

## Mitteilungsvorlage

**Vorlage-Nr.: 2024/131**

freigegeben am **15.08.2024**

**GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

**Datum: 12.08.2024**

### **Vorstellung des Vergabeverfahrens für das Baugebiet Roggenmoorweg**

#### **Beratungsfolge:**

Status

Ö

Datum

02.09.2024

Gremium

Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen

#### **Beschlussvorschlag:**

Der Bericht wird zur Kenntnis genommen.

#### **Sach- und Rechtslage:**

Im Mai 2023 haben die politischen Gremien der Gemeinde Rastede Gestaltungsregeln als künftigen Orientierungsrahmen für die Vergabe von Baugrundstücken beschlossen und die Verwaltung beauftragt, einen Investorenwettbewerb für das Baugebiet Roggenmoorweg auf Grundlage der erarbeiteten Gestaltungsregelungen durchzuführen (Vorlage-Nr. 2023/018).

Im März 2024 wurde die Architektengesellschaft mbH gruppeomp mit der fachlichen Begleitung „Erbringung von Architektenleistungen zur Erstellung einer Vorbereitung der Auslobung für einen Investorenwettbewerb“ und die Kanzlei Kapellmann Rechtsanwälte, Hamburg, mit der juristischen Verfahrensbegleitung beauftragt. Unmittelbar nach der Beauftragung haben beide Büros, in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltung, mit der Vorbereitung des Investorenwettbewerbs begonnen.

Zwischenzeitlich liegen der Verwaltung zudem gesicherte Informationen vor, dass die Firmengruppe Bohmann bis zum Ende des 1. Quartals 2025 in ihre neuen Betriebsgebäude umzieht und dann das jetzige Firmengelände am Roggenmoorweg an die Gemeinde übergibt. Somit kann nun parallel dazu mit der Auslobung des Investorenwettbewerbs begonnen werden. Die Vorarbeiten wurden derweil abgeschlossen.

Ziel ist es, das Areal Roggenmoorweg mit ca. 28.600 m<sup>2</sup> Gesamtfläche als möglichst klimaneutrales Mustergebiet zu entwickeln und von einem privaten Investor als ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Wohnquartier zu errichten beziehungsweise errichten zu lassen. Die Gemeinde wird die Erschließung auf Basis der Planungen und auf Kosten des Bieters umsetzen.

Nähere Angaben zum Grundstück, den Konzeptanforderungen und den derzeit verfügbaren Unterlagen sind dem Gestaltungshandbuch (Anlage 1), dessen Orientierungsrahmen im Mai 2023 beschlossen wurde, zu entnehmen.

Der Zuschlag für die Grundstücksvergabe erfolgt in einem zweistufigen Verfahren, einem Verhandlungsverfahren mit Teilnehmerwettbewerb. Mit Zuschlagserteilung und notarieller Beurkundung des Kaufvertrages muss der Bieter unverzüglich - auf Grundlage seiner eingereichten Konzepte und Planungsentwürfe - die erforderlichen Unterlagen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch die Gemeinde erstellen.

Die Gemeinde wird sodann das Bebauungsplanverfahren durchführen (Dauer ca. 12 Monate).

Die konkrete Umsetzung erfolgt nach Maßgabe des vom Bieter einzureichenden Umsetzungs- und Terminkonzeptes, das unter anderem auch einen Grobterminplan beinhaltet.

Die vollständige bauliche Umsetzung des Wohnquartiers soll schnellstmöglich, je nach Möglichkeit und Planung des Bieters, spätestens aber innerhalb von 5 bis 8 Jahren erfolgen. Die Vergabeunterlagen werden Ende September 2024 europaweit veröffentlicht. Interessierte Investoren können dann bis zum 04.11.2024 einen elektronischen Teilnahmeantrag stellen und müssen entsprechende Nachweise zur Berufsqualifikation, zum Finanzierungskonzept und zu Referenzen vorlegen.

Wenn mehr als drei Teilnahmeanträge eingehen sollten, werden die Teilnahmeanträge der als grundsätzlich geeignet eingestuften Bewerber danach beurteilt, welcher Bewerber besonders geeignet erscheint und daher im weiteren Verfahren zu beteiligen ist.

Die Auswahl der drei geeignetsten Bewerber erfolgt nach dem Grad der Vergleichbarkeit (Art und Umfang der Referenzen) mittels einer Auswahlmatrix. Dabei werden die jeweiligen Projektreferenzen Wohnquartierentwicklung, Generalplanung, Bauleitplanung und Nachhaltigkeit bewertet. Die Auswertung der eingereichten Unterlagen erfolgt durch die Kanzlei Kapellmann in Abstimmung mit der Architektengesellschaft mbH gruppeomp und der Verwaltung. Die Entscheidung zur Zulassung der drei geeignetsten Bewerber obliegt dem Verwaltungsausschuss.

Die nachfolgend genannten Verfahrenstermine werden auch im Rahmen der zu veröffentlichenden Teilnehmerinformationen mit dem Hinweis bekannt gegeben, dass sie bis auf das Ende der Teilnahmefrist unverbindlich sind und zur Orientierung und Ressourcenplanung dienen. Hier kann es aus unterschiedlichen Gründen zu terminlichen Verschiebungen kommen, was sich die Gemeinde aber ausdrücklich vorbehält. Sollten sich wesentliche Veränderungen ergeben, wird die Verwaltung die politischen Gremien zeitnah unterrichten.

- Mitte November 2024 erfolgt die Aufforderung der drei geeignetsten Bewerber zur Abgabe eines Erstangebotes.
- Die Frist zur Abgabe der Erstangebote endet Ende Januar 2025.
- Der Zuschlag wird auf das wirtschaftlichste Angebot erteilt (bestes Preis-Leistungsverhältnis).

- Mit dem Erstangebot werden vom Bieter unter anderem detaillierte Ausarbeitungen der maßgeblichen Bebauungskonzepte und erste planerische Entwürfe erwartet.
- Die Bewertung der einzelnen Qualitätskriterien erfolgt in einer Jury, die durch den Verwaltungsausschuss repräsentiert wird, der wiederum durch fachkundige Berater (Gruppeomp, Kanzlei Kapellmann, Mitarbeiter der Verwaltung) beraten wird, um eine möglichst fundierte Bewertung der Konzepte und Entwürfe - ohne Kenntnis der übrigen Angebotsbestandteile, insbesondere des Kaufpreises - zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang weist die Verwaltung nochmal darauf hin, dass der Mindestkaufpreis mit einem Quadratmeterpreis in Höhe von 150 Euro der Nettobaufläche festgesetzt wurde (Vorlage-Nr. 2023/018). Dabei erhält ein Bieter die Möglichkeit, ein Angebot abzugeben, das über dem Mindestpreis liegt. Der Gebotspreis versteht sich zuzüglich der Erschließungskosten, die ebenfalls vom Investor zu tragen sind. Wie den folgenden Zuschlagskriterien zu entnehmen ist, geht der Preis aber nur mit 25% in die Bewertung ein, da antragsgemäß die wesentlichen Elemente der Vergabe die Qualität und die Nachhaltigkeit des Projektes sind.

Für Mitte Februar 2025 sind gesonderte Präsentationstermine vorgesehen, in denen die Bieter ihre Konzepte und Entwürfe der Jury vorstellen.

Dafür sind folgende Zuschlagskriterien vorgesehen, die in der Aufforderung zur Angebotsabgabe konkretisiert werden:

**1. Preis (25%)** – Bieterkaufangebot  $\geq$  Mindestkaufpreis

**2. Qualität (75%)**

2.1 Wohnungsbaupolitik 10%

2.2 Städtebau und Architektur 25%

2.3 Gebäudequalität und Nachhaltigkeit 35%

2.4 Umsetzungs- und Terminkonzept 5%

Falls erforderlich, können Anfang März 2025 Bieterverhandlungen durchgeführt werden, soweit das wirtschaftlich und zweckmäßig erscheint (z. B. zur Konkretisierung von Vertragsinhalten etc.). Mitte März 2025 erfolgt die Aufforderung zur finalen Angebotsabgabe. Die Abgabe der finalen Angebote ist für Mitte April 2025 vorgesehen. Nach Auswertung der finalen Angebote und Beschlussfassung der politischen Gremien kann der Zuschlag voraussichtlich Ende Mai 2025 erfolgen.

Die kommunale Grundstücksvergabe ist grundsätzlich vergaberechtsfrei. Die europaweite Bekanntmachung und die Durchführung des Vergabeverfahrens erfolgen insbesondere zur Herstellung von Wettbewerb und Transparenz.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Die Initiierung des Investorenwettbewerbs hat zunächst noch keine finanziellen Auswirkungen.

Die zu erzielenden Einnahmen aus dem Verkauf des Gesamtareals ergeben sich erst nach der finalen Angebotsabgabe der potenziellen Bieter.

### **Auswirkungen auf das Klima:**

Die Einleitung des Investorenwettbewerbs zur Vermarktung des Areals Roggenmoorweg hat keine Auswirkungen auf das Klima.

### **Anlagen:**

Anlage 1 – Vorabzug Gestaltungshandbuch