

Abschlussbericht des Ausschusses für Stadtplanung und Infrastruktur in seiner Funktion als Akteneinsichtsausschuss (AEA) zur Auswahl des Planungskonzeptes für die Baufläche „Dreieck“

Auf Antrag der SPD-Fraktion vom 21. Januar 2016 in Verbindung mit dem Änderungsantrag der Koalition aus CDU, FW und FDP vom 20. Januar 2016 wurde in der Stadtverordnetenversammlung vom 21. Januar 2016 der Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur mit der Akteneinsicht zur Auswahl des Planungskonzeptes für die Baufläche „Dreieck“ beauftragt.

Der AEA hat in vier öffentlichen Sitzungen am 02. Februar, 05. Februar, 08. Februar und 11. Februar 2016 Einsicht in die Akten genommen. Der Abschlussbericht wurde am 12. Februar 2016 in öffentlicher Sitzung dem Ausschuss für Stadtplanung und Infrastruktur vorgestellt.

Dem AEA lagen von den Parteien SPD, CDU, FW und FDP mehrere Fragen vor, welche den Untersuchungsbereich gemäß § 50 Abs. 2 S. 1 HGO genauer bestimmten. Diese Struktur der Fragen nimmt der Abschlussbericht auf.

Wie wurden die Investoren über das geplante Bauvorhaben „Dreiecksgrundstück“ der Stadt Karben informiert?

Als Basis für die Informationen diente das im Vorfeld erstellte städtebauliche Konzept. Dieses wurde erstmals den Mandatsträgern am 13.5.2014 in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Infrastruktur (im Folgenden S+I) vorgestellt. Es wurden verschiedene Anforderungen wie eine aufgelockerte Bebauung, eine Bebauungsgrenze von 20 Metern mit einem Grünstreifen, die mögliche Erhaltung des offenen Geringsgraben, einer Platzgestaltung mit Grün und Aufenthaltsflächen und möglichst keinen Parkplätzen sowie eine architektonische Ergänzung zu dem bestehenden Einkaufszentrum aufgestellt.

Herr Frielinghaus als Entwickler des städtebaulichen Konzeptes ging in dieser Sitzung auf alle Vorstellungen und Anforderungen detailliert ein. In dieser Sitzung wurde einstimmig, also ohne Gegenstimme, der Beschluss gefasst, dieses städtebauliche Konzept weiterzuverfolgen.

Um mögliche Investoren entsprechend zu informieren, erschienen in den regionalen Tageszeitungen ausführliche Berichte über die Ziele und Anforderungen, so dass sowohl die Mandatsträger als auch die breite Öffentlichkeit entsprechend informiert war.

Bis zu der Sitzung im Mai 2014 wurden ab dem Juni 2011 keine verbindlichen Investorengespräche geführt. Ab dem 28.3.2013 wurde für mehrere Monate eine Anzeige im ImmoScout geschaltet, in der „Kreative Investoren“ gesucht wurden. Seit der Anzeigenschaltung wurden Gespräche bis Ende 2015 mit interessierten Investoren geführt.

Bereits im Februar 2014 zeigte sich, dass die vorgelegten Konzepte nicht kreativ genug waren und den Anforderungen daher nicht entsprachen. In der Aufsichtsratssitzung der Wobau vom 10.4.2014 wurde daraufhin beschlossen, das Stadtplanungsbüro Frielinghaus, das seit 2011 an der Gesamtentwicklung der Stadt Karben arbeitet, beauftragt, ein entsprechendes kreatives städtebauliches Konzept zu entwickeln. Danach sollte geprüft werden, ob dieses umgesetzt wird oder ein Investor gesucht wird.

Welche Informationen erhielten die interessierten Bieter zu den Vorhaben bzw. den Zielen der Stadt?

Sämtliche Investoren und Architekten wurden in individuellen Gesprächen von den Vorgaben und Zielen der Stadt informiert. Dabei wurden die Details des Grundstückes und die Anbindung des bestehenden Einkaufszentrums erörtert. Grundlage war stets der in der oben genannten S+I Sitzung vorgestellte Anforderungskatalog. Sämtlichen Bietern wurde als mögliches Konzept, aber nicht als verbindliche Vorgabe, das Modell des Architekten Frielinghaus vorgestellt. Dies wurde von keinem der Bieter als Nachteil betrachtet.

Aufgrund dieser Vorgehensweise hatten alle Interessenten nach den jeweiligen Gesprächen den gleichen Informations- und Wissensstand für ihre Planungen.

Da kreative Vorschläge gewünscht waren, wurden mit Ausnahme der in der Anzeige angeführten Anforderungen keine weiteren strengen Vorgaben gemacht.

War in diesem Zusammenhang die Ausgangslage für alle Investoren gleich?

Wie bereits oben erläutert, kann bei allen Interessenten nach den persönlichen Gesprächen und den herausgegebenen Unterlagen von einem gleichen Informations- und Wissensstand gesprochen werden.

Wie wurden die Mandatsträger über die eingereichten Investorenvorschläge informiert?

Am 23.6.2015 fand eine nicht öffentliche Informationsveranstaltung statt, in der 5 Architekten/Investoren ihre Konzepte den Mandatsträgern vorgestellt haben. Jeder Stadtverordnete bekam hierzu eine Checkliste, in der eine Bewertung der einzelnen Präsentationen nach dem Schulnotenprinzip vorgenommen werden sollten. Hierzu wurden verschiedene Kriterien wie die architektonische und städtebauliche Qualität, die Qualität des öffentlichen Raumes, der verkehrlichen Erschließung und des Nutzungskonzeptes sowie der Gesamteindruck. Die Mandatsträger hatten in dieser Sitzung ausreichend Gelegenheit sämtliche Investoren zu Ihren Konzepten detailliert zu befragen.

Die Fragebögen wurden seitens der Stadtverwaltung ausgewertet und ergaben bereits für den ersten Entwurf des Büros Frielinghaus die beste Benotung.

Seit diesem Termin lag somit eine umfassende Information der Mandatsträger über die individuellen Planungen vor.

Wurden die von den Mandatsträgern eingegangenen Änderungswünsche/Anregungen etc. übernommen und in den weiteren Planungen berücksichtigt?

Im Nachgang zu der Informationsveranstaltung für Mandatsträger fand am 24.7.2015 eine Bürgerversammlung statt, in der den interessierten Bürgern sämtliche Investorenvorschläge vorgestellt wurden. Anschließend wurden die Vorschläge auf die Homepage der Stadt Karben zu einer öffentlichen Abstimmung gestellt. Die Bürger hatten dabei die Möglichkeit ihre Hinweise und Anregungen in einem entsprechenden Formular zu jedem einzelnen Vorschlag zu übermitteln. Laut Besucherstatistik konnte die Website ca. 2.600 Besucher für die Innenstadtentwicklung ausweisen.

Das Ergebnis der Anregungen, Wünsche und Kritik aus Informationsveranstaltung und Bürgerbeteiligung wurden den beteiligten Bewerbern zu ihrer individuellen Präsentation mitgeteilt. Gleichzeitig enthielt das Schreiben vom 5.10.2015 einen Hinweis auf die Stadtverordnetenversammlung am 13.11.2015, in der eine entsprechende Grundsatzentscheidung getroffen werden sollte. Gleichzeitig wurden die Bewerber informiert, dass die 3 am besten bewerteten Vorschläge am 26.10.2015 noch einmal die Gelegenheit bekommen sollten, dies in überarbeiteter Fassung zu präsentieren.

Wie wurden die Mandatsträger in diesen Prozess eingebunden bzw. informiert?

Am 18.8.2015 wurden die Fraktionsvorsitzenden in einem Schreiben über den geplanten Entscheidungsprozess informiert. Mit diesem Schreiben wurden die Fraktionen gebeten mitzuteilen, welche Informationen von den Bietern noch zu einer Meinungsfindung benötigt werden. Innerhalb der Frist wurde von der SPD keine Stellungnahme abgegeben. Die entsprechenden Fragen erreichten die Stadtverwaltung erst mehr als eine Woche später.

Gab es in den Gremien Anträge gegen das Verfahren? Wenn ja, welche?

Gegen das Verfahren selbst gab es keine Anträge.

Ein Antrag der SPD in der StVV vom 13.6.2015, mit dem ein städtebaulicher Wettbewerb ausgeschrieben bzw. organisiert werden sollte, wurde ebenso mehrheitlich abgelehnt wie ein Antrag der Grünen in der StVV vom 13.11.2015. Der Antrag der Grünen wurde abgelehnt, da die darin enthaltenen Forderungen in wesentlichen Punkten bereits in den vorliegenden Planungen enthalten waren. Ein Änderungsantrag

der SPD zu dem Antrag der Grünen auf Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes wurde ebenfalls mehrheitlich abgelehnt.

Wurde die Öffentlichkeit in diesen Prozess mit eingebunden? Wenn ja, wie?

Am 24.7.2015 fand im Bürgerzentrum eine Bürgerversammlung statt, an der rund 300 Bürger teilnahmen. Unmittelbar nach der Bürgerversammlung wurden die 6 vorgestellten Konzepte auf die Homepage der Stadt Karben gestellt. Hier hatten alle Bürger die Möglichkeit, sich aktiv am Auswahlprozess zu beteiligen, indem sie jeden einzelnen Vorschlag bewerten und Wünsche und Kritik äußern konnten. Dies wurde von rd. 1.200 Bürgern genutzt.

Wurden die von der Öffentlichkeit eingereichten Änderungswünsche usw. bei den Folgeplanungen berücksichtigt bzw. übernommen?

Die Bürger haben sich durch ihre Benotungen und individuellen Kommentare in einer in Karben bisher noch nie dagewesenen Art stark an dem Auswahlprozess beteiligt. Die individuellen Ergebnisse wurden den einzelnen Investoren mit Schreiben vom 5.10.2015 mitgeteilt. Gleichzeitig wurden den Investoren die Möglichkeit gegeben, diese Anregungen aufzunehmen und die eigenen Planungen gegebenenfalls noch einmal anzupassen.

Die Details der einzelnen Angebote wurden in einer Kriterien-Matrix überführt, um die Angebote vergleichbar und transparent zu machen. Gab es zu diesem Vorgehen Bedenken, wenn ja, welche?

Zu diesem Vorgehen liegen der Verwaltung keine Änderungswünsche bzw. Kritik vor.

Gab es in dem gesamten Prozess Wissensvorsprünge für einzelne Bieter, wenn ja, um welche hat es sich konkret gehandelt?

Alle Bieter hatten nach den jeweiligen Erstgesprächen im gesamten Entscheidungsprozess den gleichen Wissensstand für ihre Planungen und Bewerbungen.

Wenn ja: Durch welche konkreten zu benennenden Wissensvorsprünge haben Konflikte im Bieterverfahren bestanden?

Die einzelnen Bieter haben es zu keinem Zeitpunkt im Verfahren so gesehen, dass es Bieter mit einem Wissensvorsprung gibt. Dies gilt auch in Bezug auf das Büro Frielinghaus, dessen Konzept allen Bieter zu Beginn des Verfahrens vorgestellt wurde.

Bedenken gegen das Verfahren und Wissensvorsprünge wurden zu keinem Zeitpunkt im gesamten Bieter- und Präsentationsverfahren geäußert.

Wann wurden den Mandatsträgern bei der Beratung der Bebauungsalternativen Auskunft über die Preisvorstellungen der potentiellen Bieter genannt?

In dem konzeptionellen Findungsprozess hatte der Kaufpreis für das Grundstück nicht die oberste Priorität. Sämtlichen Bietern wurde während des Prozesses mitgeteilt, dass die Stadt eine Preisvorstellung von EUR 300 pro m² für die gesamte Bruttofläche, als auch für den Graben, hat. Zusammen mit der Abgabe der Planung wurde von den Interessenten seitens der Stadt ein verbindliches Kaufangebot erwartet. Diese Angebote wurden auch entsprechend abgegeben.

Die Kaufpreisangebote wurden in die Bewertung der einzelnen Vorhaben nicht mit einbezogen, da die Differenz zwischen dem Bestbieter und dem Viertplatzierten nur bei rd. EUR 80.000 liegt.

Wann wurde von Seiten der Mandatsträger nach den Preisvorstellungen gefragt?

Eine solche Frage wurde offiziell nicht gestellt. Sie wurde lediglich als Begründung im Änderungsantrag der SPD vom 10.11.2015 aufgeführt.

Welche konkreten Kaufpreisangebote liegen vor?

Das höchste Angebot lag bei EUR 2.406.650, das niedrigste bei EUR 1.986.900. Das Büro Frielinghaus bot mit EUR 2.385.000 den zweithöchsten Kaufpreis. Der weitere im Verfahren verbliebene Interessent, das Büro Schnitzler und Fuchs bot mit EUR 2.307.300 einen niedrigeren Kaufpreis als das Büro Frielinghaus. Insgesamt war dies nur der vierthöchste Kaufpreis.

Welche Vorgaben (bzw. städtebaulichen Anforderungen) hat der Magistrat an die potentiellen Investoren zu welchem Zeitpunkt gemacht?

Den Mandatsträgern wurde in der S+I Sitzung vom 13.5.2015 das städtebauliche Gesamtkonzept vorgestellt. Wie bereits zuvor schon erläutert wurde in dieser Sitzung ohne Gegenstimme der Beschluss gefasst, die Vorgaben und Zielvorstellungen möglichen Bietern mitzuteilen. Die Informationen hierzu wurden in den regionalen Tageszeitungen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Die jeweiligen Interessenten wurden in einzelnen Gesprächen über das vorliegende Konzept informiert. Gleichzeitig wurde ihnen mitgeteilt, dass es sich hierbei nur um Anregungen handelt, die Planer für kreative Ideen in ihrer Gestaltung aber frei seien.

Welche Informationen wurden zu welchem Zeitpunkt den potentiellen Investoren von Seiten der Stadtverwaltung gegeben?

Wie bereits zuvor erläutert wurden allen Investoren die Details des Grundstückes und das vorliegende städtebauliche Konzept erläutert. Es ist daher davon auszugehen, dass alle Interessenten den gleichen Informations- und Wissensstand für ihre Planungen hatten.

Welche Auswirkungen hat die „doppelte Rolle“ des Architekturbüros Frielinghaus, die sowohl das städtebauliche Konzept für das Dreiecksgrundstück erstellt haben, wie auch als Investor für die Bebauung aufgetreten sind, bei der erfolgten Priorisierung?

Zunächst stellt der AEA fest, dass die Frage der SPD-Fraktion auf falschen Tatsachen beruht, obwohl der SPD-Fraktion auf Grund der umfangreichen Gremienbeteiligungen die tatsächlichen Zusammenhänge bekannt sein müssten. Das Architekturbüro Frielinghaus trat und tritt nicht als Investor auf.

An der Tatsache, dass das renommierte Architekturbüro Frielinghaus, welches mit dem städtebaulichen Konzept beauftragt war, von einem der Investoren als dessen Architekt für die Planung der „Dreiecksfläche“ ausgewählt wurde, kann der AEA nichts kritikwürdiges finden.

Es sei noch einmal darauf verwiesen, dass alle Bieter den gleichen Informations- und Wissensstand hatten. Die Grundlage der Priorisierung beruht allein auf der Auswertung der S+I Sitzung vom 23.6.2015, der Bürgerbeteiligung und der Auswertung der Matrix nach städtebaulichen Kriterien.

Fragen und Antworten, welche sich aus der Arbeit des AEA ergaben

Nach erfolgter Einsichtnahme in die Akten reichte Herr Stadtverordneter Jochen Schmitt für die antragstellende SPD-Fraktion einen weiteren Fragenkatalog ein, den der Magistrat, obwohl keine Verpflichtung für weitere Auskunftfragen über die von der Stadtverordnetenversammlung bestimmten Fragen hinaus bestand, wie folgt beantwortete:

Wann und durch wen wurde der Wert des Dreieck-Grundstücks (der Grundstücke) ermittelt?

Das Dreiecksgrundstück ist im Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ und nicht als Wohnbaugebiet ausgewiesen. Gewerbegrundstücke werden z.Z. in Karben zwischen 150 € und 185 € pro m² verkauft. Die Grundstücke für den reinen Wohnungsbau liegen zwischen 300 und 350 € pro m². Da das Dreiecksgrundstück überwiegend der gewerblichen Nutzung dient und wegen der dreifachen Straßenumschließung, der 20

Meter Anbauverbotszone zur L 3205 und dem durch die gesamte Fläche laufenden Geringsgraben wurde als optimaler Zielpreis ein Wert von 300 € pro m² den Investoren genannt. Darüber hinaus erfolgte die Preisermittlung marktbasiert auf der den Ausschussmitgliedern bekannten Ausschreibung (siehe Anzeige Immobilienscout). Im Ergebnis ist die gewählte Art der Vermarktung als außerordentlich erfolgreich zu bezeichnen. So erzielte das KIM allein durch ihren Grundstücksanteil, den sie im Zusammenhang des Taunusbrunnen Geschäftes erworben hat, zwischen Einkauf und Verkauf einen Gewinn von rd. 300.000 €.

Wann und durch wen wurden Sie (Herr Stein) beauftragt, das Auswahlverfahren zu beginnen?

Gemäß HGO führt ein Dezernent seine Amtsgeschäfte selbstständig und eigenverantwortlich. Dazu gehören selbstverständlich für einen Dezernenten, der vom Bürgermeister mit dem Bereich Immobilien beauftragt wurde, die Vermarktung städtischer Grundstücke. Die Frage zeugt von einem interessanten Amtsverständnis des Fragestellers, dem das Wort Eigeninitiative fremd zu sein scheint, und der in einem Dezernenten einen reinen Verwalter und keinen Gestalter sieht. Dieses Amtsverständnis gehört in Karben der Vergangenheit an. Zugleich hat der Magistrat die städtischen Gremien und auch die Öffentlichkeit über alle wichtigen Schritte des Entscheidungsprozesses kontinuierlich informiert bzw. in die Entscheidung eingebunden. Auf die vorgelegte Chronik sei verwiesen. Hier nochmals zum Start des Projektes.:

Im Rahmen der Informationsveranstaltung am 23.06.2015 zu der neben den Mitgliedern des S+I auch die Fraktionsvorsitzenden, die Mitglieder des Magistrats und die Ortsvorsteher eingeladen waren, haben die 5 Architekten ihre Konzepte vorgestellt. In dieser Sitzung wurde auch vorgetragen, (siehe auch das Protokoll der Sitzung), dass diese Präsentation im Rahmen einer Bürgerversammlung der Öffentlichkeit vorgestellt wird. Damit wurde der Entscheidungsfindungsprozess eingeleitet. Dies ist auch den Unterlagen zu entnehmen, die dem AEA zur Verfügung standen.

Welchen Umfang hat der Planungsauftrag an Frielinghaus (für das Grobkonzept)? Bitte legen Sie den abgeschlossenen Vertrag hierzu vor.

Dem AEA stand der Ordner „Entscheidungsprozess“ zur Einsichtnahme zur Verfügung. Da der Auftraggeber die WOBAU GmbH war, hat dies nicht mit dem Prüfungsauftrag des AEA zu tun.

Fakt ist: Der überparteilich besetzte Aufsichtsrat der WOBAU hat in seiner Sitzung am 10.04.2014 den Beschluss gefasst, dem Architekturbüro Büro Frielinghaus einen Auftrag zur Findung eines Bebauungskonzeptes zu erteilen.

Der Ausschuss Stadtplanung und Infrastruktur wurde in der Sitzung vom 13.05.2014 über diesen Auftrag an die WOBAU und über das Ergebnis informiert.

Wann war der Beginn des Auswahlverfahrens, wann das Ende der Beteiligungsmöglichkeit?

Wie bereits in Frage 2, der von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Fragen, behandelt, begann der Entscheidungsfindungsprozess mit der ersten Informationsveranstaltung am 23.06.2015 und endete mit der Abgabe der Datenblätter am 16.10.2015

Durch wen wurden die eingereichten Unterlagen gesichtet? Wann und durch wen wurden die eingereichten Datenblätter geöffnet und wo wurde dies protokolliert ?

Hierzu folgende Stellungnahme von Herrn Heinzel:

Mit der Versendung der Datenblätter an die Planer/Investoren wurden diese um Rückgabe bis zum 16.10.2015 aufgefordert. Dieser Termin wurde von 5 der 6 Bewerber eingehalten. Lediglich der Planer/Investor Schnitzler + Fuchs/Opel hatten eine verspätete Abgabe angekündigt und das Datenblatt erst am 19.10.2015 eingereicht. Die Abgabe erfolgte per E-Mail an Herrn Heinzel und/oder Herrn Stein. Die Auswertung erfolgte durch Herrn Heinzel. Die Ergebnisse der Auswertung sind in der Bewertung dargestellt. Eine Protokollierung war nicht notwendig.

Was wurde mit den Beteiligten hinsichtlich der Kosten der Verrohrung des Geringsgrabens vereinbart?

Den beteiligten Architekten und Planern war die Problematik des Geringsgrabens bekannt. Es lag in der Verantwortung der Planer/Investoren den Graben entweder als offenes Gewässer weiter zu führen und dabei den Graben entsprechend auszugestalten, oder ihn zu überbauen und in die Bebauung mit einzubeziehen. Der Stadt werden bei keiner Lösung Kosten entstehen.

Wann wurde den einzelnen Investoren mitgeteilt, dass die Stadt für dieses Grundstück auf die Einhaltung der Stellplatzsatzung verzichtet?

In den Gesprächen wurde den Investoren vorgetragen, dass bis zur Abgabe des Bauantrages sich die Stellsatzung ändern könnte.

Zur Zeit sieht die Satzung für jede Wohnung – unabhängig der Wohnungsgröße – zwei Parkplätze vor. Da dies gegenüber Einfamilienhäusern, bei denen ebenfalls zwei Parkplätze vorgesehen sind, nicht im Verhältnis steht, wurde die Aussage getroffen, dass möglicherweise hier eine Änderung dahingehend kommen wird, dass bei einer Wohnfläche bis 70 m² evtl. nur ein Parkplatz gefordert wird.

Warum erhält bei der Auswertung Gremien und Bevölkerung (Punktwert Gremien) Frielinghaus 20 Punkte bei einer Note von 1,8 und Schnitzler und Fuchs 10 Punkte bei einer Note von 2,8?

Aus den Auswertungsunterlagen, die dem AEA zur Verfügung standen, ist die Logik durch die Tabelle klar dargestellt.

Wodurch unterscheidet sich das alte Recona Konzept vom neuen Konzept (mit Frielinghaus)?

In dem Ordner „Investoren 2013“ der zur Einsicht zur Verfügung stand, konnten anhand der Pläne und der detaillierten Objektbeschreibung der Unterschied genau gesehen werden. So gab es z.B. keine Platzgestaltung – keine segmentierte Bauweise – keine Wohnungen, dafür nur Gewerbe und ein Seniorenzentrum mit rd. 80 Plätzen.

Warum wurden nur zwei Bieter in die engere Wahl (zweite Auswahlrunde) genommen, obwohl mindestens drei Bieter gute Wertungen bei der Internetbefragung erhalten haben und es auch ursprünglich geplant war drei Bieter in die zweite Runde zu übernehmen?

Wenn man sich die Ihnen vorliegende Matrix – Auswertung anschauen, dann wird deutlich, dass gegenüber der ursprünglichen Meinung – drei Bieter in die engere Wahl zu nehmen - und diesen somit nochmals zur Präsentation einzuladen nicht zielführend gewesen wäre bzw. sich am Ergebnis nichts verändert hätte. Wie bereits ausgeführt stand im Mittelpunkt des Auswahlverfahrens nach der Matrixauswertung zunächst das “Konzept und die Meinung der Bürger “. und nicht das Preisangebot.

Danach hatte der Bestplatzierte	71,2 Punkte
Der Zweitplatzierte	54,2 Punkte
Der Drittplatzierte	41,3 Punkte
Der Viertplatzierte	36,6 Punkte
Der Fünfplatzierte	32,9 Punkte
Der Sechstplatzierte	31,4 Punkte

Welche Argumente sprachen dafür, den Bieter Monogrün zu einem solch späten Zeitpunkt noch mit ins Verfahren aufzunehmen?

Was spricht dagegen, dass bei einem so offenen Verfahren sich ein Architekt noch beteiligen kann soweit er die Präsentationstermine einhält. Dazu gab es nun auch entsprechenden Schriftverkehr, den Sie sicherlich gelesen haben.

Hinzukommt, dass der Magistrat den Entscheidungsträgern in den Gremien und den Bürgern keine Alternative vorenthalten wollte.

Bei den gesichteten Unterlagen gab es keinen einzigen Vermerk von Herrn Heinzl oder anderen städtischen Mitarbeitern zum Sachstand oder zum geplanten weiteren Verfahrensablauf, ist das richtig?

Ich weise darauf hin, dass in dem gesamten Entscheidungsfindungsprozess der FB Leiter für Stadtentwicklung pro aktiv eingebunden war, der auch die Bewertungsmatrix eigenständig erstellt und bewertet hat. Ferner hat Herr Heinzl an den Gesprächen intern und extern teilgenommen, sodass der ganze Prozess in enger Abstimmung mit der Verwaltung durchgeführt wurde. Dies ist auch dem umfänglichen E-Mail Verkehr zu entnehmen, den Sie wohl genau gelesen haben. Ein Abzeichnen von E-Mails oder eingereichten Plan Unterlagen etc. ist nicht erforderlich.

Zusammenfassung

Zusammenfassend kommt der AEA zu dem Ergebnis, dass die Arbeit des ehrenamtlichen Dezernenten, Herrn Stein, in keinster Weise zu beanstanden ist. Wie der Bieter Fischer in seiner Mail vom 20.10.2015 ausführte, habe er „in der Person des für die Stadtentwicklung verantwortlichen Dezernenten eine absolut integre Persönlichkeit kennen gelernt, die mit Fachkenntnis und dem Gespür für eine Abwägung der fachlichen und der kommunalpolitischen Seite bei Berücksichtigung der bürgerlichen Meinung im Stande ist, verlässliche Entscheidungen herbeizuführen“.

In dem gesamten AEA war Herr Stein sehr kooperativ und hat zusätzliche Unterlagen aus der Wobau zu Informationszwecken mit zur Verfügung gestellt. Herr Stein hat alle dem AEA zur Klärung vorgelegten Fragen sehr gut vorbereitet und im Verlauf der Akteneinsicht auftretende Fragen kurzfristig und umfassend beantwortet.

Insgesamt zeichnet sich das Verfahren durch größtmögliche Transparenz und ein hohes Maß an Bürgerbeteiligung aus. Das Verfahren teilte sich in mehrere Phasen, in der jeder Teilnehmer in Gesprächen, Terminen mit dem Dezernenten und Informationsveranstaltungen die Möglichkeit hatte, Fragen zu stellen. Dieses Verfahren unterlag keinen Vorschriften, welche Fragen wann und wie gestellt werden durften. Von diesen Möglichkeiten haben die Mandatsträger in sehr unterschiedlichem Umfang Gebrauch gemacht.

Durch die Möglichkeit für die Bürger, sich im Internet mit Bewertungen und Kommentaren an der Abstimmung zu beteiligen, wurde ein Maß der Bürgerbeteiligung erreicht, das es bisher in Karben noch nicht gegeben hat. Denn Bürgerbeteiligung gehört für die Stadt Karben längst zur selbstverständlichen kommunalen Praxis.

Sämtliche Anregungen, Fragen und Kritik der Bürger zu den einzelnen Vorschlägen wurden ausgewertet und an den jeweiligen Investor weitergeleitet.

Der Ausschuss hat weiterhin festgestellt dass es in Bezug auf das Büro Frielinghaus keine Doppelrolle gibt. Das Büro Frielinghaus war in keiner Phase als Investor aufgetreten. Es trat stets als Architekt auf. Das städtebauliche Konzept diente für alle Anbieter als Orientierungshilfe, wurde aber nicht als bindend vorausgesetzt. Da allen Bietern das Konzept gleichermaßen erläutert wurde, liegt kein Wissensvorsprung vor. Gefragt waren kreative Ideen und nicht das Übernehmen eines vorgefertigten Planes.

Insgesamt stellt der AEA daher fest, dass für die Auswahl des Planungskonzeptes zur Bebauung des Dreiecksgrundstückes ein ordnungsgemäßes, transparentes Verfahren durchgeführt wurde.

Im Ergebnis bleibt festzuhalten, dass der Bieter ausgewählt, der in der Bewertungsmatrix die höchste Punktzahl erreichte. Zugleich legte dieser Bieter unter jenen Investoren, die sich in der Endauswahl befanden, das finanziell höchste Angebot vor. Das KIM erzielte im Vergleich zwischen Flächenankauf und Flächenverkauf einen Ertrag von 300.000 Euro. In der Summe ist es also gelungen, dass Verfahren sowohl unter städtebaulichen als auch unter finanziellen Aspekten zum Erfolg zu führen.

Die getroffene Auswahl ist daher nicht zu beanstanden.