

Beschlussvorlage -öffentlich-	Drucksache: FB6/436/2012 vom 2. November 2012
Gremium	Sitzungstermin
Ausschuss für Planung und Liegenschaften Rat	20.11.2012 20.12.2012

Grundstücksangelegenheiten; Veräußerung von Baugrundstücken in Meerbusch-Büderich im Bereich Düsseldorfer Straße

Beschlussvorschlag:

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

1.

Die Wohnbaugrundstücke im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 271, Meerbusch-Büderich, Gewerbe- und Wohnpark Böhlerstraße (Flurstücke Nr. 553-556, 561-563, 568-572) werden zum Höchstgebot, mindestens aber zu einem Kaufpreis in Höhe von 380,00 €/m²; das Mischgebietsgrundstück (Flurstück-Nr. 552) sowie das Mischgebietsgrundstück (Flurstücke 564, 566, 574) ebenfalls zum Höchstgebot, jedoch zu einem Mindestkaufpreis von 360,00 €/m² einschl. Anliegerbeiträge verkauft.

Entscheidend für die Vergabe wird sowohl das Kaufpreisgebot als auch der städtebauliche Entwurf sein. Die Stadt behält sich Nachverhandlungen sowohl hinsichtlich des Kaufpreisgebotes als auch der Planentwürfe vor.

Die Grundstücke für die Einfamilienhausbebauung und für die Mischgebietsbebauung sollen an Investoren veräußert werden.

Dabei besteht die Möglichkeit, sich sowohl auf alle ausgeschriebenen Grundstücke gleichzeitig zu bewerben als auch jeweils einzeln auf den Komplex der Wohnbaugrundstücke und der beiden Mischgebietsgrundstücke.

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:

2.1 Für die Mischgebietsgrundstücke

Preis 50 %

Städtebauliche Qualität 50 %

– Eingliederung in das bauliche Umfeld –

Umgang mit Trauf-, First- und Gebäudehöhen

5 Punkte

– Fassadengliederung und Dachgestaltung/Fassadenmaterialien

5 Punkte

- Freiraumgestaltung 2 Punkte
- Anordnung der Stellplätze 2 Punkte
- Vollständige Nutzung regenerativer Energiequellen 2 Punkte

Darüber hinaus bestehen folgende Ausschlusskriterien:

- Unterbietung des Mindestkaufpreises von 360,00 €/m²
- kein Finanzierungsnachweis über den gebotenen Kaufpreis
- weniger als 10 % gewerbliche Nutzung (BGF)
- weniger als 10 % Wohnnutzung (BGF)
- keine Barrierefreiheit bei den Wohnungen

2.2 Für die Wohnbaugrundstücke

Preis 50 %

Städtebauliche Qualität 50 %

- Eingliederung in das bauliche Umfeld -
 Umgang mit Trauf-, First- und Gebäudehöhen 5 Punkte
- Fassadengliederung und Dachgestaltung/Fassadenmaterialien 5 Punkte
- Freiraumgestaltung 2 Punkte
- Anordnung der Stellplätze 2 Punkte
- Vollständige Nutzung regenerativer Energiequellen 2 Punkte

Darüber hinaus bestehen folgende Ausschlusskriterien:

- Unterbietung des Mindestkaufpreises von 380,00 €/m²
- kein Finanzierungsnachweis über den gebotenen Kaufpreis
- keine Doppelhäuser

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat am 26. November 2009, TOP 6, beschlossen, die städtischen Wohnbaugrundstücke zu einem Kaufpreis von 380,00 €/m² und die Mischgebietsgrundstücke mit einem Wert von 360,00 €/m² einschl. Anliegerbeiträgen zu veräußern.

Nach der zwischenzeitlich ergangenen Entscheidung des Europäischen Gerichtshofes vom 25. März 2010 besteht keine Notwendigkeit mehr, die Grundstücke EU-weit auszuschreiben.

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 hinrei-

chend 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 städtebauliches Konzept realisiert werden. Deshalb sind der Preis sowie das städtebauliche Konzept insgesamt gleichrangig zu bewerten.

Die Einzelbewertung ist wie folgt vorgesehen:

Für die Mischgebietsgrundstücke

Preis 50 %

Der Bieter mit dem höchsten Angebotspreis erhält 16 Wertungspunkte. Ein Preis von 360,00 €/m² erhält 0 Wertungspunkte. Die Punkte für dazwischen liegende Preisangebote werden auf 3 Stellen hinter dem Komma interpoliert.

Städtebauliche Qualität 50 %

Für dieses Zuschlagskriterium werden 5 Unterkriterien gebildet. Für jedes der Unterkriterien erhalten die Bieter folgende Punktzahl:

zu a) und b)

0 Punkte, wenn das Kriterium nicht oder unzureichend erfüllt ist,

1 – 2 Punkte bei ausreichender Erfüllung,

3 – 4 Punkte bei durchschnittlicher Erfüllung und

5 Punkte bei überdurchschnittlicher Erfüllung

zu c) bis e)

0 Punkte, wenn das Kriterium nicht oder unzureichend erfüllt ist,

1 Punkt bei durchschnittlicher Erfüllung,

2 Punkte bei überdurchschnittlicher Erfüllung

Die Unterkriterien sind:

a) Eingliederung in das bauliche Umfeld –

Umgang mit Trauf-, First- und Gebäudehöhen	5 Punkte
--	----------

b) Fassadengliederung und Dachgestaltung/Fassadenmaterialien	5 Punkte
--	----------

c) Freiraumgestaltung	2 Punkte
-----------------------	----------

d) Anordnung der Stellplätze	2 Punkte
------------------------------	----------

e) Vollständige Nutzung regenerativer Energiequellen	2 Punkte
--	----------

Darüber hinaus bestehen folgende Ausschlusskriterien:

- Unterbietung des Mindestkaufpreises von 360,00 €/m²
- kein Finanzierungsnachweis über den gebotenen Kaufpreis
- weniger als 10 % gewerbliche Nutzung (BGF)
- weniger als 10 % Wohnnutzung (BGF)
- keine Barrierefreiheit bei den Wohnungen

Für die Wohnbaugrundstücke

Preis 50 %

Der Bieter mit dem höchsten Angebotspreis erhält 16 Wertungspunkte. Ein Preis von 380,00 €/m² erhält 0 Wertungspunkte. Die Punkte für dazwischen liegende Preisangebote werden auf 3 Stellen hinter dem Komma interpoliert.

Städtebauliche Qualität 50 %

Für dieses Zuschlagskriterium werden 5 Unterkriterien gebildet. Für jedes der Unterkriterien erhalten die Bieter folgende Punktzahl:

zu a) und b)

0 Punkte, wenn das Kriterium nicht oder unzureichend erfüllt ist,

1 – 2 Punkte bei ausreichender Erfüllung,

3 – 4 Punkte bei durchschnittlicher Erfüllung und

5 Punkte bei überdurchschnittlicher Erfüllung

zu c) bis e)

0 Punkte, wenn das Kriterium nicht oder unzureichend erfüllt ist,

1 Punkt bei durchschnittlicher Erfüllung,

2 Punkte bei überdurchschnittlicher Erfüllung

Die Unterkriterien sind:

a) Eingliederung in das bauliche Umfeld –

Umgang mit Trauf-, First- und Gebäudehöhen	5 Punkte
--	----------

b) Fassadengliederung und Dachgestaltung/Fassadenmaterialien	5 Punkte
--	----------

c) Freiraumgestaltung	2 Punkte
-----------------------	----------

d) Anordnung der Stellplätze	2 Punkte
------------------------------	----------

e) Vollständige Nutzung regenerativer Energiequellen	2 Punkte
--	----------

Darüber hinaus bestehen folgende Ausschlusskriterien:

- Unterbietung des Mindestkaufpreises von 380,00 €/m²
- kein Finanzierungsnachweis über den gebotenen Kaufpreis
- keine Doppelhäuser

Gemäß der städtebaulichen Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 271 sind folgende Baugrundstücke zum Verkauf vorgesehen:

- 6 Grundstücke für Wohnbebauung, von 324 m² - 333 m² sowie
- 2 Grundstücke für eine Mischnutzung – Wohnen und Gewerbe, von 537 m² und 2.380 m².

Die Wohnbaugrundstücke (Flurstücke 550 und 551) werden zu einem späteren Zeitpunkt zum Verkauf angeboten. Eine Veräußerung dieser Parzellen ist erst dann möglich, wenn die Entwässerungsanlagen, die auch die Flächen von Böhler mit erschließen, endgültig hergestellt sind.

Der am 29. Juni 2006 in Kraft getretene Bebauungsplan Nr. 271 bildet die Grundlage zum Verkauf der stadteigenen Grundstücke.

Die Realisierungsabschnitte für die überwiegend nicht im städtischen Eigentum befindlichen Flächen sind im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan Nr. 271 geregelt. Über den zeitlichen Rahmen ist derzeit keine Aussage möglich.

Die umfangreichen örtlichen Vorarbeiten einschließlich Erschließung (Kanal- und Baustraße) für die Veräußerung der städtischen Grundstücke werden voraussichtlich im Winter 2012/2013 begonnen.

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 1.801.000,00 €. Sie werden im Fachbereich 6 bei Auftragssachkonto U 01014002/6821000 voraussichtlich in den Jahren 2013/2014 verbucht.

In Vertretung

gez.

Dr. Just G é r a r d
Technischer Beigeordneter

Anlagenverzeichnis:

Lageplan

Auszug Bebauungsplan