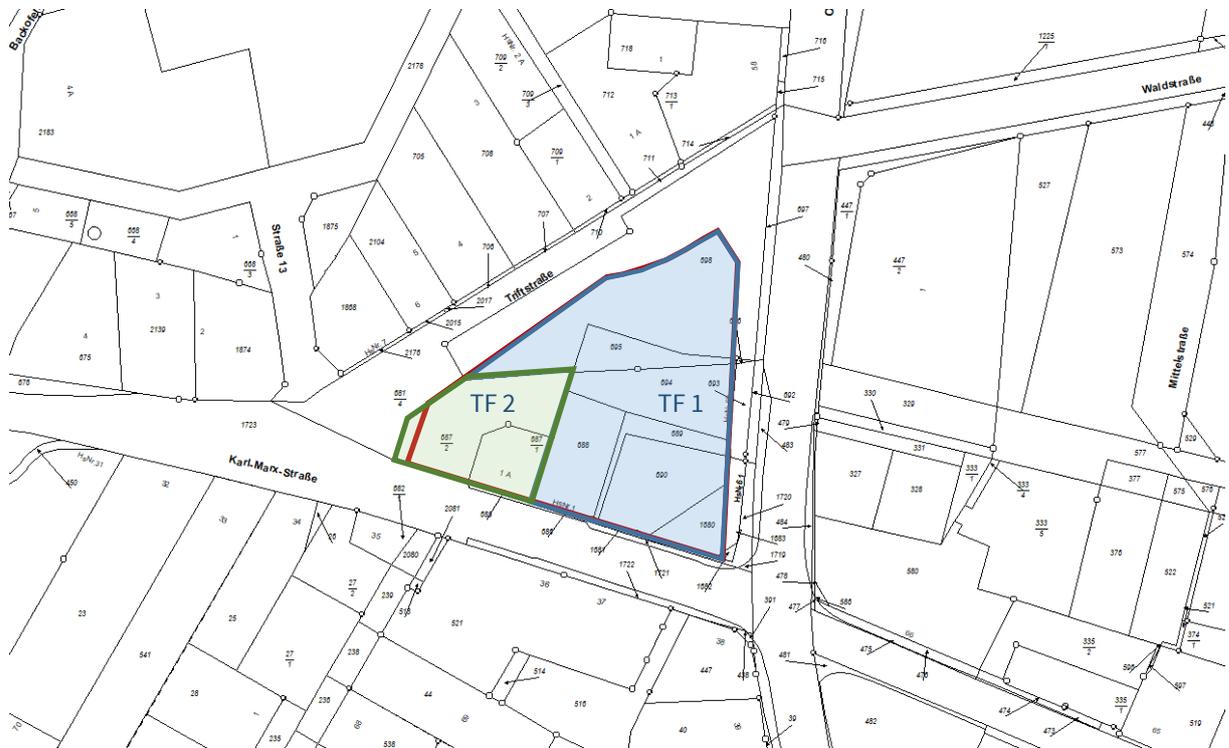
- a) Kurze textliche Beschreibung, wie die mit dem Bebauungsplan verfolgten städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Ziele umgesetzt werden sollen. Insbesondere sollten Aussagen zur Sicherung einer wertigen und ansprechenden Architektur sowie der Nutzung der gewerblichen Flächen im Mischgebiet für eine urbane, lebendige Struktur getroffen werden.
- b) Angabe einer Kaufpreisvorstellung für die Teilfläche I (Eigentümer Stadt Hohen Neuendorf) und/oder Vorstellung zum Erbbauzins
- c) Angabe zum geplanten Gesamtinvestitionsvolumen und zur zeitlichen Umsetzung,
- d) Angaben zu Art und Größe der Wohnungseinheiten und Eigentumsformen unter Angabe des Anteiles an Mieteinheiten,
- e) Preisvorstellungen für den Verkauf einzelner Eigentumsobjekte sowie zu erwartende Mietkonditionen für zu vermietende Wohnungen,
- f) Angaben zur möglichen Inanspruchnahme von Zuwendungsmöglichkeiten im Rahmen der jeweils aktuellen Wohnraumförderung
- g) Angaben zur Energieeffizienz der Bebauung und zur Umweltverträglichkeit, ggf. Zertifizierung
- h) Angabe von Referenzprojekten
- i) Erklärung über den Gesamtumsatz des Interessenten und seines Umsatzes für entsprechende Vorhaben in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren,
- j) formlose Erklärung, dass keine Ausschlussgründe im Sinne von § 6a Abs. 2 Nr. 2 lit. 5. bis 9. VOB/A vorliegen,
- k) Vorlage einer schriftlichen Bankauskunft als Nachweis einer ausreichenden Bonität (nicht älter als 3 Monate).

7. Zusätzliche Informationen / aktuelle Planungen

- Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 56.1 "Wildbergplatz, Stadtteil Hohen Neuendorf", Für Informationen wird zusätzlich auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.
- Im Geltungsbereich befinden sich keine bekannten Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen.
- Der Standort Wildbergplatz liegt innerhalb der Gebietskulisse Vorranggebiet Wohnen VW 220_a – Oranienburger Straße/Zentrum. Die Ausweisung und Festsetzung von Gebietskulissen als Vorranggebiete Wohnen ist Voraussetzung für die mögliche Inanspruchnahme von Zuwendungsmöglichkeiten im Rahmen einer Wohnraumförderung bei Erfüllung aller Voraussetzungen der jeweiligen Förderprogramme.

8. Planunterlage vom Grundstück

a) Auszug Flurkarte



9. Weitere Hinweise

Mit maximal 7 Interessenten sollen Verhandlungen mit dem Ziel aufgenommen werden, den Vertragspartner zu ermitteln. Die Auswahl der 7 Interessenten erfolgt durch die Stadt Hohen Neuendorf anhand der eingereichten Interessenbekundungen, welche die vorgenannten Kriterien nach Ziffer 6 erfüllen sollen.

Die Stadt Hohen Neuendorf behält sich vor, unvollständige oder nicht aussagekräftige Interessenbekundungen unberücksichtigt zu lassen sowie die Nachforderung von Unterlagen und/oder ergänzende Auskünfte vom Interessenten zu verlangen.

10. Aufforderung zur Angebotsabgabe (Schritt 2 des Verfahrens)

Es ist beabsichtigt die Aufforderung zur Angebotsabgabe voraussichtlich zum 01. Dezember 2020 zu versenden.