



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtentwicklung und Statistik
Az: 12-2.2.13
Datum: 02.05.2024

2024/107

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Ausschuss für Klima- und Umweltschutz	11.06.2024	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	13.06.2024	
Rat der Stadt	20.06.2024	

Betreff

Grundstücksgeschäfte der ECAS GmbH - Entscheidung über die Konzeptvergabe "Schillerstraße"

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt, dass die ECAS GmbH die Entwicklungsfläche in der Schillerstraße (Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 125 und Gemarkung Castrop, Flur 7, Flurstück 219) vorbehaltlich der Einreichung einer verbindlichen Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts bis zum 19.07.2024 an Bewerber A veräußert.
2. Sollte bis zum 19.07.2024 keine Finanzierungsbestätigung vorliegen, wird der Zuschlag an Bewerber B erteilt. Auch dies vorbehaltlich einer verbindlichen Finanzierungsbestätigung innerhalb von acht Wochen nach Aufforderung.

K r a v a n j a
Bürgermeister

L e n o r t
Stadtbaurätin

Sachverhalt

Wie in der Vorlage 2023/168 dargelegt, wird das Grundstück an der Schillerstraße von der ECAS GmbH im Rahmen einer Konzeptvergabe für eine wohnbauliche Entwicklung vermarktet.

Um wie im vorliegenden Fall der Entwicklung jener Flächen nachkommen zu können, in denen die ECAS nicht selbst als Projektentwickler auftritt, bedarf es der Benennung konkreter städtebaulicher, architektonischer, ökologischer und ökonomischer Vergabekriterien, die bei der Vermarktung des Grundstücks anzuwenden sind. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Vermarktung des Grundstücks und die damit verbundene bauliche Entwicklung mit den Zielvorstellungen der Stadt Castrop-Rauxel bzw. der ECAS einhergeht. Das Instrument der Konzeptvergabe ermöglicht neben der Berücksichtigung dieser Kriterien auch die Schaffung eines transparenten Vergabeverfahrens und bietet die Möglichkeit, für jedes einzelne Verfahren konkrete Vergabekriterien aufzustellen, um eine auf den jeweiligen Standort abgestimmte Entwicklung zu gewährleisten.

Verfahrensablauf

Zu Beginn des Verfahrens wurde seitens des Rates der Stadt Castrop-Rauxel ein Beschluss über die Aufnahme der Konzeptvergabe gefasst. Der Beschluss erfolgte im Rahmen der Vorlage 2023/168. Anschließend wurde mit der Veröffentlichung der Vergabeunterlagen am 08.12.2023 ein Auswahlverfahren gestartet, bei welchem Bieter die Möglichkeit hatten, Bewerbungen zum Grundstückskauf und zur damit verbundenen baulichen Entwicklung des Grundstücks einzureichen. Die Frist hierzu endete am 01.03.2024. Insgesamt wurden zwei Angebote bei der Stadtverwaltung eingereicht.

Die Auswertung der eingereichten Unterlagen erfolgte anhand einer Bewertungsmatrix und richtete sich nach der Konzeptqualität sowie dem angebotenen Preis. Die Wertungskriterien und deren Gewichtung wurden individuell auf das Grundstück in der Schillerstraße abgestimmt und durch Beschluss des Rates der Stadt festgelegt. Die Auswahlkriterien wurden bei der Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen offengelegt. Im Zuge der Konzeptvergabe wurden die in der Vorlage 2023/168 formulierten Rahmenparameter zur Entwicklung des Grundstücks als inhaltliche Vorgabe übernommen. Die Bewerber mussten diese Vorgaben in ihren Entwurfsplanungen berücksichtigen und konnten sie im Detail weiter ausformulieren.

Durch die Benennung von städtebaulich-architektonischen Rahmenparametern wurde sichergestellt, dass die Zielvorstellungen der ECAS zur baulichen Entwicklung des Grundstücks eingehalten werden. Die nachfolgenden Kriterien haben bei der Bewertung der eingereichten Konzepte Verwendung gefunden:

- Gesamteindruck der Bewerbung
- Städtebau und Mobilität
- Architektur und Gestaltungsqualität
- Ökologie und Energie
- Grundstückskaufpreis

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wurden die eingereichten Bewerbungen zunächst einer Vorprüfung hinsichtlich ihrer formellen Zulässigkeit unterzogen. Die Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen wurde durch Mitarbeitende des Bereichs Stadtentwicklung und Statistik durchgeführt. Bei der Vorprüfung wurde die Einhaltung der aufgestellten städtebaulich-architektonischen Parameter geprüft.

Im Anschluss hieran haben am 02.05.2024 Auswahlgespräche mit den Bewerbern sowie eine Bewertung der zugelassenen Konzepte anhand der Bewertungsmatrix stattgefunden. Auf diese Weise konnte eine objektive Bewertung der eingereichten Konzepte sichergestellt werden. Das Auswahlgremium, welches die Gespräche geführt und die Bewertung vorgenommen hat, setzt sich aus der Geschäftsführung und der Gesellschafterversammlung der ECAS GmbH zusammen. Der Beirat der Gesellschaft wurde in seiner Sitzung am 21.05.2024 über die Ergebnisse der Konzeptvergabe unterrichtet. Ebenfalls am 21.05.2024 hat die Gesellschafterversammlung der ECAS getagt, in welcher der Gesellschafterbeschluss zur Veräußerung des Grundstücks gefasst wurde.

Ergebnis der Konzeptvergabe

Im Rahmen der Auswertung der eingereichten Planungen konnte ein Konzept ausgewählt werden, das sich durch eine umfängliche Berücksichtigung der vorgegebenen Rahmenparameter auszeichnet. In den Anlagen 1-5 finden sich eine Visualisierung, der Lageplan, Ansichten, Grundrisse und Schnitte des ausgewählten Entwurfs von Bewerber A.

Das Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse, ein begrüntes Flachdach und fügt sich harmonisch in den Straßenzug ein. Die kubische Gebäudestruktur wird durch vorspringende Balkone sowie bodentiefe Fenster aufgelockert. Die Fassade wird aus weißem Putz und Holzelementen hergestellt.

Das Gebäude selbst wird aus fünf Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen von ca. 65 m² bis ca. 95 m² bestehen und besitzt einen Fahrstuhl, um die Obergeschosse barrierefrei erreichen zu können. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ist ein Garten inkl. eines Spielbereichs für Kinder vorgesehen.

Das Konzept legt großen Wert auf Aspekte der Nachhaltigkeit, weswegen u.a. ausschließlich recyclebare Materialien nach DGNB-Standard (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) verwendet und eine Energieeffizienz nach KfW 40 – Standard erzielt werden soll. Das Gebäude wird in Holzbauweise errichtet. Für die Energiegewinnung sind eine Luftwärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage vorgesehen.

Das Auswahlgremium ist bei der Bewertung der eingereichten Unterlagen zu dem Ergebnis gekommen, dass bei Zugrundelegung der Bewertungsmatrix (Anlage 6) der vorliegende Entwurf 98 von möglichen 100 Punkten erreicht. Ein Abzug von jeweils einem Punkt wurde lediglich bei den Kriterien „Wohnungsgrößen“ und „Gemeinschaftsbereichen“ festgehalten.

Der zweitplatzierte Entwurf hat im Vergleich 88 Punkte erreicht. Das favorisierte Konzept zeichnet sich gegenüber dem Zweitplatzierten insbesondere durch einen höheren KfW-Standard (KfW-40 anstatt KfW-55), durch die umfangreichere Nutzung von recyclingfähigen und nachhal-

tigen Baustoffen sowie durch die gestalterische Einbettung der Fahrradstellplätze aus. Zusammengefasst überzeugt der favorisierte Entwurf durch eine in sich geschlossene Konzeption, die deutlich über die gestellten Mindestanforderungen hinausgeht.

Weiteres Vorgehen

Bewerber A wurde aufgefordert, bis zum 19.07.2024 eine verbindliche Finanzierungsbestätigung eines deutschen Kreditinstituts für das Projekt in der Schillerstraße vorzulegen. Sollte Bewerber A keine Finanzierungsbestätigung vorlegen können, wird der Zuschlag an den Zweitplatzierten erteilt. Auch dies vorbehaltlich einer verbindlichen Finanzierungsbestätigung innerhalb von acht Wochen nach Aufforderung.

Im Anschluss wird mit der Ausarbeitung eines Grundstückskaufvertrags begonnen. Im Zuge des Vertrags wird festgehalten, dass mit der Bebauung des Grundstücks innerhalb einer Frist von 24 Monaten nach Vertragsabschluss zu beginnen ist. Innerhalb weiterer 18 Monate ist die Bebauung soweit zu vollenden, dass eine zweckentsprechende Nutzung des Bauwerks gemäß den standortbezogenen Zielsetzungen möglich ist. Die ECAS GmbH kann im eigenen Ermessen die Fristen auf Antrag des Bieters verlängern. Eine begründende Argumentation ist hierfür zwingend vorzulegen.

Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung, mit dem Bau innerhalb der vorgenannten Frist zu beginnen, findet eine automatische Rückabwicklung des Grundstückskaufvertrags statt. Rücktrittsrechte bestehen weiterhin für die ECAS GmbH, wenn über das Vermögen des Bieters rechtskräftig vor der Fertigstellungsanzeige des Gebäudes ein Insolvenzverfahren eröffnet wurde sowie wenn der Bieter den Kaufgegenstand ganz oder teilweise ohne Zustimmung der ECAS GmbH innerhalb von 5 Jahren nach Kaufvertragsabschluss weiterveräußert. Zur Sicherung des bedingten Anspruchs wird eine entsprechende Vormerkung im Grundbuch eingetragen.

Anlagen:

1. Visualisierung
2. Lageplan
3. Ansichten
4. Grundrisse
5. Schnitte
6. Bewertungsmatrix

Mitzeichnung:

Prokurist ECAS (B20)
16.05.2024 gez. Dinter