

## Auszug aus der Niederschrift

### Über die öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates am 19.05.2020

#### Öffentlicher Teil

- 7 Vermarktung städtischer Grundstücke zur Bebauung mit Hausgruppen im Baugebiet Abtswald Teil C – Grundsatzbeschluss zur Konzeptvergabe**  
Auf die bisherigen Beratungen und Beschlussfassungen zur Vermarktung der Grundstücke zur Bebauung mit Hausgruppen wird verwiesen.

Zuletzt wurde am 21. August 2018 und ergänzend hierzu am 19. Februar 2019 beschlossen, die Grundstücke gegen Höchstgebot freihändig zu verkaufen. Zudem wurden energetische Standards im Zuge einer energieeffizienten und klimafreundlichen Bebauung für potentielle Investoren festgelegt.

Die Ausschreibung zur Vermarktung erfolgte auf Basis eines Exposees unter Berücksichtigung aller durch den Stadtrat beschlossenen Kriterien. Darüber hinaus wurde im Exposé darauf hingewiesen, dass die Bebauung im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Abtswald Teil C“ zu erfolgen hat. Die Angebotsfrist wurde auf den 15. Oktober 2019 datiert. Zum Ende der Angebotsfrist lagen insgesamt sieben Kaufangebote vor.

Der Höchstbietende hat abweichend vom Exposé eine Bauvoranfrage gestellt, die vom rechtsgültigen Bebauungsplan abweicht. Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am 03. Dezember 2019 mehrheitlich beschlossen, das Einvernehmen herzustellen und empfohlen, einer Änderung des Bebauungsplanes zuzustimmen. Diese Beschlussempfehlung konterkariert die Vorgaben der Ausschreibung dahingehend, dass hier klar auf die Bebauung im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplanes abgestellt ist. Abweichungen zugunsten einzelner Bewerber benachteiligt alle übrigen Bewerber. Die Ausschreibung ist daher aufzuheben.

Weiterhin stellt sich die Frage, ob die Veräußerung der Reihenhausgrundstücke in Form eines Bieterverfahrens auch künftig durchgeführt werden kann. Aus Sicht der Verwaltung ist eine Gleichbehandlung von Bietern auch bei einem weiteren Ausschreibungsverfahren gegen Höchstgebot nicht mehr möglich, da insbesondere nicht klar ist, auf welcher Basis Angebote abgegeben werden können. Zum einen kann ein potentieller Bieter, sofern dieser Änderung des Bebauungsplanes angestrebt, nicht abschätzen wie darüber entschieden wird. Zum anderen kann ein seriöses Angebot nur dann abgegeben werden, wenn feststeht wie die Bebauung erfolgen kann. Dies ist vorliegend nicht mehr gewährleistet.

Eine Veräußerung gegen Höchstgebot (Bieterverfahren) kann aus den vorgenannten Gründen nicht mehr erfolgen. Die Beschlüsse sind dahingehend aufzuheben.

Neben dem Bieterverfahren besteht die Möglichkeit eine Konzeptvergabe durchzuführen. Bei Konzeptvergabeverfahren steht die Qualität des eingereichten Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Ziel ist es, für einen Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien die beste Lösung zu finden. Bei der Konzeptvergabe wird in zwei Varianten unterschieden. Zum einen besteht die Möglichkeit nach einem Festpreis zu veräußern. Dann umfassen die Qualitätskriterien in Summe 100 Prozent der Zuschlagskriterien. Weiterhin besteht die Möglichkeit einen Mindestpreis festzulegen. In diesem Fall findet neben den qualitativen Kriterien

## **Auszug aus der Niederschrift**

---

### **Über die öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates am 19.05.2020**

auch der Preis eine Berücksichtigung. Eine Veräußerung unter dem Verkehrswert sollte allerdings in keinem Fall erfolgen. Eine entsprechende gesetzliche Regelung findet sich im § 79 GemO, wonach ein Verkauf unter dem Verkehrswert nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig ist.

Die Landesregierung Rheinland-Pfalz unterstützt im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen das Konzeptvergabeverfahren als Steuerungselement einer sozial gerechten und nachhaltigen Innenentwicklung von Städten und Gemeinden.

Ziel des Projektauftrages ist die Förderung von bis zu zehn Konzeptvergabeverfahren, bei denen die Qualität des Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung steht. Zur Durchführung der Konzeptvergabeverfahren stellt das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz für die Modellvorhaben Fördermittel aus dem Landesprogramm „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ zur Verfügung. Den Antragsstellern wird jeweils eine Zuwendung als Projektförderung in Form eines Zuschusses gewährt. Der Zuschuss beträgt bis zu 80 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten, maximal jedoch 25.000 EUR je Vorhaben. Zuwendungsfähig sind insbesondere Mehrkosten, die durch die Beauftragung von Dritten zur Durchführung des Verfahrens entstehen. Dies können Kosten für Planung, Vorbereitung, Prozessbegleitung und Dokumentation sein.

Um einen Antrag auf Förderung einreichen zu können, ist u. a. ein Grundsatzbeschluss seitens des Stadtrates zur Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens erforderlich. Die Anträge können bis zum 30. Juni 2020 eingereicht werden. Die Entscheidung über die ExWoSt-Förderung erfolgt in der Reihenfolge der eingereichten Anträge und wird abschließend durch das Ministerium der Finanzen getroffen.

Die Vorbereitung und Begleitung der Konzeptvergabe soll durch ein externes Betreuungsbüro stattfinden.

Über die Durchführung der Konzeptvergabe, welche alle Rahmenbedingungen, Kriterien und Gewichtungen enthält, sollen gesonderte Beschlüsse gefasst werden. Zunächst ist lediglich ein Grundsatzbeschluss zur Konzeptvergabe zu fassen. Dieser ist, wie oben bereits erwähnt, Voraussetzung zur Abgabe eines Förderantrages.

Weiteres Vorgehen (ab Förderzusage):

- Ausschreibung einer externen Projektbegleitung für das Konzeptvergabeverfahren
- Erstellung eines Verkehrswertgutachtens:

Um eine Konzeptvergabe grundsätzlich durchführen zu können, ist ein Verkehrswertgutachten für die entsprechenden Grundstücke zu erstellen. Dieses Gutachten muss vor Beginn der Vertragsverhandlungen und vor Abschluss des Kaufvertrages beauftragt und erstellt sein. Dieser Verkehrswert bildet ohne Kaufpreisangebot den Festpreis und bei einer Konzeptvergabe mit Kaufpreisangebot den Mindestpreis ab.

- Vorbereitung der Konzeptvergabe durch Projektbetreuer und Verwaltung

## **Auszug aus der Niederschrift**

---

### **Über die öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates am 19.05.2020** sowie weitere Beschlüsse u. a. zu Verfahren und Qualitätskriterien:

Im weiteren Verfahren sind die Details des Verfahrensablaufes zu konkretisieren sowie beispielsweise städtebauliche, soziale und ökologische Qualitätskriterien als Grundlage für die Konzeptvergabe zu definieren. In die Konzeptvergabe sollen die bereits beschlossenen Bedingungen im Zuge einer energieeffizienten und klimafreundlichen Bebauung einfließen. Gegenebenfalls können noch weitere Aspekte aus dem vom Stadtrat beschlossenen Klimaschutzpaket Berücksichtigung finden.

- Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens
- Änderung des Bebauungsplans auf Grundlage des durch den Stadtrates beschlossenen Gewinnerentwurfs

Der Stadtrat beschloss einstimmig:

1. das Ausschreibungsverfahren aufzuheben;
2. das Bieterverfahren (Verkauf gegen Höchstgebot) nicht weiter zu verfolgen;
3. das Konzeptvergabeverfahren soll in die Wege geleitet werden. Die bereits beschlossenen Vergabekriterien im Zuge einer energieeffizienten und klimafreundlichen Bebauung vom 21. August 2018 und 19. Februar 2019 sollen in die Konzeptvergabe einfließen. Gegenebenfalls können weitere Aspekte aus dem beschlossenen Klimaschutzpaket aufgenommen werden. Die Verwaltung wird beauftragt den Antrag auf Förderung im Rahmen des Landesprogramms Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) einzureichen. Weiterhin wird die Verwaltung beauftragt ein Verkehrswertgutachten erstellen zu lassen;
4. das Konzeptvergabeverfahren soll auch dann durchgeführt werden, wenn die angestrebte Förderung nicht in Anspruch genommen werden kann. Beschlüsse über Rahmenbedingungen, Kriterien und Gewichtungen sollen zu einem späteren Zeitpunkt gefasst werden;
5. sofern Mehraufwendungen durch die Beauftragung von Externen u. dgl. entstehen, müssen ggf. überplanmäßige Haushaltsmittel bereitgestellt werden.

## **Auszug aus der Niederschrift**

---

**Über die öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates am 19.05.2020**