



Magistratsvorlage vom/der Bauamt	Vorlage-Nr: XIX/BA/0048 Status: nichtöffentlich AZ: Bauamt Li/pf Datum: 09.09.2021 Verfasser: Frank Lindemann
Entwicklung des Raiffeisenareals	
hier: Wertung der Planungen und Festlegung auf einen Investor	
Beratungsfolge:	
<i>Datum</i>	<i>Gremium</i>
14.09.2021	Magistrat der Stadt Bürstadt
16.09.2021	Ausschuss für Bau- und Stadtentwicklung
29.09.2021	Stadtverordnetenversammlung

Sachverhalt:

In der nicht öffentlichen Sitzung am 07.07.2021 haben die Mitglieder des Bau- und Stadtentwicklungsausschusses beschlossen, in einer außerordentlichen Sitzung am 16.09.2021 über die Vergabe des Raiffeisengeländes zu beraten und eine Beschlussempfehlung für die Stadtverordnetenversammlung am 29.09.2021 festzulegen.

Zur Beurteilung der Investorenkonzepte wurden die Präsentationsunterlagen sowie die eingereichten Konzepte der Investoren den Fraktionen zur Verfügung gestellt. Die Fraktion der Grünen hat zu den Investorenkonzepten vier Fragen formuliert, die in der Anlage 1 auf Basis der eingereichten Unterlagen beantwortet werden konnten.

Als Vergabegremium übernimmt jedes BAU-Mitglied die Aufgabe der Wertung der Konzepte auf Basis der beschlossenen Wertungskriterien (Stand 16.02.2021).

Auf Grundlage folgender Kriterien soll die Beurteilung und Auswahl erfolgen:

1. Zuverlässigkeit und Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers

Die Stadt Bürstadt sucht einen zuverlässigen und leistungsfähigen Partner. Die projektbezogene Eignung wird gem. den Vorgaben der Ausschreibung beurteilt.

2. Konzeptqualität

Für die Auswahl des Investors ist die Konzeptqualität wesentlich. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bürstadt hat am 24.02.2021 einen Kriterienkatalog zur Bewertung der Konzepte beschlossen (Anlage 2). Folgende Oberkriterien werden zur Bewertung herangezogen:

- | | |
|--|-----|
| - Städtebauliches und stadträumliches Konzept | 30% |
| - Architekturkonzept/ Gestaltung | 15% |
| - Nutzungskonzept | 25% |
| - Standortgerechtes, zukunftsfähiges Mobilitätskonzept | 15% |
| - Ökologie und Klimaschutz | 15% |

3. Umsetzungs- und Betriebskonzept

Die Stadt wird in die Bewertung des Konzepts einbeziehen, inwieweit das vorgeschlagene Nutzungskonzept umsetzungsbezogen, tragfähig und nachhaltig erscheint.

Zwischen der Stadt Bürstadt und dem Bieter, der den Zuschlag erhalten soll, werden im Anschluss an das Investorenauswahlverfahren Verhandlungen über die vertraglichen Details der Grundstücksveräußerung und Konzeptumsetzung geführt. Der Bieter, der den Zuschlag erhält, soll verpflichtet werden, innerhalb einer angemessenen noch festzulegenden Zeit ein konkretisiertes Bebauungskonzept vorzulegen. Kommt er dieser Verpflichtung nicht nach, hat die Stadt ein Rücktrittsrecht.

Bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen bei der Neubebauung im Allgemeinen und der Errichtung eines „Ersatzturms“ im Besonderen fand eine Abstimmung mit dem Kreisbauamt statt. Der diesbezügliche Aktenvermerk ist als Anlage 3 beigefügt.

Die Beteiligung der Lokalen Partnerschaft sowie der Anwohner in Form einer nichtöffentlichen Anwohnerversammlung hat wie geplant stattgefunden.

Die Lokale Partnerschaft hat in ihrer Sitzung am 12.07.2021 die vorgelegten Konzepte diskutiert und ihre grundsätzliche Zustimmung über die angestoßene bauliche Entwicklung, die im folgenden Prozess noch verfeinert werden soll, geäußert. Es erfolgte zudem der Hinweis auf eine möglichst breitere Dimensionierung des neu zu errichtenden Fußwegs sowie den Bedarf bzw. die Mindestvorgaben bzgl. barrierefreier Wohnungen.

Das Protokoll der Anwohnerversammlung vom 20.07.2021 ist als Anlage 4 beigefügt.

Beschlussvorschlag:

1. Das Konzept des Investors mit der besten Bewertung gem. der in der Sitzung durchzuführenden abschließenden Wertung durch die BAU-Mitglieder erhält den Zuschlag.
2. Mit dem Bieter, der den Zuschlag erhält, nimmt die Stadt Bürstadt die Verhandlungen über die vertraglichen Details auf. Der Investor soll verpflichtet werden, das Konzept innerhalb einer angemessenen, einvernehmlich noch zu bestimmenden Frist umzusetzen. Die Stadt Bürstadt hat ein Rücktrittsrecht, falls das Konzept nicht in fristgerechter Zeit umgesetzt wird.
3. Die Stadt veräußert das Grundstück zu einem Festpreis von 270 €/m². Der Gesamtpreis beläuft sich damit vorbehaltlich einer späteren Vermessung auf 1.679 m² x 270 €/m² = 453.330 €.
4. Der Investor hat ein Rücktrittsrecht unter Ausschluss von Schadensersatz, falls der für die Verwirklichung des Konzepts erforderliche Bebauungsplan nicht in vertraglich noch festzulegender Zeit beschlossen wird.
5. Die Information der Öffentlichkeit in Form einer Bürgerversammlung soll zeitnah erfolgen unter Berücksichtigung der geltenden Corona-Verordnung sowie pandemischen Lage.

Frank Lindemann
Leiter des Stadtbauamtes

Anlage/n:

Anlage 1: Beantwortung der Fragen der Grünenfraktion zu den Investorenkonzepten
Anlage 2: Wertungskriterien
Anlage 3: Aktenvermerk zum Thema Abstandsflächen
Anlage 4: Protokoll Anwohnerversammlung