



Beschlussvorlage

Vorlage: BV/0036/2024		Datum: 18.01.2024	
Dezernat 4			
Verfasser:	62-Amt für Stadtvermessung und Bodenmanagement	Az.: 62.5	
Betreff:			
Projektentwicklung „Vor dem Sauerwassertor,, /ehem. Klöckner-Grundstück in Ehrenbreitstein			
Gremienweg:			
06.02.2024	Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität	<input type="checkbox"/> einstimmig	<input type="checkbox"/> mehrheitl.
		<input type="checkbox"/> abgelehnt	<input type="checkbox"/> Kenntnis
		<input type="checkbox"/> verwiesen	<input type="checkbox"/> vertagt
		<input type="checkbox"/> Enthaltungen	<input type="checkbox"/> Gegenstimmen
	TOP		ohne BE
	öffentlich		abgesetzt
			geändert

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss beschließt die weitere Projektentwicklung „Vor dem Sauerwassertor“ in einem Auslobungsverfahren öffentlich ausschreiben zu lassen. Die Verwaltung wird beauftragt, alles dafür Nötige vorzubereiten.

Begründung:

Die Stadt Koblenz bietet im Rahmen einer Auslobung den in der Anlage gekennzeichneten Bereich für eine städtebauliche Aufwertung zum privaten Erwerb an.

Nach Abriss der Gebäude auf den zur Auslobung anstehenden Flurstücken wurde dieser Bereich über zwei Jahrzehnte als Stellplatzanlage für diverse Bedarfe genutzt.

Ursprünglich sollte durch den Wegfall der 45 Stellplätze für die ehemalige Sessellift KG in Ehrenbreitstein in diesem Bereich ein Großteil des erforderlichen und gegenüber dem Land zugesagten Ersatzes von 35 Stellplätzen zur Nutzung insbesondere für die Schrägaufzug GmbH geschaffen werden.

Im Stadtrat wurde, nachdem mehrere Konzeptvarianten für eine Ersatzstellplatzschaffung vorgestellt wurden, daraufhin 2020 der Antrag gestellt, an der nunmehr ausgelobten Stelle mehr als nur eine Stellplatzanlage für die 35 fehlenden Stellplätze zu schaffen, sondern den Bereich zusätzlich durch eine Wohnbebauung als Stadtteilentrée für Ehrenbreitstein städtebaulich aufzuwerten.

Die interne Bewertungsstelle des Amtes für Stadtvermessung und Bodenmanagement hat aufgrund der Annahme der Errichtung von 20 möglichen Wohneinheiten einen Baulandwert von 500.000 Euro ermittelt. Für diese 20 Wohneinheiten müssen zu den 35 Stellplätzen für die GDKE noch 27 Stellplätze für die 20 Wohneinheiten nachgewiesen werden. Nach hiesiger Einschätzung können zu den 35 Stellplätzen lediglich 5 Stellplätze für die Wohneinheiten erbracht werden. Somit sind 22 Stellplätze zu einem Wert von 4.950 Euro abzulösen. Der Bau eines erforderlichen Luftgeschosses zuzüglich der 35 bereitzustellenden Stellplätze verursacht Baukosten von schätzungsweise 385.000 Euro. Für die Belastung des Grundstückes mit einem Geh- und Fahrrecht für ein Nachbargrundstück und den bereits genannten Belastungen für die Stellplatzablöse wurde das Grundstück mit 150.000 € bewertet.

Die Vergabe der hier ausgelobten Grundstücke erfolgt im Rahmen eines Auslobungsverfahrens, in dem folgende Vergabekriterien festgelegt werden:

- a.) städtebauliches Konzept incl. Unterbringung von 35 weiteren Stellplätzen

b.) Kaufpreis

Die v.g. Kriterien fließen jeweils zu 50 % in die Endbewertung ein.

Bei Punktgleichheit entscheidet die Anzahl der geförderten Wohnungen, wenn auch hier Punktgleichheit besteht, entscheidet die Anzahl aller Wohnungen.

Für den Bewertungsbereich a. städtebauliche Konzept incl. Unterbringung von 35 weiteren Stellplätzen wird noch eine entsprechende Bewertungsmatrix in Abstimmung mit dem Amt 61 / Amt für Stadtentwicklung und Bauordnung erstellt und bei der Auslobung mit veröffentlicht.

Erläuterungen und Mindestanforderungen zu

a.) städtebauliches Konzept incl. Unterbringung von weiteren Stellplätzen

Art der baulichen Nutzung:

Die Stadt wünscht hier eine sich gestalterisch einfügende Wohnbebauung als neues Stadtentree für den östlichen Stadteingang von Ehrenbreitstein. Hierbei soll auch bezahlbarer Wohnraum entstehen. Mindestens 30 % der dort entstehenden Wohnfläche sind für den Sozialen Wohnungsbau vorzusehen. Deutlich untergeordnet können auch gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht stören (gem. § 4 (3) Ziff. 2 BauNVO), untergebracht werden. Beherbergungsnutzungen und Ferienwohnungen sind dort nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den mehrgeschossigen Wohngebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft (Vor dem Sauerwassertor 6, 10, 12, 14). Dort sind jeweils 3 Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, das jeweils kein Vollgeschoss ist, vorhanden. Die Traufhöhe ist dem benachbarten Gebäude "Vor dem Sauerwassertor 6" weitest möglich anzugleichen.

Gestalterisches Einfügen (Ortsbild)

Sollte das Erdgeschoss als Parkdeck genutzt werden, so ist dies durch eine geschlossene Gebäudefassade zu kaschieren und nur eine Einfahrt von der Straße "Vor dem Sauerwassertor" zulässig, sowie ein 4. Vollgeschoss möglichst als Dachgeschoss mit geneigten Dachflächen, die sich dem Duktus der Wohngebäude (Vor dem Sauerwassertor 4, 10, 12, 14) angleichen, zulässig.

Bei Konzipierung eines Daches mit geneigten Dächern, ist die Dachneigung dem Nachbargebäude „Vor dem Sauerwassertor“ 6 anzugleichen.

Die Gesamtgebäudehöhe des Nachbargebäudes „Vor dem Sauerwassertor“ 6 darf nicht überschritten werden.

Stellplatzanforderungen

Im Angebot ist neben den erforderlichen Stellplätzen für das neue Gebäude auch die Errichtung von insgesamt 35 Stellplätzen für die Schrägaufzug GmbH nachzuweisen (siehe vorne). Dies hat überwiegend auf den ausgelobten Grundstücken zu erfolgen, fehlende Stellplätze können ausnahmsweise auch in der näheren Umgebung, vorzugsweise durch das Aufstocken des gegenüberliegenden Parkplatzes an der Einmündung Brentanostraße / Vor dem Sauerwassertor erfolgen. Dieser auf einem Regenrückhaltebecken errichtete Parkplatz ist seinerzeit für eine Palettenaufstockung, die dann von der Brentanostraße erschließbar ist, bereits ertüchtigt worden. Die Stellplätze sind dauerhaft über Baulast und Grunddienstbarkeit für die Schrägaufzug GmbH zu sichern und vorzuhalten.

Ggf. ist eine Reduzierung der für das neue Gebäude zu erbringenden Stellplatzzahlen über ein Mobilitätskonzept gemäß den Anforderungen der Fahrrad-/KfZ-Stellplatzsatzung der Stadt Koblenz vom 7.10.2020 möglich. Ein solches Mobilitätskonzept bedarf der gesonderten Zustimmung der Stadt.

Sonstiges:

Das neue Gebäude muss sich gem. § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen.

Die Dachflächen sind flächendeckend mit einer PV-Anlage auszustatten, Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 15°) sind zu begrünen.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an das Gebäude gem. Landesbauordnung sind einzuhalten.

Erläuterungen zu b.)

Mindestgebotspreis, 150.000 €

Weiteres:

Nach Erbringung und Sicherung der Stellplätze für die Schrägaufzug GmbH ist zwischen Stadt und Land (GDKE) noch eine separate Vereinbarung wegen Überlassung der Fläche des ehem.

Sesselliftparkplatzes, die bereits im Rahmen der BUGA 2011 hergerichtet wurde, zu schließen, damit dieser Vorgang abgeschlossen werden kann.

Anlage/n:

Finanzielle Auswirkungen: Durch den Verkauf fließen Einnahmen in den städtischen Haushalt

Auswirkungen auf den Klimaschutz: keine nennenswerten.

Historie: Ausschuss für Stadtentwicklung und Mobilität BV/ 0550/2022