

SITZUNGSNIEDERSCHRIFT

Sitzung	Öffentliche Sitzung im Sitzungssaal des Rathauses
Beschlussorgan	Stadtrat
Sitzungstag	18.11.2019
Beginn	16:00 Uhr
Ende	20:00 Uhr

I. Ladung der Mitglieder des Beschlussorgans

Der erste Bürgermeister eröffnete die Sitzung und stellte fest, dass zu der heutigen Sitzung des Stadtrates alle 30 Mitglieder ordnungsgemäß geladen wurden. Einwände dagegen wurden nicht vorgetragen. Es waren zur Sitzung erschienen:

Erster Bürgermeister Klaus Ritter und die Stadtratsmitglieder:

Bauregger Matthias	Kusstatscher Herbert
Blank Konrad	Liebethuth Gabriele
Czegan Martin	Obermeier Paul
Danner Johannes	Schroll Reinhold
Danzer Thomas	Seitlinger Bernhard
Dzial Günter	Stoib Christian
Gampert-Straßhofer Stefanie (bis 18:00 Uhr)	Unterstein Konrad (bis 17:30 Uhr)
Gerer Christian	Wildmann Alfred
Gineiger Margarete	Winkels Gerti
Gorzel Roger	Winkler Josef
Grafetstätter Georg	Winkler Reinhard
Haslwanter Andrea	Zembsch Helga
Hübner Rosemarie	Ziegler Ernst
Jobst Johann	

Nicht erschienen war(en):

Dangschat Hans-Peter
Dorhuber Günther
Kneffel Hans

Grund (un)entschuldigt:

entschuldigt
entschuldigt
unentschuldigt

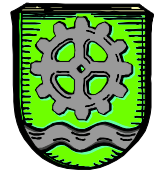
II. Beschlussfähigkeit des Beschlussorgans

Der erste Bürgermeister stellte die Beschlussfähigkeit des Stadtrates fest und erkundigte sich nach Einwänden gegen die Tagesordnung; es wurden keine Einwände vorgetragen.



III. Tagesordnung

1. MunaPark Traunreut – Abschluss der dritten Verfahrensstufe und Konzeptauswahl



IV. Beschlüsse

1. MunaPark Traunreut – Abschluss der dritten Verfahrensstufe und Konzeptauswahl

Der Tagesordnungspunkt zum MunaPark Traunreut unterteilt sich in folgende Bausteine:

1. Darstellung der Ausgangssituation
2. Vorstellung des Konzepts der Firma S&P Commercial Development GmbH, Erlangen durch Vertreter des Unternehmens sowie der Planer/Architekten
3. Vorstellung des Konzepts der Firma Ten Brinke Projektentwicklungs GmbH, Regensburg durch Vertreter des Unternehmens sowie der Planer/Architekten
4. Vorstellung der Ergebnisse und der Empfehlung des Bewertungsgremiums
5. Beschlussvorschlag

MUNAPARK TRAUNREUT

1. Ausgangssituation

Der Stadtrat der Stadt Traunreut hat in den Sitzungen vom 27.09.2018, 13.12.2018 und 21.02.2019 die Grundlagen für das Projekt MunaPark, den Grundlagenvertrag zwischen den drei Eigentümern sowie das anzuwendende Vergabeverfahren beschlossen. Damit wurden die Grundvoraussetzungen für das dreistufige Bieterverfahren festgelegt. Dieses besteht aus der Interessensbekundung, der eigentlichen Konzepterarbeitung sowie der abschließenden Preisgestaltung.

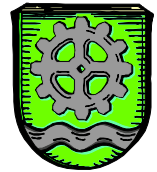
Dem Stadtrat sind laut Beschluss vom 27.09.2018 jeweils die Ergebnisse der einzelnen Verfahrensschritte zur Entscheidung vorzulegen. Diese Vorgabe wird hiermit umgesetzt.

INTERESSENSBEKUNDUNG

Mit Beschluss vom 21.02.2019 wurde die Interessensbekundung abgeschlossen und insgesamt sechs Unternehmen ausgewählt an dem von Seiten der Eigentümer (ALDI, Fam. Stadelmann, Stadt Traunreut) festgelegten Bieterverfahren teilzunehmen.

BIETERVERFAHREN

Das Bieterverfahren als zentraler Baustein des gesamten Vergabeprozesses startete mit Schreiben vom 1. März 2019 an die sechs verbliebenen möglichen Investoren. Anhand der vom Stadtrat in den Sitzungen vom 13.12.2018 und 21.02.2019 festgelegten Kriterien wurde den Unternehmen ein Aufgabenkatalog



an die Hand gegeben. Mit Frist vom 22. Juli 2019 sollten die Interessenten ein schlüssiges Projektkonzept inkl. der notwendigen Planungsunterlagen an die Stadt Traunreut aushändigen.

Auf Basis dieser Konzepte sollte dann ein bereits vorab festgelegtes Bewertungsgremium diese sichten und anhand definierter Kriterien zum Städtebau und zur immobilienwirtschaftlichen Eignung eine Wertung und damit Empfehlung an den Stadtrat vornehmen.

ERGEBNISSE DES BIETERVERFAHRENS

Zum Ende der Bewerbungsfrist wurden von folgenden Interessenten Projektkonzepte eingereicht:

- S&P (Sontowski & Partner) Commercial Development GmbH, Erlangen
- TBB Ten Brinke Projektentwicklungs GmbH, Regensburg

Die vier weiteren Interessenten konnten ihre Zusagen aufgrund der vorhandenen Wettbewerbssituation, der inhaltlichen Vorgaben oder der internen Kapazitätsengpässe nicht aufrechterhalten.

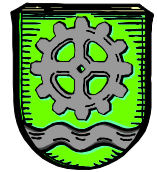
Die vorliegenden Konzepte wurden hinsichtlich der städtebaulichen Eignung von Frau Prof. Beer sowie Herrn Stadtbaumeister Gätzschmann und der immobilienwirtschaftlichen Eignung von Seiten der CIMA München und Herrn Stadtmanager Ehinger gesichtet und aufbereitet. Diese Inhalte waren neben den Konzepten Grundlage für das Bewertungsgremium in der Sitzung vom 9. September 2019.

Einhelliges Ergebnis der Bewertungsgremiumssitzung war, dass beide Konzepte noch erhebliche Nachbesserungspotenziale aufweisen. Demzufolge wurde beschlossen, dass keine Wertung durchgeführt wird. Vielmehr wurde beiden Unternehmen die Gelegenheit gegeben ihre Konzepte auf Basis eines konkreten Nachbesserungskatalogs zu überdenken und zu modifizieren. Als Frist für die Abgabe der modifizierten Unterlagen wurde der 14. Oktober festgelegt.

Beide Unternehmen haben fristgerecht ihre überarbeiteten Konzepte eingereicht. Die überarbeiteten Konzepte sowie eine Zusammenfassung der relevanten Rahmendaten wurden dem Stadtrat fristgerecht über das stadtene Ratsinformationssystem zur Verfügung gestellt.

2. Vorstellung des Konzepts der Firma S&P Commercial Development GmbH, Erlangen inklusive Frage- und Diskussionsmöglichkeit

Die Firma Sontowski & Partner (S&P) stellt ihr Konzept dem Stadtrat der Stadt Traunreut in der Sitzung direkt vor.



3. Vorstellung des Konzepts der Firma Ten Brinke Projektentwicklungs GmbH, Regensburg inklusive Frage- und Diskussionsmöglichkeit

Die Firma Ten Brinke Bayern (TBB) stellt ihr Konzept dem Stadtrat der Stadt Traunreut in der Sitzung direkt vor.

Herr Stadtrat Unterstein verlässt die Sitzung um 17:30 Uhr.

Frau Stadträtin Gampert-Straßhofer verlässt die Sitzung um 18:00 Uhr.

4. Ergebnisse und Empfehlung des Bewertungsgremiums

Die zweite Sitzung des Bewertungsgremiums fand am 21. Oktober 2019 statt.

BEWERTUNG DER BEIDEN KONZEPTE:

Vor Bewertung der beiden Konzepte wurde festgestellt, dass die geforderten Kriterien von beiden Investoren in großem Umfang umgesetzt wurden. Ausnahme: unterirdisches Parken bei S&P. Es wurde explizit darauf hingewiesen, dass bei der wirtschaftlichen Beurteilung aufgrund der fehlenden Umsetzung des zwingenden Kriteriums „Tiefgaragenstellplätze“ das Bewertungskriterium „Erschließung und Logistik“ bei S&P mit dem Wert „Null“ bewertet werden muss. Ansonsten konnten die Kriterien mit einem Wert von 0-10 bewertet werden. Auf Basis der Punktvergabe wurde das Konzept von jedem Teilnehmer mit je einer Stimme bewertet (Ausnahme: private Eigentümer mit je 3 Stimmen – vgl. Beschluss vom 21.02.2019).

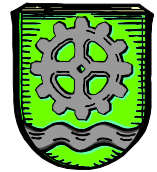
Gesamtergebnis:

	Sontowski & Partner	Ten Brinke Bayern
Städtebau	8 Stimmen	1 Stimme
Wirtschaft	9 Stimmen	0 Stimmen
<u>GESAMT</u>	<u>17 Stimmen</u>	<u>1 Stimme</u>

Das Konzept von Sontowski & Partner erhielt insgesamt 17 Stimmen, wohingegen das Konzept von Ten Brinke insgesamt eine Stimme bekam.

Folgende Punkte sprachen aus Sicht des Bewertungsgremiums für das Konzept der Firma Sontowski & Partner:

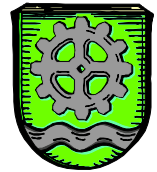
- Die gesamtarchitektonische Gestaltung mit einer klaren Linie an der Eichendorffstraße sowie am Trauring schafft eine klare Raumkante und nimmt die städtebauliche Struktur der Innenstadt in die Gestaltung mit auf. Das Gelände wird dadurch zum Teil der Innenstadt und schließt diese gegenüber den weiteren sehr stark gewerblichen Nutzungen in der Nachbar-



- schaft ab. Ausschlaggebend hierfür ist u.a. die klare Linienführung der Dachkante, die zu einem harmonischen aber nicht eintönigen Bild beiträgt.
- Die Ausrichtung des Wohnbereichs in Richtung „Süden“, die Flächenzuschnitte sowie die Erschließungsstrukturen sind hinsichtlich ihres Designs qualitativ deutlich positiver zu bewerten.
 - Durch die Verlagerung der Verkehre auf die Banaterstraße und Eichendorffstraße entzerrt das Konzept die bereits intensive Verkehrslage am Trauring. Zudem weist der Charakter der möglichen Bebauung einen urbanen Charakter auf, während das Konzept von Ten Brinke mehr einen fachmarktnahen und sehr wuchtigen Charakter darstellt.
 - Aus Sicht der privaten Eigentümer ist die Flexibilität der Parkplatzsituation mit der möglichen Angliederung der k1-Stellflächen weitaus größer. Eventuelle auftretende Verkehrsengpässe können damit vermieden werden und eine Doppelnutzung je Parkfläche (MunaPark und k1) wäre möglich. Sollte die Stadt eine Öffnung der Parkplätze perspektivisch in Erwägung ziehen, könnte diese Maßnahmen gewählt werden.
 - Das Konzept im Bereich „Senioren“ ist hinsichtlich der Erschließung sowie der Raumstrukturen als qualitativ besser zu werten.
 - Die wirtschaftliche Umsetzung des Konzeptes ist für beide privaten Eigentümer entweder einfacher zu verwirklichen - und weist dadurch deutliche Vorteile bereits im Zuge der möglichen Bauphase auf - bzw. ist in der nachhaltigen Wirtschaftlichkeit ganzheitlicher angelegt.
 - Das etwas geringe Gesamtvolumen des Projektes ist aus Sicht der Wirtschaft einfacher vermarktungstechnisch umzusetzen. Die praktische Durchführung und dadurch Realisierung des Objektes erscheint dadurch für ein Mittelzentrum realistischer.

Beschluss des Bewertungsgremiums:

- I. Das Bewertungsgremium dankt beiden Interessenten für die große Kooperationsbereitschaft und die Qualität der beiden Entwürfe. Dem Stadtrat der Stadt Traunreut wird vorgeschlagen das Konzept der Firma Sontowski & Partner mit dem ersten Platz und das Konzept von der Firma Ten Brinke Bayern mit dem zweiten Platz auszuzeichnen. Das Konzept der Firma Sontowski & Partner ist demnach weiterzuverfolgen.
- II. Bis zur Stadtratssitzung am 18. November muss die Firma Sontowski & Partner den zwingenden Nachweis für die erforderlichen Tiefgaragenstellplätze liefern. Sollte dieser nicht erbracht werden, wird das Unternehmen vom Verfahren ausgeschlossen und die Umsetzung des Konzeptes von Ten Brinke wird empfohlen.
- III. Hinsichtlich der Themen „Verkehr“, „öffentliche Gehwege“, „Wohnungsbau“ und „Fassaden“ gibt es weitere Nachbesserungsforderungen. Diese sind im weiteren Verfahren aufzunehmen und das Konzept ist entsprechend zu korrigieren.



Die Nachbesserungsforderungen sind:

VERKEHR

- 7 Schrägparker östlich der Wohnbebauung mit Durchstich zum Großparkplatz; Fußweg und Fahrgasse sind überlagert, der Fahrverkehr wird in die Wohnzone gezogen. An dieser Stelle können keine Stellplätze situiert werden.
- 31 Senkrechtparker direkt vor den südorientierten EG-Wohnungen (mit raumhohen Fenstern vorgeschlagen): Diese Massierung von Parken vor dem Wohnen, als Block zwischen Wohnen und Grünanlage, ist nicht verträglich. Es sind maximal Längsparken für Besucherparken an dieser Stelle vorstellbar.
- 15 Stellplätze, anteilig längs /senkrecht vor dem Seniorenwohnen: Die Adressbildung der Einrichtung wird verunklärt und ist wieder ordentlich herzustellen (vgl. Altstand). In der Grüninsel an der Ecke / im Kreuzungsbereich können keine Stellplätze angeordnet werden.

ÖFFENTLICHE GEHWEGE

Der Gehweg südlich der Banaterstraße muss entsprechend des vorgegebenen Raumprofils entlang des k1 (Gehwegbreite, Längsparken unter Baumreihe) bis zum Traunring fortgeführt werden. Eine allenfalls leicht reduzierte Breite des Gehwegs nach der Biegung muss dennoch die Zonierung (Längsparken unter Bäumen) beibehalten werden.

Entlang der Eichendorffstraße ist der Anschluss des öffentlichen Gehweges nach Osten in Richtung der Innenstadt im Raumprofil darzustellen. Hinsichtlich der Gliederung sind die Hinweise zum überzogenen, oberirdischen Parken zu berücksichtigen.

WOHNUNGSBAU

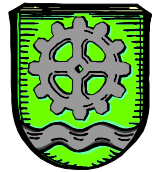
Für die erdgeschossig direkt an den öffentlichen Raum grenzenden Wohnungen ist eine entsprechend notwendige Zonierung der schutzbedürftigen Privatbereiche gegenüber dem öffentlichen Raum umfassend zu gewährleisten (Typologie, Gebäudeschnittprofil, anschließendes Freiraumkonzept etc.)

An dieser Stelle ist die vorgetragene Typologie "Hochparterre" zwingend notwendig. Freisitze im Erdgeschoss könnten als Loggien umgesetzt werden. Der angrenzende Freiraum inkl. Parkierungskonzept ist entsprechend zu überarbeiten.

FASSADEN

Die im ursprünglichen Konzept als Entwurfsidee beschriebene Strategie, Baukörper mit leicht ansteigenden Attiken zu bauen, die „zwischen den Sattel- und Flachdächern der Umgebung vermitteln und die Außenecken des Quartiers betonen“ wurde als interessanter Ansatz begrüßt.

In der Überarbeitung wird die Klarheit eines durchgehenden bauplastischen Ordnungsprinzips entlang der Eichendorffstraße/Traunring aufgegeben und der Blockrand an der Ecke mit Staffelgeschossen besetzt. Ein kohärentes Konzept ist hier wieder herzustellen.



Am 15.11.2019 ging folgender Antrag zur Geschäftsordnung von der Stadtratsfraktion Bürgerliste Traunreut e.V. ein:

From: RA Winkler

086692057

15/11/2019 10:16

#503 P.001/002

**FRAKTION DER
BÜRGERLISTE TRAUNREUT E. V.**

c/o Josef Winkler, Traunring 8, 83301 Traunreut

Nur per Telefax: 857-22-350

Stadt Traunreut
Rathausplatz 3
83301 Traunreut

Datum:
15.11.2019

Betreff: Tagesordnung der Sitzung des Stadtrates am 18.11.2019
Antrag zur Geschäftsordnung

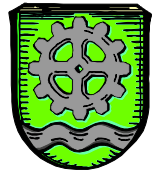
Sehr geehrter Herr Bürgermeister Ritter,

namens der Fraktion der Bürgerliste Traunreut e. V. stelle ich zur Stadtratsitzung am 18.11.2019 folgenden Antrag zur Geschäftsordnung, über den am Ende der Beratung unmittelbar vor der Beschlussfassung des Stadtrates über die Konzeptauswahl abgestimmt werden möge:

„Die Entscheidung des Stadtrates über die Konzeptauswahl wird auf die Stadtratsitzung am 12.12.2019 vertagt.“

Begründung:

1. Die Öffentlichkeit im Allgemeinen und die an den Muna Park anschließenden Grundstückseigentümer an der Elbestraße sowie im „Petra Park“ und der Banater Straße im



From: RA Winkler

086692067

15/11/2019 10:16

503 P.002/002

- 2 -

Besonderen haben in der Stadtratsitzung am 18.11.2019 erstmalig Kenntnis erlangen können von den hier zur Auswahl stehenden Bebauungskonzepten. Bevor der Stadtrat hierüber entscheidet, ist es unabdingbar, ihnen Gelegenheit zu geben, sich zu äußern, damit auch deren Argumente in der Entscheidung berücksichtigt werden können.

Die Geschäftsordnung des Stadtrates sieht vor, dass Entscheidungen, die auch nicht annähernde eine derartige Bedeutung haben wie die vorliegende, zunächst im zuständigen Ausschuss öffentlich vorberaten werden. Hierdurch soll einem jeden Gelegenheit gegeben werden, bis zur Entscheidung des Stadtrates eine Stellungnahme abzugeben, die hierbei berücksichtigt werden möge. Damit ist es nur konsequent, wenn vorliegend in gleicher Weise verfahren wird.

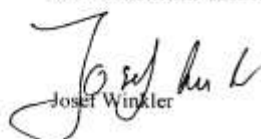
2.

Nach der erstmaligen Vorstellung der Konzepte in der Stadtratsitzung durch deren Anbieter selbst und der sich hieran anschließenden Diskussion mit ihnen ist es realistisch, dass sich neue Aspekte ergeben und bei beiden Angeboten bisherige Kritikpunkte ganz oder teilweise ausgeräumt werden können. Es macht deshalb auch aus diesem Grund einen Sinn, dass sich die Stadtratsfraktionen vor einer Abstimmung im Rahmen der nächsten Fraktionssitzung nochmals beraten.

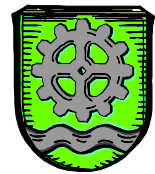
3.

Eine spürbare Verzögerung der künftigen Bebauung des Muna-Parks tritt durch diese Vertagung nicht ein. Die Qualität und Belastbarkeit der Entscheidung des Stadtrates für das ein oder andere Konzept können durch sie nur gewinnen.

Mit freundlichen Grüßen



Josef Winkler



Antrag der Stadtratsfraktion Bürgerliste Traunreut e.V.: „Die Entscheidung des Stadtrates über die Konzeptauswahl wird auf die Stadtratssitzung am 12.12.2019 vertagt.“

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.)

In der heutigen Sitzung gilt es grundsätzlich über das zukünftige Bebauungskonzept im „MunaPark“ zu entscheiden. Eine Beteiligung der Nachbarn und der Öffentlichkeit erfolgt in der Regel im Zuge des Bauleitplanverfahrens, dass in diesem Fall eine zweimalige Auslegung des Bebauungsplans beinhaltet.“

Zu 2.)

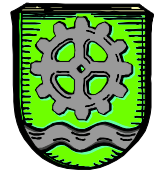
Die Fraktionen des Stadtrates der Stadt Traunreut waren folgendermaßen in den Prozess mit eingebunden:

- | | |
|---------------|---|
| 9. September: | Erste Sitzung des Bewertungsgremiums zum MunaPark mit je einem Vertreter pro Stadtratsfraktion mit Vorstellung der beiden Konzepte durch Experten und Stadtverwaltung |
| 21. Oktober: | Zweite Sitzung des Bewertungsgremiums mit je einem Vertreter pro Stadtratsfraktion mit Vorstellung der modifizierten Konzepte durch Experten und Stadtverwaltung |
| 31. Oktober: | Frühzeitige Einstellung der Planunterlagen in das Ratsinformationssystem (18 Tage vor Sitzungstermin) – inkl. Protokoll und Pläne |

Des Weiteren wurde den Teilnehmern der einzelnen Fraktionen in der Gremiumssitzung vom 21. Oktober angeboten, die Pläne im Vorfeld der Stadtratssitzung am 18. November direkt im Rathaus einsehen zu können - eine Voranmeldung beim Stadtmanagement vorausgesetzt. Dieses Angebot wurde von einer Fraktion wahrgenommen.

Zu 3.)

Eine Verschiebung des Beschlusses zum MunaPark würde eine Zeitverzögerung von mind. 6 Wochen nach sich ziehen. Die Stadtverwaltung würde bei einem Beschluss am 18. November den Auftrag für ein Wertgutachten bereits am 19. November erteilen. Damit könnten die Gutachter bereits vor der Weihnachtsferienzeit einen Großteil der Arbeiten erledigen. Ein Beschluss erst im Dezember hätte



zur Folge, dass die Ausarbeitungen erst nach den Ferien im Januar beginnen würden.

Der Stadtrat lehnte mit 18:8 Stimmen den Antrag der Stadtratsfraktion Bürgerliste Traunreut e.V die Entscheidung zu vertagen ab.

5. Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Stadtrat der Stadt Traunreut schließt sich dem Beschluss des Bewertungsgremiums zum MunaPark an.

Das Konzept der Firma Sontowski & Partner erlangt den ersten Platz. Das Konzept ist weiter zu verfolgen. Die geforderten Nachbesserungen sind mittels einer weiteren Modifizierung einzubauen.

für 18	gegen 8	Beschluss:
------------------	-------------------	-------------------

Der Stadtrat der Stadt Traunreut schließt sich dem Beschluss des Bewertungsgremiums zum MunaPark an.

Das Konzept der Firma Sontowski & Partner erlangt den ersten Platz. Das Konzept ist weiter zu verfolgen. Die geforderten Nachbesserungen sind mittels einer weiteren Modifizierung einzubauen.

STADT TRAUNREUT

Vorsitzender

Klaus Ritter
Erster Bürgermeister



Schriftführer

Bernhard Ruf

V. Anlagen zu den Tagesordnungspunkten

Anlagen zu Tagesordnungspunkt 1 (Seite 477)

Diese Präsentationen werden dem Original-Protokoll beigelegt und im Internet als Anlagen veröffentlicht.