

Stadt Reutlingen 23 Amt für Wirtschaft und Immobilien Gz.: 23-3mü		21/041/01.1		14.09.2021
Beratungsfolge	Datum	Behandlungszweck/-art		Ergebnis
FiWA	28.09.2021	Vorberatung	nichtöffentlich	
GR	05.10.2021	Entscheidung	öffentlich	
Beschlussvorlage Wohnungspolitik in Reutlingen: Konzeptvergabe - Ausschreibung von städtischen Baugrundstücken an Investoren und Baugemeinschaften - Übergeordnetes Leitbild für die Ausschreibung städtischer Wohnbauflächen - Ergänzung zur GR-Drs 21/041/01 - Zusammensetzung der Bewertungsgremien				
Bezugsdrucksache 20/041/02, 21/041/01				

Beschlussvorschlag

Die in dieser Drucksache aufgezeigten Varianten der Bewertungsgremien für zukünftige Konzeptvergaben werden beschlossen.

Finanzielle Auswirkungen

HHJ	Kontierung	Betrag in €	über-/ außerplanm.	Auswirkung	Erläuterung

Deckungsvorschlag

HHJ	Kontierung	Betrag in €	Auswirkung	Erläuterung

Kurzfassung

In der Sitzung des Gemeinderates am 27.04.2021 wurde anhand der GR-Drs 21/041/01 der Grundsatzbeschluss zur Konzeptvergabe in Reutlingen gefasst. Der Passus bezüglich der Bewertungsgremien wurde dabei ausgeklammert. Einerseits wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Besetzung der möglichen Bewertungsgremien anzupassen und dabei die Mehrheitsverhältnisse des Gemeinderates zu berücksichtigen. Andererseits wurde schon in der Vorberatung festgelegt, dass bei Grundstückswerten bis 500.000 € in einer Ortschaft nicht "Bezirksbürgermeister und seine beiden Stellvertreter", sondern allgemeiner gefasst drei Mitglieder des Bezirksgemeinderats dem Gremium angehören. Bei Grundstückswerten über 500.000.- € in einer Ortschaft gehören vier Mitglieder des Bezirksgemeinderats dem Bewertungsgremium an.

Begründung

In der Sitzung des Gemeinderates am 27.04.2021 wurde anhand der GR-Drs 21/041/01 der Grundsatzbeschluss zur Konzeptvergabe in Reutlingen gefasst. Mit diesem Gemeinderatsbeschluss wurden u.a. folgende Grundsätze der Konzeptvergabe beschlossen:

Kriterienpool für die Bewertung der Bewerbungen:

Die Kriterien sollen offen und vergleichend formuliert werden. Dadurch ergibt sich im Verfahren die Möglichkeit für die Bewerber eigene Ideen einzubringen, die dem übergeordneten Ziel der Stadt dienen. Es ermöglicht zudem eine vergleichende Bewertung der Bewerbungen, ohne dabei vorab zu stark eingegrenzt zu sein. Eine zu präzise Definition der Kriterien lässt kaum Spielraum für kreative Ansätze und würde daher zu einem Qualitätsverlust der Bewerbungen führen.

Transparente und nachvollziehbare Vergabeentscheidung:

Um eine möglichst transparente und nachvollziehbare Vergabeentscheidung zu treffen, sollen die Bewerbungen durch ein Bewertungsgremium bewertet und platziert werden. Eine vordefinierte Punktematrix engt einerseits die Kreativität der Bewerber und somit die Qualität der Konzepte ein. Andererseits wird die Bewertungsmöglichkeit des Gremiums eingeschränkt, wodurch nichtvorhergesehene, revolutionär kreative Ideen nicht ausreichend gewürdigt werden können. Eine Punktematrix soll deshalb nicht angewendet werden. Ein Bewertungsgremium entscheidet nach der Konzeptqualität im Ganzen und kann einzelne Aspekte diskutieren und vergleichend bewerten. Dabei werden die Vor- und Nachteile der einzelnen Bewerbungen gegeneinander abgewogen und schließlich im Konsens ein Sieger gekürt. Sollte in Ausnahmefällen keine Konsensentscheidung herbeigeführt werden können, kann per Votum das beste Konzept bestimmt werden.

Bewertungsgremium:

Ein vorher festgelegtes Bewertungsgremium tritt zusammen und führt eine offene und vergleichende Bewertung der eingereichten Bewerbungen anhand der vorher festgelegten Kriterien durch. Am Ende wird so per Votum das beste Konzept ausgewählt und zum Sieger des Wettbewerbs gekürt.

Die Zusammensetzung des Bewertungsgremiums eines Konzeptverfahrens soll entsprechend den Anforderungen an das jeweilige Projekt angemessen besetzt werden. Hierbei ist die jeweils gültige Hauptsatzung sowie die stadtentwicklungspolitische Bedeutsamkeit des Grundstücks hinsichtlich Grundstückswert, Lage, Komplexität zu berücksichtigen.

Das Bewertungsgremium berät und entscheidet über den Sieger des Konzeptverfahrens. Dieser wird dann dem beschließenden Gremium zum Beschluss der Grundstücksoption empfohlen. Das zuständige Gremium beschließt dann über den Erhalt der Grundstücksoption sowie über den finalen Verkauf.

Das Verfahren und damit auch die Besetzung des jeweiligen Bewertungsgremiums wird jeweils per Einzelbeschluss, der sich am Grundsatzbeschluss und Leitfaden orientiert, für jedes Gebiet vom zuständigen Gremium gefasst. Der Wettbewerb beginnt nach Beschlussfassung des zuständigen Gremiums mit der Veröffentlichung aller relevanten Unterlagen und Rahmenbedingungen.

Der Passus bezüglich der Besetzung der Bewertungsgremien wurde beim bisherigen Beschluss dabei ausgeklammert. Einerseits wurde die Verwaltung damit beauftragt, die Besetzung der möglichen Bewertungsgremien anzupassen und dabei die Mehrheitsverhältnisse des Gemeinderates zu berücksichtigen. Andererseits wurde schon in der Vorberatung festgelegt, dass bei Grundstückswerten bis 500.000 € nicht "Bezirksbürgermeister und seine beiden Stellvertreter", sondern allgemeiner gefasst vier Mitglieder des Bezirksgemeinderats dem Gremium angehören.

Der bisherige Verwaltungsvorschlag der Besetzung des Bewertungsgremiums erfolgte anhand des Praxisbeispiels „Investorenauswahlverfahren Planie / Heinzelmännchen-Areal“. Die

Überlegung hierbei war, ein Bewertungsgremium zu schaffen, das einerseits die wichtigen kommunalen Entscheidungsträger berücksichtigt und die Vergabeentscheidung auf ein breites Fundament zu stellen, aber andererseits ein von der Personenanzahl überschaubares Gremium zu haben, in welchem eine Diskussion und ein Vergleich der unterschiedlichen Bewerbung im Detail möglich ist. Diese Überlegungen haben auch weiterhin ihre Gültigkeit und sollen weiterhin berücksichtigt werden.

Die Anzahl der Stimmen der Gemeinderatsfraktionen oder –gruppierungen basiert auf der Anzahl der Mitglieder des Ältestenrates. Um dabei die Personenanzahl nicht unnötig in die Höhe zu treiben, wird jede Gemeinderatsfraktion oder –gruppierung durch eine Person vertreten, die mit Stimmrechten ausgestattet ist, die der Anzahl der ordentlichen Mitglieder des Ältestenrates entspricht. Dieser ist aktuell wie folgt mit 15 ordentlichen Mitgliedern besetzt:

Die Grünen und Unabhängigen	4 ordentliche Mitglieder
CDU	3 ordentliche Mitglieder
SPD	2 ordentliche Mitglieder
FWV	2 ordentliche Mitglieder
AfD	1 ordentliches Mitglied
WiR	1 ordentliches Mitglied
FDP	1 ordentliches Mitglied
Linke Liste	1 ordentliches Mitglied

Es wird vorgeschlagen, dass die Gemeinderatsfraktionen oder –gruppierungen in den jeweiligen Bewertungsgremien folgendermaßen vertreten sind:

Die Grünen und Unabhängigen	1 Mitglied mit 4 Stimmen
CDU	1 Mitglied mit 3 Stimmen
SPD	1 Mitglied mit 2 Stimmen
FWV	1 Mitglied mit 2 Stimmen
AfD	1 Mitglied mit 1 Stimme
WiR	1 Mitglied mit 1 Stimme
FDP	1 Mitglied mit 1 Stimme
Linke Liste	1 Mitglied mit 1 Stimme

Die Verwaltung macht für die Besetzung der Bewertungsgremien folgenden Vorschlag in den einzelnen Szenarien:

Grundstückswert bis 500.000 € in der Kernstadt Reutlingen:

Stimmberechtigte Mitglieder
Verwaltungsspitze aus Oberbürgermeister / Dezernenten (Anzahl wird je nach Projekt und Zuständigkeit angepasst)
Amtsleiter aus den jeweils beteiligten Ämtern (Anzahl wird je nach Projekt und Zuständigkeit angepasst)
Externe Experten mit projektentsprechender Expertise (Städtebau, Architektur, Immobilienwirtschaft, Klima - projektabhängig)
Nichtstimmberichtigte / beratende Mitglieder
Externe Experten mit projektentsprechender Expertise (projektabhängig)
Bürgerinitiativen / Vereine mit Verbindung zum Objekt oder Quartier (projektabhängig)

Grundstückswert über 500.000 € und großer stadtentwicklungspolitischer Bedeutsamkeit mit Lage in der Kernstadt Reutlingen:

Stimmberechtigte Mitglieder
1 Mitglied je Gemeinderatsfraktion oder –gruppierung mit Stimmrechten entsprechend dem Stimmenverhältnis bzw. der aktuellen Besetzung des Ältestenrates, = 8 Personen mit insgesamt 15 Stimmen
Verwaltungsspitze aus Oberbürgermeister / Dezernenten (projektabhängig) = jeweils 1 Stimme
Externe Experten mit projektentsprechender Expertise (Städtebau, Architektur, Immobilienwirtschaft, Klima - projektabhängig) = jeweils 1 Stimme
Nichtstimmberichtigte / beratende Mitglieder
Amtsleiter aus den jeweils beteiligten Ämtern
Externe Experten mit projektentsprechender Expertise
Bürgerinitiativen / Vereine mit Verbindung zum Objekt oder Quartier

Grundstückswert bis 500.000 € in einer Ortschaft:

Stimmberechtigte Mitglieder
3 Mitglieder des Bezirksgemeinderats
ggf. Vertreter der Verwaltungsspitze (Oberbürgermeister oder Dezernent) (projektabhängig)
Amtsleiter aus den jeweils beteiligten Ämtern
Externe Experten mit projektentsprechender Expertise (Städtebau, Architektur, Immobilienwirtschaft, Klima - projektabhängig)
Nichtstimmberichtigte / beratende Mitglieder
Externe Experten mit projektentsprechender Expertise
Bürgerinitiativen / Vereine mit Verbindung zum Objekt oder Quartier

Grundstückswert über 500.000 € und großer stadtentwicklungspolitischer Bedeutsamkeit mit Lage in einer Ortschaft:

Stimmberechtigte Mitglieder
1 Mitglied je Gemeinderatsfraktion oder –gruppierung entsprechend mit Stimmrechten entsprechend dem Stimmenverhältnis bzw. der aktuellen Besetzung des Ältestenrates, = 8 Personen mit insgesamt 15 Stimmen
4 Mitglieder des Bezirksgemeinderates = 4 Stimmen
Verwaltungsspitze aus Oberbürgermeister / Dezernenten (projektabhängig) = jeweils 1 Stimme
Externe Experten mit projektentsprechender Expertise (Städtebau, Architektur, Immobilienwirtschaft, Klima - projektabhängig) = jeweils 1 Stimme
Nichtstimmberichtigte / beratende Mitglieder
Amtsleiter aus den jeweils beteiligten Ämtern
Externe Experten mit projektentsprechender Expertise
Bürgerinitiativen / Vereine mit Verbindung zum Objekt oder Quartier

gez. Peter Wilke