



Beschlussvorlage Nr. 2020/170

26.06.2020

Federführend: Stadtplanungsamt

Beteiligt:

Tagesordnungspunkt:

Vergabekriterien für Grundstücke für Baugemeinschaften im "Dätzweg"

Beratungsfolge:

| | | | |
|-------------|------------|---------------|------------|
| Gemeinderat | 07.07.2020 | Kenntnisnahme | öffentlich |
| Gemeinderat | 29.09.2020 | Entscheidung | öffentlich |

Stand der bisherigen Beratung:

04.06.2019 nö Beschluss zur Vergabe der Grundstücke an Baugemeinschaften

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat nimmt die Informationen zum geplanten Verfahren zur Kenntnis.

Anlagen:

-

gez. Stephan Neher
Oberbürgermeister

gez. Thomas Weigel
Erster Bürgermeister

gez. Angelika Garthe
Amtsleiterin

Finanzielle Auswirkungen: noch nicht bekannt

| HHJ | Kostenstelle / PSP-Element | Sachkonto | Planansatz |
|-------|-------------------------------|-----------|------------|
| | | | EUR |
| | | | EUR |
| | | | EUR |
| Summe | | | EUR |

| | | | |
|--|-----|---|-----|
| Inanspruchnahme einer Verpflichtungs- ermächtigung <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | | Bereits verfügt über | EUR |
| - in Höhe von | EUR | Somit noch verfügbar | EUR |
| - Ansatz VE im HHPI. | EUR | Antragssumme lt. Vorlage | EUR |
| - üpl. / apl. | EUR | Danach noch verfügbar | EUR |
| | | Diese Restmittel werden noch benötigt <input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein | |
| | | Die Bewilligung einer üpl. /apl. Aufwendungen / Auszahlungen ist notwendig in Höhe von | EUR |
| | | Deckungsnachweis: | |

Jährliche Folgekosten / - kosten nach der Realisierung:

Sichtvermerk, gegebenenfalls Stellungnahme der Stadtkämmerei:

Vorlage relevant für:

- Jugendvertretung Integrationsbeirat Behindertenbeirat

Begründung

Der Gemeinderat hat bereits 2019 beschlossen, die Grundstücke im MU 9 und MU 10 an Baugemeinschaften / Baugruppen zu vergeben. Im Bebauungsplanverfahren wurden die Belange von Baugruppenprojekten berücksichtigt.

Die Stadt Rottenburg am Neckar hat für die Betreuung des Vergabeprozesses die Architekten Gauggel und Gütschow aus Tübingen beauftragt. Die notwendigen Schritte zur Vermarktung und Vergabe wurden soweit möglich abgestimmt und konkretisiert.

Die Vorbereitungen für diese sogenannte "Konzeptvergabe" laufen aktuell. Der öffentliche Auftakt zu diesem Verfahren ist für Mitte Oktober 2020 geplant. In der Sitzung am 29.09.2020 wird der Gemeinderat über Details des Verfahrens und über die Vermarktungsunterlagen informiert und um entsprechende Beschlussfassung gebeten.

Bei einer "Konzeptvergabe" erfolgt die Grundstücksvergabe mit der Zielsetzung, langfristig ein lebendiges und stabiles Quartier für möglichst viele Bevölkerungsschichten entstehen zu lassen. Die Grundstücke werden nicht an Meistbietende vergeben, sondern es findet ein "Wettbewerb der Ideen" statt, bei dem die besten und passendsten Projektkonzepte gesucht werden. Hierzu werden die Grundstückskosten vor Beginn des Verfahrens fixiert und es werden inhaltliche Kriterien definiert, die zur Bewertung herangezogen werden.

Der Zuschnitt der Grundstücke wird nicht vorgegeben. Die Parzellierung entwickelt sich im Zuge der Vergabe aus dem Bedarf der verschiedenen Bewerbungen. Erst im Rahmen eines "Vergabepuzzle" werden die konkreten Grenzen der Parzellen festgelegt.

Der Aufwand für die Erarbeitung der Bewerbungen soll überschaubar bleiben, um den wirtschaftlichen Einsatz für die Bewerber*innen gering zu halten. Nach einer Vorprüfung der Bewerbungen durch die Verwaltung wird eine Bewertungskommission die Bewerbungen untereinander vergleichend prüfen und eine Vergabeempfehlung an den Gemeinderat aussprechen. Dieser entscheidet dann über die Vergabe. Im Anschluss erhalten die Projekte zunächst nur Reservierungszusagen mit der Verpflichtung, die für die Vergabeentscheidung relevanten Konzeptbestandteile umzusetzen, was in Statusgesprächen von der Verwaltung überprüft wird. Der Grundstücksverkauf erfolgt erst, wenn die Bauantragsplanung von der Verwaltung auf die Umsetzung der vergaberelevanten Projektinhalte geprüft wurde.

In den beiden Baufeldern können 5 bis 8 Baugemeinschaften realisiert werden. Die jeweiligen Tiefgaragen und Freianlagen sollen gemeinschaftlich von den Projekten im Baufeld realisiert werden.

Für diese Art der Entwicklung hat sich ein zweistufiges Verfahren, das sogenannte "Anker-/Anliegerverfahren" bewährt. Innerhalb eines Baufeldes wird zwischen dem Ankerprojekt und mehreren Anliegerprojekten unterschieden. Das Ankerprojekt erhält früher als die anderen Projekte die Grundstücksreservierung. Sein Planungsteam übernimmt die Steuerung der zentralen Aufgaben im Baufeld und erarbeitet vor der Vergabe der restlichen Grundstücke an die Anliegerprojekte in Abstimmung mit der Verwaltung eine Konzeption für die räumlichen, technischen, juristischen und wirtschaftlichen Querschnittsthemen. Mit Kenntnis dieser "Ankerkonzeption" bewerben sich die Anliegerprojekte. Im weiteren Planungsprozess werden die Themen gemeinsam weiterentwickelt und in einer für alle verbindliche Grundlagenvereinbarung dauerhaft festgeschrieben.

Nach aktueller Terminplanung sind Gemeinderatsentscheidungen über die Vergabe der Grundstücke an die beiden Ankerprojekte im April 2021 und an die Anliegerprojekte im November 2021 vorgesehen. Ein Baubeginn in den beiden Baufeldern im Herbst 2022 ist realistisch.

Aufgestellt:

26.06.2020

Thomas Gauggel | Matthias Gütschow