



# Exposé zum Verkauf des Areals „Schachenstraße 78“

## 1. Stadt Pirmasens

Die im Süden von Rheinland-Pfalz gelegene Stadt Pirmasens hat derzeit ca. 40.000 Einwohner, bei sich stabilisierenden Bevölkerungszahlen. Pirmasens ist Mittelzentrum und bildet das Eingangstor zum Biosphärenreservat Pfälzerwald/Nordvogesen. Bis nach Frankreich sind es nur wenige Kilometer. Die beiden Oberzentren Kaiserslautern und Saarbrücken sind jeweils in ca. 40 Minuten mit dem Auto zu erreichen und die Metropolregion Rhein-Neckar ist ebenfalls nicht weit entfernt.

Die kreisfreie Stadt ist Verwaltungssitz und Wirtschafts- sowie Arbeitsmarktzentrum für den Landkreis Südwestpfalz. In Pirmasens stellen etwa 1.400 Unternehmen ca. 20.000 Arbeitsplätze zur Verfügung.

Die verkehrliche Erreichbarkeit ist gut. Pirmasens ist an das großräumige Straßennetz mit den Autobahnen A 8 und A 62 sowie den Bundesstraßen B 10 und B 270 nach allen Richtungen angebunden. Auf der Schiene werden im Stundentakt vom Hauptbahnhof aus Verbindungen mit der Regionalbahn u.a. nach Saarbrücken und Kaiserslautern gewährt.

Pirmasens ist wie Rom auf sieben Hügeln erbaut. In ihrer Blütezeit galt die Stadt als Zentrum der deutschen Schuhindustrie und ist in dieser Branche heute noch wichtiger Dreh- und Angelpunkt; davon zeugen unter anderem der Sitz der Deutschen Schuhfachschule und des International Shoe Competence Centers (ISC). Zu den tragenden Wirtschaftsbereichen zählen unter anderem chemische Industrie, Kunststofffertigung, Fördertechnik-Anlagen und Maschinenbau. Die Hochschule Kaiserslautern hat den auf diese Bereiche ausgerichteten Fachbereich Angewandte Logistik und Polymerwissenschaften am Campus Pirmasens angesiedelt.

Pirmasens positioniert sich heute als Einkaufsstadt mit touristischem Anspruch. Die Stadt bietet jedoch auch ein hervorragendes Wohnumfeld. Der Wald ist meist kaum ein paar Gehminuten entfernt, in der Innenstadt gibt es attraktive Grünflächen und Landschaftsparks. Gerade Familien schätzen die kurzen Wege und die komplette Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Krankenhaus, Schwimmbad, einer guten Nahversorgung und einem sehenswerten kulturellen Angebot.

Seit 1965 wird eine Städtepartnerschaft mit dem französischen Poissy gepflegt.

## 2. Der Stadtteil „Schachen“ - Entwicklungsziele

„Der Schachen“ ist einer der sieben Hügel auf dem Pirmasens erbaut wurde. Er ist weitestgehend von Wohnnutzung geprägt. Das ehemalige Postgelände ist eingebettet in Wohngebiete. Das Gelände wurde seinerzeit erworben, um an dieser Stelle ein Impulsprojekt Wohnen umzusetzen.

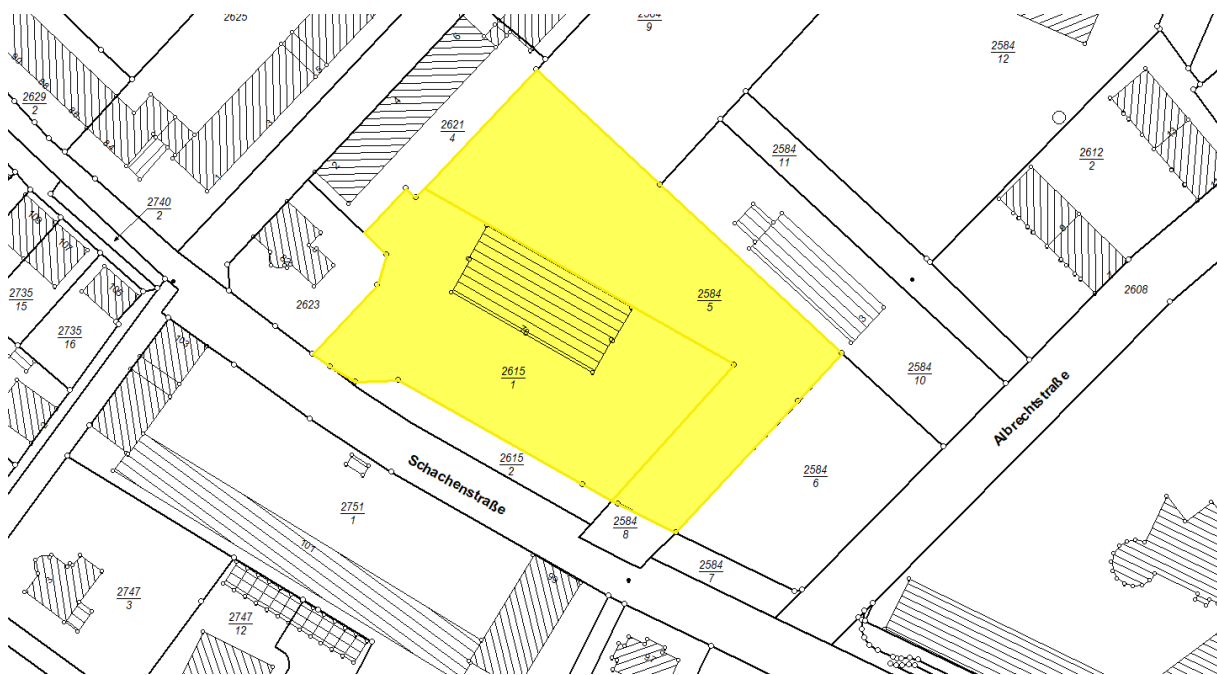
Das Entwicklungsgelände liegt im Sanierungsgebiet SAN 11/5 B1 „Schachen-Quartier 1“ das mit Bekanntmachung am 27.09.2008 rechtskräftig wurde. Sanierungsziel für das betreffende Gelände ist die **Umstrukturierung und Reaktivierung der bestehenden Gewerbebrache zum innerstädtischen Wohnen**.

Mit dem Rückbau vorhandener Bausubstanz und einer Neuentwicklung soll eine Alternative zum Wohnen in Neubaugebieten am Ortsrand ermöglicht und damit ein weiterer Baustein zur effektiven Nutzung vorhandener Infrastruktur im Rahmen des Wohnbaukonzeptes und im Sinne der Stadtentwicklungsstrategie „Stärkung der Innenstadt“ in Angriff genommen werden.

Ziel ist die Entwicklung einer städtebaulich integrierten Einfamilien- und/oder Mehrfamilienhausbebauung.

### 3. Kaufgegenstand

Der Kaufgegenstand befindet sich im Eigentum der Stadt Pirmasens, er umfasst ein zu entwickelndes Gesamtgrundstück mit einer Größe von 5.966 m<sup>2</sup>, bestehend aus den Flurstücken 2584/5 und 2615/1.



Es ist denkbar, Teile der Flurstücke 2615/2 und 2584/8 mit einzubeziehen. Dort befinden sich derzeit öffentliche Parkplätze. Das Konzept müsste dann eine Lösung für den Gehweg, der sich aktuell zwischen den Parkplätzen und dem Grundstück befindet, beinhalten.

Über die Historie des Grundstücks ist wenig bekannt. Die damalige Deutsche Bundespost errichtete 1975 dort eine KFZ-Wartungshalle und einem vorgelagerten Autowaschplatz. Gleichzeitig entstanden dort eine Tankstelle und der Benzinabscheider. Die Tankstelle wurde 1993 stillgelegt.

Da die postalische Nutzung mit Inbetriebsetzung des neuen Verteilzentrums Ende 2005 endete, wurde das Gelände veräußert und von der Stadt Pirmasens erworben. Das Grundstück Schachenstraße 78 wurde in den Folgejahren hauptsächlich als Betriebshof für den Grünflächenunterhalt genutzt.

#### 4. Kalkulationshinweise

Das Grundstück ist straßenmäßig über die Schachenstraße erschlossen, dort sind auch die weiteren Medien (Strom, Wasser, Mischwasserkanal, Gas) vorhanden. Zur Umsetzung des Projektes ggf. erforderliche ergänzende Erschließungsanlagen sowie Grundstücksanschlüsse, Hausanschlüsse und Schachtbauwerke sind nach Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern, käuferseitig auf eigene Kosten herzustellen.

Bei dem Gelände handelt es sich um einen registrierten Altstandort, bei dem sich der Altlastenverdacht im Zuge einer ergänzenden Untergrunduntersuchung bestätigt hat. Es sind käuferseitig insofern Aufwendung für Gebäuderückbauten, Freiflächenrückbauten, Rückbau technischer Einrichtungen, Bodensanierung sowie Aushub und Einbau von Material zu tätigen. Der hierzu vorliegende

Bericht über die Ergänzende Untergrunduntersuchung aus dem Jahr 2016\*

ist unter <https://www.kip.net/rheinland-pfalz/pirmasens> beim Objekt-Exposé zu finden.

*\*das Projektgebiet beinhaltet im Bericht das Flurstück 2584/6, dies ist KEIN Bestandteil dieses Verkaufsverfahrens. Es handelt sich bei der Kostenschätzung für die Baureifmachung lediglich um nicht belastbare Orientierungswerte. Das diesbezügliche Kostenrisiko ist insofern vom Bewerber einzuschätzen und zu übernehmen (siehe auch oben).*

Das Gelände kann nur unter vollständiger Freistellung der Stadt von jeglicher Haftung bezüglich schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten sowie sonstiger Umweltschäden erworben werden. Zudem werden Regressansprüche und Ausgleichsansprüche des Käufers gegen den Verkäufer nach § 24 Abs. 2 BBodschG vollumfänglich ausgeschlossen.

#### 5. Kaufpreis

Das vorgeschaltete Bieterverfahren hat kein Ergebnis erbracht. Unter Berücksichtigung der in Punkt 4 genannten Kalkulationshinweise, wird der Kaufpreis für das Gesamtgrundstück auf 60.000 € festgelegt.

Sofern die nicht zum Straßenkörper gehörenden Teile der Flurstücke 2615/2 und 2584/8 einbezogen werden, ist hierfür ein Kaufpreis in Höhe von 40 €/m<sup>2</sup> zu entrichten. Die Anpassung/Verlegung des öffentlichen Gehwegs hat dabei durch und auf Kosten des Käufers zu erfolgen.

#### 6. Planerische Zielvorgaben

Die angestrebte Wohnbebauung muss sich nach Art und Maß in die Umgebung einfügen; deshalb wird eine bauplanungsrechtliche Zulassung nach § 34 BauGB in Verbindung mit städtebaulichen Regelungen angestrebt. Die für die Grundstücke vorgesehene Form der Wohnbebauung wird entsprechend des Konzeptes des Käufers in einem städtebaulichen Vertrag im Hinblick auf die Sanierungsziele und die städtebaulichen Eckpunkte der zugrundeliegenden Wohnbaumodule festgelegt. Deshalb ist vom Bewerber ein Entwicklungskonzept vorzulegen, das deutlich macht, dass es den mit dem Rahmenplan verfolgten Sanierungszielen einer innerstädtischen Wohnbauentwicklung und damit einer effektiven und nachhaltigen Nutzung vorhandener Infrastruktur entspricht. Dieses Konzept wird Grundlage des zu schließenden städtebaulichen Vertrages sowie des Kaufvertrages sein.

Der mögliche Entwicklungsspielraum wird wie folgt konkretisiert:

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird auf die Wohnnutzung beschränkt. Ausnahmsweise sind freiberufliche und ähnliche Tätigkeiten in Verbindung mit der Wohnnutzung nach den Vorgaben der BauNVO für reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) und allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) möglich.

Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser oder Mehrfamilienhäuser.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung (GRZ / GFZ)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 17 BauNVO, wie in einem allgemeinen Wohngebiet, auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2 festgelegt. Eine angemessene, höhere Verdichtung kann ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu einer GRZ von 0,5 und bei Grundstücken unter 400 qm Grundstücksfläche bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig.

## **7. Energieeffizienz und Klimaschutz**

Die Einhaltung eines Konzeptes zu Energieeffizienz und Klimaschutz wird Teil des zu schließenden städtebaulichen Vertrages sowie des Kaufvertrages sein. Die Eckpunkte eines Konzeptes hierzu, sollen der Bewerbung beigelegt werden. Es wird erwartet, dass zumindest folgende Punkte erfüllt sind

- über die Anforderungen des GEG hinausgehende energieeffiziente Bauweise und Deckung eines Anteils des Jahresprimärenergiebedarfs der Gebäude durch erneuerbare Energien, vorzugsweise Solarenergie.
- Ausnutzung passiv-solarer Aspekte bei der Anordnung und Orientierung der Baukörper (Ausrichtung von Fassaden, Fensterflächen zur Sonne, Vermeidung gegenseitiger Verschattung)
- Beschränkung der Zuwege und Zufahrten auf ein Mindestmaß und Befestigung mit wasserdurchlässigen Belägen

Begrünung und gärtnerische Anlage aller nicht überbauter Flächen bzw. Flächen die für andere notwendige Nutzungen wie Stellplätze benötigt werden, mindestens aber 25 % der Grundstücksfläche, wobei mindestens 10 % mit frei wachsenden, standortheimischen Gehölzen anzulegen ist. Kies- und Schotterflächen sind zu vermeiden und nur zulässig, wenn mindestens 75 % bepflanzt sind. Zu erforderlichen Baumpflanzungen werden im städtebaulichen Vertrag ergänzende Festsetzungen getroffen.

## **8. Bewerber, notwendige Erklärungen, Bonitätsnachweise**

Bewerber können sich Einzelinvestoren oder gesamtschuldnerisch haftende Investorengemeinschaften mit einem bevollmächtigten Vertreter.

Es sind folgende Erklärungen abzugeben bzw. Nachweise zu führen

1. Bewerbung für das zum Kauf angebotene Grundstück, wobei der Preis sowie die weiteren in diesem Exposé formulierten Bedingungen zu akzeptieren sind.
2. Eigendarstellung des Bewerbers durch geeignete Unterlagen z.B. in Form von Unternehmensbroschüren, Geschäftsberichten, vergleichbaren Referenzprojekten, bei Arbeitsgemeinschaften getrennt nach Investor und Architekt.
3. Kurzdarstellung des durch den Bewerber geplanten Bauprojekts durch ein zumindest skizzenhaft ausgearbeitetes Konzept, das die Einhaltung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und die Nutzungsidee sowie die Einhaltung der Mindestanforderungen bzgl. Energieeffizienz und Klimaschutz erkennen lässt. Das Konzept wird Grundlage des Kaufvertrages und des städtebaulichen Vertrages.
4. Bankbestätigung über die gesicherte Finanzierung des Kaufpreises für das Grundstück
5. Nachweis über eine ausreichende finanzielle Sicherheit zur Umsetzung des Gesamtprojektes bestehend aus Kaufpreiszahlung, Sanierung des Geländes und Umsetzung des skizzierten Konzeptes durch Vorlage eines Finanzierungsplans auf Grundlage der Erläuterung des Geschäftsmodells und aktuellem Bonitätsnachweis der Hausbank hierzu.
6. Einverständnis zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und eines Kaufvertrages mit einer Entwicklungsverpflichtung, in der festgelegt wird, dass das mit städtebaulichem Vertrag festgelegte Konzept unverzüglich nach Erwerb des Grundstücks umzusetzen ist. Der Rückbau und die Baureifmachung des Grundstücks sind innerhalb von 12 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages fertigzustellen. Bis dahin ist auch ein vollständiger Bauantrag einzureichen. Für die Umsetzung des Konzeptes wird eine Frist von 36 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages vereinbart. Die Stadt behält sich, sofern die Verpflichtung nicht eingehalten wird, das dinglich gesicherte Wiederkaufsrecht vor.

Darüber hinaus können Bewerber gerne weitere freiwillige Unterlagen beifügen.

## **9. Gremienbeteiligung, Kaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag**

Die eingegangenen Unterlagen werden geprüft, insbesondere auf die Einhaltung der Vorgaben der Stadt zur Nutzung des Grundstücks und der Realisierungssicherheit des Investitionsvorhabens. Fehlende Unterlagen werden innerhalb einer angemessenen Frist vom Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften nachgefordert.

Sofern die Bewerbung vollständig ist, wird das Objekt für den Bewerber reserviert und es werden Verhandlungen zur Ausgestaltung des Kaufvertrages und des städtebaulichen Vertrages aufgenommen.

Die Letztentscheidung, ob das Grundstück an den bestplatzierten Bewerber veräußert wird, bleibt dem Stadtrat (Hauptausschuss) vorbehalten. Nach dessen Zustimmung werden mit dem ausgewählten Bewerber ein notarieller Grundstückskaufvertrag sowie ein diesen ergänzender städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Kommen diese Verträge nicht innerhalb einer Frist von 6 Monaten nach der Gremienentscheidung zu Stande, ohne dass die Stadt oder das Notariat dies zu vertreten haben, kann die Stadt die Verhandlungen abbrechen.

## 10. Rückfragen und Ortsbesichtigung

### Ansprechpartner:

Für allgemeine Fragen:

Frau Judith Diener, Amt für Wirtschaftsförderung und Liegenschaften, Tel. 06331 1426-205,  
[judithdiener@pirmasens.de](mailto:judithdiener@pirmasens.de)

Für planungsrechtliche Fragen:

Herr Jörg Bauer, Stadtplanungsamt, Tel. 06331 84-2427, [joergbauer@pirmasens.de](mailto:joergbauer@pirmasens.de)

### Ortsbesichtigungen

können nach Vereinbarung erfolgen.

## 11. Hinweise:

- a) Makleraktivitäten für die Stadt Pirmasens sind nicht erwünscht
- b) Kosten für die Erstellung der Bewerbung werden von Seiten der Stadt Pirmasens nicht erstattet.
- c) Wir behalten uns vor, den Verkauf jederzeit – aus welchen Gründen auch immer - abubrechen oder ganz aufzuheben. Eine Erstattung von Aufwendungen findet nicht statt.
- d) Diese Angaben stellen kein rechtsgeschäftliches Angebot der Stadt Pirmasens zum Verkauf der Immobilie dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Stadt Pirmasens zum Verkauf des Grundstücks. Die Interessenten können daher durch ihre Bewerbung keine Verpflichtungen der Stadt Pirmasens herleiten und insofern auch keine Ansprüche gegenüber der Stadt Pirmasens geltend machen.
- e) Ggf. erforderliche Ergänzungen, Hinweise oder Änderungen werden auf der Seite <https://www.kip.net/rheinland-pfalz/pirmasens> veröffentlicht.