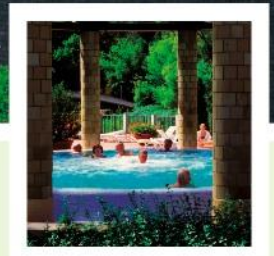




Konversion Bad Kreuznach, Gewerbepark General Rose
Teil A: Allgemeine Rahmenbedingungen für die Grundstücksausschreibung

KONVERSION

Bad Kreuznach



Grundstücksausschreibung

für die Veräußerung von Neubauflächen im „Gewerbepark General Rose“ in Bad Kreuznach

BKEG

Bad Kreuznacher
Entwicklungsgesellschaft mbH

Vorbemerkung zur Ausschreibung

Der „Gewerbepark General Rose“ ist Teil der Konversionsflächen der BKEG. Die BKEG strebt mit dieser Ausschreibung den Verkauf von Neubauflächen, verteilt auf drei Lose, an.

Die BKEG fordert mit dieser Ausschreibung Investoren zur Abgabe eines Angebots für den Erwerb einzelner oder mehrerer Lose auf.

Teil A Allgemeine Rahmenbedingungen der Grundstücksausschreibung:

1. Die BKEG
2. Gewerbepark General Rose
3. Bebauungsplan
4. Einzureichende Unterlagen und Zeitplan

Teil B Grundstücksausschreibung, Beschreibung der Lose 1 bis 3:

1. Grundstücksdaten
2. Informationen zum Baufeld
3. Kaufpreisangebot

Bad Kreuznacher Entwicklungsgesellschaft (BKEG)

Kontaktpersonen: Herr Thomas Geissler und Herr Rolf Riecker

Projektbüro:

Richard-Wagner-Str. 70
55543 Bad Kreuznach
Tel: 06 71 / 79 6142 – 0
Fax: 06 71 / 97 61 42 – 22
Email: info@bkeg.de

Postanschrift:

Kilianstrasse 9
55543 Bad Kreuznach

Weitere Informationen unter: www.bkeg.de

Stand der Ausschreibungsunterlagen: 10. März 2016.

1. Die BKEG

Die Bad Kreuznacher Entwicklungsgesellschaft mbH (BKEG) wurde 2006 gegründet. Der Gesellschafterkreis umfasst die LBBW Immobilien GmbH Stuttgart, die Gesellschaft für Beteiligungen und Parken in Bad Kreuznach GmbH & Co. KG (BGK), eine städtische Gesellschaft, sowie die Sparkasse Rhein-Nahe.

Die BKEG hat die ehemaligen Liegenschaften der US Army in Bad Kreuznach erworben und betreibt die Planung, Entwicklung, Erschließung und Vermarktung dieser Flächen.

Die vier Konversionsgebiete der BKEG gliedern sich in drei neue Wohnviertel (Musikerviertel, Rheingaublick, Rheingrafenblick) sowie ein Gewerbe- und Dienstleistungszentrum (Gewerbepark General Rose).

2. Gewerbepark General Rose

Die Rose Barracks wurden schon lange vor den Amerikanern seit den 1930er-Jahren militärisch genutzt. Im Westteil ist der Grundriss der damaligen „Reichskaserne“ noch heute gut erkennbar. Sie umfasste im Wesentlichen die sieben größeren Kasernengebäude sowie ein nordöstlich daran anschließendes weitläufiges Karree aus Nebengebäuden, Stallungen und einer Reithalle.

Nach dem Zweiten Weltkrieg wurden die Kasernengebäude zur Zeit der französischen Besatzung durch die Armee der Grande Nation genutzt, die Anfang der 1950er Jahre den Standort der US Army überließ. Die Amerikaner nahmen eine ganze Reihe von Um- und Anbauten vor und nahmen auch angrenzende Flächen in Beschlag. Fast die Hälfte des bis 2001 genutzten Gebäudebestands wurde zwischen 1950 und 1970 errichtet. Die markanten alten Kasernengebäude im Westen wurden den Erfordernissen angepasst, blieben in ihrer Grundstruktur aber weitgehend erhalten.

Im Nordteil der Kaserne lagen vier Unterkunftsgebäude und eine Kantine. An diese Gebäude schlossen sich südlich umfangreiche Sportflächen für Baseball und American Football an.

Der Rahmenplan Konversion sah aufgrund der bestehenden Gebäudestruktur sowie ihrer Nähe zum Bahnhof und zum übergeordneten Straßennetz vor, diese Flächen für eine gewerbliche Nachnutzung zu favorisieren. Im Bereich der ehemaligen „Rose Barracks“ sollte die BKEG deshalb einen hochwertigen, modernen Dienstleistungs- und Gewerbestandort verwirklichen.

Das Verkehrskonzept der Stadt Bad Kreuznach sah vor, durch das Gebiet zur Entlastung der Kreuzung von Bosenheimer und Alzeyer Straße eine übergeordnete Ost-West-Verbindung zu schaffen. 2006 entschied der Stadtrat, diese Verbindung nicht als „Nordspange“, sondern als „Südspange“ zu realisieren. Über die Dürerstraße, die heutige John-F.-

Kennedy-Straße und über den neuen Kreisverkehr an der Alzeyer Straße wurde eine übergeordnete Verkehrsverbindung eingerichtet. Diese gibt gleichzeitig das Grundraster für die Erschließung des Gewerbeparks vor.

Der Abbruch der nicht weiter zu nutzenden Gebäude begann 2007. Die Freilegung und die teilweise notwendigen Bodensanierungen dauerten zwei Jahre. Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) wurden im Zuge der Freilegungs- und Erschließungsarbeiten aber nur in geringem Umfang lokalisiert.

Ursprünglich als reines Gewerbegebiet konzipiert wurden später Teilbereiche für Wohnzwecke geöffnet. In den historisch und städtebaulich bedeutsamen ehemaligen Kasernengebäuden entlang der Alzeyer Straße entstanden in den sogenannten „Anheuser Höfen“ rund 200 Wohnungen mit gehobener Ausstattung.

Im östlichen Bereich des Gewerbeparks General Rose realisierte die Stadt Bad Kreuznach 2014 im Rahmen des Förderprogramms Soziale Stadt einen 1,5 Hektar großen Bürgerpark. Ein diagonal verlaufender Fuß- und Radweg verbindet die Grundstücke abseits des Kfz-Verkehrs.

Diese außergewöhnliche städtebauliche Konzeption dient als Rahmen für ein hochwertiges, durchmischtes Gebiet mit einem hohen Grünflächenanteil.

In der Nachbarschaft zu den in Wohnungen umgewandelten Kasernengebäuden an der Alzeyer Straße entstehen hochwertige Gebäude für Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie für nicht störendes Gewerbe: Der Landesbetrieb Mobilität, ein EDV-Dienstleistungsunternehmen und der Olympia-Stützpunkt der Trampolinspringer nutzen ehemals militärisch genutzte Gebäude. Mit den Neubauten für die Justiz, die IHK und den DEHOGA Rheinland-Pfalz siedeln sich weitere, regional bedeutsame Nutzer in dem Gebiet an. Auch der Neubau der MTV-Sporthalle mit Sportkindergarten sowie das Pflegezentrum der Diakonie tragen zur außergewöhnlichen Durchmischung des Gebiets bei.

Der Veräußerungsstand zum Zeitpunkt der Ausschreibung beträgt für den Gewerbepark rund 70 %. Mit Blick auf die Vermarktung der letzten Grundstücke schreibt die BKEG drei Lose zur Veräußerung aus:



Einzellose:

- **Los 1:** Grundstücke F4 am Bürgerpark (Mischgebietsfläche)
- **Los 2:** Grundstück F 3.2 (eingeschränktes Gewerbegebiet)
- **Los 3:** Grundstück F 10.2 auf dem ehemaligen Motorpool-Gelände (Mischgebietsfläche)

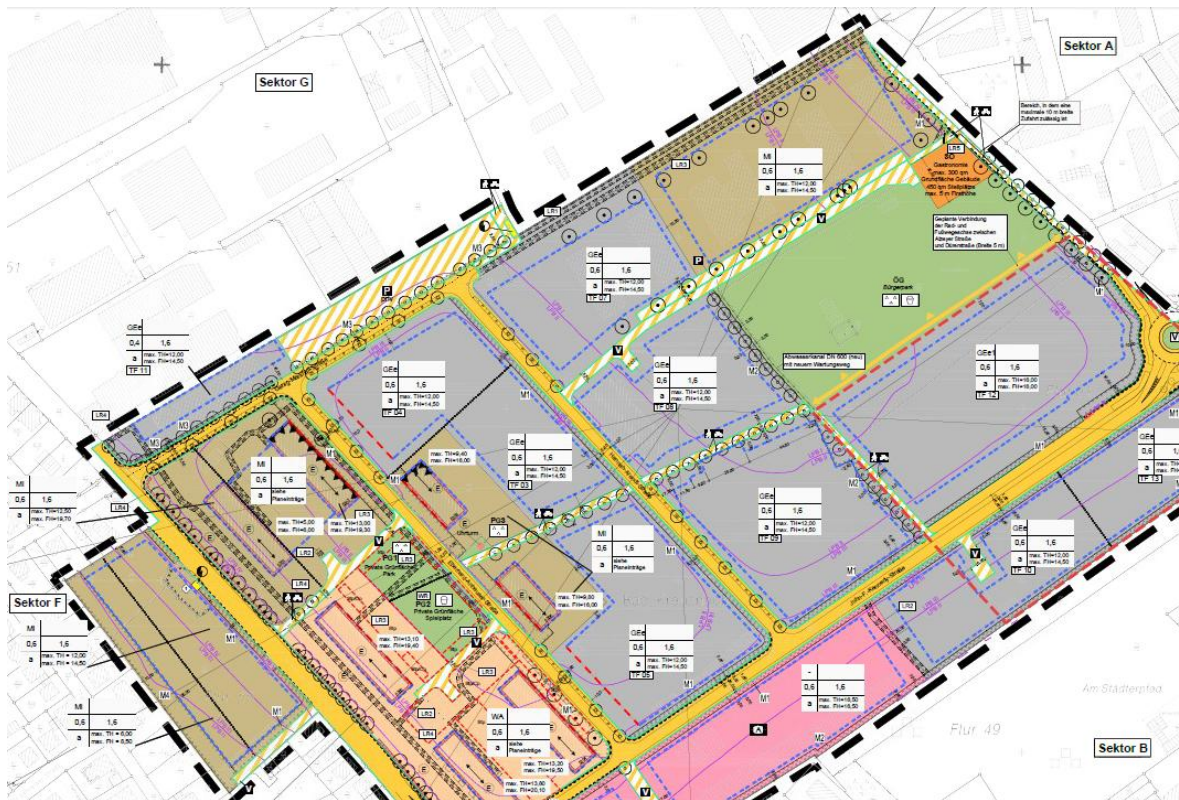
Weitere Einzelheiten siehe jeweilige Ausschreibung der Einzellose.



Städtebauliches Konzept mit Nennung der Lose

3. Bebauungsplan

Der Bebauungsplan „Zwischen Alzeier Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose Barracks) (Nr. 5/14)“ liegt im Entwurf vor und ist als Download auf der Homepage der BKEG (www.bkeg.de) hinterlegt.



Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 5/14

4. Einzureichende Unterlagen

Von den Bietern wird erwartet, dass nachfolgende Unterlagen für die Bewerbung eingereicht werden:

- Konzeption für die zukünftige Nutzung der Flächen mit Aussagen zur Zielgruppe
- Lageplan im Maßstab 1/200 mit Darstellung der Gebäude und der Freiflächennutzung (Zuwegung, Stellplätze etc.)
- Kurzbeschreibung der geplanten Gebäude (Nutz- und Wohnflächen, Stellplätze, Gebäudehöhe). Es bleibt dem Bieter vorbehalten, Skizzen zur Darstellung des Konzepts einzureichen.
- Nachweis über die Finanzierung des vorgesehenen Projekts
- Kaufpreisgebot für das entsprechende Los
- Zeitraum der Realisierung
- Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung
- Referenzprojekte des eigenen Unternehmens

Rückfragen sind an die BKEG, Herrn Geissler oder Herrn Riecker, zu richten.

Die Ausschreibungsunterlagen sind als Download auf der Homepage der BKEG (www.bkeg.de) hinterlegt. Weitere Planungsgrundlagen (Kataster, Kurzdokumentation der Sanierungsmaßnahmen, Radongutachten) können bei der BKEG per Mail angefordert werden (info@bkeg.de).

Die kompletten Bewerbungsunterlagen sind - in verschlossenem Umschlag -

bis 25. April 2016

einzureichen bei der:

Bad Kreuznacher Entwicklungsgesellschaft (BKEG)

Projektbüro:

Richard-Wagner-Str. 70

55543 Bad Kreuznach

Hinweis:

Das Projektbüro ist von Montag bis Freitag von 9.00 bis 12.00 Uhr geöffnet.

Nach der Bewerbungsfrist werden durch die BKEG die Angebote gesichtet und bei Bedarf Gespräche mit den Interessenten geführt.

Ein Auswahlgremium aus Mitarbeitern der BKEG und der Stadtverwaltung, besetzt mit mindestens fünf Personen, wird die Unterlagen sichten und eine Empfehlung für die Geschäftsführung der BKEG zur Vergabe aussprechen. Die Gewichtung erfolgt zur Hälfte über den angebotenen Kaufpreis und zur Hälfte über die städtebauliche und bauliche Qualität des vorgeschlagenen Konzepts.