



# GEMEINDE APEN

natürlich lebenswert

03.03.2021

## Beschlussvorlage

<b>Sachbearbeiter:</b>	Peter Rosendahl
<b>Verfasser:</b>	Peter Rosendahl
<b>V-Nr.:</b>	VO/792/2021
<b>Beratungsfolge:</b>	<b>Datum:</b>
Bau- und Planungsausschuss	01.03.2021
Verwaltungsausschuss	09.03.2021

### Zuständigkeitsprüfung:

§ 76 NKomVG	Rat: <input type="checkbox"/>	VW-A: <input checked="" type="checkbox"/>	BM: <input type="checkbox"/>
bzw.			

### Betreff:

**Festlegung über das Verfahren zur Auslobung der Wohnbauflächen auf dem ehem. Dockgelände in Augustfehn**

### Sachverhalt:

Die Gemeinde Apen hat im Jahr 2020 das Gelände des ehem. Dock in Augustfehn von der Deutschen Bahn erworben und betreibt derzeit das Bauleitplanverfahren für die zukünftige Nutzung dieser und umliegender Flächen. Vorgesehen ist eine dreiteilige Nutzung des ehem. Bahngeländes für

- eine öffentliche Park bzw. Bike&Ride-Anlage mit einem Busbahnhof und Kiss&Go-Bereich
- gewerbliche Nutzung durch Einzelhandel, Ärzte, Kanzleien usw.
- Wohnnutzung

Der westliche Bereich des Dockgeländes soll in zwei Gebiete aufgeteilt und durch Investoren entwickelt werden. Die Erschließungsstraße über das gesamte Gelände wird durch die Gemeinde Apen gebaut und mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleistungen zur Erschließung der dort befindlichen Grundstücke



versehen.

Voraussetzung für das Verfahren ist ein Planungsstand in der Bauleitplanung, der maßgebliche Eckpunkte zu den Grundstücken als sicher erkennen lässt. Die im nachstehenden Verfahren zu veräußernden Grundstücke werden im weiteren als „Dock Ost“ und „Dock West“ betitelt. Es existiert derzeit ein B-Planvorentwurf, der das Dock West mit einer Größe von 1.354 qm ausweist, das Dock Ost mit einer Größe von 4958 qm. Das Dock West soll geprägt sein von einer Wohnnutzung und hier insbesondere einer mehrgeschossigen Nutzung, das Dock Ost, als urbanes Mischgebiet, soll Wohn- und Gewerbenutzung ermöglichen. Hier soll Raum geschaffen werden für Dienstleistungsangebote wie z.B. Fachärzte, Notare, Steuerberater, Architekten. Um einen möglichen Verkaufswert und damit einen Richtwert zu erhalten, wurden bereits Verkaufspreise kalkuliert. Diese dienen sicherlich dazu, mögliche Kaufangebote realistisch einzuschätzen, um dann Gemeindevermögen eben zu einem marktfähigen Preis zu veräußern, andererseits führen diese Kalkulationen bereits vor Augen, welches Volumen von möglichen Investoren bewegt werden muß. So ist ein realistischer Verkaufswert für das Dock West mit 153,40 €/qm für das Dock Ost mit 160,00 €/qm kalkuliert. Ein Bieter müßte nach dieser Kalkulation ein Mindestgebot für das Dock Ost von 207.703,60 € für das Dock West 793.280 € abgeben. Nach bisherigen Schätzungen und Überlegungen ist auf den benannten Flächen daraufhin eine Bauinvestition von mindestens 4 bzw. 14 Millionen Euro möglich oder gar erforderlich. Allein vor dem Hintergrund des Investitionsvolumens ist es erforderlich, hier ein Auslobungsverfahren durchzuführen, das diesen Summen gerecht wird. Hinzu kommt das öffentliche Interesse an diesem Projekt, das nicht nur aufgrund der Größe und des Finanzvolumens erheblich ist, sondern allein schon aufgrund der exponierten und damit prägenden Lage für den Ort.

Vor diesem Hintergrund ist ein **zweistufiges Verfahren als Konzeptvergabe mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb** vorgesehen. Dieses Verfahren berücksichtigt an zwei Stellen einen Bürgerbeteiligungsprozess. Denn es ist aus Sicht der Verwaltung wichtig, nicht nur den Bürger umfassend zu informieren, sondern auch ein Meinungsbild zu erhalten, das bei der endgültigen Entscheidung Berücksichtigung findet. Weiterhin ist von Bedeutung, das Verfahren einerseits offen zu gestalten, also eine Vielzahl an Bietern anzusprechen, andererseits aber auch aus dieser Vielzahl heraus eine Auswahl an Bietern treffen zu können, die schlussendlich ein Konzept vorstellen und damit ein Angebot abgeben sollen. Dies wird durch den Teilnahmewettbewerb erreicht. Entscheidungsgremium bzw. Bieterkommission möge der Verwaltungsausschuss sein, der Bau- und Planungsausschuss möge die Rahmenbedingungen des Verfahrens und Vergabekriterien fachlich vorberaten.

Vor diesem Hintergrund sind folgende **Verfahrensschritte** gemeinsam mit dem Planungsbüro NWP erarbeitet worden, die zu durchlaufen wären:

1. Bau- und Planungsausschuss/Verwaltungsausschuss (01.03./09.03.21)
  - 1.1 Beschluss des Vergabeverfahrens
  - 1.2 Beschluss der Auswahlkriterien des Teilnahmewettbewerbes
  - 1.3 Beschluss der Grundvergabekriterien

2. Bürgerinformation (Springbrunnengelände) zur Konkretisierung der Grundkriterien (April 2021)
3. Bau- und Planungsausschuss/Verwaltungsausschuss (01.06./15.06.2021)
  - 3.1 Beschluss der endgültigen Auswahlkriterien des Teilnahmewettbewerbs
  - 3.2 Beschluss der Detailkriterien der Vergabematrix
  - 3.3 Beschluss der Veröffentlichungstexte (Teilnahmewettbewerb und Angebotsaufforderung)
4. Teilnahmewettbewerb (20.06.21 – 11.07.21)
5. VA entscheidet im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes über die Bieter (20.07.2021)
6. Angebotsfrist: 26.07.2021 – 05.09.2021, „Submissionstermin“ 07.09.2021
7. schriftliche Mitteilung (keine Sitzung) über Submission an VA (20.09.2021)
8. Bürgerbeteiligungsforum, abends
  - 8.1 29.09.2021 Präsentation Dock Ost
  - 8.2 30.09.2021 Präsentation Dock West
9. VA; Bietergespräche
  - 9.1 08.10.2021 ODER 26.11.2021 Bietergespräch Dock Ost
  - 9.2 09.10.2021 ODER 27.11.2021 Bietergespräch Dock West
10. Ratsbeschluss zur Vergabe und damit Auftrag zur Schließung des städtebaulichen Vertrages 19.10.2021 ODER 14.12.2021

Verwaltungsseitig werden folgende Grundvergabekriterien für die Entscheidungsmatrix vorgeschlagen:

1. Kaufpreis
2. Vergabe in Losen
3. Umsetzungsphase
4. Nutzung (Gewerbe/Wohnen)
5. städtebauliche Einbindung und Architektur
6. Freiraumgestaltung
7. Akzeptanz / Bürgerüberzeugung (öffentliche Präsentation)

Verwaltungsseitig werden folgende Auswahlkriterien hinsichtlich des Teilnahmewettbewerbes vorgeschlagen:

1. maximal drei Referenzbeispiele
2. Erfahrungen in der Region
3. Motivation zur Teilnahme/Angebotsabgabe

Das Verfahren ist verhältnismäßig komplex, jedoch dem Verkaufsgegenstand

angemessen. Der zeitliche Verlauf ist sehr stringent und ambitioniert, jedoch nicht unüblich für ein solches Verfahren. Wesentlich erstreckt sich dieses Verfahren über den Kommunalwahltermin am 12.09.2021 hinweg und wesentlich sind Tagungstermine bzw. Fristen in den Ferien und Präsenztermine mit möglichen Bietern an Wochenenden. Verwaltungsseitig hat man sich hier vom Verfahren leiten lassen. Dennoch gilt es gemeinschaftlich abzuwägen, ob insbesondere der Wahltermin den zeitlichen Verfahrensablauf beeinflusst. Sollte dies bejaht werden, wäre, bei einer nicht möglichen Verkürzung dieses Verfahrens, das Verfahren an sich auf die neue Ratsperiode und damit auf das Jahr 2022 zu verlegen.

Das Verfahren wird detailliert während der Sitzung vom Planungsbüro NWP vorgetragen.

Um dem Gesamtprozess gerecht zu werden, würde die Verwaltung das Verfahren nach Möglichkeit a) im Beschlussvorschlag präferieren.

### **Finanzielle Auswirkung:**

Die anfallenden Kosten sind anteilig den Investoren über entsprechende Verträge aufzuerlegen.

### **Beschlussvorschlag:**

#### **Das zweistufige Verfahren als Konzeptvergabe mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb wird wie folgt beschlossen:**

1. Bau- und Planungsausschuss/Verwaltungsausschuss (01.03./09.03.21)
  - 1.1 Beschluss des Vergabeverfahrens
  - 1.2 Beschluss der Auswahlkriterien des Teilnahmewettbewerbes
  - 1.3 Beschluss der Grundvergabekriterien
2. Bürgerinformation (Springbrunnengelände) zur Konkretisierung der Grundkriterien (April 2021)
3. Bau- und Planungsausschuss/Verwaltungsausschuss (01.06./15.06.2021)
  - 3.1 Beschluss der endgültigen Auswahlkriterien des Teilnahmewettbewerbes
  - 3.2 Beschluss der Detailkriterien der Vergabematrix
  - 3.3 Beschluss der Veröffentlichungstexte (Teilnahmewettbewerb und Angebotsaufforderung)
4. Teilnahmewettbewerb (20.06.21 – 11.07.21)
5. VA entscheidet im Rahmen des Teilnahmewettbewerbes über die Bieter (20.07.2021)
6. Angebotsfrist: 26.07.2021 – 05.09.2021, „Submissionstermin“ 07.09.2021
7. schriftliche Mitteilung (keine Sitzung) über Submission an VA (20.09.2021)

8. Bürgerbeteiligungsforum, abends  
8.1 29.09.2021 Präsentation Dock Ost  
8.2 30.09.2021 Präsentation Dock West
9. VA; Bietergespräche  
9.1 08.10.2021 Bietergespräch Dock Ost  
9.2 09.10.2021 Bietergespräch Dock West
10. Ratsbeschluss zur Vergabe und damit Auftrag zur Schließung des städtebaulichen Vertrages 19.10.2021

**Grundvergabekriterien der Entscheidungsmatrix:**

1. Kaufpreis
2. Vergabe in Losen
3. Umsetzungsphase
4. Nutzung (Gewerbe/Wohnen)
5. städtebauliche Einbindung und Architektur
6. Freiraumgestaltung
7. Akzeptanz / Bürgerüberzeugung (öffentliche Präsentation)
8. Nachhaltigkeit

**Auswahlkriterien Teilnahmewettbewerb:**

1. maximal drei Referenzbeispiele
2. Erfahrungen in der Region
3. Motivation zur Teilnahme/Angebotsabgabe

Im Rahmen der Abwicklung sind kleine Terminverschiebungen zulässig.

**Anlagen:**

Nutzungskonzept ehem. Dockgelände