

Verkauf Rohbauland Seefeld **Bedingungen für die Bieter und Kriterien für die Angebotsauswertung**

Aufgabenstellung

Es soll ein Wettbewerb unter Bietern durchgeführt werden, in dessen Ergebnis sowohl mietpreisgebundener Wohnraum entsteht als auch frei vermarktbar Grundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Mehrgenerationenhäusern.

Für die Fläche ist ein städtebauliches Baukonzept zu fertigen. Die Bebauung soll sich zum einen in die bestehende umgebende Bebauung einordnen. Der ortsprägende Charakter einer geringen baulichen Grundstücksausnutzung soll erhalten bleiben.

Das Konzept muss die öffentliche Erschließung hinsichtlich aller Medien und die verkehrstechnische Anbindung inkl. Feuerwehrzufahrten/ -stellflächen etc. darstellen.

Für die Vorbereitung der Angebotseinholung soll im politischen Raum abgestimmt werden, welche Bedingungen (B) ein Bieter zu erfüllen hat, wenn er im Sinne der Stadt Werneuchen das Grundstück planerisch, verkehrstechnisch und baulich entwickeln soll.

Wenn es die Kommune will und wenn der Gutachterpreis nicht unterschritten wird, dann kann die Auswertung der Kaufgebote auch nach einer Bewertungsmatrix erfolgen, die neben dem Kaufpreis auch städtebauliche Kriterien zugrunde legt. So kann es sein, dass nicht allein das höchste Gebot für die Entscheidung maßgeblich ist, wenn andere Kriterien schwerer wiegen.

Es wird daher vorgeschlagen, dass auch städtebauliche oder andere Konzepte vom Bieter vorzulegen sind, die in die Auswertung der Angebote einfließen. Hierfür wären die nachfolgend vorgeschlagenen Kriterien (K) für die Auswahl des Bieters zu beraten.

Hinweis: Die Kommunalaufsicht beim LK Barnim sieht eine Angebotsauswertung nach transparenten Kriterien und damit einen Verkauf auch unter dem höchsten Gebot als unproblematisch an, solange der Verkehrswert des Kaufgegenstandes nicht unterboten wird.

!

Bedingungen für die Bieter (B)

B1 - Die äußere Anbindung des Wohngebietes an den Verkehrsknoten der B 158 und die innere verkehrstechnische Erschließung der Bauparzellen im Wohngebiet ist durch den Erwerber herzustellen. Das beinhaltet die Errichtung einer Erschließungsstraße zum Wohngebiet, die medien- und verkehrstechnische Erschließung im Wohngebiet und den Ausbau des Knotens mit Sicherung durch eine Lichtsignalanlage. In Vorbereitung des Knotenausbaus ist eine verkehrstechnische Untersuchung durchzuführen. Sämtliche Straßenplanungen sind mit der Stadt abzustimmen. Die Stadt schließt mit dem Investor einen Erschließungsvertrag ab und übernimmt nach Bauabnahme die Straßen in ihre Baulast. (B)

Stellungnahme Ortsbeirat: *eine Kostenbeteiligung der Stadt am Ausbau des Knotens wird erwogen*

➤ **B1a** Beschlussvorschlag A 4:

Die vorgenannte Bedingung wird ergänzt:

„Die Stadt beteiligt sich am Ausbau des Knotens an der B 158 mit 20% des Verkaufserlöses, jedoch max. bis zu den Gesamtkosten des Knotenausbaus.“

Abstimmung A 4 Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0

<u>Beschluss SVV:</u>	Ja	Nein	Enthaltung
------------------------------	-----------	-------------	-------------------

Alternativ

➤ **B1b** Beschlussvorschlag A 3: Die Stadt beteiligt sich am Ausbau des Knotens an der B 158 mit 20% des Verkaufserlöses oder max. 40 T€.

Abstimmung A 3 Ja 2 Nein 0 Enthaltung 1

<u>Beschluss SVV:</u>	Ja	Nein	Enthaltung
------------------------------	-----------	-------------	-------------------

B2 - Die Kosten für die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind durch den Erwerber zu tragen. (B)

Stellungnahme Ortsbeirat: *kein Votum*

Abstimmung A 4:	Ja	5	Nein	0	Enthaltung	0
Abstimmung A 3:	Ja	3	Nein	0	Enthaltung	0

<u>Beschluss SVV:</u>	Ja	Nein	Enthaltung
------------------------------	-----------	-------------	-------------------

B3 – (*ursprünglicher Vorschlag der Verwaltung*) Die Schaffung des mietpreisgebundenen Wohnraums ist eine Bedingung für die Entwicklung der Fläche. Auf etwa 20 % der verkauften Grundstücksfläche (ca. 4.800m² Bruttofläche) sollen Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen und Mietpreisbindung entstehen. Die Wohnungen sollen für eine netto-Kaltmiete von 5,50€/m² mit einer Bindung für 20 Jahre ab Fertigstellung vermietet werden.

Es sind mindestens 15 Wohnungen für 2 – 5 Personenhaushalte vorzusehen, die sich an den „Angemessenheitskriterien für Wohnraum im Landkreis Barnim“ orientieren. (B)

B3a Beschlussvorschlag Ortsbeirat:

*Grundsätzlich kein mietpreisgebundener Wohnraum, keine Vorgabe zur Kaltmiete und keine Bindefrist, nur **sozialverträglicher Wohnraum***

Ja 3 Nein 0 Enthaltung 1

<u>Beschluss SVV:</u>	Ja	Nein	Enthaltung
------------------------------	-----------	-------------	-------------------

B3b Beschlussvorschlag A 4:

Vorschlag A 4: weder Vorgaben zu Mietpreisbindung noch zu sozialverträglichen Wohnungen, nur **Schaffung von Mietwohnungen**

Neu formuliert: Die Schaffung von Mietwohnraum ist eine Bedingung für die Entwicklung der Fläche. Auf etwa 20 % der verkauften Grundstücksfläche (ca. 4.800m² Bruttofläche) sollen Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen entstehen. Es sind mindestens 15 Wohnungen für 2 – 5 Personenhaushalte vorzusehen, die sich an den „Angemessenheitskriterien für Wohnraum im Landkreis Barnim“ (Wohnflächen) orientieren.

Abstimmung A 4: Ja 3 Nein 1 Enthaltung 1

Beschluss SVV: **Ja** **Nein** **Enthaltung**

B4 - Die mietpreisgebundenen Wohnungen sind innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bezugsfertig herzustellen. (B)

*Stellungnahme Ortsbeirat: ändern in **sozialverträgliche Wohnungen** Abst. 3-0-1*

Vorschlag A 4:

Neu formuliert: Die Mietwohnungen sind innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bezugsfertig herzustellen.

Abstimmung A 4: Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss SVV: **Ja** **Nein** **Enthaltung**

B5 - Auf der frei vermarktbarer Fläche dürfen maximal 20 Baukörper mit insgesamt höchstens 25 Wohneinheiten errichtet werden.

Stellungnahme Ortsbeirat: keine Vorgabe zu Anzahl Wohneinheiten! Abst. 3-0-1

Vorschlag A 4:

Neu formuliert: Auf der frei vermarktbarer Fläche dürfen maximal 20 Baukörper errichtet werden.

Abstimmung A 4: Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss SVV: **Ja** **Nein** **Enthaltung**

B6 - Auf der frei vermarktbar Fläche dürfen Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet werden.

Die Mehrfamilienhäuser mit Mietpreisbindung dürfen maximal 3 Vollgeschosse aufweisen, wobei das 3. Geschoss im Dachgeschoss angeordnet wird.

Stellungnahme Ortsbeirat: *ändern: die Mehrfamilienhäuser mit sozialverträglichen Wohnungen* Abst. 3-0-1

Vorschlag A 4:

Neu formuliert: Auf der frei vermarktbar Fläche dürfen Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet werden.

Die Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen dürfen maximal 3 Vollgeschosse aufweisen, wobei das 3. Geschoss im Dachgeschoss angeordnet wird, das geneigte Dachflächen aufweisen muss.

Abstimmung A 4: Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss SVV:	Ja	Nein	Enthaltung
-----------------------	-----------	-------------	-------------------



Festlegung von Kriterien zur Angebotsauswertung

Auswahlverfahren: Die Auswertung der Angebote soll nach einer Bewertungsmatrix erfolgen, die nicht allein das höchste Gebot zugrunde legt. Es sollen auch städtebauliche oder andere Konzepte als Kriterien in die Bewertung einfließen.

Abstimmung zum Verfahren der Angebotsauswertung
(nach Bewertungsmatrix, nicht allein höchstes Gebot):

<u>Abstimmung A 3:</u>	Ja 0	Nein 2	Enthaltung 1
------------------------	---------	-----------	-----------------

(Der A 3 befürwortet einen Verkauf zum Höchstgebot)

<u>Beschluss SVV:</u>	Ja	Nein	Enthaltung
------------------------------	-----------	-------------	-------------------

Kriterien (K)

Soweit die Stadtverordneten mit „Ja“ stimmen und nicht das höchste Angebot sondern die Auswertung nach einer Bewertungsmatrix zugrunde legen wollen, werden nachfolgende Kriterien für die Angebotsauswertung vorgeschlagen.

K1 - Wohnungspolitische Kriterien

Auf der übrigen verkauften Grundstücksfläche (80% - ca. 19.500 m² Bruttofläche) soll Wohnraum für unterschiedliche Lebensmodelle entwickelt werden. Ein Fokus soll hierbei auf Wohnhäuser für Familien (wie Häuser für Familien mit Kindern, Häuser mit Einliegerwohnungen für Senioren, oder Cohousing Konzepte) liegen. Dabei sollen auch Möglichkeiten für Eigenleistungen des Endnutzers geboten werden. Der Bieter hat dafür ein abgestuftes Konzept vorzulegen.
(Hinweis: in diesem Fall fungiert der Erwerber als Bauträger)

Stellungnahme Ortsbeirat:

Abst. 3-0-1

Abstimmung A 4	Ja	4	Nein	1	Enthaltung	0
----------------	----	---	------	---	------------	---

Beschluss SVV:	Ja		Nein		Enthaltung	
-----------------------	-----------	--	-------------	--	-------------------	--

Gibt es für den vorgenannten Beschlusspunkt keine Mehrheit, dann werden auf dem Vorhabengrundstück *keine Vorgaben* für die Raumlösungen der Baukörper abgefordert.

K2 - Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien

K2 a - Der Bieter soll ein Konzept vorlegen, welches die Vorbereiche/ -gärten der Häuser zur Straße hin öffnet und so Begegnungsräume für nachbarschaftliche Kommunikation schafft. Zudem soll der Entwurf auf die angrenzende Bebauung reagieren und sich kreativ mit den benachbarten Gebäuden (umgebende Grundstücke) auseinandersetzen.

Stellungnahme Ortsbeirat:

Abst. 2-1-1

Abstimmung A 4	Ja	4	Nein	1	Enthaltung	0
----------------	----	---	------	---	------------	---

Beschluss SVV:	Ja		Nein		Enthaltung	
-----------------------	-----------	--	-------------	--	-------------------	--

K2 b - Alternative: Der Bieter soll ein Konzept vorlegen, welches einen öffentlichen Bereich vorsieht, der sowohl als Spielplatz als auch als Begegnungsort für nachbarschaftliche Kommunikation dient.

Stellungnahme Ortsbeirat:

Abst. 1-2-1

Abstimmung A 4	Ja	4	Nein	1	Enthaltung	0
----------------	----	---	------	---	------------	---

Beschluss SVV:	Ja		Nein		Enthaltung	
-----------------------	-----------	--	-------------	--	-------------------	--

K3 - Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien

Das Baugebiet stellt heute eine unversiegelte klimaaktive Freifläche dar. Diese wirkt als Kalt- und Frischluftschneise. Durch Verdunstung kann bei sommerlichen Hitzeereignissen Verdunstungskühlung entstehen. Die Bebauung führt in diesem Bereich durch die Verminderung der Kaltluftentstehung zu einer Verschlechterung des Mikroklimas und erzeugt einen Wärmeinseleffekt. Daher sind vom Bieter klimatische Minderungsmaßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorzusehen. Hier sind insbesondere Minderungsmaßnahmen relevant, die den Wärmeinseleffekt und die verminderte Kaltluftproduktion ausgleichen.

Diese sind in einem nachvollziehbaren Konzept darzulegen, das unter anderem Starkregenvorsorge, natürliche Maßnahmen zur Steigerung der Verdunstungskühlung wie die Begrünung der geplanten Baukörper und eine möglichst geringe Versiegelung enthalten sollte.

*Stellungnahme Ortsbeirat: passt nicht zu Seefeld, ersten Absatz streichen!
Wichtig aus dem 2. Absatz sind Starkregenvorsorge und möglichst geringe Versiegelung
Abst. 2-1-1*

K3a (Variante 1) (ganzer Text)

Abstimmung A 4	Ja	2	Nein	2	Enthaltung	1
----------------	----	---	------	---	------------	---

Beschluss SVV:	Ja	Nein	Enthaltung
-----------------------	-----------	-------------	-------------------

K3b (Variante 2) (analog zu Seefeld)

Abstimmung A 4:	Ja	4	Nein	1	Enthaltung	0
<u>Neu formuliert:</u> Es ist ein nachvollziehbares Konzept vorzulegen, das unter anderem die Starkregenvorsorge und eine möglichst geringe Versiegelung enthalten sollte.						

Beschluss SVV:	Ja	Nein	Enthaltung
-----------------------	-----------	-------------	-------------------

K4 - Funktionale und architektonische Kriterien

Hinsichtlich der Architektur und Gestaltungsqualität des Baugebietes sollen Vielfalt und Individualität innerhalb eines übergeordneten Gestaltungsprinzips ermöglicht werden. Hier ist vom Bieter ein Gestaltungskatalog auszuarbeiten, der aufeinander abgestimmte Materialien und Elemente zur Fassaden- und Hofgestaltung definiert. (Hinweis: entspricht Regelungen wie in einer Gestaltungssatzung)

Stellungnahme Ortsbeirat: Abst. 3-0-1

Abstimmung A 4	Ja	4	Nein	1	Enthaltung	0
----------------	----	---	------	---	------------	---

Beschluss SVV:	Ja	Nein	Enthaltung
-----------------------	-----------	-------------	-------------------



Weitere Vorschläge des Ortsbeirates: Errichtung eines Spielplatzes!
(Hinweis: Entscheidung fällt unter K2b)

Die Ausschreibung ist durch die Verwaltung vorzubereiten.
~~Die Auswertung der Angebote erfolgt durch die Verwaltung.~~

Festlegung: *Der OB und der A 4 regen die Bildung eines Gremiums für die Auswertung der Angebote und die Vergabeentscheidung an, in dem der Ortbeirat, der A4 und die Verwaltung mit je 2 Mitgliedern vertreten sind.*

Abstimmung A 4:	Ja	5	Nein	0	Enthaltung	0
-----------------	----	---	------	---	------------	---

Beschluss SVV:	Ja		Nein		Enthaltung	
-----------------------	-----------	--	-------------	--	-------------------	--

Stand 04.01.2018