STADT MEERBUSCH

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB6/0001/2015 vom 20. Februar 2015
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	17.03.2015 26.03.2015

Grundstücksangelegenheiten; Veräußerung von Baugrundstücken in Meerbusch-Büderich im Bereich Moerser Straße (ehem. städt. Bauhof); Grundsatzbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt, folgenden Beschluss zu fassen:
1.
Die Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl (Gemarkung Büderich, Flur 4, Teilflächen der Flurstücke Nr. 229, 461 und 110 von ca. 6.930 m²), werden zum Höchstgebot, mindestens aber zu einem Kaufpreis in Höhe von 450,00 €/m² einschließlich Anliegerbeiträge verkauft.
Entscheidend für die Vergabe wird sowohl die architektonische Gestaltung, der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum als auch das Kaufpreisgebot sein. Die Stadt behält sich Nachverhandlungen sowohl hinsichtlich des Kaufpreisgebotes als auch der Planentwürfe vor.
Die Grundstücke sollen ausschließlich an Investoren bzw. Bauträger veräußert werden.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Grundstücke national im Rahmen einer freihändigen Vergabe öffentlich auszuschreiben, wobei ein Anspruch auf Zuschlag ausgeschlossen wird.

2.
Der Zuschlag soll auf das wirtschaftlichste Angebot entsprechend der nachstehenden Zuschlagskriterien und deren Gewichtung erteilt werden:

Architektonische Gestaltung 40 %

1.)	Eingliederung in das bauliche Umfeld	6 Punkte
2.)	Äußere Gestaltung	6 Punkte
3.)	Gewerbliche Nutzung in den Erdgeschossen der MI-Gebäude	2 Punkte
4.)	Energetischer Standard	3 Punkte
5.)	Freiraumgestaltung der privaten Grundstücksflächen	1 Punkt

Für jedes der Unterkriterien erhalten die Bieter folgende Punktzahl:

zu 1.)
Hierunter wird insbesondere betrachtet:
Umgang mit Trauf-, First- und Gebäudehöhen; Dachgestaltung und Erschließung
0 Punkte, wenn das Kriterium nicht oder unzureichend erfüllt ist,
1 – 2 Punkte bei ausreichender Erfüllung,
3 – 5 Punkte bei durchschnittlicher Erfüllung und
6 Punkte bei überdurchschnittlicher Erfüllung

zu 2.)
Hierunter wird insbesondere betrachtet:
Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung und Materialien
0 Punkte, wenn das Kriterium nicht oder unzureichend erfüllt ist,
1 – 2 Punkte bei ausreichender Erfüllung,
3 – 5 Punkte bei durchschnittlicher Erfüllung und
6 Punkte bei überdurchschnittlicher Erfüllung

zu 3.)
0 Punkte bei ausschließlicher Wohnnutzung im EG der MI-Gebäude
1 Punkt bei teilweiser Wohnnutzung im EG der MI-Gebäude
2 Punkte bei ausschließlicher gewerblicher Nutzung im EG der MI-Gebäude

zu 4.)
0 Punkte bei Erfüllung der aktuell gesetzlichen Standards (EnEV u.a.)
1 Punkt bei Errichtung von KfW-Effizienzhäusern – KFW 50 Standard
2 Punkte bei Errichtung von KfW-Effizienzhäusern – KFW 30 Standard
3 Punkte bei Errichtung nach Passivhausstandard oder Energie-Plus-Häusern

zu 5.)
0 Punkte, wenn das Kriterium nicht oder unzureichend erfüllt ist
1 Punkt bei angemessener Erfüllung

Bieterentwürfe, die beim Wertungskriterium „Architektonische Gestaltung" weniger als die Hälfte der erreichbaren Punkte erzielen, werden von der weiteren Wertung ausgeschlossen.

Öffentlich geförderter Wohnraum 30 % aller Wohneinheiten

a) Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum

1.) 30 %	0 Punkte
2.) 31 % - 40 %	1 Punkt
3.) 41 % - 50 %	3 Punkte
4.) über 50 %	5 Punkte

b) Verteilung nach Einkommensgruppen A / B

1) Einkommensgruppe A – mind. 75 %	0 Punkte
2) Einkommensgruppe A - > 75 %	1 Punkt

c) Belegungsbindung

1.) 15 Jahre	0 Punkte
2.) 20 Jahre	1 Punkt
3.) 25 Jahre	2 Punkte

d) Anteil an Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen ≤ 50 m²

1.) unter 50 %	0 Punkte
2.) 50 % - 60 %	2 Punkte
3.) über 60 %	3 Punkte

e) Verteilung der unmittelbar öffentlich geförderten Wohnungen in den Gebäuden

1.) auf nur ein Gebäude	0 Punkte
2.) auf 2 Gebäude	1 Punkt
3.) auf 3 Gebäude	2 Punkte
3.) auf 4 - 5 Gebäude	3 Punkte
4.) auf alle Gebäude	4 Punkte

f) Verteilung der unmittelbaren und mittelbaren Förderung (im Stadtgebiet Meerbusch)

1.) keine unmittelbare Förderung	0 Punkte
2.) ≤ 50 % unmittelbare Förderung	1 Punkt
3.) 51 % - 99 % unmittelbare Förderung	2 Punkte
4.) 100 % unmittelbare Förderung	3 Punkte

Preis 30 %

Darüber hinaus bestehen folgende Ausschlusskriterien:
- Unterbietung des Mindestkaufpreises von 450,00 €/m²
- kein Finanzierungsnachweis einer Bank oder Sparkasse über den gebotenen Kaufpreis
- weniger als 10 % gewerbliche Nutzung (BGF) im MI; der Nachweis ist erforderlich
- weniger als 10 % Wohnnutzung (BGF) im MI; der Nachweis ist erforderlich
- keine Barrierefreiheit in den Gebäuden, bei den Gebäudezugängen und der äußeren Erschließung; der Nachweis gemäß aktueller DIN (z.Zt. DIN 18040/2) ist erforderlich
- Nichterfüllung des Nachweises öffentlich geförderter Wohneinheiten (WE) gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen - MBV/MBWSV NRW - in der aktuellen Fassung von mindestens 30% aller WE, insb. bei mittelbarer Förderung - kein Nachweis der konkreten Wohnungen im Stadtgebiet von Meerbusch
- keine Wohnung unter 50 m² gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB des MBV/MBWSV NRW in der aktuellen Fassung)

Sachverhalt:

Gemäß der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 82 sind folgende Baugrundstücke (im Lageplan rot dargestellt) zum Verkauf vorgesehen:
- 2 Grundstücke für eine zwei- und dreigeschossige Mischnutzung - Wohnen und Gewerbe - von insgesamt ca. 3.330 m²
- 1 Grundstück für eine zwei- und dreigeschossige Wohnbebauung mit 4 Mehrfamilien-Stadthäusern von insgesamt ca. 3.600 m²

Mit der Vermarktung soll im Anschluss an das Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 82, voraussichtlich im Sommer 2015, begonnen werden.

Aus Lärmschutzgründen ist vor Realisierung der Stadthäuser die Mischgebietsnutzung an der Moerser Straße zu errichten.

Die verbleibenden, im Osten liegenden 5 städtischen Wohnbaugrundstücke für Selbstnutzer (s. Lageplan gelb markiert), sollen zu einem späteren Zeitpunkt jeweils einzeln veräußert werden.

Die umfangreichen örtlichen Vorarbeiten einschließlich Erschließung (Kanal und Baustraße) für die Veräußerung der Grundstücke werden im Herbst 2015 begonnen.

Im Rahmen der Prüfung der Wertermittlung kommt die Verwaltung zu der Einschätzung, dass es sich bei dem Verkauf der Baugrundstücke nicht um ein bedingungsfreies Bieterverfahren im Sinne der Mitteilung Nr. C 209/3 der Europäischen Kommission handelt.
Um der Gefahr eines zu geringen Mindestkaufpreises entgegen zu wirken, wurde ein Gutachten durch einen unabhängigen Sachverständigen in Auftrag gegeben.
Dieser kommt zu der Einschätzung eines Mindestkaufpreises für die Wohnbauflächen „Allgemeines Wohngebiet" in Höhe von 350,00 €/m² und 420,00 €/m² für die „Mischgebiet"-Flächen inkl. Anliegerbeiträge.
Der zonale Bodenrichtwert für Wohnbaugrundstücke an der Moerser Straße liegt bei 450,00 €/m².
Dieser Richtwert wird vergleichsweise für den geforderten Mindestkaufpreis bei der Ausschreibung herangezogen und als angemessen angesehen.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften und der Sozialausschuss haben in ihrer gemeinsamen Sitzung am 25. September 2013 folgendes beschlossen:
„Für alle städtischen Grundstücke, bei denen es um die Schaffung von Wohnraum geht, wird ab 20 WE eine Quote für den Anteil von sozialem Wohnraum von mindestens 30 % festgelegt.
Darüber hinaus soll bei allen zukünftigen Planungen grundsätzlich ein hoher Anteil von barrierefreien und kleinen Wohneinheiten für ein bis zwei Personenhaushalte vorgesehen werden."

Diesen Erfordernissen soll das Vergabeverfahren für die anstehende Vermarktung des ehemaligen Bauhofareals bereits Rechnung tragen, wobei auch Bewerber berücksichtigt werden können, die Wohnungen im Stadtgebiet für eine mittelbare Förderung anbieten.

Die städtebaulichen und technischen Voraussetzungen für die Wohnungsbauförderung sind zum Einen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 gegeben und werden zum Anderen durch die Kriterien des Vergabeverfahrens sichergestellt.
Die Kriterien, die durch den Stadtrat festgelegt werden, müssen den Investoren im Zuge einer höchstmöglichen Transparenz der Ausschreibung, bereits durch das Verkaufsexposé bekannt gegeben werden.

Die Stadt Meerbusch ist aufgrund haushaltsrechtlicher Grundsätze zur sparsamen und wirtschaftlichen Haushaltsführung verpflichtet (§ 25 GemHVO). Dazu gehört es auch, im Eigentum der Stadt befindliche Liegenschaften möglichst wirtschaftlich günstig und städtebaulich vertretbar zu veräußern.
Um hier möglichst effizient das wirtschaftlich günstigste und städtebaulich attraktivste Konzept beauftragen zu können, schlägt die Verwaltung die Durchführung einer freihändigen Vergabe vor.
Nach § 3 Abs. 5 Nr. 3 VOB/A ist eine freihändige Vergabe zulässig, wenn die Leistung nach Art und Umfang vor der Vergabe nicht so eindeutig und erschöpfend festgelegt werden kann, dass hinreichend vergleichbare Angebote erwartet werden können. Dies ist vorliegend gegeben, weil im Vorhinein nicht genau festgelegt werden kann, mit welchen städtebaulichen Konzepten entsprechende Bieter aufwarten werden.

Mit dem Verkauf der Grundstücke soll einerseits ein möglichst hoher Kaufpreis erzielt und zum anderen ein möglichst optimales architektonisches Konzept unter Berücksichtigung der Belange des öffentlich geförderten Wohnungsbaues realisiert werden, wobei dem architektonischen Konzept ein Vorrang eingeräumt werden soll.

<u>Die Einzelbewertung ist wie folgt vorgesehen:</u>

Für jedes der im Einzelnen benannten Kriterien werden max. 18 Wertungspunkte vergeben, wobei eine vergleichende Bewertung der einzelnen Angebote stattfindet. Die Einzelbewertung wurde bereits im Beschlussvorschlag definiert.

Architektonische Gestaltung 40 % und Öffentlich geförderter Wohnraum 30 %
Jeweils unter der Berücksichtigung der vorgegebenen Wertungsskala.

Preis 30 %
Der Bieter mit dem höchsten Angebotspreis erhält 18 Wertungspunkte. Ein Preis von 450,00 €/m² erhält 0 Wertungspunkte. Die Punkte für dazwischen liegende Preisangebote werden auf 3 Stellen hinter dem Komma interpoliert.

Die darüber hinaus bestehenden Ausschlusskriterien sind ebenfalls im Beschlussvorschlag dargelegt.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:
Sofern man von den Mindestkaufpreisen ausgeht, belaufen sich die Einnahmen mindestens auf ca. 2,7 Mio €. Sie werden im Fachbereich 6 bei PSP 701014012.775.001, Sachkonto 68210000 voraussichtlich im Jahre 2015 verbucht. Die Anliegerbeiträge belaufen sich auf ca. 0,4 Mio €.

gez.

Angelika Mielke-Westerlage
Bürgermeisterin

Anlagenverzeichnis:
Lageplan