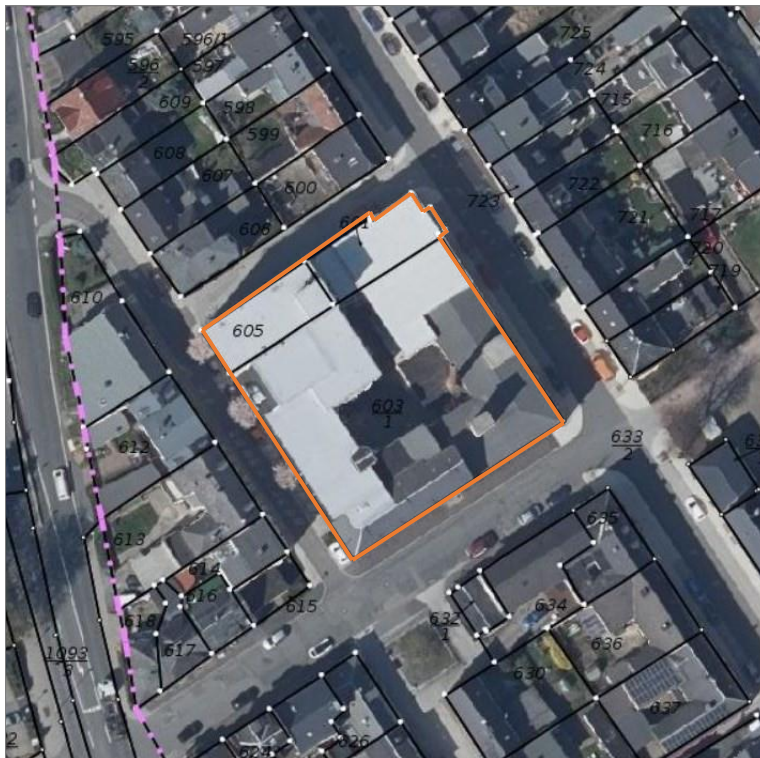


Exposé

zum Verkauf der Liegenschaft: „Quartier Heinrichstadt- Areal
der früheren Buchbinderei Schleizer Alben“, Schleiz

Baumgasse 2, 07907 Schleiz

(Eigentümerin: Stadt Schleiz)



*Kartenauszug mit Luftbild Heinrichstraße 22 / Baumgasse 2, © GDI-Th
Luftbild mit inzwischen abgebrochener Bebauung*

INHALTSVERZEICHNIS

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

1. Steckbrief der Liegenschaft	2
2. Lage und Charakteristik.....	3
3. Infrastruktur und soziales Umfeld.....	3
4. Baurechtliche und denkmalpflegerische Rahmenbedingungen	4
5. Zielstellung der Entwicklung	5

DAS KONZEPTVERFAHREN

I. Art und Ablauf des Verfahrens.....	6
II. Termine	7
III. Bewerbung	7
IV. Auswahlverfahren	9
V. Sonstiges.....	10

ANLAGEN

- (1) Lageplan - Baufelder
- (2) Planungsprämissen
- (3) Bebauungsvorschlag, Perspektiven
- (4) Bestandsfotodokumentation
- (5) Gestaltungssatzung
- (6) Höhenplan
- (7) Bewertungsmatrix

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

1. Steckbrief der Liegenschaft

FLURSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN

Die Liegenschaft Baumgasse 2 befinden sich im Eigentum der Stadt Schleiz und umfasst folgend bezeichnete Grundstücke:

Flurstück-Nr. 601	199 m ²
Flurstück-Nr. 603/1	1.589 m ²
Flurstück-Nr. 605	184 m ²
Grundstücksfläche gesamt	1.972 m ²

Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

ERSCHLIESSUNGSZUSTAND

Die Liegenschaften grenzen an öffentliche ausgebaute Straßen. Es liegen Leitungen für Trinkwasser, Elektro, Breitband, Erdgas und Kanalisation an.

AUFSTEHENDE GEBÄUDE

Das Grundstück ist unbebaut. Die vorher auf diesem Grundstück befindlichen Gebäude der ehemaligen Schleizer Alben wurden komplett inkl. Tiefenenttrümmerung abgebrochen.

ALTLASTEN

Auf der Liegenschaft sind keine Altlasten bekannt.

2. Lage und Charakteristik

Die Liegenschaft befindet sich im südlichen Teil der Schleizer Innenstadt. Sie umfasst das Areal der früheren Buchbinderei ‚Schleizer Alben‘ in der sogenannten Heinrichstadt und befindet sich im Sanierungsgebiet der Schleizer Innenstadt. Die Liegenschaft bildet eine zusammenhängende rechteckige Fläche mit einer Seitenlänge von ca. 42 m x 46 m, die allseitig von öffentlichen Straßen eingegrenzt wird. So grenzen im Nordosten die Heinrichstraße, im Südosten die Baumgasse, im Südwesten die Schuhgasse und im Nordwesten eine namenlose Straße an. Die Heinrichstraße und die Baumgasse besitzen den Charakter einer Sammelstraße. Bei der Schuhgasse und der namenlosen Straße handelt es sich eher um Anliegerstraßen.

Das Gelände der Liegenschaft besitzt von Südwest nach Nordost (Schuhgasse zur Heinrichstraße) und von Nordost nach Nordwest (Baumgasse zur namenlosen Straße) jeweils ein Gefälle. Der Höhenunterschied beträgt an der Baumgasse ca. 3 m auf eine Länge von ca. 42 m. Der Höhenunterschied im Verlauf der Heinrichstraße beträgt ca. 3,00 m auf einer Länge von ca. 46 m.

Die Bebauung der angrenzenden Quartiere ist charakterisiert durch eine geschlossene, meist zweigeschossige Wohnbebauung mit Satteldächern oder Walmdach und zugehörige Nebengebäude. Teilweise erfolgte ein Dachgeschossausbau, vereinzelt auch mit Gauben. Eine dreigeschossige Bebauung ist nur Ecke Schuhgasse/Baumgasse vorhanden. Die geschlossene Zeilenbebauung verfügt über eine Kleinteiligkeit, die sich durch differierende Traufhöhen, Farbigkeit und Fassadengliederung ausdrückt.

Funktionsunterlagerungen durch Einzelhandel, Dienstleistungen oder gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, sind in den angrenzenden Bereichen nicht vorhanden.

3. Infrastruktur und soziales Umfeld

LAGE

Mit der Lage in der südlichen Innenstadt ist die Liegenschaft an eine umfassende soziale und verkehrstechnische Infrastruktur angeschlossen.

ANBINDUNG

Über die Hofer Straße (Bundesstraße B2) ist eine direkte Erreichbarkeit der Liegenschaft gewährleistet. Jeweils in ca. 250 m Entfernung befinden sich in der Gartengasse und in der Hofer Straße Haltestellen der Stadt-Buslinie (ÖPNV), über die der zentrale Busbahnhof erreichbar ist. Damit ist die regionale wie überregionale Erreichbarkeit gegeben.

HANDEL UND SOZIALE EINRICHTUNGEN

Die Entfernung der Liegenschaft zum Zentrum der Schleizer Innenstadt beträgt ca. 250 m. Dort befinden sich zahlreiche Einrichtungen der öffentlichen wie privaten Infrastruktur. Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfs, Schulen, Kitas und ärztliche Versorgungseinrichtungen. Damit ist die fußläufige Erreichbarkeit dieser Einrichtungen gegeben.

4. Bauplanungsrechtliche, baurechtliche und denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

Im Folgenden werden Aussagen zu baurechtlichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen für eine Neubebauung getätigt. Vervollständigt werden diese durch den Lageplan Baufelder und die dazugehörigen Planungsprämissen. Maßgeblich ist, dass sich die geplante Bebauung in die vorhandenen baulichen Strukturen einfügt (Einfügegebot entsprechend § 34 BauGB) und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Der Lageplan Baufelder, die Planungsprämissen, der Lageplan Bebauungsvorschlag und die Perspektiven dienen hierbei der Orientierung.

ALLGEMEINES

Die Flurstücke liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes im Sinne § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Sie liegen jedoch im Sanierungsgebiet „Innenstadt Schleiz“. Der Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 1999) hat keine Relevanz, da eine Weiterbearbeitung der vorbereitenden Bauleitplanung bis heute nicht erfolgte.

NUTZUNG

In den Baufeldern soll eine überwiegende Wohnnutzung vorgesehen werden. Orientiert wird auf eine gesunde Mischung aus Geschosswohnungsbau (Baufelder A und C1), teilweise mit Funktionsunterlagerung wie Bistro, Café oder Ladeneinheit (Baufeld C1) und gereihten Stadthäusern für junge Familien (Baufeld B). Weitere Vorgaben sind dem Lageplan Baufelder und den Planungsprämissen zu entnehmen.

ZULÄSSIGKEIT NACH BAUGB

Soweit sich die geplante Bebauung in die vorhandenen baulichen Strukturen einfügt, kann die bauplanungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit im Rahmen des § 34 BauGB ohne weiteres städtebauliches Planungserfordernis erreicht werden.

DENKMALSCHUTZ

Die Grundstücke sind nicht Bestandteil eines Denkmalensembles gemäß § 2 Abs. 3 ThürDSchG.

STELLPLÄTZE, GARAGEN, GEMEINSCHAFTSANLAGEN

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück, vorzugsweise in einer Tiefgarage nachzuweisen. Grundlage der Bemessung sind die Richtzahlen für den Stellplatzbedarf bei Bauvorhaben gemäß Vollzugsbekanntmachung zur Thüringer Bauordnung (VollzBekThürBO). Abfallcontainer sind im rückwärtigen Hofbereich aufzustellen. Weitere Hinweise sind dem Lageplan Baufelder und den Planungsprämissen zu entnehmen.

BEGRÜNUNG

Es soll ein grüner Wohnhof entstehen. Oberflächenversiegelungen sind zu vermeiden. Weitere Hinweise sind dem Lageplan Baufelder und den Planungsprämissen zu entnehmen

GESTALTUNG

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Stadtkernbereich der Stadt Schleiz. Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind einzuhalten. Weitere Hinweise sind dem Lageplan Baufelder und den Planungsprämissen zu entnehmen

5. Zielstellung der Entwicklung

Ziel der städtebaulichen Entwicklung soll die Wiederbebauung des Quartiers unter Bildung einer geschlossenen Quartierstruktur sein. Dabei soll eine kleinteilige Wohnbebauung mit grünem Wohnhof entstehen. Im Bereich Ecke Heinrichstraße/Baumgasse soll im Erdgeschoss eine Funktionsunterlagerung das Quartier beleben. Eine gute Mischung unterschiedlicher Altersgruppen der Bewohner ist anzustreben.

Besonderes Augenmerk soll bei der Planung auf die Entwicklung einer nachhaltigen Architektur gelegt werden. Diese drückt sich neben einer städtebaulich und gestalterisch anspruchsvollen Architektur auch durch den Einsatz zukunftsorientierter regenerativer Energiequellen, durch energiesparendes und energieeffizientes Bauen, durch den Einsatz umweltverträglicher Materialien und in der Schaffung von Begegnungs- und Kommunikationsräumen als Grundlage für eine gesellschaftliche Integration aus. Eine Nutzung im Sinne einer Heimmutzung oder von betreutem Wohnen wird bevorzugt.

DAS KONZEPTVERFAHREN

I. Art und Ablauf des Verfahrens

a. Art des Verfahrens

KONZEPTAUSWAHLVERFAHREN

Zugunsten einer qualitätvollen und zielgerichteten Entwicklung des Quartiers, zur planerischen Qualifizierung innerstädtischen Wohnens und zur Sicherung der nachhaltigen Umsetzung der Konzepte soll beim Verkauf der bezeichneten Liegenschaften ein Konzeptauswahlverfahren zur Anwendung kommen.

Ausloberin ist die Stadt Schleiz.

Das Verfahren sieht vor, den Zuschlag vorrangig über die Qualität der eingereichten Konzepte zu erteilen. Bei der Bewertung konkurrierender Gebote sollen

Konzeptqualität zu 70 % und Kaufpreisangebot zu 30 %

ins Verhältnis gesetzt werden.

b. Ablauf des Verfahrens

MEHRSTUFIGES VERFAHREN

Das Verfahren ist mehrstufig angelegt. Federführend zuständig für die Durchführung des Konzeptverfahrens ist die Stadtverwaltung Schleiz, Amt für Wirtschaft/Stadtmarketing und das Bauamt. Die erste Prüfung umfasst die Sichtung aller eingegangenen Angebote auf formgerechte Vorlage aller geforderten Unterlagen. Dies erfolgt durch das Amt für Wirtschaft/Stadtmarketing.

Vollständig vorliegende Unterlagen werden dem Auswahlgremium (Bürgermeister, Bauamtsleiter, Bau- und Stadtgestaltungsausschuss, Sanierungsberater) überstellt. Dieses legt anhand der Bewertungsmatrix eine Rangfolge zugunsten der besten Konzeptqualität fest und gibt damit dem Entscheidungsgremium (Stadtrat) eine Verkaufsempfehlung. Die endgültige Entscheidung über den Verkauf der Liegenschaften wird in den jeweils zuständigen Gremien getroffen. Die Abwicklung der Verkäufe erfolgt durch das Amt für Wirtschaft/Stadtmarketing.

KAUFABSCHLUSS

Nach Vorliegen der Gremienbeschlüsse für den Verkauf der Grundstücke hat die notarielle Beurkundung der Grundstücksgeschäfte innerhalb von sechs Monaten zu erfolgen. Sollte der Kaufvertrag aus Gründen, die nicht vom Käufer zu vertreten sind, nicht fristgerecht zustande kommen, kann die Ausloberin die Frist in beiderseitigem Einvernehmen verlängern. Kommt das Grundstücksgeschäft endgültig nicht zustande, rückt ggf. der vorab als Nachrücker

bestimmte Anbieter nach. Sollte es zu keinem Vertragsabschluss kommen, wird das Konzeptauswahlverfahren für beendet erklärt.

AUFHEBUNG DES VERFAHRENS

Der Stadt Schleiz bleibt es unbenommen, das Konzeptauswahlverfahren jederzeit in beiderseitigem Einvernehmen abzubrechen oder aufzuheben. Die Durchführung begründet keine Pflicht der Ausloberin zum Abschluss eines Kaufvertrages mit einem/r der Bewerber/innen.

II. Termine

FRISTEN

Veröffentlichung des Konzeptauswahlverfahrens: 21.07.2023

Besichtigungstermine des Areals: nach telefonischer Vereinbarung

Frist zur Einreichung der Konzepte: laufend

Bekanntgabe der Verkaufsentscheidung: Vier Wochen nach Einreichung

III. Bewerbung

a. Bewerbungsverfahren

BEWERBUNGSVERFAHREN UND TERMINE

Die Bewerbungsphase beginnt mit der Veröffentlichung des Exposés und der Bekanntgabe der Konzeptverfahrens. Unter Abschnitt II benannte Fristen setzen den verbindlichen Rahmen für den Verfahrensablauf.

Die Konzepte sind mit den erforderlichen Nachweisen und Preisangeboten formgerecht einzureichen bei:

Amt für Wirtschaft/Stadtmarketing

Bahnhofstraße 1 in 07907 Schleiz Zi.2.3

Bieter, die innerhalb der vorgesehenen Frist keine vollständigen Unterlagen einreichen, werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Anschließend werden die Konzepte vorgeprüft und vorbewertet. Eine persönliche Vorstellung der Konzeptidee durch den/die Einreicher/in ist vorzusehen. Eine Einladung dazu erfolgt spätestens zwei Wochen vorher. Die Kosten für eine Konzeptpräsentation werden nicht erstattet.

b. Vorzulegende Unterlagen

EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Alle bezeichneten Unterlagen sind in deutscher Sprache und in Papierform vorzulegen. Elektronische Einreichungen sind nicht zulässig.

Interessenten reichen bitte vollständig ein:

1. Bebauungs- und Nutzungskonzept:

- schriftliche Erläuterungen zum geplanten Bauvorhaben unter Angabe künftiger Nutzung, Traufhöhen, Dachformen etc., soweit die Angaben nicht aus den Planunterlagen hervorgehen, einschließlich Beschreibung des Nutzungskonzeptes
 - zeichnerische Planungsunterlagen Lageplan, Ansichten im Maßstab 1:200
 - Kostenschätzung des beabsichtigten Bauvorhabens
 - optional weitere dem Verständnis der Konzeptidee dienende Pläne wie Grundrisse und Visualisierungen (Perspektiven, Skizzen).
2. Grundlegende übersichtshafte Informationen zum Konzepteinreicher/in sowie über potentielle Partner, die an der Realisierung des Konzeptes mitwirken.
3. Übersicht zur zeitlichen und finanziellen Umsetzung des Projektes sowie eine verbindliche Investitionsverpflichtung entsprechend eingereichtem Gesamtkonzept innerhalb von fünf Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages sowie die Verpflichtung, dass die vertragsgegenständlichen Grundstücke nicht unbebaut verkauft werden.

Ferner sind folgende Unterlagen beizulegen:

- Preisangebote für die Liegenschaft in separatem, verschlossenem Kuvert; diese beinhalten den Angebotspreis für die Liegenschaft. **Das Mindestgebot beträgt 50 €/m² (zzgl. Notariat- und Kaufnebenkosten).**
- Nachweis über die fachliche Eignung zur Umsetzung der Konzeptidee

- Formlose Erklärung darüber, dass sich der/ die Einreicher/in mit den Bedingungen des Konzeptauswahlverfahrens einverstanden erklärt.

Die Unterlagen sind in dreifacher Ausführung einzureichen.

c. Eignungsnachweis

EIGNUNG DER/S KONZEPTEINREICHENDEN

Die Einreicher/innen müssen nachweisen, dass sie wirtschaftlich und fachlich in der Lage sind, das eingereichte Konzept zu realisieren. Dies kann erfolgen durch Vorstellung von Referenzprojekten, die Darstellung einer verbindlichen Kooperation mit geeigneten Partnern und Verweis auf deren Referenzen oder ähnliches.

IV. Auswahlverfahren

a. Bewertungskriterien

BEWERTUNGSMATRIX

Nachfolgende Kriterien bilden den Bewertungsmaßstab für die eingegangenen Konzepte:

Für die Konzeptqualität: 70 % (max. 70 Punkte), unterteilt wie folgt:

- Städtebauliche Einbindung 15 %
- Nutzungskonzept 30 %
- Einhaltung der grundlegenden Vorgaben der Gestaltungssatzung und Planungsprämissen zum Lageplan Baufelder 15 %
- Architektonische Qualität 10 %

Für das Kaufpreisangebot: 30 % (max. 30 Punkte für das höchste Angebot)

Die tatsächliche Punktzahl der Konzeptqualität (zusammengefasst aus allen Bewertungskategorien) kann unter der maximal erreichbaren Punktzahl liegen, sofern die Kriterien nicht vollständig erfüllt sind.

b. Auswahlgremium

AUSWAHL DER KONZEPTE

Nach erfolgter Vorprüfung der eingereichten Konzepte auf formgerechte Vorlage der geforderten Unterlagen erfolgt eine qualifizierte Bewertung der Konzepte durch ein Auswahlgremium (Bürgermeister, Bauamtsleiter, Bau- und Stadtgestaltungsausschuss, Sanierungsberater).

Dieses bepunktet die eingegangenen Konzepte. Bei mit gleicher Punktzahl bewerteten Konzepten, werden die Konzeptersteller zur Vorstellung Ihres Entwurfs vor dem Bau- und

Stadtgestaltungsausschuss eingeladen. Die abschließende Bewertung erfolgt dann verbal-argumentativ.

Die festgelegte qualitative Rangfolge der Konzepte gibt dem Stadtrat eine Empfehlung zum Verkauf der Liegenschaften.

V. Sonstiges

a. Eigentumsübergabe

Die vorgelegten Unterlagen gehen in das Eigentum der Stadt Schleiz über, die Rechte an der Konzeptidee bleiben hiervon unbenommen.

b. Vertraulichkeit der Information

Die im Rahmen dieses Konzeptauswahlverfahrens zur Verfügung gestellten Informationen sind vom Empfänger vertraulich zu behandeln, soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind. Über die eingereichten Konzepte, deren Urheber und Kooperationspartner vereinbaren alle am Verfahren Beteiligten Stillschweigen gegenüber externen Dritten.

c. Vergütung

Für die Konzepte sowie die mit den Konzepten vorzulegenden Unterlagen wird von der Ausloberin keine Vergütung bezahlt.

d. Ausschluss vom Verfahren

Die Stadt Schleiz behält sich vor, Bewerbungen auszuschließen, wenn - auch nachträglich geforderte - Auskünfte nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht erteilt werden.

e. Ansprechpartner

Stadtverwaltung Schleiz,
Amt für Wirtschaft/Stadtmarketing
Frau Topel
Bahnhofstraße 1 in 07907 Schleiz
E-Mail: liegenschaften@schleiz.de
Telefon: 03663-4804-140

Auskünfte zum laufenden Verfahren werden ausschließlich schriftlich erteilt. Antworten auf Fragen allgemeiner Bedeutung werden allen Interessenten über die Internetseite [http://www.schleiz.de/Wirtschaft und Bauen/Bauen und Stadtentwicklung/ Baugrundstücke](http://www.schleiz.de/Wirtschaft_und_Bauen/Bauen_und_Stadtentwicklung/Baugrundstücke) zugänglich gemacht.

ANLAGEN

- (1) Lageplan Baufelder
- (2) Planungsprämissen
- (3) Bebauungsvorschlag, Perspektiven
- (4) Bestandsfotodokumentation
- (5) Gestaltungssatzung
- (6) Höhenplan
- (7) Bewertungsmatrix

