

Öffentliche Sitzung des Gemeinderates
Am **16. Dezember 2020**

Amt/Sachbearbeiter/Kontakt bzgl. Rückfragen

Hauptamt

Herr Hauptamtsleiter Wenning

06223/9501-25; wenning@gaiberg.de

Tagesordnungspunkt 5

„Südlich der Kirche“ – Veräußerung von Grundstücken zur Quartiersentwicklung Beschluss über die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens

Sachdarstellung:

Im Ortskern von Gaiberg, direkt neben der Peterskirche, befindet sich eine unbeplante, gegenwärtig untergenutzte, bzw. teilweise brach gefallene Fläche von über 9.000 m². Seit vielen Jahren finden Überlegungen statt, wie die Fläche bestmöglich einer Entwicklung zugeführt werden kann.

Die Gemeinde beabsichtigt nun von dieser Fläche die beiden gemeindeeigenen Grundstücke (Flst.-Nr. 2 und Flst.-Nr. 12) mit einer Gesamtgröße von ca. 4.514m² an einen oder mehrere Bauträger bzw. Investoren zu veräußern, die ihrerseits die beiden Grundstücke einer städtebaulich/ architektonischen Entwicklung zuführen sollen. Die Grundstücke sollen schwerpunktmäßige der Realisierung von Wohnungsbau dienen.

Die Vergabe der Grundstücke soll im Rahmen eines „Investorenauswahlverfahrens“ erfolgen.

Die Gemeindeverwaltung hat zur fachlichen Unterstützung das Büro MVV Regioplan GmbH mit der Organisation und Durchführung des Verfahrens beauftragt.

Die MVV Regioplan GmbH hat gemeinsam mit der Verwaltung die Ziele und Kriterien der geplanten Ausschreibung erarbeitet, die im Rahmen der Sitzung des Dorfentwicklungsausschusses und des Gemeinderates am 25.11.2020 vorberaten wurden, in heutiger Sitzung des Gemeinderates erneut vorgestellt und beschlossen werden sollen.

Das vorgesehene Verfahren gliedert sich in ein Interessenbekundungsverfahren (Stufe 1) und das eigentliche Auswahlverfahren (Stufe 2).

Im Interessenbekundungsverfahren (Stufe 1) bekunden die (ggfs. vorab ausgewählten) Bewerber ihr Interesse an einer Teilnahme und erbringen die geforderten Bedingungen. Es wird geprüft, ob der Teilnahmeantrag alle geforderten Angaben enthält und der Bewerber fachlich und wirtschaftlich geeignet erscheint, die Leistungen auszuführen. Bei einer Vielzahl geeigneter Bewerber wird die Anzahl i.d.R. auf 3 bis 5 Teilnehmer beschränkt (ggfls. per Los).

Um seine Eignung nachzuweisen, hat der Bewerber möglichst vergleichbare Referenzen (realisierte Projekte) einzureichen. So muss er bereits Erfahrungen im Bau bzw. der Vermietung von Wohnraum (auch öffentlich gefördertem Wohnraum) sowie gewerblicher Einheiten nachweisen.

Zudem hat der Bewerber den Mindestkaufpreis anzuerkennen, zuzusichern 20% der Wohnungen entsprechend den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes für die Dauer von min. 20 Jahren preisgebunden zu vermieten, sowie sich zu verpflichten 15 öffentlich nutzbare Stellplätze herzustellen.

Im Auswahlverfahren (Konzeptvergabe Stufe 2) legen die Kaufinteressenten– nach schriftlicher Aufforderung – ihr Bau- und Investitionskonzept für die Kaufgrundstücke (ca. 4.514 m²) und den erweiterten Planungsraum (ca. 4.700m²) mit Zeitplanung und wirtschaftlichen Eckdaten in seiner architektonischen und städtebaulichen Gestaltung und Auswirkung vor. Aus den eingereichten Angeboten und Konzepten wird anhand von Bewertungskriterien durch die Vorprüfung eine Rangfolge gebildet. Die einzelnen Bewerber stellen sich anschließend mit einer Kurzpräsentation im Gemeinderat / Dorfentwicklungsausschuss (in beratender Funktion) vor. Bedarfsweise erfolgen im Anschluss weitere Gespräche und planerische Anpassungen. Zum Abschluss werden die finalen Angebote geprüft und eine Vergabeempfehlung dem Gemeinderat vorgelegt. Dieser entscheidet letztlich über die Auswahl des Bewerbers und ermächtigt die Verwaltung einen Kaufvertrag ggf. in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag mit dem Erwerber abzuschließen.

Die Auswahl des Bewerbers muss transparent und nachvollziehbar sein. Aus diesem Grund werden im Vorfeld Bewertungskriterien festgelegt, nach denen die Wertung der eingereichten Konzepte erfolgen soll.

Zur Bewertung sind folgende Kriterien vorgesehen:

- 1. Bau- und Nutzungskonzept Verkaufsgegenstand Gewichtung 50%**
 - a. Städtebauliches und architektonisches Konzept:**
 - Gestaltungskonzept, städtebauliche Qualität und Freiraumqualität
 - Einfügen der Bebauung in Umgebung und in Bezug auf die Kirche
 - Auslastung der Grundstücke, Proportionen der Baukörper
 - vielfältige und gelungene Gestaltung der Baukörper
 - Gestaltung der Freiflächen, Freiraumqualität
 - Einhaltung Planungs- und Bauordnungsrecht
 - Einhaltung von Vorgaben des Planungs- und Bauordnungsrecht sowie Satzungen (Stellplätze)
 - b. Wohnungs- und Nutzungskonzept:**
 - Vielfältige Wohnnutzung mit Angebotsmix für unterschiedliche Nutzergruppen
 - Barrierefreiheit
 - 20% der Wohnfläche als geförderter Wohnraum (Landeswohnraumförderungsgesetz)
 - Gemeinschaftsförderndes Konzept, ergänzende Angebote zur Förderung der Nachbarschaft, Integrationsleistungen
 - c. Klima, Ökologie, Energie:**
 - ökologisches Bauen
 - Energie- und Heizungskonzept
 - Regenwassermanagement
 - Maßnahmen zur Klimaanpassung
- 2. Bau- und Nutzungskonzept erweitertes Plangebiet Gewichtung 10%**
 - a. Planerisches Einfügen des Erweiterungsgebiet in den Gesamtentwurf
 - b. städtebaulich - architektonisches Konzept
 - c. verkehrliche Erschließung und Durchwegbarkeit des Plangebietes
- 3. Gesamtwirtschaftlichkeit Gewichtung 40%**
 - a. Kaufpreisangebot (Mindestkaufpreis oder eigenständiges Kaufpreisangebot)
 - b. Zahlungsplan (Kaufpreisfälligkeit und ggf. Bedingungen)
 - c. Zeitplanung (Realisierungszeitraum)
 - d. sozialer Wohnungsbau vorgesehene Mietpreise (Startwert der Nettokaltmiete) und Dauer der Mietpreisbindung (mind .20 Jahre)
 - e. Weitere (kostenrelevante) Leistungen des Bieters
 - Rückbau baulicher Anlagen, Bodenmanagement
 - Planung und Herstellung quartiersinternen Erschließungs- und Freianlagen
 - Sonstige Kostenübernahmen (Baurechtschaffung, Gutachten)

Im Rahmen der Gemeinderatsitzung wird ein Vertreter der MVV Regioplan GmbH die Grundzüge des angedachten Verfahrens vorstellen. Ebenfalls sollen wesentliche Vergabekriterien erörtert werden.

Sollte der Gemeinderat der Durchführung des Investorenauswahlverfahrens zustimmen, werden die Ausschreibungsunterlagen ab dem 11.01.2020 an interessierte Unternehmen versendet bzw. über das Internet zur Verfügung gestellt.

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinde beschließt die Durchführung des vorgestellten Investorenauswahlverfahrens für die Veräußerung der Grundstücke Flst.-Nr. 2 und Flst.-Nr. 12.