

Auszug aus der Niederschrift

Über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 07.12.2021

Öffentlicher Teil

2 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 EUR 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 EUR/m² 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 Sitzung des Bauausschusses am 07.12.2021

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 Sitzung des Bauausschusses am 07.12.2021

Ausschussmitglied Pfirrmann legte Bürgermeister Dr. Nitsche eine Tischvorlage als gemeinsamen Beschlussvorschlag der Fraktionen von CDU, FDP und Freie Wähler Büchelberg vor, den er gerne an die Bauausschussmitglieder austeilen wolle. Da diese Vorgehensweise nicht üblich sei, fasste Bürgermeister Dr. Nitsche die Tischvorlage inhaltlich kurz zusammen. Ziel des Vorschlags sei es, dass die beiden erstplatzierten Konzepte im Stadtrat präsentiert werden sollen. Da das Konzeptvergabeverfahren zu weit fortgeschritten sei, gäbe es keine Möglichkeit ein zweites Verfahren zwischenschalten, so der Vorsitzende. Das Konzeptvergabeverfahren sei gemeinsam mit den Fraktionen erarbeitet und gemeinsam beschlossen worden und müsse deshalb nun zu Ende geführt werden.

Er stellte Ausschussmitglied Pfirrmann die Frage, ob hierüber im Sinne eines Antrags im Anschluss entschieden werden solle. Herr Pfirrmann bejahte.

Bürgermeister Dr. Nitsche informierte auch darüber, dass der Zweitplatzierte des Konzeptvergabeverfahrens einen Widerspruch eingereicht habe.

Der v.g. Antrag der Fraktionen von CDU, FDP und Freie Wähler (siehe Anhang) von Ausschussmitglied Pfirrmann wurde mit fünf Ja-Stimmen und acht Nein-Stimmen abgelehnt.

Der Bauausschuss empfahl danach mit acht Ja-Stimmen und fünf Nein-Stimmen

- die Verwaltung 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 § 13a BauGB (Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB) gemäß dem beigefügten Geltungsbereich.

Auszug aus der Niederschrift

Über die öffentliche Sitzung des Bauausschusses am 07.12.2021