

Letter of intent (LOI)

zwischen

GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen
vertreten durch Herrn Stefan Bürger und Herrn Henry Jäger
als vertretungsberechtigte Geschäftsführer und Prokuristen der Gesellschaft
Westerbachstraße 33
60489 Frankfurt am Main

-folgend **GWH** genannt-

und

Stadt Meerbusch
vertreten durch den Bürgermeister Herrn Christian Bommers und den Technischen
Beigeordneten Herrn Michael Assenmacher
Wittenberger Straße 21
40668 Meerbusch

-folgend Stadt Meerbusch genannt-

Präambel

Die ehemalige Böhlersiedlung im Stadtteil Büderich ist in den 1950er Jahren als Arbeitersiedlung des Stahlveredellers gebaut und heute bekannt als das „RheinEck“ die Heimat von rund 2.000 Menschen. Die GWH Wohnungsgesellschaft und die Stadt Meerbusch wollen das RheinEck in den kommenden fünf Jahren noch attraktiver und lebenswerter gestalten. Nachdem die GWH seit 2011 bereits 13 Millionen Euro in die Bestände und das Wohnumfeld investiert hat, sollen nun weitere Maßnahmen folgen. Dazu haben das Unternehmen und die Stadtverwaltung mit externer Unterstützung durch das Büro Innovation City Management (ICM) in den vergangenen 18 Monaten gemeinsam einen umfangreichen Rahmenplan, das Quartierskonzept „RheinEck“ entwickelt, das am 17. Dezember 2020 vom Rat der Stadt Meerbusch als integriertes, informelles städtebauliches Entwicklungskonzept gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen wurde (**Vorlage: FB4/1247/2020**). Der Übersichtsplan mit Baufeldern ist als Auszug des Quartierskonzeptes als Anlage 1 beigefügt.

Die Planungen bis 2026 sehen unter anderem den Neubau von Mehrfamilienhäusern mit ca. 113 Wohneinheiten vor, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht zu werden und das Wohnraumangebot im Quartier mit barrierearmen und -freien Wohnungen zu erweitern. Einer sozialen Verdrängung wird durch die Schaffung von Sozialwohnungen entgegengewirkt.

Die bisherige Identität des RheinEcks mit seiner traditionsreichen Geschichte soll erhalten und an die heutigen Bedürfnisse angepasst werden. Das betrifft zum Beispiel die Außenbereiche wie Grünflächen und Wege. Die Stadt plant zudem, den Böhlhof als zentralen Begegnungsort in der Siedlung umzugestalten und so zu mehr Aufenthaltsqualität beizutragen.

Dieser Letter of Intent dient dazu wichtige Vereinbarungen aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept zu konkretisieren und eine Verbindlichkeit zur Umsetzung dieser Maßnahmen für die Vertragsparteien herzustellen.

Deshalb vereinbaren die Parteien folgende Punkte:

1. Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Die Neubauten werden gemäß §34 BauGB beurteilt. Der LOI kann eine behördliche Entscheidung der Genehmigungsfähigkeit der Bauvorhaben nicht vorwegnehmen. Die beiden Parteien sind sich jedoch einig, dass kein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und keine Veränderungssperre gemäß §14 BauGB beschlossen wird werden soll. Die Notwendigkeit besteht insofern derzeit nicht, da Grundlage für die weitere Quartiersentwicklung das gemeinsam entwickelte und vom Rat am 17. Dezember 2020 beschlossene integrierte, informelle städtebauliche Entwicklungskonzept darstellt. Alle Bauanträge werden auf Grundlage dieses Entwicklungskonzepts und in enger Abstimmung mit den Fachämtern erarbeitet.

2. Wohnungsbau

Geplant sind neun Neubauten auf sieben Baufeldern (A, B, C, D, E, F, H) mit insgesamt voraussichtlich 113 Wohneinheiten. Die Anzahl der Wohneinheiten kann je nach Größe der Wohnungen variieren. Geplant sind neben klassischem Wohnraum auch soziale Wohnkonzepte für Seniorinnen und Senioren sowie pflegebedürftige und behinderte Menschen als „Wohnen mit Service“ oder betreute Wohngruppen. Diese sind auf den beiden Teilflächen des Baufeldes B am Böhlerhof vorgesehen. Die GWH wird gemeinsam mit Unterstützung der Stadt Meerbusch versuchen einen anerkannten, möglichst sozialen Träger im Quartier zu gewinnen, um Dienstleistungsangebote für pflegebedürftige Menschen zu schaffen („Wohnen mit Service“). Das Baufeld B kann erst bebaut werden, sobald ein einvernehmlicher Beschluss zwischen Sozialausschuss der Stadt Meerbusch und dem Träger sowie der GWH erfolgt. Das Angebot des sozialen Trägers kann sich auf eines der beiden Baukörper im Baufeld B beschränken.

3. Mietpreis- und Belegungsbindung

Die GWH erklärt sich bereit einen Anteil von Sozialwohnungen im RheinEck langfristig zu sichern. Dazu wird die GWH im Kontext des neu zu schaffenden Wohnraums gemäß den Wohnraumförderbestimmungen 2019—2021 oder entsprechenden kommenden Förderprogrammen eine Förderung des Landes NRW für Mietwohnungen in Form von bindungsfreien Wohnungen, gegen Einräumung von Benennungsrechten an geeigneten Ersatzwohnungen (mittelbare Belegung) in Anspruch nehmen. Die Dauer der Benennungsrechte beträgt 20 Jahre. Die Belegungsrechte gelten entsprechend dem Förderbescheid während der Dauer der Zweckbindung. Gebunden werden 30% der neu geschaffenen Geschossfläche—WohnenWohnfläche. Die Benutzungsrechte und Belegungsrechte werden im Grundbuch eingetragen. Die Geschossfläche Wohnen umfasst alle Wohnformen, jedoch keine gewerblichen oder gastronomischen sowie soziale Nutzungen. Sollte durch die am 31.12.2021 auslaufende Sozialcharta einzelnen—den betroffenen Mieterinnen oder Mietern eine Mieterhöhung mit einer unzumutbaren Härte treffen und wird dies der GWH plausibel dargelegt, wird die GWH mit der betroffenen Mietpartei eine Einzelfalllösung treffen. wird eine Lösung gemeinsam mit der GWH gefunden. Ziel ist es, für die betroffenen Mietparteien eine Lösung zu finden, die dem Geist der auslaufenden Sozialcharta entspricht.

4. Stellplatz- und Mobilitätsmanagement

Eine im Zuge des Quartierskonzeptes erstellte Untersuchung von Spiekermann Ingenieure GmbH hat im Bestand einen Stellplatzschlüssel von 1,0 nachgewiesen. Es wurde zudem vereinbart, dass ein Arbeitskreis, bestehend aus Vertretern der Verwaltung, GWH, ICM und Spiekermann Ingenieure GmbH, die Maßnahmenvorschläge erörtert und die Details der Umsetzung einschließlich Baugestaltung und flankierenden Maßnahmen einvernehmlich vereinbart. Die Vereinbarung lautet wie folgt:

Es gilt für die geplanten Neubauten grundsätzlich der übliche Stellplatzschlüssel für Neubaumaßnahmen im Stadtgebiet Meerbusch zur Ermittlung der gem. BauO NRW erforderlichen Stellplätze gemäß Anlage 2. Bei Bauanträgen für die Ergänzungsbebauung im RheinEck wird die Gesamtzahl auf Grund der guten Anbindung an den ÖPNV (hohe Taktung und schnelle fußläufige Erreichbarkeit) um 15 % reduziert. Zudem können bei Bereitstellung zusätzlicher Fahrradabstellplätze in der beschriebenen Anzahl und Qualität weitere Pkw-Stellplätze ersetzt werden. Die im Zuge der Neubebauung eventuell wegfallenden Stellplätze werden nach Möglichkeit im Quartier 1:1 ersetzt. Zudem sind ausreichende Lademöglichkeiten für E-Mobilität zu schaffen. Die GWH bemüht sich um externe Angebote für Car-Sharing im Quartier. Der Stellplatznachweis erfolgt baufeldbezogen.

Ziel ist es durch Schaffung von dezentralen Stellplatzangeboten in Tiefgaragen und Mobilitätstaschen sowie Parkierung im öffentlichen Raum den Straßenraum zu entlasten. Daher prüft die Stadt gemäß des Quartierskonzeptes Meerbusch „RheinEck“ („Kurz zusammengefasst... Mobilitätslösung im Quartier“) gemeinsam mit der GWH Strategien zur Qualifizierung von Freiflächen und des öffentlichen Raums (z.B. Parkraumbewirtschaftung).

5. Neugestaltung Böhlerhof

Der Böhlerhof soll als räumlicher und funktionaler Mittelpunkt des Quartiers aufgewertet werden. Die Stadt Meerbusch verpflichtet sich den Böhlerhof bis zum 31.12.2025, nach Fertigstellung beider Teilbereiche des Baufelds B durch die GWH, neu zu gestalten oder gestalten zu lassen. Sollte das Baufeld B nicht rechtzeitig fertiggestellt werden, kann für die Neugestaltung des Böhlerhofes im beidseitigen Einvernehmen ein neuer Fertigstellungstermin vereinbart werden. Die Neugestaltung sowie die Umsetzung der Planung erfolgen durch die Stadt Meerbusch. Die Bewirtschaftung und Pflege des Böhlerhofs liegt weiterhin alleine bei der Stadt Meerbusch.

Die GWH erklärt sich bereit, sich an den Baukosten der Umgestaltung des Böhlerhofs und der Wohnumfeldgestaltung der Straße „Am Farnacker“ mit bis zu 25% der tatsächlichen Kosten des Umbaus, maximal mit 250.000 € zu beteiligen, wenn eine Umsetzung der Baufelder A, B, D, E und F durch die GWH erfolgt. Sofern nicht alle Baufelder ausgeführt werden, reduziert sich die Summe um 50.000 € je Baufeld. Sofern 25 % der Baukosten die Summe von 250.000 € unterschreiten, ist die Differenz der Stadt Meerbusch, Fachbereich 2 für soziale Maßnahmen im Quartier bereitzustellen. Diese finanzielle Unterstützung gilt nur für Baumaßnahmen und Sachkosten, Planungskosten sind davon ausgenommen. Die GWH hält die finanzielle Unterstützung bis zum 31.12.2026 bzw. bis zum Ablauf des in Ziffer 5 Abs. 1 vereinbarten Verlängerungszeitraumes aufrecht. Die Zahlung wird fällig mit Inbetriebnahme des Böhlerhofs.

6. Querverweis auf das Quartierskonzept „RheinEck“

Neben dem LOI gelten für die Vertragsparteien die im informellen städtebauliches Entwicklungskonzept (Vorlage: FB4/1247/2020) festgelegten Maßnahmen, sofern im LOI keine abweichenden Vereinbarungen getroffen wurden.

Im Einzelnen verbindlich sind:

- + Quartierskonzept mit Maßnahmenkatalog
- + Vereinbarungen des AK Gestaltungsleitlinien
- + Vereinbarungen des AK Stellplätze

Diese sind Bestandteile des Letter of Intent.

7. Laufzeit und Kündigung

Die Vereinbarung beginnt mit dem Zeitpunkt der Unterzeichnung und endet mit Bezugsfertigstellung der letzten Neubauwohnung, ~~spätestens am 31.12.2026~~ bzw. nach Ablauf des nach Ziffer 5 Abs. 1 vereinbarten Verlängerungszeitraums. Unabhängig davon bestehen die Verpflichtungen aus Ziffer 3 solange bis diese zu 100% erfüllt sind.

Eine Kündigung dieser Vereinbarung ist nur aus wichtigem Grund zulässig. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn die Stadt Meerbusch und/oder die GWH ihren Verpflichtungen nach dieser Vereinbarung trotz schriftlicher Mahnung nicht nachkommen.

Vor einer Kündigung sind die Parteien verpflichtet sich über etwaige neue oder unvorhergesehene Entwicklungen mit dem Ziel einer Anpassung dieser Vereinbarung zu verständigen.

8. Sonstige Bestimmungen

Soweit in dieser Vereinbarung der Stadt Meerbusch und/oder der GWH konkrete Maßnahmen und Zusagen zugeordnet werden, stellen diese verbindliche Verpflichtungen der Parteien dar. Diese Vereinbarung gilt auch nach einem möglichen Verkauf an Dritte.

Mündliche Nebenabreden sind nicht getroffen.

Änderungen und Ergänzungen dieser Vereinbarung sind schriftlich vorzunehmen. Dies gilt auch für die Änderung des Schriftformerfordernisses.

Sollten Bestimmungen dieser Vereinbarung rechtsunwirksam sein oder werden, oder sollte sich in der Vereinbarung eine Lücke herausstellen, so wird hierdurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen der Vereinbarung nicht berührt.

Meerbusch, den

Frankfurt am Main, den

Bürgermeister
Stadt Meerbusch

Bürger ppa. Jäger
GWH Wohnungsgesellschaft mbH Hessen

Dezernat III – Technisches Dezernat
Stadt Meerbusch

Anlage 1
Übersichtsplan mit Baufeldern

Anlage 2
Stellplatzschlüssel der Stadt Meerbusch



	Gebäude Bestand		Baum Bestand
	Gebäude Neu		Baum Schützenswert
	Stellplätze Bestand		Baumfällung
	Stellplätze Neu		Baum neu zu Pflanzen
	Stellplätze Neu Optional für Nachweis		
	Mischverkehrsflächen Gemeinschaftsflächen		
	Wege Bestand		Trafostation / Stromverteiler
	Wege Neu		Fremdeigentum
	Grünfläche		Eigentum der Stadt

Baufeld "A" Römerstraße / Am Kniekamp

MFH 12 Wohnungen	Rückbau Garagen	-23
	Notw. STP Neubau	-12
	Neu Tiefgarage	+19
	Neu Am Kniekamp	+8
	Neu Am Kapitelbusch	+8
	Stellplatzbilanz	± 0

Baufeld "B" Böhlerhof

MFH I 6 Wohnungen soziale Wohnformen	Rückbau Parkplatz	-26
	Notw. STP Neubau I	-14
	Notw. STP Neubau II	-6
	Neu Tiefhof	+16
	Neu Am Farnacker	+30
MFH II 14 Wohnungen Wohnen mit Service "offener" Tiefhof	Stellplatzbilanz	± 0

Städtebauliche Neugestaltung Böhlerhof (öffentl.)

Zentraler Quartiersplatz soziale Wohnformen Quartiersbüro kleiner Nahversorgung "Foodtruck"	STP Bestand	~ 18
	STP Neu	+12
	STP Neu Am Sonnengarten	+6
	Stellplatzbilanz	± 0
Stellplatz Alltag Veranstaltungsfläche		

Baufeld "C" Niederstift / Unter'm Kurhut

MFH 9 Wohnungen	Rückbau Garagen	-9
	Notw. STP Neubau	-9
	Neu STP Straße	+3
	Neu Unter'm Kurhut	+9
	Neu Im Niederstift	+6
	Stellplatzbilanz	± 0

Baufeld "D" Am Kirchendriesch

MFH 24 Wohnungen	Rückbau Garagenhof	-26
	Notw. STP Neubau	-24
	Neu Tiefgarage	+22
	Grundstück	+8
	Neu Am Kirchendriesch	+20
	Stellplatzbilanz	± 0

Baufeld "E" Römerstraße / Laacher Weg

MFH I 6 Wohnungen	Rückbau Garagenhof	-18
	Notw. STP Neubau	-18
MFH II 18 Wohnungen	Notw. STP Neubau	-6
	Neu Tiefgarage MFH II	+18
	Neu Stellplatz Grundstück	+5
	Erweiterung Am Wildpfad	+8
	Neuordnung Am Sonnengarten	+12
	Stellplatzbilanz	+1

Baufeld "F" Am Sonnengarten

MFH 18 Wohnungen	Neubau STP Am Sonnengarten	-24
	Notw. STP Neubau	+18
	Opt. STP Böhlerhof	+6
	Stellplatzbilanz	± 0

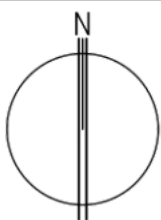
Baufeld "H" Kapitelbusch

MFH 6 Wohnungen	Rückbau Garagen	-3
	Notw. STP Neubau	-6
	Neu Stellplatz Grundstück	+3
	STP Neuordnung Stellplatz	+6
	Stellplatzbilanz	± 0

Baufeld "H" Neuordnung Stellplatz

Neuordnung Stellplatz Bestand	-26
STP im Bestand	+10
STP Baufeld A	+8
STP Baufeld H	+6
Stellplatzbilanz	+2

Konzeptstudie



PROJEKT:
Städtebauliche Entwicklung
Meerbusch Rheineck, Böhlrsiedlung

BAUHERR:
GWH Bauprojekte GmbH
Westerbachstr. 33
60489 Frankfurt a.M.

HERKRATH + HERKRATH
Architekten PartGmbH



Abteigarten 6
D-52076 Aachen
T 02408 - 955 76 0
F 02408 - 955 76 20
info@herkrath-architekten.de
www.herkrath-architekten.de

PLANINHALT:
Lageplan "Entwicklung Gesamtgebiet, auf/im Eigentum GWH"

PLANNR:	MASSTAB:	DATUM:
1	1:1000	29.06.2020

aktuell gültiger Stellplatzschlüssel der Stadt Meerbusch

Wohnen

Einfamilienhaus		Pkw-Stellplätze	Fahrradstellplätze
	EFH	2 Pkw-Stellplätze / Haus	1 Fahrradabstellplatz / 30 qm oder Bett
	EFH mit Einliegerwohnung	1 Pkw-Stellplätze/ WE < 75 qm Nettowohnfläche, sonst 2 Pkw-Stellplätze	1 Fahrradabstellplatz / 30 qm oder Bett
Mehrfamilienhaus		Pkw-Stellplätze	Fahrradstellplätze
	1. und 2. WE (Wohneinheit)	2 Pkw-Stellplätze/ WE	1 Fahrradabstellplatz / 30 qm oder Bett
	Je weitere WE > 75 qm Nettowohnfläche	1,5 Pkw-Stellplätze/ WE	1 Fahrradabstellplatz / 30 qm oder Bett
	Je weitere WE < 75 qm Nettowohnfläche	1 Pkw-Stellplätze/ WE	1 Fahrradabstellplatz / 30 qm oder Bett

Andere Nutzungen

Bei anderen Nutzungen (außer Wohnen) ist eine **objektbezogene Ermittlung** des jeweiligen Stellplatzbedarfs und dessen Nachweis erforderlich. Dies gilt sowohl für die notwendige Anzahl der Pkw-Stellplätze als auch für notwendige Fahrradabstellplätze.

Hinweise zu Fahrradabstellplätzen

- **30 %** der notwendigen Fahrradabstellplätze können in **Tiefgaragen** nachgewiesen werden; **70 %** sind hingegen **ebenerdig, abschließbar und bestenfalls überdacht** nachzuweisen
- Bei der Planung von Fahrradabstellplätzen empfiehlt es sich, zusätzlichen Platzbedarf für Fahrräder mit Kindersitz, Fahrradanhänger, Transporträder sowie Roller oder Kinderwagen einzuplanen und einen Platz im Haus oder Hof für Wartungs- und Reparaturarbeiten.
- Für alle Fahrradabstellplätze gilt, dass eine ausreichende Zuwegung und Bewegungsfläche (Abmessung, Radien etc.) eingeplant und nachgewiesen werden muss. Hierbei sind auch Lastenräder o.ä. zu berücksichtigen. In der Regel reicht für ein Fahrrad 70 cm Breite und 2 bis 2,2 Meter Länge aus. Idealerweise sollten Fahrradabstellplätze überdacht und abschließbar sowie mit Elektroanschluss versehen sein.
- Für die Planung nützliche Hinweise finden sich auch im „Leitfaden Fahrradabstellplätze bei Wohnungen“ für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, siehe Homepage: <https://nationaler-radverkehrsplan.de/de/aktuell/nachrichten/leitfaden-zur-planung-von-fahrradabstellplaetzen>.

Bonus-Maßnahmen und mögliche Reduktion für Pkw-Stellplätze

1.	Anbindung an den ÖPNV Eine gute Anbindung an den ÖPNV (hohe Taktung und schnelle fußläufige Erreichbarkeit) konnte durch das Büro Spiekermann Ingenieure GmbH nachgewiesen werden. Dies führt zu einer Reduktion der notwendigen Pkw-Stellplätze von 15 %. Ein prüfbarer Nachweis ist zu führen.
2.	Schaffung zusätzlicher Fahrradabstellplätze Bei Schaffung qualitativ hochwertiger zusätzlicher Fahrradabstellplätze kann in integrierten Lagen mit mindestens guter ÖPNV-Anbindung ab der dritten Wohneinheit für je 4 zusätzliche Fahrradabstellplätze plus 1 Lastenbike um je 1 Pkw-Stellplatz reduziert werden. Die zusätzlichen Fahrradabstellplätze müssen dabei ebenerdig erreichbar, ausreichend groß, überdacht, abschließbar und mit E-Anschluss versehen sein.
3.	Abweichende Einzelfallbetrachtungen bei besonderen Wohnnutzungen Für besondere Nutzungen gilt die Betrachtung des jeweiligen Einzelfalls. Dabei kann eine Reduzierung der notwendigen Stellplätze für die Wohneinheiten nach den v.g. Stellplatzschlüsseln bei entsprechend dauerhafter Sicherung der Nutzung für Wohngebäude auf bis zu 0,3 reduziert werden. Zum Beispiel wäre bei betreutem Wohnen ein entsprechender Nachweis der nötigen Anzahl von Pkw- und anderen Stellplätzen entsprechend der Mobilitätsstruktur der Nutzer (Bewohner und Personal), der Besucher, der angebotenen Dienstleistungen und der Lieferverkehre zu führen. Es sind ausreichend Stellplätze für Servicefahrzeuge (z.B. Krankenfahrten, Transporter, Lieferfahrzeuge, Pflegedienste etc.) zu berücksichtigen. Die besonderen Abmessungen für die Fahrzeuge, Behindertenstellplätze und die besonderen Fortbewegungsmittel (Rollator, Dreirad oder Behinderten-Fahrrad) sind in Stellplatz- und Bewegungsflächen nachzuweisen.