Stadt Landau in der Pfalz

Sitzungsvorlage
610/417/2016

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 17.06.2016	Aktenzeichen: 610 St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	27.06.2016	Vorberatung N	
Bauausschuss	05.07.2016	Vorberatung Ö	
Stadtrat	12.07.2016	Entscheidung Ö	

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“: Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ 2016/ I – Festlegung der Kriterien und der weiteren Vorgehensweise für die Baufelder 28/ 28a und 30a/ 31

Beschlussvorschlag:

1. Den im Vermarktungsexposé (Anlage 1) formulierten Ausschreibungs-bedingungen und –kriterien für die vier Baufelder des Ausschreibungs-verfahrens zur Grundstücksveräußerung 2016/I im „Wohnpark Am Ebenberg“ wird zugestimmt.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung - wie im Vermarktungs-exposé (Anlage 1) beschrieben - zu veröffentlichen, durchzuführen und die Grundstücksvergabevorschläge nach Abschluss des Ausschreibungsverfahrens den Gremien zum Beschluss vorzulegen.

Begründung:

1. Verkaufsobjekte

In der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme "Konversion Landau Süd" sollen ab Juli 2016 weitere Bauflächen und Bestandsgebäude ausgeschrieben und vermarktet werden.

Die Ausschreibung umfasst vier Baufelder in zwei Paketen, auf denen zum Teil erhaltenswürdige Bestandsgebäude stehen. Die zur Ausschreibung stehenden Baufelder sind nachfolgend aufgeführt und haben im Einzelnen folgende Flächengrößen:

Paket 1:

Baufeld Nr. 30a ca. 4.898 m²
(Teilfläche mit aufstehendem Bestandsgebäude 110 (erhaltenswert))
Baufeld Nr. 31 ca. 4.244 m²

Paket 2:

Baufeld Nr. 28 ca. 1.879 m²
(aufstehendes Bestandsgebäude 119 (erhaltenswert))
Baufeld Nr. 28a ca. 5.378 m²

Die Baufelder und Bestandsgebäude sind in dem anliegenden Übersichtsplan (Anlage 2) farbig dargestellt.

2. Zeitlicher Ablauf

Insgesamt wird mit der Auswahl der ausgeschriebenen Baufelder 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 des Wohnungsmarktes und der allgemeinen Preisentwicklung Rechnung getragen.

Die Ausschreibung erfolgt ab Ende Juli 2016. Die Gebote für die einzelnen Baufelder müssen bis 22. November bei der Verwaltung eingehen. Danach wird eine Auswertung vorgenommen und den städtischen Gremien voraussichtlich im Februar 2017 zur Beratung und Entscheidung vorgelegt. Im Einzelnen sind folgende Schritte vorgesehen:

Entscheidung im Stadtrat zur Ausschreibung 2016/I	12.07.2016
Grundstücksausschreibung	26.07. bis 28.09.2016
Rückfragenkolloquium	05.10.2016
Abgabe der Gebote	bis 01.12.2016
Vergabeentscheidung	voraussichtlich Februar 2017

Zwischen der Abgabe der Gebote und der Vergabeentscheidung liegen gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 03.05.2016 folgende Schritte:

- anonyme Vorprüfung der fachlichen Kriterien,
- Bildung einer Jury: bestehend aus Verwaltung, DSK, ausgewählten Bauausschussmitgliedern, 3 externe Fachexperten und dem prüfenden Büro. Ihnen werden die Ergebnisse der Vorprüfung vorgestellt. Im Gremium werden die Bietererklärungen und der Kaufpreisangebote geöffnet, die Ausschlusskriterien geprüft, der Kaufpreis bewertet und die Gesamtbewertung zusammengestellt.
- Zusammenstellung der Juryentscheidungen in einer Sitzungsvorlage zur Beratung bzw. Entscheidung über die Grundstücksvergabe
- Vorstellung der Gesamtbewertung im Bauausschuss (voraussichtlich Februar 2017) und Entscheidung im Stadtrat

Nach der Vergabeentscheidung stehen folgende Schritte:

- Zu- und Absageschreiben an die Bieter
- Erstgespräche mit erfolgreichen Bietern
- Schriftliche Begründung an die unterlegenen Bieter
- Öffentliche (anonymisierte) Ausstellung der eingereichten Entwürfe im Rahmen der Ausschreibung
- Resümee des Verfahrens im Bauausschuss (Frühjahr 2017)

3. Ausschreibungsverfahren – Wesentliche Inhalte

Nachfolgend werden die wesentlichen Ausschreibungsgrundlagen und -inhalte kursorisch zusammengefasst.

Die Baufelder werden in einem Verkaufsexposé zusammengefasst. Dort sind auch die allgemeinen Informationen und Rahmenbedingungen zum „Wohnpark Am Ebenberg“ benannt. Für jedes Baufeld-Paket ist dem Exposé eine Anlage mit detaillierten Informationen zu den einzelnen Baufeldern, den Ausschreibungsbedingungen und den Wertungskriterien beigefügt.
Die vier Baufelder werden in zwei Paketen gebündelt und so ausgeschrieben. Die Baufelder werden wegen ihres funktionalen und räumlichen Zusammenhangs gebündelt, so erfolgt z.B. der

Stellplatznachweis des Bestandsgebäudes 110 (Baufeld 30a) auf dem Nachbargrundstück 31 in einer Tiefgarage. Es sind nur Angebote für das jeweilige Grundstückspaket zulässig. Einzelangebote oder Konzepte, die sich auf alle vier Grundstücke beziehen, werden von der Bewertung ausgeschlossen.

Die Kaufpreisangebote sind je Baufeldpaket abzugeben.

Die Ausschreibung erfolgt i. S. eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung der oben benannten Baufelder. Aufgrund der hohen Bedeutung des Konversionsprojektes für die gesamtstädtische Entwicklung legt die Stadt Landau besonderen Wert auf eine hochwertige architektonische Gestaltung der Baufelder unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen. Somit sollen für die Vergabe der Baufelder neben dem Kaufpreis auch städtebauliche, funktionale, soziale und architektonisch-gestalterische Kriterien für die Investorenauswahl herangezogen werden. Ein bedingungsfreies Bieterverfahren scheidet somit aus.

Wie auch in der vergangenen Ausschreibung 2015 schlägt die Verwaltung für die kommende Tranche vor, die Mindestverkaufspreise für die Baufelder anzugeben. So ist sichergestellt, dass die Bieter den (Mindest-)Preis des Baufeldes im Vorfeld kennen. Aus Sicht der Verwaltung kann damit vermieden werden, dass Gebote eingereicht werden, die unterhalb des gutachterlich ermittelten Verkehrswertes liegen. Darunter liegende Gebote werden von der Wertung ausgeschlossen.

Liegen ein oder mehrere Bietergebote zum oder über dem Mindestgebot vor, wird die Stadt Landau über die Vergabe der Baufelder nach den fachlichen Kriterien entscheiden. Diese sind auf die unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Nutzungsvorgaben der einzelnen Baufelder angepasst.

Die Wertung des Kaufpreises liegt – wie bereits bei den vorangegangenen Ausschreibungen - in allen Fällen bei 40%. 60% der Wertung sind durch fachliche Kriterien besetzt. Dies sind:

- Architektonische und städtebauliche Qualität,
- Image, Innovation und Nachhaltigkeit
- ggf. Soziale Aspekte

Die folgende Übersicht verdeutlicht baufeldbezogen die Beziehungen zwischen Kaufpreis und Wertungskriterien:

Baufelder	**Größe (m²)**	**Kaufpreis als**	**Wertungskriterien**	**Euro/m² (Mindestgebot)**	**Summe (in €)**
Nr. 28 und 28 a	7.257	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	176 Euro/m²	1.277.232
Nr. 30a und 31	9.142	Mindestgebot	Fachliche Kriterien: 60%; Angebotspreis: 40%	231 Euro/m²	2.111.802

Die vorgenannte Gewichtung fachlicher Kriterien zum Angebotspreis dient der Qualitätssicherung. Als Erkenntnis der letzten Bewertungen hat sich ergeben, dass ein sehr hohes Kaufpreisangebot die vorgenannte Gewichtungsverteilung ungünstig verändern kann. D.h. ein höherer Kaufpreis kann schneller zu einer höheren Punkteverteilung führen als ein höheres Maß an Qualität. Um dies zu verhindern wird die Bewertungsmatrix mit einer veränderten Formel hinterlegt. Statt einer linearen Punktwertermittlung werden die Punkte für das Kaufpreisgebot exponentiell ermittelt. Für die Kaufpreisangebotsbewertung gelten weiterhin die gesetzlichen Vorgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 169 BauGB.

Die einzelnen Rahmenbedingungen und Bewertungskriterien können dem Vermarktungsexposé inkl. der Anlagen für die einzelnen Baufeldpakete (Anlage 1) entnommen werden.

Für die Bewertung der einzelnen inhaltlichen Kriterien wurde ein externes Planungsbüro mit

entsprechender Expertise beauftragt. Die Vergabe der Baufelder erfolgt entsprechend der im Zeitplan dargestellten und in der Sitzung des Bauausschuss am 03.05.2016 beschlossenen Vorgehensweise.

Bei allen Baufeldern werden zur Beurteilung der architektonischen und städtebaulichen Qualität der fortgeschriebene Rahmenplan, das dazugehörige Gestaltungshandbuch sowie die Gestaltungssatzung „Wohnpark Am Ebenberg“ herangezogen.

4. besondere Nutzungsvorgaben auf den Baufeldern 30a/31

Um der Durchmischung des Quartiers in Bezug auf den sozialen Status und den Altersdurchschnitt sowie den Bedarfen auf dem Wohnungsmarkt weiterhin Rechnung zu tragen, werden für diese Baufelder folgende Vorgaben vorgeschlagen:

- Mindestens 40% der Bruttogeschossfläche für altersgerechtes, barrierefreies Wohnen mit Alltagsbegleitung und Anbindung an ambulanten Pflegedienst
- Mindestens 30% Bruttogeschossfläche für Mietwohnungsbau (15 Jahre Bindungsfrist)
- Mischnutzung und Kleingewerbe auf mindestens 25% der Erdgeschosszonen der Gebäude, die der Versorgung des Gebietes und insbesondere der vorgenannten Nutzungen dienen (z.B. Friseur, Bäcker etc.)
- Zwingender Nachweis des weit überwiegenden Anteils der Stellplätze in einer Tiefgarage

Die vorgenannten Nutzungen dürfen sich nicht innerhalb einer Wohneinheit überlagern: So darf eine Wohnung entweder nur dem „Mietwohnungskriterium“ oder nur dem Kriterium „altersgerechtes, barrierefreies Wohnen“ zu geordnet werden

Anlagen:

1. Vermarktungsexposé: Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ 2016, Stand Juni 2016/1

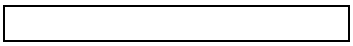
2. Lageplan mit Kennzeichnung der vier Baufelder des Auswahlverfahrens 2016/1

Beteiligtes Amt/Ämter:

Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung

BGM

Amt für Recht und öffentliche Ordnung

Sozialamt

Schlusszeichnung: