



Aktenzeichen: 612/JR

Datum: 31.10.2018

Hinweis: XVI/2217

Beratungsfolge: Stadtrat

**Investorenauswahlverfahren Bebauung "Albert Wohnen" des ehemaligen Mitarbeiterparkplatzes P1 der Koenig & Bauer Group - Beschluss des städtebaulichen Entwurfes**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem städtebaulich-architektonischen Konzept sowie dem Realisierungskonzept des aus dem Investorenauswahlverfahren hervorgegangenen Siegers wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat auf Basis des vorgelegten Entwurfs einen Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Lauterecken-Nord“ zur Beschlussfassung vorzulegen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, zur Sicherung des städtebaulich-architektonischen Konzepts und des Realisierungskonzepts einen Durchführungsvertrag mit dem Investor auszuhandeln und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorzulegen.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	<input type="checkbox"/>
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	<input type="checkbox"/>
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

## **Begründung:**

Am 05.04.2017 wurde der Masterplan für das künftige „Albert-Frankenthal Quartier“ (DRS XVI/1659) einstimmig beschlossen. Zugleich wurde für den Bereich des ehemaligen Mitarbeiterparkplatzes P1 an der Lambsheimer Straße der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Lauterecken Nord“ gefasst (DRS XVI/1655). Städtebauliches Ziel ist hierbei die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) gem. § 4 BauNVO, um an dieser Stelle hochwertiges urbanes Wohnen im Geschosswohnungsbau realisieren zu können. Das Investorenauswahlverfahren und die Vermarktung der werkseigenen Fläche erfolgt durch die Koenig & Bauer Group. Mit der Drucksache XVI/2217 wurde im Stadtrat der Beschluss über das mit der Koenig & Bauer Group entwickelte Investorenauswahlverfahren gefasst.

Insgesamt wurden sieben Verfahrensschritte für die Investorenfindung vorgesehen. Im ersten Schritt wurde eine Marktsondierung zur Ermittlung von potentiellen geeigneten Investoren und/oder Bauträgern durchgeführt. In der Marktsondierung wurden insbesondere Umsätze und Referenzen betrachtet (wirtschaftlich/finanzielle und technische Eignung). Mit Schreiben vom 08.03.2018 wurden mehr als 25 aus der Marktsondierung als geeignet betrachteten Investoren/Bauträger angeschrieben und zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert.

Bis zum 22.03.2018 lagen von zehn Interessenten Bewerberformulare vor. Diesen wurde der Zugang zum Datenraum gewährt. Mit Ablauf der Frist für die Einreichung der vorläufigen Angebote am 09.05.2018 lagen Koenig & Bauer Angebote von sechs Bietern vor. Der Koenig & Bauer Group oblag die Auswahl von max. sechs verhandlungsfähigen Angeboten anhand der Bewertungskriterien. Dieser Schritt war obsolet, da nur sechs vorläufige Angebote eingegangen sind. Insofern wurden alle sechs Bieter zu Verhandlungsgesprächen mit der Jury eingeladen.

Im Nachgang zur ersten Jurysitzung am 28.05. und 29.05.2018 wurden die Bieter zur Abgabe optimierter Angebote aufgefordert. Hierzu bekamen die Bieter ein Schreiben mit Hinweisen und Verbesserungsmöglichkeiten der Jury. Mit Ablauf der Frist für die Einreichung der optimierten Angebote am 09.08.2018 lagen optimierte Angebote von fünf Bietern vor. Ein Bieter hat auf die Einreichung eines optimierten Angebotes verzichtet.

Alle Bieter erhielten nach juryinterner Abstimmung die Möglichkeit, ihre optimierten Angebote der Jury selbst zu präsentieren. Insofern hatten die Bieter die Möglichkeit ihre Angebote der Jury am 23.08. bzw. 24.08.2019 vorzustellen. Im Nachgang wurden die vorliegenden optimierten Angebote entsprechend der Bewertungskriterien bewertet. Für die Einreichung der finalen Angebote wurden gem. Verfahrensablauf nur die drei Bieter mit den höchsten Punkten aufgefordert.

Auf Wunsch der Stadt Frankenthal präsentierten die drei Bestbieter ihre Konzepte im Planungs- und Umweltausschuss am 11.09.2018 in Frankenthal. Von den Mitgliedern des Planungs- und Umweltausschusses wurden keine weiteren Anregungen zu den Konzepten vorgetragen. Die Angebotsunterlagen mussten bis zum 01.10.2018 eingereicht werden, wobei keine Änderungen am städtebaulichen Konzept und am Realisierungskonzept vorgenommen wurden, sondern lediglich das finale Kaufpreisangebot abgegeben wurde. Mit Ablauf der Frist für die Einreichung der finalen Angebote am 01.10.2018 lagen der Koenig & Bauer Group optimierte Angebote von drei

Bieter vor.

Nach Endbewertung der Kaufpreisangebote im Rahmen einer dritten Jurysitzung resultierte ein Sieger mit einem großen Punkteabstand zum Zweitplatzierten. Dieser Sieger wird sich in der Stadtratssitzung dem Gremium präsentieren sowie sein Konzept für die Entwicklung der Fläche P1 vorstellen.

### **Weiteres Vorgehen**

Nach Beschluss des städtebaulich-architektonischen Konzepts und des Realisierungskonzepts soll in der nächsten Gremienfolge der Beschluss über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgestellt werden. In der weiteren Bearbeitung wird der Durchführungsvertrag mit dem Investor endverhandelt und den Gremien zum Beschluss vorgelegt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister