



HERZLICH WILLKOMMEN

zum 10. Konversionsforum

am 10.02.2015

Tagesordnungspunkt 5:

Status und neue Entwicklungen zu den ehemaligen US Liegenschaften

(Cardwell-Area, Hutier-Denkmalensemble, Underwood-Kaserne, Großauheim-Kaserne, Wolfgang-Kaserne)

Cardwell-Area



Konzept Dreger



Hutier Denkmalensemble

LEGENDE:

Planung

- Fahrbahn Mittellich
- Gehweg öffentlich
- Verkehrsmitteln "privat"
- Parkflächen
- Grünfläche
- Baumschatten
- Staudenflächen
- Strauch- und Heckpflanzung
- mögliche Sonderstellflächen
- mögliche Grünflächen
- Fahrbahnbereich Aufpflasterung
- Baum gepflanzt
- Grenze des räumlicher Geltungsbereich S-Plan Nr. 113
- Grundstücksgrenzen

Bestand

- Linien Bestand (Vermessung) / Vorkauf
- Lauchstängelreste
- Schieber / Hydrant / Schachdeckel
- Grasentablauf vorh.
- Baum vorh.
- Lichtmessstab

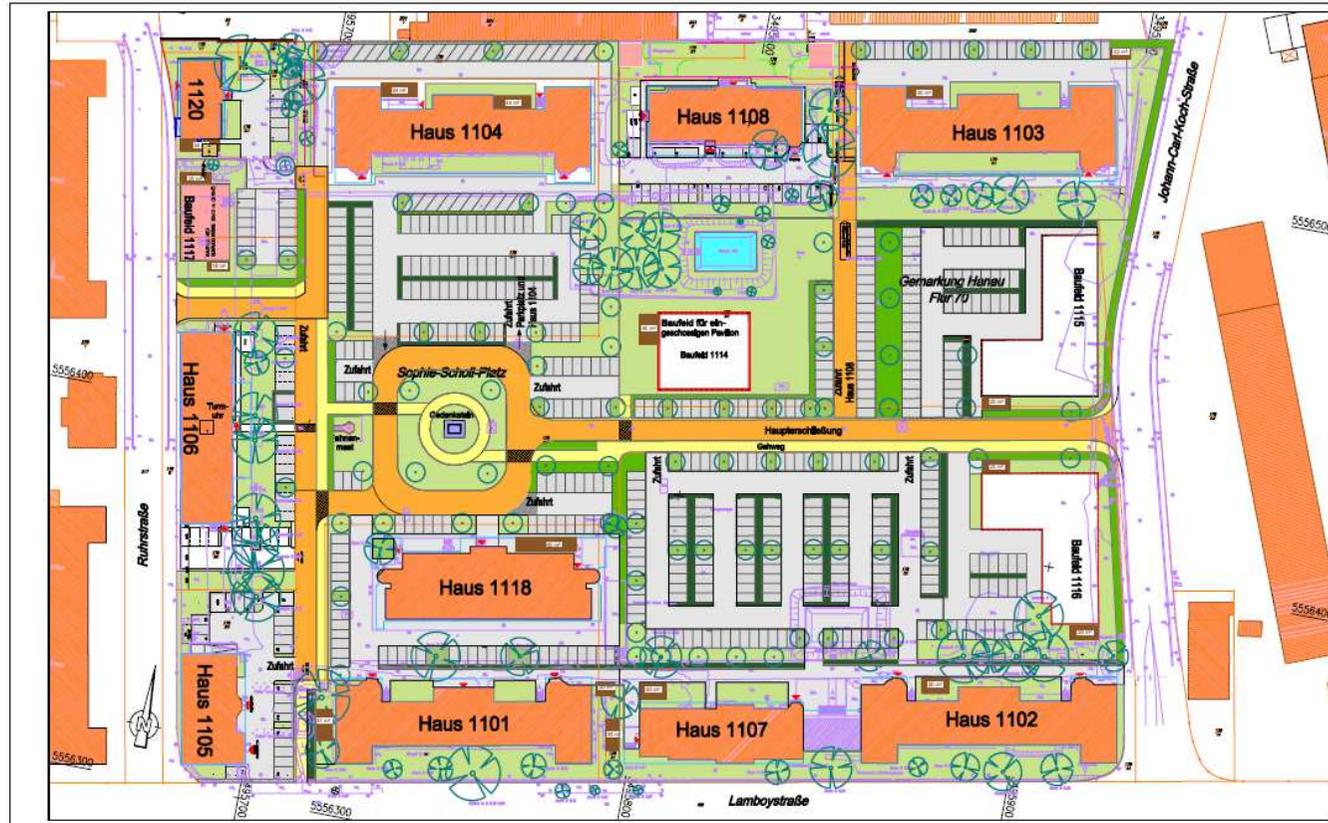
1	Welterbung Entwurf	28.11.2018	BR
2	Detaillierung Flächenanweisung	17.11.2018	BR
3	Detaillierung Flächen- u. Parkflächenanweisung	04.11.2018	BR
16	Aktuelle Änderung	Datum	Name

Entwurfplanung		Datum	Zustimm.
Logo/VRP_Planwerk_Lage_Druck.jpg		01.07.2019	BR
KH Planwerk GmbH Flemingstraße 18 38041 Fulda Tel. 0561/92804-3 Fax. 0561/92804-25		18.08.2014	BR
BR/BR			

-ENTWURF-

R + S building solutions GmbH
Flemingstraße 20-22
38041 Fulda

Beauftragter:		Anlage Nr.:
Hanau Historische Hutier - Kassemer		Statt Nr. / Sc.:
Bezeichnung:		Maststab: 1 : 500
Lageplan - Parkplatzzuordnung		
Aufgestellt:		Genehmigt:
den _____		den _____



Underwood Kaserne

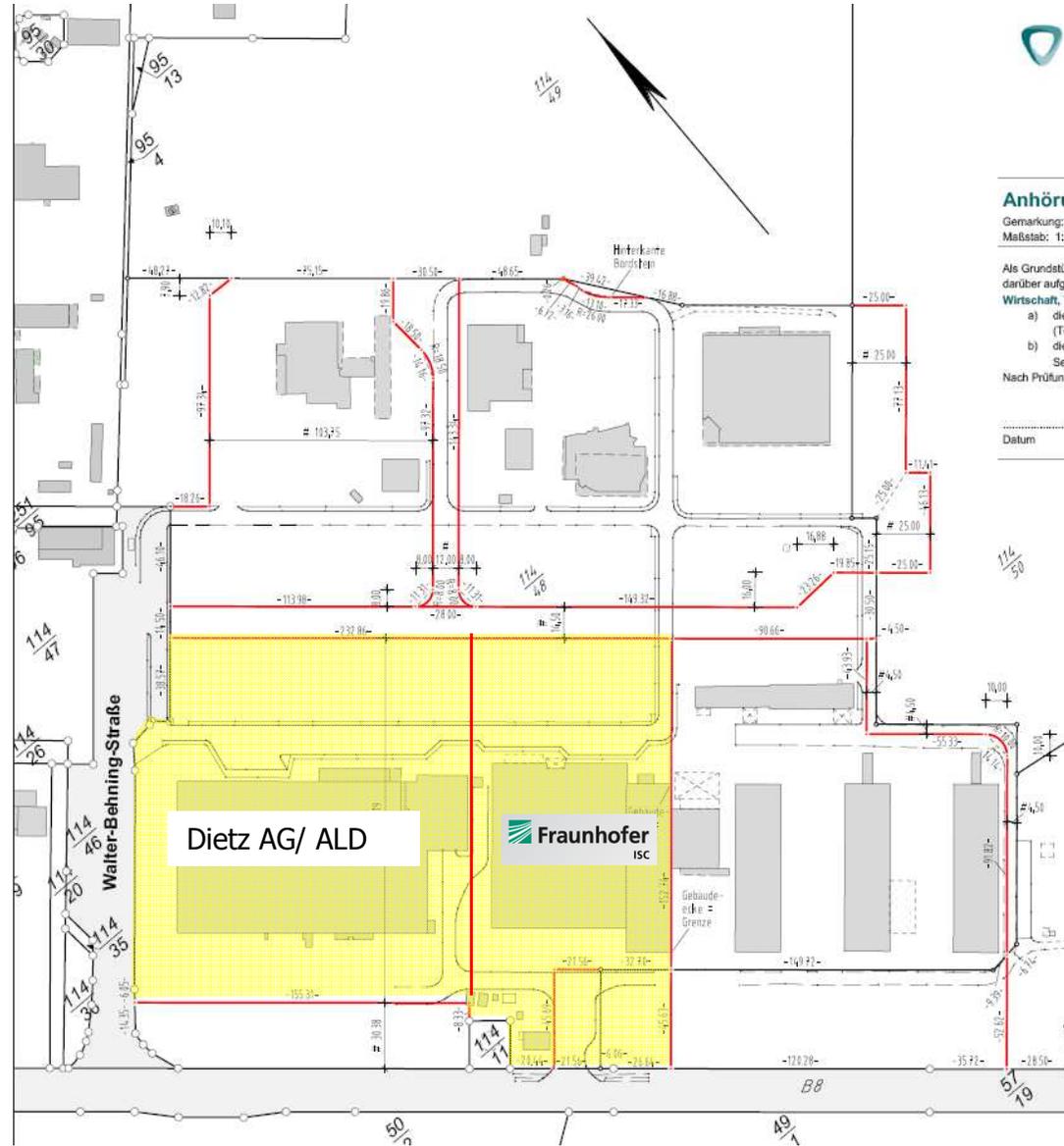


Großbauheim Kaserne



Wolfgang Kaserne





Anhörung

Gemarkung: V
Maßstab: 1:1

Als Grundstück
darüber aufge-
Wirtschaft, V

- a) die
(Teil
 - b) die
Sekt
- Nach Prüfung

Datum



Wohnen & Arbeiten im Lehrhöfer Park

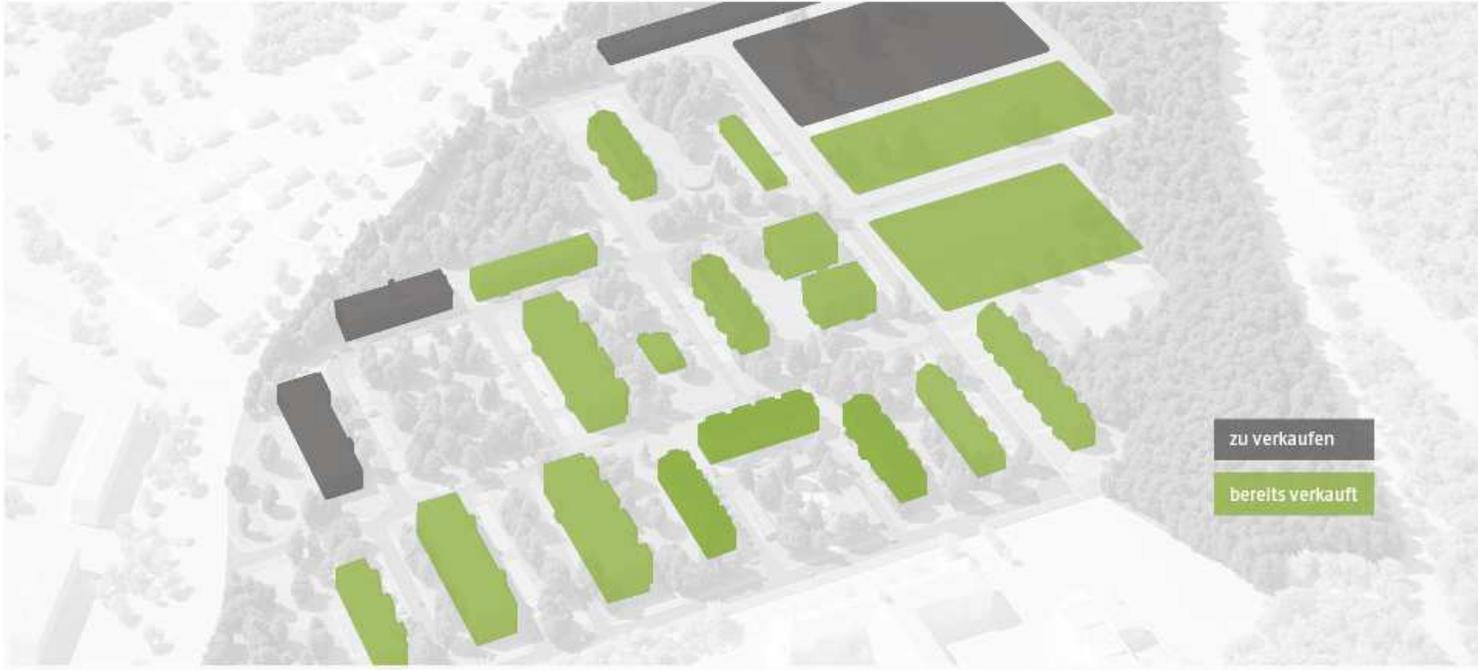


Lehrhöfer Park GmbH



B-Plan (Stand 03-2014)

Lehrhöfer Park GmbH



zu verkaufen
bereits verkauft

ÜBERSICHT VERKAUFTE FLÄCHEN

Projektentwickler
Lehrhöfer Park GmbH
Mariannahillstrasse 2
97074 Würzburg
info@lehrhoefer-park.de
T 0931-9916421-0

Vertrieb
Maiberg Konzept & Vertrieb GmbH
Mariannahillstrasse 2
97074 Würzburg
info@maiberg-konzept.de
T 0931-9916421-0

[DOWNLOAD BEBAUUNGSPLAN](#) [IMPRESSUM](#)



Lehrhöfer Park GmbH

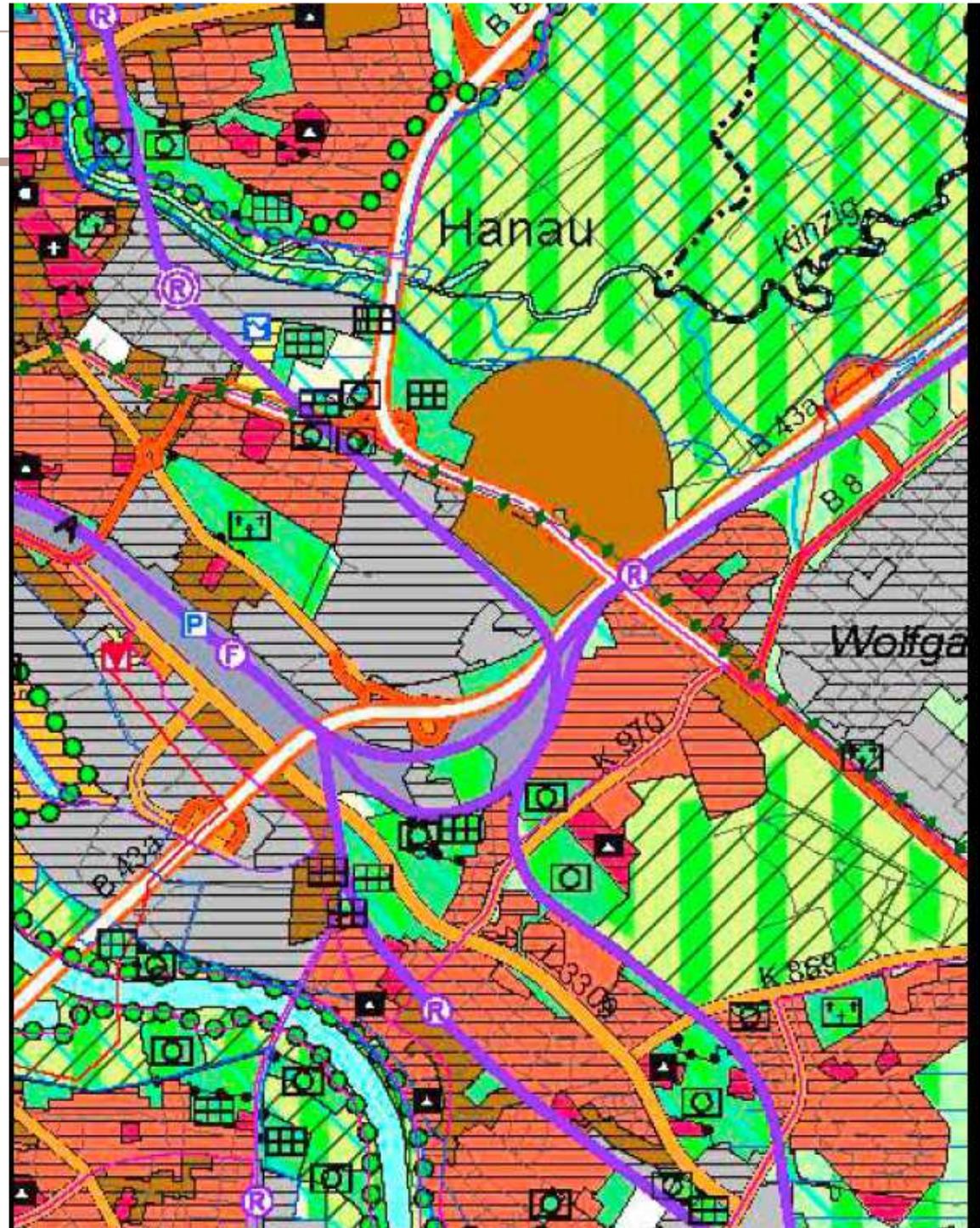
Tagesordnungspunkt 6:

**Status Pioneer Kaserne, Triangle
Housing, Sportfield Housing
(Pioneer-Areal)**

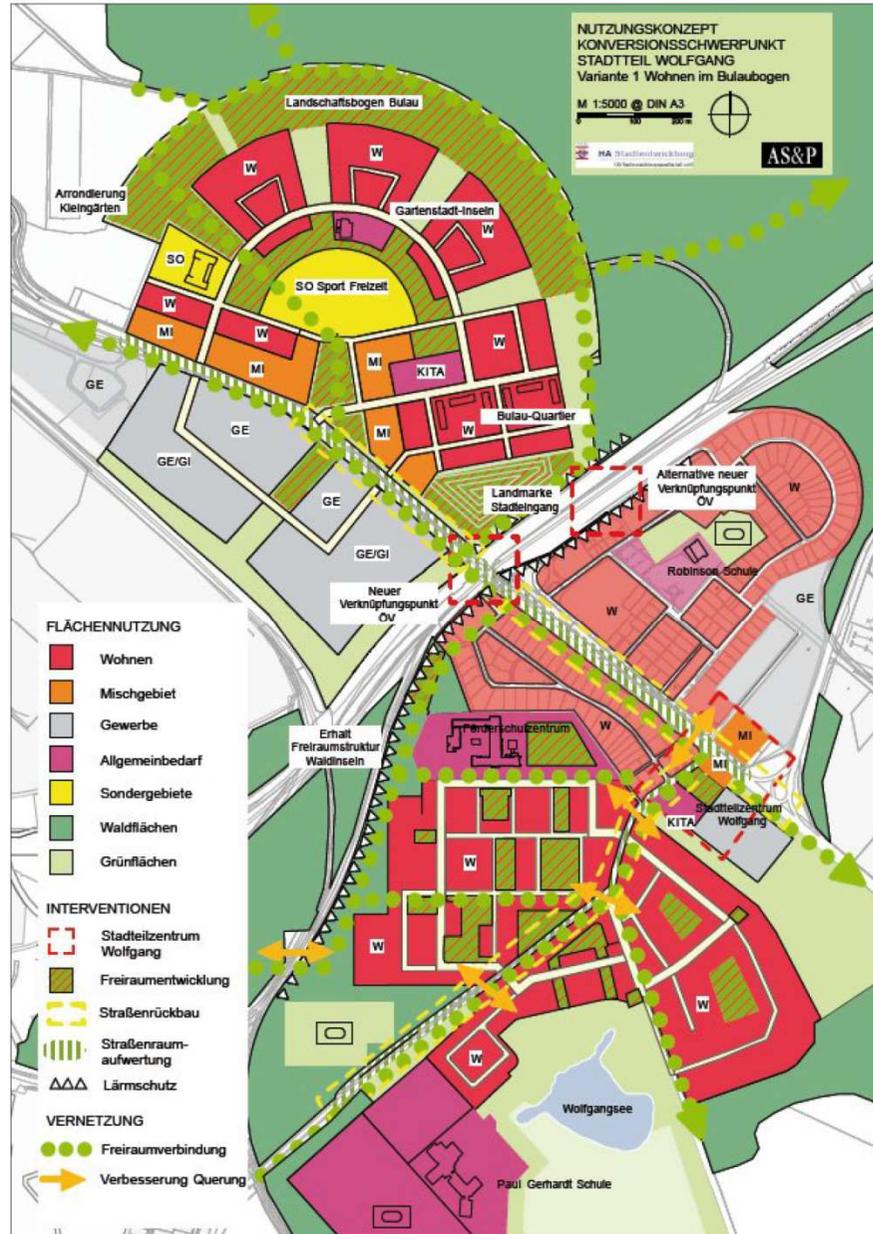
**B/AUprojekt
HANAU**

Regionaler
Flächennutzungsplan

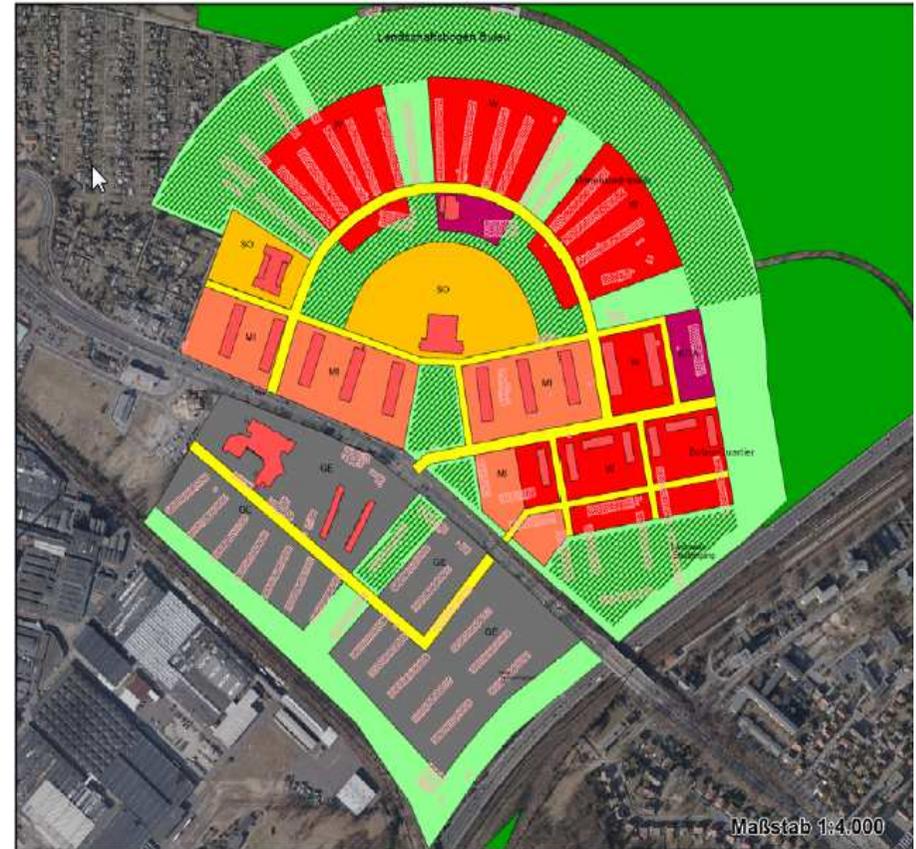
FNP



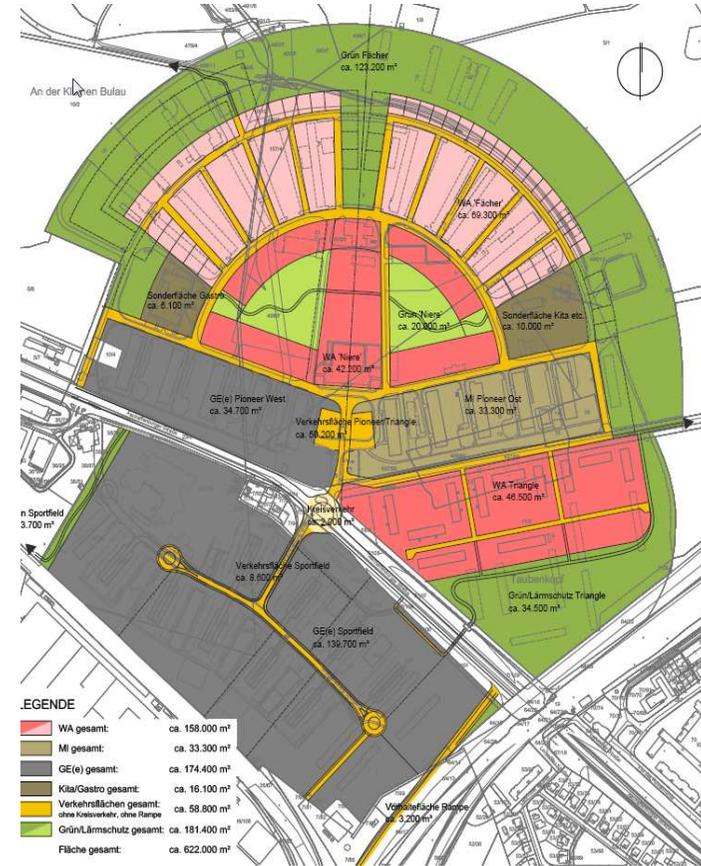
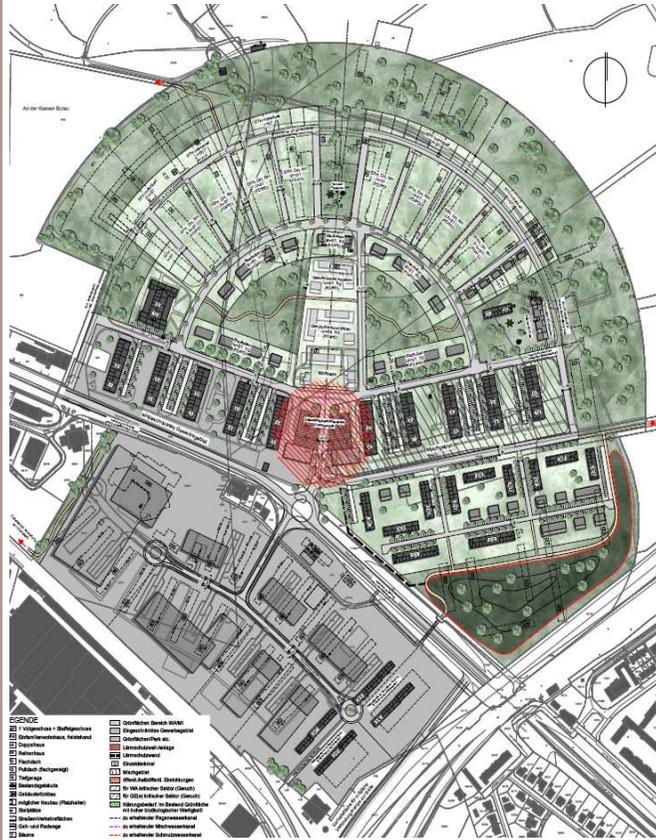
Nutzungskonzept Konversionsschwerpunkt Wolfgang Variante 1



Standortbegabungen



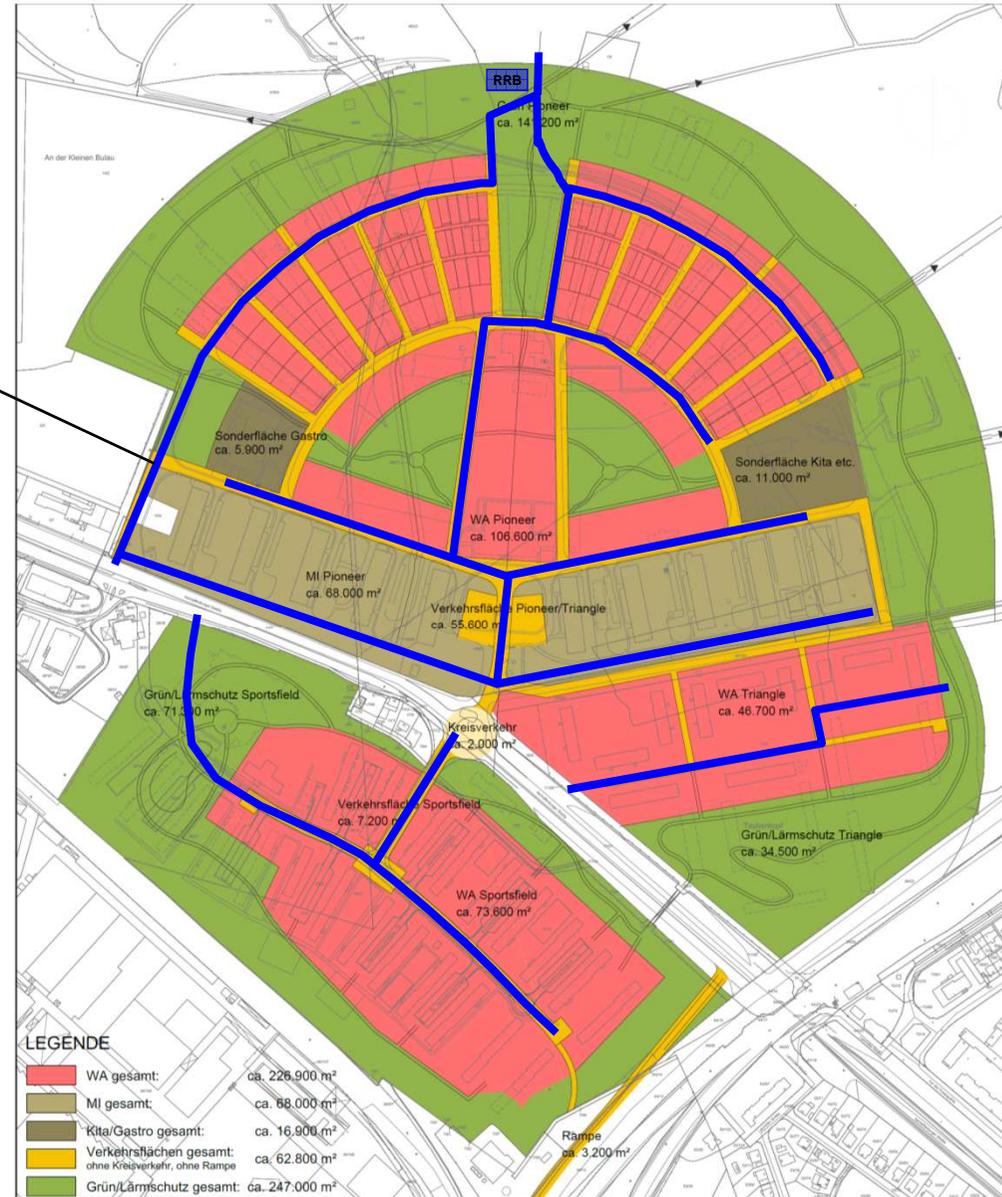
Nutzungskonzept Pioneer-Areal



Pioneer-Kaserne Erschließung

Abwasser- technische Erschließung

vorhandene Kanaltassen



SCHWARZPLAN BESTAND | 1:10.000



LUFTBILD BESTAND | 1:10.000



Stadt Hanau
Am Markt 14 - 18
63450 Hanau

KLAUS HEIM
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Friedrichstraße 35
63450 Hanau am Main
Telefon: (06181) 9371-0
Telefax: (06181) 9371-31
Email: info@klausheim.com
http://www.klausheim.com

Pioneer-Kaserne Erschließung

Abwasser- technische Erschließung

Ist-Zustand Pioneer-Kaserne:

- Entwässerung in Trennsystem
- Schmutzwasser über Pumpwerk in Schmutzwassersammler Aschaffenburger Str. geleitet
- Niederschlagswasser in Rückhaltebecken (5.300 m³) geleitet, gedrosselte Einleitung in die Kinzig

Ist-Zustand Pioneer-Housing:

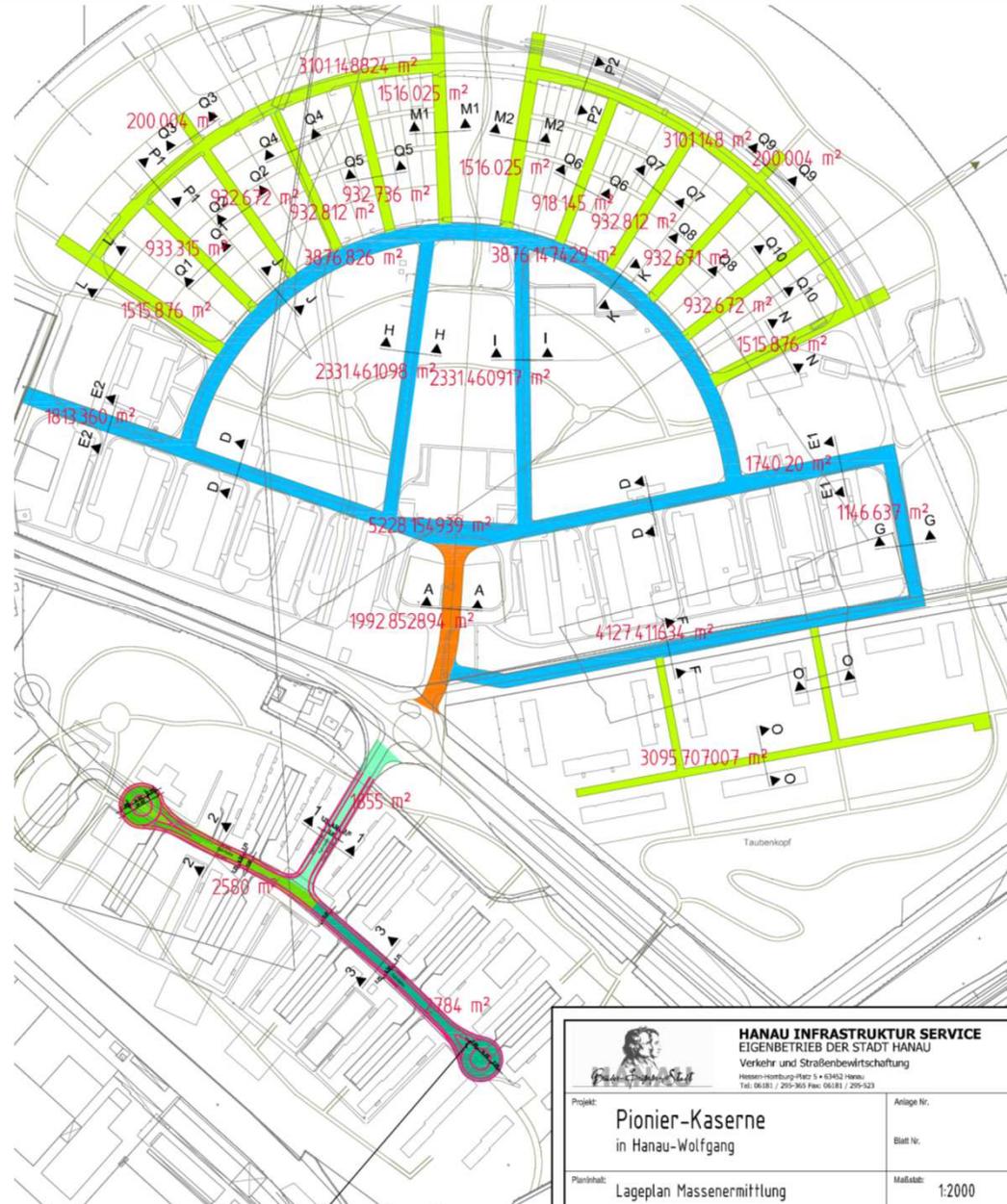
- Entwässerung in modifiziertem Trennsystem
- Schmutzwasser aus Pioneer-Kaserne und -Housing in Schmutzwassersammler Aschaffenburger Str. geleitet
- Niederschlagswasser von Dachflächen versickert über Mulden-Rigolen-System auf Grundstücken
- Niederschlagswasser von Straßenverkehrsflächen über Leitungen in den Regenswassersammler zur Bulau geleitet

Ist-Zustand Sportsfield-Housing:

- Entwässerung in modifiziertem Trennsystem
- Schmutzwasser in Mischwassersammler geleitet
- Niederschlagswasser von Dachflächen versickert über Mulden-Rigolen-System auf Grundstücken
- Niederschlagswasser von Straßenverkehrsflächen über Leitungen in den Regenswassersammler zur Bulau geleitet

Pionier-Kaserne Erschließung

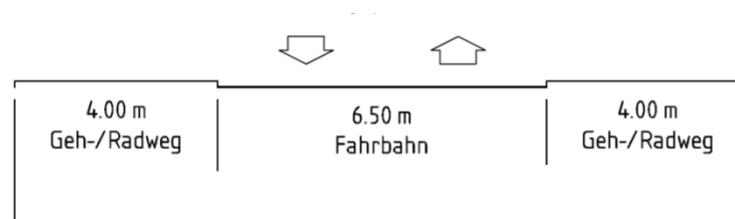
Verkehrliche Erschließung



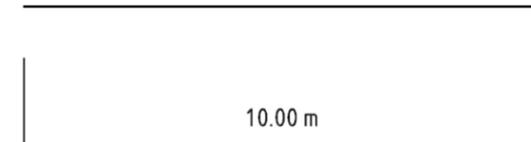
Querschnitte Wohngebiet

Pioneer-Kaserne Erschließung

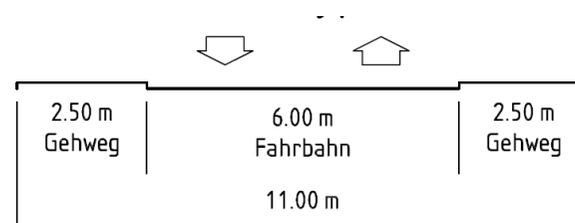
Quartierstraße



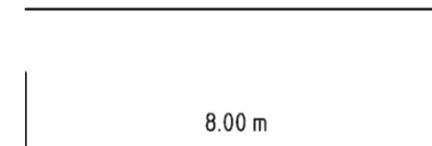
Wohnweg 10,00m



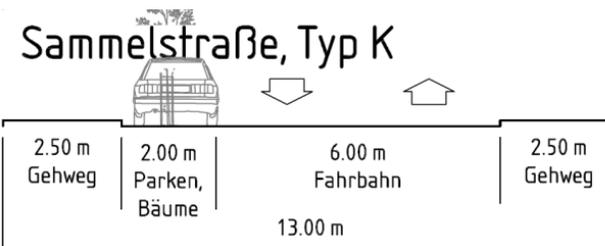
Sammelstraße



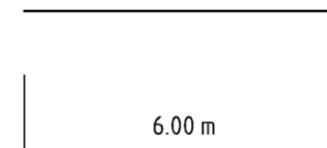
Wohnweg 8,00m



Sammelstraße mit Baum/Parken



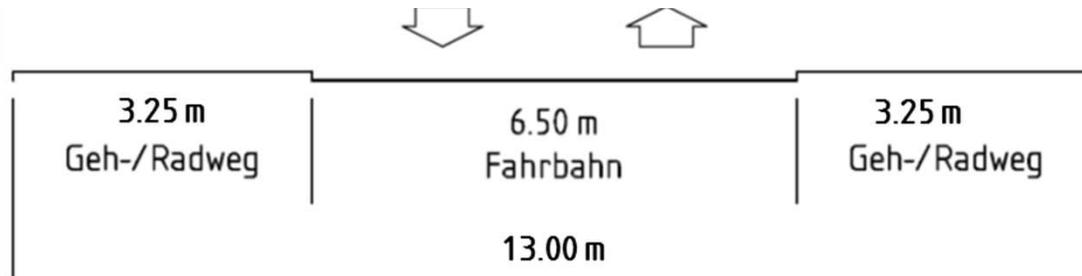
Wohnweg 6,00m



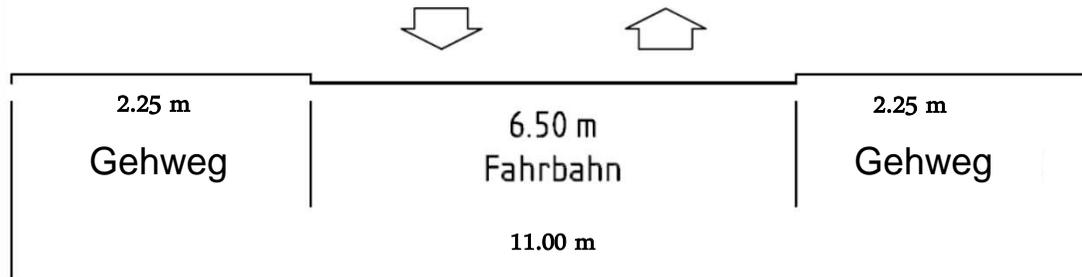
Pioneer-Kaserne Erschließung

Querschnitte Gewerbe- gebiet

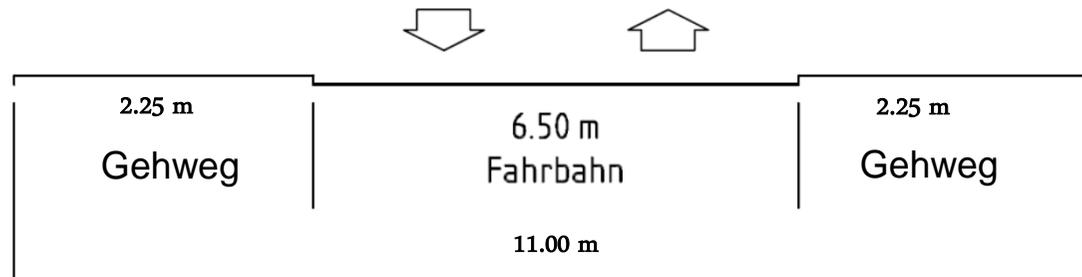
Gewerbegebiet 1



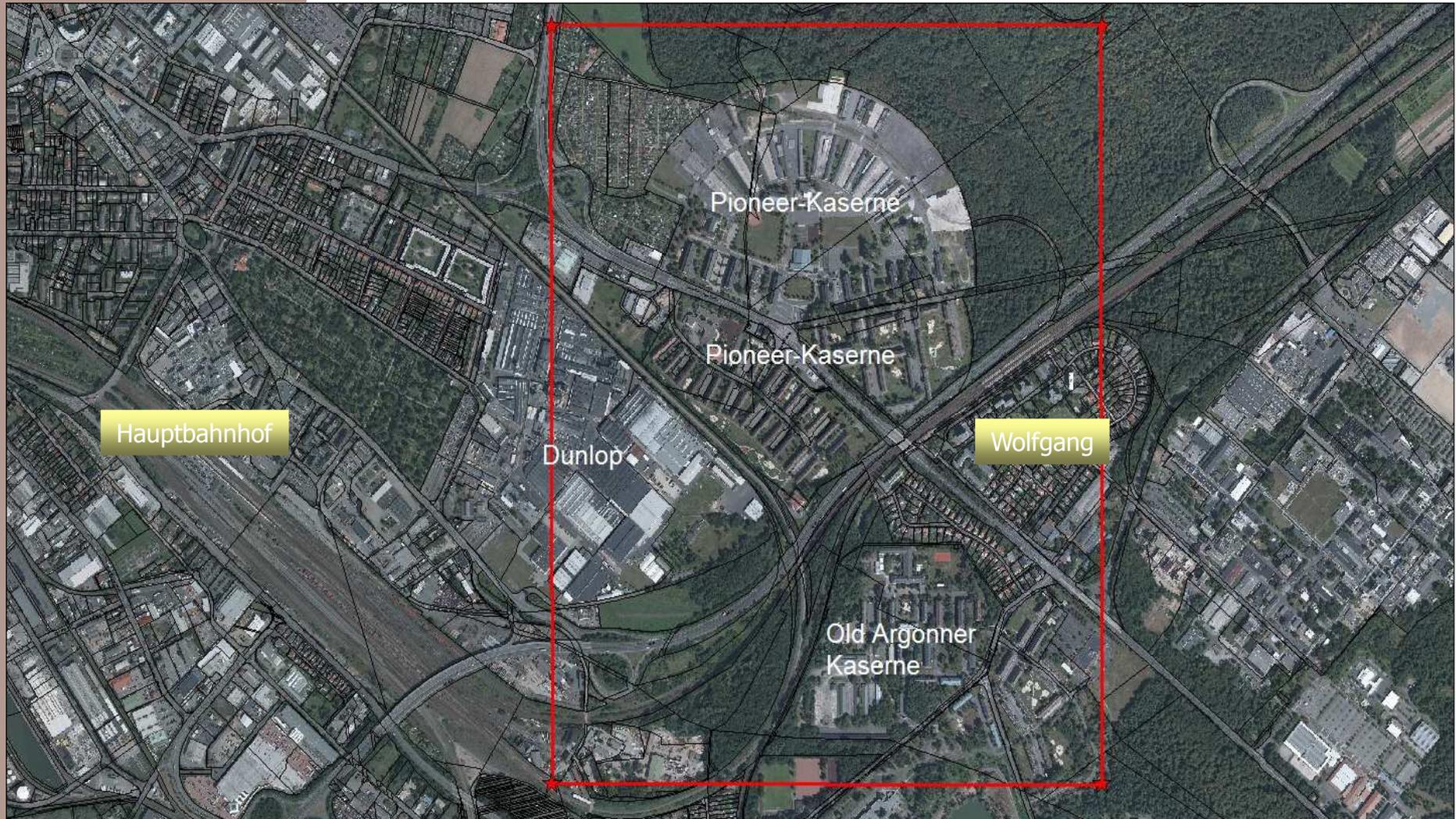
Gewerbegebiet 2



Gewerbegebiet 3



Umfeld / Lage



Einleitung

Grundlagen:

- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ Schall
- ✓ Geruch

Schutzansprüche

- Nutzer
- Nachbarschaft
- Tier und Pflanze

Vorliegende Gutachten

- Gutachten Verträglichkeit der Störfallbetriebsbereiche, 2008
- Klimagutachten, 1992
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag zur zivilen Nachnutzung, Voruntersuchung – Screening, 2009
- Lebensraumerhebung und Erhebung naturschutzrechtlich relevanter Arten, 2010

- Altlasten, Erfassung und historische Erkundung
- Gebäudeschadstoffe
- Lärmgutachten
- Geruchsuntersuchung

Klimagutachten, 1992

- ✓ Klima / Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ Schall
- ✓ Geruch

Karte A15: Planungshinweise

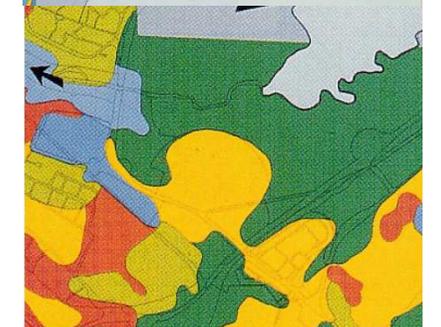
Maßnahmen

- Reduzierung von Emissionen, Verbesserung des Luftaustausches, Immissionsschutzpflanzungen, Flächenentsiegelung
- Situation erhalten und fördern, Vernetzung anstreben, Versiegelung und Verdichtung vermeiden
- Kaltluftwirkungsbereiche erhalten, (lokale) Windzirkulation erhalten und fördern
- Keine Neuansiedlung von Emittenten, verstärkte Reduzierung vorhandener Emissionen
- Flächenhafte Ausweitung und Vernetzung von Grünstrukturen
- Gezielter Aufbau von Grünstrukturen in stark versiegelten und verdichteten Bereichen zur Verbesserung der Lüftigkeitslage
- Verkehrsreduzierung anstreben, ÖPNV ausbauen
- Dringend empfohlene Bebauungsgrenzen
- Keine weiteren Baumaßnahmen ohne vorhergehende ortsspezifische klimatologische Untersuchung
- Regionalwindzirkulation, Oberflächenrauigkeit gering halten, Gebäudehöhen festschreiben
- Kaltluftwirkungsbereich erweitern, Erhaltung bzw. Öffnung von Belüftungsschneisen

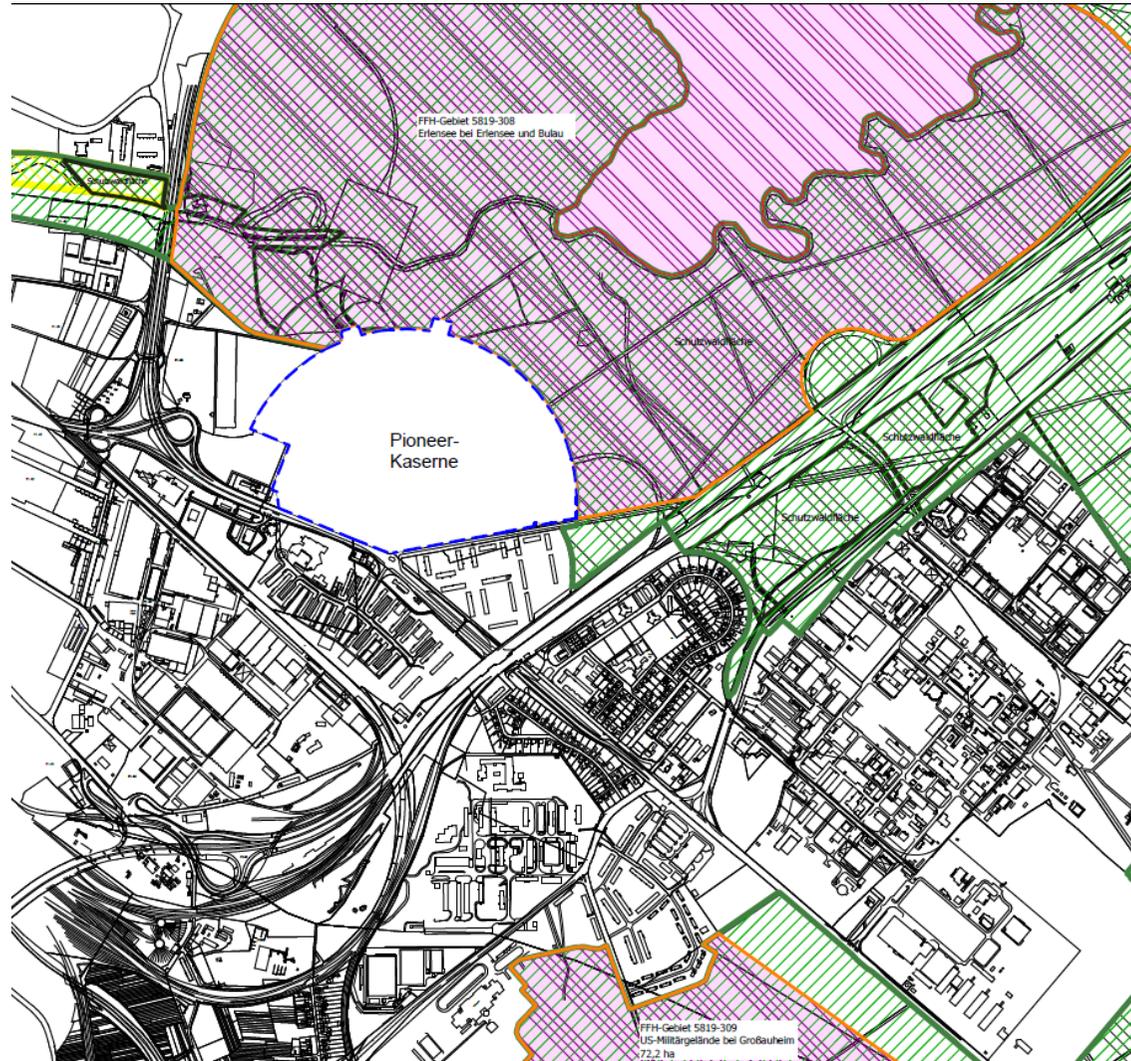


Karte A14: Klimafunktionsräume und Luftströmungen

- Luftströmungen bei Strahlungswetterlagen (30% - 40% des Gesamtwellenvektors)
- Lokalwind schwach
 - Lokalwind stark
 - Regionalwinde
 - Regionalwinde bei lokalem Unternehmgebiet
- Klimafunktion
- Thermischer Brautagenraum
 - Flächen mit klimatisch geringer bis mittlerer Ausgleichfunktion (Stadtrücklage)
 - Inselartige Flächen mit klimatischer Ausgleichfunktion
 - Flächen mit klimatischer Ausgleichfunktion (z.B. Wald)
 - Flächen mit klimatischer Ausgleichfunktion (Wald)
 - Kaltluftbildungsraum
 - Kaltluftleitbahnen
 - Bereiche mit Kaltluftbeugegen
 - Kaltluftsee
 - Thermisch nicht erfolgreiche Flächen



- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ **Naturschutz**
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ Schall
- ✓ Geruch



Stadt Hanau

Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
zur zivilen Nachnutzung
von Konversionsflächen
Voruntersuchung - Screening

Pioneer-Kaserne

Plan 3: Übersichtskarte Schutzgebiete
nachrichtliche Übernahme,
Stand 01. Juli 2009

Legende

- FFH-Gebiet
- Naturschutzgebiet
- Landschaftsschutzgebiet:
 - Zone I (Naturraumentwicklung)
 - Zone II (mit Überlagerung von Erholungsnutzung)
- Schutzwald

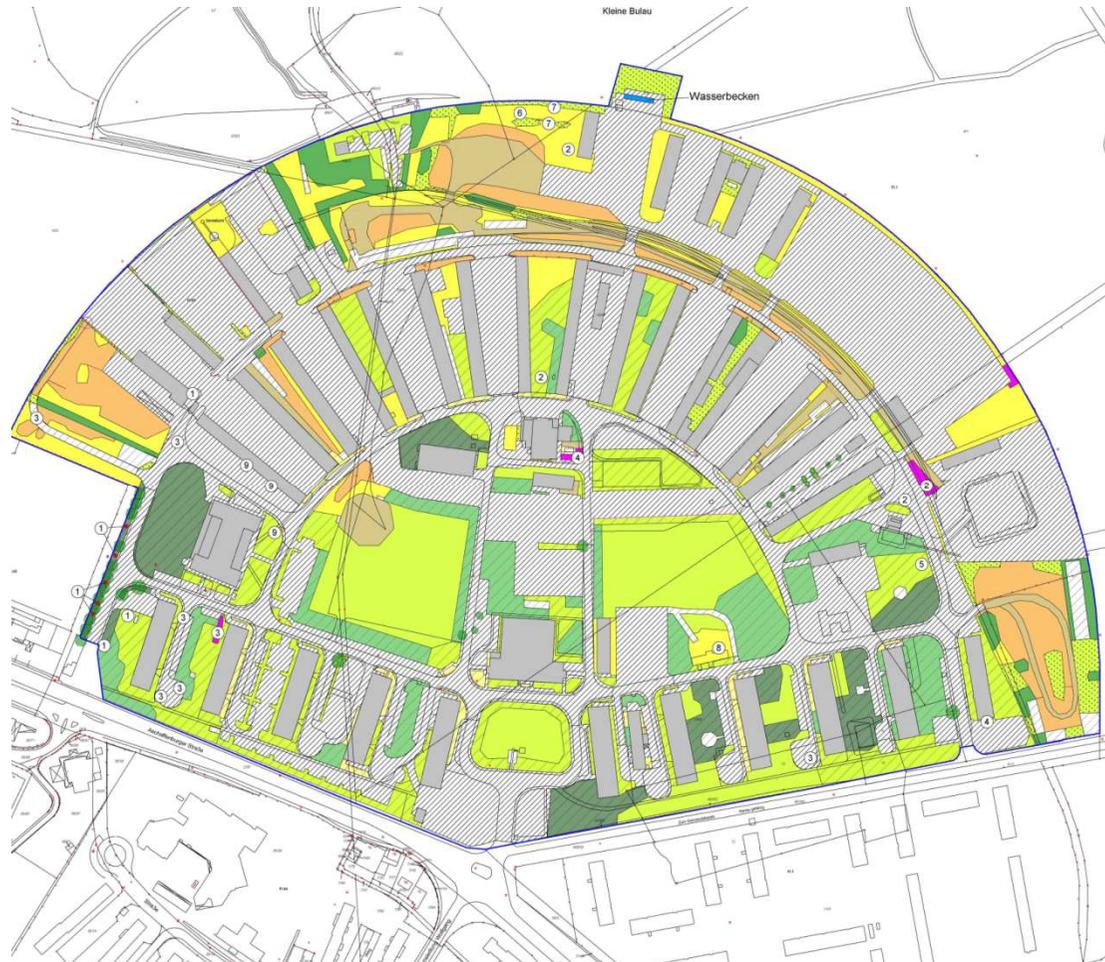
0 100 500 m
Maßstab 1: 10000

Datum: 30.09.2009

FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung

Dieburger Straße 116 64287 Darmstadt
Tel. 06151-76867 Fax 06151-76845

- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ Schall
- ✓ Geruch



Stadt Hanau
 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
 zur zivilen Nachnutzung von Konversionsflächen
Pionier-Kaserne
 Vertiefende Bestandserfassung
 Karte 1: Bestand (Biotoptypen)

- Legende**
- Grenze des Kasernengeländes
 - Sandmagerrasen
 - Extensivrasen
 - Abstandsgrün an Gebäuden, Gehwegen und Straßen
 - Grünfläche mit mittlerer ökologischer Wertigkeit
 - Grünfläche mit höherer ökologischer Wertigkeit (größerer Gehölzanteil, insbesondere Baumbestand)
 - Grünfläche mit sehr hoher ökologischer Wertigkeit (parkartig mit Altbaubestand)
 - Schotter- und Kiesflächen mit ruderaler Pionervegetation
 - Ausdauernde Ruderalfluren trockenwarmer Standorte (tühes Stadium auf Schotter- und Kiesflächen)
 - Ausdauernde Ruderalfluren trockenwarmer Standorte
 - Ausdauernde Ruderalfluren trockenwarmer Standorte mit beginnender Gehölzsukzession
 - Gehölzsukzession im Gebüsch- bis Vorwaldstadium
 - versiegelte Flächen mit Regenwasserversickerung; Schuppen und Hütten, deren Dachwasser seitlich versickert wird
 - versiegelte Flächen ohne wesentliche Regenwasserversickerung, z.T. mit Fugenvegetation
 - Gebäude ohne Dachbegrünung, ohne Regenwasserversickerung
 - Wasserbecken
 - Einzelbäume im Bereich versiegelter Flächen (Standorte nicht eingemessen)
 - Fundorte von geschützten bzw. gefährdeten Pflanzenarten
 - 1 Mannstreu (*Eryngium camppestre*)
 - 2 Nelken-Schmielehahler (*Aira caryophyllea*)
 - 3 Kleines Fichtelaud (*Flago minima*)
 - 4 Zwerg-Schneckenkee (*Medicago minima*)
 - 5 Mäusenieske (*Comitopus perpusillus*, 2006)
 - 6 Raue Nelke (*Dianthus armeria*)
 - 7 Flöckige Königskerze (*Verbascum pulverulentum*)
 - 8 Störgras (*Corynephorus canescens*)
 - 9 Feldjüme (*Linum minor*)

Maßstab 1: 2000
 gezeichnet: HF
 Datum: 20.06.2011

FRANZ - Ökologie und Landschaftsplanung | bio-plan
 Dr. Gerd Rausch

Historisch-genetische Rekonstruktion (HGR)

- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ **Kampfmittel**
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ **Altlasten**
- ✓ Schall
- ✓ Geruch



Legende

- Sprengbombenrichter
- ✘ Blindgängerverdachtspunkt
- ✘ Blindgängerverdachtspunkt von Tauber erfasst
- ✘ Blindgängerverdachtspunkt von Tauber geräumt
- ▨ bombardierte Fläche (Bombplot 05.01.1945), Brandbomben
- ▨ bombardierte Fläche (Bombplot 05.01.1945), Sprengbomben
- ▨ bombardierte Fläche (Bombplot 12.12.1944)

Munitionsauswirkungen

- ▨ Gebäude, beschädigt
- ▨ Gebäude, zerstört
- Feuer (Bombplot vom 04.12.1944)
- Feuer (Bombplot vom 05.01.1945)

Militärischer Regelbetrieb

- ▨ Gebäude

Bauwerke und Einrichtungen

- ▨ Exzerzierplatz
- ▨ unbekannte Nutzung (evtl. kleines Becken)
- ▨ Löschteich

Verkehrswege

- ▨ Straße / Weg
- ▨ Gleis

Sonstige Flächennutzung

- ▨ Sportplatz
- ▨ Freifläche
- ▨ Lagerplatz
- ▨ Bahngleisanlagen
- ▨ Bebaute Fläche
- ▨ Grünland / Ruderalflur
- ▨ Wald

Nr Nutzung

1	Mannschaftsgebäude
2	Mannschaftsgebäude
3	Mannschaftsgebäude
4	Krankenrevier
5	Verwaltung
6	Verwaltung
7	Mannschaftsgebäude
8	Mannschaftsgebäude
9	Mannschaftsgebäude
10	Mannschaftsgebäude
12	Küche/Speisehalle
14	Theater, vermutet
15	Warenhaus
16	Hauptheizung
17	Kfz-Reparaturwerkstatt
18	Kfz-Reparaturwerkstatt
19	Kfz-Reparaturwerkstatt
20	Kfz-Reparaturwerkstatt
21	Lagerhalle
22	Kegelbahn, vermutet
23	Kfz-Reparaturwerkstatt
24	Kfz-Reparaturwerkstatt
25	Lagerhalle
26	Lagerhalle
27	Truppenbetreuung
28	Truppenbetreuung
29	unbekannte Nutzung
30	unbekannte Nutzung
31	Werkstatt
32	Verwaltung
33	unbekannte Nutzung

Geodätische Grundlagen:
EPSG 31467, DHDN Gauss-Krüger Zone 3

Kartengrundlage:
DOP20 © GeoBasis-DE BKG (2010)

0 100 200 300 400 Meter

Auftraggeber:
Oberfinanzdirektion Niedersachsen
Walterstraße 4
30169 Hannover

Projekt:
Historisch-genetische Rekonstruktion
Pioneer-Kaserne und Pioneer-Housing (HE1008_0130)



- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ Schall
- ✓ Geruch

Ermittlung von Gebäudeschadstoffen auf der ehemaligen US-Liegenschaft Pioneer-Kaserne Hanau

Büro IBL, Mai 2012

Teil der Anlage 5

Gebäude

Ermittlung von Gebäudeschadstoffen auf der Liegenschaft Pioneer-Kaserne Hanau

Anlage 5 Probenliste

Gebäude-Nr.	Probenbezeichnung	Prüfberichtsnummer	Datum der Probenahme	Art der Beprobung	untersuchte Parameter	nachgewiesene Parameter >ZD ¹⁾	Beitrag (b)/Abfrisse (a)
333	Geb.333-EG-A1	UWA11-14577-1	17.11.11	Materialprobe	PCB, SM	Zink	a
335	Geb.335-EG Mitte-Whg Inlis-A1	UWA11-14308-1	17.11.11	Materialprobe	Asbest	n.n.	a
336	Geb.336-EG-WhgB-A1	50263037	08.12.11	KBB	LAGA Bauschutt	KW, PAK	a
	Geb.336-EG-WhgB-A2	UWA11-14973-1	08.12.11	Parquetbohrung/Materialprobe	PAK	PAK	a
	Geb.336-EG-WhgB-A3	50263054	08.12.11	Materialprobe	HSM	PCP, Lindan, DDT	a
	Geb.336-EBM-H4	50263054	08.12.11	Materialprobe	HSM	DDT	a
336	Geb.336-DG-A5	50263054	08.12.11	Materialprobe	HSM	DDT	a
	Geb.336-KG-A5	50263043	08.12.11	Materialprobe	NI-Wert	n	a
338	Geb.338-EG-WhgB-A7	UWA11-14920-1	08.12.11	Materialprobe	PCB	n.n.	a
	Geb.338-EG-R9-A1	UWA11-14566-I/UWA11-14482-1	17.11.11	Materialprobe	PCB, Asbest	PCB	b
	Geb.338-EG-R9-A2	UWA11-14482-1	17.11.11	Materialprobe	Asbest	n.n.	b
	Geb.338-EG-R8-A3	UWA11-14566-1	17.11.11	Materialprobe	SM	Quecksilber	b
	Geb.338-KG-A4	UWA11-14566-1	17.11.11	Materialprobe	PAK, SM, PCB	PAK, Blei, Cadmium, Quecksilber, Zink	b
	Geb.338-Dach-A5	UWA11-14482-1	17.11.11	Materialprobe	Asbest	Asbest	b
340	Geb.338-EG-R9-A6	50263049	08.12.11	Parquetbohrung/Materialprobe	HSM	DDT	a
	Geb.340-DG-A5	UWA11-14545-1	17.11.11	Materialprobe	PAK	PAK	a
342	Geb.342-KG-A3	UWA11-14463-1	16.11.11	Materialprobe	PCB	n.n.	a
	Geb.342-KG-A4	UWA11-14314-2	16.11.11	Materialprobe	Asbest	n.n.	a
	Geb.342-EG-Whg1-A9	UWA11-14463-1	16.11.11	Materialprobe	PCB	n.n.	a
	Geb.342-2.OG-Whg18-A19	UWA11-14371-I/UWA11-14314-2	16.11.11	Materialprobe	PAK, Asbest	PAK	a
343	Geb.342-Balkon-A25	UWA11-14314-2	16.11.11	Materialprobe	Asbest	n.n.	a
	Geb.343-KG-re-A1	50263036	08.12.11	Materialprobe	LAGA Bauschutt	PAK, Leitfähigkeit	a
	Geb.343-KG-re-A2	50263036	08.12.11	Materialprobe	LAGA Bauschutt	EOX, Quecksilber, Sulfat	a
	Geb.343-KG-II-A3	50263036	08.12.11	KBB	LAGA Bauschutt	Leitfähigkeit	a
	Geb.343-KG-II-A4	50263036	08.12.11	KBW	LAGA Bauschutt	EOX, Sulfat	a
	Geb.343-KG-A5	UWA11-14944-1	08.12.11	Materialprobe	SM	Blei, Cadmium, Quecksilber, Zink	a
	Geb.343-DG-A6	50263047	08.12.11	Materialprobe	HSM	DDT	a
360	Geb.343-DG-A7	UWA11-14299-1	25.11.11	Materialprobe	Asbest	n.n.	a
	Geb.360-EG-R208-A1	UWA11-14487-1	25.11.11	Materialprobe	Asbest	Asbest	b
	Geb.360-EG-R208-A2	UWA11-14594-1	25.11.11	Materialprobe	PCB	n.n.	b
	Geb.360-EG-R208-A3	UWA11-14594-I/UWA11-14487-1	25.11.11	Materialprobe	PCB, Asbest	n.n.	b
	Geb.360-EG-R212A-A4	UWA11-14487-1	25.11.11	Materialprobe	Asbest	Asbest	b
	Geb.360-EG-R201-A5	UWA11-14594-I/UWA11-14487-1	25.11.11	Materialprobe	PCB, Asbest	n.n.	b
	Geb.360-EG-R213-A6	UWA11-14594-I/UWA11-14487-1	25.11.11	Materialprobe	PAK, Asbest	PAK, Asbest	b
	Geb.360-EG-Flur-A7	UWA11-14487-1	25.11.11	Materialprobe	Asbest	Asbest	b
	Geb.360-EG-Flur-A8	UWA11-14594-1	25.11.11	Materialprobe	PCB	n.n.	b
	Geb.360-EG-R236-A9	UWA11-14594-1	25.11.11	Materialprobe	PCB	n.n.	b
	Geb.360-EG-R236-A10	50263012F17	25.11.11	Materialprobe	HSM	DDT	b
	Geb.360-EG-R236-A11	50263012F17	25.11.11	Materialprobe	HSM	DDT	b
	Geb.360-EG-R236-A12	50263002F1	25.11.11	Materialprobe	Formaldehyd	Formaldehyd	b
	Geb.360-1.OG-R411-A13	UWA11-14487-1	25.11.11	Materialprobe	Asbest	Asbest	b
	Geb.360-1.OG-Flur-A14	UWA11-14594-1	25.11.11	Materialprobe	PCB, SM	Cadmium, Quecksilber, Zink	b
Geb.360-EG-R201-A15	UWA11-14594-1	25.11.11	Materialprobe	PCB, SM	Cadmium, Quecksilber, Zink	b	

¹⁾ beurteilt nach Merkblatt „Entsorgung von Bauabfällen“, Regierungspräsidium Darmstadt, Gießen, Kassel
²⁾ alle KMF-Isolierungen werden als gefährlicher Abfall bzw. als gesundheitsgefährdend beurteilt

Abkürzungen:
HSM = Holzschutzmittel
KW = Kohlenwasserstoffe
n.n. = nicht nachweisbar
PAK = Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
PCB = Polychlorierte Biphenyle
PCP = Pentachlorophenol

nachgewiesene
Parameter/Stoffe





- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ **Gebäudeschadstoffe**
- ✓ Altlasten
- ✓ Schall
- ✓ Geruch

Ergänzungen durch
das Büro B&S 2014

Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK)		
Parkettkleber in Wohnungen	Geb. 301,304, 305, 306 und 309:	Untersuchungsbedarf! für Geb. 307, 308, 311 und 312

Hölzer / Holzschutzmittel		
Einbauschränke	alle Gebäude (11 Proben aus allen Gebäuden, DDT-Gehalte bis 520 mg/kg) ca. 220 m³	Nutzungsrelevant! Ausbau wird empfohlen Es wird die Entsorgung aller Hölzer bei einer Summe der HSM/Insektizide von >3 mg/kg als Holz mit schädlichen Verunreinigungen (AIV-Holz) empfohlen.
Fußleisten aus Holz	alle Gebäude (es wurden 5 Proben untersucht, DDT-Gehalte bis 150 mg/kg) ca. 400 kg	Nutzungsrelevant! Ausbau wird empfohlen Es wird die Entsorgung aller Hölzer bei einer Summe der HSM/Insektizide von >3 mg/kg als Holz mit schädlichen Verunreinigungen (AIV-Holz) empfohlen.
Parkett	(Probe aus Geb. 308, DDT-Gehalt bis 0,44 mg/kg)	Aufgrund des DDT-Gehaltes besteht kein Handlungsbedarf.
Dachstuhl	alle Gebäude (4 Proben bis 500 mg/kg DDT) ca. 550 m³	Nutzungsrelevante Insektizid- Belastung! Sofern keine Nutzung geplant ist, besteht kein Handlungsbedarf. Bei allen Proben der stichproben- artig untersuchten Gebäude wurden teilweise sehr hohe DDT- Gehalten nachgewiesen. Bei einem Ausbau ist das Dachkonstruktionsholz als Holz mit schädlichen Verunreini- gungen (AIV-Holz) empfohlen.



- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ **Gebäudeschadstoffe**
- ✓ Altlasten
- ✓ Schall
- ✓ Geruch

Fazit „Gebäudeschadstoffe“

- Zustandsberichte liegen vor
- **Orientierende** Untersuchung auf „Gebäudeschadstoffe“ wurde durchgeführt (Begehung von 127 Gebäuden)
- Typische Schadstoffe wie z.B.
 - Asbest
 - KMF
 - PAK
 - Holzschutz/Insektizide
- **Orientierung** in der ersten Stufe in 4 Typen (Mehrfamilien, Verwaltung, Werkstätten und sonstige Geb.)
- Unterscheidung in Abbruch- und Erhaltungsgebäude
- Berücksichtigung in den weiteren Verfahren (Abbruch/Umnutzung)
- **KOSTEN SIND IN DER KALKULATION ABGEBILDET**



- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ **Altlasten**
- ✓ Schall
- ✓ Geruch

Der über Jahrzehnte hinweg durchgehende Umgang mit umweltrelevanten Stoffen hatte verschiedene Kontaminationen zur Folge

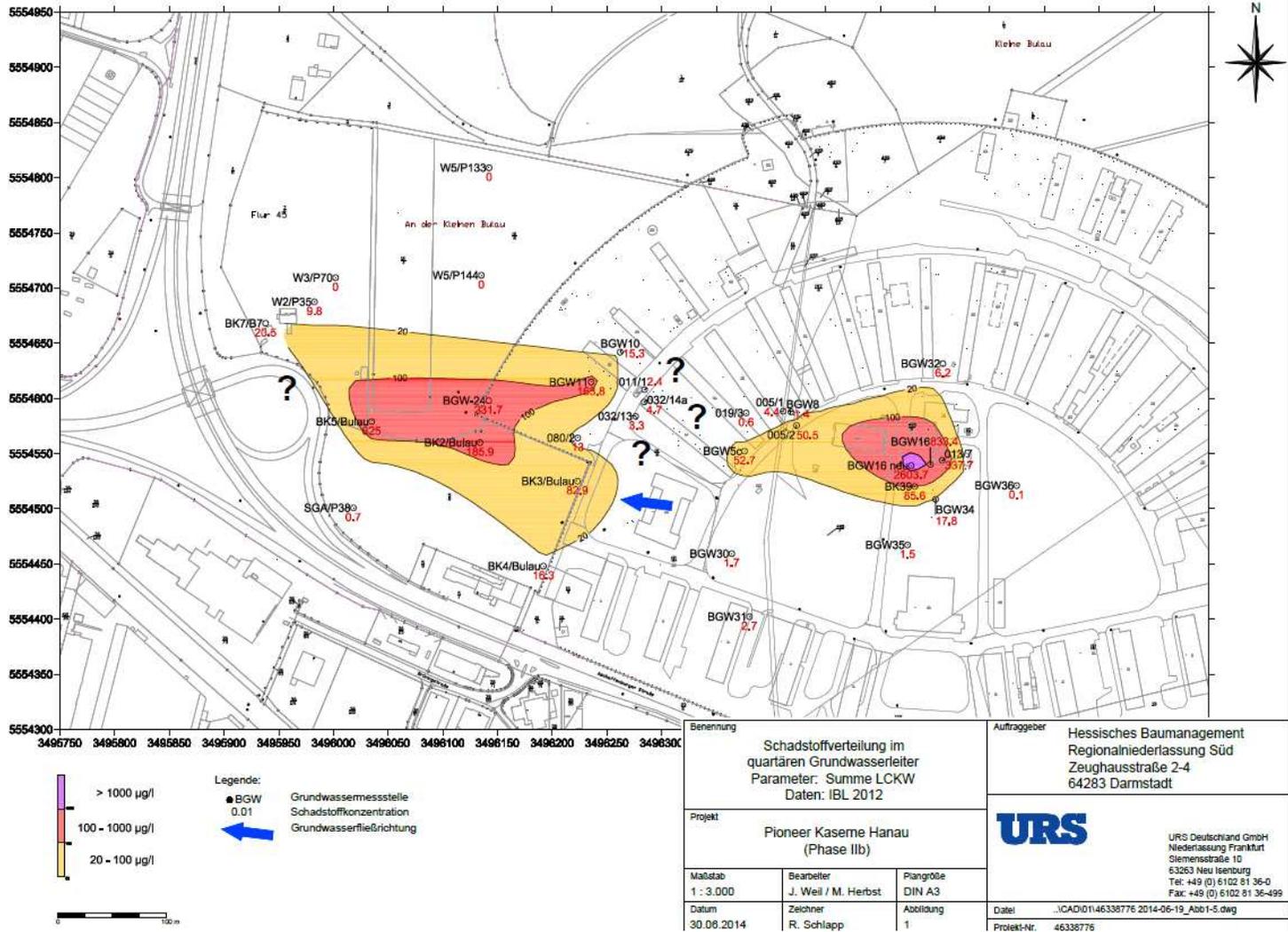
Die Sanierungsmaßnahmen für Boden, Bodenluft sowie Grundwasser erfolgten in unterschiedlicher Qualität

Es wurden mehrere Boden und Grundwasserkontaminationen identifiziert und untersucht. Letzte Untersuchung ist die Orientierende Untersuchung (Phase IIa) aus dem Jahr 2012/2013

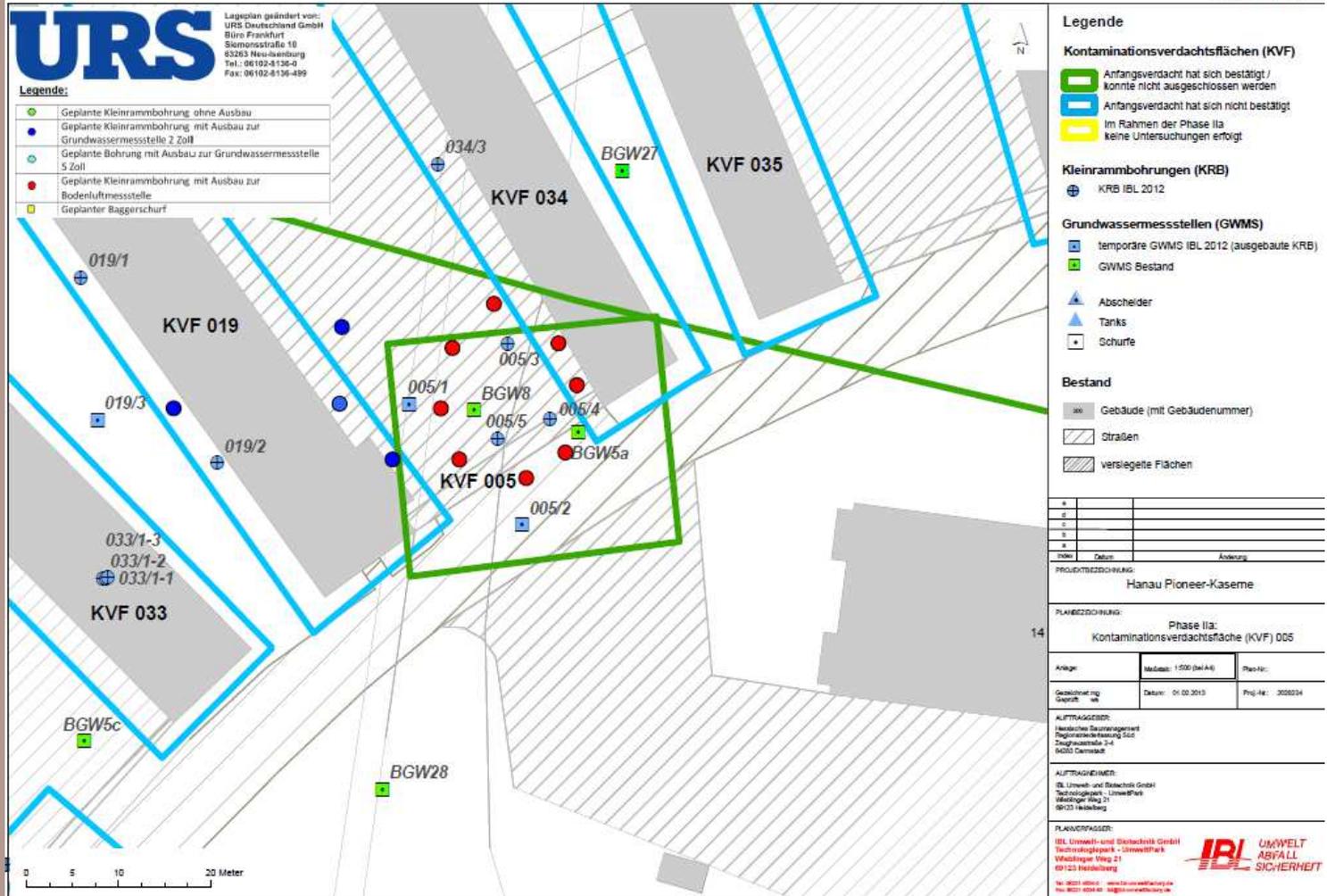
Der vorliegende Bericht zu den „Orientierenden Untersuchungen (Phase IIa)“ zeigt, dass WEITERE UNTERSUCHUNGEN ERFORDERLICH sind

„Detail Untersuchungen (Phase II**b**)“
Untersuchungen werden derzeit durchgeführt

- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ **Altlasten**
- ✓ Schall
- ✓ Geruch



Boden / Altlasten





- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ **Altlasten**
- ✓ Schall
- ✓ Geruch

Fazit Boden / Altlasten

Die Qualität der bisherigen Dokumentationen ist heterogen

Daten sind NEU auszuwerten und zusammenzufassen

Kontaminationsverdachtsflächen bzgl. Boden-Mensch bewerten

Konzept zur weiteren Erkundung der Kvf 001 bis Kvf 080

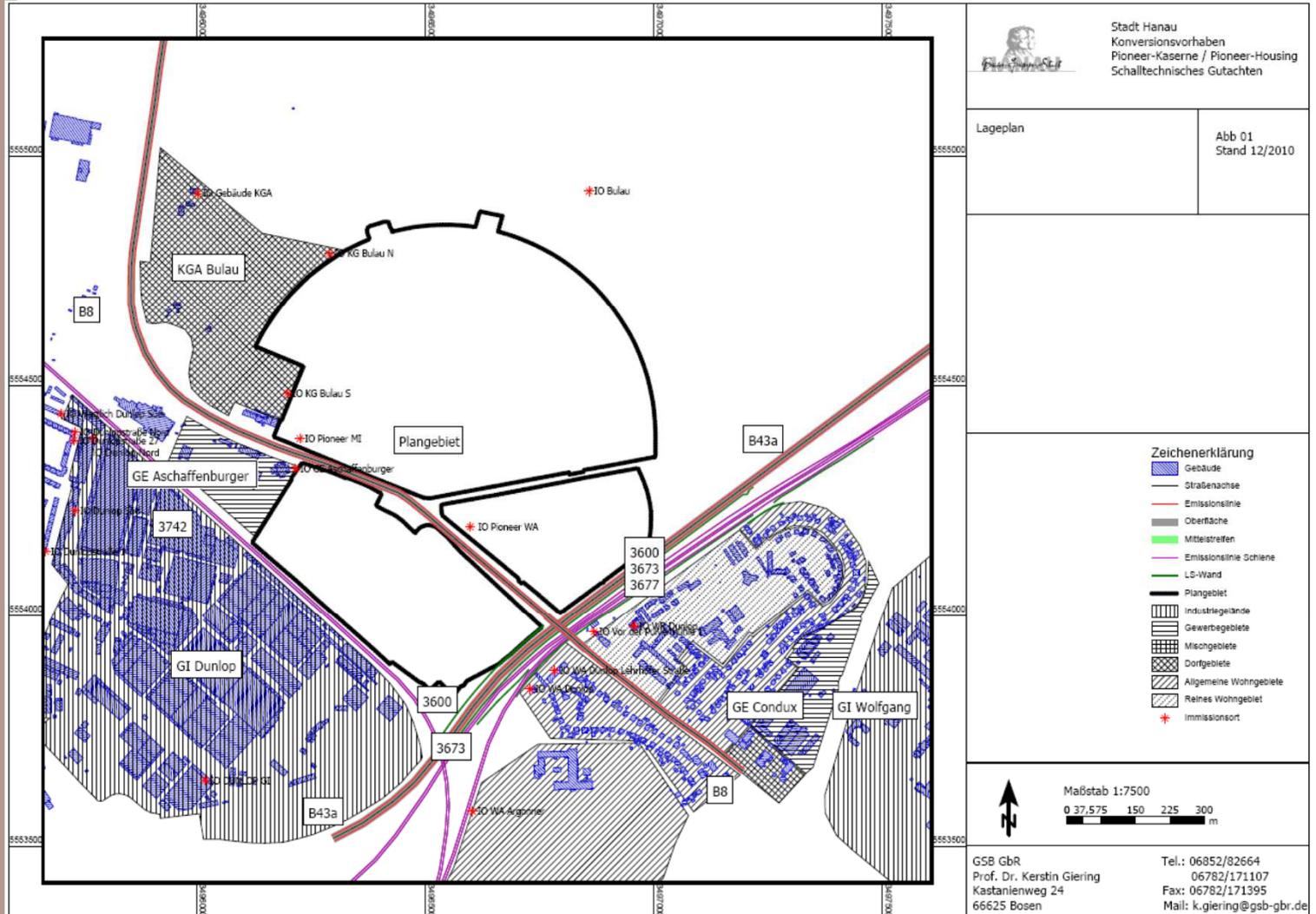
Kleinrammbohrungen			Schürfe	DP-Sondierungen mit MIP	BLM 2"	GWM 2"	GWM 5"	Proben	Proben	Proben
Anzahl (Stk.)	Tiefe (m)	Summe (lfdm)	Anzahl (Stk.)	Anzahl (Stk.)	Anzahl (Stk.)	Anzahl (Stk.)	Anzahl (Stk.)	Boden (Stk.)	Bodenluft (Stk.)	Grundwasser (Stk.)
88		330	13	20	40	28	24	495	40	103



- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ **Altlasten**
- ✓ Schall
- ✓ Geruch



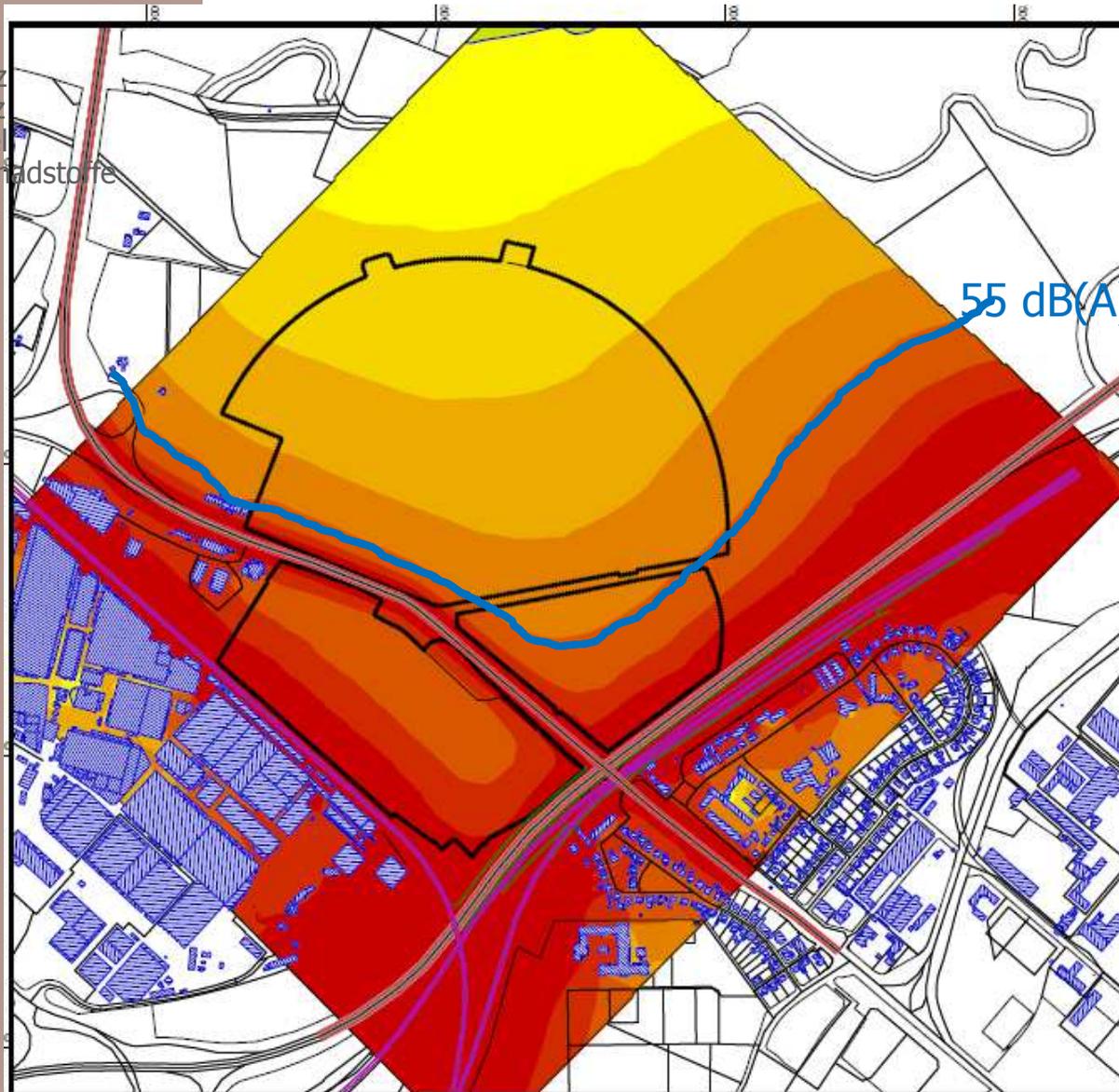
- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ **Schall**
- ✓ Geruch



Verkehrslärm (nachts)

Ohne Schallschutz

- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ **Schall**
- ✓ Geruch

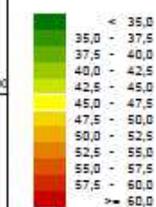


Stadt Hanau
Konversionsvorhaben
Pioneer-Kaseme / Pioneer-Housing
Schalltechnisches Gutachten

Schienerverkehr, Straßenverkehr
Prognose 2025
Isophonenkarte
Beurteilungspegel nachts
5,6m über Grund

Abb 13
Stand 04/2013

Pegelwerte nachts
in dB(A)

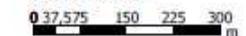


Zeichenerklärung

- Gebäude
- Straßenachse
- Emissionslinie
- Oberfläche
- Mittelstreifen
- Emissionslinie Schiene
- Lärmschranke
- Plangebiet
- 45 dB(A)-Linie DIN 18.005



Maßstab 1:7500



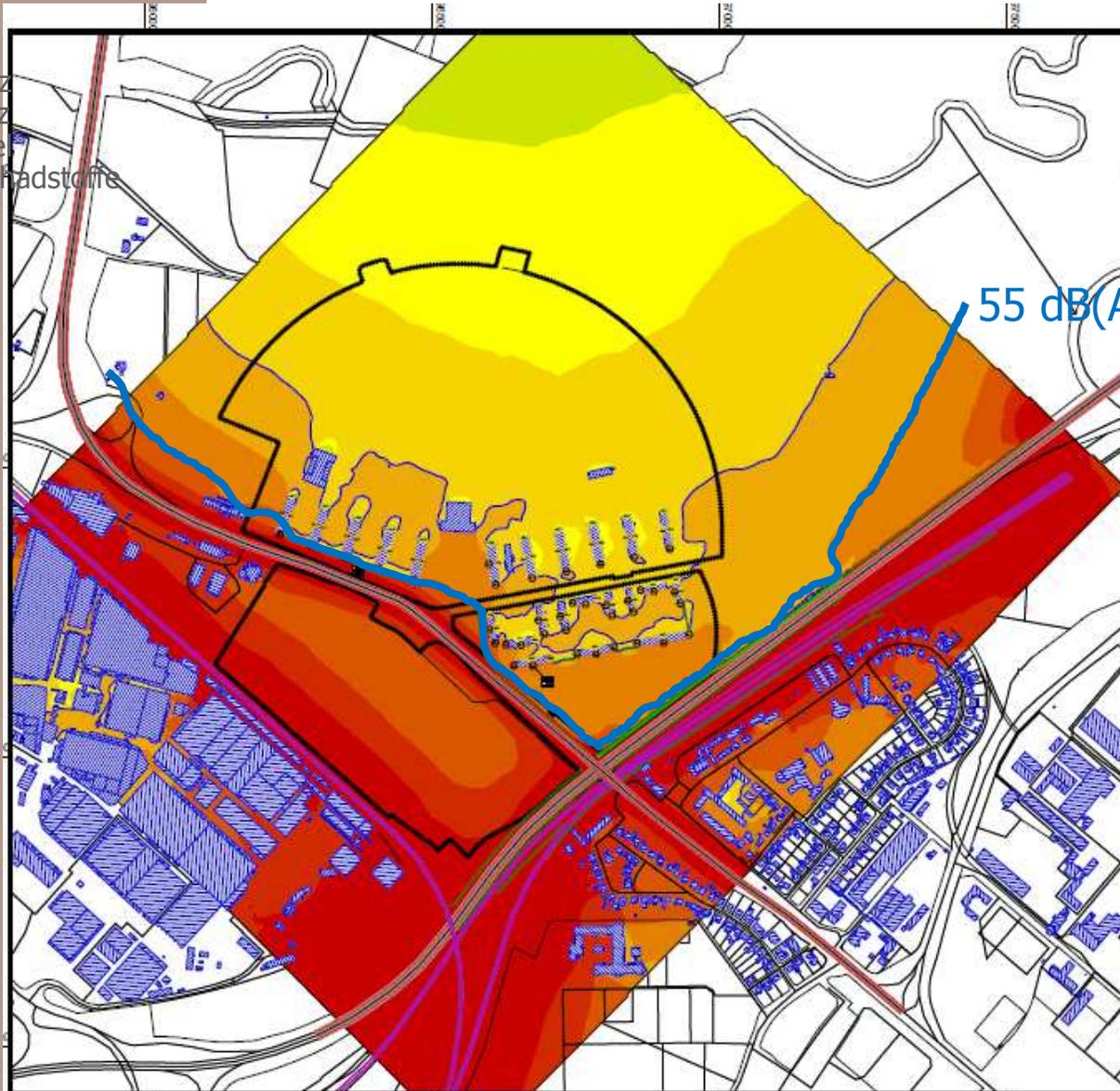
GSB GbR
Prof. Dr. Kerstin Giering

Tel.: 06852/82664
06782/171107

Verkehrslärm (nachts)

MIT Schallschutz

- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ **Schall**
- ✓ Geruch



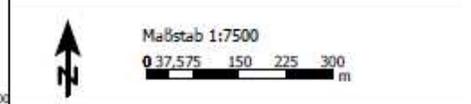
Stadt Hanau
Konversionsvorhaben
Pioneer-Kaserne / Pioneer-Housing
Schalltechnisches Gutachten

Schienerverkehr, Straßenverkehr
Prognose 2025, Variante 1 AS&P
Lärmschutzmaßnahmen
Isophonenkarte
Beurteilungspegel nachts
5,6m über Grund

Abb 15
Stand 04/2013

LS

Pegelwerte nachts in dB(A)	Zeichenerklärung
< 35,0	Gebäude
35,0 - 37,5	Straßenachse
37,5 - 40,0	Emissionslinie
40,0 - 42,5	Oberfläche
42,5 - 45,0	Mittelstreifen
45,0 - 47,5	Emissionslinie Schiene
47,5 - 50,0	LS-Wand
50,0 - 52,5	LS-Wall
52,5 - 55,0	Plangebiet
55,0 - 57,5	50 dB(A)-Linie
57,5 - 60,0	Fassadenpunkt
>= 60,0	Konflikt-Fassadenpunkt



GSB GbR
Prof. Dr. Kerstin Giering

Tel.: 06852/82664
06782/171107



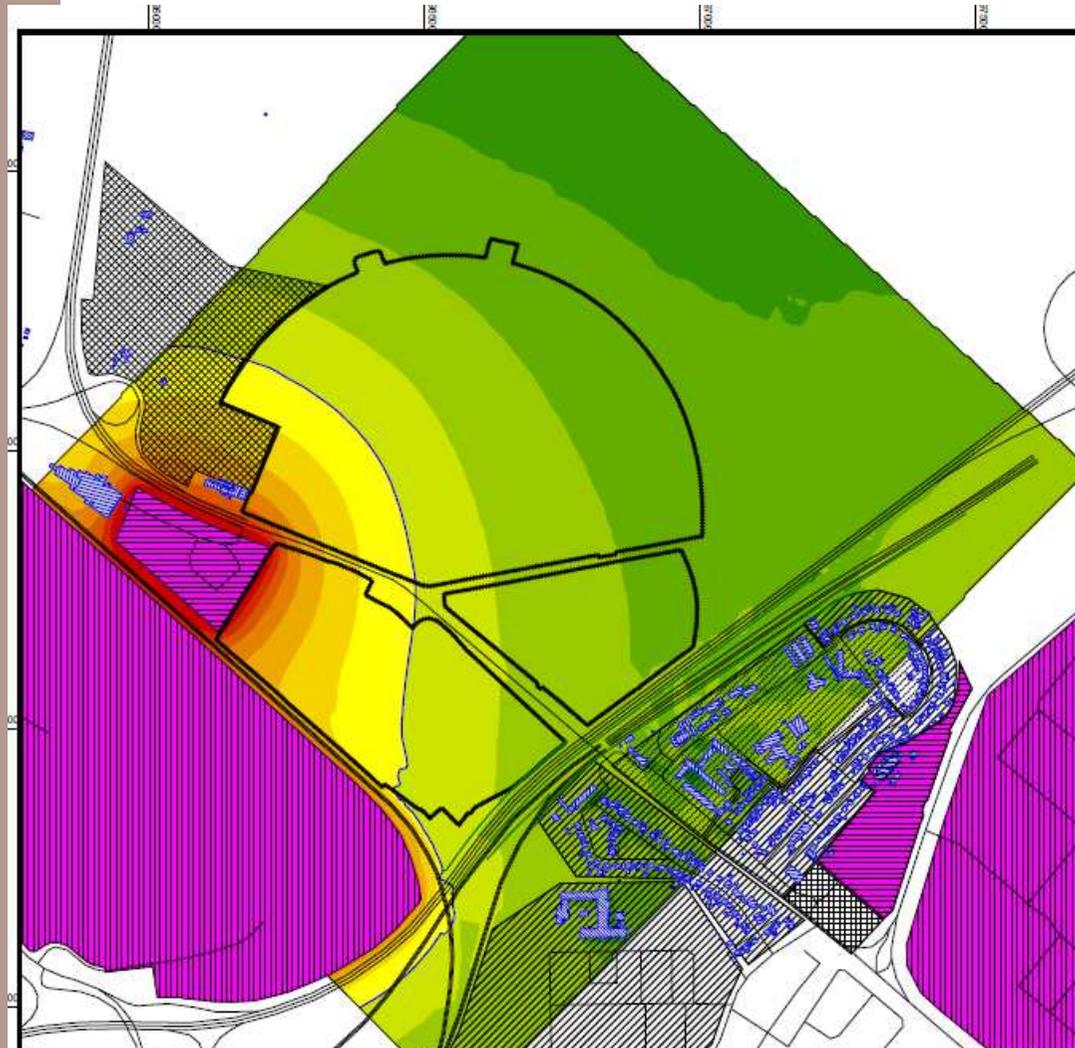
- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ **Schall**
- ✓ Geruch

Fazit Verkehrslärm

- Am Tag bereits ohne Schallschutz weitgehend verträgliche Werte
- Für die Nacht besteht Handlungsbedarf
- Mit Lärmschutz in der Nacht keine vollständige Konfliktlösung
 - Hohe Pegelminderungen bis zu etwa - 12 dB(A) in den Außenbereichen
- „Landmarke“ ist erforderlich
- Schallschutz an der B 8 ist im weiteren Verfahren zu prüfen
- Passiver Schallschutz mit relevanten Kosten verbunden!
- Gutachten sind mit der Aufstellung des B-Planes zu aktualisieren
- Achtung: interne Verkehrslärm ist derzeit noch nicht berücksichtigt und kann zu einer Anpassung der Schallschutzklasse führen

Gewerbelärm (nachts)

- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ **Schall**
- ✓ Geruch

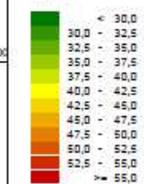


Stadt Hanau
Konversionsvorhaben
Pioneer-Kaserne / Pioneer-Housing
Schalltechnisches Gutachten

Gewerbelärm auf Plangebiet
IST 2010
Isophonenkarte
Beurteilungspegel nachts
Bewertung DIN 18.005
5,6m über Grund

Abb 17
Stand 12/2010

Pegelwerte nachts
in dB(A)



Zeichenerklärung

- Gebäude
- Flächenquelle
- LS-Wand
- Plangebiet
- 40 dB(A)-Linie DIN 18.005
- Industriegelände
- Gewerbegebiete
- Dorfgebiete
- Mischgebiete
- Allgemeine Wohngebiete
- Reines Wohngebiet



Maßstab 1:7500

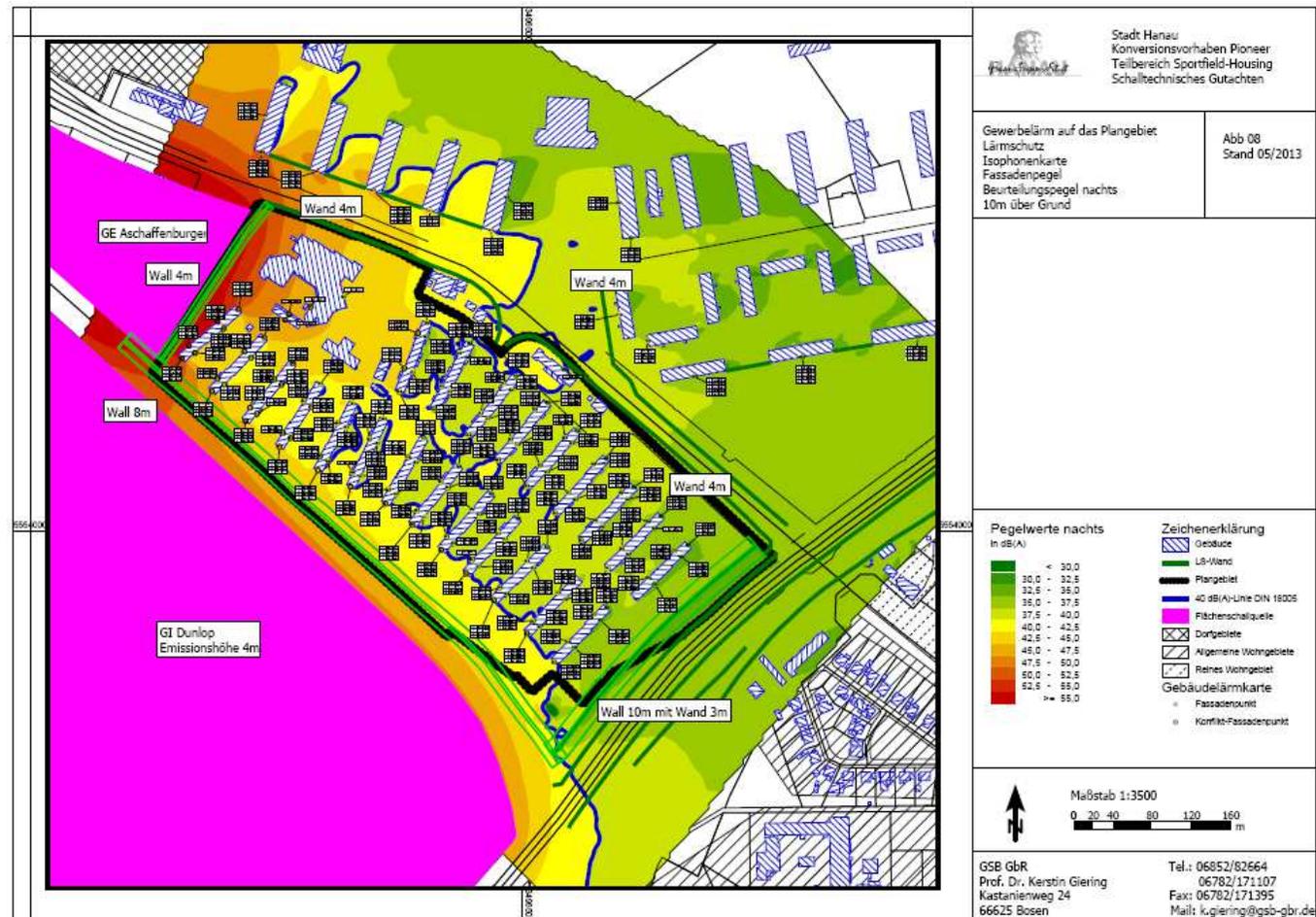


GSB GbR
Prof. Dr. Kerstin Giering

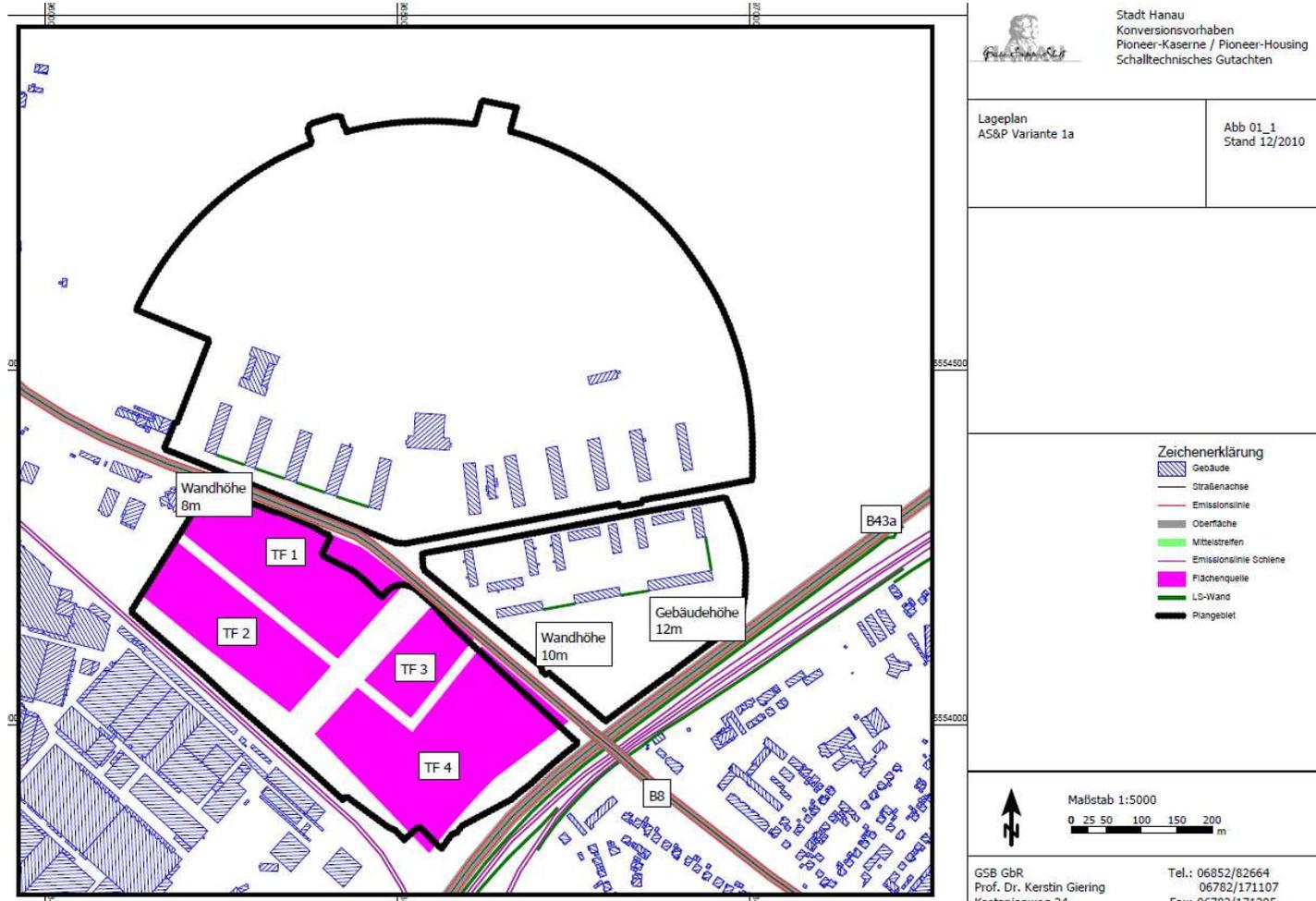
Tel.: 06852/82664
06782/171107

Gewerbelärm Nacht mit Schallschutz

- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ **Schall**
- ✓ Geruch



- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ **Schall**
- ✓ Geruch





- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ Schall
- ✓ **Geruch**

Aufgabenstellung

Die Stadt Hanau und die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) prüften unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten

Geruchsimmissionen ist als relevanter Parameter zu beurteilen

Verfahren: Rasterbegehung gemäß VDI-Richtlinie 3940 Blatt 1 [1] und GIRL [2] 52 Begehungen bei einem Untersuchungszeitraum von 6 Monaten

Festgelegte Messpunkte durch geeignete Prüfer zur Prüfung der Geruchshäufigkeiten und -Intensitäten sowie eine hedonische Bewertung (angenehm - unangenehm) gem. VDI-Richtlinie 3940 Blatt 3

- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ Schall
- ✓ **Geruch**

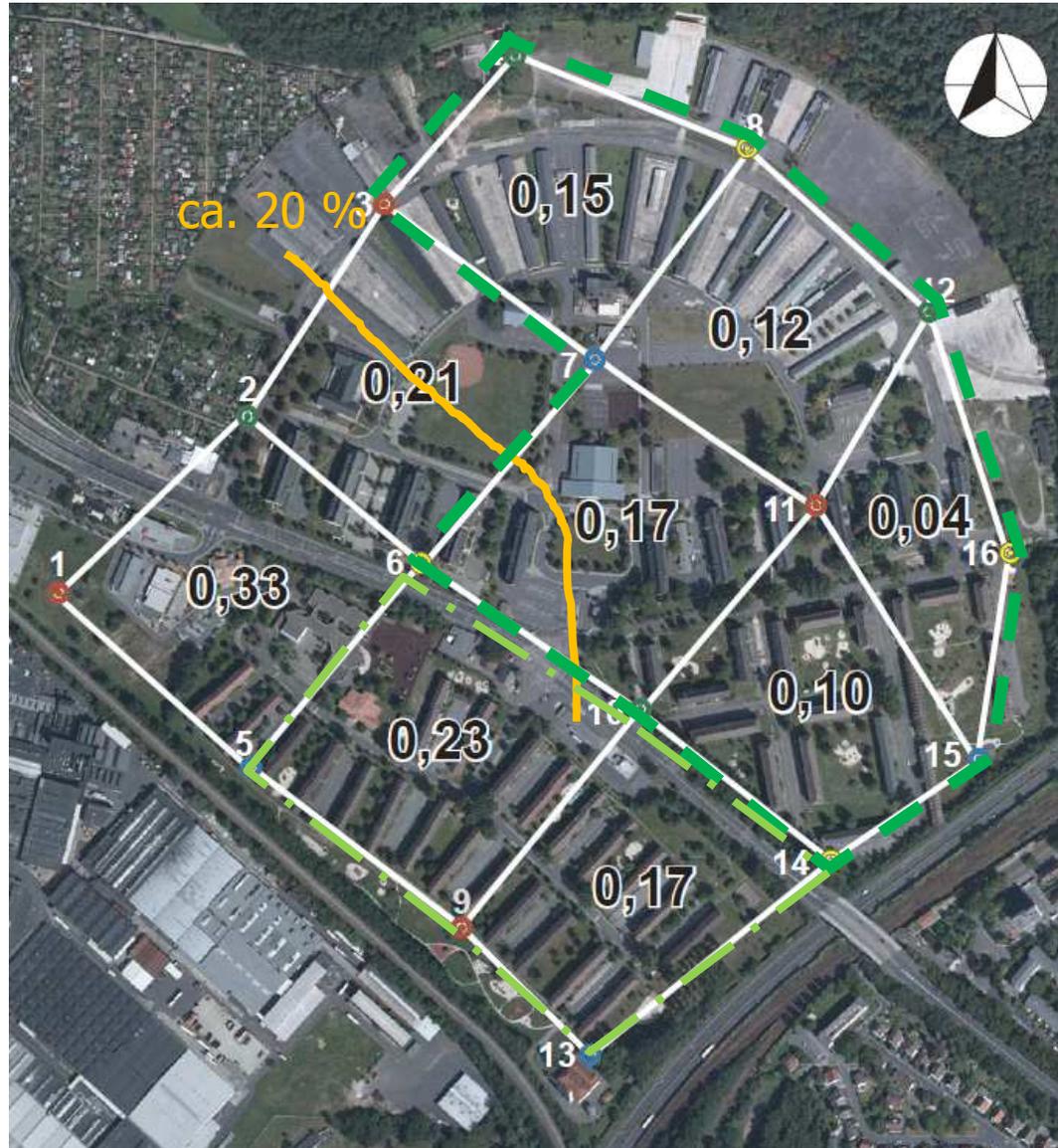
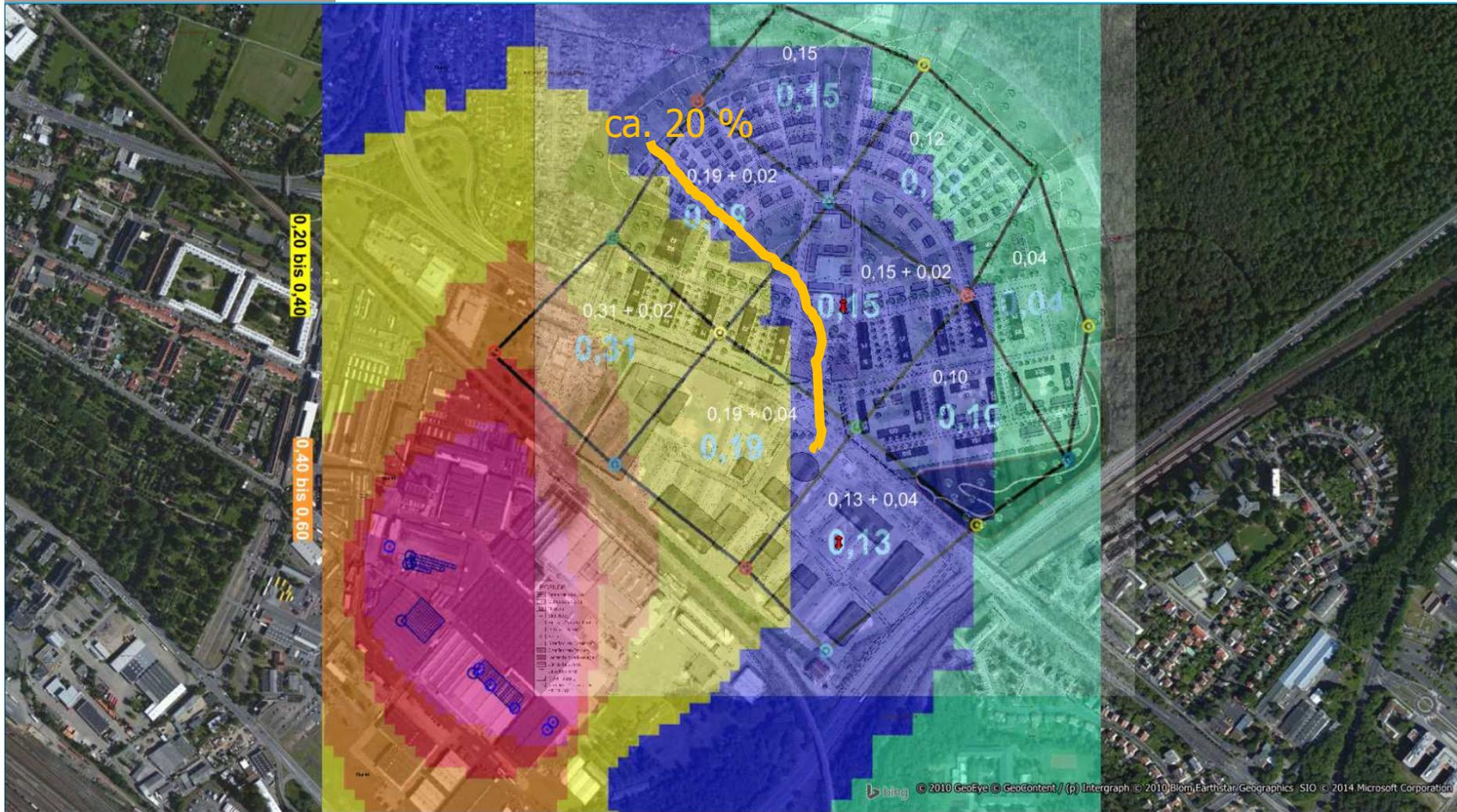


Abbildung 8-7: Relative Häufigkeiten der Geruchsstunden „alle Anlagen“ Pioneer





- ✓ Klima/Luft
- ✓ Seveso
- ✓ Naturschutz
- ✓ Artenschutz
- ✓ Kampfmittel
- ✓ Gebäudeschadstoffe
- ✓ Altlasten
- ✓ Schall
- ✓ **Geruch**

Fazit Geruch

Immissionsrichtwerte der „GIRL“

0,10 für Wohn- und Mischgebiete bzw.

0,15 für Gewerbe- und Industriegebiete

werden auf einer Reihe von Teilflächen überschritten

Die erheblichsten Überschreitungen liegen in direkter Nachbarschaft zur Gewerbefläche

Eine deutliche Abnahme der Geruchshäufigkeit mit zunehmender Entfernung zum Werksgelände

Die Intensitäten liegen im Bereich von „sehr schwach“ über „schwach“ bis „deutlich“

Die hedonische Geruchswirkung wurde von „neutral“ bis „leicht unangenehm“ eingestuft

Status Pioneer Kaserne, Triangle - und Sportfield Housing

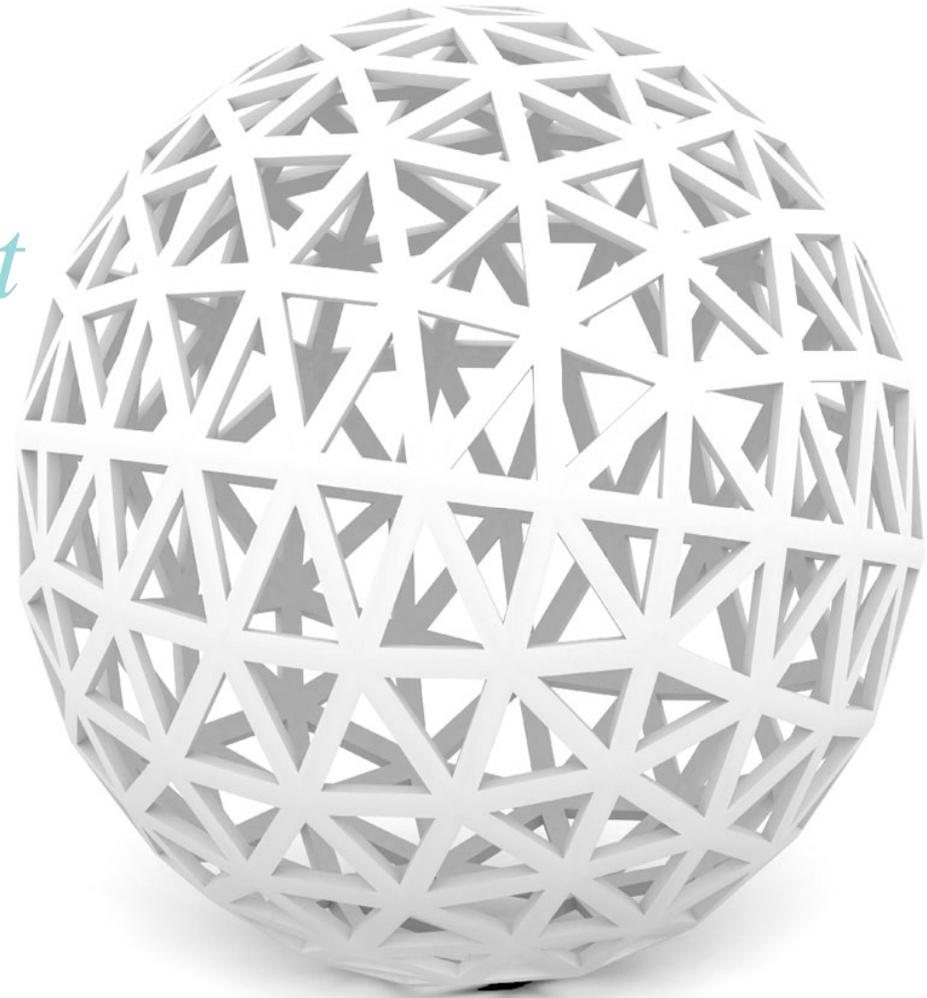


Immissionskonflikt
Geruch

Konversionsforum Hanau

10.02.2015

Dr. Olaf Otting



Das Konzept der GIRL

- Geruchsimmissions-Richtlinie 2008
- Geruchsstunde (> 6 Min. Wahrnehmbarkeit)
- Richtwert:
 - 0,10 bei Wohn- und Mischgebieten
 - 0,15 bei Dorfgebieten
 - 0,15 bei Gewerbegebieten
- Bedeutung: 10 bzw. 15 % der Jahresstunden sind „Geruchsstunden“
- Grds. keine Unterscheidung nach Hedonik

Rechtliche Bedeutung

- Richtlinie als “antizipiertes Sachverständigengutachten” im (immissionsschutzrechtlichen) Genehmigungsverfahren zu berücksichtigen.
- Abwägungsdirektive für die Bauleitplanung

Geruch in der Bauleitplanung

- Überschreitung der GIRL-Werte führt nicht zwangsläufig zur Unzulässigkeit der Planung
- GIRL ist Abwägungsmaterial
- OVG Münster (2009):

“Vielmehr kann in begründeten Einzelfällen...eine Überschreitung der Immissionswerte oder eine Festlegung von Zwischenwerten abwägungsgerecht sein, zumal die Bildung eines Mittelwerts auch bei Geruchsbelästigungen in der Rechtsprechung durchaus anerkannt ist.”

Differenzierung

- Überplanung einer Gemengelage

- “Neuplanung auf der grünen Wiese”
 - ➔ hier strenger: denn der Immissionskonflikt wird durch die Planung erst geschaffen, daher i.d.R. unzulässig, eine Wohnbebauung in eine Belastungssituation “hineinzuplanen”.
 - ➔ Trennungsgrundsatz: § 50 BImSchG

Konsequenzen

- Grundsätzlich kann Geruchsbelastung auch bei Überschreitung der Richtwerte der GIRL durch konkurrierende gewichtige Belange in der Abwägung überwunden werden.
- Aber: Rechtliche Schlüsselfrage ist, ob “Neuplanung” oder planerische Gestaltung einer vorbelasteten Situation vorliegt

Abwägungsgesichtspunkte

- Darstellung als “Vorranggebiet Siedlung” im RegFNP:
Wohnbauentwicklung ist zielkonforme Nutzungsart
- Keine klassische “grüne Wiese”, sondern
Konversionsfläche mit Nachnutzungsnotwendigkeit
- Alternativen geprüft, aber nicht realisierbar
- Denkmalschutz
- Hohe Nachfrage nach Wohnraum
- Trennungsgrundsatz durch abgestufte Gebietsfestsetzung
- Konflikt in vorhandener Gemengelage bereits angelegt

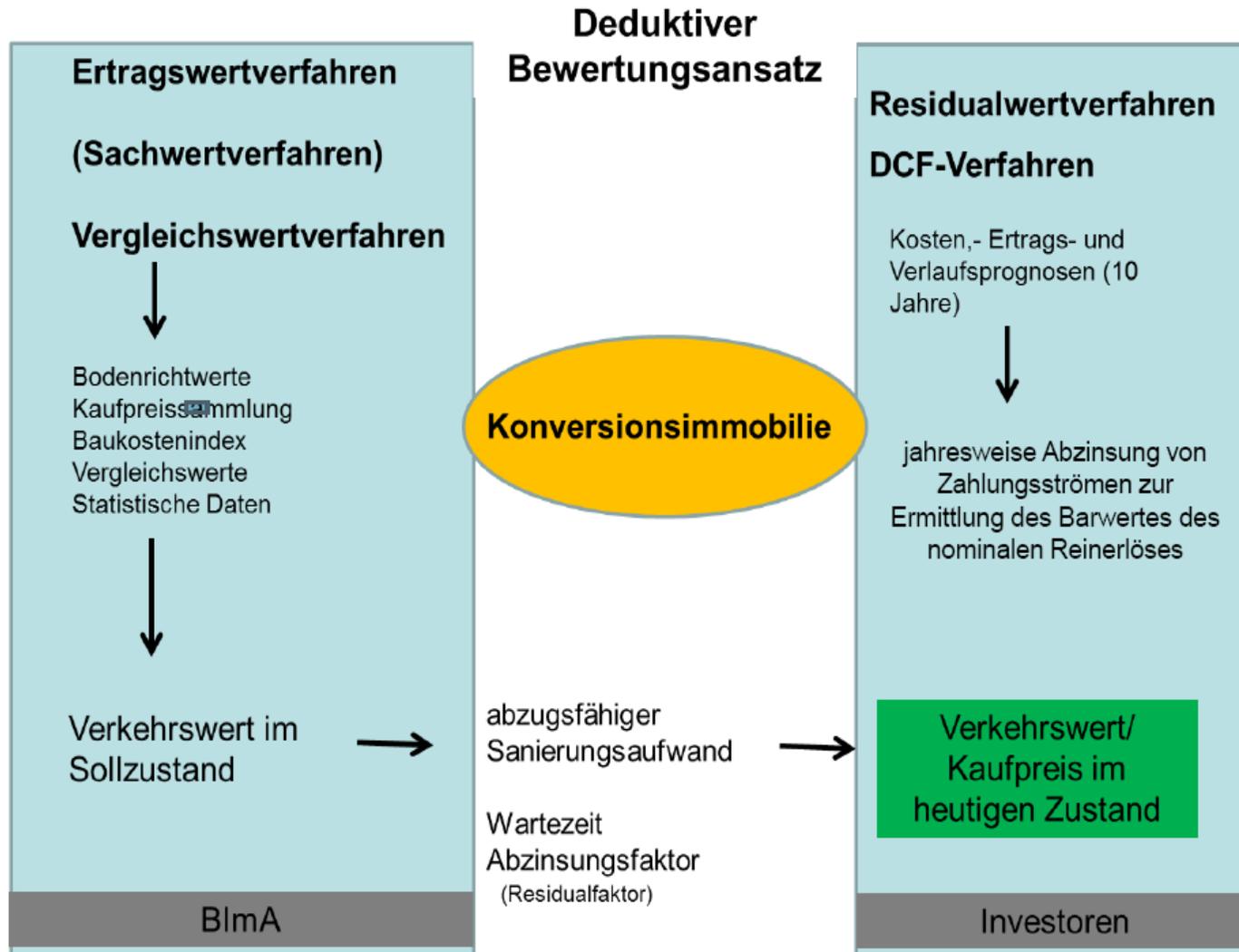
Normenkontrollrisiko

- aus Sicht des Betriebs Gefahr nachträglicher Anordnung gem. § 17 BImSchG
- Abwehranspruch gegen “heranrückende Wohnbebauung”
- Normenkontrollantrag gem. § 47 VwGO
- Bei Abwägungsfehler Nichtigkeit des Plans

Flankierende Maßnahmen

- Immissionsduldungsdienstbarkeit im Grundbuch
- Offenlegung der Vorbelastung im Kaufvertrag
- Minimierung zivilrechtlicher Konflikte
- Ermessenslenkende Funktion auch im Öffentlichen Recht
(aber keine materielle Konfliktlösung)

Wertermittlung und Kaufpreisverhandlung





Überschlägige Wertermittlung

Liegenschaftsbezeichnung: **Pioneer-Liegenschaft**
 WE-Nummer: **KOPM.129467/129479/129482/129470/129471/129692.2001**
 Straße, Hausnummer: **Aschaffener Straße 63457 Hanau (Wolfgang)**
 Postleitzahl, Ort:
 Gesamtfläche: **628.274,00 m²**

Kontakt:
 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
 Schloss (Hauptgebäude)
 * 50068 Koblenz
 Herr Thorsten Berk
 Tel.: +49 (0)261 3908 141
 Fax: +49 (0)261 3908 225
Thorsten.Berk@Bundesimmobilien.de

Wertermittlungstags: **26.09.2013**
 Qualitätstags: **26.09.2013**
 Anlage: **1** Variante: **1** **Derzeitiger Bestand**

Anlage 5

Mietspiegel

Die Tabellen und Durchschnittswerte des Mietens für Wohnbauflächen sind nach der Art der Wohnfläche, der Bauart und der Ausstattung in den Tabellen 1 bis 10 dargestellt. Die Tabellen sind in die Kategorien 1 bis 10 unterteilt. Die Tabellen sind in die Kategorien 1 bis 10 unterteilt. Die Tabellen sind in die Kategorien 1 bis 10 unterteilt.

Bezugsart der Wohnfläche	Wohnfläche in qm	Wohnfläche in m ²	Wohnfläche in m ²
1a-10a	100-120 qm	100	100
	120-150 qm	120	120
	150-180 qm	150	150
	180-200 qm	180	180
1b-10b	100-120 qm	100	100
	120-150 qm	120	120
	150-180 qm	150	150
	180-200 qm	180	180
1c-10c	100-120 qm	100	100
	120-150 qm	120	120
	150-180 qm	150	150
	180-200 qm	180	180

Die Tabellen sind in die Kategorien 1 bis 10 unterteilt. Die Tabellen sind in die Kategorien 1 bis 10 unterteilt. Die Tabellen sind in die Kategorien 1 bis 10 unterteilt.

Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2011

GUG aktuell Bewirtschaftungskosten ab 01.01.2011

- I. Verwaltungskosten** nach § 26 Abs. 2 und Abs. 3 sowie § 41 Abs. 2 II. BV (zu Nr. 3.5.2.3 Werk):
 - bis 264,31 € jährlich je Wohnung, bei Eigenheimen, Kaufobjekten und Kleinwohnungen je Wohngebäude
 - bis 316,02 € jährlich je Eigentumswohnung, Kaufobjektwohnung und Wohnung in der Rechtsform eines eigentümlichen Dauerwohnrechts nach § 41 Abs. 2 II. BV
 - bis 34,47 € jährlich für Garagen oder ähnliche Einstellplätze

Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 1.1.2005 folgenden dritten Jahres um den Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgesetzte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der Veränderung vorausgehenden Monat Oktober gegenüber dem Verbraucherpreisindex für Deutschland für den der letzten Veränderung vorausgehenden Monat erhöht oder verringert hat.

- II. Instandhaltungskosten** nach § 28 Abs. 2 und Abs. 5 II. BV (zu Nr. 3.5.2.4 Werk):
 - bis 6,16 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugzeitpunkt am Ende des Kalenderjahres weniger als 22 Jahre zurück liegt
 - bis 10,34 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugzeitpunkt am Ende des Kalenderjahres mindestens 22 Jahre zurück liegt
 - bis 13,22 €/m² Wohnfläche je Jahr für Wohnungen, deren Bezugzeitpunkt am Ende des Kalenderjahres mindestens 32 Jahre zurück liegt

Im Falle einer Modernisierung der baulichen Anlage, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer geführt hat, ist in Rahmen der Verkehrswertermittlung von einem höheren Baujahr (Bezugszeitpunkt) auszugehen.

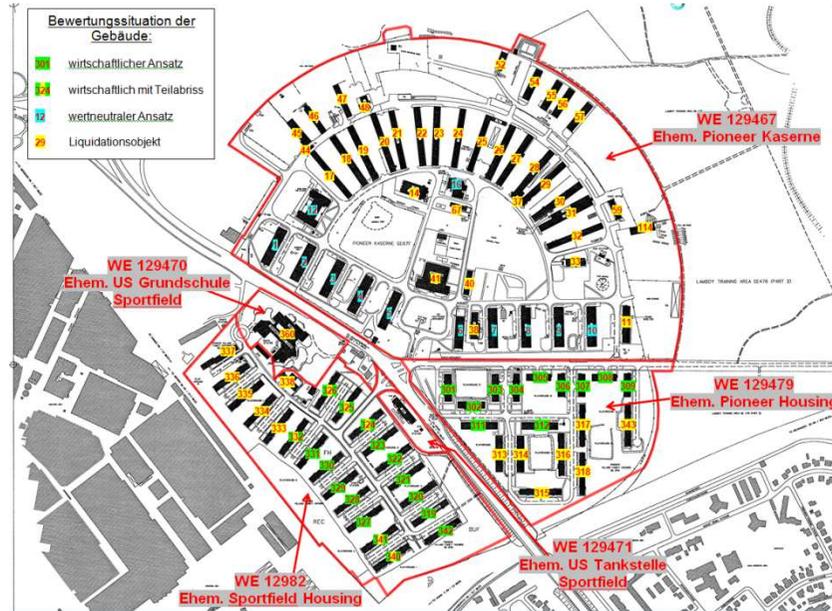
- Zu- und Abschläge:**
 - abzüglich 0,23 € jährlich je m² Wohnung, bei eigenständig gewerblicher Leistung von Wärme (S.6, § 28 Abs. 3 Satz 2 II. BV folgt)
 - abzüglich 1,21 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Mieter die Kosten der kleinen Instandhaltung (S.6, § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV folgt)
 - zusätzlich 1,15 € jährlich je m² Wohnung, wenn ein maschinen betriebener Aufzug vorhanden ist
 - zusätzlich bis 9,76 € jährlich je m² Wohnung, wenn der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen (S.6, § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV folgt)

Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 1.1.2005 folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.

- Die Instandhaltungskosten, einschließlich Schönheitsreparaturen, für Garagen oder ähnliche Einstellplätze** betragen:
 - bis 78,15 € je Garagen- oder Einstellplatz im Jahr (§ 28 Abs. 5 II. BV)

Die genannten Beträge verändern sich ab dem 1.1. eines jeden dem 1.1.2005 folgenden dritten Jahres nach Maßgabe des vorstehenden für die Verwaltungskosten maßgeblichen Grundsatzes.

Anlage 6



Gemarkung	Anzahl	Geldumsatz [€]	Flächenumsatz [m ²]	(bereinigter) Durchschnittspreis [€/m ²]
Gesamt	64	10.192.891	42.639	251
Wolfgang	2	270.000	1.943	*)
Klein-Aueheim	6	772.400	3.296	264
Mittelbüchen	20	2.477.145	10.075	267
Großaueheim	21	2.659.628	12.295	218
Klein-Steinheim	5	521.700	2.369	223
Groß-Steinheim	2	133.897	485	*)
Hanau	7	2.728.122	11.056	233
Kesselstadt	1	630.000	1.138	*)

Abbildung 4-3: Durchschnittspreise unbebauter Wohnbauflächen nach Gemarkungen 2012

Der Durchschnittspreis für unbebaute Wohnbauflächen liegt in Hanau bei **251 €/m²**. In den Gemarkungen liegt er zwischen **218 €/m²** (in Großaueheim) und **267 €/m²** (in Mittelbüchen). Im Vorjahr lag der Mittelpreis in den Gemarkungen zwischen **167 €/m²** (in Wolfgang) und **302 €/m²** (in Groß-Steinheim) und insgesamt bei **223 €/m²**. Der Mittelpreis im Jahr 2012 ist somit gestiegen und das Preisgefälle zwischen den Gemarkungen hat sich stabilisiert. Im Jahr 2012 war der mittlere Wohnbaupreis nach geprägt von den geringen Bodenpreisen, zu denen im Baugebiet „In den Tannen“ Grundstücke veräußert worden sind (165 €/m²).

Häufigkeit (Anzahl) der Kaufpreisspannen

Bodenpreise [€/m ²]	bis 50	51-100	101-200	201-300	301-400	401-500	über 501
Anzahl	0	1	11	47	4	0	1

Abbildung 4-4: Häufigkeit der Kaufpreisspannen von Wohnbauflächen 2012

- Ansatz Bodenwerte /Verkaufswerte (im Zielzustand) (WA, MI, GEe).
- (zeitliches) Verwertungsszenario.
- BC/WC- Szenario für entwicklungsbedingte Kosten (Planung, Vermessung, Rückbau, Bodenaufbereitung, Erschließung).
- Kosten für (entwicklungsbedingte) Infrastrukturinvestitionen und deren Folgekosten.

Handlungsoptionen für den Erstzugriff

Risikobereitschaft

Bonität /
Kreditfähigkeit

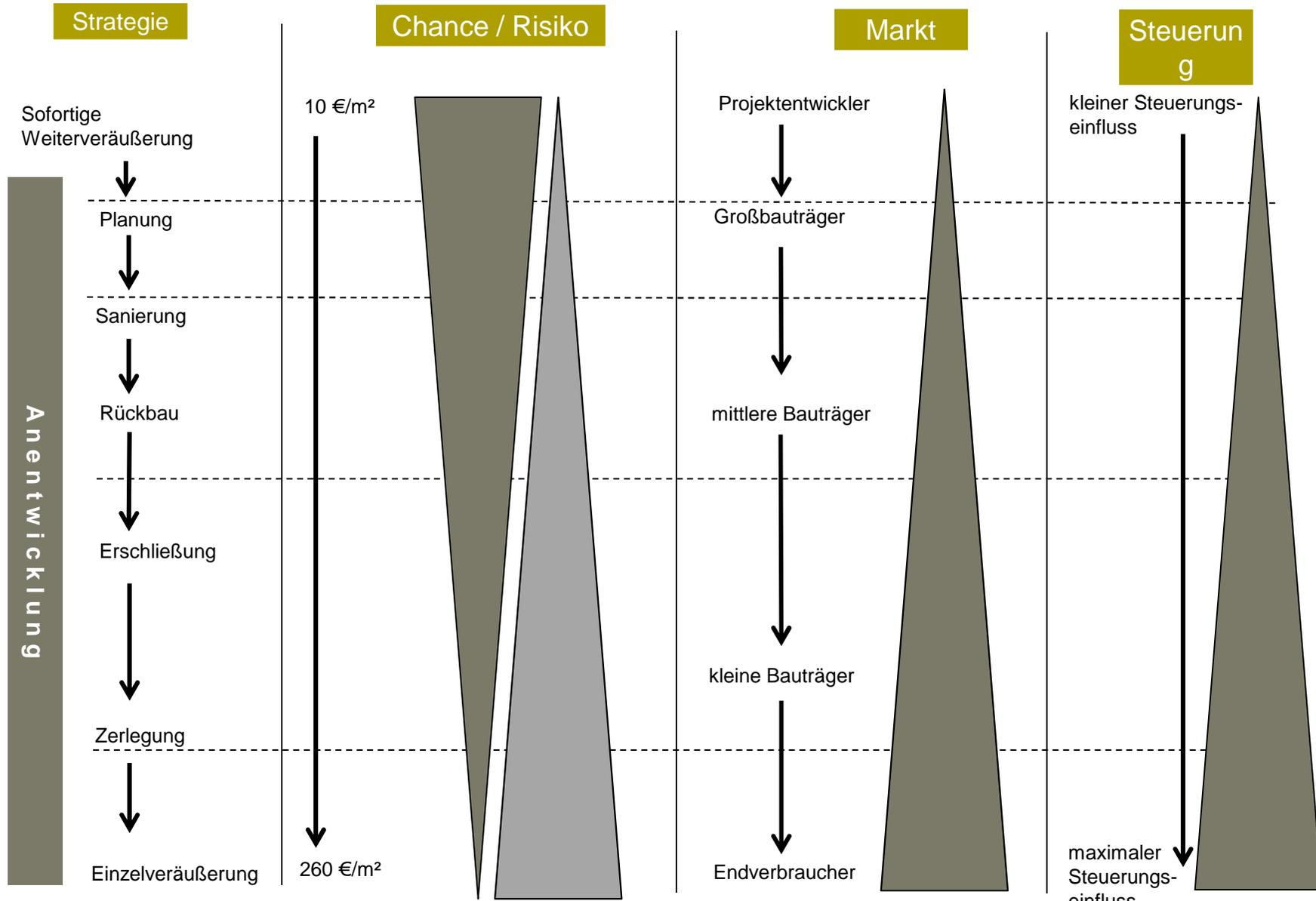
Steuerungspotenzial

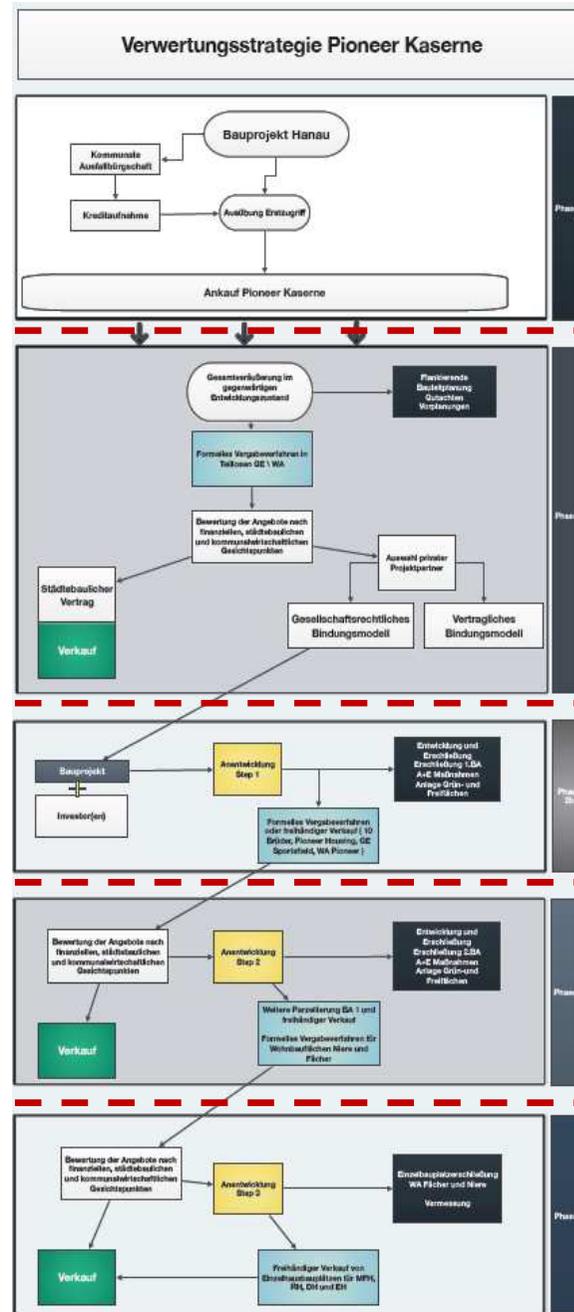


Erlöserwartung

kommunalwirtschaftliche Bilanz







Erstzugriff

Partnersuche

Anentwicklung Step 1

Anentwicklung Step 2

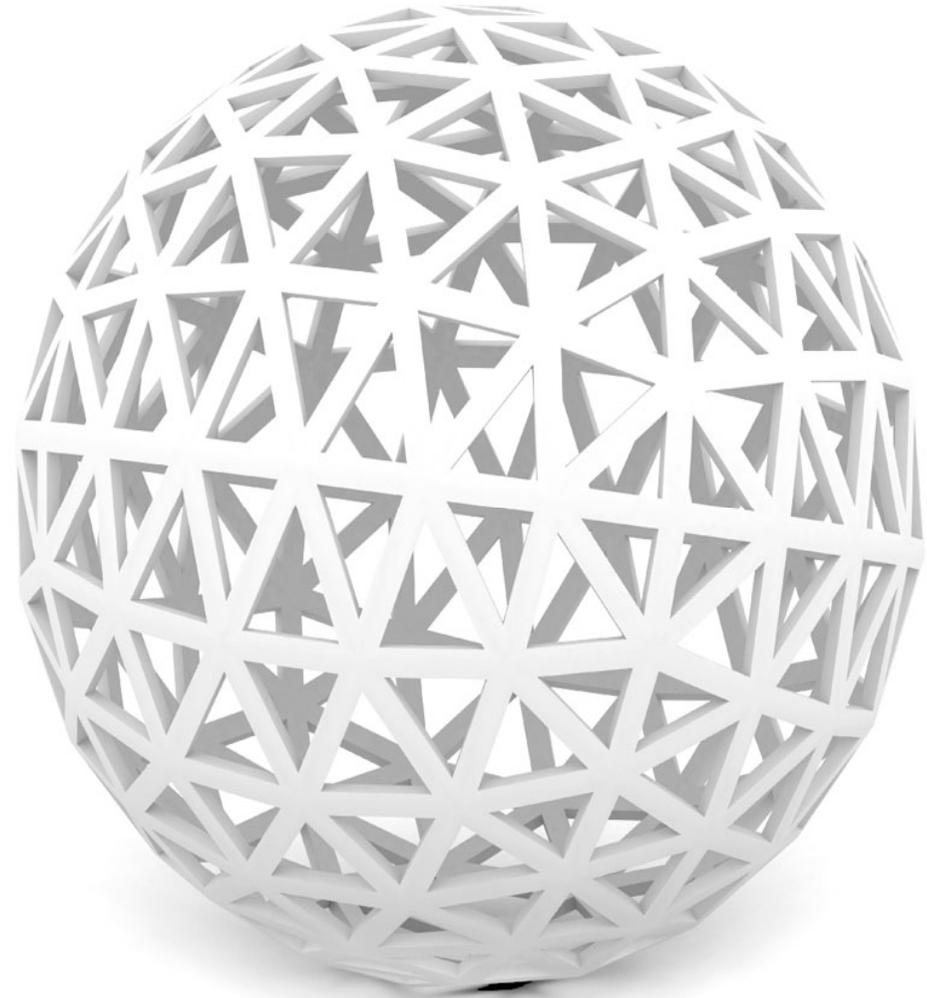
Anentwicklung Step 3

*Entwicklung
Pioneer*

Konversionsforum Hanau

10.02.2015

Dr. Olaf Otting



Agenda

1. Ziele und Zielkonflikte
2. Vergaberechtliche Rahmenbedingungen
3. Mögliches Vorgehen

Ziele und Zielkonflikte

- Städtebaulicher Einfluss
- Finanzieller Ertrag
 - Höhe
 - Zeitpunkt
- Risikobegrenzung

Entscheidungsbedarf

- Grundvoraussetzung für Erstzugriff: Erwerb durch
 - (1) städtische oder mehrheitlich städtisch beherrschte Gesellschaft
 - (2) zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe
- Weitergabe an Private in einem oder mehreren Losen: ein oder mehrere private Partner?
- Zeitpunkt der Einbindung eines privaten Partners
- Rechtliches / Vertragliches Modell der Zusammenarbeit

Vergaberechtliche Rahmenbedingungen - Partnersuche

- Vergaberecht anwendbar bei Vergabe eines öffentlichen (Bau-) Auftrags i.S.d. § 99 GWB
- Ein Partner, der für die Stadt bzw. die städtische Gesellschaft plant, erschließt oder Ausgleichsmaßnahmen / Infrastruktur erstellt, übernimmt Bauleistungen
- Auch die Gründung / Beteiligung an einer gemischt-wirtschaftlichen Gesellschaft kann ausschreibungspflichtig sein, wenn privater Partner Dienstleistungen für den öffentlichen Auftraggeber erbringen wird
 - (OLG Düsseldorf v. 09.01.2013 *Münsterland*)
- Je umfangreicher Bindungen und Verpflichtungen gestaltet werden, desto näher liegt die Anwendbarkeit des Vergaberechts

Vergaberechtliche Rahmenbedingungen – Grundstücksverkauf

- „Reiner“ Grundstücksverkauf ist nicht (mehr) ausschreibungspflichtig nach Vergaberecht
- Aber: werden Bauverpflichtungen für die Stadt vereinbart (Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen), besteht Ausschreibungspflicht
- **Beihilferechtlich** ist idR ein wettbewerbliches Verfahren durchzuführen (Grundstücksmittelung)

Vergaberecht – Partnersuche: Fazit

- Der private Partner wird modellunabhängig in einem **wettbewerblichen Verfahren**, im Interesse der Risikovermeidung möglichst in einem formellen Vergabeverfahren, auszuwählen sein.
- Wird der Leistungsumfang hinreichend weit beschrieben, kann **ein** Vergabeverfahren ggf. spätere Vergabeverfahren für Einzelmaßnahmen ersparen.

Mögliches Vorgehen

- Einleitung eines Vergabeverfahrens zur Suche nach *einem* privaten Partner (kann auch Investorenkonsortium sein) zur Entwicklung des Pionergeländes
- Im **Verhandlungsverfahren** mit Teilnahmewettbewerb
 - Ergebnisoffen hinsichtlich der konkreten Vertragsstruktur (gemeinsame Projektgesellschaft mit Konsortialvereinbarung oder Grundstücksverkauf mit städtebaulichem Vertrag)
- Parallel zum Erwerb von der BIMA

Mögliches Vorgehen (2)

- Ergebnis ist ein (Vor-) Vertrag mit
 - Verpflichtung zum Ankauf der Flächen zu definiertem Preis und Zeitpunkt (möglicher Zeitpunkt: Baurechtschaffung, danach volle Verantwortung des Investors für Realisierung und Vermarktung)
 - (übertragbare) Bau- und Entwicklungsverpflichtung gem. städtebaulichem Konzept und B-Plan
 - Städtebauliche Regelungen im Vorfeld B-Planverfahren, Zusammenwirken bis Baurechtschaffung
 - Mitwirkungsrechte der Stadt bei Drittbeauftragung und Veräußerung
 - Rücktrittsrechte
 - Ggf. Anteile am Projektentwicklungsgewinn

Mögliches Vorgehen (3)

- Wettbewerbsparameter (Zuschlagskriterien) können u.a. sein:
 - Höhe und Fälligkeit des Grundstückskaufpreises, der der Bauprojekt Hanau GmbH geboten wird
 - Beteiligung am Projektentwicklungsgewinn
 - Zugeständnisse bei Folgekostenvereinbarungen mit der Stadt (städtebaulicher Vertrag)
 - Einräumung von Mitwirkungsrechten in der Planungsphase und bei der Vermarktung der Grundstücke
 - Realisierungszeiträume/Fristen