



# Beschlussvorlage

Amt: 61 Dalm	Datum: 29.06.2020	Az.: - 0685 Da	Drucksache Nr.: 176/2020
-----------------	-------------------	----------------	--------------------------

Beratungsfolge	Termin	Beratung	Kennung	Abstimmung
Ortschaftsrat Hugsweier	07.07.2020	vorberatend	öffentlich	
Technischer Ausschuss	15.07.2020	vorberatend	öffentlich	
Gemeinderat	27.07.2020	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 – Auswahlverfahren zur Grundstücksveräußerung

Beschlussvorschlag:

1. Der Durchführung der Konzeptvergabe zur Vorbereitung der Grundstücksveräußerung wird auf der Grundlage der vorgestellten Inhalte zugestimmt.
2. Die Jury kann in der vorgeschlagenen Zusammensetzung die Bewertung der Konzepte vornehmen.

Anlage(n):

- Übersichtsplan

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:

### **Allgemeines zur Konzeptvergabe**

Die Vergabe der städtischen Grundstücke für ein DORV-Zentrum soll mittels einer Konzeptvergabe erfolgen. Der Gemeinderat hat dies am 22.07.2019 beschlossen und die Verwaltung mit der Durchführung beauftragt.

Zweck des Verfahrens ist die Auswahl eines Investors, der das Areal erwirbt und die bauliche Umsetzung des Projekts übernimmt. Eine vertragliche Vereinbarung wird parallel erfolgen, so dass die Umsetzung des Projekts gesichert ist. Gegenstand des Verfahrens ist der Verkauf der Grundstücke zum Festpreis sowie qualitative Kriterien, die ausschlaggebend für die Veräußerung sein werden.

Das Büro STEG aus Stuttgart begleitet das Auswahlverfahren. Neben dem Grundstückskaufvertrag soll kein öffentlicher Auftrag im Sinne des Vergaberechts vergeben werden. Aus diesem Grund unterliegt die Konzeptvergabe nicht den Bestimmungen des Vergaberechts nach dem Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) und der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV).

Der Auslobungstext zur Bekanntmachung und Ausschreibung gliedert sich in Allgemeine Bedingungen (A) – Auftraggeber und Verfahrensbetreuung, Anlass/Zweck/Gegenstand des Verfahrens, Art des Verfahrens und Begründung, Teilnahmeverfahren, Leistungen in der Bearbeitungsphase, Preisgericht, Vergabe und weitere Bearbeitung, Termine und Übersicht, Zeitplan Aufgabenbeschreibung (B) - Anlass und Ziel, Bestandsanalyse und Rahmenbedingungen, Vorgaben, Planungsaufgabe DORV-Zentrum für Hugsweier, Grundlagen der Planung Unterlagen (C) – Anlagen der Auslobung

Zur Gewährleistung des anonymen fairen Verfahrens ist der Auslobungstext der Vorlage als Anlage nicht beigelegt.

Im ersten Schritt des Auswahlverfahrens können sich Arbeitsgemeinschaften aus Investoren und Architekten auf die Teilnahme am Verfahren bewerben. Auch Baugemeinschaften, zusammen mit Architekten können zur Teilnahme am Verfahren zugelassen werden. Diese müssen bestimmte Eignungs- und Zulassungskriterien erfüllen. Formale Kriterien sind z.B. die fristgerechte Einreichung der Unterlagen, eine Erklärung zum Gesamtumsatz, Nachweis der Kammerzugehörigkeit usw.. Qualitative Kriterien, die den Nachweis der fachlichen Eignung entsprechend erbringen, sind die Einreichung zweier Referenzprojekte, die mit der Komplexität der anstehenden Planungsaufgabe vergleichbar ist. Das Auswahlverfahren wird dokumentiert.

Im zweiten Schritt werden maximal sechs Arbeitsgemeinschaften ausgewählt und zur Bearbeitung zugelassen. Sollten sich mehr als 6 Arbeitsgemeinschaften bewerben, entscheidet das Los. Eine Aufwandsentschädigung über 3.000 Euro zzgl. MwSt. erhalten die ausgewählten Arbeitsgemeinschaften nach erbrachter Leistung. Die „entschädigten“ Entwurfsarbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Zu erbringende planerische Leistungen der Teilnehmer sind ein Lageplan M 1:500, Grundrisse, Schnitte, Ansichten M 1:200, 2 Perspektivskizzen, Erläuternde Darstellungen zur Konzeptidee, Berechnungen.

### **Zeitplan**

Die öffentliche Bekanntmachung der Ausschreibung zum Auswahlverfahren ist für August 2020 vorgesehen. Die Bewerbungen zur Teilnahme am Verfahren können bis Mitte September 2020 eingereicht werden. Eine Besichtigung des Areals mit Bestandsgebäude ist vorgesehen. Rückfragen können schriftlich eingereicht werden. Die Beantwortung erfolgt gesammelt an alle Teilnehmer. Die Auswahl der Bewerber und der Start der Planungsphase sollen im September/Oktober erfolgen. Mitte

November sollen die Planunterlagen/Lösungsvorschläge abgegeben werden, so dass eine Bearbeitungszeit von rund 4 Wochen möglich ist. Die Abgabe der Arbeiten erfolgt anonym. Die Jurysitzung findet im Dezember 2020 statt. Eine Veröffentlichung aller eingereichten Entwurfsarbeiten ist geplant.

### **Aufgabe/Projektfläche**

Anlass und Ziel: Die wohnortnahe Versorgung für die Bürger von Hugsweier ist zentrales Thema. Um die Nahversorgungssituation in Hugsweier zu verbessern, haben die Ortsverwaltung, das DORV-Team – eine hochengagierte Gruppe aus ehrenamtlichen Bürger\*innen aus Hugsweier, das Stadtplanungsamt und externe Berater ein Konzept zur Etablierung eines kleinen Nahversorgungszentrums entwickelt. Das geplante DORV-Zentrum als multifunktionale Versorgungseinheit ist eine große Chance, einen zentralen Platz für Begegnung und Kommunikation für die Bürger von Hugsweier entstehen zu lassen. Um die Akzeptanz und Frequentierung zu gewährleisten, ist die Bündelung unterschiedlicher Angebote vorgesehen. In einer Prüfung zur Machbarkeit, in der die wirtschaftliche Umsetzbarkeit des Projekts untersucht wurde, ist die wirtschaftliche Umsetzbarkeit bestätigt worden.

Rahmenbedingungen und Vorgaben: Die Grundstücke haben insgesamt eine Größe von rund 2.000 m<sup>2</sup>. Dort befindet sich ein Gebäudekomplex mit der ehemaligen „Gaststätte Café Edelweiß“ und Kegelbahn, die seit Juli 2019 geschlossen haben sowie Wohnungen. In der Ausschreibung sind zur städtebaulichen Struktur, zum Bestandsgebäude, zur technischen Infrastruktur, zur Ökologie und zum Planungsrecht Informationen eingebunden.

Planungsaufgabe: Neben der Errichtung eines kleinen Dorfladens mit Lebensmitteln des täglichen Bedarfs sollen Wohnnutzungen, bürgernahe Dienstleistungen (z.B. Cafe/Multifunktionsraum, Poststelle, Bankautomat) und/oder soziale Einrichtungen (z.B. Tagespflege, Räume für Pflegedienste etc.) entstehen. DORV steht für „Dienstleistung und ortsnahe Rundumversorgung“ und soll mit der multifunktionalen Versorgung Lebensqualität dort schaffen, wo sich herkömmliche Anbieter und Strukturen zurückziehen. Das Angebot an Wohnungen wird wesentlich zur Wirtschaftlichkeit des Projekts beitragen. Verschiedene Ansätze können hier berücksichtigt werden wie z.B. Service-Wohnen, Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen, Tagesbetreuungsgruppen, Pflegewohngruppen u.a.. Der Außenbereich ist in die Planungsaufgabe mit einbezogen. Dieser soll ebenfalls attraktiv gestaltet und beplant werden.

Ein Umbau im Bestand, ein Komplettumbau des Gebäudes, der Anbau weiterer Nutzungen oder ein Abriss mit Neubau lassen eine Bandbreite von unterschiedlichen Konzepten zu. Wirtschaftliche und funktionale Aspekte sind hierbei abzuwägen.

Folgende qualitative Kriterien sind dabei ausschlaggebend:

Städtebauliche und architektonische Qualität, Nutzungs- und Gestaltungskonzept, Nutzungsvielfalt und flexibles Raumangebot, Umgang mit bestehenden Strukturen, wirtschaftliche Tragfähigkeit des Konzepts – insbesondere das Mietpreisangebot für das „DORV-Zentrum“, Wohnungsangebot sowie Betreiberkonzept.

Grundlagen der Planung: Angaben zur Frage der Ausbaustandards und Ausstattung sind Teil der Ausschreibung. Flächenbedarfe und notwendige technische Infrastruktur für die Bereiche des Ladengeschäfts/Cafe/Multifunktionsraum/Dienstleistungen/Nebenräume werden benannt. Entsprechend den rechtlichen Grundlagen sind Vorgaben zur Dichte und zum ruhenden Verkehr im Auslobungstext eingebunden.

## **Vorschlag Fach- und Sachpreisrichter**

Das Preisgericht setzt sich ähnlich wie bei einem Wettbewerb aus Fachpreisrichtern und Sachpreisrichtern zusammen.

### 1. Sachpreisrichter

Als Sachpreisrichter sollen Menschen, die besonders mit der örtlichen Situation vertraut sind, ausgewählt werden. Neben dem Ortsvorsteher von Hugsweier und seinem Stellvertreter sollen zwei Mitglieder des DORV-Teams bei der Auswahl mitwirken.

Zur Einbindung des Gemeinderats können maximal zwei weitere Personen eingebunden werden. Die Verwaltung schlägt die beiden ehrenamtlichen Stellvertreter des Oberbürgermeisters vor. Somit wird es 6 Sachpreisrichter geben.

### 2. Fachpreisrichter

Die Anzahl der Fachpreisrichter inklusive der Stellvertreter wird auf 5 festgelegt. Als Fachpreisrichter werden der Baubürgermeister, drei Mitarbeiterinnen der Verwaltung (eine Architektin und zwei Ingenieurinnen für Stadtplanung) und ein freiberuflicher Architekt die Jury ergänzen.

Die Entscheidung des Preisgerichts stellt eine Empfehlung an die städtischen Gremien dar. Es ergibt sich für die Stadt keine rechtsverbindliche Verpflichtung zur Veräußerung der Grundstücke.

Die Verwaltung empfiehlt die Durchführung des Auswahlverfahrens nach Konzeptvergabe, sowie die aufgeführten Sachpreisrichter und Stellvertreter zu berufen.

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.