



Aktenzeichen: 25/Spr/Ho

Datum: 19.01.2023

Hinweis: XVII/1046

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss Ausschuss für Familie und Soziales Haupt- und Finanzausschuss Stadtrat

**Konzeptvergabe Flst.Nr. 3443/11, An der Landwirtschaftsschule  
hier: Zustimmung zum Veröffentlichungstext und Verfahrensablauf**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

Dem in der Anlage beigefügten Veröffentlichungstext für die formlose Ausschreibung mit folgenden Eckpunkten

- Es soll ein Investor gefunden werden, der die Fläche erwirbt, nach dem von ihm im Rahmen des Verfahrens erstellten Konzeptes bebaut, mit entsprechenden Nutzungen belegt und selbst betreibt oder einen Betreiber einsetzt.
- Ein Teil des Wohnbauprojektes (mindestens 50 %) soll als innovative Wohnform umgesetzt werden.
- Nach der Bewerbungsphase werden 3 – 5 Bewerber mit der höchsten Punktzahl zur Teilnahme am weiteren Verfahren aufgefordert.
- Die Bieter erhalten für die Konzeptbearbeitung jeweils 8.000 €.
- Über die Auswahlentscheidung desjenigen Bieters, der den Zuschlag für die Realisierung erhält, wird eine Jury aus Vertretern der Stadt entscheiden.  
Besetzung der Jury:  
Zwei Vertreter des Bereichs Gebäude- und Grundstücke  
Zwei Vertreter des Bereichs Planen und Bauen  
Ein Vertreter des Bereichs Familie, Jugend und Soziales
- Mit dem Kaufvertrag wird außerdem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der den Investor an die Umsetzung des Konzeptes bindet und ihn zur Umsetzung in angemessener Frist verpflichtet. Der Investor wird außerdem verpflichtet, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen

wird zugestimmt.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
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:**

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 09.12.2020 beschlossen für das Grundstück Flst.Nr. 3443/11 in der Anton-Fils-Straße ein Investorenauswahlverfahren/Konzeptvergabe durchzuführen. Nach der Auswahl des Büros Agsta UMWELT GmbH für die Betreuung und Durchführung des Verfahrens wurde ein Ausschreibungstext entwickelt. Bei der Erstellung des Textes wurden der Seniorenbeirat und der Beirat für Menschen mit Behinderung im Rahmen einer Videokonferenz beteiligt. Der Ausschreibungstext ist beigefügt.

Im Vorfeld dieser Sitzung wurden die Bürger des Grundstücksumfeldes mittels eines Anschreibens über die Konzeptvergabe und das geplante Verfahren informiert.

## **Übersicht über das Verfahren**

**Art des Verfahrens:** Konzeptvergabe

Es soll ein Investor gefunden werden, der die Fläche erwirbt, nach dem von ihm im Rahmen des Verfahrens erstellten Konzeptes bebaut, mit entsprechenden Nutzungen belegt und selbst betreibt oder einen Betreiber einsetzt.

**Ziel:** Entwicklung eines Wohnbauprojektes; ein Teil des Wohnbauprojektes (mindestens 50 %) soll als innovative Wohnform umgesetzt werden (z.B. Errichtung eines Mehrgenerationenhauses bzw. geförderter Wohnungsbau; Wohn- und Quartiersprojekt in Anlehnung an das Bielefelder Modell oder auch Wohngruppe für Menschen mit einem hohen Unterstützungs- und Hilfebedarf). Das Bielefelder Modell (Bielefelder Gesellschaft für Wohnen und Immobilienleistungen mbH) sieht ein Wohnen mit Versorgungssicherheit durch einen ambulanten Dienstleister vor.

Vorrangig soll Wohnraum entstehen, der ein lebendiges und sowohl alters- als auch sozialgemischtes Wohnquartier ermöglicht.

## **Bebauungsparameter**

Die Parameter für die Bebauung wurden wie folgt festgelegt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA), zulässig: Wohngebäude, innovative Wohnformen
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,6 (Überschreitung im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis 0,8 möglich)
- Zahl der Vollgeschosse: Obergrenze III + Staffelgeschoss

- Dachform: Sattel- oder Pult- bzw. Flachdächer zulässig
- Die Baukörper sind so auszurichten, dass diese die Wohnnutzung gegenüber der bestehenden Kindertagesstätte- bzw. Spielplatznutzung abschirmen und zugleich eine ruhige Innenhof- und Gartensituation schaffen (siehe Systemskizze).
- Tiefgarage ist möglich, die Entscheidung hierzu bleibt dem Investor überlassen.
- Die Vorgaben der Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz sind mindestens einzuhalten. Dies ist konzeptabhängig zu betrachten.

### **Verfahrensschritte:**

Zunächst erfolgt die **Bewerbungsphase**, in der sich ernsthaft Interessierte, potentielle Investoren/Projektentwickler bewerben können. Die Auswahl erfolgt eignungsbezogen anhand der vorgelegten Referenzen.

Die 3-5 Bewerber mit der höchsten Punktzahl werden zur Teilnahme am weiteren Verfahren aufgefordert (von nun an Bieter genannt). Die Bieter erstellen nun ein skizzenhaftes Ideenkonzept mit textl. Erläuterung und erarbeiten ein Angebot. Beides ist am Ende der vorgenannten Jury vorzustellen, die über den **Zuschlag** entscheidet. Für die Konzeptbearbeitung erhalten die Bieter jeweils 8.000 EUR.

Inhalt von Konzept und Angebot:

- Planerisches skizzenhaftes Ideenkonzept (mit Aussagen zur Gebäudestellung, Kubaturen, Dachformen, Geschossigkeit, Barrierefreiheit, Stellplätze, Freiflächen, Wohnungstypen, Energiekonzept, usw.); Bewertung mit 40/100 Punkten
- Erläuterungen/Verbale Konzeptbeschreibung (u.a. mit Aussagen zum Anteil an Wohneinheiten im Sinne innovativer Wohnformen, ggf. Aussagen zu preisgebundenem Wohnungsbau: Anteil, Dauer der Mietpreisbindung, usw.), gefördertem Wohnungsbau, beabsichtigter Verbleib der Wohnungen, Belegung); Bewertung mit 20/100 Punkten
- finanzielles Angebot bestehend aus Kaufangebot und ein Angebot für den Mietpreis/qm; Bewertung mit 40/100 Punkten

Im Vorfeld wurde ein Wertermittlungsgutachten durchgeführt, das einen Verkehrswert von 1.100.000 € für das Grundstück ergeben hat. Dieser Verkehrswert wird dem Verfahren zugrunde gelegt.

Die Bewertung wird folgendermaßen vorgenommen: Ein Kaufangebot für 1.100.000 € erhält 1 Punkt. Bei

einer Überschreitung des Verkehrswertes erhält das höchste Kaufangebot 25 Punkte. Dazwischen wird interpoliert. Eine Unterschreitung des Verkehrswertes ist möglich, erhält aber 0 Punkte.

Ferner wird der angebotene Mietpreis (kalt, netto) berücksichtigt (Mischpreis für die verschiedenen vorgesehenen Wohnungstypen). Der günstigste Mischpreis erhält 15 Punkte, der höchste Mischpreis erhält 0 Punkte, dazwischen wird interpoliert.

Zusammen können also für das finanzielle Angebot bis zu 40 Punkte erzielt werden.

Über die Auswahlentscheidung desjenigen Bieters, der den Zuschlag für die Realisierung erhält, wird eine Jury aus Vertretern der Stadt entscheiden.

Besetzung der Jury:

Zwei Vertreter des Bereichs Gebäude- und Grundstücke

Zwei Vertreter des Bereichs Planen und Bauen

Ein Vertreter des Bereichs Familie, Jugend und Soziales

**Zeitschiene:**

Die Veröffentlichung der Verfahrensunterlagen und damit der Verfahrensstart und der Beginn der Bewerbungsphase erfolgen nach der Stadtrats-sitzung. Es folgen zu gegebener Zeit die Auswahl der Bewerbungen, die Aufforderung zur Abgabe eines skizzenhaften Ideenkonzeptes und eines Angebotes. Im Rahmen von Präsentationsgesprächen erfolgt nach Abgabe der finalen Angebote die Zuschlagsentscheidung Mitte 2023.

**Ausblick:**

Mit dem Kaufvertrag wird außerdem ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der den Investor an die Umsetzung des Konzeptes bindet und ihn zur Umsetzung in angemessener Frist verpflichtet. Der Investor wird außerdem verpflichtet, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Konzeptvergabe wird mittels Videokonferenz mit der Firma Agsta in den Sitzungen der jeweiligen Gremien vorgestellt.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

Anlage: Veröffentlichungstext der formlosen Ausschreibung