

Beschlussvorlage**Nr. 192/2022/1**

Federführung	Dezernat III Stadtplanungsamt Wohnbaukoordination Bast-Schöning, Yvonne
--------------	--

AZ./Datum:	III/61/ybs/29.09.2022		
Gremium	Behandlung	Sitzungsart	Sitzungsdatum
Gemeinderat	zur Beschlussfassung	öffentlich	25.10.2022

Entwicklungsgrundstück Eppingerstraße 5 und 7 - Beschluss über die Vergabe des Grundstücks**Bezug:**

BVKA vom 11.07.2019 ö. (Vorlage 101/2019)
GR vom 23.07.2019 ö. (Vorlage 101/2019)
VA vom 13.04.2021 n.ö. (Vorlage 073/2021)
BVKA vom 15.04.2021 n.ö. (Vorlage 073/2021)
GR vom 27.04.2021 ö. (Vorlage 073/2021)
BVKA vom 18.11.2021 n.ö. (Vorlage 216/2021)
GR vom 30.11.2021 ö. (Vorlage 216/2021)

Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt, dem wirtschaftlichsten Bieter im Investorenauswahlverfahren für das Projekt „Wohnbebauung Eppingerstraße“, der Firma Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau, den Zuschlag zu erteilen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der Vorgaben im Investorenauswahlverfahren und des finalen Angebots der Firma Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau einen Vorvertrag („Letter of Intent“ – LOI“) abzuschließen, der die Qualitäten für die Realisierung des Bauprojekts sichert und das weitere Verfahren festschreibt.

Sachverhalt/Antragsbegründung:

1. Ausgangssituation

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 30.11.2021 das weitere Vorgehen zur Vermarktung der Grundstücke Eppingerstraße 5 – 7 beschlossen (Vorlage 216/2021). Auf der Basis dieses Beschlusses hat die Verwaltung zwischenzeitlich das vorgeschlagene Investorenauswahlverfahren durchgeführt.

2. Ablauf und Inhalte des Investorenauswahlverfahrens

Das Investorenauswahlverfahren für das Projekt „Wohnbebauung Eppingerstraße“ wurde als zweistufiges Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb durchgeführt.

Phase 1: Teilnahmewettbewerb:

Die Veröffentlichung der Unterlagen erfolgte am 11.02.2022. Zur Verdeutlichung der Inhalte und um den Interessierten die Möglichkeit für Rückfragen zu geben, fand am 24.02.2022 ein Informationskolloquium statt. Die Frist zum Einreichen des Teilnahmeantrags lief bis zum 14.03.2022.

Vier Interessenten haben form- und fristgerecht einen Teilnahmeantrag abgegeben. Die Teilnahmeanträge wurden formal auf Vollständigkeit und Erfüllung der Mindestanforderungen geprüft.

Alle vier Bewerber erfüllten die Eignungskriterien, insbesondere die Mindestanforderung zur wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Mindestumsatz 15 Mio. Euro/a) sowie die Referenzanforderung (eigenrealisierte Projektentwicklung eines Wohnungsbaus mit mind. 2.000 m² Wohnfläche). Im Ergebnis wurden daher **alle vier Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert**.

Phase 2: Angebots- und Verhandlungsphase

Die im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählten Bieter wurden am 04.04.2022 zur Angebotsabgabe aufgefordert. Als Frist zur Abgabe erster indikativer Angebote war der 27.05.2022 festgesetzt.

Drei Bieter haben form- und fristgerecht ein erstes indikatives Angebot abgegeben. Die Angebote wurden einerseits formal-juristisch geprüft, andererseits ist eine fachlich-technische Vorprüfung erfolgt. Die **drei** eingereichten, indikativen **Angebote** wurden auf der Grundlage der Zuschlagskriterien, die den für das Verhandlungsverfahren ausgewählten Bietern im Verfahrensleitfaden mitgeteilt wurden, durch das Auswahlgremium in seiner Sitzung am 24.06.2022 bewertet. Auf dieser Grundlage wurde ein vorläufiges Bieter ranking erstellt.

Ergebnis-Tabelle 1. Sitzung Auswahlgremium:

	Bieter 1:	Bieter 2	Bieter 3
A: Wohnungspolitische und soziale Kriterien (max. 300 Pkt.)	32	250	198
B: Städtebauliche und funktionale Kriterien (max. 300 Pkt.)	122	210	254
C: Energetische und nachhaltigkeitsbezogene Kriterien (max. 300 Pkt.)	54	162	292,5
D: Organisatorische Kriterien	16	100	100
Summe	224	722	844,5
Platzierung	3	2	1

Als Ergebnis der Sitzung des Auswahlgremiums wurde die Verwaltung beauftragt, mit den **beiden bestplatzierten Bietern** in Verhandlungsgespräche einzutreten. Diese Verhandlungsgespräche dienten der Angebotsaufklärung und -optimierung. In den jeweiligen Gesprächen am 15.07.2022 (Bieter 2) und 19.07.2022 (Bieter 3) wurden die Bieter explizit darauf hingewiesen, dass das Ziel ein rundes und stimmiges Konzept sei und die Maximalpunktzahl nicht erreicht werden könne. Darüber hinaus wurde den Bietern mitgeteilt, dass die Konzepte verbindlich sein müssen und für bloße Absichtserklärungen im Zweifelsfall keine Punkte vergeben werden.

Mit dem Verfahrensbrief vom 22.07.2022 wurden die beiden Bestbieter zur Abgabe verbindlicher Angebote aufgefordert. Diese mussten bis zum 15.08.2022 eingereicht werden. Beide Bieter kamen dieser Aufforderung fristgerecht nach.

3. Ergebnis

Die Möglichkeit zur Überarbeitung/Optimierung der Erstangebote brachte keine wesentlichen Änderungen der jeweiligen Konzeptinhalte. Allerdings war festzustellen, dass die Verbindlichkeit des Angebotsinhalts durch den Bieter 3 nicht in der von der Stadt geforderten und erwarteten Deutlichkeit erfolgte. Anders Bieter 2: der Bieter bekräftigte seine Konzeptinhalte durch verbindliche Aussagen. Hieraus ergab sich die folgende finale Angebotswertung:

Ergebnis-Tabelle Verbindliche Angebote:

	Bieter 2	Bieter 3
A: Wohnungspolitische und soziale Kriterien (max. 300 Pkt.)	250	114
B: Städtebauliche und funktionale Kriterien (max. 300 Pkt.)	210	0
C: Energetische und nachhaltigkeitsbezogene Kriterien (max. 300 Pkt.)	177	112,5
D: Organisatorische Kriterien	100	100
Summe	737	326,5
Platzierung	1	2

Auf Grundlage dieser finalen Angebotsauswertung ist der Zuschlag auf das Angebot des bestplatzierten Bieters (Bieter 2: Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau) zu erteilen

4. Weiteres Vorgehen / Termine

Nach Beschluss des Gemeinderats über die Zuschlagserteilung wird das Vergabeverfahren formal durch Unterzeichnung eines Vorvertrags („Letter of Intent“ – LOI) mit dem Siedlungswerk abgeschlossen. Mit Unterzeichnung des LOI verpflichtet sich das Siedlungswerk zur Durchführung eines internationalen beschränkten Architektenwettbewerbs. Im Anschluss an diesen Architektenwettbewerb ist der Abschluss eines Kauf- und eines Erbbaurechtsvertrags beabsichtigt, in denen sich das Siedlungswerk u.a. zur Realisierung des verbindlichen Angebots und des Siegerentwurfs des Architektenwettbewerbs verpflichtet.

Mit dem Beginn einer Bebauung des Grundstücks Eppingerstraße 5 – 7 ist nach aktuellem Zeitplan bis Frühjahr 2025 zu rechnen.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine
- einmalige Kosten von _____ €
einmalige Erträge von _____ €
- lfd. jährliche Kosten von _____ €
lfd. jährliche Erträge von _____ €
- bei Bauinvestitionen ab 350.000 € siehe beil. Folgekostenberechnung
- Haushaltsmittel bei Produktsachkonto _____ vorhanden
- über-/außerplanmäßige Ausgabe von _____ € notwendig
- Sonstiges: Das von der Fa. Siedlungswerk GmbH Wohnungs- und Städtebau in ihrem verbindlichen Angebot dargestellte Konzept sieht vor, das Grundstück in zwei Teilbereiche aufzuteilen. Für circa ein Drittel der Grundstücksfläche wird ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen und für circa zwei Drittel der Grundstücksfläche ein Kaufvertrag. Daraus ergeben sich **einmalige** Erträge für die Stadt Fellbach in Höhe von ca. 1,465 Mio. Euro (Kaufpreis 1,331 Mio. Euro plus Einmalzahlung aus dem Erbbaurecht) und laufende **jährliche** Erträge in Höhe von ca. 16.650,- Euro aus dem Erbbauzins. Die konkreten Flächenanteile für Kauf und Erbbaurecht werden vor Abschluss der Verträge anhand des Ergebnisses des Architekturwettbewerbs ermittelt.

gez.
Beatrice Soltys
Bürgermeisterin

gez.
Gabriele Zull
Oberbürgermeisterin

Anlagen: ---