

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/22

Beschluss	
Nr.	vom
wird von StSt OB-Büro ausgefüllt	

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Barbara Dudda

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
01.09.2022

1. Betreff: Alte WG Fessenbach - Konzeptvergabe

2. Beratungsfolge:	Sitzungstermin	Öffentlichkeitsstatus
1. Haupt- und Bauausschuss	14.11.2022	öffentlich
2. Gemeinderat	21.11.2022	öffentlich

3. Finanzielle Auswirkungen: (Kurzübersicht)

Nein Ja

4. Mittel stehen im aktuellen DHH bereit:

Nein Ja

in voller Höhe teilweise
(Nennung HH-Stelle mit Betrag und Zeitplan)

_____ €

5. Beschreibung der finanziellen Auswirkungen:

1. Investitionskosten

Gesamtkosten der Maßnahme (brutto) _____ €

Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse usw.) ./_. _____ €

Kosten zu Lasten der Stadt (brutto) _____ €

2. Folgekosten

Personalkosten _____ €

Laufender Betriebs- und Unterhaltungsaufwand
nach Inbetriebnahme der Einrichtung bzw. der
Durchführung der Maßnahme _____ €

Zu erwartende Einnahmen (einschl. Zuschüsse) ./_. _____ €

Jährliche Belastungen _____ €

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Barbara Dudda

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
01.09.2022

Betreff: Alte WG Fessenbach - Konzeptvergabe

Beschlussantrag (Vorschlag der Verwaltung):

Der Haupt- und Bauausschuss empfiehlt dem Gemeinderat folgenden Beschluss zu fassen:

Die Verwaltung wird beauftragt, zur Vergabe der Immobilie „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach“ ein öffentliches zweistufiges Konzeptverfahren durchzuführen.

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Gemeinderat zum Abschluss des Verfahrens einen Vergabevorschlag vorzulegen.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Barbara Dudda

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
01.09.2022

Betreff: Alte WG Fessenbach - Konzeptvergabe

Sachverhalt/Begründung:

1. Strategisches Ziel

Diese Vorlage dient der Erreichung der folgenden strategischen Ziele:

Strategische Ziele: A2, A4 und D2:

- Ziel A2: Die Stadt Offenburg verfolgt eine innovative städtebauliche Entwicklung und eine hochwertige Gestaltung des Stadt- und Ortsbilds. Sie bewahrt das baukulturelle Erbe
- Ziel A4: Das Engagement und die Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger für Offenburg und die Identifikation mit ihrer Stadt werden gestärkt
- Ziel D2: Die Versorgung von Wohn- und Gewerbeflächen erfolgt bedarfsgerecht auf der Grundlage einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung

2. Einleitung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 4. Oktober 2021 (Drucksache-Nr. 125/21) u.a. nachfolgenden Beschluss gefasst:

Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der Variante 5 und den in der Vorlage skizzierten Rahmenbedingungen eine zweistufige Konzeptvergabe des Grundstücks und der Gebäude vorzubereiten und das Verkaufsexposé wieder den Gremien zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen.

Mit dieser Vorlage legt die Verwaltung dem Gemeinderat die Kriterien für ein öffentliches Konzeptverfahren zur Vergabe der „Alten Winzergenossenschaft Fessenbach“ vor. Das Exposé liegt als Anlage bei.

3. Öffentliches Konzeptverfahren „Alte Winzergenossenschaft Fessenbach“

Die Grundstücksvergabe soll in einem öffentlichen zweistufigen Konzeptverfahren durchgeführt werden.

Das zu veräußernde Grundstück Flst.Nr. 2685 in Fessenbach hat eine Fläche von 2.169 m² und einen Gebäudebestand, der weitestgehend zu erhalten ist. Die Stadt hat eine Mindestkaufpreiserwartung von 750.000 €.

Das zweistufige Konzeptverfahren richtet sich an Investoren, Genossenschaften sowie an gewerbliche und private Bauherren. Die Teilnahmevoraussetzung ist, dass der Bieter für die Immobilie ein Kaufangebot abgibt und wirtschaftlich in der Lage ist, dieses Gebot nach Zuschlag zu zahlen sowie das in dem Angebot konzeptionell vorgestellte Bauvorhaben zu realisieren.

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Barbara Dudda

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
01.09.2022

Betreff: Alte WG Fessenbach - Konzeptvergabe

Die Höhe des Preisangebots für den Verkauf des Grundstücks ist nicht das alleinige Entscheidungskriterium für die Vergabe. Die eingereichten Konzepte werden insbesondere auch anhand des vorgelegten Nutzungskonzepts und dem architektonischen Umgang mit dem erhaltenswerten Gebäude sowie der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Teilnehmers gemessen.

4. Vergabekriterien

Die Stadt Offenburg hat eine Kaufpreiserwartung von mindestens 750.000 €. Allerdings orientiert sich die ökonomische Bewertung an deutlich mehr Parametern wie beispielsweise auch die Ankaufkonditionen für die von der Stadt beabsichtigten Rückkauf der Gemeinbedarfsflächen bzw. in der Variante „Erbbaupacht“ an dem Erbbauzins und der Miete.

Für die Vergabe wurden vier gewichtete Kriterien gebildet, nach denen die eingereichten Bewerbungen bewertet werden.

Eine Jury, zusammengesetzt aus Baubürgermeister Oliver Martini (Leitung), Finanzbürgermeister Hans-Peter Kopp (stellvertretende Leitung), sachkundigen Mitgliedern aus der Verwaltung, Ortsvorsteher Paul Litterst sowie zwei weiteren Mitgliedern des Ortschaftsrats Fessenbach, wird das Verfahren begleiten, die eingereichten Bewerbungen bewerten und dem Gemeinderat einen Vergabevorschlag zur Beschlussfassung vorlegen.

Die Bewertung der vorgelegten Angebote soll entsprechend der nachfolgenden Kriterien und der vorgeschlagenen Gewichtung erfolgen:

A) Gestaltungskonzept 30%

- Gestaltungsqualität der Gebäude (z.B. Umgang mit Alter WG, Fassadengliederung, Adressbildung, Materialität)
- Umgang mit dem städtebaulichen Umfeld (z.B. Maßstäblichkeit, Einfügen in die Nachbarschaft)
- Freiraum- und Stellplatzkonzept (z.B. Umgang mit Kriegerdenkmalplatz, Außenanlagen)

B) Nutzungskonzept 25 %

- Typologie und Qualität der Wohnungen
- Qualität und Anordnung der öffentlichen Nutzungen
- Ergänzende Nutzungen

C) Ökologisches Konzept 20%

- Energetisches Konzept
- Nachhaltigkeit (z.B. Baustoffe, Begrünungselemente)

D) Ökonomisches Konzept / Kaufpreis 25%

- Kaufpreis / Rückerwerbspreis für die Gemeinbedarfsflächen
- Erbbauzins / Mietpreis für die Gemeinbedarfsflächen
- Geplante Miethöhen für die Mietwohnungen im Gebäudeteil Winzerkeller

Beschlussvorlage

Drucksache - Nr.

147/22

Dezernat/Fachbereich:
Fachbereich 4, Bauservice

Bearbeitet von:
Prof. Dr. Erwin Drixler
Barbara Dudda

Tel. Nr.:
82-2305

Datum:
01.09.2022

Betreff: Alte WG Fessenbach - Konzeptvergabe

5. Zeitschiene

Der Ortschaftsrat von Fessenbach berät über die Vorlage in seiner Sitzung am 12.10.2022.

Im Anschluss an die Beratungen im Haupt- und Bauausschuss am 14.11.2022 und im Gemeinderat am 21.11.2022 wird die Verwaltung die Ausschreibung noch in 2022 in die Wege leiten.

Nach Veröffentlichung der Ausschreibung soll den Bietern ein Zeitraum von drei Monaten bis zur Abgabe ihrer jeweiligen Kaufangebote eingeräumt werden. Dies wird etwa Ende März 2023 der Fall sein.

Für die Sichtung der Bewerbungen, die anschließenden Bietergespräche auf Basis der Angebote sowie der Erarbeitung eines Vergabevorschlags sind aus den Erfahrungen von anderen Konzeptvergaben 5 Monate einzuplanen.

Dementsprechend kann dem Gemeinderat voraussichtlich nach der Sommerpause 2023 ein Vergabevorschlag zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Auf der Grundlage der Vergabe wird anschließend der Bebauungsplanentwurf erstellt und das weitere Bebauungsplanverfahren durchgeführt.