

AZ: -61.1- / Herr Müller

Drucksache Nr.: 0490/2013/DS

=====

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Bau-, Planungs- und Umwelt-ausschuss	02.07.2015	Ö	Endg. entsch. Stelle

Berichterstatter:

OBM

Verhandlungsgegenstand:

Verwertung des städtischen Grundstücks "Seekamp 18 / 18 a"

A n t r a g :

1. Für das Grundstück Seekamp 18 / 18 a (Flur 20, Flurstücks-Nr. 58) zwischen Einfelder See und der Straße Seekamp im Stadtteil Einfeld ist ein Strukturiertes Bieterverfahren nach den u. g. Verfahrensschritten durchzuführen.
2. Die Ausschluss- und Bewertungskriterien sowie die Gewichtung der Kriterien werden beschlossen.
3. Dem Vorschlag zur Besetzung der Jury wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt zur organisatorischen und fachlichen Unterstützung bei der Vorbereitung, Durchführung und Entscheidung des Strukturierten Bieterverfahrens ein auswärtiges Architekturbüro zu beauftragen.

Finanzielle Auswirkungen:

- Einnahmen durch Grundstücksverkäufe, voraussichtlich 1,08 Mio €

- Ca. 2500 € Ausgaben für die Beauftragung eines auswärtigen Architekturbüros
- Abbruchkosten in Höhe von ca. 70.000 €

B e g r ü n d u n g :

Nach vorzeitiger Auflösung des Erbbaurechtsvertrages mit dem Kirchenkreis Altholstein und Übergabe des Grundstücks an die Stadt steht das Grundstück Seekamp 18 / 18 a für eine Veräußerung und andere Nutzung zur Verfügung.

Wie vom Bau-, Planungs- und Umweltausschuss in der Sitzung am 03.04.2014 beauftragt, legt die Verwaltung hiermit ein Konzept zur Durchführung eines Strukturierten Bieterverfahrens vor.

Das Verfahren erfolgt in drei Phasen: Die Vorbereitungsphase, die Angebotsphase und der Vollzug. In der Vorbereitungsphase wurde bereits ein Katalog von Ausschluss- und Gestaltungskriterien erstellt anhand derer die Gebote in der späteren Angebotsphase bewertet werden. Zudem wird ein Informationsmemorandum vorbereitet, welches potentiellen Bietern zur Verfügung gestellt wird und welches den Bietern als Grundlage und Orientierung dient. In der Angebotsphase wird das Grundstück zur Veräußerung in Baufeldern ausgeschrieben. Potenzielle Bieter können ihr Interesse für eines oder mehrere Baufelder bekunden. Diese werden dann aufgefordert, einen architektonischen Entwurf zu dem / den Baufeld/ern einschließlich Gebot für das / die Grundstück/e einzureichen. Die eingereichten Entwürfe werden daraufhin nach den (auch den Bietern bekannten) Kriterien bewertet. Die Bewertung erfolgt durch eine Jury. In der Phase des Vollzugs wird das Gebot mit der höchsten Punktzahl den zuständigen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt. In der letzten Phase werden die Planungen vertraglich gesichert und das Grundstücksgeschäft abgewickelt (siehe Anhang: Ablauf Strukturiertes Bieterverfahren).

Die hier maßgeblichen Elemente dieses Verfahrens sind die Ausschluss- und Bewertungskriterien und deren Gewichtung, sowie die Bewertungskompetenz.

Ausschluss- und Bewertungskriterien

Ausschlusskriterien

Die eingereichten Entwürfe müssen zunächst „harten“ Anforderungen genügen. Diese Ausschlusskriterien bilden den Rahmen des Bewertungsverfahrens. Zwingend einzuhaltende Werte sind eine Grundflächenzahl (GRZ) von max. 0,2 (d. h. 20 % der Grundfläche dürfen max. überbaut werden) und eine Geschossflächenzahl von max. 0,3 (d.h. 30 % der Grundfläche darf in verschiedenen Geschossen umgesetzt werden). Außerdem wird die Anzahl der Vollgeschosse auf max. 2 beschränkt und Staffelgeschosse untersagt. Zudem wird die Gebäude- und Wandhöhe vorgegeben (10 m bzw. 7 m). Für die Baufelder 1 und 2 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei je Hauptgebäude beschränkt. Mit der Vorgabe von Baufenstern, in welchen sich die Hauptgebäude befinden müssen, soll zudem der charakteristische Baumbestand weitestgehend erhalten bleiben. (siehe Anhang: Ausschlusskriterien)

Alle eingereichten Entwürfe die diese Kriterien und die standardisierten Abgabeformate einhalten, werden in Bezug auf ihre Gestaltung und die abgegebene Grundstückskaufvorstellung bewertet.

Bewertungskriterien

A) Gestaltungskriterien

Die Bewertung der Gestaltung geschieht anhand folgender Kriterien: Idee / Konzept (40 %), Architektur (40 %) und städtebauliche Einbindung (20 %). Z. B. wird das Erschließungs- und Freiflächenkonzept beim Kriterium Idee / Konzept bewertet. Im Kriterium Architektur wird die Fassadengestaltung und Bedachung genauer betrachtet. Die Darstellung der Baufluchten in Bezug zur bestehenden Bebauung sind Betrachtungen des Kriteriums städtebauliche Einbindung. (siehe Anhang: Details der Gestaltungskriterien)

B) Kriterium Kaufpreis

Es soll ein Mindestpreis von 180,00 €/m² Grundstücksfläche zugrunde gelegt werden. Der angestrebte Mindestpreis wird aufgrund § 5 Nr.4 b der Zuständigkeitsordnung dem Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt. Es werden je Euro positiver Abweichung von diesem Mindestpreis Punkte vergeben.

C) Gewichtung der Bewertungskriterien

Die Gestaltung des eingereichten Entwurfes wird zu 45 % und der gebotene Grundstückspreis zu 55 % bewertet. (siehe Anhang: Gestaltungskriterien und Preis)

Bewertungskompetenz

Die Frage der Bewertungskompetenz bezieht sich ausschließlich auf die Bewertung der Gestaltungskriterien. Diese Bewertung wird in drei Schritten geschehen. In einem ersten Schritt werden die Formalien geprüft, d. h. ob die Ausschlusskriterien und Abgabeformate eingehalten wurden. In einem zweiten Schritt werden die eingereichten Entwürfe vorgeprüft und eine fachliche Einschätzung zu den jeweiligen Gestaltungskriterien erstellt. Die entscheidende Stelle ist die Jury in Schritt drei. Die Entwürfe werden anonymisiert ausgehängt und anhand der in der Vorprüfung erlangten fachlichen Einschätzung vorgestellt. Die Jury bewertet die Entwürfe anhand der drei Gestaltungskriterien (Idee/Konzept, Architektur, Einbindung). Als Jury Mitglieder werden vorgeschlagen: 1. Vorsitzender BPU, 2. Vorsitzende BPU, Fachdienstleiterin Stadtplanung und -entwicklung, Abteilungsleiter Bauaufsicht, beauftragter Architekt (Jury-Vorsitz). Das Gebot mit der höchsten Punktzahl wird den zuständigen Gremien zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegt. Zur Vorbereitung, Organisation und Leitung der Jurysitzung sowie zur fachlichen Begleitung des Strukturierten Bieterverfahrens wird ein Architekturbüro beauftragt. (siehe Anhang: Phasierung und Ablauf)

Dr. Olaf Tauras
Oberbürgermeister

Anlagen:

- Übersichtsplan
- Plandarstellung der Baugrenzen mit Baumbestand
- Ablauf Strukturiertes Bieterverfahren
- Ausschlusskriterien und Bewertungskriterien
- Gestaltungskriterien (Details)