

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2025/064freigegeben am **24.04.2025****GB 1**

Sachbearbeiter/in: Stefan Unnewehr

Datum: 11.04.2025

Einstellung des europaweiten Vergabeverfahrens für das Baugebiet Roggenmoorweg

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	05.05.2025	Ausschuss für Gemeindeentwicklung und Bauen
N	13.05.2025	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Die europaweite Ausschreibung zur Vergabe des Baugebietes Roggenmoorweg wird eingestellt.

Die Verwaltung wird mit der Einleitung eines Bauleitplanverfahrens und der anschließenden Erschließungsplanung beauftragt. Hierbei sind die bisherigen Beratungsergebnisse, insbesondere die Vorschläge des Gestaltungshandbuchs, soweit möglich zu berücksichtigen.

Sach- und Rechtslage:

Im Mai 2023 hatten die 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 dieser Grundlage durchzuführen (Vorlage-Nr. 2023/018 u. 2024/131).

Ziel war es, das Areal „Roggenmoorweg“ mit ca. 3 ha Gesamtfläche als möglichst klimaneutrales Musterbaugebiet zu entwickeln und von einem privaten Investor als ein zukunftsweisendes und nachhaltiges Wohnquartier zu errichten beziehungsweise errichten zu lassen. Die Erschließung sollte auf Basis der Planungen und auf Kosten des Investors umgesetzt werden.

Der Zuschlag für die Grundstücksvergabe sollte in einem zweistufigen Verfahren, einem Verhandlungsverfahren mit Teilnehmerwettbewerb, erfolgen. Die europaweite Ausschreibung ist im Oktober 2024 veröffentlicht worden.

Faktisch ist kein tragfähiges Angebot eingegangen.

Potentielle Bewerber begründeten ihre Zurückhaltung mit der aktuellen Weltwirtschaftslage und den für sie nicht abschließend übersehbaren Kalkulationsgrundlagen, da insbesondere die Erschließungskosten nicht final fixiert seien und somit nicht abschätzbar wäre, wohin sich die Entwicklung der Bau- und Erschließungskosten bewegen würde. Hinzu kämen die vergleichsweise hohen Anforderungen der Gemeinde zur Klimaneutralität, Quartierskonzepten und sozialer Durchmischung.

Hier ist nochmal der Hinweis wichtig, dass die Grundstücksvergabe rechtlich nicht vergabepflichtig ist und die Gemeinde freiwillig eine europaweite Ausschreibung durchgeführt hat, um Transparenz und Wettbewerb in dem Prozess herzustellen.

Als Fazit ist somit festzuhalten, dass es derzeit nicht erreichbar ist, ein großes zusammenhängendes, klimaneutrales Quartier jedenfalls unter den hier formulierten Bedingungen an einen privaten Investor zu vergeben.

Allerdings gibt es ernsthafte Interessenten für Teilflächen (~1 Hektar), die bereit sind, unter veränderten Bedingungen einer abgeschlossenen Bauleitplanung und fertiggestellten Erschließung zu investieren.

Aus Sicht der Verwaltung gibt es zwei Optionen, wie weiter verfahren werden könnte:

1. An der europaweiten Ausschreibung wird festgehalten und gegebenenfalls der Anforderungskatalog optimiert/angepasst. Hier besteht allerdings das Risiko, dass eine erneute Ausschreibung ebenfalls ergebnislos verläuft und zu weiteren Zeitverlusten führt.
2. Die Gemeinde zieht sich aus dem Investorenverfahren zurück, erstellt einen Angebotsbebauungsplan und führt die Erschließung und anschließende Vermarktung selbst durch.

Im unter Punkt 2 dargestellten Fall bietet sich die Möglichkeit, potentielle Investoren frühzeitig einzubinden und Quartiere zu entwickeln, die abgestimmt sind auf die Anforderungen der Gemeinde und die Bedürfnisse der Investoren. Zudem würden so größere Kalkulationssicherheiten geschaffen, die letztlich Investoren eine Entscheidung für das Baugebiet Roggenmoorweg erleichtern könnten. Dabei könnte das benannte Pflichtenheft, auch nach Gesprächen mit den Investoren, im Wesentlichen durchaus so belassen werden.

Beide Varianten sind weiter differenzierungsfähig, würden aber wohl kein besseres Ergebnis erzeugen. Vielmehr deuten die derzeitige Marktlage, die politischen Zielsetzungen und die Erfahrungen aus der Ausschreibung eher darauf hin, den Plan einer "Gesamtvergabe" aufzugeben und in ein selbstgesteuertes, flexibleres Vermarktungsverfahren einzutreten.

Deshalb schlägt die Verwaltung vor, dass europaweite Ausschreibungsverfahren zu beenden und die Planung und Erschließung des Baugebietes Roggenmoorweg selbst zu übernehmen.

Hierfür spricht, dass Einzel- oder Quartiersverkäufe an unterschiedliche Investoren wirtschaftlich tragfähig sind und auch nachgefragt wurden und werden. Die Gemeinde kann zudem Vorgaben über den Bebauungsplan hinaus bei Grundstücksverkäufen durch privatrechtliche Verträge regeln.

Bei der Einzel- und Teilquartiersvermarktung kann gezielt eine Mischung verschiedener Bauträger angesprochen und eingebunden werden und spezielle Nutzungen wie beispielhaft sozialer Wohnungsbau oder Reihenhäuser Berücksichtigung finden.

Die Fixierung der Erschließungskosten schafft zudem klare Kalkulationsgrundlagen sowohl für Investoren als auch Einzelbewerber/innen. Trotz eines größeren Spektrums an „Bauwilligen“ behält die Gemeinde so die Möglichkeit, die Entwicklung zu bestimmen.

Soweit dem Vorschlag der Verwaltung gefolgt wird, würden folgende Schritte eingeleitet:

1. Bauleitplanung

- Vergabe der Bauleitplanung an ein Planungsbüro
- Übernahme der wesentlichen Regeln des Gestaltungshandbuches
- Ermittlung und Fixierung der Erschließungskosten

2. Erstellung eines Vermarktungskonzeptes

- Aufteilung des Gebietes in Quartiere/Baufelder
- Erstellung eines Vermarktungsfahrplans
- Ggf. Festlegung von weiteren Mindestanforderungen (Ergänzung/Erweiterung der Vergabekriterien beispielsweise zu den Themenblöcken Nachhaltigkeit und sozialer Wohnungsbau)

Die Bauleitplanung und anschließende Erschließung werden voraussichtlich einen Zeitraum von ca. 2 Jahren in Anspruch nehmen, sodass mit der Vermarktung voraussichtlich ab Anfang 2027 begonnen werden könnte.

Finanzielle Auswirkungen:

Der Beschlussteil, die europaweite Ausschreibung der Vermarktung des Baugebietes Roggenmoorweg einzustellen, hat keine finanziellen Auswirkungen.

Die Kosten für die Bauleitplanung und die Erschließungsvoruntersuchung sind derzeit im Haushaltplan 2025 nicht veranschlagt und müssen überplanmäßig zur Verfügung gestellt werden. Details hierzu erfolgen zu gegebener Zeit.

Auswirkungen auf das Klima:

Die zu erwartenden positiven Auswirkungen auf das Klima wurden bereits im Rahmen der Vorstellung des Gestaltungshandbuches ausführlich dargestellt.

Soweit in dem anstehenden Bauleitplanungsprozess Anpassungen vorgeschlagen werden, die Auswirkungen auf Nachhaltigkeit oder das Klima haben könnten, wird das in dem Verfahrens selbstverständlich dargestellt.

Anlagen:

Keine.