



Sitzungsvorlage
610/529/2018

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 11.10.2018	Aktenzeichen: 61_41 / 610 St 15		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	15.10.2018	Vorberatung N	
Bauausschuss	23.10.2018	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	30.10.2018	Vorberatung Ö	
Stadtrat	13.11.2018	Entscheidung Ö	

Betreff:

**Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“:
Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ –
Grundsatzentscheidung Konzeptvergabe mit Festpreisen**

Beschlussvorschlag:

1. Die Vermarktung und Vergabe der Baufelder im „Wohnpark Am Ebenberg“ erfolgt zukünftig als Konzeptvergabe mit Festpreisen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die künftigen Ausschreibungen mit rein fachlichen Kriterien – baufeldbezogen – vorzubereiten und durchzuführen. Das Ausschreibungsexposé sowie die von der Jury formulierten Bewertungsvorschläge werden den Gremien weiterhin zum Beschluss vorgelegt.

Begründung:

Die Vergabe von Baugrundstücken im „Wohnpark Am Ebenberg“ erfolgt seit 2011 durch Auswahlverfahren. Die Kriterien (architektonische und städtebauliche Qualität, Image und Innovation, Soziales, Kaufpreis) und deren Gewichtung wurden stets weiterentwickelt und an die Entwicklungsziele der einzelnen Baufelder angepasst. Der Angebotspreis wurde i.d.R. mit 40 % gewichtet, jedoch wurden einzelne Baufelder, wie z.B. das Baufeld 11 mit einem hohen Anteil an sozialem Wohnungsbau bei der Vergabe 2017 zum Festpreis vergeben.

Die folgende Übersicht verdeutlicht baufeldbezogen die Beziehungen zwischen Kaufpreis und Wertungskriterien bei der Vergabe 2017:

Baufelder	Größe (m ²)	Kaufpreis (€)	Wertungskriterien	Quadratmeterpreis	Summe (in €)
Nr. 11	7.019	Festpreis	Fachliche Kriterien: 100%	278 Euro/m ²	1.951.282
Nr. 24 b, Teilflächen 2+4	800	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	286 Euro/m ²	228.800
Nr. 25 a/c	5.607	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	275Euro/m ²	1.541.925
Nr.26d	2.435	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	275 EUR/m ²	669.625

Die hohe Gewichtung der fachlichen Kriterien im Vergleich zum Angebotspreis dient der Qualitätssicherung. Sie wurde vorgenommen um zu verhindern, dass ein sehr hohes Kaufpreisangebot eine unterdurchschnittliche fachliche Bewertung kompensieren kann. Zudem wurde die Bewertungsmatrix bei der Vergabe 2017 mit einer Formel hinterlegt, die statt einer linearen Punktwertermittlung für das Kaufpreisgebot eine exponentielle Punktermittlung vorsieht.

Dennoch kam es, wie aus der Anlage 1 ersichtlich wird, bei der letzten Vergabe zu Rangverschiebungen aufgrund von gebotenen Kaufpreisen. So konnte die Arbeit 6004 für Baufeld 26d bei den fachlichen Kriterien zwar den ersten Rang (460 von maximal 600 Punkten) erreichen, wurde jedoch durch das sehr hohe Kaufpreisangebot der Arbeit 6003 (nach fachlichen Kriterien 4. Rang – 317,5 von maximal 400 Punkten) auf einen hinteren Rang verwiesen. Mit Stadtratsbeschluss vom 17.04.2018 wurde die Vergabe von Absichtserklärungen mit Veräußerungsverzicht (Grundstücksoption) entsprechend der auf Basis der Ausschreibungskriterien erstellten Rangliste vorgenommen.

Aufgrund der Erkenntnisse der letzten Konzeptvergaben schlägt die Verwaltung vor, die Ausschreibungen zukünftig nur noch mit vorher festgelegtem Kaufpreis vorzunehmen, sodass die Beurteilung auf rein fachlichen Kriterien (Qualitätswettbewerb) erfolgen kann und eine endgültige Vergabeentscheidung eine ausschließlich fachliche Vergabeempfehlung zulässt. Der Grundstückspreis wird dabei auf Grundlage eines entsprechenden Verkehrswertgutachtens ermittelt. Bei der Kaufpreisfestlegung wird die Finanzverwaltung, respektive die Liegenschaftsabteilung im Vorfeld einbezogen, um haushaltsrechtliche Belange durch den für die Gesamtfinanzen verantwortlichen Bereich gegenprüfen zu können. Durch Festsetzung dieses Kaufpreises (Festpreis) wird eine bodenpreisdämpfende Wirkung erzielt, da ein Hochbieten auf Investorensseite unterbunden wird. Im Gegenzug wird es der Verwaltung ermöglicht, die fachlichen Anforderungen anzuheben, um z.B. innovative Projekte, welche zukunftsweisende Ansätze in Bezug auf Ökologie, nachhaltige Mobilität oder gesellschaftliches Zusammenleben formulieren, zu fördern. Die durch geringere Kaufpreiszahlungen entstehenden Einsparungen auf Investorensseite können damit in städtebaulich und architektonisch höherwertige Projekte investiert werden, welche nachhaltig ein stabiles und attraktives Quartier schaffen. Der Verwaltung ist es folglich möglich, die fachlichen Anforderungen weiter auszuarbeiten und darüber eine langfristige Qualitätssicherung im Wohnpark zu betreiben mit dem Ziel, einen Mehrwert für das Quartier und die Stadt zu generieren.

Die Ausschreibung des Baufeldes 15 im Wohnpark Am Ebenberg ist für Ende 2018 an Baugemeinschaften geplant und derzeit in Vorbereitung. Anfang 2019 findet die Grundstücksausschreibung weiterer Baufelder für Investoren statt. (Anlage 2)

Auswirkungen:

Sonstige Anmerkungen:

Die Festpreisermittlung erfolgt auf Basis eines gutachterlich ermittelten Verkehrswertes, welcher zur Kompensation der allgemeinen Kosten grds. mit einem leichten Aufschlag versehen wird. Die Festlegung dieses Preises erfolgt im Vorfeld eines jeden Vergabeverfahrens, sodass unter Beachtung der Gesamtmaßnahme über den vorgegebenen Festpreis entschieden werden kann. Damit ist der Festpreis grds. marktgerecht und kostendeckend. Ferner kann den Erfordernissen des städtebaulichen Entwicklungsrechts und der Finanzierung der Gesamtmaßnahme über das Treuhandkonto der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

& Co. KG für die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau-Süd“ – außerhalb des städtischen Haushalts - Rechnung getragen werden.

Anlagen:

1. Zusammenfassung abschließende Bewertung BF 26d der Konzeptvergabe 2017
2. Vermarktungslageplan

Beteiligtes Amt/Ämter:

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

Schlusszeichnung:

