

Stadtverwaltung Tambach-Dietharz

Exposé zum Verkauf der Liegenschaft „ehemaliges Glüso-Werkgelände“

Eigentümer: Stadt Tambach-Dietharz
Burgstallstraße 31a, 99897 Tambach-Dietharz

Flurstücke: Gemarkung Tambach-Dietharz, Schmalkalder Straße 14
Flur 1

Flurstücke	15/11 (Teilfläche)	
	15/10	
	20/3	
	20/4	
	20/7	
	21/3	
	21/6	mit ca. 3.067 m ²

Makrostandort:

- Die Kleinstadt Tambach-Dietharz befindet sich im thüringischen Landkreis Gotha, am Nordhang des Thüringer Waldes.
- regionalplanerisch als Grundzentrum eingestuft
- aktuell 4.249 Einwohner
- Staatlich anerkannter Luftkurort
- 2 Talsperren, ca. 4.000 ha Waldfläche
- Fremdenverkehrsregion mit vielfältigen Freizeitangeboten
- Entfernung Gotha ca. 22 km, Ilmenau ca. 38 km, Arnstadt ca. 39 km, Suhl ca. 42 km, Erfurt ca. 50 km
- Anschluss an die Bundesautobahn A 4 über die Anschlussstelle bei Gotha (ca. 19 km)
- Anschluss an die Bundesautobahn A 71 über die Anschlussstelle Zella-Mehlis in ca. 35 km Entfernung

Mikrostandort, öffentliche Erschließung:

- Das Grundstück befindet sich in der zentralen Ortslage von Tambach-Dietharz an der Ortsdurchfahrt der L1028.
- Es befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage.
- Es besteht somit Baurecht nach § 34 BauGB.
- Sollte sich die Konzeption in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, ist zur Umsetzung durch den Vorhabensträger die Aufstellung eines Vorhabens- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB erforderlich.

- Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist geprägt von teilweise in offener und teilweise in geschlossener Bauweise errichteten Mehr- und Einfamilienhäusern, gegenüber dem „Kleinen Markt“ und der Lutherkirche.
- Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsanbieter sind vorhanden.
- Baurechtlich handelt es sich um ein Mischgebiet.
- Im Ort können eine Grund- und Regelschule sowie eine Kindertagesstätte besucht werden.
- Die medizinische Versorgung durch ansässige Ärzte ist gesichert.
- Ein Seniorenwohnheim ist vorhanden.
- Anschluss an den ÖPNV in Richtung Ohrdruf / Gotha und Schmalkalden ist gegeben.
- Die anliegende Schmalkalder Straße und Querstraße besitzen Anschlussmöglichkeiten für Wasser/Abwasser, Strom, Gas, Telekom und Breitband.
- Sollten Herstellungsbeiträge für die öffentliche Entwässerungseinrichtung durch den Wasser- und Abwasserzweckverband erhoben werden, sind diese durch den Bewerber zu tragen.
- Der Bodenrichtwert beträgt 38,00 €/m².
- Das Grundstück ist beräumt, unbebaut, die aufstehende Glüso-Werkbebauung wurde abgerissen.
- Die Topographie ist geringfügig leicht abfallend.

Rechtliche Gegebenheiten:

- Das Grundstück befindet sich im Denkmalensemble „Kennzeichnendes Straßenbild Schmalkalder Straße“, Schmalkalder Straße 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42, 44 – 70 (gerade Zahlen).
- Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich die Lutherkirche als Einzeldenkmal mit entsprechendem Umgebungsschutz.
- Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet der Stadt Tambach-Dietharz, das einfache Verfahren kommt hier zur Anwendung (Sanierungsrecht seit 1995).
- Es existiert eine Gestaltungssatzung.

Altlasten:

Altlastenuntersuchung, Gefährdungsabschätzung und Bewertung von Gebäudeschadstoffen und Abfällen wurde durchgeführt. Rückbau der gesamten Gebäudesubstanz erfolgte. Der Abschlussbericht liegt vor mit dem Ergebnis, dass der anstehende Untergrund für eine Nachnutzung wie z. B. Wohnen geeignet ist.

Kommunale Zielsetzungen:

- Übergeordnete Sanierungsziele sind:

- Bewahrung, behutsame Erneuerung und Weiterentwicklung der Ortskerne mit ihren baulichen, räumlichen und kulturhistorischen Werten.
- Stärkung der Ortskerne in wirtschaftlicher Hinsicht, insbesondere die Hauptachsen sollen zu funktionsfähigen und attraktiven Zentren der Versorgung und Betreuung sowie Kommunikation von Einwohnern und Gästen entwickelt werden.
- Erhaltung und Stärkung der Ortskerne als Wohnbereiche für unterschiedliche soziale Gruppen und Erhöhung der Lebensqualität durch ökologisch fundierte Stadterneuerung

- im Einzelnen:

- Eine Funktionsmischung von sozialen Einrichtungen, nicht störendem Gewerbe, Dienstleistungsangeboten, Handel, dauerhaftem und temporärem Wohnen (Fremdenverkehr) wird befürwortet.
- Angebote zum Wohnen sind willkommen, die sowohl in der Gestaltung als auch in der Nutzbarkeit dem innerstädtischen Standort an zentraler Stelle entsprechen.
- Nutzung der Synergie für qualitätvollen Mehrwert der Gesamtentwicklung des Standortes ist maßgeblich gegenüber der nicht angestrebten bloßen Aneinanderreihung von einzelnen Einheiten ohne funktionelle Vernetzung innerhalb und mit dem Umfeld des Standortes.
- Die gestalterische und funktionelle Aufwertung des Stadtkernes wird mit dem Verfahren vorbereitet, ein funktionsfähiger und attraktiver Innenstadtbaustein soll sich in das bestehende Umfeld einfügen.
- Die Freiräume des ausgeschriebenen Standortes sollen sich mit den öffentlichen Freiräumen im Umfeld vernetzen, um die Attraktivität für Nutzer im Quartierinnenbereich und aus dem städtischen Umfeld heraus zu zeigen.
- Die Bezugnahme auf die Qualität des städtischen Umfeldes wird auch erwartet in Form von Blickachsen, Funktionsbeziehungen zu den markanten Bestandsobjekten bzw. zu dem umgebenden Naturraum.
- Für die Mieter des zu bebauenden Quartiers ist ein Angebot von qualitätvollen (wohnungsnahe) Freiflächen zu unterbreiten.
- Der ruhende Verkehr ist so unterzubringen, dass die Störwirkung auf die Nutzung im Quartier und für die städtischen Funktionsabläufe minimiert wird.

Konzeptauswahlverfahren:

Zugunsten einer qualitätvollen Entwicklung im innerstädtischen Bereich und nachhaltigen Umsetzung des Konzeptes soll beim Verkauf der Liegenschaft ein Konzeptauswahlverfahren zur Anwendung kommen.

Ausrichter ist die Stadt Tambach-Dietharz.

Das Verfahren sieht vor, den Zuschlag über die Qualität der eingereichten Konzepte zu erteilen.

Der Kaufpreis ist der Verkehrswert als Festpreis.

Durch ein Auswahlgremium wird anhand einer Auswertungsmatrix eine Verkaufsempfehlung erarbeitet.

Die Entscheidung über den Verkauf wird im Stadtrat getroffen.

Die Wertungskriterien sind:

- städtebauliches Konzept		60 Punkte
. Qualität der städtebaulichen Einordnung	(30 Punkte)	
. Architektur und Gestaltung	(10 Punkte)	
. Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte	(5 Punkte)	
. Verkehrserschließungskonzept	(5 Punkte)	
. Freiraum- und Außenflächengestaltung	(10 Punkte)	
- Nutzungskonzept und soziale Kriterien		30 Punkte
. generationsübergreifende Orientierung	(15 Punkte)	
. attraktive Wohn- und Pflegeformen	(15 Punkte)	
- Nachhaltigkeit und Berücksichtigung ökologischer Aspekte bzw. Innovation		10 Punkte

Nach Vorliegen des Beschlusses wird das Grundstück dem erfolgreichen Bieter anhand gegeben, damit dieser für die Kaufentscheidung wesentliche Fragen hinsichtlich der Finanzierung und die weiteren Arbeitsschritte klärt.

Der Kaufvertrag sollte innerhalb von 6 Monaten abgeschlossen werden.

Kommt das Grundstücksgeschäft nicht zustande, rückt gegebenenfalls der vorab als Nachrücker bestimmte Anbieter nach.

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

Die Durchführung des Verfahrens begründet keine Pflicht zum Abschluss eines Kaufvertrages.

Kaufpreis:

Der Verkehrswert in Höhe von 103.500,00 € ist der Festpreis.

Fristen:

Veröffentlichung des Aufrufes	16.03.2018
Einreichung der Konzepte bis bei der Stadtverwaltung Tambach-Dietharz, Burgstallstraße 31a, 99897 Tambach-Dietharz zu Händen des Bürgermeisters	14.05.2018
Präsentation der Konzepte vor dem Auswahlgremium	22./23. KW 2018
Bekanntgabe der Verkaufsentscheidung (Stadtratssitzung 04.07.2018)	27. KW 2018

Einzureichende Unterlagen:

- in deutscher Sprache in Papierform, 3fach
- schriftliche Erläuterungen zum geplanten Bauvorhaben einschließlich Beschreibung der Nutzung
- zeichnerische Planungsunterlagen, Lageplan (M 1 : 200), Grundrisse, Ansichten, Kostenschätzung
- Angabe der geplanten zeitlichen Realisierung
- Visualisierungen, Perspektiven oder Skizzen sind optional und willkommen
- Unterlagen zum Nachweis der fachlichen Eignung zur Umsetzung des Konzeptes, Nachweis über die finanzielle Leistungsfähigkeit
- grundlegende Informationen zum Konzepteinreicher sowie über potentielle Projektpartner
- eine formlose Erklärung darüber, dass sich der Einreicher mit den Bedingungen des Auswahlverfahrens einverstanden erklärt

Ansprechpartner:

Bürgermeister Marco Schütz
Stadtverwaltung Tambach-Dietharz
Burgstallstraße 31a, 99897 Tambach-Dietharz

Anlagen: Fotos
 Lagepläne

gez. Schütz
Bürgermeister