

STADT EBERSWALDE
Der Bürgermeister



DB/Vorlage Nr. **BV/0978/2024**

Datum: 24.01.2024

zur Behandlung in Sitzung:
- öffentlich -

Einreicher/zuständige Dienststelle:
23 - Liegenschaftsamt

Betrifft: Bewertungsmatrix zur Konzeptvergabe Grundstück „Kupferhammerweg 1“

Beratungsfolge:

Ausschuss für Stadtentwicklung, Wohnen und Umwelt	13.02.2024	Vorberatung
Ausschuss für Kultur, Soziales und Integration	14.02.2024	Vorberatung
Hauptausschuss	22.02.2024	Vorberatung
Stadtverordnetenversammlung	29.02.2024	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. In Ergänzung zum Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2022 (Beschluss-Nr. 36/360/22) beschließt die Stadtverordnetenversammlung die als Anlage 1 beigefügte „Bewertungsmatrix – Kupferhammerweg 1“, welche im Rahmen der Ausschreibung des Grundstücks Kupferhammerweg 1 zum Verkauf in Form der Konzeptvergabe veröffentlicht und somit im Rahmen des Grundstücksvergabeverfahrens Grundlage der Gebotswertung „Kaufpreis und Konzept“ wird.
2. Die Stadtverordnetenversammlung beschließt die Änderung des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2022 Beschluss-Nr. 36/360/22 dahingehend, dass in der Ausschreibung zum Verkauf ein Mindestpreis durch die Stadt Eberswalde nicht angegeben wird.

Götz Herrmann
Bürgermeister

Anlagen

Bewertungsmatrix – Kupferhammerweg 1

Anlage 1

Modalitäten zur Ausschreibung zum Verkauf – Kupferhammerweg 1

Anlage 2

Finanzielle Auswirkungen:					<input checked="" type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
a) Ergebnishaushalt:						
Haushalts-jahr	Ertrag/Aufwand	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktueller Ertrag bzw. Aufwand	
2024	Ertrag	11.17	493100	511.000€	1€	
				€	€	
				€	€	
				€	€	
b) Finanzhaushalt: (für Investitionen Maßnahmennummer: 23080001)						
Haushalts-jahr	Einzahlung/Auszahlung	Produkt-gruppe	Sachkonto	Planansatz gesamt	aktuelle Ein- bzw. Auszahlung	
2024	Einzahlung	11.17	682100	511.000€	1€	
				€	€	
				€	€	
Wirtschaftlichkeitsberechnung liegt als Anlage bei:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
<p>Erläuterung: Die Darstellung „Einzahlung 1,00 EURO“ spiegelt den Verkehrswert der Liegenschaft wider.</p> <p>Der Planansatz versteht sich vorbehaltlich des Haushaltsbeschlusses 2024/2025.</p>						
Abstimmung mit dem Klimaschutzmanagement erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Einschätzung der Auswirkung auf das Klima:					<input type="checkbox"/> positiv	<input checked="" type="checkbox"/> neutral <input type="checkbox"/> negativ
Abstimmung mit Behindertenbeauftragter erfolgt:					<input type="checkbox"/> ja	<input checked="" type="checkbox"/> nicht erforderlich
Mitzeichnung Amtsleiter/in:		Mitzeichnung Kämmerer/in:		Mitzeichnung Dezernent/in:		

Sachverhaltsdarstellung:

Zu 1

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 13.12.2022 (Beschluss-Nr. 36/360/22) wurde die Verwaltung beauftragt, das bebaute Grundstück, gelegen Kupferhammerweg 1 und der katasteramtlichen Bezeichnung Gemarkung Eberswalde, Flur 1, Flurstück 2501, im Wege der Konzeptvergabe mit sozialorientierter Nutzungsausrichtung Mehrgenerationenhaus im Sinne einer offenen Begegnungsstätte und weitergehenden sozialen Angeboten (Nutzungsmischung) zum Verkauf auszuschreiben. Für eine derartige Konzeptvergabe bedarf es einer Bewertungsmatrix. Ausgehend hiervon wurde die als Anlage 1 beigefügte Bewertungsmatrix – Kupferhammerweg 1 erstellt. Diese Bewertungsmatrix ermöglicht es, die Kaufgebote (Kaufpreisangebot und Konzept) unter ausreichender Berücksichtigung der Zielsetzung zu werten und gegebenenfalls an den Bewerber das Grundstück zu veräußern, welcher im Rahmen der Gebotswertung die Höchstpunktzahl erreicht. Wertungskriterien sind hierbei der „Preis“, welcher mit 30% gewichtet wird und das „Konzept“ mit einer Wichtung von 70%. Einzelheiten zur Wertung der Gebote (Kaufpreisangebot und Konzept) sind der als Anlage 1 beigefügten Bewertungsmatrix zu entnehmen. Zur Sicherstellung der Wahrung der Interessen der Stadt Eberswalde im Hinblick auf die künftige Nutzung der Liegenschaft wird neben der Beschreibung der Punktevergabe eine Mindestleistungspunktzahl gefordert, welche das Konzept erreichen muss. Hierdurch wird vermieden, dass bei einem hohen Kaufpreisangebot das Konzept, trotz Wichtung mit 70 Prozent, in den Hintergrund tritt. Diese Mindestleistungspunktzahl für das Konzept muss der Bewerber erreichen, um überhaupt als möglicher Käufer in Betracht gezogen zu werden.

Da die Bewertungsmatrix naturgemäß keine Ausführungen zum Prozedere des Vergabeverfahrens und der Grundstücksbeschreibung enthält, bedarf es - im Zuge der Veröffentlichung der Verkaufsabsicht - für den ordnungsgemäßen Ablauf des Verfahrens und ausreichender Information der Interessenten zusätzlicher Regelungen. Diesem Erfordernis werden die Modalitäten zur Ausschreibung zum Verkauf - Kupferhammerweg 1, welche als Anlage 2 beigefügt sind, gerecht. Bestandteil dieser Modalitäten ist u. a. das Exposé zum Grundstück und die Bewertungsmatrix. Zudem enthalten die Modalitäten u. a. Informationen

1. zur städtischen Entwicklungsabsicht für die Liegenschaft
2. zum Ausschreibungsverfahren
 - Zielsetzung
 - Bewertungskriterien (Bewertungsmatrix)
 - einzureichende Unterlagen, etwa Gebot mit Kaufpreisangebot und Konzept
 - Fristen
 - Verfahrensbetreuung
 - künftige vertragliche Rahmenbedingungen,
etwa Bauverpflichtung, Zweckbindung und Zweckbindungsfrist
3. zum Haftungsausschluss seitens der Stadt

Auch wird in den Modalitäten darauf hingewiesen, dass durch die Ausschreibung zum Verkauf des Grundstücks keine Verkaufsverpflichtung seitens der Stadt Eberswalde begründet wird. Dies soll der Sicherstellung der Interessen der Stadt Eberswalde dienen. Insbesondere werden durch die in den Modalitäten benannte Entwicklungsabsicht und die beschriebene Zielstellung sowie der Wertungsgesichtspunkte in der Bewertungsmatrix (Teil 1 Konzept) die Anforderungen an das Konzept dargestellt.

Zur Auswertung der Gebote (Kaufpreisangebote mit Konzept) wird eine Arbeitsgruppe gebildet. Diese Arbeitsgruppe soll aus Mitgliedern von Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung und Beschäftigten der Stadtverwaltung gebildet werden. Vorgesehen ist hierbei eine Einladung, gerichtet an die Fraktionsvorsitzenden. Seitens der Beschäftigten der Verwaltung ist geplant, den Dezernenten für Soziales, Ordnung und Kultur mit Fachkollegen sowie die Dezernentin für Bau und Stadtentwicklung mit Fachkollegen einzubinden. Im Rahmen der Sitzung der Arbeitsgruppe werden sodann die eingegangenen Gebote gewertet. Das Ergebnis der Auswertung der Gebote durch die Arbeitsgruppe wird sodann Gegenstand der Beschlussvorlage für das zuständige Gremium.

Zu 2

Das Absehen von der Angabe eines Mindestpreises, insbesondere in Form des Verkehrswertes, dient der neutralen Markterkundung. Unabhängig hiervon hat der Bewerber ein Gebot einzureichen, welches neben dem Konzept auch ein Kaufpreisangebot enthält.

Darstellung der Berücksichtigung von Klimaschutzbelangen:

Klimaschutzbelange sind nicht betroffen.