



Beschlussvorlage

FB 4/066/23

Fachbereich	Bauen und Planen
Berichterstatter	Sänger, Thomas

Vorlagen-Datum	10.11.2023
----------------	------------

Gremium	Termin	Öffentlichkeitsstatus
Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung	23.11.2023	öffentlich
Gemeinderat	14.12.2023	öffentlich

Betreff: Wohnpark Egge

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, mit den nachfolgenden Bedingungen / Kriterien ein Investorenauswahlverfahren nach gültigem Recht durchzuführen.

Festlegungen:

a)

Die folgenden Personen werden zum Mitglied des Gremiums für die Bewertung der eingegangenen Angebote zur Investorenauswahl des Projektes „Wohnpark Egge“ ernannt:

1. Bürgermeister Matthias Möllers
2. Marvin Göbel
3. Frank Striewe
4. Lars Böddeker
5. Verena Wildenhues
6. **Wird am 14.12.2023 im Rat ernannt**

b)

Der Rat der Gemeinde Altenbeken beschließt die in der Sach- und Rechtslage beschriebenen fünf Wertungs- und Zuschlagskriterien und die Bewertung nach dem vorgegebenen Punktespektrum

c) Über den Mindestverkaufspreis wird in der kommenden Haupt- und Finanzausschusssitzung beraten.

Sach- und Rechtslage:

Der Rat der Gemeinde Altenbeken hatte in seiner Sitzung am 05.05.2022 den vom Planungsbüro de zwarte Hond aus Köln aufgestellten Rahmenplan für das Projekt „Wohnpark Egge“ als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß BauGB beschlossen. Dabei sind zwei

Varianten ausgearbeitet worden, die einerseits den Erhalt des Gebäudes Adenauerstr. 50 vorsehen sowie in einer zweiten Variante den Rückbau des Gebäudes darstellen. Für die Abgabe eines Konzeptangebotes können von interessierten Unternehmen beide Varianten als Grundlage herangezogen werden, dies ermöglicht eine größere Flexibilisierung von Ideen.

Für das weitere Vorgehen ist es nun erforderlich, einen geeigneten Investor zur Verwirklichung des Projektes zu finden. In Abstimmung mit der juristischen Beratung wird dazu ein transparentes zweistufiges Wettbewerbsverfahren als Investorenauswahlverfahren durchgeführt.

Mit dem als Anlage beigefügte Schreiben „Aufforderung zur Abgabe von Indikativen Konzeptangeboten“ soll nun der europaweite Wettbewerb durchgeführt werden. Bestandteil der Angebotsaufforderung sind die im Vorfeld mit dem Planungsbüro abgestimmten Eignungs- und Zuschlagskriterien über die noch ein politischer Beschluss herbeizuführen ist.

In der ersten Phase des zweistufigen Vergabeverfahrens werden von den Bietern Indikative Kaufpreisangebote für die Grundstücksflächen sowie erste Konzepte abgefragt. Danach werden Bietergespräche zur Verbesserung der Bedingungen und Klärung von Fragen zu den Angeboten / Konzepten geführt. Das noch zu bildende Gremium der Gemeinde Altenbeken entscheidet sodann über die geänderten Bedingungen. In der zweiten Phase des Vergabeverfahrens werden dann überarbeitete und verbindliche Angebote und Konzepte von den Bietern erwartet.

Nach Wertung der überarbeiteten Angebote durch das Gremium der Gemeinde Altenbeken erfolgt eine Empfehlung zur Zuschlagserteilung an den Rat der Gemeinde Altenbeken.

Zum weiteren Ablauf ist es nunmehr erforderlich, ein entsprechendes Gremium zu installieren und über die vorgeschlagenen Wertungs- und Zuschlagskriterien zu entscheiden.

Das Gremium sollte nach Aussagen des Planungsbüros und der juristischen Beratung aus nicht mehr als 5-6 Personen bestehen. Weiterhin sollte für jedes Wertungskriterium eine fachlich versierte Person im Gremium vorhanden sein. Die Personen können sowohl aus der Verwaltung und Politik kommen, aber auch externe fachkundige Bürger sein.

Aufgrund der Beratungen im Ausschuss für Bauen und Gemeindeentwicklung werden folgende Wertungskriterien mit den entsprechenden Gewichtungen vorgeschlagen:

- | | |
|--|------|
| - Kaufpreis, soweit der geforderte Mindestpreis übertroffen wird | 15% |
| - Konzept für die architektonische und bauliche Gestaltung des Wohnparks Egge, der Freiraumgestaltung und städtebaulichen Einbindung in die Umgebung | 30 % |
| - Konzept für die Finanzierung von Planung und Errichtung des Wohnparks Egge | 15 % |
| - Konzept für die Nutzung und den Betrieb des Wohnparks Egge sowie deren/dessen Finanzierung | 30 % |
| - Konzept zur Berücksichtigung von Anforderungen an die Nachhaltigkeit und Regionalität in allen Projektphasen | 10 % |

Das auf den angebotenen Kaufpreis bezogene Wertungskriterium berücksichtigt nur denjenigen Betrag, der das geforderte Mindestgebot übersteigt. Die maximale Punktzahl (3 Punkte) entfällt auf das höchste Kaufpreisangebot. Weitere Kaufpreisangebote, die den geforderten Mindestkaufpreis übersteigen, erhalten eine mittels linearer Interpolation berechnete geringere Punktzahl. Gerundet wird auf die zweite Nachkommastelle.

In der Bewertung der qualitativen Kriterien soll das folgende Punktespektrum angewandt werden:

0 Punkte: Das Konzept des Bieters entspricht hinsichtlich des Themas nicht den Anforderungen

Ein Konzept wird mit **0 Punkten** bewertet, wenn es von Anforderungen abweicht, die aus der Leistungsbeschreibung und den weiteren Vergabeunterlagen ersichtlich sind oder hiervon zwar nicht abweicht, aber die Anforderungen insgesamt oder überwiegend nicht erfüllt sind. Dies gilt auch, wenn die Anforderungen lediglich stichpunktartig ohne weitere Ausführungen wiederholt werden.

1 Punkt: Das Konzept des Bieters entspricht hinsichtlich des Themas mit Einschränkungen den Anforderungen

Ein Konzept wird mit **1 Punkt** bewertet, wenn die vorstehend genannten Anforderungen mit Einschränkungen erfüllt sind, das Konzept aber insgesamt noch eine den rechtlichen Anforderungen genügende Durchführung der Leistungen und die Zielsetzung des Projektes erwarten lässt.

2 Punkte: Das Konzept des Bieters entspricht hinsichtlich des Themas vollständig den Anforderungen

Ein Konzept wird mit **2 Punkten** bewertet, wenn die vorstehend genannten Anforderungen vollständig erfüllt sind und das Konzept im Hinblick auf die Durchführung der Leistungen und die Zielsetzung des Projektes Erfolg verspricht.

3 Punkte: Das Konzept des Bieters ist hinsichtlich dieses Teilbereichs der Zielerreichung in besonderer Weise dienlich.

Ein Konzept wird mit 3 Punkten bewertet, wenn die Voraussetzungen für eine Benotung mit 2 Punkten erfüllt sind und wenn das Konzept im Hinblick auf die Durchführung der Leistungen und die Zielsetzung des Projektes in besonderer Weise überzeugt.

Bei Punktegleichheit soll die Vergabe durch ein Losverfahren entschieden werden.