



Sitzungsvorlage
610/443/2017

Amt/Abteilung: Abteilung Stadtplanung und Stadtentwicklung Datum: 01.02.2017	Aktenzeichen: 61.41 / 610 St 4		
An:	Datum der Beratung	Zuständigkeit	Abstimmungsergeb.
Stadtvorstand	06.02.2017	Vorberatung N	
Bauausschuss	14.02.2017	Vorberatung Ö	
Hauptausschuss	21.02.2017	Vorberatung Ö	
Stadtrat	07.03.2017	Entscheidung Ö	

Betreff:

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Konversion Landau Süd“ - Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung im „Wohnpark Am Ebenberg“ (Ausschreibung 2016): Veräußerung der Baufelder 30a/31 im „Wohnpark Am Ebenberg“

Beschlussvorschlag:

1. Das Angebot des Bieters 3002, im Einzelnen bestehend aus der Bietererklärung, dem Kaufpreisangebot und dem Bebauungskonzept, für die Baufelder 30a/31 wird angenommen. *(Bietererklärung wird im Stadtrat bekannt gegeben)*
2. Die Baufelder 30a/31 mit einer Größe von ca. 9.142 m² werden zum Kaufpreis in Höhe von 2.700.000,00 EURO (ca. 295 Euro/qm) an den Bieter 3002 veräußert.
3. Die Verwaltung wird beauftragt mit dem Bieter eine höhere Übereinstimmung des vorgelegten Baukonzepts mit dem städtebaulichen Rahmenplan „Wohnpark Am Ebenberg“ und der dazugehörigen Gestaltungsfibel „Wohnpark Am Ebenberg“ abzustimmen.
4. Die Verwaltung / DSK wird beauftragt den Kaufvertrag vorzubereiten und abzuschließen.
5. Die Verwaltung wird im Falle eines Scheiterns des Projekts des erstplatzierten Bieters beauftragt, in Verhandlung mit dem Zweitplatzierten, Bieter 3001, einzutreten und den Gremien einen Vergabevorschlag vorzulegen.

Begründung:

Ablauf und Hintergründe des Verfahrens:

Gemäß der kritischen Überarbeitung des Ausschreibungsverfahrens 2015 durch den Beschluss des Bauausschusses vom 03. Mai 2016 setzte die Verwaltung folgenden Verfahrensablauf um:

12.07.16 Stadtratsbeschluss über die Ausschreibungsunterlagen 2016 (Vergabekriterien und Exposé):

Ausgeschrieben wurden vier Grundstücke in zwei Paketen (Baufelder 30a/31 und 30a/31), für die jeweils ein Kaufpreisangebot, eine Bieterklärung und ein gemeinsames Konzept abzugeben waren. Die Abgabe von Gemeinschaftskonzepten und –angeboten war ausgeschlossen.

Für die Grundstücke wurde der Verkehrswert als Mindestgebot bekannt gegeben.

Aufgrund der hohen Bedeutung des Konversionsprojektes für die gesamtstädtische Entwicklung wurde besonderen Wert auf eine hochwertige architektonische Gestaltung unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen gelegt. Somit wurden für die Vergabe der Grundstücke überwiegend städtebauliche, funktionale und architektonisch-gestalterische Kriterien für die Investorenauswahl herangezogen.

26.07.- 01.12.2016 *Bewerbungszeitraum*

Das Auswahlverfahren wurde in regionalen und überregionalen Tageszeitungen mehrfach angekündigt. Darüber hinaus erfolgte ein entsprechender Hinweis auf den einschlägigen Internetseiten sowie auf der Internetseite der Stadt Landau und auf www.wohnpark-am-ebenber.de. Auf letzterer Seite konnte auch das Vermarktungsexposé kostenlos herunter geladen werden.

Das Planungsbüro Post & Welters aus Dortmund war mit der fachlichen Begleitung des Auswahlverfahrens (Festlegung der Kriterien, Auswertung der Angebote etc.) beauftragt.

Für die 2 Pakete wurden insgesamt 13 Angebote abgegeben.

05.10.16 *Rückfragenkolloquium*

Das Protokoll der Veranstaltung wurde den Teilnehmern zur Verfügung gestellt und darüber hinaus auf www.wohnpark-am-ebenber.de veröffentlicht.

16.01.2017 *nichtöffentliche Jurysitzung, 1. Tag*

Fachpreisrichter (3 Stimmen): Prof. Kunibert Wachten (Fachbereich Stadtplanung und Vorsitz), Prof. Ulrike Kirchner (Fachbereich Landschaftsarchitektur), Prof. Andrea Uhrig (Fachbereich Architektur)

Sachpreisrichter als Vertreter des Stadtrates (2 Stimmen): Hermann Demmerle, Michael Dürphold, Udo Lichtenthäler, Bernd Löffel, Jakob Wagner

Vorprüfung und Moderation (keine Stimme): Büro Post & Welters: Nina Vollmann, Hartmut Welters

Beratung durch Treuhänderin DSK (keine Stimme): Katharina Cavelius

Beratung durch Verwaltung (keine Stimme): Seniorenbeauftragte Ulrike Sprengling, Stadtbauamt: Christoph Kamplade, Alfons Burkhart, Jörg Seitz, Juliane Letz

Bürgermeister Dr. Maximilian Ingenthron (keine Stimme und Beratung wegen Ausschluss durch mögliche Befangenheit)

Ablauf: Nach einer Ortsbesichtigung der Grundstücke trat die Jury formell im Gemeindesaal der Heilig Kreuz Kirche zusammen. Das Büro Post & Welters stellte im 1.Rundgang die Vorprüfungsergebnisse vor, es konnten Verständnisfragen gestellt werden. Aufgrund der inhaltlichen Komplexität und der fehlenden Zeit wurde ein Ausschluss von Entwürfen auf den zweiten Sitzungstag verlegt. Die Urheber der Entwürfe waren nicht bekannt.

23.01.2017 *nichtöffentliche Jurysitzung, 2. Tag*

Im 2. Rundgang wurden die sechs Entwürfe resümiert und ein Ausschluss aus der Erstplatzierung von vier Bietern aufgrund fehlender Informationen und fachlicher Mängel vorgenommen. Alle Entwürfe erhielten jedoch eine Platzierung nach Punkten sowie eine verbale Einzelbewertung. Die verbliebenen zwei Entwürfe wurden genauer durch die Jury geprüft und eine endgültige Platzierung aus fachlicher Sicht vorgenommen. Zum Abschluss wurden die für die Jury anonymisierten Kaufpreisgebote in die Bewertungsmatrix einbezogen. Die endgültige Platzierung und Vergabe-Empfehlung ist der folgenden Auswertung zu entnehmen.

Vergabeempfehlung der Jury:

Für die Baufelder 30a/31 erging folgende Platzierung:

Bei der rein fachlichen Bewertung der sechs Entwürfe, ohne Kenntnis der Kaufpreisgebote, setzte die Jury für Platz 1: Bieter 3002 und Platz 2: Bieter 3001.

Der Erstplatzierte wurde nach intensiver Diskussion ausgewählt. Insbesondere überzeugt das Konzept mit seinem Ansatz, das neue Wohnquartier mit modernen Bebauungsstrukturen und zeitgemäßer Architektursprache in das vorhandene Quartier mit seinen Bestandsgebäuden einzufügen und die geforderten unterschiedlichen Wohnformen innerhalb des Quartiers konsequent zu mischen.

Auch wenn der Entwurf den Vorgaben des Rahmenplans in Teilen widerspricht, erkennt das Gremium die entwurfsbestimmende Grundidee des Konzeptes an. Die mäandrierende Gebäudeanordnung bildet verschiedene maßstäbliche Platz- und Hofräume mit unterschiedlichen Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten aus. Es entsteht dabei eine Vielfalt an verschiedenen öffentlichen und gemeinschaftlichen Freibereichen sowie privater Rückzugsorte. Gleichzeitig wird die Umstrukturierung des Bestandsgebäudes deutlich behutsamer als bei anderen Entwürfen vorgenommen. Lediglich die Fassaden der Neubauten bedürfen einer weiteren Bearbeitung, damit die durch den Entwurf entstehende Identität des Quartiers auch in den Fassaden Fortführung findet.

Die Hinzufügung der Kaufpreisangebote in die Bewertungsmatrix veränderte die o.g. Platzierung nicht. Beide Angebote liegen über dem Verkehrswert der Grundstücke und auch über der Grenze, die zu einer ungewollten Gewichtsverschiebung zwischen fachlichen Kriterien und Kaufpreisangebot hätte führen können. Für beide Gebote wurde demnach die maximale Punktzahl in der Bewertung vergeben.

Exkurs: 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 wurde gemäß dem Beschluss des Stadtrates vom 12.07.2016 die Bewertungsmatrix mit einer veränderten Formel hinterlegt. Für die Kaufpreisangebotsbewertung galten die gesetzlichen Vorgaben der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 169 BauGB.

Bieter	Punkte für fachliche Kriterien (60%)	Punkte für Kaufpreishöhe (40%)	Summe
3002	453	400 (2,70 Mio€)	853
3001	385	400 (3,15 Mio €)	785

Im Ergebnis empfiehlt die Jury, das Angebot des Bieters 3002 anzunehmen und das Baufeld 30a/31 an diesen Bieter zu vergeben.

Weitere Schritte nach der Vergabeentscheidung im Stadtrat (07.03.2017):

- Zu- und Absageschreiben an die Bieter
- Erstgespräche mit erfolgreichen Bietern
- Schriftliche Begründung an die unterlegenen Bieter
- Öffentliche (anonymisierte) Ausstellung der eingereichten Entwürfe
- 02.05.2017 Resümee des Verfahrens im Bauausschuss

Wesentliche Kaufvertragsinhalte:

1. Kaufpreis: Der Kaufpreis für die Grundstücke mit der Größe von ca. 9.142 m² beträgt 2.700 000 EURO. Sollte sich bei der katasteramtlichen Vermessung eine Flächendifferenz ergeben, so ist diese auf Basis des gutachterlich ermittelten Verkehrswerts auszugleichen.
2. Bauverpflichtung: Der Käufer ist verpflichtet, das Bauvorhaben, inkl. der dazugehörigen Stellplätze auf selbigem Grundstück, gemäß der mit der Stadt Landau abgestimmten Bebauungskonzeption innerhalb von zwei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages fertig zu stellen.
3. Wiederkaufsrecht/Rückkauflassung: Die Verkäuferin hat das Recht zum Wiederkauf und kann die Rückübertragung des Grundstücks verlangen, wenn der Käufer seine Bauverpflichtung nicht in der festgelegten Frist erfüllt (vgl. Punkt 2).
4. Vertragsstrafen: Zur Sicherstellung der abgestimmten Bebauungskonzeption werden Vertragsstrafen vereinbart, die im Falle einer Abweichung zu zahlen sind.
5. Kosten, die durch Beschädigungen am öffentlichen Raum (z.B. Grünanlage, Straßenbelag) durch die Baumaßnahmen entstehen, sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Eine geeignete Sicherstellung, z.B. über Bürgschaften, wird im Rahmen der Kaufvertragsverhandlungen gefunden.
6. Fern/Nahwärmeversorgung: Der Käufer ist verpflichtet, an die Leitungen der EnergieSüdwest AG (ESW) anzuschließen. Eine Befreiung von dieser Verpflichtung ist für das Neubauvorhaben nur möglich, wenn das Neubauvorhaben vollständig im KfW-40 Standard errichtet wird. Für das Bestandsgebäude gilt Anschlusspflicht.
7. Sicherung sozialer Kriterien: Die Sicherung der sozialen Kriterien (40% der Bruttogeschossfläche für altengerechtes, barrierefreies Wohneigentum, 30% der Bruttogeschossfläche als Mietwohnungen und 25% der Erdgeschossflächen als ergänzende Dienstleistungs-/Gewerbeeinheiten) erfolgt im Kaufvertrag oder in anderer geeigneter Form.

Anlagen:

1. Bewertungsmatrix, Begründung und Entwürfe der Plätze 1 und 2 (wird für Bauausschuss nachgereicht)
2. Auszug aus den eingereichten Bebauungskonzepten der Plätze 1 und 2 (wird für Bauausschuss nachgereicht)
3. Bietererklärung (wird für Stadtrat nachgereicht)

Beteiligtes Amt/Ämter:

BGM
Finanzverwaltung und Wirtschaftsförderung
Sozialamt

Schlusszeichnung:

