

Sehr geehrte Frau Mielke-Westerlage,  
sehr geehrte Damen und Herren RatskollegInnen,

der Rat wird in seiner Sitzung am 26.3.2015 u.a. den Punkt 10 des APL vom 17.3.2015, **Veräußerung des Baugrundstücks im Bereich Moerser Straße (ehemaliger Bauhof)**, beraten.

Zu diesem Tagesordnungspunkt hatten die Grünen im letzten APL am 17.3.2015 diverse Änderungsanträge vorgebracht, die vom Ausschuss mehrheitlich abgelehnt wurden. Dieses finden wir befremdlich, weil die von uns vorgeschlagenen Änderungen **fast alle bereits in früheren Sitzungen des APL behandelt, beraten und jeweilige Lösungen von der Verwaltung vorgetragen wurden**. Viele der uns und dem damaligen Ausschuss wichtigen Punkte finden sich nicht mehr in der aktuellen Beschlussvorlage wieder. So werden die Themen der Mischstruktur für geförderten Wohnraum, der Energiestandard und ein ausreichender Anteil kleiner Wohneinheiten nun der vermeintlich schnellen Vermarktungsperspektive mit dem deutlichen Schwerpunkt "Einfügen ins bauliche Umfeld und Gestaltung" untergeordnet.

Dies muss nach all den Diskussionen, die in verschiedenen Ausschüssen bereits geführt wurden, insbesondere aber im Planungsausschuss, dem Willen der Ratsmehrheit widersprechen.

**Wir beantragen deshalb erneut folgende Änderungen:**

**Absatz 1**

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

"Die Baugrundstücke ... werden zum Höchstangebot, mindestens aber zu einem Kaufpreis von 450 € ... verkauft.

Entscheidend für die Vergabe wird sowohl die architektonische Gestaltung, der Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum als auch das Kaufpreisgebot sein."

Bündnis 90 / DIE GRÜNEN beantragen diese Aufzählung zu ergänzen um:

**... der energetische Standard und die Mischung der Sozialstruktur (hinter Wohnraum)**

Gründe:

Eine bevorzugte Beschränkung auf die architektonische Gestaltung, den Anteil öffentlich geförderten Wohnraums als auch den Kaufpreis ist unter Berücksichtigung der bisherigen Beschlüsse und Verwaltungsvorschläge unzureichend.

---

## **Absatz 2**

### **Zuschlagskriterien**

#### **Energetischer Standard**

Dem energetischen Standard ist eine höhere Gewichtung mit höherem Punktwert einzuräumen:

Bei Beibehaltung der Gesamtpunktzahl 18 ist folgende Veränderung zu beschließen:

1) Eingliederung in das bauliche Umfeld	statt 6	neu 4 Punkte
2) Äußere Gestaltung	statt 6	neu 4 Punkte
3) Gewerbliche Nutzung in Erdgeschoss	unverändert	2 Punkte
<b>4) Energetischer Standard</b>	statt 3	<b>neu 7 Punkte</b>
<b>• Verteilung der 4 zusätzlichen Punkte:</b>		
	<b>KFW 30</b>	<b>2 Punkte</b>
	<b>Passiv - EnergiePlus-Haus</b>	<b>2 Punkte</b>
5) Freiraumgestaltung der privaten Flächen	unverändert	1 Punkt

Gründe:

Mit dem von der Verwaltung vorgeschlagenen Punktwert wird die damalige Beschlusslage des APL aus März 2013 und des APL vom 4.2.2014 (Herr Hüchtebrock: "**Passivhausstandard als Folge des Meerbuscher Klimaschutzkonzeptes**") ignoriert. Der damalige Fachbereichsleiter Herr Hüchtebrock hat als Lösung (auf den Antrag von Bündnis 90 / DIE GRÜNEN) vorgetragen, **den Passivhausstandard im Kaufvertrag zu regeln.**

Diese Lösung findet sich in der Beschlussvorlage nicht wieder.

---

## **Belegungsbindung für öffentlich geförderten Wohnraum**

### **c) Belegungsbindung**

Die Punktzahl für langfristige Belegungsbindung ist zu erhöhen

1.) 15 Jahre	unverändert	0 Punkte
2.) 20 Jahre	statt 1 Punkt	2 Punkte
3.) 25 Jahre	statt 2 Punkte	5 Punkte

---

### **d) Anteil der Wohneinheiten kleiner 50 m<sup>2</sup>**

Vorschlag der Verwaltung:

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

#### **Antrag Grüne:**

**Eine Punktevergabe entfällt.**

#### **Neu: Ausschlusskriterien**

**Ein Anteil von Wohneinheiten kleiner 50 m<sup>2</sup> von weniger als 20 % ist ausgeschlossen.**

Der Anteil von mindestens 20 % soll jeweils für den Anteil geförderten Wohnraum wie für den nicht geförderten Wohnraum gelten. (Siehe APL 25.9.2013)

Begründung:

Der von der Verwaltung vorgeschlagene Punktwert ist nicht geeignet, den bestehenden Bedarf an entsprechendem Wohnraum zu berücksichtigen. Verschiedene Grundsatzbeschlüsse des APL und des Sozialausschusses ergeben eine entsprechende Berücksichtigung bei zukünftigen Planungen. Dies ist mit der Vorlage nicht angemessen sichergestellt.

Andererseits halten wir einen sehr hohen Anteil von kleinen Wohnungen (über 50 % und mehr) nicht für sinnvoll.

---

### **e) Verteilung unmittelbar geförderter Wohnraum in den Gebäuden**

Die Punkteverteilung und Gewichtung entfällt.

Es wird folgende Vorgabe gelten:

Der mindestens 30%ige Anteil an gefördertem Wohnraum darf sich nicht auf die Wohnungen unmittelbar an der Moerser Straße beschränken, sondern muss, prozentual verteilt, im gesamten Baugebiet, mindestens aber in allen Geschossbauten, angeboten werden. Siehe hierzu APL 13.3.2013

Gründe:

Der Anreiz, dem Anspruch einer sozialen Mischung angemessen zu entsprechen, ist in der Beschlussvorlage nicht ausreichend.

---

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

**Neu:** Eine mittelbare Förderung im Stadtgebiet ist ausgeschlossen. Der geforderte Anteil geförderten Wohnraums ist im Planungsgebiet zu errichten.

Dies entspricht dem Grundsatz der bisherigen Beschlüsse, dass eine Verteilung angestrebt werden soll. Eine Verlagerung des geförderten Wohnraums, evtl. in bereits bestehende geförderte Bereiche mit höherer Dichte, steht dem entgegen.

---

#### **Energieversorgung**

Die Energieversorgung der Passivhäuser soll nur über regenerative Energiequellen erfolgen und im Kaufvertrag geregelt werden. (siehe APL 13.3.2013 - Hinweis von Herrn Hüchebrock)

Diese Passage fehlt in der Vorlage. Sie sollte beim Bieterverfahren deutlich gemacht werden.

Jürgen Peters