STADTVERWALTUNG
NEUSTADT AN DER WEINSTRASSE

Drucksache Nr.: 018/2020

Dezernat IV
Federführend: Fachbereich 2
Anlagen:
Az.: 220wef

Beratungsfolge	Termin	Status	Behandlung
Stadtrat	28.01.2020	Ö	zur Beschlussfassung

Konzeptvergabe bei ausgewählten gemeindlichen Liegenschaften

Antrag:

Der Stadtrat beschließt:

1. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße befürwortet grundsätzlich die Entwicklung und Veräußerung von ausgewählten städtischen Immobilien und Grundstücken auf der Grundlage einer Konzeptvergabe.

2. Das Anwesen Mandelring 45 in Neustadt-Haardt (ehemalige orthopädische Fachklinik) soll im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens veräußert und entwickelt werden. Die Stadt Neustadt an der Weinstraße bewirbt sich hiermit für das Modellvorhaben des Ministeriums für Finanzen des Landes Rheinland-Pfalz. Die Verwaltung wird beauftragt, einen entsprechenden Antrag vorzubereiten.

   Der Ortsbeirat Haardt ist in die Ausschreibung einzubinden und berät die Eckdaten zur Ausschreibung vor. Vertreter bzw. Vertreterinnen sind in die Jurierung einzubinden.

Begründung:

Die Veräußerung städtischer Grundstücke kann auf verschiedene Arten erfolgen: Vergabe nach Höchstgebot, Direktvergabe oder Vergabe nach Konzeptqualität. Aktuell gibt es zunehmend mehr Städte, die bei der Entwicklung von Bauland die sogenannte Konzeptvergabe einsetzen. Nach diesem Verfahren werden kommunale Grundstücke nicht nach Höchstpreis, sondern im Rahmen von wettbewerblichen Verfahren nach der Qualität des Nutzungskonzeptes veräußert. So kann dem Problem begegnet werden, dass z.B. hinsichtlich städtebaulicher Qualität, die starre Anwendung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit (Vergabe nach Höchstgebot) nicht immer zu den gewünschten Ergebnissen führt.

Bei der Konzeptvergabe kann der Verkauf des Grundstücks entweder zu einem Festpreis erfolgen, dann werden die Qualitätskriterien zu 100% gewichtet. Möglich ist es aber auch, einen Mindestpreis für ein Grundstück festzusetzen. Dann findet neben den qualitativen Kriterien auch der Preis mit max. 50% Berücksichtigung.

Ziel ist es, für einen Standort nach Maßgabe von Kriterien, die durch die Kommune ausgewählt werden, die beste Lösung zu finden. Grundsätzlich können Kommunen über

einen von ihnen selbst vorgegebenen Kriterienkatalog neben städtebaulicher Qualität die unterschiedlichsten Ziele umsetzten (z.B. Aspekte der Nachhaltigkeit oder soziale Kriterien). Für weitere Informationen zum Thema Konzeptvergabe kann auf der Homepage der Architektenkammer eine Broschüre eingesehen werden (www.diearchitekten.org/main-menue/downloadcenter/).

In Neustadt wurden Konzeptvergaben bzw. daran angelehnte Verfahren (Qualitätskriterien spielten eine wesentliche Rolle) bereits erfolgreich durchgeführt, so z.B. bei der Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes inkl. Busbahnhof und auch für die Entwicklung des Postareals.

Mit Schreiben vom 08.01.2020 hat das Ministerium für Finanzen einen Projektaufruf gestartet. Zehn Konzeptvergabeverfahren rheinland-pfälzischer Kommunen erhalten eine Projektförderung in Form eines Zuschusses von bis zu 80% der zuwendungsfähigen Kosten, maximal 25.000 €. Gefördert werden insbesondere Mehrkosten, die durch die Begleitung der Konzeptvergabe durch ein externes, qualifiziertes Planungsbüro entstehen. Die Anträge können bis zum 30.06.2020 eingereicht werden. Dabei gilt das ‚Windhundprinzip', das heißt, die zehn ersten eingereichten Förderanträge werden bewilligt. Gegenstand des Verfahrens sollen beispielsweise Projekte der Innenentwicklung sowie der Entstehung von gemeinschaftlichem, bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum sein.

Den Antragsunterlagen muss ein Grundsatzbeschluss der Kommune zur Durchführung von Konzeptvergabeverfahren beigefügt werden. Mit diesem Beschluss sichert die Kommune ihre Bindung an die Bedingungen der Konzeptvergabe zu.

Eine Immobilie, für die sich eine Konzeptvergabe und damit eine Bewerbung für die oben beschriebene Projektförderung anbietet, ist das Haus Siebenpfeiffer, Mandelring 45, in Neustadt-Haardt. Das Anwesen war früher als Altenheim und dann durch eine orthopädische Fachklinik genutzt worden, die am 31.12.2013 geschlossen worden war. Seit 2014 wurde das Gebäude für die Unterbringung von Asylsuchenden genutzt. Nach einem Brand im November 2019 steht keine weitere Nutzung als Asylunterkunft an. In der Vergangenheit hatte es immer wieder Interessenten gegeben, die das Anwesen kaufen und für eine Wohnnutzung entwickeln wollten. Der Ortsbeirat Haardt hat im Dezember 2019 einen Beschluss über den Bedarf an Gemeinderäumen, die im Haus Siebenpfeiffer untergebracht werden sollen, gefasst. Der Bedarf an Flächen für Ortsverwaltung und Vereine beträgt ca. 300 m².

Auch für weitere gemeindliche Liegenschaften wie z.B. das Schlachthofgelände und die Waldmannsburg ist eine Entwicklung auf der Grundlage der Konzeptvergabe denkbar, da auch hier die stärkere Gewichtung von Qualitätskriterien wünschenswert ist.

<u>Weiteres Vorgehen</u>
Die Verwaltung empfiehlt, das Anwesen Mandelring 45 im Rahmen der Konzeptvergabe zu entwickeln. Die attraktive und zugleich sensible Lage des Anwesens innerhalb der Denkmalzone macht eine verstärkte Berücksichtigung von Qualitätskriterien besonders wichtig. Neben der Bereitstellung von Flächen für Ortsbeirat und Vereine ist eine Wohnnutzung sinnvoll.

Würde das Konzeptvergabeverfahren über das Modellprojekt gefördert, könnte das zeitintensive und hinsichtlich gestalterischen, rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen anspruchsvolle Verfahren mit Förderung des Ministeriums durch ein beratendes Büro begleitet werden. Als Vorgaben des Ministeriums sind bei einer Bewerbung u.a. die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie eine Gewichtung der Qualitätskriterien mit mindestens 70% zu beachten.

Die Eignung des Anwesens Mandelring 45 für das Modellvorhaben sowie die genauen

Rahmenbedingungen sind zunächst in einem verpflichtenden Beratungsgespräch mit der Architektenkammer und dem Finanzministerium zu klären.

Nach Beschluss und Beratungsgespräch wird die Verwaltung die Unterlagen für einen Antrag beim Ministerium für Finanzen vorbereiten. Erst danach wird die genaue inhaltliche Ausgestaltung der Konzeptvergabe mit der Beschreibung der Rahmenbedingungen und der Ziele unter weiterer Einbeziehung des Ortsbeirats Haardt sowie des Bauausschusses und des Stadtrats erfolgen.

Neustadt an der Weinstraße, 21.01.2020

Oberbürgermeister