

Sitzung des Gemeinderates am 01.07.2020	Beratungsunterlage TOP: 5		Bearbeiter:	Datum:	
	Drucksache-Nr.: 47/2020		Herr Fleig	10: 20:	
	nichtöffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	BM:	

## Baugebiet „Alleefeld“ – Vergabekriterien für die Mehrfamilienwohnbebauung - Festlegungen für die Investorensuche

### Sachverhalt:

Im Zuge der Umlegung für das Neubaugebiet „Alleefeld“ entsteht eine Fläche für eine Mehrfamilienwohnbebauung. Die Fläche grenzt an die Sondergebietsfläche „Lebensmittelmarkt“ an und hat eine Größe von ca. 2.832 m<sup>2</sup> (siehe Anlage).

Die Gemeinde Freudental und die Landsiedlung waren sich einig, im Rahmen der Umlegung ein gemeinschaftliches Grundstück daraus zu machen, das entsprechend der jeweiligen Anteile gemeinsam veräußert wird (gemeinsamer Kaufvertrag für die Sondergebietsfläche wurde am 11.05.2020 unterschrieben). Ziel dieses Vorgehens ist, dass eine einheitliche und städtebaulich gute Umsetzung auf der Fläche erfolgt und nach Möglichkeit auch wohnwirtschaftliche Aspekte berücksichtigt werden.

Es wurden gemeinsam folgende **Beurteilungskriterien** festgelegt:

### **Städtebauliches Konzept auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts**

- Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Strukturen
- Angemessene Höhenentwicklung
- Anbindung an Discounter

### **Architektonisches Konzept, Gestaltung und Funktion**

- Architektonische Qualität der Bebauung innen wie außen
- Einheitliche Formensprache (z.B. Materialspektrum, Fassadensystematik, Fassadengliederung, etc.)
- Ortsbildverträgliche Gestaltung/Materialien
- Attraktivität der Freiflächen und Zugangsbereiche
- Stellplatzanordnung

### **Zulassung zum Auswahlverfahren**

Zum Bieterauswahlverfahren sind alle interessierten Käufer zugelassen, deren Unterlagen termingerecht eingegangen sind und den formalen Ausschreibebedingungen entsprechen. Über die Zulassung entscheidet die Vergabekommission.

Anhand dieser Kriterien wurde eine Bewertungsmatrix erarbeitet, die den Bietern an die Hand gegeben wird, um damit die Anforderungen klar und deutlich zu machen. Von den Bietern müssen dann die entsprechenden Pläne mit der Anlage „städtebauliche Kennwerte“ sowie dem offiziellen „Kaufpreisangebot“ abgegeben werden.

Das Anschreiben an die Bieter / Investoren könnte wie folgt aussehen:

„Die Gemeinde Freudental / Landsiedlung Baden-Württemberg planen am südöstlichen Ortseingang die Entwicklung des Baugebiets „Alleefeld“. Am Auftaktpunkt des Baugebiets ist die Errichtung von max. 3 Mehrfamilienhäusern vorgesehen. Das entsprechende Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.832 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum der Gemeinde Freudental und der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH. Zur Entwicklung des Grundstücks ist dessen Verkauf an einen Investor oder eine Investorengruppe zur anschließenden Bebauung vorgesehen.

Vor einem möglichen Verkauf muss durch den Investor eine adäquate Entwicklung auf dem Grundstück belegt werden. Hierzu werden interessierte Investoren aufgefordert, einen Entwurf zur angestrebten konzeptionellen, städtebaulichen und architektonischen Entwicklung auf dem Grundstück auszuarbeiten. Die von den Investoren eingereichten Entwürfe werden von der Gemeinde Freudental und der Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH herangezogen, um eine konzeptionell-bauliche Abwägung der Entwicklungskonzepte vorzunehmen und eine Entscheidung zwischen unterschiedlichen Angeboten zu unterstützen.

Im Vorfeld hat die Gemeinde Freudental zur Entwicklung des Baugebiets den Bebauungsplan „Alleefeld“ aufgestellt. Der Bebauungsplan regelt die vorgesehene städtebauliche Ordnung und trifft hierbei auch Festsetzungen zur Entwicklung der Mehrfamilienhäuser. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind bei der Ausarbeitung des Entwurfs für das Grundstück zu beachten und einzuhalten. Des Weiteren haben die Gemeinde Freudental und die Landsiedlung Baden-Württemberg GmbH im Vorfeld eine Bewertungsmatrix erarbeitet. Diese enthält Kriterien, anhand derer die Entwürfe der Investoren beurteilt werden sollen. Sie ist ebenfalls bei der Ausarbeitung des Entwurfs für das Grundstück maßgeblich. Der Bebauungsplan in Verbindung mit der Bewertungsmatrix ergibt die Aufgabenbeschreibung für die Ausarbeitung des Entwurfs.

Wir würden uns freuen, wenn die oben beschriebene Entwicklung von max. 3 Mehrfamilienhäusern im Baugebiet „Alleefeld“ auf Ihr Interesse stößt und möchten Sie bitten, uns hierzu bis zum ... ein offizielles Kaufpreisangebot mit den dazugehörigen Plänen einzureichen.“

Der Terminplan ist wie folgt geplant:

- Öffentlicher Beschluss in der GR-Sitzung am 01.07.2020 und Ansprache von Bauträgern noch vor der Sommerpause sowie Ausschreibung im Freudentaler Mitteilungsblatt
- Ende der Bewerbungsphase bis Ende September 2020
- Auswertung, Vorstellung (evtl. Klausurtagung) und Entscheidung (mit Bauträgervorstellung) bis zum 30.11.2020
- Anschließend Planungsphase mit Abschluss notariellem Kaufvertrag
- Möglicher Baubeginn: 2. Jahreshälfte 2021

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Verfahren trägt die Erschließungsgemeinschaft „Alleefeld“.

Beschlussvorschlag:

Der Kriterienkatalog wird entsprechend der Vorlage festgelegt und die Verwaltung gemeinsam mit der Landsiedlung Baden-Württemberg (als Erschließungsgemeinschaft „Alleefeld“) beauftragt, das Bewerbungsverfahren in die Wege zu leiten und durchzuführen.