

Sachbearbeitung	SUB - Stadtplanung, Umwelt, Baurecht		
Datum	18.06.2020		
Geschäftszeichen	SUB		
Beschlussorgan	Fachbereichsausschuss Stadtentwicklung, Bau und Umwelt	Sitzung am 14.07.2020	TOP
Behandlung	öffentlich		GD 220/20

Betreff: Baugebiet am Weinberg, Konzeptvergabe
- Beschluss -

Anlagen:	1 Übersichtsplan Baufelder und Verteilung	(Anlage 1)
	Verfahren Konzeptvergabe Bauträger	(Anlage 2)
	Terminübersicht Verfahren Bauträger	(Anlage 3)
	Verfahren Konzeptvergabe Baugemeinschaften	(Anlage 4)
	Terminübersicht Verfahren Baugemeinschaften	(Anlage 5)

Antrag:

Dem Verfahren zur Vergabe von Baugrundstücken für Bauträger/Investoren einerseits und Baugemeinschaften andererseits sowie der Durchführung eines Anker-/Anliegerverfahrens zuzustimmen.

Christ

Zur Mitzeichnung an:	Bearbeitungsvermerke Geschäftsstelle des Gemeinderats:
BM 3, C 3, LI, OB	Eingang OB/G _____
_____	Versand an GR _____
_____	Niederschrift § _____
_____	Anlage Nr. _____

Sachdarstellung:

Die zivile Wiedernutzbarmachung der ehemaligen Hindenburgkaserne ermöglicht eine weitere Deckung des Wohnraumbedarfs am Eselsberg. Auf knapp 9 ha soll ein urbanes Stadtquartier mit rund 900 Wohneinheiten für 2.000 Einwohner entstehen. Nach dem Kauf der Anlage, dem erfolgreichen Planungsprozess sowie dem Abbruch von Teilen der militärischen Anlage sind im vergangenen Jahr die ersten Spatenstiche durch die UWS und die UWS zusammen mit der ulmer heimstätte erfolgt. Gleichzeitig wird aktuell die Erschließung im Quartier fertiggestellt.

Um die Entwicklung des innenstadtnahen, urbanen Wohnquartiers weitervoranzutreiben steht im nächsten Schritt die Vergabe weiterer Grundstücke an.

In Anlehnung an den Beschluss des Gemeinderats zur Wohnungsdebatte 2017, die Vergabe städtischer Grundstücke verstärkt an verschiedenen sozialen, funktionalen und inhaltlichen Qualitäten auszurichten und den Kaufpreis vorab festzulegen, wird das Vergabeverfahren am Weinberg analog zum Verfahren am Safranberg in Form einer Konzeptvergabe durchgeführt. Das Modell der "Ulmer Vergabe", welches sich an den Grundzügen der Konzeptvergabe orientiert, wird also erneut angewendet. Das Stadtquartier "Am Weinberg" soll sich durch eine vielfältige und kleinteilige Gestaltung der Gebäude auszeichnen und die Vergabe an entsprechende Konzepte soll ihren Teil dazu beitragen.

Eine Übersicht über die zu vergebenden Grundstücke und die Verteilung dieser an Bauträger/private Investoren und Baugemeinschaften ist der Anlage 1 zu entnehmen. Die angebotenen Grundstücke zeichnen sich durch verschiedene Lagen und Größen aus und bieten interessierten Bewerbern die Möglichkeit, vielfältige Konzepte zu entwickeln.

Auch ist eine bauliche Entwicklung von Westen nach Osten, also vom bestehenden Grünzug hin zum Mähringer Weg, möglich. Dies kommt neben einer sinnvollen Erschließung und Logistik während der Bauphase, insbesondere auch den zukünftigen Bewohnern zu Gute. Die Entwicklung des Stadtquartiers wird sich über mehrere Jahre erstrecken und nicht alle Bewohner werden das Quartier gleichzeitig beziehen können.

Es wurde seitens der Verwaltung bewusst darauf verzichtet alle noch zur Verfügung stehenden Grundstücke in einem Vergabeverfahren zu vergeben. Grund hierfür ist einerseits die komplexe Baustellenlogistik vor Ort und das Ziel, das Angebot an Neubauwohnungen auf mehrere Jahre gleichmäßig zu verteilen. Auch wurde in anderen Städten die Erfahrung gemacht, dass die Qualität der Bewerbungen bei mehreren Vergabeabschnitten erhöht wird.

Im Rahmen der Grundstücksvergabe am Weinberg werden insgesamt 9 Grundstücke angeboten. Für interessierte Bauträger/private Investoren stehen 6 Grundstücke zur Verfügung. Dabei können die Punkthäuser im Westen sowohl "im Paket" als auch einzeln vergeben werden. Dies wird in Abhängigkeit der jeweiligen Bewerbungen entschieden.

Für die Baugemeinschaften werden zwei Baugrundstücke angeboten. Darüber hinaus haben Baugemeinschaften auch die Möglichkeit im Rahmen eines Anker-/Anliegerverfahrens Projekte zu realisieren.

Die Aufteilung der Grundstücke für die jeweilige Bewerbergruppe ist auf das Ziel der Durchmischung zurückzuführen und die Baugemeinschaften und Bauträger verteilen sich entsprechend im Stadtquartier.

Anker-/Anliegerverfahren

Das Verfahren ermöglicht die kleinteilige Parzellierung eines größeren Grundstücks für mehrere Bauprojekte mit gemeinsamer Tiefgarage sowie gemeinschaftlichen Freianlagen mit hohen Gestaltungs- sowie Aufenthaltsqualitäten.

Die Herausforderung dieses Verfahrens liegt insbesondere darin, dass innerhalb eines Baublocks verschiedene Aufgaben mit den Nachbarprojekten gemeinsam abgestimmt und durchgeführt werden müssen. Das sogenannte Ankerprojekt übernimmt dabei die Querschnittsaufgaben, es erhält zu einem früheren Zeitpunkt die Reservierungszusage, um die notwendigen Aufgaben vorzubereiten. Der Ankernutzer entwickelt eine spezifische "Ankerkonzeption" für das Baufeld. Sie enthält eine Strukturplanung der Tiefgarage und der Freianlagen. In ihr sind Details zu den baulichen, wirtschaftlichen und juristischen Rahmenbedingungen des Miteinanders im Baufeld enthalten. In Kenntnis dieser Grundlagen können sich Baugemeinschaften, die sog. Anlieger, um eine Parzelle oder auf einen Bereich im Baufeld bewerben, um ihr Hochbauprojekt zu realisieren.

Sobald die Anlieger ausgewählt sind (Konzeptvergabe), beginnt ein gemeinsamer partizipativer Planungsprozess zwischen dem Ankernutzer und den Anliegern.

Das Anker-/Anliegerverfahren ist ein komplexer Vorgang mit vielen Themen, die zu regeln und auch vertraglich festzuhalten sind. In der ersten Phase wird die bereits erwähnte Ankerkonzeption erarbeitet mit Inhalten, die für die Anlieger für die Bewerbung relevant sind. Dieses Papier wird anschließend gemeinsam zu einer Grundlagenvereinbarung weiterentwickelt und bildet die Basis für die Grundlagenurkunde.

Für das Anker-/Anliegerverfahren am Weinberg (Baublock B) soll die Ulmer Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft (UWS) den Ankernutzer bilden, um mit einem vertrauensvollen Partner dieses für Ulm neue Verfahren zu erproben. Die UWS ist für die Planung und Realisierung der Tiefgarage zuständig und wird auch selbst einen bestimmten Anteil der Hochbauten im Baufeld realisieren (ca. 50%). Für die weiteren Flächen können sich Baugemeinschaften unter Angabe einer groben Parzellengröße (Fläche in Quadratmeter/ Laufmeter und favorisierte Lage im Baufeld) mit einem Konzept entsprechend der Auslobung bewerben. Wie viele Baugemeinschaften im Rahmen dieses Verfahrens Projekte im Baufeld B realisieren werden ist abhängig von den Bewerbungen und der Komptabilität der Konzepte.

Begleitet wird der Planungsprozess von den Architekten Gauggel/Gütschow, die bereits zahlreiche Anker-/Anliegerverfahren in Süddeutschland erfolgreich durchgeführt haben.

Wesentliche Veränderungen des Vergabeverfahrens

Aus den Erfahrungen am Safranberg wurden für das nun anstehende Verfahren am Weinberg vereinzelte Optimierungsbedarfe abgeleitet. Unter anderem wird das Verfahren der Baugemeinschaften nicht mehr anonymisiert durchgeführt. Die Bewerber werden die Möglichkeit haben ihre Projekte vorzustellen und das Auswahlgremium lernt die Baugemeinschaft besser kennen, um auch die Komptabilität der verschiedenen Konzepte und Bewerber einschätzen zu können.

Weiter ist das Quartier am Weinberg als Vorreiter im Bereich digitaler Innovationen anzusehen. Verschiedene Themen wie beispielsweise PV-Pflicht werden vorab als verpflichtend festgelegt und bieten den Bewerbern weniger Raum für neue Angebote im Bereich Energie und Technik. Die Gewichtung der Beurteilungskriterien wurde entsprechend angepasst.

120 Punkte: wohnungspolitischer Bereich

50 Punkte: städtebaulicher, architektonischer und ökologischer Bereich

30 Punkte: energetischer und technischer Bereich

Als sozialpolitisches Ziel wird seitens der Verwaltung angeregt, die Mietpreisbindung für die festgelegten mindestens 30% sozial geförderten Wohnungsbau von 10 Jahren auf 20 Jahre zu erhöhen und verbindlich als Rahmenbedingung der Ausschreibungsunterlagen festzulegen. Auch die Beschlüsse zur Realisierung der 4-Zimmer-Wohnungen aus den wohnungspolitischen Beschlüssen bleiben grundsätzlich bestehen.

Auch sollen Baugemeinschaften die Möglichkeit erhalten als Teil ihrer Konzepte sozial geförderten Wohnungsbau zu integrieren und die Verwaltung spricht sich dafür aus, diese Option in den Kriterienkatalog für die Bewertung aufzunehmen.

Verfahrensübersicht

Bei einer Informationsveranstaltung mit Teilnehmern aus dem Gemeinderat wurden am 18.05.2020 alle wesentlichen Inhalte zum Vergabeverfahren am Weinberg erörtert und vorgestellt. Weiter wurden die Verkaufspreise für die jeweiligen Baugrundstücke und die Vergabeoption für die UWS im Rahmen des Anker-/Anliegerverfahrens am 18.06.2020 im Hauptausschuss beschlossen.

Analog zum Safranberg werden auch für die Vergabe am Weinberg zwei Verfahren mit unterschiedlichen Zeitplänen durchgeführt. Die Abläufe und Zeitpläne sind den Anlagen 2-5 zu entnehmen.