

Große Kreisstadt Ettlingen
Grundstücksvergabe „Middelkerker Straße 2“
Interessenbekundungsverfahren zur Markterkundung

I. Anlass und Gegenstand des Interessenbekundungsverfahrens

Die Große Kreisstadt Ettlingen, Landkreis Karlsruhe, beabsichtigt, eine Grundstücksfläche mit ca. 3.500 qm an der Middelkerker Straße 2 an einen Investor zu veräußern.

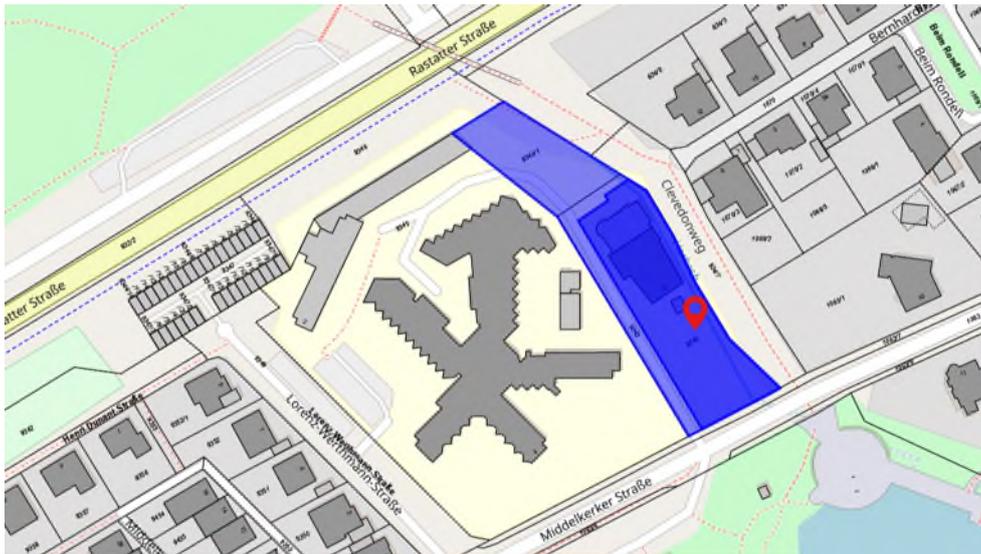
Alle Unternehmen und sonstige Personen, die am Erwerb des Eigentums an der Grundstücksfläche interessiert sind, werden hiermit aufgefordert, bei der Vergabestelle der Stadt Ettlingen (siehe unten VI.) ihr Interesse zu bekunden.

Sie werden zudem gebeten, die unter V. abgedruckten Fragen zu beantworten, und mitzuteilen, ob Sie an einem Sondierungsgespräch teilnehmen möchten.

Die Stadt wird das Verfahren zur Konzeptvergabe voraussichtlich im Herbst 2024 einleiten. Die Informationen, die im Rahmen dieses vorgeschalteten Interessenbekundungsverfahrens eingehen, dienen der Verfahrensvorbereitung. Die Angaben in den Unterlagen und die Teilnahme sind unverbindlich.

II. Informationen zu den Grundstücken

Das zur Veräußerung anstehende, ca. 3.500 Quadratmeter große, Areal befindet sich in zentraler Lage unweit der historischen Altstadt östlich des Seniorenzentrums am Horbachpark. Es umfasst die Grundstücke Flurstücknummer 9342, 9343 und 9343/1 an der Middelkerker Straße 2 in Ettlingen.



Auf dem Areal befindet sich eine denkmalgeschützte Villa – die erhalten bleiben muss – sowie ein zum Abriss bestimmter Anbau. Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Kämmerle“ Nord. Der Bebauungsplan setzt ein Allgemeines Wohngebiet fest. Er sieht zwei Vollgeschosse plus Sockelgeschoss, eine Grundflächenzahl von 0,4 und Geschossflächenzahl von 1,2 vor.



Der Bebauungsplan kann über das Bürger-GIS der Stadt Ettlingen abgerufen werden (<https://buergergis.komm.one/ettlingengis/buergergis>).

Die Stadt Ettlingen schließt nicht aus, den Bebauungsplan anzupassen, wenn sich dies im weiteren Verfahren als unbedingt notwendig erweisen sollte.

Für die Grundstücke wurde ein Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB eingeholt. Zum Stichtag 04.05.2023 wurde ein Verkehrswert (Marktwert) von 2.460.000,- Euro festgestellt. Das Verkehrswertgutachten kann gegen Abgabe einer Vertraulichkeitserklärung bei der Vergabestelle angefordert werden.

III. Ortsbesichtigung

Bei Interesse kann ein Termin zur Besichtigung der Liegenschaft vereinbart werden. Terminanfragen richten Sie bitte an die Vergabestelle der Stadt Ettlingen (siehe unten VI.).

IV. Künftige Grundstücksnutzung

Die Stadt Ettlingen wird das Areal voraussichtlich im Wege einer Konzeptvergabe an einen Investor veräußern. Dabei wird sie Vorgaben zur Nutzungsart machen. Die genaue Nutzungsart steht noch nicht fest. Nach dem derzeitigen Stand der Überlegungen kommen aus Sicht der Stadt – alternativ – folgende Nutzungen in Betracht (Prioritäten in absteigender Reihenfolge):

1. Wohnraum für Menschen mit Assistenz- und Unterstützungsbedarf (selbstorganisierte unterstützte Wohnformen)

In Ettlingen mangelt es an alternativen ambulanten Wohnkonzepten, um Menschen im Alter sowie mit Behinderungen in ihrer Selbständigkeit und beim Verbleib im häuslichen Umfeld zu unterstützen. Durch „Wohnen für Menschen mit Assistenz- und Unterstützungsbedarf“ sowie „ambulant betreute Wohngemeinschaften“ sollen Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarf vor Ort ein ihren Bedürfnissen entsprechendes Wohnangebot mit Versorgungssicherheit in Anspruch nehmen können. Solche innovativen Wohnkonzepte kommen dem Wunsch vieler Menschen entgegen, nicht alleine und gleichzeitig weitestgehend selbstbestimmt zu leben. Der Standort bietet sich dafür besonders gut an, weil durch die Nähe zum Seniorenzentrum am Horbachpark Synergieeffekte geschaffen und genutzt werden können.

2. Betreutes Wohnen

Die Planung eines bezahlbaren, barrierefreien Wohnangebots für Senioren spielt aufgrund des ansteigenden Hilfe- und Pflegebedarfs in Ettlingen eine zentrale Rolle. Trotz eines Rückgangs der Gesamtbevölkerung rechnet man bis 2025 mit einem Anstieg bei der Altersgruppe über 80 um 8,3 %. In Ettlingen besteht insbesondere eine Versorgungslücke im Bereich des Betreuten Wohnens. Hier rechnet der Kreispflegeplan bis zum Jahr 2025 mit einem Fehlbedarf von ca. 80 betreuten Wohnplätzen. Zudem ist davon auszugehen, dass für ältere Menschen mit Behinderungen das Betreute Seniorenwohnen bereits zu einem früheren Lebensalter die bedarfsgerechte Wohnung darstellt. Der Standort bietet sich für die Nutzung besonders gut an, weil durch die Nähe zum Seniorenzentrum am Horbachpark Synergieeffekte geschaffen und genutzt werden können.

Denkbar sind auch Vorstufen zum betreuten Wohnen und die Möglichkeit von Wohngemeinschaften für ältere Menschen, zu denen bei Bedarf die Betreuung hinzugebucht werden kann.

3. Bezahlbarer Wohnraum für Familien

Familien haben es auf dem Wohnungsmarkt aufgrund von hohen Miet- und Nebenkosten (lt. Bevölkerungsvorausrechnung 2035: 72% für eine 100qm² Wohnung), ungeeigneter Größe und Zuschnitt von Wohnungen oder Konkurrenz zu Alleinstehenden/ kinderlosen Paaren oftmals schwer. Das gilt auch in Ettlingen. Es besteht ein erheblicher Bedarf zur Schaffung von bezahlbarem, familiengerechten und familienfreundlichen Mietwohnraum, um Familien in Ettlingen zu halten bzw. um Abwanderungsprozesse in günstigere Wohnstandorte zu vorzubeugen.

V. Fragenkatalog

Die Stadt Ettlingen bittet Unternehmen und sonstige Personen, die am Erwerb der Grundstücke an der Middelkerker Straße 2 interessiert sind, um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Haben Sie grundsätzliches Interesse, das Eigentum an den Grundstücken zu erwerben?
2. Welche der drei angeführten Nutzungsarten

- a. Wohnraum für Menschen mit Assistenz- und Unterstützungsbedarf
- b. Betreutes Wohnen
- c. Bezahlbarer Wohnraum für Familien

wären Sie bereit, im Fall eines Erwerbs der Grundstücksfläche zu realisieren?

3. An welche weiteren Voraussetzungen knüpfen Sie ihr Erwerbsinteresse?
4. Halten Sie Anpassungen an dem bestehenden Bebauungsplan für notwendig?
5. Würden Sie sich an einem Konzeptvergabeverfahren beteiligen, das die Stadt zur Auswahl des Erwerbs durchführt?
6. Gibt es wichtige Aspekte, die die Stadt aus Ihrer Sicht bei der Verfahrensgestaltung beachten sollte?

VI. Inhalt, Form und Frist für die Interessenbekundung

Interessierte Unternehmen und sonstige Personen werden gebeten, sich schriftlich kurz vorzustellen und die oben genannten Fragestellungen – soweit möglich – zu beantworten. Außerdem wird um Mitteilung gebeten, ob die Teilnahme an einem Sondierungsgespräch gewünscht wird.

Die Interessenbekundungen sind schriftlich oder in elektronischer Form per Mail zu richten an:

STADT ETTLINGEN
Justitiariat/Zentrale Vergabestelle
Marktplatz 2
76275 Ettlingen
Fax: 07243/101-583
E-Mail: vergabe@ettlingen.de

Ansprechpartner:
Herr Peter von Vietinghoff
Fon: 07243/101-8922

Abgabetermin ist der **04.07.2024, 12:00 Uhr.**

Rückfragen – vorzugsweise per E-Mail – sind ausschließlich an die oben genannte Stelle zu richten.

VII. Abschließende Hinweise

Dieses Interessenbekundungsverfahren dient der Markterkundung. Es ist noch nicht darauf ausgerichtet, ein Investor auszuwählen oder ein Angebot abzufragen. Die Antworten dienen der Vorbereitung der Konzeptvergabe und sind unverbindlich.

Die Markterkundung wird auf www.service.bunde.de veröffentlicht. Dieses Dokument, das Muster der Vertraulichkeitserklärung und die Bekanntmachung sind als Download auf der Homepage der Stadt Ettlingen unter www.ettlingen.de/oeffentliche-ausschreibungen abrufbar.