

Anlage Exposé

zur Konzeptvergabe im Quartier „Kohlengäßle“

Inhaltsübersicht

1. Funktion des Exposés
2. Lage des Quartiers „Kohlengäßle“ in der Stadt Schopfheim
3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Quartier „Kohlengäßle“
4. Im Wege der Konzeptvergabe zu veräußernde Grundstücke
5. Kaufpreis

Stand: 20.03.2023



1. Funktion des Exposés

Die Stadt Schopfheim (Landkreis Lörrach) entwickelt derzeit das innerstädtische Quartier „Kohlengäßle“, das zeitgemäße Wohnungsangebote mit in der Stadt zukünftig benötigten Dienstleistungsangeboten kombinieren soll. Da das Kreiskrankenhaus Schopfheim voraussichtlich Anfang 2026 zugunsten des neuen Zentralklinikums des Landkreises Lörrach aufgegeben wird, sollen im Quartier neben unterschiedlichen Wohnformen vor allem Dienstleistungsangebote aus dem medizinisch-pflegerischen Bereich sowie ergänzende gewerbliche Angebote entstehen.

Durch Bekanntmachungen im Bundesanzeiger, in den Lokalzeitungen „Badische Zeitung – Ausgabe für Schopfheim“ und „Markgräfler Tagblatt“ sowie auf ihrer Homepage hat die Stadt ein Konzeptvergabeverfahren zur Veräußerung von Grundstücken im Quartier „Kohlengäßle“ eingeleitet. Zu vergeben sind insgesamt drei baureife Grundstücke mit einer Gesamtgrundstücksfläche von ca. 3.560 m² im Schnittfeld der öffentlichen Straße „Hebelstraße“ und der Bahnlinie der Wiesentalbahn. Die zusammenhängenden Grundstücke sollen an einen Investor verkauft werden. Die Auswahl des Investors erfolgt nach der Qualität des von ihm eingereichten Konzepts.

Die Verfahrensbedingungen für das Auswahlverfahren sind in der Verfahrensbeschreibung niedergelegt. Das vorliegende Exposé enthält ergänzende Informationen

- zur Lage des Quartiers „Kohlengäßle“ in der Stadt Schopfheim,
- zu den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Quartier „Kohlengäßle“,
- zu den im Wege der Konzeptvergabe zu veräußernden Grundstücken und
- zum Kaufpreis.

2. Lage des Quartiers „Kohlengäßle“ in der Stadt Schopfheim

Das Quartier „Kohlengäßle“ liegt zentral am Rande der Schopfheimer Altstadt, in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Es wird im Uhrzeigersinn umschlossen von der Wehrer, der Steinhäußler-, der Schwarzwald- und der Hebelstraße sowie der Bahnlinie der Wiesentalbahn.

Auf dem nachfolgenden Übersichtsplan ist der Standort des Quartiers mit einem roten Punkt gekennzeichnet:



3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen im Quartier „Kohlengäßle“

Der planungsrechtliche Rahmen für die Quartiersentwicklung wird im Wesentlichen durch den seit dem 16.05.2022 rechtskräftigen Bebauungsplan „Kohlengäßle“ gesetzt. Der Bebauungsplan umfasst nicht nur die im Wege der Konzeptvergabe zu veräußernden städtischen Grundstücke, sondern das gesamte Quartier zwischen der Wehrer, der Steinhäußler-, der Schwarzwald- und der Hebelstraße sowie der Bahnlinie der Wiesentalbahn.

Der städtebauliche Entwurf des Bebauungsplans basiert auf einer im Vorfeld durchgeführten Mehrfachbeauftragung. Das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt (s. Gestaltungsplan und Perspektiven). Neben einer verdichteten, urbanen Bebauung mit einer gemischten Nutzung sollen die Grundlagen für ein aufgrund des akuten Ärztemangels dringend benötigtes medizinisches Versorgungsangebot geschaffen werden. Mittlerweile liegen bereits Anfragen von Ärzten und Praxisbetreibern vor. Die Stadt führt eine Liste mit Interessenten, die ab Ausschreibungsbeginn eingesehen werden kann.

Auf der Grundlage des Bebauungsplans und der entsprechenden Baugenehmigungen werden derzeit bereits vier Mehrfamilienhäuser mit ca. 40 Wohnungen im Inneren des Quartiers realisiert.

Für die zu veräußernden städtischen Grundstücke ist ein Urbanes Mischgebiet (MU 1 und MU 2) festgesetzt, es können auf diesen Flächen zwei Gebäude (max. IV-geschossig an der Bahnlinie und III-geschossig an der Hebelstraße) realisiert werden. Die Erdgeschosszone der beiden Gebäude ist für gewerbliche Nutzungen, wie z.B. Läden, ein Cafe oder Praxen freizuhalten. In den oberen Geschossen sind Praxen und Wohnen zulässig. Damit wird verhindert, dass die beiden Gebäude als reine Wohnhäuser errichtet werden. S. hierzu auch den nachfolgenden Auszug des Bebauungsplans:



Wesentliche Vorgaben des Bebauungsplans:

→ Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung:

Für die städtischen Grundstücke ist ein Urbanes Gebiet (MU 1 und MU 2) festgesetzt. Die drei zum Verkauf stehenden städtischen Grundstücke bilden das Urbane Gebiet. Das sich nördlich anschließende Grundstück der Bahn, mit der Farbe Lila gekennzeichnet, gehört nicht dazu, soll aber gestalterisch bis zur bestehenden Zaunanlage eingebunden werden.

→ Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe:

Das Gebiet weist einen Höhenunterschied vom Bahnübergang Hebelstraße bis zur Einmündung Schwarzwaldstraße / Steinhäußlerstraße von ca. 2 m auf. Die im Bebauungsplan festgesetzten Bezugshöhen (Oberkante Fertigfußboden – OK FFB) sind zwingend einzuhalten, damit die Barrierefreiheit innerhalb des Gebietes gewährleistet werden kann.

→ Festsetzungen zum Lärmschutz:

Für den Bereich des Bebauungsplans wurden aufgrund der Verkehrsbelastung (Straße und Schiene) mehrere Lärmgutachten erstellt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Gewerbliche Nutzungen in den angrenzenden Randbereichen wurden mit untersucht, spielen aber keine Rolle für das Plangebiet. Die Gutachten sind dem Bebauungsplan als Anlagen beigefügt.

4. Im Wege der Konzeptvergabe zu veräußernde Grundstücke

(Einheitlicher) Ausschreibungsgegenstand sind die drei städtischen Grundstücke:

- Flst.-Nr. 2177/17 mit 593 m²
- Flst.-Nr. 2177/18 mit 1.810 m²
- Flst.-Nr. 706/1 mit 1.157 m²

Gesamt 3.560 m²

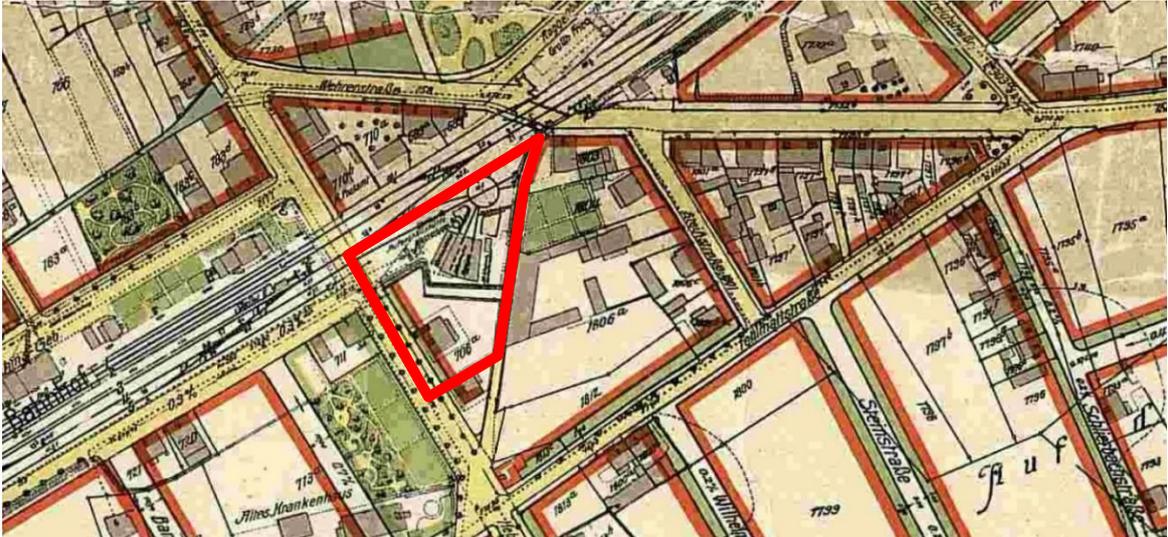
Die Grundstücke sind in folgendem Katasterplanauszug rot umrandet:



Weitere Informationen zu den Grundstücken:

→ Bodenbeschaffenheit:

Auf Grund der historischen Nutzung der Grundstücke als Bahn- und Busbetriebswerk mit Lokschuppen, Tankanlage, Wagengrube etc. (s. hierzu den nachfolgenden Lageplanauszug von 1913; die Lage der zu veräußernden Grundstücke ist rot umrandet) befinden sich Altlasten auf dem Gelände. Eine von der Stadt in Auftrag gegebene Altlastenerkundung des Geotechnischen Instituts Weil a.R. vom 11.04.2018 liegt vor. Die Erkundungsergebnisse zeigen, dass auf den Kaufgrundstücken Flst. Nr. 2177/17 und Flst. Nr. 2177/18 nutzungsbedingt entsorgungsrelevante Auffüllungen (bis > Z 2) im Untergrund vorhanden sind. Nach den vorliegenden Erkenntnissen geht von den Auffüllungen jedoch keine Gefährdung des Grundwassers bzw. von Personen aus. Auf dem Kaufgrundstück Flst. Nr. 706/1 sind die Auffüllungen der Kategorie Z 1.1 zuzuordnen.



→ Vorhandene Bebauung:

Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 706/1 (Hebelstraße 13) befinden sich ein Gebäude, das derzeit für die Jugendarbeit genutzt wird (Jugendzentrum), und mehrere Garagen. Es ist vorgesehen, diese Nutzung bis Ende 2023/Anfang 2024, nach Abschluss der dortigen Bauarbeiten, auf den Campus der Friedrich-Ebert-Schule in der Roggenbachstraße zu verlagern. Nach der Aufgabe dieser Nutzung sind die vorhandenen Gebäude durch den Erwerber abzubauen.

→ Eingetragene Rechte:

Bestehende Rechte Dritter (Leitungsrecht mit Wartungs- und Unterhaltungsrecht, Immissionsduldung, Telekommunikationsanlagen und Einfriedungsduldung) sind vom Käufer zu übernehmen. Die jeweiligen Planauskünfte sind den Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

→ Geplantes Wegerecht:

Die Stadt beabsichtigt, die Fußgängerverbindung vom Parkplatz an der Wehrer Straße bis zur Hebelstraße mit einem Wegerecht (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit grundbuchmäßig zu sichern.

→ Nicht entwidmete Bahnfläche:

Das Grundstück Flst.-Nr. 2177/17, das als eines der drei zu veräußernden Grundstücke im Eigentum der Stadt Schopfheim steht, ist nicht bahntwidmet. Zudem sollen auch an dieses Grundstück angrenzende Grundstücksteile, die im Eigentum der Bahn stehen, in das Konzept einbezogen und gestalterisch neu geordnet werden (bis zur bestehenden Zaunanlage). Dieses Vorgehen ist mit der Deutschen Bahn geklärt, die geplanten Maßnahmen im Zuge der Realisierung sind mit den zuständigen Stellen der Bahn abzustimmen.

5. Kaufpreis

Der Gutachterausschuss der Stadt Schopfheim hat die Kaufgrundstücke am 08.09.2022 besichtigt. Insbesondere auf Grund der Lage der Kaufgrundstücke, der baurechtlichen Qualität und Ausnutzbarkeit der Kaufgrundstücke wurde ein Bodenwert in Höhe von 500,00 EUR/qm festgesetzt. Die Kaufgrundstücke müssen jedoch zur baulichen Realisierung vollständig baulich neu geordnet werden. Hierzu ist insbesondere der Abbruch des bestehenden Anwesens Hebelstraße 13 nebst der Beseitigung der bestehenden Altlasten auf den Kaufgrundstücken erforderlich.

Nach der Grobabschätzung des Geotechnischen Institutes vom 31.08.2022 für die im Rahmen der Baurealisierung anfallenden Mehrkosten auf Grund bestehender Altlasten (Mehrkostenberechnung) ist mit Entsorgungskosten von ca. 476.000 EUR (brutto) zu rechnen.

Des Weiteren sind zur baulichen Realisierung Abbruch und Beseitigung des derzeit als Jugendzentrum genutzten Gebäudes nebst Garagen auf dem Grundstück Flst-Nr. 706/01 erforderlich. Es wird mit Abbruch- und Beseitigungskosten in Höhe von ca. 80.000 EUR (brutto) gerechnet.

Unter Berücksichtigung dieser Erfordernisse zur Realisierung des Bauprogramms hat der Gutachterausschuss für die Kaufgrundstücke die vorgenannten Altlastenentsorgungskosten (Mehrkosten) als auch die Abbruchkosten pauschal in Abzug gebracht. Danach ergibt sich:

- ein **Bodenwert in Höhe von 344,00 EUR/qm** und damit
- ein **(Gesamt-)Kaufpreis für die drei Grundstücke von (gerundet) 1.225.000 EUR.**