

Gemeinde Weingarten (Baden)
Vorlage Nr.: 1169/2021
FB 4 Ortsbauamt - Leitung



06.05.2021
AZ:
Leucht, Oliver

Beschlussvorlage

**Städtebauliche Entwicklung Waldbrücke Alter Teil - Ulmenplatz;
h i e r:
Beschluss der Grundstücksvergabe im Rahmen des wettbewerblichen
Dialogverfahrens**

Beratungsfolge	Termin		
Gemeinderat	22.02.2021	Entscheidung	öffentlich

Anlagen: Anlage 1 Flächenübersicht Lika

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Gemeinderat beschließt im Rahmen des wettbewerblichen Dialogs den Verkauf der kommunalen Grundstücke (Anlage 1, Fläche ca. 4.646 m²) im Bereich des Lärchen-/ Eichenwegs an die Fa. Strenger Holding aus Ludwigsburg mit einer Bauverpflichtung.

Die Verwaltung wird beauftragt die detaillierten Vertragsbestandteile des Kauf- bzw. Durchführungsvertrags zu definieren. Die Eckpunkte der Projektbeschreibung sowie die im Angebot genannten Zusicherungen sind im Kauf- bzw. Durchführungsvertrag zu sichern.

Sachstandsbericht:

Das Quartier "Waldbrücke – Ulmenplatz" befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Weingarten, im Ortsteil Waldbrücke.

Es liegt in unmittelbarer Nähe des Evangelischen Kindergartens Waldbrücke und des Sportsvereins FV Weingarten, und wird von den vier Straßen Forlen-, Eichen-, Birken- und Lärchenweg begrenzt. Die vier Straßen bilden ein Karree in dem sich derzeit Reihenhauszeilen in kommunaler Hand, sowie eine Kita befinden.

Die Gemeinde sieht eine städtebauliche Neuordnung mit behutsamer Nachverdichtung vor. Die neue Konzeption soll dem bestehenden Wohnungsdruck in Weingarten Rechnung tragen.

Die nachfolgenden kommunalen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von rd. 4.646 m² sollen an einen geeigneten Bewerber zur städtebaulichen Entwicklung veräußert werden:

Flurstücke 12482/31, 12482/32, 12482/33, 12482/34, 12482/35, 12482/36, 12482/37, 12482/38, 12482/43, 12482/44, 12482/45, 12482/46 sowie Teile der Flurstücke 12482/39, 12482/40, 12482/41 und 12482/42

Mit Vergabe der Grundstücke verpflichtet sich der ausgewählte Bewerber zur Herstellung der baulichen Anlagen (Wohngebäude, Erschließungswege und Grünanlagen und Vermarktung bzw. Betrieb der Wohngebäude oder Geschosswohnungen als Eigentumsgemeinschaft.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt auf Basis eines Vergabeverfahrens nach §18 VgV in Form eines sog. wettbewerblichen Dialogs mit integriertem Teilnahmewettbewerb.

Das Verfahren sowie die Dialoggespräche wurden unter Begleitung des Ingenieurbüros Modus Consult von einer Arbeitsgruppe, die sich aus Mitgliedern des Gemeinderates sowie einem Vertreter der Verwaltung zusammengesetzt hat, durchgeführt.

Im Rahmen des wettbewerblichen Dialogverfahrens gingen nach der Veröffentlichung bis zum 04.09.2020 insgesamt 11 Interessensbekundungen bei der Gemeindeverwaltung ein. Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen wurde die Aufgabenstellung an alle Interessenten zur weiteren Bearbeitung zugesandt.

Bei der Submission am 22.09.2020 lagen 5 Angebote vor, die alle in die Wertung aufgenommen wurden. In der Sitzung des Gemeinderates am 26.10.2020 wurden auf Basis der definierten Bewertungsmatrix drei Bieter ausgewählt, die am weiteren Dialogverfahren beteiligt wurden.

Folgende Bieter wurden im Zuge des Teilnahmewettbewerbs für das wettbewerbliche Dialogverfahren ausgewählt:

- WLH Anlagen- u. Organisationsberatung GmbH, Ettlingen
- Strenger Holding, Ludwigsburg
- Hoepfner Bauinvest Plus GmbH, Karlsruhe

Am 04.11.2020 sowie 18.11.2020 fanden die Dialoggespräche mit den Bietern statt, bei denen die städtebaulichen Entwürfe vorgestellt und diskutiert wurden. Die Bieter haben auf Grundlage der Gespräche ihre ersten Entwürfe entsprechend weiter überarbeitet.

Die finale Projektbeschreibung für das abschließende Angebot wurde vom Gemeinderatsgremium am 15.12.2021 beschlossen und den Bewerbern zur weiteren Bearbeitung übermittelt.

Bei der Submission am 18.01.2021 lag von allen drei Bewerbern jeweils ein finales Angebot mit städtebaulichem Entwurf vor, das auf Basis der Bewertungsmatrix sowie der Projektbeschreibung geprüft und bewertet wurde.

Das Angebot und der damit verbundene städtebauliche Entwurf der Firma Strenger Holding aus Ludwigsburg wurde auf Basis der Bewertungsmatrix mit der höchsten Punktzahl bewertet.

Von Seiten der Arbeitsgruppe wurde nach Vorberatung eine einstimmige Beschlussempfehlung für den o. g. Bewerber ausgesprochen.

Im Rahmen des noch zu schließenden Kauf- bzw. Durchführungsvertrags zwischen der Gemeinde und dem ausgewählten Bewerber werden die Details, insbesondere die Eckpunkte der Projektbeschreibung bzw. die im Angebot genannten Zusicherungen, vertraglich geregelt.

Nach der Vergabe der kommunalen Grundstücke durch den Gemeinderat soll durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den betreffenden Bereich das erforderliche Baurecht für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Stellungnahme zum Klimaschutz:
