

# Aufruf zur Beteiligung am Konzeptauswahlverfahren zum Verkauf der Liegenschaft "Alte Feuerwache" sowie der Wohnhäuser Mozartstraße 21 und 23

Die Stadt Weimar und die Weimarer Wohnstätte beabsichtigen, o.g. Liegenschaften im Rahmen eines Konzeptauswahlverfahrens zu verkaufen.

Folgende Grundstücke umfasst der Aufruf:

Erfurter Straße 37/39 (Gemarkung Weimar, Flur 44, Flurstücke 125; 126/1; 127; 128)

sowie

Mozartstraße 21/23 (Gemarkung Weimar, Flur 44, Flurstücke 130; 131)

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt im Verhältnis von 70 % zugunsten der Konzeptqualität und 30 % für das Kaufpreisangebot.

Bei dieser Anzeige handelt es sich um eine Aufforderung zur Einreichung von Nutzungskonzepten in Verbindung mit der Abgabe von Kaufpreisangeboten.

Die Eigentümerinnen sind nicht verpflichtet, an einen bestimmten Interessenten zu verkaufen. Die zu schließenden Kaufverträge werden eine bindende Investitionsverpflichtung enthalten.

Ihre schriftlichen Unterlagen reichen Sie bitte im Kuvert mit der Aufschrift "Konzeptauswahlverfahren Alte Feuerwache" unter Hinzufügung des schriftlichen Konzeptes zur künftigen Nutzung, einem Lageplan mit Nutzungsangaben, Informationen zum Konzepteinreicher, der zeitlichen und finanziellen Umsetzung des Projektes ein. Die Kaufpreisangebote sind getrennt nach Grundstücken in separaten verschlossenen Kuverts beizulegen. Weitere einzureichende Unterlagen entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Exposé.

Die Unterlagen müssen für einen fristgemäßen Eingang bis zum **08.09.2017**, **15.00 Uhr** entweder in der Stabsstelle Wirtschaftsförderung und nachhaltige Entwicklung der Stadtverwaltung Weimar, Herderplatz 14, 99423 Weimar, Zi. 3.04 abgegeben. Alternativ ist eine postalische Sendung an die Stadtverwaltung Weimar, Stabsstelle Wirtschaftsförderung und nachhaltige Entwicklung, PF 2014, 99421 Weimar möglich, es gilt das Datum des Posteingangs in der Stadtverwaltung.

Weitere Informationen erhalten Sie schriftlich per e-mail an <u>wirtschaft@stadtweimar.de</u>.

Das vollständige Exposé ist unter <u>www.weimar.de/aktuell/ausschreibungen/immobilien</u> abrufbar.



# Exposé zum gemeinsamen Verkauf der

# Liegenschaft: "Alte Feuerwache", Weimar

Erfurter Straße 37 und 39, 99423 Weimar

(Eigentümerin: Stadt Weimar)

sowie

Mozartstraße 21 und 23, 99423 Weimar

(Eigentümerin: Weimarer Wohnstätte GmbH)





NHALTS- /ERZEICHNIS		BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT	
	1.	Steckbrief der Liegenschaft	3
	2.	Lage und Charakteristik	6
	3.	Geschichte der Alten Feuerwache	7
	4.	Infrastruktur und soziales Umfeld	8
	5.	Baurechtliche und denkmalpflegerische Rahmenbedingungen	8
	6.	Zielstellung der Entwicklung	10
		ANLAGEN	
		(1) Lageplan der Liegenschaft	
		(2) Gestaltungssatzung für den Bereich Südwestviertel	
		(3) Erhaltungssatzung für den Bereich Südwestviertel	
		(4) Richtzahlen für den Stellplatzbedarf bei Bauvorhaben	
		(5) Stellplatzablösesatzung der Stadt Weimar	
		(6) Historische Fotos des Innenhofes und Schlauchturmes	
		(7) Luftbild des Quartiers, Aufnahme aus 2014	
		DAS KONZEPTVERFAHREN	
	l.	Art und Ablauf des Verfahrens	12
	II.	Termine	13
	Ш.	Bewerbung	14
	IV	. Auswahlverfahren	16
	V.	Sonstiges	17



#### BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Steckbrief der Liegenschaft

FLURSTÜCKE UND GRUNDSTÜCKS-GRÖSSEN

Die Liegenschaften Erfurter Straße 37 und 39 befinden sich im Eigentum der

Stadt Weimar und umfassen folgend bezeichnete Grundstücke:

Gemarkung Weimar, Flur 44, Flurstück 128; Größe: 1.316 m²

Gemarkung Weimar, Flur 44, Flurstück 126/1; Größe: 856 m²

Gemarkung Weimar, Flur 44, Flurstück 127; Größe: 270 m²

Gemarkung Weimar, Flur 44, Flurstück 125; Größe: 657 m²

Die Liegenschaften Mozartstraße 21 und 23 befinden sich im Eigentum der

Weimarer Wohnstätte GmbH und umfassen folgend bezeichnete Grundstücke:

Gemarkung Weimar, Flur 44, Flurstück 131; Größe 307 m²

Gemarkung Weimar, Flur 44, Flurstück 130; Größe: 364 m²

Es bestehen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis.

ERSCHLIESSUNGS-ZUSTAND Die Liegenschaften grenzen an öffentliche ausgebaute Straßen. Es liegen

Leitungen für Trinkwasser, Elektro, Breitband, Erdgas und Kanalisation an.

AUFSTEHENDE GEBÄUDE Die Grundstücke sind mit Wohnhäusern und/ oder Gewerbeeinheiten bebaut.

Die Objekte stehen weitgehend leer. Derzeit bestehende Nutzungsvereinba-

rungen werden bis zum Verkauf aufgelöst.

**VERKEHRSWERTE** Die gutachterlich festgestellten Verkehrswerte für die Liegenschaften betragen:

Mozartstraße 21: 360.000 € (Feststellungsdatum: Juni 2016)

Mozartstraße 23: 390.000 € (Feststellungsdatum: Juni 2016)

Liegenschaft "Alte Feuerwache": 300.000 € (Feststellungsdatum: Sept. 2014)



# Die Zuordnung der Gebäude bezieht sich auf Anlage (1)

A 1: Wohnhaus (Erfurter Straße 39), Baujahr: 1888

dreigeschossig, Massiv- und Fachwerkkonstruktion, Dachgeschoss, unterkellert

Bebaute Fläche: ca. 135 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 280 m²

A 2: Wohnhaus (Mozartstraße 21), Baujahr: 1905

dreigeschossig, Massiv- und Fachwerkkonstruktion, ausgebautes

Mansardengeschoss, unterkellert, Massivgarage

Bebaute Fläche: ca. 170 m²

Wohnfläche: ca. 443 m²

A 3: Wohnhaus (Mozartstraße 23), Baujahr: 1905

Dreigeschossig, Massiv- und Fachwerkkonstruktion, ausgebautes

Mansardengeschoss, unterkellert

Bebaute Fläche: ca. 180 m<sup>2</sup>

Wohnfläche: ca. 476 m²

B: Fahrzeughalle (Erfurter Straße 37), Baujahr: 1938

Massivbau, eingeschossig, 8 Rolltore, teilunterkellert, teilweise ausgebautes

Dachgeschoss

Bebaute Fläche: ca. 340 m²

Nutzfläche: ca. 325 m²

C: Lagergebäude/ Heizhaus, Baujahr: 1938

Massivbau, eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach

Bebaute Fläche: ca. 300 m²

Nutzfläche: ca. 250 m<sup>2</sup>



**D:** Schlauchturm, Baujahr: 1926

massiver Unterbau, Fachwerk, Holztreppenanlage

Bebaute Fläche: ca. 25 m<sup>2</sup>

E: Verwaltungsgebäude, Baujahr: 1926

Massiv- und Fachwerkkonstruktion, zweigeschossig, teilunterkellert

Bebaute Fläche: ca. 550 m<sup>2</sup>

Nutzfläche: ca. 750 m²

F: Sporthalle, Baujahr: 1925

Massivbau, Dachkonstruktion mit Hetzer-Bindern

Bebaute Fläche: ca. 210 m²

Nutzfläche: ca. 190 m²

# G: sonstige bauliche Anlagen

Flächenbefestigung – Beton- und bituminöse Flächen, Fahrzeugrampe

### **ALTLASTEN**

Auf den Liegenschaften A(1) sowie B-G befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche. Folgende Bereiche sind zu berücksichtigen: hofseitig zum Gebäude
Erfurter Straße 39 befand sich eine Tankstelle, es liegen keine Erkenntnisse
zum Zustand bzw. Rückständen vor. Angrenzend an das Gebäude Mozartstraße 23 befindet sich ein Waschplatz mit noch vorhandener Rampe. In der
Hofmitte ist ein Ölabscheider sichtbar. Im Bereich der Garagen sind Ölverunreinigungen der Bodenplatte erkennbar. Sofern Eingriffe im Boden geplant sind,
müssen Untersuchungen nach Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
vorgenommen werden. Der genaue Umfang ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzuklären, ebenso ggf. notwendige Sanierungsmaßnahmen.



# 2. Lage und Charakteristik

#### **ERFURTER STRASSE**

Die Liegenschaften befinden sich in zentraler Lage am westlichen Rand der Innenstadt Weimars. Erschlossen werden sie von der Erfurter Straße aus, der westlichen Hauptzufahrt zur Innenstadt, sowie der Mozartstraße.

#### UMGEBUNG

In fußläufiger Entfernung (900 Meter) sind alle zentralen und kulturellen Einrichtungen der Innenstadt sowie die Sitze verschiedener Verwaltungen verortet.

# GRÜNDERZEIT-BEBAUUNG

Der Standort "Alte Feuerwache" ist Teil eines gründerzeitlichen Wohnquartiers. Dieses wird geprägt durch eine mehrgeschossige (in der Regel 3-4 Etagen umfassende) Bebauung entlang der umgebenden Straßen. Die Gebäude sind villenartige Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Abstand zu den Nachbargebäuden. Die zu den Gebäuden gehörenden Freiflächen entwickeln sich in das Quartierinnere hinein und zeigen die für die Gründerzeit typische Durchgrünung. Teilweise erfolgte eine Befestigung der Hofflächen für den ruhenden Verkehr.

Die Liegenschaften der "Alten Feuerwache" bilden innerhalb dieses Rahmens eine Ausnahme. Der Quartiercharakter ist entlang der Erfurter Straße durch eine mehrgeschossige Bebauung (Erfurter Straße 39) gewahrt, allerdings öffnet sich über eine Zufahrt eine überbaute Innenhofsituation, die aufgrund der ehemaligen Nutzung vollständig versiegelt ist.

# MOZARTSTRASSE UND INNENHOF

Die Wohngebäude an der Mozartstraße bilden den Quartierrand. Aufgrund der Entwicklung im Hofbereich verfügen die Gebäude, abgesehen von einem schmalen Vorgartenbereich, über keinen nutzbaren Freiraum. Sie stehen mit der westlichen Fassade direkt an der Grundstücksgrenze und bilden eine Brandwand zum Hof. Für den Hof prägend sind die Gebäude um den markanten Schlauchturm, der als eine Art Wahrzeichen an die ehemalige Nutzung erinnert.



## 3. Geschichte der Alten Feuerwache

# BAUZEIT 1920IGER JAHRE

Das Feuerwehrdepot an der Erfurter Straße ist Bestandteil des Denkmalensembles "Weimar- südwestliche Stadterweiterung". Die mehrteilige, um eine Freifläche im Quartierinnenbereich angeordnete Anlage entstand im Wesentlichen Mitte der 1920iger Jahre nach einem Entwurf des Stadtbauamtes (August Lehrmann). Ihr Kernstück ist das 1926 an der südlichen Grundstücksgrenze errichtete Verwaltungsgebäude mit Schlauchturm. An dieses Gebäude grenzt nach Südwesten eine 1925 erbaute Ausstellungshalle für Automobile an, die später als Sporthalle genutzt wurde. Die Freifläche wird nach Westen von einer 1938 errichteten Fahrzeughalle begrenzt. Als Übernachtungsgebäude für die Einsatzkräfte der Feuerwehr diente ein um 1900 errichtetes Mietshaus an der Erfurter Straße (Nr. 39).

# QUARTIER MIT INNENHOF UND BEBAUUNG

In der städtebaulichen Anlage weicht das Feuerwehrdepot an der Erfurter Straße von der allgemeinen Gebietscharakteristik ab. Die offene Gruppierung der Gebäude um die Freifläche ergab sich aus der besonderen Funktion (Stell- und Rangierflächen für die Löschzüge), ihre Situierung im Blockinneren war eine Folge der Grundstücksschenkung durch die Firma Waldemar Dittmann an die Kommune. In der städtebaulichen Lage ist der Komplex mit den unweit befindlichen und etwa gleichzeitig entstandenen Keil- Garagen zu vergleichen, wenngleich dort lediglich ein Gebäude zurückgesetzt ist, hier aber eine Hofanlage gebildet wurde.

### **SCHLAUCHTURM**

Architektonisch ist der Schlauchturm durch Form und Konstruktion besonders hervorgehoben. Es handelt sich um ein brettverschaltes Fachwerkgerüst, das auf einem steinernen, mit Travertinquadern verkleideten Unterbau gestellt wurde. In der markanten zeichenhaften Formgebung veranschaulicht das Bauwerk die besondere Funktion der Anlage und gibt ihr ein besonderes Gepräge.



# SPORTHALLE MIT HETZER-BINDERN

Die nach Entwurf von August Lehmann ausgeführte Fassung ist an den Holzteilen nachweisbar. Eine weitere Besonderheit ist die Sporthalle an der Südseite. Um 1925 als Automobilausstellungshalle errichtet, gehört sie zu den wenigen erhaltenen Beispielen von Hallen mit Hetzer-Bindern in Weimar.

### 4. Infrastruktur und soziales Umfeld

#### ZENTRALE LAGE

Mit der zentralen Lage in der Innenstadt sind die Liegenschaften in eine umfassende soziale und verkehrstechnische Infrastruktur eingebettet.

### **ANBINDUNG**

Über die Erfurter Straße (Bundesstraße B 7) ist eine direkte Erreichbarkeit gewährleistet. In unmittelbarer Nähe befindet sich eine Haltestelle von Stadtbuslinien (ÖPNV), über die zwei Weimarer Bahnhöfe (Hauptbahnhof und Berkaer Bahnhof) direkt erreichbar sind. Damit ist die regionale wie überregionale Erreichbarkeit gegeben.

# HANDEL UND SOZIALE EINRICHTUNGEN

In unmittelbarer Umgebung der Liegenschaften befinden sich zahlreiche Einrichtungen der öffentlichen wie privaten Infrastruktur. Einzelhandel mit Waren des täglichen Bedarfes, Schulen, Kitas und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

5. Baurechtliche und denkmalpflegerische Rahmenbedingungen

# ALLGEMEINES WOHNGEBIET

Der Flächennutzungsplan weist das Areal als Allgemeines Wohngebiet aus.



MÖGLICHKEITEN DER NUTZUNG Gemäß § 4, Abs. 1 BauNVO dienen Allgemeine Wohngebiete vorwiegend dem Wohnen (Abs. 1). Ferner zulässig sind, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmen dazu regelt § 4, Abs. 3 BauNVO.

§ 34 BAUGB

Die planungsrechtliche Zulässigkeit beurteilt sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der bebauten Ortslage).

**LÄRMSCHUTZ** 

Für die "Alte Feuerwache" sind gemäß der technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) die Immissionswerte für ein allgemeines Wohngebiet maßgebend.

**DENKMALSCHUTZ** 

Die Grundstücke mit aufstehenden Bebauungen Erfurter Straße 37, 39 und Mozartstraße 21, 23 sind gemäß § 2 Abs. 3 ThürDSchG Bestandteile des als bauliche Gesamtanlage geschützten Denkmalensembles "Südwestliche Stadterweiterung" Weimar. Der Schutz bezieht sich sowohl auf die städtebauliche Anlage als auch auf die Gebäude in ihrer von außen zu erlebenden Substanz, im Fall von Schlauchturm und Sporthalle auch auf die Konstruktion.

STELLPLÄTZE

Gemäß Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr ist bei Änderungen am Gebäudebestand oder Nutzungsänderungen der entstehende Mehrbedarf an Stellplätzen zu decken, alternativ dazu ist es möglich, eine Stellplatzablöse zu entrichten. Für die Liegenschaften beträgt die Stellplatzablöse für jeden nicht errichteten Stellplätz derzeit 5.777,50 €. Richtzahlen für den Stellplatzbedarf entnehmen Sie Anlage (5). Die konkrete Berechnung des Stellplatzbedarfes erfolgt im Rahmen eines Bau- oder Bauvoranfrageverfahrens.



# WEITERE RAHMEN-BEDINGUNNGEN

Mit Aufstellung der Erhaltungssatzung für den Bereich Südwestviertel ist als Ziel festgelegt, die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu schützen. Änderungen, Abbrüche, Nutzungsänderungen sowie die Errichtung baulicher Anlagen bedürfen daher der Genehmigung. (Anlage 3)

Das Südwestviertel ist definiert als besonders schutzwürdiges Stadtgefüge von geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung. Der Charakter des Bereiches ist daher zu erhalten, d.h. bauliche Anlagen sollen in ihrer Ausdehnung und Gestaltwirkung an den bereichstypischen Gegebenheiten orientiert sein. (Anlage 2)

### Zielstellung der Entwicklung

# QUARTIER ENTWICKELN

Gerade das Besondere der "Alten Feuerwache" wird als Potenzial gesehen, um den Standtort als im Stadtgefüge besonderen Ort zu entwickeln und zu etablieren.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung soll die Beibehaltung der geschlossenen Quartierstruktur und die Weiterentwicklung der für den Standort prägenden Bebauung um einen markanten Innenhof sein.

# NUTZUNGEN MISCHEN

Insbesondere ist es wünschenswert, bei der Entwicklung der Liegenschaft darauf hinzuwirken, dass eine möglichste breite Mischung verschiedener Nutzungen möglich wird. Wohnen, Leben und Arbeiten sollen Raum finden. Denkbar ist beispielsweise die Schaffung von Flächen für gemeinschaftliches, generationenübergreifendes Wohnen, kreatives Arbeiten, Büro, Handwerk, Kleingewerbe und Ateliers mit der Möglichkeit zum Verkauf. Flächen für die Unterstützung von Existenzgründung können integriert werden.



Die Einbindung der Wohngebäude Mozartstraße 21/23 bietet zusätzlich Chancen, die ungünstige Situation im Hofbereich, die durch die hohen Brandwände besteht, zu beseitigen. Gleichzeitig können die Grundrisse und Lichtverhältnisse in den Gebäuden verbessert werden. Die Gebäude Mozartstraße 21/23 sollen auch zukünftig für eine wohn – bzw. wohnähnliche Nutzung erhalten bleiben.

Auch die Unterbringung von Wohnraum für Haushalte mit besonderem Integrationsbedarf kann realisiert werden. Die Schaffung von (partieller) Barrierefreiheit ist daher wünschenswert. Im Rahmen der zulässigen Möglichkeiten sind Veranstaltungs- oder Ausstellungsflächen denkbar. Maßgeblich ist die Stimmigkeit der Gesamtkonzeption.

# MOBILITÄT/ENERGIE/ KLIMASCHUTZ

Den Belangen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden. Dies kann beispielsweise durch innovative Mobilitätskonzepte, eine klimawirksame Sanierung der Gebäude o.ä. nachgewiesen werden. Es wäre wünschenswert, die gestalteten Freiflächen weitgehend zu entsiegeln, sowie öffentlich zugänglich und nutzbar zu gestalten, zusätzlichen Grünraum zu schaffen.

# DENKMALSCHUTZ

Das einzureichende Konzept sollte den Umgang mit den vorhandenen Baulichkeiten unter Berücksichtigung ihres baulichen Zustandes und ihres Denkmalwertes erkennen lassen.

# MARKE "ALTE FEUERWACHE"

Die außergewöhnliche Baugeschichte des Areals, die vom Autowerk Dittmann über die Nutzung als Feuerwehrdepot bis hin zur Feuerwache führte, kann als Grundlage einer neu zu entwickelnden "Marke" mit besonderem Wiedererkennungswert dienen.

Insofern sind Konzepte gesucht, die das durch Wohnnutzung geprägte Umfeld nicht stören, die mit der vorhandenen Substanz arbeiten und den Standort mit neuem Leben erfüllen.



#### DAS KONZEPTVERFAHREN

### I. Art und Ablauf des Verfahrens

# a. Art der Verfahrens

# KONZEPT-AUSWAHL-VERFAHREN

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.

Ausloberinnen sind die Stadt Weimar und die Weimarer Wohnstätte GmbH.

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 Weimar, Stabsstelle Wirtschaftsförderung und nachhaltige Entwicklung.

Die erste Prüfung umfasst die Sichtung aller eingegangenen Angebote auf fristund formgerechte Vorlage aller geforderten Unterlagen. Dies erfolgt in der Stabsstelle Wirtschaftsförderung und nachhaltige Entwicklung.

Vollständig vorliegende Unterlagen werden dem Auswahlgremium überstellt. Dieses legt anhand der Bewertungsmatrix eine Rangfolge zugunsten der besten Konzeptqualität fest und gibt damit den Entscheidungsgremien



(für die städtischen Grundstücke: Stadtrat; für die Grundstücke der Weimarer Wohnstätte GmbH: Aufsichtsrat) eine Verkaufsempfehlung.

Die endgültige Entscheidung über den Verkauf der Liegenschaften wird in den jeweils zuständigen Gremien getroffen. Die Abwicklung der Verkäufe erfolgt durch die jeweiligen Grundstückseigentümer.

### **KAUFABSCHLUSS**

Nach Vorliegen der Gremienbeschlüsse für den Verkauf der Grundstücke hat die notarielle Beurkundung der Grundstücksgeschäftes innerhalb von sechs Monaten zu erfolgen. Sollte der Kaufvertrag aus Gründen, die nicht vom Käufer zu vertreten sind, nicht fristgerecht zustande kommen, können die Ausloberinnen 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 Weimar und der Weimarer Wohnstätte GmbH bleibt es unbenommen, das Konzeptauswahlverfahren jederzeit in beiderseitigem Einvernehmen abzubrechen oder aufzuheben. Die Durchführung begründet keine Pflicht der Ausloberinnen zum Abschluss eines Kaufvertrages mit einem/r der Bewerber/innen.

# II. Termine

### FRISTEN

Veröffentlichung des Konzeptauswahlverfahrens: 23.05.2017

Besichtigungstermine der Objekte: 31.05.2017; 13.06.2017 sowie 27.06.2017

jeweils zwischen 10.00 und 13.00 Uhr,

Frist zur Einreichung der Konzepte: 08.09.2017, 15.00 Uhr

Präsentation der Konzepte vor dem Auswahlgremium: 12.10.2017

Bekanntgabe der Verkaufsentscheidung: 45. KW 2017



### III. Bewerbung

## a. Bewerbungsverfahren

# BEWERBUNGS-VERFAHREN 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 fristund formgerecht bis zum **08.09.2017**, **15.00 Uhr** einzureichen bei:

Stadtverwaltung Weimar
Stabsstelle Wirtschaftsförderung und nachhaltige Entwicklung
Herderplatz 14
99423 Weimar

Maßgeblich für die Fristwahrung ist der Eingang im federführenden Amt der Stadtverwaltung Weimar.

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 Einreicher ist am 12.10.2017 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:

- Konzept über die künftige Nutzung und Gestaltung der "Alte Feuerwache" sowie der Wohnhäuser Mozartstraße 21/23. Es umfasst max. 10 DIN A4- Seiten, einseitig beschrieben, und beinhaltet Aussagen zu: der Entwicklungsidee, der städtebauliche Einordnung in das Umfeld, dem Umgang mit der Denkmalsubstanz, einer plausiblen Herleitung der geplanten Nutzung sowie deren wirtschaftliche Tragfähigkeit und der Darstellung weiterer, das Konzept im Speziellen auszeichnenden Aspekte mit Bezug auf die gültigen Stadtentwicklungskonzepte und –strategien.
- Lageplan (M 1:200) unter Angabe künftiger Nutzung, weitere dem Verständnis der Konzeptidee dienende Grundrisse/ Pläne; optional können Visualisierungen (Ansichten, Perspektiven, Skizzen) beigelegt werden.
- Grundlegende Informationen zum Konzepteinreicher/in sowie über potentielle Partner, die an der Realisierung des Konzeptes mitwirken, sollen übersichtshaft benannt werden.
- Übersicht zur zeitlichen und finanziellen Umsetzung des Projektes sowie eine verbindliche Investitionsverpflichtung innerhalb von fünf Jahren nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrages.

# Ferner sind folgende Unterlagen beizulegen:

- Preisangebote für beide Liegenschaften in separaten, verschlossenen Kuverts; diese beinhalten getrennte Angebotspreise für die Liegenschaften Erfurter Straße 37/39 (Alte Feuerwache) sowie Mozartstraße 21/23 (Wohnhäuser)
- Nachweis über die fachliche Eignung zur Umsetzung der Konzeptidee
- Nachweis über die finanzielle Leistungsfähigkeit zur Umsetzung der Konzeptidee; eine verbindliche Finanzierungszusage ist bis zur notariellen Beurkundung des Kaufvertrages nachzureichen.
- Formlose Erklärung darüber, dass sich der/ die Einreicher/in mit den Bedingungen des Konzeptauswahlverfahrens einverstanden erklärt.

Die Unterlagen sind in siebenfacher Ausführung einzureichen.



# c. Eignungsnachweis

# EIGNUNG DER/S KONZEPT-EINREICHENDEN

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

# BEWERTUNGS-MATRIX

Nachfolgende Kriterien bilden den Bewertungsmaßstab für die eingegangenen Konzepte:

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

- Nutzungskonzept 30 %
- Städtebauliche Einbindung/ Umgang mit der Bausubstanz 30%
- Soziale Inklusion/ Berücksichtigung Demografie 5 %
- Klimaschutz/ Mobilitätsangebote/Energieeffizienz 5%

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. <u>Auswahlgremium</u>

# AUSWAHL DER KONZEPTE

Nach erfolgter Vorprüfung der eingereichten Konzepte auf frist- und formgerechte Vorlage der geforderten Unterlagen erfolgt eine qualifizierte Bewertung der Konzepte durch ein Auswahlgremium.



Dieses bepunktet die eingegangenen Konzepte. Die abschließende verbalargumentative Bewertung hat Vorrang bei gleichermaßen geeignet erscheinenden Konzepten, um ein abschließendes Votum zu erreichen.

Die festgelegte qualitative Rangfolge der Konzepte gibt dem Stadtrat und dem Aufsichtsrat der Weimar Wohnstätte GmbH eine Empfehlung zum Verkauf der Liegenschaften.

# V. Sonstiges

### a. Eigentumsübergabe

Die vorgelegten Unterlagen gehen in das Eigentum der Stadt Weimar 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 den Ausloberinnen keine Vergütung bezahlt.

### d. Ausschluss vom Verfahren

Die Stadt Weimar und die Weimarer Wohnstätte behalten sich vor, Bewerbungen auszuschließen, wenn - auch nachträglich geforderte - Auskünfte nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht erteilt werden.



# e. Ansprechpartner

Stadtverwaltung Weimar,

Stabsstelle Wirtschaftsförderung und nachhaltige Entwicklung

Frau Felicitas Fehling

Herderplatz 14, 99423 Weimar

Fax: 03643 - 762 660

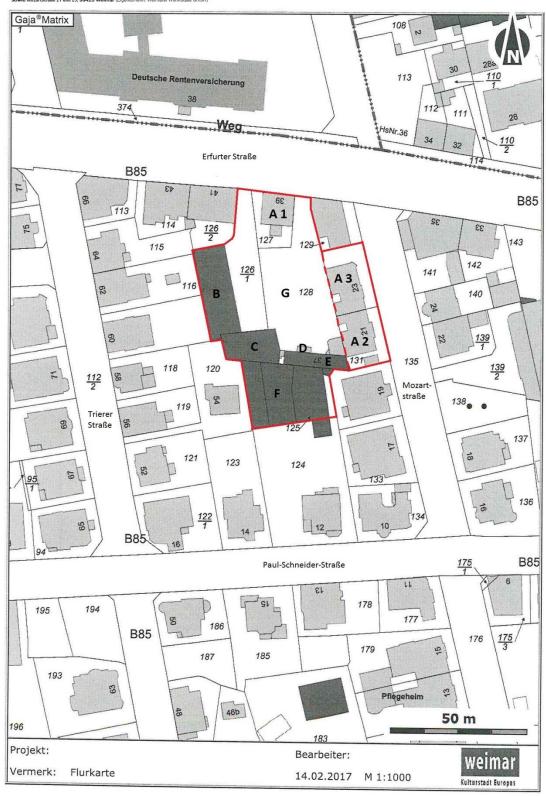
e-mail: wirtschaft@stadtweimar.de

Auskünfte zum laufenden Verfahren werden ausschließlich schriftlich erteilt. Antworten auf Fragen allgemeiner Bedeutung werden allen Interessenten über die Internetseite <a href="http://www.weimar.de/aktuell/ausschreibungen/immobilien">http://www.weimar.de/aktuell/ausschreibungen/immobilien</a> zugänglich gemacht.



#### Anlage (1) zum Exposé zum gemeinsamen Verkauf der Liegenschaft: "Alte Feuerwache", Weimar

Erfurter Straße 37 und 39, 99423 Weimar (Eigentümerin: Stadt Weimar)





# Anlage (2) – Auszug aus der Gestaltungssatzung der Stadt Weimar

# Weimarer Ortsrecht 68.3 Gestaltungssatzungen 18.04.2013

Auf der Grundlage des § 83 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 5 des Gesetzes über die Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GK 1, S. 929) und der Vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24. Juli 1992 (GVBI. 383) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weimar in ihrer Sitzung am 24. Juni 1992 und in Beachtung der Auflagen der Genehmigung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 27. August 1993 (211/58/93/S/83/W/) am 24. November 1993 folgende Gestaltungssatzung erlassen:

Satzung der Stadt Weimar über besondere gestalterische Anforderungen zum Schutz bestimmter Straßen, Plätze oder Ortsteile (Gestaltungssatzung) für den Bereich 2: SÜDWESTVIERTEL

Das Südwestviertel (Bereich 2) ist ein besonders schutzwürdiges Stadtgefüge von geschichtlicher, baugeschichtlicher, künstlerischer und städtebaulicher Bedeutung. Es als Ganzes zu erhalten, zu pflegen, zu gestalten und bei bereits eingetretenen Störungen wiederherzustellen, ist Ziel und Aufgabe dieser Satzung.

### § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser GESTALTUNGSSATZUNG umfasst das in den beigegebenen Plänen (Anlage 1 und 2) bezeichnete Südwestviertel in folgenden Grenzen: Sophienstiftsplatz (Südseite); Gropiusstraße (Westseite); Steubenstraße (Südseite) bis Nr. 11; Schubertstraße 2a; Sophienkrankenhaus; Humboldtstraße 22 und 17; Am Poseckschen Garten (Südseite) bis Nr. 35; Humboldtstraße 37 und Westseite bis Nr. 40; Windmühlenstraße 19/21, 20, 22, 24, 31/33; Am Schönblick; Zöllnerstraße 17a, 28; Gutenbergstraße (Nordseite); Böhlaustraße (Ostseite); Kreuzkirche; Martersteigstraße; Paul-Schneider-Straße 29, 36; Erfurter Straße (Nordseite) bis Nr. 74; Peter-Cornelius-Straße 3, 6 und 8; Brahmsstraße; Fuldaer Straße; Schwanseestraße (Südseite); Washingtonstraße; Erfurter Straße 20, 18, 16 und 17; Hoffmannvon-Fallerslebenstraße. Der Plan Anlage 2 ist Bestandteil dieser Satzung.

### § 2 Sachlicher Geltungsbereich

Im Geltungsbereich nach § 1 unterliegen alle auf die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wirkenden Maßnahmen den Vorschriften dieser Satzung.

# § 3 Allgemeine Vorschriften

- (1) Der Bereich als besonders schutzwürdige Zone der Stadt zeichnet sich durch prägnante Merkmale aus:
- durch ein bestimmtes, historisch begründetes Milieu,
- durch die topografische Lage,
- durch morphologische Merkmale als Bebauungs- und Gebäudestrukturen,

Weimarer Ortsrecht Seite 8 EL 23

#### Weimarer Ortsrecht 68.3

Gestaltungssatzungen 18 04 2013

— durch bestimmte Nutzungen.

Der daraus resultierende Charakter des Bereiches ist zu erhalten.

- (2) Da die historische Parzellierung wesentlich den Maßstab des Bereiches bestimmt, ist bei einer Neubebauung von Grundstücken bzw. der Umgestaltung vorhandener Bebauung von der ursprünglichen Parzellierung des Gebietes auszugehen. Falls kein Bebauungsplan vorliegt, müssen die baulichen Anlagen in ihrer Ausdehnung und ihrer Gestaltwirkung sich an den bereichstypischen Gegebenheiten (Grundstücks- und Hausgrößen) orientieren. Die Gebäude sind mit ihrer Vorderfront an die vorhandene Bauflucht gebunden. Die Höhenentwicklung der Gebäude hat der im Bereich vorherrschenden zu entsprechen; sie muss darüber hinaus auch auf die der unmittelbaren Umgebung abgestimmt sein.
- (3) Alle neu zu errichtenden oder zu verändernden baulichen Anlagen müssen nach Größe und Umriss, nach Maßstab, Form und Stofflichkeit der Oberflächen dem Charakter des Bereiches



entsprechen. Dabei ist stet das gesamt Gebäude vom Sockel über das Erdgeschoß, die Obergeschosse bis zum Dach einschließlich seiner Einfriedung als gestalterische Einheit zu behandeln.

- (4) Bauliche Erweiterungen, Anbauten und Nebengebäude sind in ihrer Gestaltung aus den Prinzipien des Hauptbaukörpers zu entwickeln; sie müssen mit ihm zusammen eine neue gestaltete Einheit bilden. Besonders ist auf eine abgestimmte Stofflichkeit und Farbigkeit der Oberflächen zu achten.
- (5) Dächer müssen hinsichtlich ihrer Form und ihrer Deckung dem Bereichstypischen entsprechen.
- (6) Die Öffnungen in den Fassaden Fenster und Türen sind Bestandteil der Gebäudearchitektur. Veränderungen ihrer historischen Form und Gliederung an vorhandenen Gebäuden sind nicht gestattet. Ausgenommen ist die Beseitigung nachteiliger Veränderungen des ursprünglichen Zustands.
- (7) Die farbliche Gestaltung baulicher Anlagen ist eine bedeutende Komponente der Stadtgestaltung; daher muss bei entsprechendem Vorhaben grundsätzlich ein Farbvorschlag eingereicht werden. Liegt ein Farbleitplan für das Gebiet vor, ist dieser als Grundlage hierfür zu nehmen. Anderenfalls ist bei vorhandenen Gebäuden von der ursprünglichen Konzeption auszugehen, die mittels Augenschein oder durch Farbbefunduntersuchungen zu erkunden ist. Nachbargebäude sind in ihrer Farbigkeit zu berücksichtigen. Mehrgeschossige Häuser, Doppelhäuser bzw. Reihenhäuser müssen als gestalterische Einheit behandelt werden.
- (8) An den Außenflächen bestehender Gebäude dürfen keine Materialien und Verarbeitungsformen verwendet werden, die der ursprünglichen Konzeption fremd sind. Bei Neubauten muss auf Verträglichkeit der Materialwirkungen mit dem Umfeld geachtet werden.
- (9) Für die Zulässigkeit und Gestaltung von Außenwerbeanlagen, Automaten und Markisen gelten die Bestimmungen der Werbesatzung der Stadt Weimar.
- (10) Technische Anlagen, Antennen und Satellitenanlagen an Gebäuden sind so anzubringen, dass sie das Erscheinungsbild nicht beeinträchtigen. Sie sind vorrangig im Dachraum, bzw. an der dem öffentlichen Raum abgewandten Dachfläche bzw. Fassadenfläche anzuordnen. Schaltkästen für die Gebäude sollen ebenfalls verdeckt, im Allgemeinen bündig mit der Fassade, angebracht werden. Zu- und Abluftöffnungen von Gasheizungen sind an den dem öffentlichen Raum zugewandten Fassaden nicht zugelassen.

# § 4 Besondere Vorschriften

- (1) Der Bereich Südwestviertel gliedert sich in die Wohnquartiere der planmäßigen Stadterweiterung aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts im Südwestteil der Stadt, zwischen Friedhof und Schwansee-anlagen. Die relativ offene Quartierbebaung aus 3- und 4-geschossigen Mietwohnhäusern ("Mehrfamilienvillen") bzw. auch 2-geschossigen Einfamilienhäusern ist auf Grund ihrer Bedeutsamkeit für das Bild der Stadt generell zu erhalten. Bei der Planung von Neubauten muss von den im Bereich gebräuchlichen Gebäudetypen ausgegangen werden.
- (2) Die Straßenräume dürfen in ihrem Profil nicht verändert werden: Gebäudekante, Vorgarten, Einfriedung, Bürgersteig, Baumreihe, Fahrbahn. Die ursprünglichen Einfriedungen sind als Teil der Gesamtarchitektur zu erhalten, vor allem die eisernen Zaunanlagen und die massiven Zaunpfeiler. Bei notwendigem Ersatz müssen analoge Lösungen (primär vertikale Elemente) angewandt werden.
- (3) Die vorhandenen Gebäude dürfen in ihrem Erscheinungsbild nicht verändert werden, ausgenommen ist die Beseitigung späterer Verunstaltungen. Bei Sanierungsmaßnahmen sind die ursprünglichen Fassaden wiederherzustellen. Dies gilt in besonderem Maße für die mit Gliederungen und Ornamenten entworfenen Häuser aus der Zeit des Historismus und des Jugendstils. Vereinfachungen sind nur in begründeten Fällen zugelassen.
- (4) Die gebietstypischen Eingangsüberdachungen (Metallprofile, Glas) sind zu erhalten oder, bei Verlust, durch analoge Lösungen zu ersetzen. Dies gilt auch für Balkone, Veranden und Wintergärten.
- (5) Beim Ersatz von Fenstern in bestehenden Gebäuden sind nur Materialkonstruktionen zugelassen, die der ursprünglichen Planung und Entstehungszeit der baulichen Anlage entsprechen. Die für den Charakter des Bereichs typischen Atelierfenster an den Nordseiten der Gebäude sind zu erhalten bzw. bei Sanierungen wiederherzustellen.
- (6) Die Verstärkung der Außenwände zur Verbesserung des Wärmeschutzes darf nicht zur Entstellung des ursprünglichen Erscheinungsbildes führen.
- (7) Der im Bereich typische Verputz von Wandflächen ist beizubehalten. Anzuwenden sind vorwiegend feinkörnige Putzarten. Die Flächen sind mit einem Anstrich zu versehen.



### § 5 Genehmigungen, Ausnahmen und Befreiungen

- (1) Die Genehmigungen nach den Vorschriften der Satzung sowie die Zulassung von Ausnahmen bzw. Befreiungen von Vorschriften der Satzung unter den in § 68 Baue) genannten Voraussetzungen werden durch die Untere Bauaufsichtsbehörde erteilt.
- (2) Eine Beratung erfolgt durch das Bauaufsichtsamt, das Planungsamt oder das Denkmalamt.

# § 6 Ordnungswidrigkeiten

- (1) Ordnungswidrig nach § 81 Abs. 1 Nr. 1 Bau° handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die Bestimmungen der Gestaltungssatzung verstößt und ohne die erforderliche Genehmigung, Ausnahme oder Befreiung die äußere Gestaltung baulicher Anlagen verändert.
- (2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu 25.000 EUR geahndet werden.

### § 7 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Vorstehende Satzung wurde mit Verfügung des Thüringer Landesverwaltungsamtes vom 27. August 1993 (Az. Genehmigung Nr. 211/58/93/S/83519 genehmigt Der in ,5V 1 dieser Satzung als Anlage 2 bezeichnete Plan, der Bestandteil der Satzung ist, liegt während der Sprechzeiten(Montag, Donnerstag und Freitag 9:00 — 12:00 Uhr, Dienstag 9:00 — 18:00 Uhr) im Bauaufsichtsamt der Stadt Weimar, Goetheplatz 12, Weimar sowie im Planungsamt der Stadt Weimar und im Denkmalamt der Stadt Weimar, Markt 15, Weimar zu jedermanns Einsicht aus.\*

Vorstehende Satzung nebst dem Hinweis auf die erteilte Genehmigung und das Auslegen der Pläne sind öffentlich bekannt zu machen.

Weimar, den 2. März 1994 gez. Dr. Klaus Büttner Oberbürgermeister (Siegel der Stadt) Weimarer Ortsrecht Seite 11 EL 23



# Anlage (3) – Auszug aus der Erhaltungssatzung der Stadt Weimar

# Weimarer Ortsrecht 68.2 - Erhaltungssatzungen 02.09.92

Für den Bereich 2: Südwestviertel

1. Auf Grund des § 5 der Vorläufigen Kommunalordnung für das Land Thüringen in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.1992 (GVBI. Seite 383 ff.) und des § 172 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBI. I S. 50) mit nachfolgenden Änderungen hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weimar am 02.09.1992 folgende ERHALTUNGSSATZUNG beschlossen:

# § 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfaßt das in der beigegebenen Übersichtskarte (Anlage 1) als "Bereich 2" gekennzeichnete Gebiet Südwestviertel in folgenden Grenzen: Sophienstiftsplatz (Südseite) bis Nr. 11; Gropiusstraße (Westseite); Steubenstraße (Südseite) bis Nr. 11; Schubertstraße 2a; Sophienkrankenhaus; Humboldtstraße 22 und 17; Am Poseckschen Garten (Südseite) bis Nr. 35; Humboldtstraße 37 und Westseite bis Nr. 40; Windmühlenstraße 19/21, 20, 22, 24, 31/33; Am Schönblick; Zöllnerstraße 17a, 28; Gutenbergstraße (Nordseite); Böhlaustraße (Ostseite); Kreuzkirche; Martersteigstraße; Paul-Schneider-Straße 29, 36; Erfurter Straße (Nordseite) bis Nr. 74; Peter-Cornelius-Straße 3, 6 und 8; Brahmsstraße; Fuldaer Straße; Schwanseestraße (Südseite); Washingtonstraße; Erfurter Straße 20, 18, 16. Der genaue Plan des Bereichs im Maßstab M 1: 5 000 ist Bestandteil dieser Satzung und als Anzeige 2 beigefügt.

# § 2 Erhaltungsgründe, Genehmigungstatbestände

Im Geltungsbereich dieser Satzung bedürfen

- zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt - der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung.

§3

Die Genehmigung wird durch die Stadt Weimar - Bauaufsichtsamt - erteilt.

# § 4 Ausnahmen

Die den in § 26 Nr. 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen- den Grundstücke und die in § 26 Nr. 3 BauGB bezeichneten Grundstücke sind von der Genehmigungspflicht nach § 2 dieser Satzung ausgenommen.

### § 5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage in dem durch die Satzung bezeichneten Gebiet ohne die nach ihr erforderliche

Genehmigung abbricht oder ändert, handelt gemäß § 213 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldstrafe bis zu 25.000 EUR belegt werden.

# § 6 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

2. Die Eingangsbestätigung der Rechtsaufsichtsbehörde gemäß § 5 Abs. 5 VKO ist bei der Stadt Weimar am 17. Juni 1993 eingegangen.

Die in § 1 der Satzung als Anlage 1 bezeichnete Übersichtskarte und der als Anlage 2 bezeichnete Übersichtsplan im Maßstab 1:5 000, die den Geltungsbereich der Satzung umschreiben, liegen während der Sprechzeiten (Montag, Donnerstag und Freitag 9:00 — 12:00 Uhr, Dienstag 9:00 — 18:00 Uhr) im Bauaufsichtsamt der Stadt Weimar, Goetheplatz 12, Weimar, zu jedermanns Einsicht aus.

Die Satzung und der vorstehende Hinweis sind öffentlich bekannt zu machen.

Weimar, den 21.12.1993

gez. Dr. Klaus Büttner

Oberbürgermeister (Siegel der Stadt)

Weimarer Ortsrecht Euro-Ausgabe vom 2002-01-01



# Anlage (4) – Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Auszugsweise)

# Richtzahlen für den Stellplatzbedarf bei Bauvorhaben

Auszug aus der Bekanntmachung des Ministeriums für Bau und Verkehr zum Vollzug der Thüringer Bauordnung (VollzBekThürB0)

Die nachfolgende Tabelle bietet lediglich einen Anhaltspunkt für den durchschnittlichen Bedarf an Stellplätzen ausgewählter Nutzungen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse oder der Art oder Nutzung der baulichen Anlage muss der Bedarf konkretisiert werden. Identische Gebäude können je nach Standort einen unterschiedlichen Stellplatzbedarf auslösen.

### 1 Wohngebäude

- 1.1 Einfamilienhäuser 1-2 Stpl. je Wohnung
- 1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige 1-1,15 Stpl. je Wohnung 10 Gebäude mit Wohnungen
- 1.3 Gebäude mit Altenwohnungen 0,2 Stpl. je Wohnung 20
- 1.4 Wochenend- und Ferienhäuser 1 Stpl. je Wohnung
- 1.5 Kinder- und Jugendwohnheime 1 Stpl. je 10-20 Betten, jedoch mind. 2,75 Stpl.
- 1.6 Altenwohnheime, Altenheime 1 Stpl. je 8-15 Betten, jedoch mind. 3,75 Stpl.
- 1.7 Sonstige Wohnheime 1 Stpl. je 2-5 Betten 10

#### 2 Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praxisräumen

- 2.1 Büro- und Verwaltungsräume allgemein 1 Stpl. je 30-40 m2 Nutzfläche
- 2.2 Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-, Abfertigungs- oder 1 Stpl. je 20-30 m2 Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stpl.)

# 3 Verkaufsstätten

- 3.1 Läden, Geschäftshäuser 1 Stpl. je 30-40 m2 Verkaufsnutzfläche, jedoch mind. 2 Stpl. je Laden
- 3.2 Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr 1 Stpl. je 50 m2 Verkaufsnutzfläche
- 3.3 Großflächige Einzelhandelsbetriebe außerhalb von Kerngebieten 1 Stpl. je 10-20 m2 Verkaufsnutzfläche

# 4 Versammlungsstätten (außer Sportstätten), Kirchen

- 4.1 Versammlungsstätten von überörtlicher Bedeutung (z. B. Theater, Konzerthäuser, Mehrzweckhallen) 1 Stpl. je 5 Sitzplätze
- 4.2 Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater, Schulaulen, Vortragssäle) 1 Stpl. je 5-10 Sitzplätze
- 4.3 Gemeindekirchen 1 Stpl. je 20-30 Sitzplätze
- 4.4 Kirchen von überörtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 10-20 Sitzplätze

# 6 Gaststätten und Beherbergungsbetriebe

- 6.1 Gaststätten von örtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 8-12 Sitzplätze
- 6.2 Gaststätten von überörtlicher Bedeutung 1 Stpl. je 4-8 Sitzplätze
- 6.3 Hotels, Pensionen, Kurheime und andere Beherbergungsbetriebe 1 Stpl. je 2-3 Gästezimmer, für zugehörigen Restaurationsbetrieb Zuschlag nach Nr. 6.1 oder 6.2
- 6.4 Jugendherbergen 1 Stpl. je 10 Betten

### 9 Gewerbliche Anlagen

- 9.1 Handwerks- und Industriebetriebe 1 Stpl. je 50-70 m2 Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte)
- 9.2 Lagerräume, Lagerplätze, Ausstellungs- und Verkaufsplätze 1 Stpl. je 80-100 m2 Nutzfläche oder je 3 Beschäftigte)
- 9.3 Kraftfahrzeugwerkstätten 6 Stpl. je Wartungs- od. Reparaturstand

Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen; ergibt sich dabei ein offensichtliches Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zu Grunde zu legen.



# Anlage (5) – Stellplatzablösesatzung

Weimarer Ortsrecht 63.1 Stellplatzablösesatzung i. d. F. der Änderung durch d. Artikelsatzung 14.11.01 Die Stellplatzablösesatzung - Ausfertigung vom 19.12.1990 - wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weimar beschlossen, bekanntgemacht im Allgemeinen Anzeiger vom 29.05.1991, und durch den vom Stadtrat der Stadt Weimar in seiner öffentlichen Sitzung am 18.11.1998 beschlossenen 2. Nachtrag, veröffentlicht im Amtsblatt vom 03.02.1999, geändert. Durch die am 14.11.2001 vom Stadtrat beschlossene Artikelsatzung zur Anpassung des Ortsrechts, mit Ausnahme der Steuersatzungen, an die Erfordernisse der Währungsumstellung zum 01.01.2002 wird die Stellplatzablösesatzung im Artikel 11 geändert. Nachfolgend die Lesefassung in der Form der Artikelsatzung zur Anpassung des Ortsrechts:

# Satzung über die Ablösung von Stellplatzverpflichtungen

in der Fassung der Änderung durch die Artikelsatzung zur Anpassung des Ortsrechts vom 14.11.2001 § 1 Allgemeines

- (1) Ist die Herstellung notwendiger Stellplätze und Garagen nicht oder nur unter großen Schwierigkeiten möglich oder ist sie aufgrund einer Satzung untersagt oder eingeschränkt, so kann der Bauherr, wenn die Stadt zustimmt, seine Stellplatzverpflichtungen nach § 49 Bau0 dadurch erfüllen, daß er an die Stadt einen Geldbetrag nach Maßgabe dieser Satzung zahlt.
- (2) Die Stadt wird den Geldbetrag für die Bereitstellung öffentlicher Parkeinrichtungen an geeigneter Stelle verwenden.
- (3) Ein Anspruch des Bauherrn auf Ablösung seiner Stellplatzverpflichtungen besteht nicht.
- (4) Im Falle der Ablösung erwirbt der Bauherr durch Zahlung des hierfdl. festgesetzten Geldbetrages keine Nutzungsrechte an bestimmten Stellplätzen.

# § 2 Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach Art und Zahl der vorhandenen und zur erwartenden Kraftfahrzeuge der Benutzer und der Besucher. Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird bei Prüfung des Bauantrages bzw. Antrages auf Nutzungsänderung festgelegt. Dabei sind die Richtzahlen für die Ermittlung der Zahl der Stellplätze nach den durch Rechtsverordnung erlassenen Vorschriften in der jeweils geltenden Fassung zugrunde zu legen.

### § 3 Festsetzung von Gebietszonen

- (1) Im Hinblick darauf, daß die Herstellung öffentlicher Parkeinrichtungen je nach ihrer Lage in der Innenstadt oder außerhalb dieses Bereiches Kosten in unterschiedlicher Höhe erfordert, wird das Stadtgebiet in drei Gebietszonen eingeteilt. Der zu zahlende Geldbetrag wird gesondert nach diesen Gebietszonen festgesetzt.
- (2) Die Zone 1 umfaßt die Altstadt, begrenzt durch die Fahrbahn der Friedensstraße, den Weimarhallenpark, die Fahrbahnen der Coudraystraße, des Sophienstiftsplatzes, der Philipp-Müller-Straße, der Steubenstraße, der Ackerwand und durch die Ilm.

Die Zone 2 umfaßt die weitere Innenstadt, begrenzt durch das Bahngelände, die Fahrbahnen des Friedrich-Engels-Ring, des Poseckschen Garten, der Geschw.-Scholl-Str./Verlängerung bis zur Ilm, durch die Ilm und durch die Fahrbahn der Schlachthofstraße. Die Zone 3 umfaßt das übrige Stadtgebiet.

# § 4 Festsetzung und Fälligkeit der Ablösebeträge

(1) Zur Ablösung der Stellplatzverpflichtungen gemäß § 1 erhebt die Stadt Geldbeträge in Höhe von 60 v. H. der durchschnittlichen Herstellungskosten der Parkeinrichtungen (ebenerdige Stellplätze, Parkdecke, Parkhäuser und Tiefgaragen) einschließlich der Kosten des Grunderwerbs in der jeweiligen Gebietszone. Die Beträge werden für die einzelnen Gebietszonen wie folgt festgesetzt Zone 1 auf 10.481,40 EUR je Stellplatz

Zone 2 auf 5.777,50 EUR je Stellplatz

Zone 3 auf 3.221,10 EUR je Stellplatz

- (2) Die Zahlung der Geldbeträge wird mit Erteilung der Baugenehmigung fällig.
- (3) Wenn bei der Bauabnahme kein Stellplatznachweis erbracht wird und eine Bezahlung der Ablösegebühr aussteht, erfolgt eine schuldnerische Eintragung ins Grundbuch.



### § 5 Inkrafttreten

Diese Satzung in der Fassung der Änderung durch die Artikelsatzung zur Anpassung des Ortsrechts der Stadt Weimar, mit Ausnahme von Steuersatzungen, an die Erfordernisse der Währungsumstellung zum 01.01.2002, tritt zum 01.01.2002 in Kraft.

# Art der Änderung Datum Änderungen Fundstelle

2. Nachtrag zur Stellplatzablösesatzung

25.01.1999 • § 4 um Abs. 3 ergänzt Rathauskurier Nr. 2/1999 vom 03.02.1999
Artikelsatzung zur Anpassung des Ortsrechts, mit Ausnahme der Steuersatzungen, an die Erfordernisse der Währungsumstellung zum I. Januar 2002 14.11.2001 • Neufassung des § 4 Abs. 1 Rathauskurier vom 23.12.2001, S. 1280 ff.

Weimarer Ortsrecht Euro-Ausgabe vom 2002-01-01

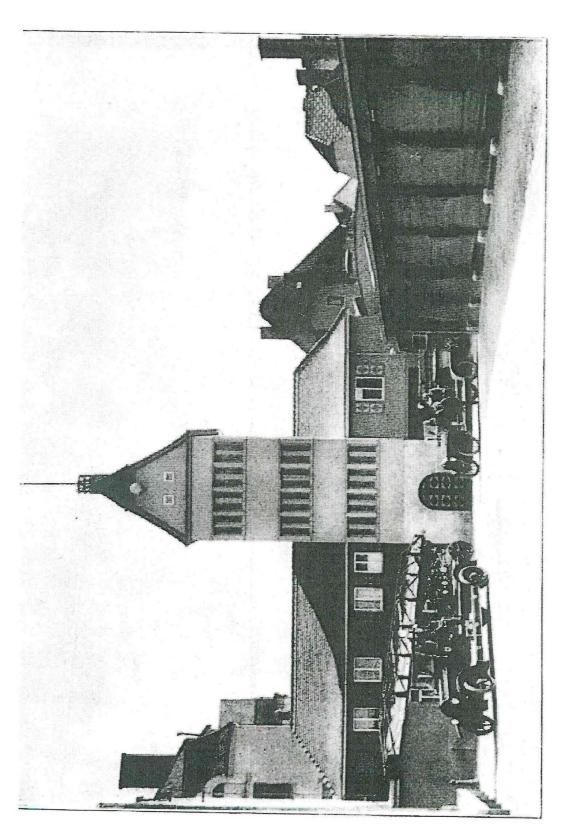


Anlage (6) – Historische Fotos





# WIRTSCHAFTSSTANDORT



ARR CO RETTERWEITERDOF ANCICHT







# Anlage (7) - Luftbild

Anlage (7) - Exposé zum gemeinsamen Verkauf der Liegenschaft "Alte Feuerwache"

Erfurter Straße 37 und 39, 99423 Weimar (Eigentümerin: Stadt Weimar)

