Beschlussvorlage

Nr. GR/024/2022/1

Aktenzeichen	623.614	Datum: 07.02.2022
Federführendes Amt	Amt für Stadt- und Flächenentwicklung	
Amtsleiter/in	Sebastian Falke	Tel.: 07261 404-221

Gremium	**Behandlung**	**Datum**	**Status**
Ortschaftsrat Ehrstädt	Anhörung	24.02.2022	öffentlich
Ausschuss für Technik und Umwelt	Vorberatung	22.03.2022	nicht öffentlich
Gemeinderat	Entscheidung	29.03.2022	öffentlich

Beratungsgegenstand:

Verkauf eines Bauplatzes für den Wohnungsbau (Mehrfamilienhaus) in Ehrstädt zum Festpreis unter Berücksichtigung eines eingereichten Konzepts

Vorschlag / Ergebnis:

Der Gemeinderat fasst den Beschluss, die Flurstücke 83, 84 und 85 auf Gemarkung Ehrstädt zu veräußern. Die Veräußerung erfolgt auf Basis einer Konzeptvergabe zu einem Festpreis (siehe Anlage 2).

Die Verwaltung wird beauftragt, das Verfahren der Konzeptvergabe anzustoßen und den Bericht des Wertungsgremiums zu gegebener Zeit dem Gemeinderat vorzulegen.

Finanzielle Auswirkungen:

Einmalige Einnahmen siehe Anlage 2, nicht öffentlich

Sachverhalt:

Die Verwaltung empfiehlt dem Gemeinderat, die so genannte „Brache“ im Ortsteil Ehrstädt im Sinne der Nachverdichtung zu veräußern. Nachdem mit dem Bebauungsplan „Heinzengrund“ die Weichen für den Bau von Einfamilienhäusern gestellt wurden, bietet sich die „Brache“ für eine verdichtete Bebauung an, um einen ausgewogenen Mix an unterschiedlichen Wohnformen in Ehrstädt zu ermöglichen.

Bei der „Brache“ handelt es sich um eine sensible Lage zwischen dem historisch geprägten Ortskern und den neuzeitlichen Ortserweiterungen, so dass die Verwaltung vorschlägt, nicht im Höchstpreisverfahren, sondern im Rahmen einer Konzeptvergabe mit Festpreis zu vergeben.

Dabei wird der Bauplatz zu einem vom Gemeinderat zu beschließenden Festpreis an diejenigen Interessenten veräußert, die das überzeugendste Nutzungskonzept und die beste Architektursprache vorlegen und nicht an diejenigen, welche einen Höchstpreis bieten würden.

Mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichtet sich die Käuferin zur Umsetzung des eingereichten Konzeptes. Im Kaufvertrag werden die Vorgaben zur Bebauung entsprechend des vorgelegten Konzeptes vertraglich fixiert.

Das Grundstück wird von der Stadt Sinsheim mit einer Bauverpflichtung von 2 Jahren belegt.

Bei einem Konzeptvergabeverfahren steht die Qualität des eingereichten städtebaulichen Entwurfes im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Ziel ist es, für dieses Areal nach Maßgabe von im Vorfeld detailliert beschriebenen Kriterien (siehe Anlage 1) die qualitätsvollste Lösung zu finden.

Dabei werden in einem festgelegten Zeitraum von den interessierten Investoren Konzeptvorschläge erarbeitet. Anschließend werden die eingereichten Konzepte nach den in der Auslobung bekanntgegebenen Bewertungskriterien und deren Gewichtung durch eine Jury beurteilt.

Die Fachjury (Wertungsgremium) besteht aus Vertretungen des Amtes für Stadt- und Flächenentwicklung (Abteilungen Stadtplanung, Flächenmanagement), der Dezernatsleitung sowie Ortsvorsteher und einer weiteren Vertretung des Ortschaftsrates von Ehrstädt).

Die sich ergebende Rangfolge und der Bericht des Wertungsgremiums werden dem Gemeinderat der Stadt Sinsheim vorgelegt, welcher über die Bauplatzvergabe entscheidet.

Um Wettbewerbsverzerrungen auszuschließen, verpflichtet sich die Stadt Sinsheim zu einem fairen, transparenten und diskriminierungsfreien Verfahren. Aus diesem Grund werden zusätzlich zu den verpflichtenden städtebaulichen Vorgaben die Wertungskriterien des Gremiums in den Unterlagen zur Konzeptvergabe vorab veröffentlicht.

Städtebauliche Vorgaben, die eingehalten werden müssen sind unter anderem

- minimal 6, maximal 12 Wohneinheiten
- als maximales Maß der baulichen Nutzung wird das Mischgebiet (Dorfgebiet) des Umfeldes herangezogen, d.h. GRZ 0,6 / GFZ 1,2.
- maximal zwei Vollgeschosse
- maximale Traufhöhe beträgt 6,00 Meter, maximale Firsthöhe 10,00 Meter
- Hauptdächer als Satteldächer mit einer minimalen Neigung von 35°
- zwei Stellplätze pro Wohneinheit

werden ergänzt um die Wertungskriterien

- Städtebauliche Qualität
- Architektursprache und Gestaltungsqualität
- Energie und Umwelt

Jörg Albrecht Oberbürgermeister	Katharina Scherhag Dezernatsleitung	Sebastian Falke Amtsleiter