



## Sitzungsvorlage

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 10.04.2013	Aktenzeichen: 610-St1		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	04.03.2013	Vorberatung	
Bauausschuss	12.03.2013	Vorberatung	
Hauptausschuss	09.04.2013	Vorberatung	
Stadtrat	16.04.2013	Entscheidung	

### Betreff:

Entwicklungsmaßnahme "Konversion Landau Süd"; Auswahlverfahren zur Veräußerung von Grundstücken im Wohnpark Am Ebenberg im Jahr 2013  
Inhalte und Vorgehensweise

### Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, die Vermarktung der Baufelder 1, 3, 8, 9, 16, 27, 27a, und 28b gemäß beiliegendem Plan (Anlage) durch das in der Begründung beschriebene Auswahlverfahren durchzuführen.
2. Der geplanten Vorgehensweise bei der Beurteilung der Bebauungskonzepte auf Grundlage der benannten Ober- und Unterkriterien als Grundlage für die Grundstücksveräußerung wird zugestimmt.

### Begründung:

#### **1. Verkaufsobjekte**

In der Entwicklungsmaßnahme "Konversion Landau Süd" sollen ab April 2013 weitere Bauflächen und Bestandsgebäude ausgeschrieben und vermarktet werden.

Die Ausschreibung umfasst acht Grundstücke, auf denen zum Teil denkmalgeschützte oder erhaltenswürdige Bestandsgebäude stehen. Die zur Ausschreibung stehenden Grundstücke sind nachfolgend aufgeführt und haben im Einzelnen folgende Grundstücksgrößen:

- Grundstück Nr. 1 mit ca. 8.392 m<sup>2</sup> (aufstehendes Bestandsgebäude 014)
- Grundstück Nr. 3 mit ca. 1.781 m<sup>2</sup> (ohne Bestandsgebäude)
- Grundstück Nr. 8 mit ca. 1.414 m<sup>2</sup> (aufstehendes Bestandsgebäude 005 einschl. Gebäudeteil über Torbogen im Bereich Siebenpfeiffer-Allee)
- Grundstück Nr. 9 mit ca. 817 m<sup>2</sup> (aufstehende Bestandsgebäude 068)
- Grundstück Nr. 16 mit ca. 2.161 m<sup>2</sup> (aufstehendes Bestandsgebäude 024)
- Grundstück Nr. 27 mit ca. 3.303 m<sup>2</sup> (aufstehendes Bestandsgebäude 129)
- Grundstück Nr. 27a mit ca. 105 m<sup>2</sup> (ohne Bestandsgebäude)
- Grundstück Nr. 28b mit ca. 1.120 m<sup>2</sup> (ohne Bestandsgebäude)

Die Bauflächen und Bestandsgebäude sind in dem anliegenden Plan farbig dargestellt. Insgesamt wird mit der Auswahl der auszulobenden Grundstücke bzw. Bestandsgebäude einerseits der Forderung nach einer weiterhin zügigen Vermarktung im „Wohnpark Am Ebenberg“ und andererseits

einer sukzessiven Entwicklung des Konversionsgeländes unter Berücksichtigung der Anforderungen durch die Landesgartenschau Rechnung getragen.

Die Flächen 1, 3 und 16 können auch während der Landesgartenschau entwickelt werden, da sie nicht im direkten Einwirkungsbereich liegen. Die Baufelder 8 und 9 sowie 27/ 27a und 28b liegen im direkten Umfeld des Landesgartenschau Geländes, sollen aber dennoch frühzeitig an den Markt gebracht werden. Die Sanierung und endgültige Nutzung der Gebäude auf den Grundstücken 8, 9 und 27 ist erst nach der Landesgartenschau möglich.

Das Grundstück 1 bildet mit dem Bestandsgebäude 014 die nordwestliche Begrenzung des Kasernenareals. Das Grundstück liegt direkt an der Cornichonstraße. Das Grundstück 3 wird als Neubaufäche vermarktet. Es liegt an der Wirth-Allee und knüpft östlich an das Grundstück 1 an. Die Grundstücke 8 und 9 liegen parallel zur grünen Fuge an der Otto-Kießling-Straße und liegen innerhalb des Landesgartenschau Geländes. Der Stellplatznachweis für die Baufelder 8 und 9 soll über die Tiefgarage (TG) unter dem Quartiersplatz erfolgen. Die TG-Stellplätze müssen gemeinsam mit dem Grundstück erworben werden.

Das Grundstück 16 mit der ehemaligen Turnhalle (Gebäude 024) befindet sich im westlichen Bereich der Konversionsfläche und liegt somit außerhalb des Landesgartenschau Geländes.

Ebenso liegen die Grundstücke 27/ 27a und 28b außerhalb des Landesgartenschau Geländes. Sie sind zur Ausschreibung vorgesehen, weil die Firma Archimedes nach Verkaufsverhandlungen gemäß Beschlussfassung vom 29.01.2013 kein Interesse an einer Entwicklung der Grundstücke gezeigt hat und eine zügige Vermarktung des Bestandsgebäudes angezeigt ist. Selbiges gilt für die Grundstücke 28 und 28a. Für diese Grundstücke sowie das angrenzende Grundstück 29 liegt in der Zwischenzeit aber eine schriftliche Interessensbekundung der Baugruppen „Nachhaltiges generationsübergreifendes Gemeinschaftswohnen Am Ebenberg“ und „Spektrum GbR“ vor, die bei der Grundstücksvergabe für Baugruppen im Februar 2013 nicht berücksichtigt werden konnten und für die die Verwaltung beauftragt wurde, Alternativgrundstücke im Kasernengelände zu finden. Die Verwaltung schlägt in Anlehnung an die bisherige Vorgehensweise mit den anderen Baugruppen vor, den o.g. Baugruppen ebenfalls eine Absichtserklärung mit Veräußerungsverzicht anzubieten. Auf die entsprechende Sitzungsvorlage in selbiger Sitzung wird verwiesen. Deshalb werden diese beiden Grundstücke 28 und 28a bei der Ausschreibung nicht berücksichtigt.

## **2. Ausschreibungsverfahren – Wesentliche Inhalte**

Nachfolgend werden die wesentlichen Ausschreibungsgrundlagen und -inhalte kursorisch zusammengefasst.

Die Grundstücke werden zwar in einem Verkaufsexposé zusammengefasst, aber dennoch einzeln ausgeschrieben. Ausnahme bildet das Grundstück 27/27a, das nicht separat zu entwickeln ist. Daher erfolgt hier eine Veräußerung im Paket mit Grundstück 28b. Demnach wird also kein Gesamtkaufpreisangebot für alle acht Grundstücke zugelassen.

Vielmehr wird den Bietern die Möglichkeit gegeben, für jedes Einzelgrundstück eine Bewerbung mit einem separaten Kaufpreis bei der Stadt Landau einzureichen. Für wie viele Grundstücke ein Investor ein Angebot abgibt, ist ihm selbst überlassen.

Die Grundstücksausschreibung erfolgt i. S. eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung der oben benannten Grundstücke. Aufgrund der hohen Bedeutung des Konversionsprojektes für die gesamtstädtische Entwicklung legt die Stadt Landau besonderen Wert auf eine hochwertige architektonische Gestaltung der Einzelgrundstücke unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen. Somit sollen für die Vergabe der Grundstücke neben dem Kaufpreis auch städtebauliche, funktionale und architektonisch-gestalterische Kriterien für die Investorenauswahl herangezogen werden. Ein bedingungsfreies Bieterverfahren scheidet somit aus. Der Landesrechnungshof hat seine anfänglichen, schriftlich formulierten grundsätzlichen Bedenken hierzu

zurückgestellt und bestätigt in einem Gespräch am 09.04.2013, dass die Stadt Landau nach folgendem Verfahren ausschreiben kann:

In einem ersten Schritt ist sicherzustellen, dass ein Kaufangebot nur angenommen werden kann, wenn mindestens der gutachterlich ermittelte Verkehrswert erreicht wird. Es gibt also für jedes Grundstück einen Mindestverkaufspreis (der auf der Grundlage der Feststellungen des Oberen Gutachterausschusses vom örtlichen Gutachterausschuss für das Jahr 2013 noch zu ermitteln ist). Wird dieser Preis nicht erreicht, fällt das Angebot aus der weiteren Wertung.

Liegen ein oder mehrere Bietergebote über den Mindestverkaufspreis für Grundstücke vor, wird die Stadt Landau über die Vergabe der Grundstücke oberhalb oder mindestens zum Verkehrswert nach den nachfolgend beschriebenen Ober- bzw. Unterkriterien entscheiden:

- a)     Architektonische und städtebauliche Qualität     (30%)
  - Denkmalschutz
  - Bebauungsplan/Städtebauliche Planung
  - Baurechtlicher Rahmenplan
  - Nachhaltigkeit
  
- b)     Image und Innovation                                     (30%)
  - Besondere energetische Ansätze
  - Nachmobilität
  - Architektursprache und Genius Loci
  - Wohnqualität/ Wohnformen
  
- c)     Kaufpreis   (40%)

Für die Bewertung der eingereichten Gebote hinsichtlich der o. g. Kriterien muss eine weiterführende Konkretisierung erfolgen. Hierzu wird auch gehören, dass bei den Kriteriengruppen a und b Mindest-Erfüllungsgrade definiert werden müssen (bspw., dass jeweils mindestens die Hälfte der möglichen qualitativen Wertungspunkte erreicht werden muss). Um die innere Kohärenz bei der Bewertung sicherzustellen, sind auch Doppelbewertungen ähnlicher bzw. sich überschneidender Sachverhalte auszuschließen. Beides ist wichtig, um die Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Verfahrens sicherzustellen, dabei ist der Verwaltung bewusst, dass der Spagat gelingen muss zwischen einer sachgerechten und fundierten Bewertung von Einzelkriterien bei gleichzeitig dem Verfahrensstand angepasster Detailschärfe der Planung. Aus der Erfahrung einer Vielzahl vergleichbarer Verfahren in der Stadt Landau heraus ist aber davon auszugehen, dass dieser Spagat gelingen wird.

Für die Bewertung der einzelnen inhaltlichen Kriterien soll ein externes Planungsbüro beauftragt werden. Die Ergebnisse der Bewertung werden mit der Verwaltung erörtert und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach Beurteilung und Bewertung auf der Grundlage der beschlossenen Ober- und Unterkriterien durch eigenständige Entscheidung und Beschluss des Stadtrates.

### **3.     Zeitlicher Ablauf/Bisheriges Verfahren**

Der Landesrechnungshof hat sich bekannter Maßen kritisch zu dem damaligen Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses Landau und dem praktizierten Vergabeverfahren zur Veräußerung der 1. Vermarktungstranche geäußert und die Stadt Landau aufgefordert, ihn bei künftigen Auswahlverfahren / Ausschreibungen zu beteiligen. Hierzu wurde dem Landesrechnungshof nach den Beratungen im Bauausschuss am 12.03.2013 die erste Fassung der Sitzungsvorlage sowie das Exposé zum Auswahlverfahren 2013 mit der Bitte um Stellungnahme zugesandt. Mit Datum 27.03.2013 hat der Landesrechnungshof schriftlich zum Ausschreibungsverfahren Stellung genommen. Die dort aufgeführten Kritikpunkte wurden in einem Gesprächstermin in Speyer am 09.04.2013 ausgeräumt. Neben der Frage nach der Art des Ausschreibungsverfahrens soll deutlicher herausgestellt werden,

dass sich auch private Einzelpersonen um Grundstücke bewerben können. Außerdem sollen die Wertungskriterien (Unterkriterien) und deren Gewichtung auf inhaltliche Kohärenz geprüft und nach Möglichkeit konkreter gefasst werden. Beide Aspekte werden bei der Ausschreibung berücksichtigt.

Auf dieser Grundlage ergeben sich folgende Schritte zur Vorbereitung und Durchführung des Auswahlverfahrens:

- 
- Entscheidung im Stadtrat zur Ausschreibung 2013 16.04.2013
- Abstimmung letzter Details mit dem LRH bis Ende April 2013
- Grundstücksausschreibung bis Ende Juni 2013
- Rückfragenkolloquium Mitte August 2013
- Abgabe der Gebote Ende Oktober 2013
- Vergabeentscheidung Mitte Dezember 2013

#### **4. Abgabe Angebotsunterlagen und Zuschlag**

Die Bieter sind aufgefordert, die nachfolgend angeführten Unterlagen einzureichen:

- Gebot
- Bietererklärungen
  - Zum Nachweis der persönlichen Lage des Bieters (z. B. Auszug Gewerbe- bzw. Bundeszentralregister, Auszug Berufs- und Handelsregister)
  - Zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit (z. B. Gesamtumsätze der letzten fünf Geschäftsjahre, Gesamtumsätze der letzten fünf Geschäftsjahre zu Projekten, die mit den hier ausgeschriebenen Projekten vergleichbar sind, Kaufpreis- und Gesamtprojektfinanzierungsnachweise einer deutschen Bank)
  - Zum Nachweis der technischen Leistungsfähigkeit (z. B. Darstellung von Referenzen der wesentlichen in den letzten fünf Jahren erbrachten eigenen Leistungen, die mit den hier zu erbringenden strukturell vergleichbar sind, z. B. Entwicklung, Planung und Realisierung innerstädtischer Bebauung, insbesondere auch an denkmalgeschützten Geschossbauten bzw. Neubau von mehrgeschossigen Wohnhäusern)
- oder bei Einzelbewerbern (Privatpersonen), die die o.g. Unterlagen nicht erbringen können, den Nachweis einer deutschen Bank über die Solvenz des Bieters sowie den Nachweis der Zusammenarbeit mit einer fachkundigen Person (Architekt, Projektentwickler, Bauträger etc.)
- Lageplan im Maßstab 1:500
- Bebauungs- und Nutzungskonzept bzw. Modernisierungskonzept, im Maßstab 1:500 mit Aussagen über Nutzungsverteilung (geschossweise) in den Gebäuden, einschließlich Nachweis der Stellplätze, Erschließung sowie Freiraumkonzept aus dem auch die verwendeten Materialien und Elemente erkennbar werden
- Ansichten im Maßstab 1:200
- Flächenberechnungen (städtebaulichen-architektonische 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)

Die Vorprüfung und Bewertung der Gebote erfolgt voraussichtlich durch ein externes Planungsbüro und wird im Anschluss mit der Verwaltung erörtert. Anschließend wird das favorisierte Gebot bzw. werden die ausgewählten Gebote als Grundlage für den Abschluss des Grundstückskaufvertrages bzw. der Grundstückskaufverträge den politischen Gremien zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch eigenständige Entscheidung und Beschluss des Stadtrates..

**Anlagen:**

Gesamtvermarktungsplan

**Beteiligtes Amt/Ämter:**

Finanzverwaltung/Wirtschaftsförderung  
Amt für Recht und öffentliche Ordnung  
BGM  
LGS Landau 2014 gemeinnützige GmbH

Schlusszeichnung:

