

Vorlage Nr. 239/20

Betreff: **Projekt Konzeptvergabe einer innerstädtischen Fläche im Bereich Lingener Straße / Schotthockstraße - im Einklang mit der Maßnahme "Funktionale und gestalterische Aufwertung des eec-Umfeldes" aus dem Rahmenplan Innenstadt.**
hier: **Beschluss der formellen und inhaltlichen Bewertungskriterien für die Vergabe**
I. **Eckpunktebeschluss**
II. **Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

| | | | |
|---|------------|--------------------------|----------------------------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz | 17.06.2020 | Berichterstattung durch: | Frau Schauer Herrn van Wüllen |
|---|------------|--------------------------|----------------------------------|

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

| | |
|------------------|----------------------------|
| Leitprojekt 4 | Rheine - die gesunde Stadt |
| Produktgruppe 51 | Stadtplanung |

Finanzielle Auswirkungen

| | | | |
|--|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Ja | <input checked="" type="checkbox"/> Nein | | |
| <input type="checkbox"/> einmalig | <input type="checkbox"/> jährlich | <input type="checkbox"/> einmalig + jährlich | |
| Ergebnisplan | | Investitionsplan | |
| Erträge | € | Einzahlungen | € |
| Aufwendungen | € | Auszahlungen | € |
| Verminderung Eigenkapital | € | Eigenanteil | € |
| Finanzierung gesichert | | | |
| <input type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nein | | |
| durch | | | |
| <input type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt | | | |
| <input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung) | | | |

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt das Vorgehen und die Eckpunkte der Kriterien der Konzeptvergabe für die Fläche im Bereich Lingener Straße / Schotthockstraße.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz beschließt die Öffentlichkeit zu den Eckpunkten der Kriterien der Konzeptvergabe für die Fläche im Bereich Lingener Straße / Schotthockstraße zu beteiligen.

Begründung:

A. Grundlagen und Hintergrund

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine hat am 11. März 2020 beschlossen, die Flächen im Bereich Lingener Straße / Schotthockstraße im Einklang mit der Maßnahme „Funktionale und gestalterische Aufwertung des eec-Umfeldes“ aus dem Rahmenplan Innenstadt städtebaulich zu entwickeln. Hierzu wurde die Verwaltung beauftragt, „ein Verfahren für eine Konzeptvergabe vorzubereiten, bei dem die wirtschaftlichen, städtebaulich-gestalterischen und nutzungsbezogenen Ziele Berücksichtigung finden (Vorlage 095/20)“.

Hintergrund ist, dass die zzt. planungsrechtlich festgesetzte Grünfläche („Paseo“) – wie auch schon im Rahmenplan Innenstadt vorgeschlagen - an dieser Stelle nicht umgesetzt werden soll. Eine Erweiterung des „eec“ auf diese Fläche ist ebenfalls nicht mehr geplant. Für eine zzt. im Eigentum des eec befindliche Teilfläche im Nordosten des Areals wird zzt. noch die Verfügbarkeit abgestimmt. Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung im innerstädtischen Zusammenhang soll die Fläche insgesamt einer neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden.

Ausgehend von diesem Grundsatzbeschluss wurde seitens der Verwaltung mit der Vorbereitung der Konzeptvergabe begonnen. Um die in Vorlage 095/20 formulierten städtebaulichen Zielsetzungen zu erreichen, wurden formelle Ausschluss- und inhaltliche Bewertungskriterien aufgestellt, anhand derer in der öffentlichen Auslobung die Konzepte für die städtebauliche Entwicklung bewertet werden sollen.

B. Übersicht des geplanten Verfahrensablaufs

Die Beratung und Beschlussfassung über den Entwurf der Kriterien für die Auslobung bilden den ersten Schritt für das weitere Vergabeverfahren.

Den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Rheine soll dann die Möglichkeit gegeben werden, zu diesen Kriterien Anregungen zu geben. Die eingehenden Anregungen und Stellungnahmen werden durch die Verwaltung gesammelt, geprüft und (vor-)abgewogen. Soweit erforderlich werden die Kriterien angepasst, ergänzt oder geändert. Die Abwägungsvorschläge und die auf dieser Grundlage überarbeiteten Kriterien werden dann dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz erneut zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

Nach Beschlussfassung zu den abgestimmten Kriterien wird die Auslobung für die Vergabe erarbeitet. Mit öffentlicher Bekanntmachung der Auslobung und nach den Bestimmungen der hierfür geltenden Vergabeverordnung beginnt die Bewerbungsphase für Investoren und Büros, die ihre Konzepte mit einem Kaufpreisangebot für die Fläche einreichen. Die Konzepte werden durch die Verwaltung anhand der Ausschlusskriterien vorgeprüft und dann durch ein internes Bewertungsgremium inhaltlich bewertet. Hierzu werden Prüfberichte erstellt, die Ergebnisse werden dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz mit einer Beschluss-/Vergabeempfehlung für das am höchsten bewertete Konzept vorgestellt.

Über die Erteilung des Zuschlages für den Kauf und die Umsetzung ist dann politisch zu beraten und zu beschließen. Dies erfolgt vorbehaltlich einer dem Konzept entsprechenden Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes für den Bereich. Die Sicherung der Umsetzung des Konzeptes ist – neben dem zu ändernden Planungsrecht – auch vertraglich zu regeln. Neben den Regelungen eines Kaufvertrages sind ggf. auch die Instrumente des Baugesetzbuches (z. B. städtebaulicher Vertrag) zu nutzen.

C. Vorschlag zur Bewertung der Konzepte

Wie im Grundsatzbeschluss zu Vorlage 095/20 beschrieben, soll die Fläche im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden. Bei einem solchen Verfahren steht die Qualität des eingereichten Konzeptes gegenüber dem gebotenen Preis für das Grundstück im Vordergrund. Hierdurch wird eine hohe städtebaulich-gestalterische sowie nutzungsstrukturelle Qualität erreicht. Damit die Qualität des Konzeptes den klaren Schwerpunkt bei der Bewertung darstellt, schlägt die Verwaltung vor, die Gewichtung der einzelnen Bewertungskriterien durch ein Bepunktungssystem zu steuern.

Neben dem Kaufpreis sollen vier inhaltliche Themenblöcke die Grundlage der Bewertung bilden:

- Bauliche Nutzung,
- Städtebau
- Wohnungsbau
- Klimaschutz und Klimaanpassung

Für die Bewertung der insgesamt fünf Themenblöcke sind zwei voneinander getrennte Stufen zu beachten – die formellen Ausschlusskriterien und die qualitativen Bewertungskriterien.

C.I Ausschlusskriterien

Eine Missachtung dieser formellen Kriterien (**Anlage 1, Seite 1**) führt zu einem Ausschluss vom weiteren Verfahren.

Für den Kaufpreis wird dabei ein Mindestpreis festgesetzt, der sich aus dem Bodenrichtwert für die Fläche ergibt. Seine Unterschreitung führt zum Ausschluss.

Die Mindestkriterien der inhaltlichen Themenblöcke sind ebenfalls der **Anlage 1, Seite 1** zu entnehmen. Diese betreffen nicht zulässige Nutzungsarten im Block „Bauliche Nutzung“ und eine Unter- oder Überschreitung der Parameter „Städtebau“ und Wohnungsbau.

C.II Bewertungskriterien

In der zweiten Stufe werden die verbliebenen Konzepte inhaltlich bewertet. Für die fünf Themenblöcke werden zahlenmäßige (Kaufpreis) bzw. qualitative Kriterien zugrunde gelegt. Für jedes Thema können bis zu 20 Punkte erreicht werden, in Summe bis zu 100. Diese Gewichtung verdeutlicht, dass der Kaufpreis nur 1/5 oder 20% der Gesamtbewertung ausmacht (siehe **Anlage 1, Seite 2**).

Die Bepunktung erfolgt durch ein verwaltungsinternes Gremium der Verwaltung bewertet. Eine Gesamtbewertung geschieht durch Summierung der in allen fünf Blöcken vergebenen Punkte.

C.II.1 Kaufpreis

Ein über den Mindestkaufpreis hinausgehendes Gebot wird positiv bewertet. Dadurch werden für die Investoren Anreize geschaffen, über den festgelegten Mindestkaufpreis hinaus einen attraktiven und marktgängigen Kaufpreis zu bieten. Zudem wird die Wirtschaftlichkeit für den Flächenverkauf gewährleistet.

Das höchste Gebot erhält 20 Punkte. Der Mindestkaufpreis entspricht 0 Punkten. Alle dazwischen liegenden Gebote werden durch Interpolation gewichtet.

C.II.2 Bauliche Nutzung

In diesem Themenblock werden die Zielkriterien für die bauliche Nutzung auf den Flächen definiert. Als Hauptkriterium werden gemischte Nutzungen für den Bereich festgeschrieben, die den allgemein zulässigen Nutzungen eines Urbanen Gebietes (MU) i. S. d. § 6 a Abs. 2 BauNVO entsprechen sollen. Diese Nutzungen sind zum Beispiel Wohnen, Geschäfts- und Büronutzungen oder (nicht störende) gewerbliche Nutzungen. Nicht eingeplant werden sollen die in § 6 a Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie etwa Vergnügungsstätten und weitere, für den Standort nicht angemessene Nutzungen. Die Bewertung in diesem Themenblock erfolgt anhand der Schlüssigkeit des Nutzungskonzeptes der abgegebenen Angebote.

C.II.3 Städtebau

Im Themenblock Städtebau werden alle städtebaulich-gestalterischen Kriterien festgelegt. Weiterhin werden in dem Block auch Kriterien für die Erschließung und die Außenbereiche der Flächen integriert. Ausschlusskriterien des Themenblocks sind beispielsweise die Gebäudehöhen, die zwischen 6,50 m und 12,50 m liegen müssen sowie die gesamte Überplanung der Fläche mit Wohn- und Geschäftshäusern. Die Bewertung erfolgt anhand einer dedizierten Liste an Kriterien, bei denen beispielsweise für das Gestaltungskonzept, das Erschließungs- und das Freiraumkonzept und das Stellplatzkonzept Punkte vergeben werden.

C.II.4 Wohnungsbau

Im Themenblock Wohnungsbau werden Kriterien für die Wohnnutzung festgelegt, welche einem sozial-gerechten Ansatz folgen soll. Die genaue Bewertung erfolgt anhand verschiedener Kriterien, wie beispielsweise der Schlüssigkeit des gesamten Wohnkonzeptes. Weiterhin werden Bewertungskriterien zur Steuerung bestimmter Maßnahmen festgelegt, wie bspw. eine hohe Punktzahl für das Angebot bestimmter Wohnungsgrößen sowie rollstuhlgerechter Wohnungen.

C.II.5 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Themenblock Klimaschutz und Klimaanpassung setzt Kriterien zu den baulichen Maßnahmen fest, die auf energetische Nachhaltigkeit und siedlungsstrukturelle Resilienz vor Folgen des Klimawandels zielen. Kriterien mit hohen Punktzahlen sind in dem Block beispielsweise Konzepte für eine hohe Energieeffizienz der Gebäude, der Einsatz regenerativer Energieträger sowie Dach- und Fassadenbegrünung.

D. Fazit

Die Verwaltung empfiehlt, den skizzierten Ablauf und die vorgeschlagenen Eckpunkte der Kriterien für die Konzeptvergabe der Fläche Lingener Straße / Schotthockstraße zu beschließen. Durch die Gewichtung und Bepunktung von Preis und Qualität der eingereichten Konzepte wird erreicht, dass die Flächen einer nachhaltigen baulichen Entwicklung geöffnet werden, bei der die städtebaulich-gestalterischen, die sozialen wie auch die den Klimaschutz und Klimaanpassung betreffenden Qualitäten gegenüber einem reinen Verkaufserlös weit überwiegen. Dennoch wird auch die Wirtschaftlichkeit des Flächenverkaufes gewährleistet. Die Bewertung der Konzepte mit Hilfe der zu beschließenden Kriterien sichert eine objektive Vergabe und ebnet den Weg für die Auslobung der Fläche im Sinne einer attraktiven Stadtentwicklung in dem Bereich der östlichen Innenstadt.

Die weiteren Details – Erstellung der Auslobung mit allen notwendigen Grundlagen, dem Mindestkaufpreis, den Erläuterungen etc. – werden im Rahmen des Vergabeverfahrens konkretisiert.

Nach Abschluss des Vergabeverfahrens wird eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes notwendig, um eine bauliche Nutzung entsprechend Siegerkonzept auf dem Grundstück zu realisieren. Das Änderungsverfahren wird nach Abschluss des Vergabeverfahrens durchgeführt.

E. Auswirkungen auf den kommunalen Klimaschutz

Durch die vorgestellte Wahl der Verfahrensart und der Eckpunkte der Kriterien für die Auslobung wird die Wiedernutzbarmachung einer innerstädtischen Fläche durch eine bauliche Nutzung vorbereitet. Dies entspricht einer Innenentwicklung und der planungsrechtlichen Bodenschutzklausel gem. § 1a Abs. 2 BauGB. Die Kriterien des Themenblocks Klimaschutz und Klimaanpassung stellen für das Verfahren sicher, dass für eine künftige Bebauung explizit der Klimaschutz Beachtung findet und zugleich die Folgen des Klimawandels siedlungsstrukturell abgemildert werden.

Mit dem geplanten Vorhaben werden somit weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

Anlagen:

- Anlage 1: Aufstellung der Ausschluss- und Bewertungskriterien der Konzeptvergabe
- Anlage 2: Lageplan