

## Grundsätzliches Vorgehen zum Strukturierten Bieterverfahren

In Anlehnung an das Verfahren zur Veräußerung der Grundstücke Seekamp 18/18a in Einfeld wird vorgeschlagen, ein **Strukturiertes Bieterverfahren** in Form eines gestuften Verfahrens zur Auswahl geeigneter Projektentwickler zur Veräußerung der baureifen Baufelder anzuwenden. Auf Basis des Städtebaulichen Konzeptes und des dann rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 170 soll ein Wettbewerbsverfahren eingeleitet werden, welches nicht nur den Kaufpreis, sondern auch städtebauliche, architektonische oder andere Anforderungen/Kriterien berücksichtigt. Es handelt sich um ein offenes und transparentes Verfahren, bei dem sich grds. jeder Interessierte bewerben kann.

Wettbewerbsverfahren nach ausgewählten und gewichteten Kriterien:

- Gestaltung der Gebäude/Architektur/Energieeffizienz/Nutzungsmischung..
- Kaufpreis

Ein Mindestpreis der Grundstücke könnte vorgegeben werden, der sich durch Aktualisierung des Wertgutachtens für die dann baureifen Grundstücke ermitteln ließe.

Zunächst würde das Verfahren verwaltungsseits **vorbereitet**. Sämtliche Informationen, die für den Erwerb der Flächen und die Erstellung der Architekturentwürfe erforderlich wären, würden zusammengestellt. Ein Kriterienkatalog zur Bewertung zukünftiger Entwürfe würde erstellt, der anschließend vom Planungs- und Umweltausschuss beschlossen werden müsste. Ebenso die Zusammensetzung einer Jury, die über die Bewertung der anonymisierten Angebote entscheiden soll. Neben Vertretern der Abt. Stadtplanung sollen auch Vertreter politischer Gremien eingebunden werden.

Die **Kriterien** fokussieren sich auf den architektonischen Entwurf. Während sich das städtebauliche Konzept samt seiner städtebaulichen Einbindung vor Ort hinreichend aus dem Städtebaulichen Entwurf und dem Bebauungsplan ergibt, sollte/könnte der Schwerpunkt des Wettbewerbs auf der Architektur liegen. Bewertet wird die Ausgestaltung des Gebäudes an sich, d.h. bspw. Fassade, Bedachung, städtebauliche Wirkung, Raumprogramm, Energieversorgung, Ausstattung, Besonderheiten etc. Es sind ausschließlich sachliche Kriterien zu wählen und die Gewichtung vorzugeben. Ausschlusskriterien, die bspw. harte Kriterien aus dem Bebauungsplan (GRZ, Gebäudehöhen, Baugrenzen etc.) umfassen und bei Nichteinhaltung zum Ausscheiden führen, werden zusätzlich definiert und von der Verwaltung im Vorfeld der Jury-Sitzung geprüft.

In der **Angebotsphase** werden die Grundstücke baufeldweise öffentlich ausgeschrieben und alle Interessierten zur Abgabe einer Interessensbekundung aufgefordert. Anschließend erhalten die Interessierten das o.g. Informationsmaterial mit allgemeinen Erläuterungen zum Verfahren, zu den Grundstücken und zum Anforderungsprofil zur Fertigung der Architekturentwürfe. Die zum Entwurf erbetenen Pläne (Visualisierungen: Ansichten, Grundrisse etc.) werden benannt.

In der **Auswahlphase** entscheidet die Jury nach den zuvor definierten Kriterien über die Entwürfe unabhängig und fair. Es bewertet die eingereichten Entwürfe und legt ihre Entscheidung zur endgültigen Beschlussfassung der Ratsversammlung vor. Abschließend werden die Planungen und die Grundstücksübertragungen vertraglich abgewickelt. Darin soll auch eine Frist zur Bauverpflichtung vorgesehen werden.

Zur Vorbereitung, Organisation und Leitung der Jurysitzung sowie zur fachlichen Begleitung des Bieterverfahrens soll ein Architekturbüro engagiert werden.