



Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2022 0368
Datum:	23.01.2023
Federführung:	61 Stadtplanung und Umwelt 80 Wirtschaftsförderung/Liegenschaften
Aktenzeichen:	61.026-2020/001807

Beschlussvorlage

öffentlich

**Betreff: Baugebiet "Ehlershäuser Weg"
- Vermarktung der Mehrfamilienhausgrundstücke**

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ortsrat Ramlingen-Ehlershausen	07.02.2023	Anhörung			
Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit, Liegenschaften u. Verkehr	14.02.2023	Vorberatung			
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	20.02.2023	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	21.02.2023	Empfehlung			
Rat	23.02.2023	Entscheidung			

Finanz. Auswirkungen in Euro		Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten:	0 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Laufende Kosten:	0 €		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nein	

Beschlussvorschlag:

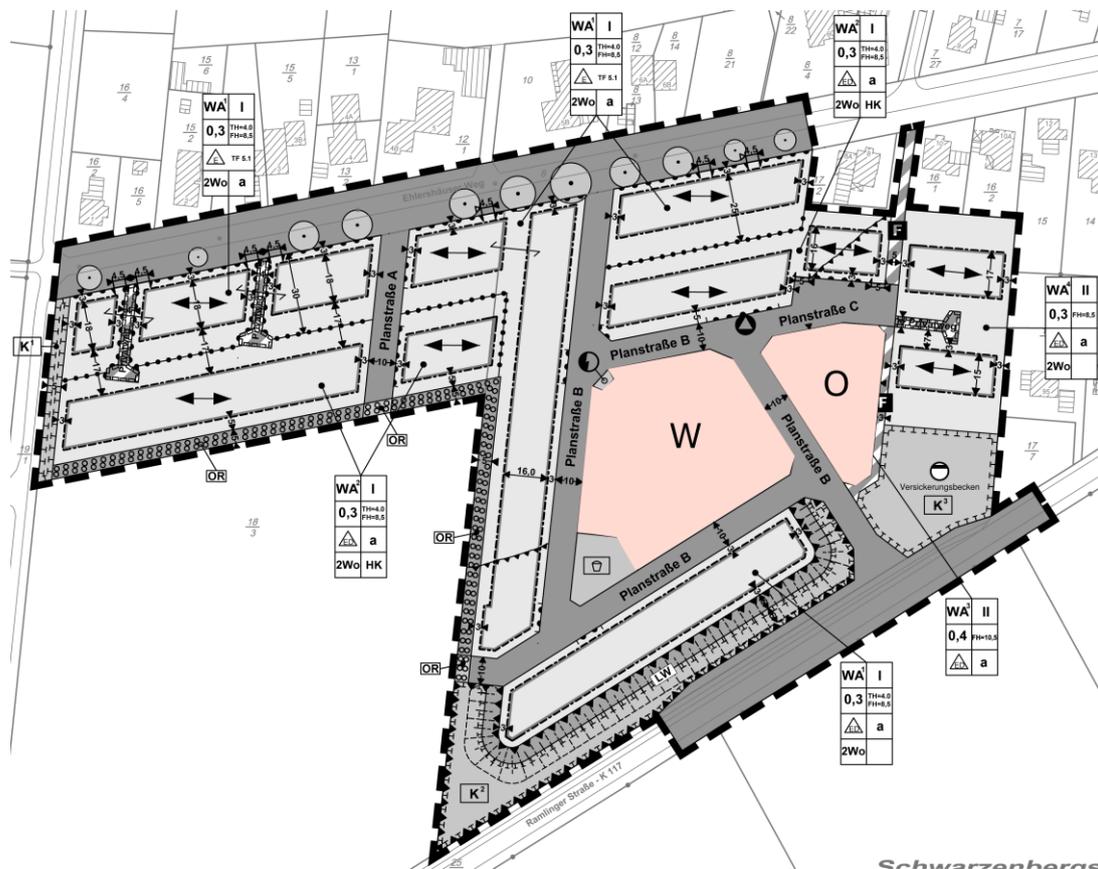
1. Den Zuschlag für die Bebauung des westlichen der beiden Mehrfamilienhausgrundstücke im Baugebiet „Ehlershäuser Weg“ mit einer Größe von 4.274 m² erhält die FF Res Immobilien GmbH, Garbsen.
2. Den Zuschlag für die Bebauung des östlichen der beiden Mehrfamilienhausgrundstücke im Baugebiet „Ehlershäuser Weg“ mit einer Größe von 1.709 m² erhält die Albert Fischer GmbH, Elze.

(Pollehn)

Sachverhalt und Begründung:

1 Hintergrund

Die Stadt Burgdorf vermarktet derzeit Grundstücke im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 2-16 „Ehlershäuser Weg“. Dazu gehören auch zwei Flächen, die für die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen sind: Die westliche Fläche (W) hat eine Größe von 4.274 m² und wird umschlossen von der Ringstraße (Planstraße B), die durch das Gebiet führt. Die östliche Fläche (O) hat eine Größe von 1.709 m² und befindet sich östlich der Zufahrtsstraße von der Ramlinger Straße/ Planstraße B und nordwestlich des Versickerungsbeckens.



Für beide Flächen ist eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, wobei die Gebäudehöhe auch ein drittes Staffelgeschoss zulässt. Mit den festgesetzten Gebäudelängen von maximal 25 m soll eine massive, geschlossene Bebauung im Plangebiet verhindert werden.

2 Bewertungsverfahren

Mit Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 02.11.2021 wurden die Bewertungskriterien für die Auswahl der Mehrfamilienhauskonzepte festgelegt (BV 2021 1693, 1693/1, 1693/2). Die Kriterien gehen zu 80 % in die Gesamtbewertung ein (der Kaufpreis mit 20 %) und werden in vier Kategorien unterteilt:

1. Wohnungspolitische Kriterien 30% (z.B. Anteil geförderter Wohnraum),
2. Umwelt- und Klimaschutzkriterien 30% (z.B. Gebäudestandard),
3. Städtebauliche Kriterien 30% (z.B. Aufenthaltsqualität) und
4. Referenzen mit 10 %.

Bei den Kriteriengruppen 1, 2 und 4 handelt es sich um objektive Kriterien, die anhand einer vorgegebenen Bewertungsmatrix bestimmt werden. Die städtebaulichen Kriterien (3.) sind subjektiv durch eine Bewertungskommission zu bewerten.

Zudem hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, dass eine Mindestquote von 25% gefördertem Wohnraum geschaffen werden muss. Bewerbungen unter dieser Zielmarke werden ausgeschlossen.

Die Bewerbungsphase um die Mehrfamilienhausgrundstücke startete am 18.02.2022 mit der Veröffentlichung des Exposés auf der Internetseite der Stadt Burgdorf und lief bis zum 19.05.2022. Im Anschluss begann die Auswertung der eingegangenen Konzepte durch die Abteilungen Stadtplanung und Umwelt sowie Wirtschaftsförderung und Liegenschaften.

3 Bewerber

Insgesamt haben sich sechs unterschiedliche Unternehmen auf die Grundstücke beworben. Dabei haben zwei Unternehmen Angebote für beide angebotenen Grundstücke angeboten, zwei weitere Unternehmen haben Konzepte ausschließlich für die westliche Fläche und zwei Bewerber haben Angebote ausschließlich für die östliche Fläche eingereicht.

In einem ersten Schritt wurden die Konzepte hinsichtlich der Einhaltung der Ausschreibungskriterien und der wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplans geprüft (eine umfangreiche Prüfung erfolgt erst mit Einreichung eines Bauantrags). Hierbei hat ein Unternehmen die Vorgabe, dass für beide Grundstücke unabhängige Konzepte entwickelt werden sollen, nicht eingehalten. Drei weitere Unternehmen haben die Festsetzung zur maximalen Gebäudelänge nicht eingehalten. Aus diesem Grund wurde allen Unternehmen eine Nachbearbeitungsfrist bis zum 25.08.2022 eingeräumt. Mit Ausnahme eines Unternehmens haben alle Unternehmen ihre Konzepte überarbeitet und fristgerecht abgegeben. Ein Konzept für die östliche Fläche konnte nicht gewertet werden, da der Mindestanteil an gefördertem Wohnraum (25 %) nicht erreicht wurde.

Damit ergeben sich für die jeweiligen Grundstücke folgende Bewerber:

Westliches Grundstück: ACRIBO GmbH, Hannover
Taurus Bau & Projektmanagement GmbH, Hannover
FF Res Immobilien GmbH, Garbsen

Östliches Grundstück: Taurus Bau & Projektmanagement GmbH, Hannover
Albert Fischer GmbH, Elze
S&T Massivhaus GmbH, Burgdorf

4 Ergebnisse

Die Auswertung der Kriterienkategorien 1., 2. und 4. (objektive Kriterien) erfolgte, wie oben beschrieben, anhand der durch das Kriterienpapier vorgegebenen Bewertungsmatrix durch die Abteilung Stadtplanung und Umwelt, die Bepunktung der Kaufpreisangebote durch die Abteilung Wirtschaftsförderung und Liegenschaften.

Die Bewertung der Kriterienkategorie 3 (subjektive Kriterien) erfolgte durch die eingerichtete Bewertungskommission. Die Bewertungskommission traf sich zur Bewertung der städtebaulichen Kriterien für die o.g. sechs Konzepte (jeweils drei Konzepte je Grundstück) am 24.11.2022. Die Vertreter*innen aus Politik und Verwaltung – insgesamt waren neun Personen zur Stimmabgabe anwesend – haben jedes Konzept hinsichtlich der formulierten Kriterien bewertet. Teilweise konnte für die Kriterien eine Einstimmigkeit erzielt werden, in einzelnen Fällen wurde der Durchschnitt der vergebenen Punkte (kaufmännisch gerundet) für die Bewertung gewählt.

Folgende Teilnehmende waren für die Bewertungskommission vorgesehen:

1. Herr Pollehn (Hauptverwaltungsbeamter)
2. Herr Fischer (Baudirektor)
3. Herr Paul (Vorsitzender A-USB)
4. Herr Könecke (Stellv. Vorsitzender A-USB)
5. Herr Palandt (Vorsitzender A-WALV)
6. Herr Apel (Stellv. Vorsitzender A-WALV)
7. Herr Brinkmann (Vertreter Stadtplanung)
8. Herr Ullrich (Vertreter Bauordnung)
9. Frau Fritz (Vertreterin Liegenschaften)
10. Herr Nolte (Ortsbürgermeister Ramlingen-Ehlershausen)
11. Herr Apel (Stellv. für Ortsbürgermeister Ramlingen-Ehlershausen)

Von den eingeladenen Teilnehmenden haben im Vorfeld zwei Personen abgesagt: Herr Palandt (Vorsitzender A-WALV) und Herr Apel (Stellv. Vorsitzender A-WALV und Stellv. für den Ortsbürgermeister). Für Herrn Palandt ist Frau Heller (Bündn. 90/Grüne) nachgerückt. Für Herrn Apel, der zwei Positionen einnimmt, sind Frau Albrecht (Bündn. 90/Grüne) und Herr Harms (Dorfverein Ramlingen-Ehlershausen e.V.) nachgerückt. Zudem hat Herr Fischer als Baudirektor die Stimme von Herrn Brinkmann (Stadtplanung) und Herrn Ullrich (Bauordnung) übernommen, so dass am Ende 9 Stimmen gewertet werden konnten.

Die Bewertungsergebnisse für die Konzepte setzen sich wie folgt zusammen:

Westliche Fläche:

	Kriteriengruppe	ACRIBO GmbH	Taurus GmbH	FF Res GmbH
1	Wohnungspolitische Kriterien (30 %)	28	28	28
2	Umwelt- / Klimaschutzkriterien (30 %)	20	20	23
3	Städtebauliche Kriterien (30 %)	16	17	28
4	Referenzen (10 %)	10	10	5
	Gesamtergebnis Kriterien 1-4 (davon 80 %)	74 (59,2)	75 (60)	84 (67,2)
	Ergebnis Bewertung Kaufpreis (davon 20 %)	8 (1,6)	0 (0)	25 (5,0)
	Gesamtbewertung (80 % Kriterien, 20 % Kaufpreis)	60,8	60	72,2

Östliche Fläche:

	Kriteriengruppe	Taurus GmbH	Albert Fischer GmbH	S&T Mas-sivhaus GmbH
1	Wohnungspolitische Kriterien (30%)	28	28	28
2	Umwelt- / Klimaschutzkriterien (30 %)	20	17	10
3	Städtebauliche Kriterien (30 %)	17	27	13
4	Referenzen (10 %)	10	10	10
	Gesamtergebnis Kriterien 1-4 (davon 80 %)	75 (60)	82 (65,6)	61 (48,8)
	Ergebnis Bewertung Kaufpreis (davon 20 %)	0 (0)	25 (5,0)	15 (3,0)
	Gesamtbewertung (80 % Kriterien, 20 % Kaufpreis)	60	70,6	51,8

Für beide Grundstücke ergibt sich ein eindeutiges Ergebnis:

Das am besten bewertete Konzept für die westliche Fläche stammt von der FF Res Immobilien GmbH (Architekt: ASP Architekten, Hamburg). Dabei wurden (mit Ausnahme der Anzahl der angegebenen Referenzen) jeweils die Höchstpunktzahlen in den objektiven, aber auch in den subjektiven Kriteriengruppen erzielt. Auch der angebotene Kaufpreis liegt hier deutlich über dem der anderen Bewerber.

Auch für die östliche Fläche hat mit deutlichem Abstand die Albert Fischer GmbH die höchste Punktzahl erhalten. Auch hier ist der angebotene Kaufpreis über dem der Mitbewerber.

5 Empfehlung der Verwaltung

Angesichts des deutlichen Ergebnisses bei der Bewertung der Konzepte empfiehlt die Verwaltung den Verkauf des westlichen Grundstücks an die FF Res Immobilien GmbH, Garbsen und den Verkauf des östlichen Grundstücks an die Albert Fischer GmbH, Elze.

Die von den Unternehmen mit der Grundstücksbewerbung eingereichten Bau- und Nutzungskonzepte mit Freiflächenplanung werden, vorbehaltlich etwaiger Anpassungen aufgrund bauordnungsrechtlicher Anforderungen oder aufgrund von Anforderungen durch die Förderstelle, verbindliche Kaufvertragsbestandteile. Ebenfalls verbindliche Kaufvertragsbestandteile werden die im Exposé (s. anl., Seiten 5/6) genannten Anforderungen zur Mitpreisbindung (Ziffer 8., Absatz 2), zum Wohnungsbesetzungsrecht zu Gunsten der Stadt Burgdorf (Ziffer 8., Absatz 4) und zur Baufertigstellung (Ziffer 9., Absatz 2).

Anlagen:

- 1 – Mehrfamilienhauskonzepte - Kriterien
- 2 – Exposé
- 3 – Konzept FF Res Immobilien GmbH
- 4 – Konzept Albert Fischer GmbH