



Protokoll

Öffentliche Sitzung mit anschließendem nichtöffentlichen Teil	
Lfd. Nr.:	PlanA/031/2021
Gremium:	Bau- und Planungsausschuss
Sitzungsort:	Sporthalle in Godensholt
Datum:	01.03.2021
Sitzungsdauer:	17:00 Uhr bis 18:50 Uhr

Öffentlicher Teil

1 Eröffnung der Sitzung

Der stellvertretende Ausschussvorsitzende Dr. Habben eröffnet die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses und begrüßt die Ausschussmitglieder sowie die Gäste. Der TOP 7 der Tagesordnung muss entfallen, da das beauftragte Planungsbüro NWP Pandemie bedingt nicht an der Sitzung teilnehmen kann. Weiter weist der AV darauf hin, dass das Tragen einer FFP-2 Maske während der gesamten Sitzung unerlässlich ist. Alle 20 Minuten wird es eine Sitzungsunterbrechung geben, um für eine ausreichende Belüftung zu sorgen.

2 Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung und der Beschlussfähigkeit

Der stellvertretende AV Dr. Habben stellt die Ordnungsmäßigkeit der Einladung zu der Sitzung und die Anwesenheit der Ausschussmitglieder fest. AM Huber wird von RM Meyer vertreten und AM Dr. Habben wird von RM Berends vertreten, da dieser den AV Reil vertritt.



3 Einwohnerfragestunde

Es liegen keine Einwohnerfragen vor.

4 Feststellung der Tagesordnung

Der Tagesordnungspunkt 7 im öffentlichen Teil der Sitzung wird von der Tagesordnung genommen, da das beauftragte Planungsbüro NWP aus Oldenburg nicht an der Sitzung teilnehmen kann. Die anderen Tagesordnungspunkte verschieben sich somit. Es gibt keine Einwände und die Tagesordnung wird in der neuen Form für festgestellt erklärt.

5 Genehmigung der Niederschrift der vorangegangenen Sitzung

Die Niederschrift der vorangegangenen Sitzung wird in der vorliegenden Form einstimmig genehmigt.

6 Bericht der Verwaltung über wichtige Angelegenheiten

Seit der letzten Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am 16.02.2021 haben sich keine Berichtspunkte ergeben. Es wird daher auf einen Verwaltungsbericht verzichtet.

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

Vorlage: VO/792/2021

Seitens der Verwaltung wird die geplante Nutzung des Dockgeländes erläutert. Es ist eine dreiteilige Nutzung des Geländes vorgesehen. Zum Einen eine öffentliche Park- bzw. Bike&Ride-Anlage mit einem Busbahnhof, der auch von den Schülern der IGS genutzt wird und zum anderen eine gewerbliche Nutzung durch Einzelhandel, Ärzte, Kanzlei usw. und eine Wohnbebauung. Der westliche Bereich des Geländes soll in zwei Gebiete aufgeteilt und durch Investoren entwickelt werden. Betitelt werden diese Bereiche mit Dock-Ost und Dock-West. Der Bereich Dock-Ost hat eine Größe von ca. 4.000 m² und der Bereich Dock-West eine Größe von ca. 2.100 m².

Nach bisherigen Schätzungen und Überlegungen ist auf den benannten Flächen eine Bauinvestition 20 bis 25 Millionen Euro möglich. Allein vor dem Hintergrund dieses Investitionsvolumens ist es notwendig, 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 das Grundzentrum Augustfehn.

Vor diesem Hintergrund wird verwaltungsseitig ein zweistufiges Verfahren als Konzeptvergabe mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb vorgesehen. Dieses Verfahren berücksichtigt an zwei Stellen einen Bürgerbeteiligungsprozess. 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. Die Vergabe erfolgt in zwei Losen, wobei sich durchaus ein Bieter auf beide Lose bewerben kann oder sich aber auch Bietergemeinschaften bilden können. Bei der Vergabe ist nicht alleine der Kaufpreis entscheidend, sondern es soll das Gesamtkonzept der Bieter bewertet werden. Hierfür wird eine entsprechende Matrix erarbeitet.

Aus dem vorgeschalteten Teilnahmewettbewerb sollen Bieter ausgewählt werden. Auswahlgremium soll der Verwaltungsausschuss sein. Es soll nicht alleine der Kaufpreis entscheidend sein sondern vielmehr das Gesamtkonzept der Investoren, welches dann auch der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerbeteiligung vorgestellt werden soll. Hier können dann die Aspekte/Kriterien und Wünsche der Bürger einfließen. Auswahlkriterien für den Teilnahmewettbewerb sind:

- max. drei Referenzbeispiele
- Erfahrung in der Region
- Motivation zur Teilnahme

Aus dem Teilnahmewettbewerb heraus erfolgt dann eine Auswahl von bis zu 5 geeigneten Bietern/Investoren je Gebiet. Diese werden dann aufgefordert ein Gebot

abzugeben. Folgende Rahmenbedingungen und besondere Anforderung sollten hier gefordert werden:

- Mindestpreis je m² (Grundstücksfläche + Erschließungsanteil)
- zeitliche Vorgaben zu Fertigstellung
- Abstände zur Bahn, Straßen etc. (Planungsrecht)
- abgeleitete Nutzungsansprüche von Politik und Bevölkerung (barrierefreies Wohnen, Dienstleistung, ggf. Gastronomie)
- gestalterische Anforderungen (aus Sicht der Dorfentwicklung etc. und architektonisches Gesamtkonzept (Umfeld Bahnhof/ÖPNV/Eisenhütte, Klinkerbauweise, „natürlich lebenswerte Gemeinde“/hoher Naturanteil)
- Einbindung in das Umfeld/angrenzende Nutzungen
- Umsetzung des Bauvorhabens mit Bindung an das dargestellte Konzept (Städtebaulicher Vertrag oder V+/E-Plan)

Grundvergabekriterien für die eingegangenen Gebote/Konzepte sollten sein:

- Kaufpreis/Finanzierung
- Gebot für ein oder beide Gebiete
- Realisierung/Zeitschiene/Umsetzungsphase
- Nutzung und Funktion des Objektes
- Städtebauliche Einbindung/Umfeld und Architektur – Bezug zur Gemeinde
- Freiraumgestaltung
- Akzeptanz in der Bevölkerung bei den Bürgern

Mit dem Gebot sollten die Bieter folgende Unterlagen einreichen:

- Einhaltung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften
 - Abstandsregelungen etc.
- **Konzeptplanung** mit
 - Grundrissen aller Ebenen einschließlich Flächenberechnungen für die Hauptnutzungen (M 1:200)
 - Projektbeschreibung auf maximal 2 DIN A4-Seiten
- **Skizzenhafte Ansichten** / Teilansichten (zur Darstellung der zukünftigen Architektursprache) (M. 1:200/ 1:100)
- Aussagen zum Umgang mit **Abstandsflächen etc.**
- Darstellung der **Außenraumgestaltung** (M 1:200)
- schlüssiges **Finanzierungskonzept** sowie Nachweis über die Verfügbarkeit der notwendigen Finanzmittel in Höhe der für die Projektentwicklung notwendigen Gelder
- Darstellung von maximal drei **Referenzprojekten** (als Nachweis der fachlichen Eignung und Leistungsfähigkeit zur Planung, Finanzierung und Umsetzung)
- verbindliches **Kaufpreisangebot** je Grundstück und ggf. für beide Objekte zusammen (Brutto) (Formblatt wird gestellt)

- verbindlicher **Zeitplan (Umsetzungsphase)**

Aus dem Ausschuss heraus wird beantragt, die Grundkriterien für ein Konzept um den Punkt Nachhaltigkeit zu erweitern.

Der Ausschuss vertritt die Meinung, dass Nachhaltigkeit in der heutigen Zeit ein wichtiger Aspekt ist und spricht sich einstimmig für den Antrag aus, die Grundkriterien um den Punkt Nachhaltigkeit zu erweitern.

Nach Ansicht des Ausschusses sollte es keinen Bonus für Bieter geben, die ein Gebot für beide Lose abgeben.

Weiter schlägt ein Ausschussmitglied vor, die Anzahl der Bieter, die letztendlich ein Gebot abgeben können, auf drei zu reduzieren, um das Auswahlverfahren zu verkürzen.

Der Ausschuss spricht sich gegen eine konkrete Reduzierung der Bieterzahl aus.

Verwaltungsseitig wird angemerkt, dass ausreichend Zeitkontingente eingeplant sind für die Vorstellung der Bieter.

Durch die Verwaltung wird nun der zeitliche Ablauf des Ausschreibungsverfahrens erläutert. Hier gibt es die Möglichkeit einen abschließenden Beschluss noch in der letzten Ratssitzung des jetzigen Gemeinderates zu fassen oder aber erst in der ersten Ratssitzung nach der Kommunalwahl, spricht durch den neuen Gemeinderat.

Der Ausschuss spricht sich mehrheitlich dafür aus, das Bewerbungsverfahren für das Dockgelände noch in dieser Ratsperiode abzuschließen. Die jetzigen Ratsmitglieder sind mit der Thematik vertraut und sollten jetzt auch die entsprechenden Beschlüsse fassen.

Weiter wird aus dem Ausschuss noch einmal das Kriterium Nachhaltigkeit angesprochen. Nachhaltigkeit ist schwer messbar und wird von jedem anders bewertet.

Verwaltungsseitig wird angemerkt, dass sich Nachhaltigkeit z.B. in den Baumaterialien oder aber auch in der Freiraumgestaltung wieder finden kann. Es sollte als offenes Kriterium in die Bewertungsmatrix aufgenommen werden.

Auch aus dem Ausschuss heraus wird die Ansicht vertreten, dass Nachhaltigkeit als offenes Kriterium in die Bewertungsmatrix aufgenommen werden soll, da dieses langfristig eine Wirkung auf die Gebäude und auch auf die Umwelt hat. Hier sollte die Kreativität der Bieter/Investoren abgewartet werden.

Weiter wird noch mal die Wichtigkeit der Bürgerbeteiligung aus dem Ausschuss heraus angesprochen. Es ist bei diesem Projekt ganz wichtig die Bürger in das Verfahren mit einzubinden. Dies ist in dem hier vorgestellten Verfahren gut gelungen.

Verwaltungsseitig wird noch einmal dargelegt, dass die Neugestaltung des Dockgeländes bereits lange Thema ist. Zuerst war man im Gemeinderat und in der Verwaltung noch der Meinung, dass eine Umnutzung nur mit einem Investor möglich ist. Nur durch die mutige Entscheidung des Rates, das Dockgelände selbst anzukaufen und zu vermarkten kann jetzt so gehandelt und dadurch die Gemeinde entscheidend nach vorne gebracht werden.

einstimmig beschlossen

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.

8 Wunderline-Anschlussmobilität Vorlage: VO/793/2021

Seitens der Verwaltung wird die Beschlussvorlage erläutert und darauf hingewiesen, dass der Kostenanteil der Gemeinde nicht wie im Sachverhalt der Beschlussvorlage genannt 3.000 € sondern 2.500 € beträgt.

einstimmig beschlossen

Beschlussvorschlag:

Die Gemeinde Apen beteiligt sich weiterhin an dem Prozess Wunderline, um die Interessen des Bahnhofes Augustfehn dort weiter einzubringen und übernimmt die Kosten von jährlich 2.500,00 €

9 Anfragen und Mitteilungen

Anfragen und Mitteilungen liegen nicht vor.

10 Einwohnerfragestunde

Ein Bürger aus Augustfehn möchte gerne wissen, ob die Straßenführung auf dem Dockgelände noch geändert werden kann, wenn ein Investor für beide Grundstücke oder aber auch eine Bietergemeinschaft den Zuschlag erhält.
Seitens der Verwaltung wird mitgeteilt, dass das Bauleitplanverfahren parallel zu dem Ausschreibungsverfahren laufe und im Bebauungsplan auch der Straßenverlauf festgelegt wird. Eine Änderung ist danach nur noch über die Änderung des Bebauungsplanes möglich.

11 Schließen der öffentlichen Sitzung

Der stellvertretende AV Dr. Habben schließt die öffentliche Sitzung des Bau- und Planungsausschusses um 18.37 Uhr.

Beglaubigt:

Der Ausschussvorsitzende

Der Bürgermeister

Der Protokollführer

(Dr. Habben)

()

(Doris Meiners)