

Beschlussvorlage

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Bau-, Verkehrs- und Umweltausschuss	14.05.2019	öffentlich
Stadtrat	21.05.2019	öffentlich

Betreff:

Planungsangelegenheiten; Kirchstraße 17 – Grundstücksvergabe nach
Konzeptqualität;
Vergabekriterien

Sachverhalt:

Unter Bezug auf den Sachvortrag in der letzten Sitzung des Bau-, Verkehrs- und Umweltausschusses sind vor der Ausschreibung der Konzeptvergabe die Rahmenbedingungen zu klären. Dabei sind vorab insbesondere folgende Entscheidungen zu treffen:

1. Kaufgegenstand
 - a) Für die Verbreiterung der Platzausfahrt wird ein bis zu 0,5 m breiter Grundstücksstreifen einbehalten. Bei der Kaufpreishöhe wird der Flächenabzug entsprechend berücksichtigt. Der einbehaltene Streifen wird von der Stadt vermessen und nach Abschluss der privaten Bauarbeiten ausgebaut.
Alternativ:
 - b) Das Grundstück wird im bisherigen Zustand ohne Flächenabzug Vertragsgegenstand
2. Bestand oder Neubau
 - a) Das Grundstück wird mit der Maßgabe verkauft, dass das bestehende Gebäude erhalten bleibt
Alternativ
 - b) Dem Käufer steht es frei, das Grundstück mit einem Neubau zu bebauen.
Alternativ
 - c) Das Grundstück ist mit einem Neubau zu bebauen.
3. Adressat der Ausschreibung / Eigennutzung
 - a) Das Grundstück ist nach Abschluss der Bauarbeiten für die Dauer von mind. 10 Jahren durch den Käufer selbst zu nutzen.
Alternativ
 - b) Eine Eigennutzung durch den Käufer wird nicht vorausgesetzt.

4. Nutzungsart

Im Gebäude darf/dürfen folgende Nutzung(en) untergebracht werden
alternativ: Im Gebäude ist/sind folgende Nutzung(en) nachzuweisen:

- Wohnen
- Wohnen für bestimmte Bevölkerungsgruppen (z.B. Studierende; Ein-Personen-Haushalte; Personen mit besonderem Wohnbedarf; Altenwohnung)
- Räume für freie Berufe / Büroräume
- sonstige, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (vgl. § 6 Abs. 2 BauNVO)
- sonstige Nutzung, soweit baurechtlich zulässig.

5. Vorzulegende Unterlagen

Aufbauend auf diesen grundlegenden Entscheidungen kann ein Katalog mit den detaillierten Wertungskriterien definiert werden, die zu gewichten sind. Möglicherweise wird die Wertungsmatrix dabei ggf. zwischen einem Konzept unter Beibehaltung des vorhandenen Wohngebäudes (mit Untervariante An- oder Ausbau) sowie einer Neubebauung unterscheiden müssen. Nachfolgender Kriterienkatalog bezieht sich im Wesentlichen auf Festsetzungen im Bebauungsplan sowie der Gestaltungssatzung.

Kriterium	Bestand ohne Ausbau	Bestand mit Ausbau	Neubau
Art der baulichen Nutzung	X	X	X
Maß der baulichen Nutzung	X	X	X
Baulinie			X
Baugrenze	(x)	(x)	X
Dachform	X	X	X
Dachneigung	X	X	x
Fassadengliederung horizontal	X	X	X
Fassadengliederung vertikal	X	X	X
Fenster stehend (< 1:1,2)	X	X	X
Fenster als Einzelöffnung erkennbar	X	X	X
Fenster geteilt (Flügel Fenster, Kämpfer, Sprossen)	X	X	X
Brüstungshöhe einheitlich	X	X	X
Einheitliche Farbgebung der Fenster	X	X	X
Lichtschutz / Rolläden	X	X	X
Tür an Fenster angepasst	X	X	X
Putzfassade	(X)	(X)	X
Farbgebung Fassade (nach Gestaltungssatzung / harmonisch)	X	X	X
Traufhöhe an Nachbarn angepasst	X	X	X

Firsthöhe an Nachbarn angepasst	X	X	X
Dacheindeckung	X	X	X
Dachaufbauten / -einschnitte	X	X	X
Einfügung in das Gesamtbild	X	X	X
Nachweis von Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren, Fahrräder, Mülltonnen	X	X	X
Einbindung der Nebenflächen in Umfeld	X	X	X
Anlagen zur Energiegewinnung	X	X	X
Energetische Vorgaben	X	X	X
Weitere Besonderheiten	X	X	X

Der weitere Ablauf könnte wie folgt aussehen:

Um die Bewerbungen miteinander vergleichen zu können, ist die Vorlage entsprechender Unterlagen erforderlich; diesen sind maßstäbliche und bemaßte Pläne im Maßstab 1:100 oder 1:50 beizufügen, aus denen die im Kriterienkatalog benannten Prüfpunkte hervorgehen. Es wird empfohlen, den Unterlagen einen schriftlichen Erläuterungsbericht beizufügen. Die Bewerbungsdauer beträgt mind. 3 Monate ab öffentlicher Ausschreibung. Das Verfahren wird nicht anonym durchgeführt.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist bereitet die Verwaltung die nichtöffentliche Sitzung des Wertungsgerichts vor. Die Verwaltung kann die Bewerber zur Nachreichung fehlender Unterlagen auffordern, die innerhalb von 14 Tagen nachzureichen sind; fehlende Angaben werden mit Punktabzug gewertet.

Das Wertungsgericht besteht aus je einem Vertreter der im Stadtrat vertretenen Parteien /Vereinigungen, dem Bürgermeister, dem Remagener Ortsvorsteher sowie je einem Vertreter der im Ortsbeirat Remagen vertretenen Parteien / Vereinigungen, die selber jedoch keine Bewerbung abgeben dürfen. Mitarbeiter der Verwaltung nehmen beratend und ohne Stimmrecht teil.

Die Bewerber erhalten die Möglichkeit, ihren Entwurf in einem Vortrag von max. 10 min. Dauer dem Wertungsgericht in nichtöffentlicher Sitzung vorzustellen; sie stehen anschließend dem Gremium für Rückfragen bereit.

Nach Anhörung der Bewerber entscheidet das Wertungsgericht mit einfacher Mehrheit der stimmberechtigten Anwesenden über die Empfehlung an den Stadtrat sowie den Ortsbeirat.

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung führt unter Berücksichtigung der vorgenommenen Teilbeschlüsse die Ausschreibung der Konzeptvergabe durch.

Haushaltsmäßige Auswirkungen <input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> außerplanmäßige <input type="checkbox"/> überplanmäßige			
Gesamtkosten	Buchungsstelle	HH-Ansatz	noch verfügbar