



Sitzungsvorlage
610/521/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 16.08.2018	Aktenzeichen: 61_41 / 610 St 15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.08.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	04.09.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	11.09.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	25.09.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“:
Fortführung der Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften im „Wohnpark Am
Ebenberg“ als zweistufiges Ankernutzerverfahren auf dem Baufeld 15**

Beschlussvorschlag:

1. Den in der Begründung formulierten Ausschreibungsbedingungen- und -kriterien des zweistufigen Konzeptvergabeverfahrens zur Vergabe der Grundstücke des Baufelds 15 (Anlage 1) an Baugemeinschaften wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die zweistufige Ausschreibung für das Baufeld 15 anhand der in der Begründung genannten Vergabekriterien vorzubereiten, zu veröffentlichen, durchzuführen und nach Abschluss der jeweiligen Verfahrensschritte (Ankernutzerausschreibung/ Anliegerausschreibung) die Vorschläge zur Vergabe von Absichtserklärungen mit Veräußerungsverzicht (Grundstücksoption) den Gremien zum Beschluss vorzulegen.

Begründung:

Ausgangslage

Die Vermarktung von Grundstücken im „Wohnpark Am Ebenberg“ an Baugemeinschaften ist seit 2012 zu einem erfolgreichen Instrument der Quartiersentwicklung der Stadt Landau geworden. Begleitet von der Verwaltung entstanden und entstehen derzeit zehn Projekte mit ca. 100 Wohneinheiten in unterschiedlichen Bauformen und mit individuellen Wohnkonzepten für verschiedene Bevölkerungsgruppen. Der Gesamtprozess wurde vom Ministerium der Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz finanziell mit ExWoSt-Fördermitteln begleitet und gilt landes- und inzwischen auch bundesweit als vorbildlicher Weg der zukunftsfähigen gemeinschaftlichen Quartiersentwicklung.

Aufgrund der hohen Nachfrage, des großen Erfolgs und des beispielhaften Charakters dieser Quartiersentwicklung mit Baugruppen im „Wohnpark Am Ebenberg“ hat der Stadtrat bereits am 05.09.2017 beschlossen, das Baufeld 15 (Anlage 1), welches räumlich die bisher mittels Baugemeinschaften genutzten Flächen ergänzt, für weitere Baugemeinschaftsprojekte vorzuhalten.

Vergabeverfahren

Das bisher durchgeführte Losverfahren soll für das nun zu vermarktende Baufeld 15 zu einem zweistufigen Ankernutzerverfahren für Baugemeinschaften weiterentwickelt werden.

Diese Weiterentwicklung ist aufgrund der exponierten Lage am zentralen Südpark und der Größe von ca. 7.250 qm, welche etwa drei Baugemeinschaften Platz bietet, geboten. Durch diesen neuen 2-stufigen und mit Qualitätskriterien hinterlegten Verfahrensansatz soll ein erhöhter Mehrwert für die Nachbarschaft, das Quartier und die Stadtgesellschaft generiert werden.

Bei dem für Landau neuen Verfahren wird sich am „Tübinger Modell“ orientiert, welches in den meisten Fällen eine zeitlich und planerisch vorgezogene Entwicklung mit einem sogenannten Ankernutzer vorsieht (1. Stufe). Dieser Ankernutzer – ebenfalls eine Baugemeinschaft - übernimmt zusätzlich zu seinem eigenen Hochbauprojekt die Planung und Errichtung einer Gemeinschaftstiefgarage sowie die Planung und Errichtung der gemeinschaftlichen Außenanlagen. Durch die Umsetzung eines derart gestalteten gemeinsamen Grundgerüsts soll die bauliche und freiraumgestalterische Grundlage für die Nachbarschaft geschaffen werden. Sobald der Ankernutzer eine finanziell und planerisch zulässige und realisierbare Grundlage geschaffen hat, steigen die übrigen Baugemeinschaften – die sogenannten Anlieger - in das Verfahren, die Abstimmungen und Planungen mit ein (2. Stufe). Der Ankernutzer schafft damit die Vorgaben für die später folgenden Anliegerprojekte, welche auf die Ankerkonzeption anzupassen sind.

Diese 2-Stufigkeit des Verfahrens stellt eine konsequente Weiterentwicklung des Landauer Modells der Quartiersentwicklung mit Baugemeinschaften dar und knüpft an das bereits praktizierte Konzeptvergabeverfahren für Investoren im Wohnpark an.

Über die Vergabezusagen des Ankernutzers und der Anlieger soll in einer Vergabekjury, wie bei der Konzeptvergabe für Investoren bereits praktiziert, vorberaten werden. Die Jury besteht aus Vertretern der Verwaltung, der DSK, ausgewählten Bauausschussmitgliedern und drei externen Fachleuten. Die Bewerbungen werden von einem baugemeinschaftserfahrenem Büro vorgeprüft und die Ergebnisse der Jury vorgestellt. Der Stadtrat beschließt auf Basis dieser Vorberatung über die Grundstücksvergaben. Alle vergaberelevanten Qualitäten der Projektkonzepte werden dann in den Reservierungszusagen fixiert und später zum Bestandteil der Grundstückskaufverträge.

Zeitplan

Für das Verfahren ist der folgende Verfahrensablauf vorgesehen:

- Schritt 1: Stadtratsbeschluss über das Vergabeverfahren.
- Schritt 2: Start des Ausschreibungsverfahrens mit den Ankernutzer- und Anliegergrundstücken Oktober/November, Durchführung einer allgemeinen Infoveranstaltung und Rückfragenkolloquium zum Ankernutzerverfahren.
- Schritt 3: Abgabe der Ankernutzer-Bewerbungen Anfang 2019.
- Schritt 4: In der ersten Jahreshälfte 2019 erfolgt die Auswahl des Ankernutzers mit Vorprüfung der Bewerbungen und Bewerbergesprächen, Sitzung der Vergabekjury und Stadtratsbeschluss über Reservierungszusage bzw. Grundstücksoption. Parallel dazu Durchführung von Infoveranstaltung, Rückfragenkolloquium und Projektbörse für Anlieger-Interessenten.

- Schritt 5: Der Ankernutzer erarbeitet in Abstimmung mit dem Stadtbauamt die Ankernutzerkonzeption, die die Organisation und die Schnittstellen des gesamten Baufelds definiert.
- Schritt 6: Abgabe der Anlieger-Bewerbungen nach den Sommerferien 2019.
- Schritt 7: Bis Ende 2019 erfolgt die Auswahl der Anlieger mit Vorprüfung der Bewerbungen und Bewerbergesprächen, Sitzung der Vergabekjury und Stadtratsbeschluss über die Reservierungszusagen bzw. Grundstücksoptionen.
- Schritt 8: Der Projektfortschritt und die Einhaltung der vergaberelevanten Bestandteile des Projektkonzeptes werden in Statusgesprächen begleitet.
- Schritt 9: Bei gutem Projektfortschritt könnte vor der Jahresmitte 2020 der Verkauf der Grundstücke erfolgen.

Vergabekriterien Ankernutzer

Im sogenannten „Ankernutzerverfahren“, der 1. Verfahrensstufe, wird die Reservierungszusage des Grundstücks an folgende Kriterien geknüpft:

a) Erforderliche Angaben in der Bewerbung

- Planerisches Strukturkonzept der Tiefgarage mit ausreichender Anzahl von Kfz-Stellplätzen (unter Berücksichtigung der Flexibilität hinsichtlich der Stellplatzanzahl und der technischen Anschlussfähigkeit der Anlieger mit Beschreibung der Schnittstellen), Fahrradabstellplätzen und Nebenräumen (z.B. Müll)
- Inhaltliches Konzept der gemeinschaftlichen Freianlagen
- Organisatorisches Konzept für die Projektdurchführung
- Inhaltliches Konzept des Hochbauprojekts
- Angabe der an der Interessentengemeinschaft Beteiligten
- Nennung der professionellen Partner mit Darstellung der fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, Projektsteuerung, Sonstige)
- Wunschgrundstück mit Alternativen
- Gewünschte Baufenstergröße und Angabe der Mindestgröße

b) Mindestanforderungen

- Belegungsgrad der Gruppe mit 30%
- Organisation entsprechend der Landauer Definition für Baugemeinschaften (Anlage 2)
- Benennung eines Projektsteuerers

c) Auswahlkriterien

- Qualität des Projektkonzeptes von Tiefgarage und Gemeinschaftsanlagen
- Qualität organisatorisches Konzept
- Qualität des Projektkonzeptes des Hochbaus
- Nutzen für die Quartiersgesellschaft
- Nutzen für die Stadtgesellschaft
- Realisierbarkeit des Projektkonzeptes
- Qualifikation des Projektteams

Vergabekriterien Anlieger

Im sogenannten „Anliegerverfahren“, der 2. Verfahrensstufe, wird die Reservierungszusage des Grundstücks an folgende Kriterien geknüpft:

a) Erforderliche Angaben in der Bewerbung

- Inhaltliches Konzept des Bauprojekts
- Angabe der an der Interessentengemeinschaft Beteiligten
- Nennung der professionellen Partner mit Darstellung der fachlichen Leistungsfähigkeit (Architekt, Projektsteuerung, Sonstige), falls vorhanden
- Wunschgrundstück mit Alternativen
- Gewünschte Baufenstergröße und Angabe der Mindestgröße
- Kompatibilität mit Ankernutzerprojekt

b) Mindestanforderungen

- Belegungsgrad der Gruppe mit 40%
- Organisation entsprechend der Landauer Definition für Baugemeinschaften (Anlage 2)
- Kompatibilität mit Ankernutzerprojekt

c) Auswahlkriterien

- Qualität des Projektkonzeptes
- Nutzen für die Quartiersgesellschaft
- Nutzen für die Stadtgesellschaft
- Realisierbarkeit des Projektkonzeptes

Inhalte der Reservierungsvereinbarung und Grundstücksvergabe

Die Verwaltung empfiehlt innerhalb des sechsmonatigen Reservierungszeitraumes die Grundstücksvergabe, wenn folgende Unterlagen schriftlich vorgelegt werden:

- Nachweis des rechtlichen Zusammenschlusses der Baugemeinschaft (z.B. GbR)
- Vorlage einer verbindlichen mit dem Stadtbauamt vorabgestimmten Vorentwurfsplanung mit Umsetzung der vergaberelevanten Bestandteile des Projektkonzeptes
- Liste der Projektbeteiligten
- schriftliche Bestätigung eines Architekten, der für Planung beauftragt wurde
- schriftliche Bestätigung eines Projektsteuerers, der für Steuerung beauftragt wurde oder Beschreibung, wie die Projektsteuerungsaufgaben übernommen werden

Liegen diese Voraussetzungen nach Prüfung durch die Stadt Landau vor, kann anstelle der Grundstücksverkaufs auf Wunsch der Baugemeinschaft die Optionsvereinbarung einmalig um weitere sechs Monate verlängert werden (wenn beispielsweise die Gruppe nach sechs Monaten noch nicht vollständig sein sollte).

Auswirkungen

Der geschätzte Gesamtkostenumfang für die Fortschreibung des Quartierentwicklungsverfahrens mit Baugemeinschaften wird mit ca. 105.000,- € inkl. MwSt. veranschlagt.

Die Kosten werden über das Treuhandkonto der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau-Süd“ – außerhalb des städtischen Haushalts – finanziert.

Die Kostenannahme gliedert sich auf 4 Prozessteile im Zeitraum Sommer 2018 bis zum Abschluss der Quartiersentwicklung: Konzeptphase, Bewerbungsphase und zwei Durchführungsphasen.

Für die kalkulierten Kosten des Prozessteils 1 in Höhe von 14.875 € brutto liegt eine förderrechtliche Anerkennung der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz (ADD) von 85% vor.

Über die Förderung weiterer Prozesskosten wird abhängig von den Ergebnissen des ersten Prozessteils und der Konkretisierung der weiteren seitens der ADD zu gegebener Zeit entschieden.

Der Kaufpreis für die Grundstücke (Gesamtgröße ca. 7.250m²) orientiert sich am gutachterlich ermittelten Verkehrswert zum Zeitpunkt des Grundstücksverkaufs und wird voraussichtlich rd. 2 Mio. € betragen (Grundstückspreis zwischen 260 und 300 Euro pro Quadratmeter).

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung des Baufeldes Nr. 15 vom 13.10.2017

Anlage 2: Landauer Definition Baugemeinschaft vom 29.03.2017

Beteiligtes Amt/Ämter:

Amt für Recht und öffentliche Ordnung
Dezernat II - BGM
Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung

Schlusszeichnung:

