

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB6/0334/2015/1 vom 12. April 2016
Gremium	Sitzungstermin
Rat	28.04.2016

Grundstücksangelegenheiten; Veräußerung von Baugrundstücken in Meerbusch-Büderich im Bereich Moerser Straße / Am Pützhof; Grundsatzbeschluss zur erneuten Ausschreibung

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt beschließt:

1.

Die Baugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82, Meerbusch-Büderich, Brühl; Gemarkung Büderich, Flur 4, Teilflächen der Flurstücke Nr. 229, 109 und 110 von ca. 7.641 m², werden zum Höchstgebot, mindestens aber zu einem Kaufpreis in Höhe von 450,00 €/m² einschließlich Anliegerbeiträge verkauft.

Die endgültige Verkaufsfläche resultiert aus der entwurfsabhängigen Größe der öffentlichen Parkplätze.

Mit dem Verkauf der Grundstücke soll einerseits ein hoher Kaufpreis erzielt und zum anderen ein optimales städtebaulich-architektonisches Konzept mit Wohnnutzung unter Berücksichtigung des öffentlich geförderten Wohnraums an diesem Standort realisiert werden.

Die Stadt behält sich Nachverhandlungen sowohl hinsichtlich des Kaufpreisgebotes als auch der Planentwürfe vor.

Die Grundstücke sollen ausschließlich an Investoren bzw. Bauträger veräußert werden.

Auf den vorderen Grundstücksteilen entlang der Moerser Straße sind ausschließlich Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, 1. Förderweg, zu errichten.

Aufgrund der sehr guten ÖPNV-Anbindung, wird eine Reduzierung der erforderlichen Stellplatzanzahl um 30 % abweichend von der derzeitigen Stellplatzregelung der Stadt zugelassen.

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

Grundlage für den Verkauf bildet der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82, der auf der Basis des Zuschlagsentwurfs abschließend entwickelt wird.

2.

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

Für jedes der im Einzelnen benannten Kriterien werden max. 18 Wertungspunkte vergeben, wobei eine vergleichende Bewertung der einzelnen Angebote stattfindet. Die Einzelbewertung stellt sich wie folgt dar:

Architektonische Gestaltung 40 %

- | | |
|---|----------|
| 1.) Eingliederung in das bauliche Umfeld | 6 Punkte |
| 2.) Gebäudeformen und äußere Gestaltung | 8 Punkte |
| 3.) Energetischer Standard | 2 Punkte |
| 4.) Freiraumgestaltung der privaten Grundstücksflächen | 1 Punkt |
| 5.) Barrierefreies Bauen (Anmerkung: im öffentl. geförd. Wohnungsbau, Voraussetzungen gem. WFB) | 1 Punkt |

Für jedes der Unterkriterien erhalten die Bieter folgende Punktzahl:

zu 1.)

Hierunter wird insbesondere betrachtet:

Einfügung in die vorhandene Siedlungsstruktur, Anordnung von Ruhebereichen, Umgang mit Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie 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:

Gebäudeformen; Gliederung der Fassaden, Dachgestaltung und Materialien

- 0 Punkte, wenn das Kriterium nicht oder unzureichend erfüllt ist,
- 1 – 3 Punkte bei ausreichender Erfüllung,
- 4 – 7 Punkte bei durchschnittlicher Erfüllung und
- 8 Punkte bei überdurchschnittlicher Erfüllung

zu 3.)

0 Punkte bei Erfüllung der aktuell gesetzlichen Standards (EnEV u.a.)

2 Punkte bei Errichtung nach Passivhausstandard oder Energie-Plus-Häusern

zu 4.)

0 Punkte wenn das Kriterium nicht oder unzureichend erfüllt ist

1 Punkt bei angemessener Erfüllung

zu 5.)

0 Punkte wenn das Kriterium nicht oder unzureichend erfüllt ist

1 Punkt bei angemessener Erfüllung

Öffentlich geförderter Wohnraum 30 %

a) Belegungsbindung

- | | |
|--------------|----------|
| 1.) 20 Jahre | 4 Punkte |
| 2.) 25 Jahre | 8 Punkte |

b) Anteil an Wohneinheiten (WE)

1.) ≥ 35 WE mit ≤ 62 m ²	10 Punkte
2.) ≥ 15 WE mit ≤ 62 m ²	5 Punkte
3.) < 15 WE mit ≤ 62 m ²	0 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
- Nichterfüllung der geforderten öffentlich geförderten Wohneinheiten (WE), 1. Förderweg, entlang der Moerser Straße gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen - MBV/MBWSV NRW – in der aktuellen Fassung

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17. Dezember 2015, TOP 16, den Aufhebungsbeschluss zur ersten Ausschreibung der städtischen Baugrundstücke gefasst.

Die Vergabekriterien führten zu keinem Verkaufsbeschluss, da eine ausreichende Investorenresonanz ausblieb.

Zwischenzeitlich intensiv geführte Gespräche mit Investoren, Bauträgern und Wohnungsbaugenossenschaften haben gezeigt, dass die Fülle der Ausschlusskriterien sich für viele als problematisch darstellten.

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften wurde in seiner Sitzung am 17. November 2015, TOP 15, ausführlich über die Thematik informiert.

Im Hinblick darauf, aber auch um den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Meerbusch zu stärken, wurde zum Einen die Bewertungsmatrix umfangreich überarbeitet; zum Anderen soll der Bebauungsplan in dem Sinne geändert werden, sodass die überbaubaren Grundstücksflächen größeren Spielraum für Gebäudeformen und –stellungen ermöglichen.

Um einen höheren Anteil sozialen Wohnraums zu erreichen, wird auf die Ausweisung eines Mischgebietes verzichtet.

Gleichwohl wird angestrebt, die in der sog. zweiten Reihe bisher geplanten einzeln stehenden Stadthäuser zu verwirklichen, wobei eine konkrete Anzahl nicht mehr festgeschrieben wird.

Auf die Lärmschutzproblematik und deren Anforderungen entlang der Moerser Straße wird im Verkaufsexposé entsprechend aufmerksam gemacht.

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

Des Weiteren wurde in den Gesprächen der Stellplatzschlüssel der Stadt für den öffentlich geförderten Wohnungsbau kritisiert.

Bei der Errichtung von öffentlich geförderten Wohngebäuden ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 St/WE anzuwenden.

Für die Stellplätze im frei finanzierten Wohnungsbau gilt ein Stellplatzschlüssel von je 2 Stellplätzen für die 1. und 2. Wohneinheit (WE); ab der 3. WE - bis 75 m² Wohnfläche - 1 Stellplatz und über 75 m² Wohnfläche - 1,5 Stellplätze.

Da der in der Nähe liegende Haltepunkt „Forsthausweg“ eine gute ÖPNV-Anbindung an Bus und Bahn darstellt, erscheint eine Reduzierung des jeweiligen Stellplatzschlüssels um 30 % vertretbar.

Die privaten Stellplätze sind zu 90 % in einer Tiefgarage nachzuweisen; maximal 10 % sollen oberirdisch möglich sein.

Die im bisherigen Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzten öffentlichen Parkplätze werden mit der neuen Ausschreibung nicht mehr an einen konkreten Standort festgeschrieben. Vielmehr bleibt es dem Bewerber überlassen, die 15 öffentlichen Parkplätze Standort- und entwurfsabhängig darzustellen. Eine konkrete Festlegung erfolgt dann im Rahmen des Offenlagebeschlusses zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82.

Die erforderlichen privaten Spielplatzflächen sind gemäß BauO NRW auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen, da der öffentliche Spielplatz in der Nähe des Neubaugebietes noch nicht realisierbar ist.

Die Kaufpreiszahlung erfolgt in Abhängigkeit der Rechtskraft der Bebauungsplanänderung.

Vermarktungsbeginn ist - nach Beschlussfassung des Rates - für Mitte Mai 2016 vorgesehen. Der Bewerbungszeitraum wird voraussichtlich auf Anfang September 2016 begrenzt. Es ist beabsichtigt, die eingereichten Entwürfe nach verwaltungsseitiger Begutachtung dem Ausschuss in seiner Sitzung am 15. November 2016 im nichtöffentlichen Teil vorzustellen.

Aufgrund der genannten Investorengespräche besteht die berechtigte Hoffnung, dass die neuen Regelungen in dieser zweiten Ausschreibungsphase den gewünschten Erfolg bringen.

Im Nachgang zur Sitzung des Ausschusses für Planung und Liegenschaften am 5.04.2016, hat sich folgender Sachverhalt ergeben:

Da sich die Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) mit Wirkung vom 21.01.2016 geändert haben, ist eine Belegungsbindung nur noch für 20 oder 25 Jahre möglich.

Die Belegungsrechte sind ebenfalls in den WFB unter Ziffer 2.3 - Belegungsbindung - umfangreich festgeschrieben.

Danach besteht seitens des Bauherrn die Verpflichtung, bei einer unmittelbaren Förderung, 1. Förderweg, zugunsten der Einkommensgruppe A, der zuständigen Stelle - in diesem Fall der Stadt - das Belegungsrecht einzuräumen.

Dadurch bestimmt die Stadt, welche Mieter die Wohnungen beziehen; insofern ist keine prozentuale Festschreibung erforderlich. Die Stadt kann somit hier in erforderlichem Umfang auch anerkannte Flüchtlinge unterbringen.

Finanzielle Auswirkung:

Durch die Ausführung des vorgeschlagenen Beschlusses entstehen folgende Auswirkungen auf den Haushalt:

Sofern man von dem Mindestkaufpreis ausgeht, belaufen sich die Einnahmen inkl. Anliegerbeiträge auf mindestens ca. 3.348.450,00 €.

Anmerkung: Die öffentliche Parkplatzfläche, die erst nach Vorlage der Bewerbungen konkret feststeht, wird zum jetzigen Zeitpunkt mit ca. 200 m² kalkuliert.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Auszug Bebauungsplan Nr. 82
Lageplan mit Verkaufsflächen
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

siehe Drucksache FB 6/0334/2015/
Ausschuss für Planung und Liegenschaften TOP 8 vom 5.04.2016