

Ergebnisprotokoll

Investorenauswahlverfahren „Neue Rathaus-Mitte“ in Vöhringen Gremiumssitzung

Teilnehmende:

Bürgermeister Michael Neher, Stadt Vöhringen
Seval Dal, Stadt Vöhringen
Katharina Vogt, Stadt Vöhringen
Macus Jung, Stadt Vöhringen

Johann Gutter, Stadtrat CSU
Markus Prestele, Stadtrat CSU
Harry Wedemeyer, Stadtrat FWG
Dr. Gerhard Mahler, Stadtrat Bündnis 90 / Die Grünen
Roland Bader, Stadtrat SPD

Annegret Michler, externe Beraterin
Michael Schröder, externer Berater

Franco Patanè, Verfahrensbetreuung (KE)
Jana Linßen, Verfahrensbetreuung (KE)
Alexandra Faulbacher, Verfahrensbetreuung (KE)

Datum: Mittwoch, 30.04.2025, 10:00 Uhr – 12:45 Uhr

Ort: Rathaus in Vöhringen

1. Begrüßung und Überblick Vergabeverfahren

Begrüßung

Das Bewertungsgremium versammelt sich am Mittwoch, den 30.04.2025 um 10:00 Uhr im Sitzungssaal des Rathauses in Vöhringen.

Als Gastgeber begrüßt Herr Bürgermeister Neher die Anwesenden und bedankt sich für die Bereitschaft, am Bewertungsgremium teilzunehmen. Herr Bürgermeister Neher erläutert die Hintergründe und Ziele der Projektentwicklung der „Neuen Rathaus-Mitte“ sowie den Gegenstand des Investorenauswahlverfahrens.

Anschließend stellt die Verfahrensbetreuung in einer kurzen Präsentation allgemeine Informationen zum Grundstück „Neue Rathaus-Mitte“, einen Verfahrensüberblick, den Ablauf der heutigen Sitzung und die weitere Vorgehensweise nach der Vergabe vor.

In dieser Präsentation werden die Vergabekriterien, die in der Vorbesprechung des Bewertungsgremiums festgelegt wurden, erneut vorgestellt. Dabei wurde festgehalten, dass die Projektidee in einer Gewichtung von 70 % (qualitative Aspekte) zu 30 % (Kaufpreis) in die Bewertungen eingehen.

2. Projektidee Bieter und Rückfragen

Anschließend wurden die Projektideen durch die Bieter vorgestellt. Dem Gremium wurde Zeit für Rückfragen gegeben.

3. Nachbesprechung Bewertungsgremium

Im Anschluss daran wurde eine Bepunktung der Entwürfe durch die Mitglieder des Bewertungsgremiums vorgenommen.

Die Projektidee des Bieters IllerSENIO Caritas Verein Illertissen Betriebs GmbH überzeugte das Beratungsgremium am meisten und erreichte insgesamt eine Punktzahl von 3,91 Punkte (von maximal 5 Punkten).

Die Projektidee des Bieters setzt die Schwerpunkte auf die Themenfelder „Architektur und Freiraum“, „Nutzung“ und besonders auf „Seniorenwohnen“. Die Kernzielgruppe des Konzepts sind somit Seniorinnen und Senioren. IllerSENIO versteht sich als „Komplettversorger des Quartiers“, da von einer möglichen Betreuung der Bewohner bis hin zur Vermietung der einzelnen Wohnung alles durch den Bieter erbracht wird. Ein besonderer Fokus soll zudem auf der hochwertigen architektonischen und freiraumplanerischen Gestaltung liegen. Die Zusammenarbeit mit „ausgezeichneten Architekten aus der Region“ wird als Voraussetzung gesehen. Neben unterschiedlichen Formen des Seniorenwohnens, einem Café sowie einem Self-Check-In-Hotel ist auch die Einrichtung einer Tagespflege für Seniorinnen und Senioren vorgesehen. Diese Tagespflege in der Ortsmitte wird zudem als Planungsziel im Rahmen des ISEK-Prozesses definiert, sodass das vorliegende Konzept eine Annäherung an dieses Ziel darstellt.

Für die fünf verschiedenen qualitativen Kriterien werden folgende Überarbeitungsbedingungen für die Vergabe der Konzeptidee des Bieters IllerSENIO durch das Gremium festgehalten.

Überarbeitungsbedingungen

I Architektur und Freiraum

- Umsetzung einer Putzfassade; die vorgeschlagene Holzfassade des Bieters soll ausgeschlossen werden
- Qualitative Freiraumplanung unter ökologischen und klimatologischen Aspekten sowie eine Visualisierung des Freiraums
- Ausschluss von EG-Wohnungen in primären Lagen (z.B. entlang der Straßen) zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und Abschirmungen der privaten Freiräume entlang städtebaulich bedeutender Räume
- eine qualitative Ausweitung des Freiraums unter Berücksichtigung einer Mehrgenerationengestaltung, von Sichtbeziehungen auf bedeutsame Gebäude, größerer Bepflanzungsmöglichkeiten und von mehr Privatsphäre für die Erdgeschosswohnungen

II Soziale Aspekte

- Erhöhung des Anteils an „allgemeinem“ Wohnen (Co-Housing)
- Aufnahme eines Anteils von preisgedämpftem / bezahlbarem Wohnraum als Fallbetrachtung (kalkulatorisch), der in den Vergabeunterlagen als Vorgabe definiert wurde

III Belegung der Innenstadt

- Belegung der Stadtmitte durch EG-Nutzungen; Konkretisierung der geplanten Nutzungen im EG und Darstellung mittels Grundrissen und Ansichten, wie der öffentliche Raum bespielt werden kann
- Ausschluss der vorgeschlagenen Nutzung eines Bürgerbüros
- Befürwortung eines Self-Check-In-Hotels; die Idee ist zu konkretisieren

IV Energie- und Nachhaltigkeitskonzept

- Belegungsquote der PV-Anlagen darzustellen
- Entwicklung eines Energiekonzepts (in Abstimmung mit der Stadt)

V Mobilitätskonzept

- Darstellung der Abstellmöglichkeiten für verschiedene Fahrräder (E-Bikes, Dreiräder etc.) und weiterer Mobilitätshilfen (Rollstühle, Rollatoren, Kinderwagen etc.); Integration der Abstellmöglichkeiten innerhalb der Gebäude
- Ausarbeitung der Anlieferungsmöglichkeiten der Gebäude für Paketdienste, Müll, Rettung etc.

Vergabeempfehlung des Bewertungsgremiums

1. Das Bewertungsgremium empfiehlt dem Stadtrat das ausgeschriebene Grundstück der „Neuen Rathaus-Mitte“ an den Investor IllerSENIO Caritas Verein Illertissen Betriebs GmbH auf Basis der vorgelegten Konzeptidee zu vergeben.
(Abstimmungsergebnis: 9 Stimmen dafür, 2 Stimmen dagegen)
2. Die Vergabe des Grundstücks erfolgt auf Grundlage eines noch abzuschließenden Kaufvertrags und städtebaulichen Vertrags, in denen die Überarbeitungsbedingungen, die im Beurteilungsgremium definiert wurden, fixiert werden.
(Abstimmungsergebnis: 9 Stimmen dafür, 2 Stimmen dagegen)

4. Nächste Schritte

Vorbehaltlich der Zustimmung des Stadtrats soll mit den Verfassern des 1. Ranges des Auswahlverfahrens in die Verhandlungen sowohl für einen Grundstückskaufvertrag als auch einen städtebaulichen Vertrag eingestiegen werden.

Bis zum Beginn der anvisierten Vertragsverhandlungen finden folgende Sitzungen statt:

- **08.05.2025:** Bau- und Verkehrsausschuss zur Vorbereitung der Stadtratssitzung
- **14.05.2025:** Stadtrats-Sondersitzung zu Verkehrskonzept, Bebauungsplan und Vorstellung des Entwurfskonzept von IllerSENIO
- **22.05.2025:** angestrebte Vergabeentscheidung des Stadtrats auf Grundlage der Vergabeempfehlung und der Überarbeitungsbedingungen des Bewertungsgremiums

5. Abschluss der Sitzung

Bürgermeister Neher dankt den Mitgliedern des Beurteilungsgremiums für die konstruktive Zusammenarbeit, intensiven Diskussionen und das mehrheitliche Ergebnis sowie der Verfahrensbetreuung für die gute Vorbereitung und Begleitung des Entscheidungsprozesses.

Die Sitzung wird um 12:45 Uhr geschlossen.

München, 05.05.2025

Ansprechpartner Kommunalentwicklung:

Franco Patane

Telefon: 089 / 889699-38
Mobil: 0160/ 98003797
Mail: franco.patane@lbbw-im.de

Jana Linßen

Telefon: 089 / 889699-17
Mobil: 0172/7229334
Mail: jana.linssen@lbbw-im.de