

Ausschreibung „REME: Los 2“

Beantwortung von Fragen

Stand: 26.06.2019

Frage 1:

Konkretere Abgrenzung des Plangebietes für Los 2, insbesondere die Grenzen zur Freiraumplanung zu den Bahngleisen, sowie Darstellung der beiden zu erhaltenden Gebäude.

Antwort:

Aufgrund des derzeit laufenden Planfeststellungsverfahrens für den Renaturierungsbereich südlich des Plangebietes kann die exakte Grenze zum künftigen Freiraum zu den Bahngleisen zum heutigen Zeitpunkt noch nicht festgelegt werden.

Eine neue dxf-Datei wird zur Verfügung gestellt: Dateiname: „Neu! Anlage 3neu_Remegelände mit Plangebiet und Bestand“.

Die beiden Plangebiete (mit einer Größe von insgesamt ca. 42.375 qm) sind mit einer roten Umrandung dargestellt. Blau umfahren sind die erhaltenswerten Baukörper. Die grüne Linie stellt die südliche Grenze der Panzerhalle dar.

Frage 2:

Gibt es eine Grundlage/Untersuchung der Lärmbelastung, die Sie in Ihre Überlegungen haben einfließen lassen? Welche zu erreichenden Dezibelwerte werden durch Sie angestrebt?

Wäre eine Öffnung der Gebäude zum Renaturierungsbereich möglich?

Antwort:

Ergänzend zu den Aussagen zum Lärmschutz unter Punkt 2.3 des Auslobungstextes können zum Thema Lärmschutz allen Teilnehmern folgende Aussagen weitergeleitet werden:

Die auf der Basis der städtebaulichen Vorzugsvariante (Bebauung mit aktivem Lärmschutz an der Bahnstrecke) durchgeführten lärmgutachterlichen Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, dass zur Einhaltung eines Orientierungswertes von 55 dB(A) tagsüber im gesamten Bereich der geplanten Bebauung und einem Beurteilungspegel zur Nachtzeit von weniger als 50 dB(A) in den überwiegenden Bereichen eine Lärmschutzwand von ca. 700 m Länge und in Kombination mit einem an den Bahndamm anzuschüttenden Wall von 9,1 m bis 10,4 m Höhe (mittlere Höhe 9,6 m) zu errichten ist. Nach einer Berechnung des beauftragten Gutachters würde auch ein Heranrücken der Wall-/Wandkombination an die Gleisachse auf 3,8 m Entfernung nicht den Bau einer niedrigeren Wand ermöglichen, um den Orientierungswert von 50 dB(A) nachts einzuhalten. Eine Optimierung der Werte auf 45 dB(A), dem Orientierungswert der DIN 18005, ist nur dann möglich, wenn die Wand eine Bauhöhe von 15 m bis 19 m hat.

Vor dem Hintergrund dieser Aussagen und weiteren zeitlichen und wirtschaftlichen Aspekten soll eine städtebauliche Variante mit passivem Schallschutz („architektonischer Selbstschutz“) umgesetzt werden.

Frage 3:

Weitere Unterlagen zu den Gebäuden (Grundrisse, Schnitte, etc.)

Antwort:

Für den Bereich der ehem. Panzerhalle gibt es Grundrisse, Schnitte, Fotos und ein detailliertes Luftbild. Diese Unterlagen können zur Verfügung gestellt werden. Hierzu muss jedoch mit jedem Teilnehmer einzeln ein Nutzungsvertrag geschlossen werden.

Bitte übermitteln Sie bei Interesse an diesen Unterlagen Ihre Kontaktdaten an reme.los2@ewmg.de, damit ein Nutzungsvertrag erstellt werden kann.

Für die weiteren (möglicherweise) erhaltenswerten Gebäude haben wir Übersichtsdatenblätter, die wir Ihnen ebenfalls zur Verfügung stellen können. Bitte schreiben hierzu bitte auch eine E-Mail an reme.los2@ewmg.de.

Frage 4:

Wie soll das westliche Grundstück mit überplant werden? Mit den vorhandenen Grundstücksteilen ist keine Erschließung möglich. Soll die Erschließung über das große Grundstück des „Los 2“ erfolgen, sodass ein Teil des Flurstückes 327 mit überplant wird oder über den südlich angrenzenden Parkplatz? (dieser scheint auf den ersten Blick privat zu sein)

Antwort:

Das Flurstück 237 soll über die städtische Verkehrsfläche (Flurstück 230) erschlossen werden. Ggf. ist eine Miteinbeziehung des Flurstückes 233 möglich.

Frage 5:

Ist die Panzerhalle ohne weitere Vorkehrungen bzgl. der Lärmemissionen des angrenzenden Gewerbes für Wohnzwecke geeignet? Gibt es hier Lärmpegel, welche maximal durch das Gewerbe verursacht werden dürfen?

Antwort:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 792/O, für den nordöstlich an das Plangebiet anschließenden Bereich wurde ein Gutachten zum Gewerbelärm erarbeitet. Diesem Gutachten können Ausgangsdaten zu dem Gewerbebetrieb entnommen werden. Das Gutachten wird, ausschließlich für den internen Gebrauch, zur Verfügung gestellt.

Frage 6:

Wird die Panzerhalle in solchem Zustand übergeben, sodass hier die Errichtung von Gewerbe sowie Wohnen grundsätzlich ohne Beeinträchtigungen möglich ist? (Nutzung der vorhandenen Bodenplatte / Emissionen aus der vorherigen Nutzung)

Antwort:

Der bauliche Zustand der Panzerhalle kann vor Ort in Augenschein genommen werden. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen bzw. die Weiterverwendung einzelner Bauteile sind abhängig vom vorgeschlagenen Nutzungskonzept.

Frage 7:

Ist es möglich das in den Auslobungsunterlagen zu findende Konzept „Weiterentwicklung Rahmenplan Variante 1: städtebauliche Vorgaben“ als hochaufgelöste Datei zur Verfügung gestellt zu bekommen?

Antwort:

Es wird eine pdf-Dokument der Datei „Weiterentwicklung Rahmenplan Variante 1: städtebauliche Vorgaben“ zur Verfügung gestellt.

Frage 8:

Bezüglich des Bestandes der Panzerhalle gehen wir davon aus, dass wir die Eingriffe entsprechend unserer ausgewählten MI-Planung vornehmen dürfen. (Dachöffnung / Südfassade, welche nach Abriss bereits weitestgehend geöffnet ist.) Würden Sie dieses bitte noch einmal kurz bestätigen?

Antwort:

Bauliche Eingriffe die das Erscheinungsbild der Panzerhalle nicht wesentlich stören und nutzungsbedingt erforderlich sind, sind grundsätzlich möglich. Dies ist im Einzelfall zu prüfen.

Frage 9:

Ist die Wegeverbindung von Ost nach West entlang der südlichen Gebäudekante Bestandteil der von uns zu erbringenden Leistung?

Antwort:

Die unmittelbar parallel zum Renaturierungsbereich verlaufende Wegeföhrung verläuft unmittelbar südlich bzw. östlich außerhalb des Plangebietes. Die Herstellung der Erschließungsanlage ist jedoch Gegenstand dieser Auslobung.

Frage 10:

Das Grundstück soll altlastenfrei und geräumt übergeben werden, bezieht dies auch die Rodung des Grundstückes ein?

Antwort:

Ja mit Ausnahme des Flurstückes 237.

Frage 11:

Die grundlegende Sanierung des Abwassersystems wird durch den Versorgungsträger NEW AG durchgeführt. Wird der Erwerber des Los 2 an diesen Kosten beteiligt?

Antwort:

Die Sanierung des Entwässerungsnetzes außerhalb des Plangebietes (Lohstraße, Fleenerweg) ist nicht Gegenstand dieser Auslobung.

Frage 12:

Können Sie eine Datei mit Höhen zur Verfügung stellen?

Antwort:

Ergänzend zu der bereits bereitgestellten dxf-Datei werden Bestandshöhen in einer ergänzenden dxf-Datei zur Verfügung gestellt. Es ist zu beachten, dass sich aufgrund der Altlastensanierung und Freiräumung des Geländes diese Höhen verändern können. Ferner ist zu beachten, dass die OK Böschung zum Renaturierungsbereich bei ca. 44 m ü.NHN liegen wird. Genaue Höhen hierzu werden erst im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens festgelegt.

Frage 13:

Gibt es eine Expertise zur Denkmalpflege für die Panzerhalle und das Kesselhaus?

Antwort:

Nein

Frage 14:

Muss der Schornstein neben dem Kesselhaus zwingend erhalten bleiben? (Die Ertüchtigungskosten werden als sehr hoch eingeschätzt)

Antwort:

Wie dem Auslobungstext zu entnehmen ist, soll der Schornstein des Kesselhauses, soweit möglich, als Landmarke erhalten werden.

Frage 15:

Die FNP-Änderung erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren?

Antwort:

Die 231. FNP-Änderung, für den Gesamtbereich des REME-Areals, wird derzeit parallel zu dem im Verfahren befindlichen Bebauungsplan Nr. 792/O durchgeführt.

Frage 16:

Definition der zu erhaltenden Gebäudeteile der „Panzerhalle“

Antwort:

Die südliche Grenze der zu erhaltenden Panzerhalle ist als grüne Linie in der zur Verfügung gestellten dxf-Datei zu entnehmen. Die nördliche Grenze kann den zur Verfügung gestellten Vermessungsdaten des FB 62 entnommen werden.

Frage 17:

Welche Teile der Fassade an der Lürriper Str. sollen erhalten bleiben?

Antwort:

Die gesamte Fassade entlang der Lürriper Straße soll erhalten werden.

Frage 18:

Gibt es eine Untersuchung zum Artenschutz?

Antwort:

Ja, dieses wird zur Verfügung gestellt.

Frage 19:

Kann die genaue Abmessung der zu erhaltenden Panzerhalle in den Kataster eingetragen werden?

Antwort:

s.o. Antwort zu 16

Frage 20:

Sollen insbesondere auch die im nördlichen Grundstücksteil (Flurstück 346) befindlichen Hallen erhalten werden, bzw. wo endet hier die Panzerhalle?

Antwort:

s.o. Antwort zu 13, die nördlich der Panzerhalle befindliche Halle ist nicht erhaltenswert.

Frage 21:

Soll die Fassade der Panzerhalle an der Lürriper Straße auf ihrer ganzen Länge erhalten werden, oder nur im Bereich der 2-schiffigen Haupthalle?

Antwort:

Die gesamte Fassade entlang der Lürriper Straße soll erhalten werden.

Frage 22:

Soll die zu planende Allee zwischen Baufeld und Grünanlage Gladbach innerhalb des als Planungsgebiet im Kataster rot eingetragenen Bereiches liegen oder südlich davon?

Antwort:

Die südliche Grenze des Plangebietes ist die nördliche Grenze des Weges der an den Renaturierungsbereich angrenzt.

Frage 23:

Ist bekannt, welche Altlasten sich unterhalb der Bodenplatte der Panzerhalle befinden, bzw. werden diese Altlasten ebenfalls saniert, die Panzerhalle also altlastenfrei übergeben?

Antwort:

Ob eine Sanierung im Bereich der Bodenplatte erforderlich ist oder nicht ist abhängig vom vorgeschlagenen Nutzungskonzept der Halle. Für weitere Informationen werden Bodengutachten zur Verfügung gestellt.

Frage 24:

Kann alternativ davon ausgegangen werden, dass bei Verbleib der Bodenplatte in der Panzerhalle die Altlasten darunter nicht saniert werden müssen und die Bodenplatte sozusagen als Fundament für neue Einbauten in die Halle dienen kann?

Antwort:

s.o.

Frage 25:

Ist die Bodenplatte der Panzerhalle statisch auf Tragfähigkeit überprüft worden, bzw. existieren Unterlagen, die Rückschlüsse auf die Tragfähigkeit zulassen?

Antwort:

Nein, die Bodenplatte ist nicht statisch überprüft worden. Jedoch lassen sich Rückschlüsse auf die grundsätzliche Tragfähigkeit aus der vormaligen Nutzung der Halle (u.a. Panzerausbesserungsstätte) ableiten.

Frage 26:

Stehen die erhaltenswerten Gebäude unter Denkmalschutz?

Antwort:

Nein.

Frage 27:

Sind in den angrenzenden Losen 1 und 3 ebenfalls Gebäude zum Erhalt vorgesehen?

Antwort:

Östlich an das Plangebiet (Los 2) angrenzend gib es entlang des Fleener Weg einen Gebäuderiegel, der ebenfalls zum Erhalt vorgesehen sind.

Diese Gebäude stehen ebenfalls nicht unter Denkmalschutz.

Frage 28:

Bezugnehmend auf Frage 9 gehen wir davon aus, dass sich die Herstellung nur auf die Wegeverbindung südlich der Gebäudekante bezieht und nicht auf die Erstellung der gesamten Erschließungsanlage. Können Sie dies bitte kurz bestätigen?

Antwort:

Gemäß Ausschreibungsunterlage ist die Herstellung der Erschließung innerhalb der Grenzen des Plangebietes von Los 2 Gegenstand der Ausschreibung.

In der Antwort zu Frage 9 haben wir dies präzisiert, d. h. die Wegeverbindung entlang der südlichen Gebäudekante ist ebenfalls eine zu erbringende Leistung.

Frage 29:

Bitte teilen Sie uns ergänzend zu Ihrer Antwort zur Frage 23 mit, wer für die Sanierung des Bodens gem. Sanierungskonzept der Nutzungseinheiten verantwortlich sein wird, der Auslober oder der Anbieter?

Antwort:

Der Auslober führt die Abriss- und Sanierungsmaßnahmen des gesamten Areals durch mit Ausnahme der zu erhaltenen Gebäude.

Erhalten werden beide Kopfbauten im Eingangsbereich an der Lürriperstraße jeweils in ihrem Ursprungszustand ohne nachträgliche Anbauten (Kubus) (Gebäude Nr. 28 und 35) sowie das Kesselhaus (Gebäude Nr. 40) mit Schornstein (Gebäude Nr. 39) und die Panzerhalle.

Für eine Sanierung dieser Gebäude wird der Erwerber verantwortlich sein.

Frage 30:

Wird der komplette Jahresabschluss gefordert oder relevante Ausschnitte?

Antwort:

Gemäß Ausschreibungsunterlage werden die Jahresabschlüsse der letzte 3 Jahre gefordert.

Wir präzisieren diese Formulierung:

Es reicht aus, wenn vom Geschäftsführer unterzeichnete Bilanzen sowie die Gewinn- und Verlustrechnungen der letzten 3 Jahre eingereicht werden.

Wir behalten uns vor ggf. Unterlagen nachzufordern.

Frage 31:

Wir haben bei der Arbeit mit den Unterlagen entdeckt, dass im Los 1 bereits ein Seniorenwohnen und ein Pflegeheim vorgesehen sind. Um was handelt es sich (Größe/ Betreiber) und ob/wann entstehen diese Nutzungen?

Antwort:

Für das Los 1 ist grundsätzlich eine Nutzung im Bereich Seniorenwohnen/Pflegeheim vorgesehen. Konkretere Angaben können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden, das Vermarktungskonzept für das Plangebiet wird aktuell erarbeitet.

Frage 32:

Wer ist Versorgungsträger des Areals Los 2?

Antwort:

Es wird ein innovatives Versorgungskonzept gewünscht. Die Frage des Betreibers/Versorgungsträgers ist hierbei nicht entscheidend und erst im weiteren Verlauf einer Projektbearbeitung zu klären.

Frage 33:

Definition des Begriffs Nettobauland (s. Ausschreibungsunterlage S. 17, letzter Absatz).

Antwort:

Nettobauland ist die überbaute Grundstücksfläche einschließlich privater Stellplätze, Freiflächen, Wege und Nebenanlagen auf den Grundstücken. Nicht inbegriffen sind die öffentlichen Grünflächen, öffentliche Stellplätze und natürlich die öffentlichen Straßenflächen.