

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB6/0598/2017 vom 16. August 2017
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften	12.09.2017
Rat	28.09.2017

Grundstücksangelegenheit; Veräußerung eines Baugrundstückes im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, Meerbusch-Osterath im Bereich des Kindergartens "Knirpsmühle"

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt folgenden Beschluss zu fassen:

Die Wohnbaugrundstücke im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, Meerbusch-Osterath im Bereich des Kindergartens „Knirpsmühle“ werden zum Höchstgebot, mindestens aber zu einem Kaufpreis in Höhe von 755.000,00 € einschl. Anliegerbeiträge verkauft.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Grundstück Einsteinstraße 30, Gemarkung Osterath, Flur 17, Flurstück-Nr. 462, groß 2.014 m², national in Anlehnung an die Vorschriften der VOB/A im Rahmen einer freihändigen Vergabe auszuschreiben. Der Verkauf soll an einen Investor erfolgen. Die Details werden in einem Verkaufsexposé festgeschrieben.

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 60 %

- | | |
|--|----------|
| 1.) Gebäudeformen und äußere Gestaltung | 8 Punkte |
| 2.) Energetischer Standard | 4 Punkte |
| 3.) Freiraumgestaltung der privaten Grundstücksflächen: | 6 Punkte |
| - Zuwegung, Garagen und Vorgärten | |
| - Gestaltung der Müllauffstellflächen | |
| - Fahrradabstellflächen eingehaust; mindestens 3 Fahrräder pro Hauseinheit | |

Für jedes der Unterkriterien erhalten die Bieter folgende Punktzahl:

zu 1.)

Hierunter wird insbesondere betrachtet:

Gebäudeformen; 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 - 8 Punkte bei überdurchschnittlicher Erfüllung

zu 2.)

- 0 Punkte bei Erfüllung der aktuell gesetzlichen Standards (EnEV u.a.)
- 2 Punkte bei Errichtung nach Passivhausstandard
- 3 Punkte bei Errichtung von 0-Energie-Häusern und
- 4 Punkte bei Errichtung von Plus-Energie-Häusern

zu 3.)

- 0 Punkte wenn das Kriterium nicht oder unzureichend erfüllt ist
- 1 - 3 Punkte bei angemessener Erfüllung und
- 4 - 6 Punkte bei überdurchschnittlicher Erfüllung

Preis 40 %

Darüber hinaus bestehen folgende Ausschlusskriterien:

- Unterbietung des Mindestkaufpreises von 755.000,00 €
- kein Finanzierungsnachweis einer Bank oder Sparkasse über den gebotenen Kaufpreis

Alternativen:

Andere bzw. ergänzende Kriterien durch den Ausschuss für Planung und Liegenschaften.

Sachverhalt:

Gemäß der städtebaulichen Konzeption der am 30. Oktober 2015 in Kraft getretenen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56, der die Grundlage zum Verkauf bildet, sind folgende Baugrundstücke vorgesehen:

- eine Hausgruppe mit 5 - 6 Wohneinheiten
- ein freistehendes Einfamilienhaus

Der Standort der Kita „Knirpsmühle“ wurde aufgegeben und es erfolgte ein Umzug des neuen Kindergartens „Entdeckerknirpse“ im Frühjahr 2017 an den Wienenweg in Meerbusch-Osterath. Somit steht einer Vermarktung im Rahmen der v.g. 1. Änderung nichts mehr im Wege.

Der Abbruch der Kita und des sich auf dem Grundstück befindlichen Regenrückhaltebeckens soll durch den künftigen Eigentümer erfolgen.

Im Rahmen der Prüfung der Wertermittlung kommt die Verwaltung zu der Einschätzung, dass es sich bei dem Verkauf des Baugrundstückes nicht um ein bedingungsloses 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 „Reines Wohngebiet“ in Höhe von 755.000,00 € einschl. Anliegerbeiträge.

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 architektonisch-gestalterisch 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 Konzepten entsprechende Bieter aufwarten werden.

Mit dem Verkauf des Grundstückes soll einerseits ein möglichst hoher Kaufpreis erzielt und zum anderen ein möglichst optimales architektonisches Konzept realisiert werden.

Die Einzelbewertung ist wie folgt vorgesehen:

Für das Kriterium „architektonische Gestaltung“ wird max. **18** Wertungspunkte vergeben, wobei eine vergleichende Bewertung der einzelnen Angebote stattfindet. Die Einzelbewertung wurde bereits im Beschlussvorschlag definiert.

Architektonische Gestaltung 60 %

Jeweils unter der Berücksichtigung der vorgegebenen Wertungsskala.

Preis 40 %

Der Bieter mit dem höchsten Angebotspreis erhält 18 Wertungspunkte. Ein Preis von 755.000,00 € 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:

Die Einzahlung beläuft sich auf mindestens 755.000,00 € und wird im Fachbereich 6 voraussichtlich im Jahre 2018 bei PSP 7 010 14002.775.001, Sachkonto 68210000 verbucht. Der auf dem Grundstück ruhende Erschließungsbeitrag nach § 8 KAG NRW i.H.v. 3.930,11 € wird intern verrechnet.

In Vertretung

gez.

Michael Assenmacher
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Grunderwerbsplan
1. Änderung des BPL Nr. 56