



Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 25.06.2019	Az.: - 0685 Da	Drucksache Nr.: 179/2019
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Technischer Ausschuss	10.07.2019	vorberatend	nichtöffentlich	
Gemeinderat	22.07.2019	beschließend	öffentlich	

Beteiligungsvermerke

Amt						
Handzeichen						

Eingangsvermerke

Oberbürgermeister	Erster Bürgermeister	Bürgermeister	Haupt- und Personalamt Abt. 10/101	Kämmerei	Rechts- und Ordnungsamt

Betreff:

DORV-Zentrum im Stadtteil Hugsweier
- Konzeptvergabe - Grundsatzentscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt zur Vergabe der beiden städtischen Grundstücke Flst.Nr. 46 und 46/ 8, Gemarkung Hugsweier ein öffentliches Konzeptverfahren durchzuführen.
2. Nach Abschluss des Konzeptverfahrens wird der Vergabevorschlag dem Gemeinderat vorgelegt.

Anlage(n):

- DORV-Flyer

BERATUNGSERGEBNIS		Sitzungstag:			Bearbeitungsvermerk	
<input type="checkbox"/> Einstimmig	<input type="checkbox"/> lt. Beschlussvorschlag	<input type="checkbox"/> abweichender Beschluss (s. Anlage)			Datum	Handzeichen
<input type="checkbox"/> mit Stimmenmehrheit	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthalt.			

Sachdarstellung:

Ausgangslage

Die Grundstücke Flst.Nr. 46 und 46/8 mit rund 1.950 m² Größe sind von der Stadt Lahr im April 2019 erworben worden. Die Übergabe der Liegenschaft „ehemaliges Café Edelweiß“ an die Stadt erfolgt am 1. Juli 2019. Grund für den Zwischenerwerb ist eine bessere Steuerung des weiteren Umsetzungsprozesses zur Realisierung eines DORV-Zentrums für den Stadtteil Hugsweier. DORV steht für dienstleistungs- und ortsnahe Rundum Versorgung.

Der Standort an der Hugsweierer Hauptstraße erfüllt die Voraussetzungen für das geplante DORV-Zentrum. Das Projekt im Stadtteil fußt auf vier Säulen, die das Fundament des DORV-Zentrums bilden.

- Lebensmittel – regionale Produkte
- Dienstleistung – Paketdienst, Postdienst usw.
- Sozial-medizinische Versorgung – Hol- und Bringdienst, Apothekendienst, Pflegedienst usw.
- Kommunikation – Café, Infotafel, Treffpunkt für Jung und Alt

In Form eines Lebensmittelladens als Herzstück mit Dienstleistungsangeboten und kleiner Gastronomie ist ein DORV-Zentrum an der Hugsweierer Hauptstraße 37 vorstellbar. Neben dem DORV-Zentrum können auf dem knapp 2.000 m² umfassenden Gesamtgelände Wohnangebote geschaffen werden. Im Hinblick auf die Zukunftsfähigkeit des Stadtteils Hugsweier ist zudem eine soziale Einrichtung denkbar.

Das Projekt wird intensiv von einem 13-köpfigen Team aus Hugsweier ehrenamtlich seit 2016 begleitet.

Die Stadt als Eigentümerin sucht nun für die beiden Grundstücke einen Käufer/Investor. Durch den Zwischenerwerb der beiden Grundstücke kann die Stadt aktiv Einfluss nehmen und im Sinne des Vorhabens „Initiierung eines DORV-Zentrums im Stadtteil Hugsweier“ die Umsetzung steuern.

Wenn Grundstücke nicht im Zuge einer Direktvergabe zum Verkehrswert veräußert werden, werden sie üblicherweise im Rahmen eines Bieterverfahrens bei Vergabe an Investoren an den Meistbietenden verkauft. Dies ist hier nicht erwünscht, da es gilt, ein besonderes Konzept an diesem Standort zu realisieren.

Bei der „Konzeptvergabe“ ist der Preis nur eine Bedingung unter mehreren weiteren Aspekten.

Konzeptvergabe

Die Vergabe nach Konzeptqualität ist ein Instrument, um die Umsetzung sowohl wohnungspolitischer als auch umwelt- und/oder stadtentwicklungspolitischer Ziele bei der Grundstücksvergabe zu garantieren und einen Preiswettbewerb zu verhindern, der die erwünschten Qualitäten gar nicht berücksichtigt.

Der Preis für die Grundstücke wird als Festpreis festgelegt. Der Festpreis liegt bei 473.000 Euro und bezieht sich auf den Kaufpreis, den die Stadt ohne Nebenkosten (37.840 Euro) beglichen hatte. Das Verfahren der Konzeptvergabe führt voraussichtlich zu einer Kaufpreisdämpfung, die der Projektqualität zugutekommt. Im Gegenzug sind Kriterien zu erfüllen, die den Verzicht auf den Höchstpreis rechtfertigen, denn das Ziel des Verkaufs ist die Auswahl des bestmöglichen Entwurfs- und Nutzungskonzepts für beide Grundstücke.

Anhand von Vergabekriterien und deren Gewichtung wird das Entwurfs - und Nutzungskonzept von einer Bewertungskommission beurteilt.

Für die Bewertungskategorien sind Bewertungskriterien und ein Prüfbogen zu erarbeiten.

Kriterien können sein:

- Architektonische und städtebauliche Qualität, Gestaltungsqualität Gebäude, Umgang mit dem städtebaulichen Umfeld, Freiraum- und Stellplatzkonzept
- Nutzungsflexibilität, Verkaufsraum für Lebensmittel, Raum für Gastronomie, Multifunktionsraum für soziale Nutzung, Anzahl der Wohnungen, seniorengerecht, familienfreundlich, Typologie, Vielfalt, Wohnungsgröße (mind. 2 Typologien), Qualität und Ausstattung der Wohnungen

Umfang und Ausgestaltung der Bewerbungsunterlagen werden präzisiert. Die Vergabeziele werden mit Mitgliedern aus dem DORV-Team, ämter- und abteilungsübergreifend formuliert. Die Bewerbungsphase wird eingeleitet durch eine öffentliche Ausschreibung auf der Internetseite der Stadt Lahr sowie in der lokalen Presse.

Die Ausschreibung richtet sich an Investoren sowie gewerbliche und private Bauherren. Verfahrensrechtliche Details sind noch näher zu klären und abzustimmen. Teilnahmevoraussetzung ist, dass der Teilnehmer für die Grundstücke den Festpreis abgibt und der Teilnehmer bereit und wirtschaftlich in der Lage ist, das in seiner Bewerbung konzeptionell vorgestellte Bauvorhaben fristgerecht zu realisieren.

Die Interessensbekundung ist schriftlich zu erklären.

Eine Vorprüfung und Bepunktung der Konzeptqualitäten erfolgt in einem festgelegten Verhältnis (Erstellung des Prüfbogens durch die Verwaltung und Mitglieder des DORV-Teams). Anschließend werden die Konzepte durch ein bestelltes Auswahlgremium bewertet. Dem Auswahlgremium gehören Mitglieder des Gemeinderats, der Stadtverwaltung, des Ortschaftsrates und des DORV-Teams an.

Ein Kaufvertrag und ein Städtebaulicher Vertrag zur Sicherung städtebaulicher und bauleitplanerischer Ziele sind zwischen dem Käufer/Investor und der Stadt abzuschließen.

Die Verwaltung empfiehlt, das Konzeptverfahren für die Vergabe der Grundstücke Flst.Nr. 46 und 46/8 anzuwenden, um für den Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien die beste Lösung zu finden.

Tilman Petters

Sabine Fink

Hinweis:

Die Mitglieder des Gremiums werden gebeten, die Frage der Befangenheit zu den einzelnen Tagesordnungspunkten selbst zu prüfen und dem Vorsitzenden das Ergebnis mitzuteilen. Ein befangenes Mitglied hat sich **in der öffentlichen Sitzung in den Zuhörerbereich zu begeben** und **in der nicht-öffentlichen Sitzung den Beratungsraum zu verlassen**. Einzelheiten sind dem § 18 Abs. 1 – 5 Gemeindeordnung zu entnehmen.