

**Baugebiet "Am Sang" im Stadtteil Bruchhausen
- Vergabe der Bauparzelle Nr. 1 B**

Beschluss:

1. a) **Die Bauparzelle Nr. 1 B im Baugebiet „Am Sang“ im Stadtteil Bruchhausen wird durch eine Option zur Verfügung gestellt und an die Projektgruppe Zähringer und Dingeldein „Mehrgenerationenwohnen“ entsprechend der vorgelegten Konzeption vergeben.
(29:3 Stimmen, 1 Enthaltung)**
- b) **Die Bauparzelle Nr. 1 A im Baugebiet „Am Sang“ im Stadtteil Bruchhausen wird durch eine Option zur Verfügung gestellt und an die Baugruppe „...fang mich doch“ betreut durch das Studio Ulrich Langensteiner und Andreas Nütten entsprechend der vorgelegten Konzeption vergeben.
(29:3 Stimmen, 1 Enthaltung)**
2. **Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Baugruppen eine Optionsvereinbarung entsprechend den vorgelegten Konzeptionen abzuschließen.
(einstimmig)**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Nachdem für die Bauparzelle Nr. 1 B ein Mehrgenerationenhaus in der ersten Ausschreibungsrunde geplant war und keine Bewerbung eingegangen ist, hat die Verwaltung daraufhin diese Bauparzelle im Amtsblatt der Stadt Ettlingen am 21.12.2006 und am 18.01.2007 sowie in den BNN am 23.12.2006 ohne Vorgaben hinsichtlich des gewünschten Personenkreises nochmals ausgeschrieben. Das Ende der Ausschreibungsfrist wurde auf den 31.03.2007 festgelegt. Aus dem beigefügten Grundstücksplan sind die Lage und die grob festgelegten und noch nicht vermessenen Fläche der ausgeschrieben Bauparzelle zu ersehen.

Bis zum Ende der Ausschreibungsfrist (31.03.2007) sind für die Bauparzelle Nr. 1 B nachstehende Bewerbungen mit unterschiedlichen Konzepten und Interessentenlisten (Baugruppenmitglieder) bei der Stadt Ettlingen eingegangen:

| | |
|-------------|---|
| Bewerber 1: | Baugruppe „Bauparzelle 1 B“ (Freie Architekten Haug & Schmidler) |
| Bewerber 2: | Baugruppe „Mehrgenerationenwohnen“ (Projektgemeinschaft Zähringer/Dingeldein) |
| Bewerber 3: | Baugruppe „...fang mich doch“ (studio LN Ulrich Langensteiner und Andreas Nütten) |

Von der Verwaltung wurden die eingegangenen Bewerbungen gesichtet, geprüft und eine Bewertung vorgenommen. Die Bewerbungen wurden hinsichtlich des Städtebaus, der Architektur, der Ökologie und nach der Vollständigkeit (Anzahl der Interessenten) bewertet. Aus der beiliegenden Auflistung können die Bewerber mit ihren Daten sowie das Ergebnis der Bewertung ersehen werden.

Nach der Bewertung hat sich folgende Rangfolge ergeben:

1. **Bewerber Nr. 3 - Baugruppe „... fang mich doch“, Architekten: Studio LN Langensteiner und Nütten (Schwerpunkt: Junge Familien)**
2. **Bewerber Nr. 2 - Baugruppe „Mehrgenerationenwohnen“, Architekten: Dingeldein und Zähringer (Schwerpunkt: Mehrgenerationen)**
3. **Bewerber Nr. 1 - Baugruppe 1 B, Architekten: Haug & Schmidler**

Im Gegensatz zur Bewertung bei der Vergabe der Bauparzellen Nr. 2 bis 5 musste im Fall der Bauparzelle Nr. 1 B eine Bewertung ohne das Kriterium „Zusammensetzung“ (Ausgewogenheit der Interessenten, Junge Familien und Anzahl der Kinder) erfolgen, da in der Ausschreibung keine Vorgaben hinsichtlich des Personenkreises sowie der Wohnungs- und Nutzungsart gemacht wurden. Es ist deshalb mit der Vergabe zu entscheiden, ob Bauparzelle Nr. 1 B schwerpunktmäßig einer Nutzung für Junge Familien oder als Mehrgenerationenhaus zugeführt werden soll.

Für den Fall, dass der Schwerpunkt bei den „Jungen Familien“ gesehen wird, schlägt die Verwaltung die **Baugruppe „... fang mich doch“ (Bewerber Nr. 3)**, betreut durch das Studio LN (Ulrich Langensteiner und Andreas Nütten - Bewerber Nr. 3), vor. Das vorgelegte Konzept beinhaltet 7 Einfamilienhäuser; zusätzlich werden zwei weitere Einfamilienhäuser auf der Bauparzelle 1 A vorgesehen, die den städtebaulichen Zusammenhang aufzeigen, aber nicht zur Erfüllung der Konzeption gebaut werden müssen. Vom Städtebau, der Architektur und der Ökologie her gesehen, erhält diese Konzeption die höchste Bewertung. Es ist als Minimalziel der Energiestandard KfW 40 vorgesehen. Im Hinblick darauf, dass während der Dauer der Optionszeit bei den Baugruppenmitgliedern wieder Veränderungen eintreten können, sollte die Vollständigkeit (Zahl der Interessenten) der Baugruppe bei der Bewertung geringer gewichtet werden. In der Konzeption ist neben der zur Vergabe anstehenden Bauparzelle 1 B auch die Bauparzelle 1 A miteinbezogen, eine separate Bebauung ist jedoch möglich.

Sollte mehr an ein Wohnen für mehrere Generationen gedacht werden, käme die vorgelegte Konzeption der Projektgemeinschaft Zähringer/Dingeldein (**Baugruppe „Mehrgenerationenwohnen“ - Bewerber Nr. 2**) in Frage. Diese Konzeption sieht ein Mehrfamilienhaus (je 6 Wohnungen im EG und OG mit unterschiedlichen Größen für Einzelpersonen und Paare sowie für Familien und zwei Wohnungen im DG) mit einem Gemeinschaftshaus vor. Das Gemeinschaftshaus steht allen Bewohnern zur Verfügung und durch die Einbeziehung des Pflegeunternehmens „Bohnenstengel“ sind auch ortsnahe Pflegeangebote und Betreutes Wohnen möglich. Als Energiestandard ist bei den Gebäuden KfW 60 geplant. Im vorgelegten Entwurf wird die Parzellengrenze überschritten.

Die Baugemeinschaft **„Baugruppe 1 B“ der Karlsruher Architekten Haug & Schmidler (Bewerber Nr. 1)**, als weiterer Bewerber, plant vier Wohnhäuser (drei Doppelhaushälften und ein Zweispänner) ausschließlich auf der Parzelle 1 b. Das Konzept beinhaltet ein Wohnen für mehrere Generationen, wobei die jetzigen Interessenten in erster Linie junge Ehepaare und Familien sind. Für einige Interessenten ist die mögliche Unterbringung der Großeltern in der optionalen Einliegerwohnung des Haustyps A (Doppelhaushälfte) bzw. im Haustyp B (Zweispänner) von besonderem Interesse.

Der Ortschaftsrat Bruchhausen hat in seiner Sitzung am 5. Juli 2007 über die Vergabe der Bauparzelle Nr. 1 B beraten und folgende Empfehlung einstimmig beschlossen:

1. Die Bauparzelle Nr. 1 B im Baugebiet „Am Sang“ im Stadtteil Bruchhausen wird durch eine Option der durch die Projektgruppe Zähringer und Dingeldein betreuten Baugruppe (Baugemeinschaft) „Mehrgenerationenwohnen“ zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses (je 6 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen für Einzelpersonen und Paare sowie

für Familien im EG und OG und zwei Wohnungen im DG) mit einem Gemeinschafts- haus zur Verfügung gestellt. Die Verwaltung wird beauftragt, mit der Baugruppe „Mehrgenerationenwohnen“ eine Optionsvereinbarung entsprechend der vorgelegten Konzeption abzuschließen.

2. Die Bauparzelle Nr. 1 A soll der Baugruppe „... fang mich doch“, betreut durch das Studio LN (Ulrich Langensteiner und Andreas Nütten), angeboten werden. Wenn diese kein Interesse an der Bauparzelle hat, soll die Bauparzelle Nr. 1 A noch einmal (vornehmlich für junge Familien) ausgeschrieben werden.

Daraufhin hat die Verwaltung mit den Architekten des Studio LN auftragsgemäß ein entsprechendes Gespräch geführt. Als Ergebnis dieses Gespräches ist festzuhalten, dass das Studio LN an seiner vorliegenden Bewerbung für die Bauparzelle Nr. 1 B festhält.

Die Bebauungskonzepte werden hinsichtlich der Kriterien Städtebau, Architektur und Ökologie durch die Verwaltung vorgestellt.

- - -

Stadtbaudirektor Müller stellt anhand einer Power-Point-Präsentation die Bauparzellen Nr. 1 A und 1 B, sowie die hierfür eingegangenen Bewerbungen, vor.

Stadtrat Dr. Ditzinger berichtet, dass diese Angelegenheit im Ortschaftsrat ausführlich beraten worden sei. Er betont, dass die Vorlage für den Ortschaftsrat anders ausgesehen habe, als die für den Gemeinderat und dem Gemeinderat eine andere Bewertung vorgelegt worden sei, da die Verwaltung nachträgliche Änderungen vorgenommen habe. Er erkundigt sich bei der Oberbürgermeisterin, an welchen Stellen die Vorlage überall geändert worden sei. Er erläutert, dass für die Bauparzelle Nr. 1 B ursprünglich ein Mehrgenerationenhaus angedacht gewesen sei. Nach der ersten Ausschreibung sei jedoch keine Bewerbung eingegangen und nach einer zweiten Ausschreibungsphase habe eine Bewerbung vorgelegen. Er betont, dass die Variante 2 den Ortschaftsrat überzeugt habe (auch hinsichtlich des angedachten Cafés) und der Ortschaftsrat sich einstimmig hierfür ausgesprochen habe.

Oberbürgermeisterin Büsselmaier lässt wissen, dass die Verwaltung die Vorlage nicht absichtlich geändert habe und man lediglich einen Rechenfehler korrigiert hätte.

Angestellter Weber erläutert, dass man die geplanten Wohneinheiten des Bewerbers Nr. 1 für die Bauparzelle Nr. 1 B falsch gezählt habe und dies 10 und nicht 7/9 seien. Er erklärt, wie man auf die geplanten 10 Wohneinheiten der Baugruppe Haug/Schmidtler komme.

Oberbürgermeisterin Büsselmaier weist darauf hin, dass diese Änderung auf die Bewertung insgesamt keine Auswirkung habe und die Vorlage sonst identisch sei.

Stadträtin Nickel lässt wissen, dass die Entscheidung anhand der vorgelegten Unterlagen schwer gewesen sei. Ihrer Meinung nach sei die Gewichtung beim Städtebau sehr subjektiv. Das Kriterium „Vollständigkeit“ sei der einzige Punkt, den man objektiv bewerten könne. Sie vertritt die Auffassung, dass die „Ökologie“ höher bewertet werden müsse, da z. B. auch die Bundesregierung für Neubauten bestimmte Regelungen festgesetzt habe. Ihrer Meinung nach sollte man bei der Baugruppe „Mehrgenerationenwohnen“ auch die Kriterien „Junge Familien“ und „Ausgewogenheit“ berücksichtigen, auch wenn die Ausschreibung offen gewesen sei. Sie weist darauf hin, dass bei der Baugruppe Haug/Schmidtler bei „Ökologie“ nur ein Pluspunkt vergeben worden sei und bei der Baugruppe „... fang mich doch“ unter dem Kriterium 3.1 „energieeffiziente Gebäude“ auch ein Plus angesetzt wurde, obwohl hier der KfW-Wert viel schlechter sei. Für sie sei diese Bewertung unverständlich und nicht nachvollziehbar. Ihrer Meinung nach passe das Ergebnis auch nicht zum Bewertungsbogen und die Gründe des Ortschaftsrates für dessen Entscheidung würden fehlen. Sie vertritt die Auffassung, dass wenn man auf der Bauparzelle Nr. 1 B eine Mehrgenerationenlösung wolle, man

bei Vorschlag 2, bei der Ansiedlung von jungen Familien, Vorschlag 1 berücksichtigen müsse.

Stadträtin Hofmeister lässt wissen, dass sie beantragen wollte, den Tagesordnungspunkt in nichtöffentlicher Sitzung zu behandeln, da Stadtrat Dr. Ditzinger festgestellt habe, dass die Vorlage an den Ortschaftsrat anders gewesen sei, als die Vorlage an den Gemeinderat. Da sich diese Angelegenheit wohl geklärt habe, sehe sie von diesem Antrag ab. Sie erläutert, dass die SPD-Fraktion unterschiedliche Meinungen zu diesem Tagesordnungspunkt habe: Wegen der demokratischen Entwicklung sollten vor allem junge Familien Grundstücke in diesem Baugebiet erhalten. Die Planung sei auch besser, als eine reine Reihenhäuserplanung und daher sehr nachbarschaftsfreundlich. Sie unterrichtet, dass die Mitglieder der SPD-Fraktion frei abstimmen werden. Sie bittet um Auskunft über das weitere Verfahren und die Art des Vertriebs.

Stadtrat Siess gibt zu verstehen, dass die Kritik von Stadträtin Nickel an dem Bewertungsbogen berechtigt sei und der Gemeinderat grundsätzlich dem Vorschlag des Ortschaftsrates folgen solle.

Stadträtin Nickel schließt sich ebenso der Empfehlung des Ortschaftsrates an, die Bauparzelle Nr. 1 B an die Baugruppe „Mehrgenerationenwohnen“, sowie die Bauparzelle Nr. 1 A an die Baugruppe „... fang mich doch“ zu vergeben. Diese Planungen hätten zur Folge, dass die Einfamilienhäuser in der zweiten Reihe von dem Lärm der Straße abgeschirmt seien. Sie stellt den Antrag, den Beschlussvorschlag dahingehend zu ändern, dass nicht nur Bauparzelle nur 1 B sondern - wie vom Ortschaftsrat vorgeschlagen - auch Bauparzelle Nr. 1 A vergeben wird.

Stadtrat Künzel begrüßt die Planung der Baugruppe „Mehrgenerationenwohnen“. Seiner Meinung nach sei der geschlossene Riegel nach vorne günstig für die Häuser, die hintendran gebaut werden würden. Auch er plädiert dafür, dem Beschluss des Ortschaftsrates zu folgen und die Bauparzelle Nr. 1 A an die Baugruppe „... fang mich doch“ und die Bauparzelle Nr. 1 B an die Baugruppe „Mehrgenerationenwohnen“ zu vergeben. Seiner Meinung nach werfe die Bewertung der Verwaltung viele Fragen auf und sei nicht immer nachvollziehbar. Für ihn komme z. B. auch die „Ökologie“ zu kurz.

Oberbürgermeisterin Büssemaker stellt klar, dass die Bewertung der Verwaltung nachvollziehbar sei. Sie weist ebenso darauf hin, dass die Kriterien „Architektur und Städtebau“ Aufgabe des Planungsamtes seien und auch der Gemeinderat hierauf immer viel Wert gelegt habe. Zur anstehenden Vergabe erläutert sie, dass nur ein Grundstück ausgeschrieben worden sei. Zum Kriterium „Zusammensetzung“ erläutert sie, dass es eine offene Ausschreibung gegeben habe und daher Baugruppen mit jungen Familien nicht besser gestellt werden dürften.

Stadtrat Haas erläutert, dass für die Argumentation des Ortschaftsrates die Zahl der Wohneinheiten ausschlaggebend gewesen sei. Ebenso sei die „Ökologie“ ein wichtiges Kriterium gewesen und der Ortschaftsrat begrüße das Café, das eventuell in diesem Baugebiet eingerichtet werde. Da in Bruchhausen noch keine betreuten Wohnmöglichkeiten vorhanden sind, würde diese Planung ebenso sehr begrüßt werden. Er plädiert dafür, dem einstimmigen Beschluss des Ortschaftsrates zu folgen.

Stadtrat Künzel betont, dass er sich sehr schwer tue bei der Auswertung der Bewertung. Er unterrichtet, dass der frühere Gemeinderat vielleicht viel Wert auf die Architektur gelegt habe, aber nun ein neuer Gemeinderat im Amt sei, der an dieser Stelle ein Mehrgenerationenhaus fordere. Seiner Ansicht nach sei die Architektur bei allen drei Bewerbungen gut.

Stadträtin Hofmeister bittet um eine Aussage über die Art des Vertriebs.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker lässt wissen, dass das Verfahren wie bisher verlaufen würde und Baugruppen gebildet werden würden und nur für die Bauparzelle Nr. 1 B offen ausgeschrieben worden sei.

Stadträtin Hofmeister berichtet, dass sie gehört habe, dass auf der Bauparzelle Nr. 1 B Werbung von der Volksbank betrieben werde.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker erläutert, dass verschiedene Ideen durch Baugruppen realisiert werden können und sie sich erkundige, ob die Volksbank tatsächlich für eines der Grundstücke werben würde. Voraussetzung sei, dass die Architekten Erfahrungen mit Baugruppen haben oder gegebenenfalls jemanden Drittes hinzuziehen. Sie betont, dass sie Bauträger nicht zulassen werde.

Stadtrat Dr. Ditzinger weist darauf hin, dass die Einzelhäuser der Baugruppe „... fang mich doch“ auch auf der Bauparzelle Nr. 1 A realisiert werden könnten.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker unterrichtet, dass die Bauparzelle Nr. 1 B offen ausgeschrieben worden sei. Nach dem Ausschreibungsverfahren sei die Baugruppe Langensteiner und Nütten gefragt worden, ob sie weiter an der Bauparzelle Nr. 1 B festhalte. Dies sei bejaht worden. Sie erläutert weiter, dass der Ortschaftsrat dann anders entschieden habe und die Baugruppe Langensteiner und Nütten dann gesagt hätten, dass sie auch Interesse an der Bauparzelle Nr. 1 A hätten.

Stadträtin Hofmeister zitiert aus der Bewerbung der Baugruppe Langensteiner/Nütten Folgendes: „Sollten Entscheidungen in Bruchhausen andere Konzepte bevorzugt haben und sich die Frage stellen, ob wir auf Basis unseres Vorschlags auch das Bau- und losgelöst von 1 B bearbeiten würden, so möchten wir dies eindeutig bejahen.“

Bei der nachfolgenden Abstimmung wird der Antrag der Freien Wähler, die Bauparzellen Nr. 1 A und 1 B entsprechend dem Vorschlag des Ortschaftsrates zu beschließen, mit 29:3 Stimmen (1 Enthaltung) zugestimmt.

Ohne weitere Aussprache wird Beschlussziffer 2 einstimmig beschlossen.

Stadträtin Nickel bittet darum, künftig ausführlichere Legenden und eine verständlichere Bewertung vorzulegen.

- - -