

<p>Sitzungsvorlage</p> <p>Federführend: 15 Strategische Entwicklung und Konversionsmanagement</p> <p>Beteiligt:</p>	<p>Vorlage- Nr: VO/2018/1901-15</p> <p>Status: öffentlich</p> <p>Aktenzeichen: Datum: 26.09.2018 Referent: Hinterstein Christian</p>						
<p>Investorenauswahlverfahren Lagarde 8</p>							
<p>Beratungsfolge:</p> <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 33%;">Datum</td> <td style="width: 33%;">Gremium</td> <td style="width: 33%;">Zuständigkeit</td> </tr> <tr> <td>16.10.2018</td> <td>Konversionssenat</td> <td>Kenntnisnahme</td> </tr> </table>		Datum	Gremium	Zuständigkeit	16.10.2018	Konversionssenat	Kenntnisnahme
Datum	Gremium	Zuständigkeit					
16.10.2018	Konversionssenat	Kenntnisnahme					

I. Sitzungsvortrag:

1. Erfahrungen des ersten Investorenauswahlverfahrens:

Das erste Investorenauswahlverfahren (kurz IAV) für den Wohnungsneubau im südwestlichen Teil der Lagarde-Kaserne („Lagarde 15 und 16“) steht kurz vor dem erfolgreichen Abschluss. Das Ergebnis wird in der gemeinsamen Sitzung des Finanz- und des Konversionssenates am 23.10.2018 vorgestellt werden und eine Auswahlentscheidung, als Empfehlung in die Stadtratssitzung am 24.10.2018, erfolgen.

Nach Auffassung der Verwaltung hat sich das Format des Konzeptverfahrens mit der Abgabe und Bewertung eines anonymen, städtebaulichen und architektonischen Konzeptes durch eine Jury sehr bewährt. Durch dieses Format kann sowohl ein hohes Maß an städtebaulicher Qualität, als auch – durch die Vorgabe eines Mindestangebotes mit Erhöhungsmöglichkeit - ein wirtschaftlich auskömmliches Ergebnis erzielt werden.

2. Zweites Investorenauswahlverfahren „Lagarde 8“:

Aufgrund der guten Erfahrungen mit dem ersten IAV, soll das Format für den Bereich des nordwestlichen Baufelds „Lagarde 8“ fortgeführt werden. Die Erwerbsfläche hat eine Größe von rund 15.000 m². Entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans „Zielkonzept 2025“ ist auch in diesem Bereich die Schaffung von Wohnraum vorgesehen. Weiterhin soll auf Grundlage des Qualitätshandbuchs Lagarde-Campus eine Quartiersparkpalette mit einer Kapazität von mindestens 200 Stellplätzen, auch als Quartiersabgrenzung zu dem südlich gelegenen Bereich für ein mögliches soziokulturelles Quartier, umgesetzt werden. Der Umgriff des Wettbewerbsgebietes kann dem Plan der Anlage 1 entnommen werden.

Da sich die Neubaufäche in direkter Nachbarschaft zu den, bereits an einen privaten Investor verkauften, ehemaligen Reitstallgebäuden an der Weißenburg- und Zollnerstraße befindet, gilt es die Synergieeffekte einer parallelen Umsetzung der beiden Maßnahmen bestmöglich zu nutzen und die städtebauliche Konzeption, den öffentlichen Raum sowie die architektonische Gestaltung aufeinander abzustimmen.

Dabei ist auch Ziel dieses zweiten Investorenauswahlverfahrens die Auswahl geeigneter Investoren, die – nach Zuschlag und auf Basis eines wirtschaftlichen Angebotes, mit Vorgabe eines Mindestangebotspreis

und der Möglichkeit der Abgabe eines erhöhten Angebotes zu Händen eines ausgewählten Notariates, sowie einer städtebaulichen und qualitätsvollen architektonischen Planung – die Grundstücke erwerben und entwickeln, wodurch eine zügige Realisierung von Wohnraum ermöglicht wird.

3. Durchführung:

Das Verfahren gliedert sich wieder in mehrere Phasen:

a) Vorauswahl:

Im Rahmen einer Vorauswahl können sich die Bewerber vorab als Verfahrensteilnehmer qualifizieren. Hierzu werden aktuelle Referenzen einer gelungenen wohnwirtschaftlichen Entwicklung gefordert, gepaart mit der Bereitschaft neue Wohnformen, soziale Aspekte und eine marktgerechte Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen umsetzen zu wollen.

b) Konzepteinreichung:

In der zweiten, anonym durchgeführten Phase des Verfahrens werden die vorausgewählten Bewerber aufgefordert, ein qualitativvolles städtebauliches und architektonisches Konzept mit Nutzungs-, Erschließungs- und Freiflächenkonzept nach Maßgabe der Auslobungsunterlagen einzureichen. Wesentliche Grundlage ist auch hier das Qualitätshandbuch Lagarde-Campus mit den Bausteinen Städtebau & Architektur, Freiraum & Urbanität, Energie & Mobilität und Sozialgerechtigkeit.

c) Juryauswahl:

Die Jury aus einzelnen Mitgliedern des Konversionssenates, der Verwaltung und externen Fachleuten wird im Juli 2019 letztlich diejenigen Investoren festlegen, mit denen die Verwaltung die finalen Kaufvertragsverhandlungen führen wird.

d) Ankaufverhandlungen:

An die Auswahlentscheidung durch die Jury schließt sich das eigentliche Verhandlungsverfahren über den Erwerb der Fläche durch einen oder mehrere der ausgewählten Investoren an.

Der aktuelle Zeitplan sieht folgenden voraussichtlichen Verfahrensablauf vor:

16.10.2018	Beschluss des Konversionssenates zur Verfahrensdurchführung
ab 17.10.2018	Ansprache der Investoren
bis 16.11.2018	Bewerbungsfrist der Investoren
30.11.2018	Auswahl der Teilnehmer
bis Ende 2018	Fertigstellung der Auslobungsunterlagen
Februar 2019	Freigabe der Auslobung durch den Konversionssenat
Januar- April 2019	Bearbeitungsphase
11.07.2019	Preisgerichtssitzung
anschließend	Ankaufverhandlungen

Wie bei dem IAV „Lagarde 15 und 16“ wird die Verwaltung in bewährter Weise durch die Fa. Drees & Sommer unterstützt, welche die organisatorische und rechtliche Abwicklung des Verfahrens im Auftrag der Stadt Bamberg durchführt. Herr Roland Huber, Fa. Drees & Sommer wird das Verfahren „Lagarde 8“ im Rahmen der Sitzung am 16.10.2018 vorstellen und für Fragen zur Verfügung stehen.

4. Verfahrenskosten:

Bei einer angenommenen Zahl von 20 zu prüfenden und zu bewertenden Arbeiten entstehen voraussichtlich Verfahrenskosten in Höhe von ca. 46.500 € brutto. Haushaltsmittel hierfür sind für das Haushaltsjahr 2018 bereits vorgesehen. Das Verfahren ist im Rahmen der Sonderförderung Konversion des Freistaats Bayern förderfähig, d. h. es werden bis zu 80 % der Verfahrenskosten durch den Fördergeber Freistaat Bayern übernommen.

II. Beschlussvorschlag:

Der Konversionssenat nimmt den Sitzungsvortrag sowie die Präsentation der Fa. Drees & Sommer zur Kenntnis und stimmt der Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens - wie oben erläutert - für den Teilbereich Lagarde 8 zu.

III. Finanzielle Auswirkungen:

Der unter II. empfohlene Beschlussantrag verursacht

	1.	keine Kosten
X	2.	Kosten in Höhe von ca. 46.500,00 € für die Deckung im laufenden Haushaltsjahr bzw. im geltenden Finanzplan gegeben ist.
	3.	Kosten in Höhe von für die keine Deckung im Haushalt gegeben ist. Im Rahmen der vom Antrag stellenden Amt/Referat zu bewirtschaftenden Mittel wird folgender Deckungsvorschlag gemacht:
	4.	Kosten in künftigen Haushaltsjahren: Personalkosten: Sachkosten:

Falls Alternative 3. und/oder 4. vorliegt:

In das **Finanzreferat** zur Stellungnahme.

Stellungnahme des **Finanzreferates**:

Anlage/n:

Anlage 1 - Wettbewerbsgebiet

Verteiler:

Amt 20 zur Kenntnis