



Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Stadtbauamt Datum: 28.03.2011	Aktenzeichen: 610-St		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	28.03.2011	Vorberatung	
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Landespflege	05.04.2011	Vorberatung	
Stadtrat	12.04.2011	Entscheidung	

Betreff:

Entwicklungsmaßnahme Konversion Landau Süd - Investorenausschreibung -

- Beschluss der gestalterischen Vorgaben
- Beschluss der geplanten Vorgehensweise bei der Bewertung
- Beschluss der Bewertungskriterien

Beschlussvorschlag:

1. Die gestalterischen Vorgaben (Baurechtlicher Rahmenplan - Anlage 1) für die erste Entwicklungstranche werden beschlossen. Die gestalterischen Vorgaben bilden die Grundlage für die Investorenausschreibung in der ersten Entwicklungstranche.
2. Der geplanten Vorgehensweise bei der Beurteilung und dem Zuschlag zu den Bebauungskonzepten wird zugestimmt.
3. Die Bewertungskriterien (siehe Bewertungsmatrix Anlage 2) werden beschlossen.

Begründung:

1. Gestalterische Vorgaben (Baurechtlicher Rahmenplan) für die erste Entwicklungstranche

Derzeit befindet sich das Bebauungsplanverfahren in der Aufstellung. Der Bebauungsplan hat rahmensetzenden Charakter. Im Wesentlichen wird die Gesamtabwägung für die Bebauung und die wesentlichen Festsetzungen, wie Baugrenzen, -linien, Bauhöhen, überbaubare Grundstücksfläche sowie die Erschließungsstraßen und die öffentlichen und privaten Flächen durch den Bebauungsplan geregelt.

Detaillierte Festlegungen bzgl. der Gestaltung werden im Bebauungsplan nicht getroffen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass man den Bebauungsplan derzeit nicht mit gestalterischen Vorgaben überfrachten will und flexibel je nach Bauabschnitt auf sich verändernde Rahmenbedingungen reagieren möchte bzw. weitere gestalterische Vorgaben in Abstimmung mit den Investoren festlegen möchte, die den Zuschlag bekommen.

Die gestalterischen Vorgaben für die Investorenausschreibung setzen sich aus einem Planteil – Baurechtlicher Rahmenplan – und einem Textteil zum Baurechtlichen Rahmenplan (Anlage 1) zusammen.

Der Baurechtliche Rahmenplan differenziert die Festsetzungen des Bebauungsplanes weiter aus.

Im Baurechtlichen Rahmenplan werden Vorgaben definiert zu

- Architektur/Städtebau (Alt- und Neubau)
- Grünstrukturen/Freibereiche
- Nutzungsstruktur
- Soziale Strukturen
- Energie/Ökologie

Der baurechtliche Rahmenplan beschreibt dabei zu jedem Punkt die Idee/das Ziel und definiert dann entsprechende Vorgaben.

Der Baurechtliche Rahmenplan bildet die Grundlage für die Bewertungskriterien.

Die gestalterischen Vorgaben werden nach dem Grundstückszuschlag, d.h. nach erfolgter Abstimmung mit den Investoren, z.B. in Form einer Gestaltungssatzung oder als Ergänzung zum Bebauungsplan festgeschrieben. Zudem ist beabsichtigt, die Gestaltungsvorgaben als Entwicklungsziel zu beschließen.

2. Vorgehensweise bei der Beurteilung und dem Zuschlag

Interessenbekundung

Zur Abfrage des Marktes, welche Investoren und Projektentwickler an einer Neubebauung des geplanten Wohnquartiers und an einer Instandsetzung und Modernisierung der ehemaligen Kasernengebäude interessiert sind, dient die dem Verhandlungsverfahren vorgeschaltete Interessenbekundung.

Die Bewerber müssen Ihre Interessenbekundung unter Beifügung vorbereiteter Bewerbungsformulare bis zum 11.04.2011 bei der Stadt/DSK einreichen.

Die Eignungsprüfung der Bewerber im Interessenbekundungsverfahren erfolgt anhand der mit der Bewerbung eingereichten Angaben und Unterlagen nach folgenden Kriterien:

1. wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit
2. technische Leistungsfähigkeit
3. Referenzprojekte

Auswahlverfahren

Erste Stufe

Von der Stadt/DSK werden die ausgewählten Investoren / Projektentwickler zur Abgabe eines indikativen Angebotes aufgefordert.

In der 1. Stufe werden die Interessenten aufgefordert, ihre Vorstellungen und Ideen zur künftigen Bebauung und Nutzung der von ihnen ausgewählten Bauflächen darzulegen. Im Einzelnen werden voraussichtlich folgende Angebotsunterlagen erwartet:

- Bebauungs- und Nutzungskonzept bzw. Modernisierungskonzept im Maßstab 1:500 mit Aussagen über Nutzungsverteilung (geschossweise), Erschließung sowie ein Freiraumkonzept einschließlich Flächenaufteilung, Freiraumgestaltung, Nachweis der Stellplätze
- Gestaltungskonzept im Maßstab 1:200 mit Aussagen über die Gestaltung der Erschließungs- und Freiraumflächen inkl. Materialangaben
- Wesentliche Grundrisse, Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200
- Aussagen zum Material der Fassaden
- Konzept zum energetischen Umgang mit dem Gebäude, insbesondere unter dem Aspekt der denkmalgerechten, energieeffizienten Sanierung der vorhandenen Bausubstanz
- Angaben über die Nutzung von Regen- und Grauwasser
- Skizzen, räumliche Darstellungen und sonstigen für die Aufgabe wesentlichen Erläuterungen
- Flächenberechnungen (städtebauliche Kenndaten und Nutzflächen)
- Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4-Seiten) einschließlich Aussagen zur Stellplatzanzahl und zu den vorgesehenen Nutzungen
- Digitale Daten der vorgenannten Pläne/Abbildungen (jpeg- oder tif-Format mit 300 dpi)
- Modell M 1:500
- Kaufpreis

Die eingereichten Konzepte werden von der Stadt/DSK geprüft und bewertet. Der Baurechtliche Rahmenplan bildet dabei die Grundlage für die Bewertungskriterien. Die Bewertung erfolgt nach folgenden Oberkriterien:

- | | |
|--|--------|
| ▪ Architektonische / städtebauliche Qualität | (45 %) |
| ▪ Ökologische Belange / Energie | (25 %) |
| ▪ Kaufpreis | (30 %) |

Die heranzuziehenden Unterkriterien sind der beiliegenden Bewertungsmatrix (Anlage 2) zu entnehmen.

Die Prüfung und Bewertung der Konzepte soll durch ein Gremium, bestehend aus dem Baudezernenten, Vertretern der zuständigen Fachämter, Vertretern der Fraktionen, ggf. externen Fachleuten und der DSK erfolgen.

Die Stadt/DSK behält sich vor, im Rahmen dieser Prüfung und Bewertung den Bewerberkreis einzuschränken.

Die Stadt/DSK wird im Anschluss mit ausgewählten Bietern in Verhandlungen über die vorgelegten Konzepte und deren Optimierung eintreten. Die Bieter werden daraufhin ihre Konzepte verfeinern.

Zweite Stufe

In der 2. Stufe des Verhandlungsverfahrens werden die Bieter aufgefordert, auf der Grundlage ihres verfeinerten Konzeptes ein verbindliches Kaufangebot abzugeben.

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Stadt Landau gemäß § 169 Abs. 8 BauGB gesetzlich verpflichtet ist, mindestens die vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerte als Einnahme zu erzielen. Die DSK/Stadt behält sich daher vor, das Verfahren ganz oder teilweise aufzuheben, wenn nicht mindestens der gutachterlich ermittelte Verkehrswert erzielt wird. Zuschüsse aus Städtebaufördermitteln für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden wird im Entwicklungsbereich nicht gewährt. Die unrentierlichen und nicht durch Mieterträge gedeckten Kosten der Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sind von den Investoren daher im Kaufpreis mit einzukalkulieren.

Liegen mehrere Bewerbungen/Angebote für die gleichen Grundstücke vor, wird die Stadt/DSK über die Vergabe der Grundstücke / Zuschlag nach folgenden Bewertungskriterien entscheiden:

- Verpflichtungserklärung zur Vorlage eines notariellen Kaufangebotes bei Vorankündigung der Zuschlagserteilung (Ausschlusskriterium)
- Kaufpreis-/Finanzierungsnachweise (40 %)
- Überarbeitung/Nachbesserungen gemäß den Verhandlungsergebnissen (40 %)
- Nachweise zur Nutzerbindung (20 %)

Auswirkung: keine finanziellen Auswirkungen

Anlagen:

1. Baurechtlicher Rahmenplan (Plan und Textteil)
2. Bewertungsmatrix

Beteiligtes Amt/Ämter:

Schlusszeichnung: