

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Gemeinsame Sitzung des SPUBA und UMA	04.06.2024
Haupt- und Finanzausschuss	25.06.2024
Rat	02.07.2024

**Investorenwettbewerb Bürgerhausareal  
-Abstimmung der Wertungsmatrix für die Grundstücksvergabe und des  
weiteren Verfahrens-**

**Beschlussvorschlag:**

1. Die vom Büro WoltersPartner Stadtplaner GmbH nach Abstimmung mit dem Runden Tisch Gruiten und dem Gestaltungsbeirat überarbeiteten Vergabekriterien für die Baufelder WA I und WA II werden Grundlage für die Ausschreibung und Vergabe des Grundstücks in einem Los.
2. Das Baufeld WA III wird zurückgestellt, um die Möglichkeit der Vergabe an eine Bauherrengemeinschaft zu prüfen.
3. Die eingehenden Angebote werden anhand der beschlossenen Vergabekriterien vom Büro WoltersPartner Stadtplaner GmbH ausgewertet und im Gestaltungsbeirat diskutiert. Anschließend wird das Büro Bepunktungsvorschläge für „Architektur und Gestaltungsqualität“ (SPUBA) und „Freiraumgestaltung und Erschließung“ (UMA) vorlegen. Nach Beratung und Beschluss der Bepunktungsvorschläge in den Fachausschüssen erfolgt die Grundstücksvergabe nach abschließender Beratung im Rat.
4. Dem geschilderten Verfahren wird zugestimmt. Die Ausschreibung wird anonym durchgeführt.

**Sachverhalt:**

Der Rat hat in seiner Sondersitzung am 22.12.2022 den Beschluss aus der Sitzung vom 13.12.2022 zur Vergabe der Grundstücke „ehemaliges Bürgerhausareal“ und damit den Investorenwettbewerb aufgehoben. Es wurde beschlossen, das Verfahren unter externer Begleitung zu wiederholen und gleichzeitig die Vermarktungskriterien zu überprüfen.

Nach Inkrafttreten des Haushalts 2023 wurden für die Prozessbegleitung 5 Unternehmen zur Abgabe eines Angebots aufgefordert. Da bis Anfang Juni 2023 kein Angebot eingegangen ist, wurde die Angebotsfrist verlängert, was aber auch nicht zu einem Ergebnis geführt hat. Daraufhin wurde die Leistung am 20.09.2023 erneut ausgeschrieben und die WoltersPartner Stadtplaner GmbH hat das wirtschaftlichste Angebot für die Überarbeitung der Vergabekriterien und die Prozessbegleitung bis zur Wertung und Vorstellung der Angebote in den Ausschüssen vorgelegt.

Am 13.12.2023 fand das Auftaktgespräch zwischen der Verwaltung und der WoltersPartner Stadtplaner GmbH statt, in dem das weitere Vorgehen sowie der Zeitplan abgestimmt wurden. Von der Verwaltung wurden die „harten Kriterien“ vorgegeben, die für das letzte Vergabeverfahren in den politischen Gremien beschlossen wurden:

- Umsetzung des Baulandbeschlusses mit mindestens 30 % gefördertem Wohnungsbau für die Baufelder WA I und WA II. Wenn der geförderte Wohnungsbau auf Baufeld WA I konzentriert wird, entspricht dies hier mindestens einem Anteil von 45 %.
- Im Baufeld WA II ist eine Fläche für Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Nachbarschaftstreff, Begegnung der Generationen vorzuhalten.
- Im Baufeld WA II ist ein Anteil von mindestens 40 % für Eigentumswohnungen vorzusehen.
- Der Bau von barrierefreien, für Rollstuhlfahrer geeignete Wohnungen sowohl im sozialen Wohnungsbau (WA I) als auch bei der Errichtung von Eigentumswohnungen (WA II) wird mit einer Mindestvorgabe verpflichtend.

Mit diesen Mindestanforderungen hat WoltersPartner den Kriterienkatalog für die drei Baufelder überarbeitet, so dass vorab eine Abstimmung mit dem Runden Tisch Gruitzen bezüglich der Punktevergabe für den vorgegebenen Quartierstreff und mit dem Gestaltungsbeirat bezüglich der Bepunktung der städtebaulichen Gesichtspunkte erfolgen konnte.

Am 25.04.2024 fand die Abstimmung mit dem Runden Tisch Gruitzen statt. Hier wurde deutlich, dass die Größe des Raumes sowie die zur Verfügung stehenden Nebenräume (Küche, Büro, Vorratsraum) von zentraler Bedeutung sind. Als optimale Raumgröße wurde eine Fläche von mindestens 80 qm für den eigentlichen Veranstaltungsraum und 25 qm für die Nebenflächen angesehen, so dass dies in die Mindestanforderung aufgenommen wurde und ein Angebot ohne diese Anforderung nicht gewertet wird. Höhere Punkte sind gestaffelt für die Raumgröße bis zu einer Fläche von mehr als 120 qm und für die Anbindung an Außenflächen zu erreichen. Auf eine Bepunktung für eine Teilbarkeit des Raumes wurde verzichtet. Dem Runden Tisch Gruitzen ist es wichtig, dass der Quartierstreff mit mindestens 30% im WA II gewichtet wird.

Am 06.05.2024 wurden die Wertungsmatrizen in der Sitzung des Gestaltungsbeirats beraten. Eine zentrale Empfehlung ist, die Baufelder WA I und WA II mit einer Quote von 30 % für den geförderten Wohnungsbau an einen Investor zu vergeben, da beide Baufelder mit dem Geschosswohnungsbau eine ähnliche Bauweise aufweisen. Auch sind in beiden Baufeldern soziale Kriterien enthalten.

Für das Baufeld WA III könnte eine Vergabe an eine Bauherrengemeinschaft erfolgen, da der Absatzmarkt für Reihenhäuser derzeit schlecht ist und auch im vorangegangenen Ausschreibungsverfahren kein Angebot abgegeben wurde. Für die Vergabe an eine Bauherrengemeinschaft ist jedoch ein längerer Zeitraum erforderlich, um hieran interessierte Bürger zu suchen. Die Verwaltung schlägt daher vor, dass dieses Baufeld aus dem aktuellen Verfahren abgekoppelt wird.

Des Weiteren wurden folgende Punkte diskutiert:

- Investorenfreundlichkeit der harten Kriterien (darunter 45 % konzentrierter, geförderter Wohnungsbau; Anteil von uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen und Vorgabe zur Bestandshaltung)
- Ergänzung von Kriterien zu besonderen und zukunftssträchtigen Wohnformen und zur Qualität der Nutzungskonzepte in die Bewertungsmatrix
- Gleichmäßige Gewichtung der Kriterien „Architektur“ und „Freiraum“
- Unter dem Kriterium Freiraum soll zusätzlich das Vorhandensein eines Balkons/ Freisitzes aufgeführt werden

für das WA III

- Gewichtung der Bewertungskriterien (30 % Planungskonzept und 70 % kostensparendes Bauen) > es soll eine zusammenhängende Gestaltung mit den beiden anderen Baugebieten angestrebt werden
- Ergänzung einer Bewertung des Nutzungskonzepts/ der inhaltlichen Gestaltung in die Bewertungsmatrix

Aus den Ergebnissen dieser Gespräche hat WoltersPartner die Wertungsmatrix für WA I und WA II überarbeitet. Diese ist als Anlage 1 beigefügt und wird in der Sitzung mit einer Präsentation von dem Büro vorgestellt. Mit der Anlage 2 wurde zudem eine Matrix für das WA III beigefügt, sofern der Ausschuss der Abgabe an eine Bauherrengemeinschaft nicht zustimmt.

WoltersPartner empfiehlt, das Ausschreibungsverfahren anonym durchzuführen, um die Attraktivität für potentielle Teilnehmer\_innen zu erhöhen.

#### **Weiteres Vorgehen und zeitlicher Ablauf:**

Nach dem Ratsbeschluss am 02.07. folgt die formelle Ausschreibung des eigentlichen Wettbewerbs durch die Verwaltung. Die eingereichten Angebote werden von WoltersPartner geprüft und ausgewertet und der Gestaltungsbeirat voraussichtlich Anfang 2025 beteiligt. In den beiden Fachausschüssen SPUBA und UMA werden die Angebote anschließend samt Bepunktungsvorschlägen durch WoltersPartner vorgestellt und beschlossen.

Der Grundstücksverkauf kann dann in der ersten Sitzung des Rates 2025 beschlossen werden.

#### **Anlagen:**

Bewertungsmatrix WA I + WA II

Bewertungsmatrix WA III

