

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungsdatum	Öffentl. Sitzung (Ö/N)	Abstimmungsergebnis		
			Dafür	Dagegen	Enthalt.
Ortsrat Bramsche	21.04.2021	Ö			
Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt	21.04.2021	Ö			
Verwaltungsausschuss	29.04.2021	N			

Betreff: Wohnquartier Am Hasedeich- Mehrstufiges Vergabeverfahren zur Vorbereitung einer Grundstücksveräußerung

Beschlussvorschlag:

Die sich im städtischem Besitz befindenden Wohnbaugrundstücke des „Wohnquartiers Am Hasedeich“ werden in einem mehrstufigen Vergabeverfahren veräußert.

Die vorliegenden Konzepte zum städtebaulichen Entwurf und zur optischen Gestaltung des „Wohnquartiers Am Hasedeich“ sowie die Inhalte der „Bewertungsmatrix zur Auswahl des Ankerinvestors“ werden beschlossen.

Für das aus den eingereichten Verfahrensbeiträgen auszuwählende und zu finalisierende Ankerinvestor-Konzept wird eine Bewertungskommission unter Beteiligung von namentlich noch festzulegenden Teilnehmern der politischen Fraktionen und der Verwaltung einberufen.

Sachverhalt / Begründung:

Um den Ersatzbau für den Kindergarten St. Martin realisieren zu können, wurde im ersten Schritt eine geeignete Fläche gesucht. Im Laufe der Verhandlungen ergab sich die Möglichkeit Grundstücksflächen im Bereich der Straßen „Auf dem Damm“ und „Penter Weg“ sowohl für den Ersatzbau als auch für verdichteten Geschosswohnungsbau zu erwerben. Dahingehend wurde anschließend der Bebauungsplan Nr. 168 „Am Papenbruch“ aufgestellt.

Durch die exponierte Innenstadt-Randlage bieten auch diese Flächen die Möglichkeit der ressourcen- und flächenschonenden Nachverdichtung und des städtebaulich sinnvollen Lückenschlusses in vorhandener, gewachsener Umgebungsbebauung. Den städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielen der Stadt Bramsche folgend, kann hier ein kleines Stadtquartier sowohl mit hohen Ansprüchen an die Wohn- und Aufenthaltsqualität, als auch an die Energie- und Ökostandards geschaffen werden.

Unter den Stichworten „Verdichtung, Mobilität, Identität“ ist von der Stadt Bramsche ein städtebauliches Bebauungs- und Gestaltungskonzept erarbeitet worden, das ein urbanes und modernes Wohnquartier mit hoher Lebensqualität auf der 5.364 m² großen Fläche schaffen soll.

Dem städtebaulichen Konzept folgend, soll im Zuge eines mehrstufigen Vergabeverfahrens verdichtete Wohnbebauung in Form von 4 Mehrfamilienhäusern, die sich um einen Quartiersplatz gruppieren, ermöglicht werden. Abhängig von dem vom Bewerber einzureichenden Konzept, können

ca. 53 Wohneinheiten mit durchschnittlich 73 m² Wohnfläche entstehen.

Die Vorgabe, ein für die Gebäude gemeinsames Tiefgaragengeschoss zu planen, gewährt eine optimale Ausnutzung der oberirdisch zur Verfügung stehenden Wohn- und Freianlagenflächen, da so lediglich zwingend erforderliche Stellplätze (z.B. Kurzzeitparkplätze für Besucher oder Anlieferung), auf den wertvollen Freiflächen vorzuhalten sind.

Als wichtiger Beitrag zur weiteren Verringerung der Treibhausgas-Emissionen ist geplant, das komplette Areal – Kindergarten, Wohnbebauung auf städtischen Flächen sowie optional die mögliche Wohnbebauung auf den sich in Privatbesitz befindenden Flächen– vollständig frei von fossilen Brennstoffen zu beheizen. Neben einer gewünschten, vom Bewerber zu planenden Stromgewinnung für den Eigenverbrauch durch z.B. Photovoltaiktechnik, planen die Stadtwerke Bramsche für diesen Bereich ein Nahwärmenetz zu errichten. Die erforderlichen Wärmemengen werden aus Sole-Wasser-Wärmepumpentechnik gewonnen. Eine Anschlussverpflichtung für das Quartiersprojekt wird im Vorfeld ausgesprochen und ist Teil der späteren Notarverträge. Die privaten Baumaßnahmen können bei frühzeitiger Interessensbekundung durch die Eigentümer bei der Dimensionierung der Anlagentechnik berücksichtigt werden.

Für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes sollen im Rahmen eines mehrstufigen Realisierungsverfahrens unter Berücksichtigung mehrerer Projektbeteiligter mit vorgeschalteter Bewerbungsphase sowohl ein Ankerinvestor als auch mehrere Einzelinvestoren ausgewählt werden.

Der Ankerinvestor übernimmt dabei die Realisierung des Tiefgaragengeschosses sowie der Außen- und Freianlagen, optional auch eines Hochbauprojektes.

Darüber hinaus fällt in die Zuständigkeit des Ankerinvestors die Projektplanung und -koordination sowie die Kostenkalkulation für das Gesamtprojekt (ausgenommen Bau- und Herstellungskosten der Einzelprojekte ab definierter Schnittstelle). Die sogenannten Einzelinvestoren (private und/oder gewerbliche Bauherren, Bauherrengemeinschaften, neue oder bestehende Baugenossenschaften, etc.) realisieren ihre jeweilige Hochbaumaßnahme unter den Bedingungen dieses Ankerinvestorkonzeptes.

Ziel ist es, über dieses Verfahren, das hohe Gesamtinvestitionsvolumen für das Quartier so aufzuteilen, dass auch kleineren, ortsansässigen Investoren die Gelegenheit geboten wird, sich in Ihrer Stadt wohnungspolitisch engagieren zu können.

Gleichzeitig wird über den Ankerinvestor sichergestellt, dass die Qualität der sehr anspruchsvollen Planung, Kostenkalkulation und Koordination der Realisierung des Gesamt-Bauvolumens von einem erfahrenen und leistungsfähigen Unternehmen ausgeführt und überwacht wird.

Durch das in der ersten Phase des Verfahrens vom Ankerinvestor in enger Abstimmung mit der Verwaltung zu erarbeitende Realisierungs- und Wirtschaftskonzept sind die Rahmenbedingungen (z.B. Kosten je Tiefgaragenstellplatz, Anteil an Außen- und Freianlagen etc.) für die Einzelinvestoren bekannt. Das Konzept bildet, als Ergänzung und Verfeinerung zu dem städtebaulichen und Gestaltungskonzept, die verbindliche Grundlage für die im zweiten Schritt des Vergabeverfahrens abzugebende Bewerbung/Interessensbekundung der Einzelinvestoren.

Geplanter Ablauf des Verfahrens:

In der ersten Phase wird auf Grundlage formulierter Anforderungskriterien und Rahmenbedingungen ein leistungsstarker Ankerinvestor gesucht. Bewerber sollen in einem vorgeschalteten Interessensbekundungsverfahren die geforderten Nachweise bezüglich ihrer Qualifikation und Leistungsfähigkeit einreichen.

Aus den eingereichten Bewerbungen werden nach Wertung der Leistungsfähigkeit und einem Vergabegespräch max. 4 Verfahrensteilnehmer ausgewählt. Diese sollen auf Basis von Auslobungskriterien ihre Realisierungskonzepte inkl. Kostenkalkulation erarbeiten und einreichen.

Teile dieser Auslobung werden Anforderungskriterien darstellen, die den Bewerbern eine Orientierung geben, auf welche Punkte die Stadt Wert legt:

- I. Nachweis der Leistungsfähigkeit
- II. Wohnungsmix
- III. Mietpreis
- IV. Ökobonus
- V. Grundstückspreis
- VI. Allgemeinkosten
 - a. Tiefgaragenstellplatz
 - b. Allgemeinflächen
 - c. Freianlagen
- VII. Qualität des Realisierungskonzeptes
- VIII. Realisierungszeit
- IX. Bauablaufkoordination

(Die hier aufgezeigte Reihenfolge stellt nicht die sich in der Matrix widerspiegelnde Gewichtung dar.)

Der Ankerinvestor hat aufgrund der aufgeführten Anforderungskriterien zusammenfassend folgende Aufgaben zu erfüllen:

1. Die Ausarbeitung des Realisierungskonzeptes auf Basis des vorgegebenen städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung mehrerer Projektbeteiligter,
2. die Übernahme der Umsetzung des Tiefgaragengeschosses, der Außen- und Freiflächen sowie optional mindestens eines Hochbauprojektes
3. die Moderation und Koordination der am Gesamtprojekt zu beteiligenden Einzelakteure.

Eine Bewertungskommission, bestehend aus Bürgermeister, Ltd. St. Baudirektor/In, Mitarbeitenden des Fachbereiches 4 sowie Vertretern der politischen Parteien, wird anhand der in der Anlage dargestellten Matrix zwei Teilnehmer in einer Rangfolge festlegen und eine Empfehlung zur Vergabe aussprechen. Die Vergabe wird letztendlich im Verwaltungsausschuss beschlossen.

Die Bewertungsmatrix zur Auswahl des Ankerinvestors wird innerhalb der einzelnen unten aufgezeigten Oberkategorien noch in Unterpunkte unterteilt. Den jeweiligen Oberkategorien wird eine Wichtung und entsprechende maximale Punktzahl zugeordnet. Die detaillierte und zu beschließende Bewertungsmatrix kann der Anlage entnommen werden. Hier werden nur die Oberkategorien aufgezeigt:

- | | | | |
|------|---|---|-----|
| I. | Bauprojekte des Ankerinvestors (Tiefgarage, Freianl. u. Hochbau |) | 40% |
| II. | Allgemeines Planungs- und Realisierungskonzept unter Berücksichtigung mehrerer Projektbeteiligter | | 50% |
| III. | Kalkulierter Grundstückspreis | | 10% |

In der zweiten Phase des Verfahrens werden, auf Basis des ausgewählten Realisierungskonzeptes des Ankerinvestors, die jeweiligen Einzelinvestoren gesucht. Auch hier wird anhand einer Bewertungsmatrix eine Rangfolge der Bewerber festgelegt. Die Inhalte für die Bewertungsmatrix der Einzelinvestoren sind zum Teil abhängig von den Vorgaben des Ankerinvestors. Sie kann daher erst nach Abschluss der Phase 1 erstellt werden.

Der aus Phase 1 festgelegte Ankerinvestor und die aus Phase 2 hervorgegangenen Einzelinvestoren bilden in Phase 3 die Projektgruppe, die das Realisierungskonzept des Wohnquartiers gemeinsam

umsetzen.

Die Verwaltung formuliert für dieses Realisierungsverfahren keine Vorgaben für einen anzustrebenden Wohnungsmix aus öffentlich- geförderten Wohnraum, frei finanzierten Wohnungen und Eigentumswohnungen, um die wirtschaftliche Darstellbarkeit dieses Projektes zu gewährleisten. Dennoch wird ein entsprechend hoher Anteil an öffentlich-geförderten Wohnraum durch die Bewertungsmatrix honoriert.

Aus Sicht der Verwaltung ist ein günstiger Bodenpreis der zentrale und für eine Kommune der wesentliche Ansatzpunkt, um ein angemessenes Mietpreisniveau sicher zu stellen.

Das mehrstufige Realisierungsverfahren ermöglicht der Stadt Bramsche in allen Phasen eine Beteiligung am und Begleitung des Projektes, bis hin zur Realisierungsphase. Die Stadt trägt zu keinem Zeitpunkt das wirtschaftliche Risiko des Projektes.

Mit diesem neu entwickelten Verfahren sieht die Verwaltung ein weiteres Steuerungsinstrument zur Umsetzung des Themas „hochwertiger und verdichteter Miet-/Wohnungsbau“.

Mit Hilfe dieses Verfahrens werden sowohl städtebauliche und wohnungspolitische Ziele als auch vergaberechtliche Vorgaben erfüllt.

Anlagenverzeichnis:

Anlagen zur Vorlage WP16-21/0991