

## Auszug aus der Niederschrift

---

### Über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Stadtrates am 14.12.2021

#### Öffentlicher Teil

### **3 Vermarktung städtischer Grundstücke im Baugebiet "Abtswald Teil C" im Ortsbezirk Wörth a. Rh. - Beschluss über das Ergebnis der Konzeptvergabe und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB über die Änderung des Bebauungsplans "Abtswald Teil C" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB**

#### **Hintergrund und bisherige Beschlussfassung**

Auf die bisherigen Beratungen und Beschlussfassungen zur Vermarktung der Grundstücke im Baugebiet Abtswald Teil C wird verwiesen.

Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 19.05.2020 entschieden die Vergabe der o.g. Grundstücke zum Höchstpreis aufzuheben und stattdessen ein Konzeptvergabeverfahren durchzuführen. Die Verwaltung wurde damit beauftragt ein solches Verfahren vorzubereiten und durchzuführen. Mit der Projektbetreuung wurde das Büro Architekten | Becker aus Neustadt a.d. Weinstraße betraut. Das Projekt wird vom Land im Rahmen des Förderprogramms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ in Höhe von 25.000 € gefördert.

Eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern der Fraktionen von Ortsbeirat und Stadtrat hat in zwei Sitzungen am 25.05.2021 und am 08.06.2021 die Kriterien für die Beurteilung der eingereichten Konzepte durch eine Bewertungskommission/Jury erarbeitet und dem Stadtrat empfohlen die Grundstücke zum Festpreis von 480€/m<sup>2</sup> zu verkaufen. Die Kriterien umfassen die drei Bereiche:

- Städtebauliche und architektonische Anforderungen an die Planungsaufgabe
- Wohnsoziale Aspekte
- Ökologische Anforderungen und Klimaschutz

und sind in die Ausschreibungsunterlagen (s. Anlage 1) eingeflossen. Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 13.07.2021 wurde das Verfahren am 16.07.2021 durch Bekanntmachung im Amtsblatt, auf der Homepage der Stadt, das Portal Competiti-online sowie Pressemeldungen an lokale und regionale Tageszeitungen formell gestartet.

Bis zum 10.08.2021 sind acht Teilnahmeanträge von Bewerbern eingegangen, davon konnten sechs Bewerber zum weiteren Verfahren zugelassen werden. Zwei Bewerber haben die Zulassungskriterien nicht erfüllt und konnten daher nicht zum weiteren Verfahren zugelassen werden.

Mit der Zusendung der Teilnahmeunterlagen an die zugelassenen Teilnehmer am 12.08.2021 begann die Bearbeitungszeit für die Bewerber. Bis zum 19.08.2021 konnten die Bewerber schriftlich Ihre Rückfragen zum Verfahren und zur Aufgabenstellung stellen. Diese wurden beim Rückfragenkolloquium am 26.08.2021 beantwortet und schriftlich als Protokoll versendet.

Bis zum Abgabetermin am 21.10.2021 sind fünf Konzepte samt Modell anonymisiert beim betreuenden Projektbüro eingegangen. In der Vorprüfung wurden die Arbeiten durch das Büro Architekten | Becker auf die Einhaltung der zuvor in der

## Auszug aus der Niederschrift

---

### **Über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Stadtrates am 14.12.2021**

Aufgabenstellung definierten Kriterien geprüft.

Am 11.11.2021 fand die Jurysitzung in der Festhalle statt. Das Büro Becker hat zu Beginn alle Arbeiten und das Ergebnis der Vorprüfung vorgestellt - leider hat keine der eingereichten Konzepte alle Kriterien vollumfänglich erfüllt. Die Jury hat daraufhin beschlossen zunächst alle Arbeiten zur Wertung zuzulassen und zu prüfen, wie gravierend die Abweichungen gegen die Mindestanforderungen sind und ob diese ggf. im Zuge von Nachverhandlungen heilbar wären. Es folgten drei Wertungsrundgänge, in denen die Arbeiten von der Jury ausgiebig diskutiert und bewertet wurden. Die Jury hat eine Rangfolge für die ersten beiden Plätze festgelegt. Drei weitere Konzepte sind im Laufe der Sitzung ausgeschieden.

#### **Rangfolge und Vergabeempfehlung (unter Vorbehalt)**

Ziel dieser Konzeptvergabe ist es, den Grundstücksverkauf an das nach Maßgabe der Kriterien beste Konzept zu knüpfen. Die Jury hat anhand der städtebaulich-architektonischen, wohnsozialen sowie energetisch-klimatischen Qualitäten, eine Bewertung vorgenommen.

Nach eingehender Prüfung empfiehlt die Jury mit den nachfolgend genannten Bewerbern entsprechend der Rangfolge in Verhandlung zu treten. Die Erfüllung der in der Aufgabenstellung für alle Bewerber verbindlich definierten Mindestanforderungen ist Voraussetzung für einen Vertragsabschluss.

1. Rang: Arbeit 201303                      weisenburger projekt GmbH, Karlsruhe  
PIA Architekten GmbH, Karlsruhe

In den folgenden Punkten sind die Anforderungen aus der Aufgabenstellung nicht erfüllt:

- Zahl der Stellplätze: Ist 112, Soll 119 (7 ST fehlen)
- geförderter Wohnraum: Ist 20, Soll 23 (3 WE fehlen)
- Dach- und Fassadenbegrünung: keine Angaben

2. Rang: Arbeit 210302                      Aurimas Mockus & Zita Lukas, Wörth  
Dipl.-Ing. Nicole LaCroix, Stutensee

In den folgenden Punkten sind die Anforderungen aus der Aufgabenstellung nicht erfüllt:

- Zahl der Stellplätze: Ist 101, Soll 117 (16 ST fehlen)

#### **Aufstellungsbeschluss**

Die Grundstücke, die im Zuge des Konzeptvergabeverfahrens neu überplant wurden liegen im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Abtswald Teil C“. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die im Rahmen der Konzeptvergabe neu entwickelte Planungskonzeption ist die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans in den betreffenden Teilbereichen erforderlich. Dies kann in einem Verfahren nach § 13 a BauGB als Maßnahme der Innenentwicklung erfolgen. Auch wenn die frühzeitige Bürgerbeteiligung im Verfahren nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren) nicht vorgeschrieben ist, soll dieser Verfahrensschritt zusätzlich durchgeführt werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Abtswald Teil C – 2. Änderung“ umfasst ausschließlich die Grundstücke der Konzeptvergabe 7277-7280 sowie 7347-7352 (s. Anlage 3).

## Auszug aus der Niederschrift

---

### Über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Stadtrates am 14.12.2021

Die CDU-Fraktion und die FDP-Fraktion im Ortsbeirat Wörth haben gemeinsam die Aufnahme des Tagesordnungspunktes „Konzeptvergabe für die städtischen Grundstücke im Baugebiet Abtswald Teil C“ beantragt. Dem ist mit der Festsetzung auf der Tagesordnung durch den Vorsitzenden bereits genüge getan. Die Inhalte des Antrags können demnach in der Sitzung erörtert werden. Der Vollständigkeit halber war der Antragstext der Einladung beigelegt.

Der Vorsitzende führte kurz in das Thema ein und informierte, wie bereits in der Sitzung des Bauausschusses, über die Einlegung eines Widerspruchs durch den Zweitplatzierten.

Herr Joachim Becker, Architekturbüro Architekten Becker, Neustadt, ging auf die Grundzüge des Verfahrens ein und gab hierzu einige Erläuterungen. Die Präsentation ist der Anlage beigelegt.

Sodann wurde über die Angelegenheit sehr ausführlich debattiert.

Für die SPD-Fraktion betonte Ratsmitglied Nelson den städtebaulichen Wert des Siegerentwurfs. Er schaffe bezahlbaren Wohnraum auf architektonisch anspruchsvollem Niveau.

Seitens der CDU-Fraktion brachte Jürgen Weber zum Ausdruck, dass das Verfahren nach dortiger Auffassung nicht ausgereift sei und noch weitere Aspekte geklärt werden müssten. Er wünschte sich ein Gespräch mit dem Zweitplatzierten.

Frau Radwan nahm für die GRÜNEN-Fraktionen Stellung. Sie betonte die überzeugenden Möglichkeiten der Konzeptvergabe, um eine soziale Gewichtung herzustellen. Mit Blick auf die im Vorfeld geführte Korrespondenz und die Gespräche mit den Anwohnern unterstrich sie darüber hinaus das freie Mandat.

Für die FWG-Fraktion stellte Herr Weiß klar, dass er eine weitere Sitzung des Stadtrats wünsche, um sich eingehend mit den eingereichten Entwürfen zu befassen. Das Preisgericht habe lediglich eine Empfehlung ausgesprochen.

Herr Landes (FDP-Fraktion) zweifelte an, ob die Interessen der Anwohner ausreichend berücksichtigt worden und ob diese ausreichend in das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan eingeflossen seien.

Im Verlauf der Debatte ergaben sich sodann folgende Anträge:

Die CDU-Fraktion beantragte, den Punkt von der Tagesordnung abzusetzen.

Die FDP- und die FWG-Fraktion beantragten den Tagesordnungspunkt zu vertragen.

Der Vorsitzende behandelte die Anträge nach § 24 Abs. 1 Ziff. 1 und 2 GeschO.

Der Antrag auf Absetzung von der Tagesordnung wurde bei 15 Ja-Stimmen und 16 Nein-Stimmen mehrheitlich abgelehnt.

Der Antrag auf Vertagung wurde bei 15 Ja-Stimmen und 16 Nein-Stimmen mehr-

## **Auszug aus der Niederschrift**

---

**Über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Stadtrates am 14.12.2021**  
heitlich abgelehnt.

Im Nachgang stellte der Vorsitzende den Beschlussvorschlag der Verwaltung wie folgt zur Abstimmung:

Der Stadtrat beschließt:

- die Verwaltung zu beauftragen, mit den genannten Bewerbern entsprechend der von der Jury empfohlenen Rangfolge in Verhandlungen über die Einhaltung der Vergabekriterien zu treten und
- vorbehaltlich der Einhaltung der Kriterien mit den Bewerbern gem. der Rangfolge sowie der Vergabebedingungen gem. Aufgabenstellung das Grundstücksgeschäft abzuschließen.
- die Aufstellung des Bebauungsplans „Abtswald Teil C – 2. Änderung“ zur Änderung des Bebauungsplans „Abtswald Teil C“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB) gemäß dem beigefügten Geltungsbereich.

Der Vorschlag wurde bei 16 Ja-Stimmen, 14 Nein-Stimmen und 1 Enthaltung mehrheitlich angenommen.

## **Auszug aus der Niederschrift**

---

**Über die öffentliche/nicht öffentliche Sitzung des Stadtrates am 14.12.2021**