Vorlagen-Nr.: BV/0427/2021-2026		
Vorlage-Art: Beschlussvorlage	**Datum: 29.03.2023**	
DER BÜRGERMEISTER	**Ansprechpartner/in:** Herr Rüstmann	
Gremium:	**Datum:**	**Status:**
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung, Straßen, Umwelt, Landwirtschaft und Landschaft	12.04.2023	Ö
Verwaltungsausschuss	25.04.2023	N

Sachbearbeiter/in	**Abteilungsleiter**	**Mitzeichner/in**	**Bürgermeister**

Beratungsgegenstand:

Ökologisches Baugebiet; Vermarktungsstrategie

Sachverhalt:
Der Ideenwettbewerb für das „Ökologische Baugebiet“ wurde am 01.09.2022 abgeschlossen. Die Vorstellung der Ergebnisse des Wettbewerbs erfolgte am 12.10.2022 im Planungsausschuss. In der Beratung der Entwürfe wurde überwiegend der Wunsch geäußert, sich in der Festlegung der Vermarktungsgrundsätze für das Gebiet wesentlich an dem Siegerentwurf zu orientieren. Einzelne Abweichungen und Elemente aus den anderen Entwürfen könnten miteinfließen. Dementsprechend ist es so, dass mit dem Verkauf städtebauliche Ziele erreicht werden sollen, die sich nicht abschließend über den Bebauungsplan regeln lassen. Der Rahmen dieser Vorgaben wird insbesondere im Hinblick auf die Homogenität des Siegerentwurfs nicht einzuhalten sein, wenn das Baugebiet konventionell mit Einzelverkäufen vermarktet wird und jeder dann individuell auf der Grundlage des Bebauungsplans bauen kann. Dieses gilt zumindest für den Bereich der kompakten Bebauung im nördlichen Teil des Gebietes.

Besser erreichen lässt sich das vorstehende Leitbild mit einer Konzeptvergabe, die sich an ein Team aus Investor und Planer richtet. Bei diesen Verfahren wird eine kommunales Fläche nicht nach Höchstpreis vergeben, sondern nach dem besten Konzept. Die Konzeptqualität ist wesentlich für die Kommune, um die Umsetzung wohnungspolitischer, sozial- und umweltpolitischer Ziele sowie eine qualitätsvolle Stadtentwicklung bei der Grundstücksvergabe zu garantieren. Zudem wird einem überzogenen Preiswettbewerb entgegenwirkt. Dies führt zu einer Kaufpreisdämpfung (Grundstück), wodurch Potenziale erschlossen werden, die letztendlich der Projektqualität zu Gute kommen. Vom Käufer sind im Gegenzug Kriterien zu erfüllen, die den Verzicht auf den Höchstpreis rechtfertigen. Die Kriterien kann die Kommune nach ihren Zielen aufstellen und gewichten. Ein weiteres Ziel ist die Verbesserung der Architekturqualität. Der Anwendungsbereich der Konzeptvergabe ist vielfältig.

Sie ist für die Entwicklung von Konversionsflächen und Gewerbebrachen zu neuen Stadtquartieren genauso geeignet, wie für Wohnungsbauprojekte in Baulücken oder auf größeren ungenutzten Flächen. Das Konzept kann sowohl den Geschosswohnungsbau als auch den Ein- und Zweifamilienhausbau umfassen.

Eine Preisvorgabe könnte beispielsweise aus den umliegenden Bodenrichtwerten abgeleitet werden, die zwischen 75 € und 90 € liegen. Hieraus könnte ein Mittelwert von 82,50/m² gebildet werden, der je nach noch zu ermittelnder Baulandfläche im Vergleich zu dem üblichen Marktwert von mindestens 130 €/m² eine Einsparung von 600.000 € bis zu 1.000.000 € bedeuten würde. Auf dieses Einnahmepotenzial würde die Stadt Jever zu Gunsten des Konzeptes dann verzichten. Der beschriebene Mittelwert würde in dem Verfahren das Mindestgebot für den Kaufpreis bilden.

Es kann nicht garantiert werden, dass dieses Verfahren aktuell vor dem Hintergrund hoher Bau- und Kapitalkosten zum Erfolg führt. Wenn aber der bisherige Standard für dieses Baugebiet beibehalten werden soll, wird man nicht umhinkommen, einen solchen Weg zumindest einmal zu versuchen und den Markt zu sondieren, auch wenn damit ein erheblicher finanzieller Aufwand verbunden ist. Dieser stellt sich nach der vorliegenden Kalkulation wie folgt dar:

1. Stufe (Vorbereitung, Bewerbung, Termine) 9.700 € netto
2. Stufe (Bewertung, Termine) 11.600 € netto
3. Stufe (Veräußerungsverhandlungen, Termine) 7.800 € netto.

Durch eine stufenweise Beauftragung wäre gewährleistet, dass man das Verfahren nach der ersten Stufe abbrechen könnte, sofern sich keine ausreichende Resonanz ergibt.

Zusätzlich müssten noch 8.550 € für die externen Fachberater:innen in der Bewertungskommission eingeplant werden.

Die Bewertung eines im Wettbewerb eingereichten Konzepts erfolgt über die Wertungskriterien. Die Beschreibung der Wertungskriterien bildet die Inhalte der Aufgabenbeschreibung ab. Die Gewichtung der Wertungskriterien weist auf die Bedeutsamkeit der Inhalte und darauf beruhende Hierarchie einzelner Aspekte hin. Die Zusammenfassung aller Wertungskriterien erfolgt in einer übersichtlichen Tabelle, der Bewertungsmatrix.

Beispielhaft werden folgende Kriterien für eine Bewertungsmatrix aufgeführt:

Nachhaltigkeit/Klimafreundlichkeit
Entwurfsidee, Gesamt- und Nutzungskonzept
Städtebauliche Einbindung und gestalterische Qualität
Qualität des Freiraumkonzepts
Erschließungskonzept
Parkraumkonzept
Orientierung am Siegerentwurf KAW-Architekten, Rotterdam
Schaffung von sozial gefördertem Wohnraum
Genossenschaftliche Organisation des Wohnens
Kaufpreis

Herr von Ohlen von der DSK, der das bisherige Verfahren federführend betreut hat,

wird das Prinzip und die Möglichkeiten der Konzeptvergabe in der Sitzung noch einmal detailliert erläutern.

Anlagen: keine

Finanzielle Auswirkungen:

Veranschlagung im Haushalt: ( ) ja ( ) nein

Beschlussvorschlag:
Die Vermarktung des Ökologischen Baugebietes erfolgt über eine Konzeptvergabe. Das Verfahren richtet sich an einzelne Teams aus Investor und Planer. Die für den Wettbewerb notwendigen Mittel sind mit dem Nachtragshaushalt 2023 zur Verfügung zu stellen.

Anlagen: