

Interessensbekundungsverfahren zur Entwicklung von Bauland in Staßfurt „Am Tierpark“

1. Aufgabe und Ziel des Interessensbekundungsverfahrens

Im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens beabsichtigen die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt und Stadt Staßfurt den Verkauf von Grundstücken und die damit einhergehende städtebauliche Entwicklung und Erschließung eines Wohngebietes für den individuellen Einfamilienhausbau.

2. Verfahrensgrundlage

Bei dem Interessensbekundungsverfahren finden die Regeln des Vergaberechts keine Anwendung. Beide Parteien behalten sich das Recht vor, das Verfahren abzubrechen oder einzustellen. Die Teilnahme am Verfahren ist kostenlos. Es wird weder eine Vergütung noch eine Aufwandsentschädigung für die Bewerbung geleistet.

3. Anlass der Planung

Die Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt und die Stadt Staßfurt besitzen brachliegende Grundstücke südlich der Innenstadt Staßfurt, die sich im Plattenbaugelände „Am Tierpark“ befinden.

4. Lage

Bundesland: Sachsen-Anhalt

Landkreis: Salzlandkreis

Ort und Einwohnerzahl: Staßfurt (ca. 24.000 Einwohner) ist Mittelzentrum

Strukturdaten: Die infrastrukturelle Ausstattung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Kernstadt ist sehr gut, hier findet man alle Schulformen, ein sehr gutes Angebot zur Kinderbetreuung, Nahversorgungseinrichtungen, ÖPNV-Angebote, Kultur- und Sportmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken.

Innerörtliche Lage: Das Grundstück liegt im Süden der Stadt Staßfurt. Die Entfernung bis in das Stadtzentrum (Steinstraße) beträgt ca. 800 m. Eine Bushaltestelle des ÖPNV ist an der „Neundorfer Straße“ vorhanden. Der Staßfurter Bahnhof ist ca. 1,5 km entfernt.

Versorgungs- und Dienstleistungen einschl. Stadtverwaltung, Wochenmarkt, Museum und Theater sind fußläufig im Stadtzentrum bzw. südlich der „Neundorfer Straße“ (Tankstelle, Discounter) zu erreichen.

Nördlich des Wohngebietes befindet sich der Staßfurter Tiergarten.

Das Wohngebiet:	<p>Das in den 1980er Jahren entstandene Wohngebiet wurde durch die Bebauung mit Plattenbauten dominiert. Hier wurden die Plattenbauten aufgrund des massiven Wohnungsleerstandes in großem Stile zurückgebaut (Stadtumbau), um Platz für ein neues Wohngebiet im Mittelzentrum Staßfurt zu machen.</p> <p>Im westlichen Bereich des Wohngebietes befinden sich weitere Plattenbauten, die auf vier Geschosse zurückgebaut wurden.</p> <p>Im Wohngebiet befinden sich nördlich der Straße „Am Tierpark“ die Kindertagesstätte „Regenbogen“ der Volkssolidarität sowie die Sekundarschule „Tierpark“.</p>
Planungsrecht:	<p>Für das Gebiet wurde inklusive der südlich gelegenen Kleingartenanlage bereits am 02.03.2023 der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplanes gefasst.</p> <p>Näheres siehe Anlage</p> <p>Seither wurden keine weiteren Planungsschritte geführt.</p>
Ziel:	<p>Ziel ist die Entwicklung eines innovativen Wohngebietes, welches die Bedürfnisse insbesondere von jungen Familien aber auch Generationenwohnen abdeckt. Anlässlich der städtebaulichen Innenverdichtung sollen die neu zu entstehenden Bauparzellen für den individuellen Wohnungsmarkt in Form von Stadtvillen, Bungalows oder Reihenhäusern vermarktet werden.</p> <p>Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens sollen die Grundstücke, die sich für die Entwicklung eines Wohngebietes eignen, erworben werden, wobei die potentiellen Investoren ihre Konzepte zur Planung, zur Finanzierung und zur Erschließung anbieten und sich damit dem Wettbewerb zu Mitkonkurrenten stellen.</p>

5. Aufgabenstellung

Es soll ein innovatives, nachhaltiges Wohngebiet für vorrangig junge Familien in innenstadtnaher Lage entwickelt werden.

Für den ersten Bauabschnitt des aufzustellenden Bebauungsplans ist die erforderliche Bauleitplanung in Zusammenarbeit mit der Stadt zu führen.

Basis bildet hier der städtebauliche Masterplan, der im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens einzureichen ist und die städtebaulichen Vorstellungen konzeptionell darstellen soll.

Nach Aufstellung des Bebauungsplans ist das Gebiet zu erschließen (Straße und Medien der Ver- und Entsorgung), Baugrundstücke zu bilden und die entstehenden Baugrundstücke sind entsprechend der Aufgabenstellung zu vermarkten.

Es besteht die Möglichkeit, später auch den zweiten Bauabschnitt (Teil der südlich gelegenen Kleingartenanlage) zu entwickeln.

6. Angaben zum Grundstück

Die ca. 3,5 ha große Fläche wird eingerahmt von der „Neundorfer Straße“ und der Straße „Am Tierpark“. Die Haupteinschließung des Gebietes soll auch weiterhin über die Straße „Am Tierpark“ erfolgen.

Im Kreuzungsbereich der beiden Straßen befindet sich ein Wohnblock der hiesigen Wohnungsbaugenossenschaft, die in naher Zukunft einen Teilrückbau auf vier Geschosse und eine Modernisierung vorsieht.

Flur	Flurstück	Eigentümer	Nutzungsart	m ²
Gemarkung Staßfurt				
8	8/71	Stadt	Wohnfläche	2.148
8	8/57	Stadt	Straße "Am Tierpark"	2.875
8	8/63	Stadt	Versorgungsfläche	115
8	8/73	Stadt	Straße "Am Tierpark"	3.742
8	8/46	Stadt	Gehweg an Straße	139
8	8/62	Stadt	Gehweg an Straße	101
gesamt Stadt				9.120
8	199	Wohnungsunternehmen	Parkplätze	142
8	203	Wohnungsunternehmen	Parkplätze	172
8	8/56	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	2.843
8	8/72	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	2.876
8	8/69	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	1.735
8	8/70	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	1.924
8	8/54	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	2.028
8	8/67	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	1.869
8	8/68	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	1.979
8	8/52	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	2.612
8	201	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	1.276
8	8/60	Wohnungsunternehmen	Straßengrün/Parkplatz	1.094
8	8/58	Wohnungsunternehmen	Straßengrün/Parkplatz	378
8	8/59	Wohnungsunternehmen	Straßengrün/Parkplatz	376
8	8/65	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	2.710
8	205	Wohnungsunternehmen	Wohnfläche	956
8	8/77	Wohnungsunternehmen	Gewerbefläche	702
8	8/76	Wohnungsunternehmen	Parkplätze	342
8	8/75	Wohnungsunternehmen	Parkplätze	753
gesamt Wohnungsunternehmen				26.767
gesamt				35.887

Dem Lageplan können die beiden Eigentümer entnommen werden. Die abgerissenen Wohnblöcke sind gestrichelt abgebildet.

7. Hinweise

Innerhalb von drei Jahren ist das Grundstück zu überplanen und das Bauleitplanverfahren zu führen. Die Erschließung soll bis spätestens zwei Jahre nach Erreichen der Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen.

Insofern das Verfahren nicht innerhalb des angegebenen Zeitraums erschlossen wird und die Vermarktung geht, behält sich die Stadt ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag vor. Dies wird im Kaufvertrag geregelt.

Das Verfahren zur Interessensbekundung wird bis zum 30.09.2024 geführt. Die endgültige Entscheidung zum Verkauf wird in der Stadtratssitzung getroffen. Hierbei wird neben dem angebotenen Preis auch der einzureichende Masterplan bewertet, der erste Vorstellungen zur Gestaltung des neuen Wohngebietes zeigen soll.

8. Einzureichende Unterlagen

Der Bieter soll in seinem Angebot ein schlüssiges Gesamtkonzept des neuen Wohngebietes darlegen

- Masterplan (vereinfachter Lageplan mit Darstellung der Erschließung, der möglichen Bauparzellen sowie der angedachten Bebauung)
- Angaben zu GRZ und GFZ
- Erläuterungen zu Maßnahmen der nachhaltigen Entwicklung und der innovativen Ansätze
- mind. drei Referenzobjekte der letzten acht Jahre
- Bewerbungsformular

Die Unterlagen sind bei der Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt, Steinstraße 40 39418 Staßfurt einzureichen.

Zeitlicher Ablauf

- Abgabetermin der Interessensbekundung: 30.09.2024
- Vorstellung der Interessenten: 43. KW
- Grundstücksverhandlungen: 44. KW
- Beschluss im Stadtrat: 12.12.2024

9. Ansprechpartner

Ansprechpartner

WoBau: Frau Böhme

Anschrift: Wohnungs- und Baugesellschaft mbH Staßfurt
Steinstraße 40

39418 Staßfurt

Telefon: 03925 3782-50

E-Mail: boehme@wobau-stassfurt.de

Ansprechpartner

Stadt Staßfurt: Herr Rzehaczek

Besucheranschrift: Stadt Staßfurt

Fachdienst Planung, Umwelt und Liegenschaften

2. Obergeschoss, Zimmer 206

Steinstraße 19

39418 Staßfurt

Telefon: 03925 981-344

E-Mail: Michell.Rzehaczek@stassfurt.de

Postanschrift: Stadt Staßfurt

Fachdienst Planung, Umwelt und Liegenschaften

Hohenerxlebener Straße 12

39418 Staßfurt

10. Anlagen

Anlage 1 Flurkartenauszug

Anlage 2 Luftbild

Anlage 3 Foto vom Grundstück

Anlage 4 Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan inkl. Lageplan

Anlage 5 Bewerbungsformular