

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften, Stadtmarketing und Tourismus	04.06.2020
Haupt- und Finanzausschuss	09.06.2020

Investorenwettbewerb Bürgerhausareal Gewichtung der Kriterien für die Vermarktung

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das Bürgerhausareal mittels Investorenwettbewerb auf Grundlage des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 93, 4. Änderung „Bürgerhausareal“ zu veräußern. Die in der Sitzungsvorlage genannten Rahmenbedingungen gelten als Mindestvoraussetzungen.
2. Dem Vorschlag der Verwaltung zur Vermarktung des Areals nach den Kriterien in dieser Vorlage wird zugestimmt. Der Reihenfolge und der Gewichtung der Kriterien nach Alternative 1 / 2 / 3 (nach Beratung) wird zugestimmt. Der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 29.09.2016 zu Punkt 4 der Sitzungsvorlage 61/137/2016 wird entsprechend geändert.

Sachverhalt:

Mit Sitzungsvorlage 60/067/2020 hatte die Verwaltung die Kriterien für die Vermarktung konkretisiert und vorgeschlagen, dass der Investorenwettbewerb für das Bürgerhausareal auf Grundlage der vorzeitigen Planreife erfolgen soll. In der Sitzung des Rates am 31.03.2020 wurde entschieden, dass zunächst der zuständige Liegenschaftsausschusses (WLSTA) hierüber beraten soll. Insbesondere die Gewichtung der Vermarktungskriterien soll festgelegt werden. Gemäß der Zuständigkeitsordnung der Stadt Haan erfolgt daher eine reguläre Beratung im WLSTA und im Haupt- und Finanzausschuss.

Die Verwaltung schlägt vor, den Investorenwettbewerb nicht auf Grundlage der vorzeitigen Planreife, sondern erst nach Satzungsbeschluss zu beginnen. Die

jüngsten Beratungen im Rat der Stadt Haan haben gezeigt, dass noch zum Satzungsbeschluss wesentliche Änderungen beschlossen werden, welche eine Angebotserstellung auf Grundlage der vorzeitigen Planreife unmöglich machen. Die Verwaltung sieht hier ein hohes Risiko für beteiligte Bewerber. Der Beschlussvorschlag in Nr. 1 wurde entsprechend geändert.

Die Kriterien und deren Reihenfolge (unverändert):

1. Mischung der Wohnformen (Mietwohnungsbau -Anteil geförderter Wohnungen entsprechend des Baulandbeschlusses-, Eigentumswohnungen, Eigenheimbau),
2. Angebot von Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Nachbarschaftstreff, Begegnung der Generationen (z. B. Mehrgenerationenhaus mit Nachbarschaftscafe / Demenzbetreuung, der Betreiber ist vom Wohnbauträger zu einem späteren Zeitpunkt auszuwählen / betreutes Wohnen),
3. Barrierefreiheit / -armut,
4. Führung des Grünzugs Düsseldorf in das Baugebiet/ Umsetzung der Freiraum- und Erschließungsanlagen auf Grundlage der zum Bebauungsplan ausgearbeiteten Vorplanung,
5. Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung,
6. Kaufpreisangebot.

Hinsichtlich des Kriteriums Preis ist zu erläutern, dass für das Bürgerhausareal ein Verkehrswertgutachten erstellt werden muss. Dieses berücksichtigt die zukünftige Nutzung, Erschließung und sonstige wertbeeinflussenden Maßnahmen. Der ermittelte Verkehrswert stellt den Mindestverkaufspreis dar. Bieter können durch einen höheres Kaufpreisangebot im Kriterium Preis einen Vorzug gegenüber anderem Bieter erlangen. Daher sollte der Preis als nachrangiges Kriterium bei der Vergabe berücksichtigt werden.

Um eine Diskussionsgrundlage zu haben, schlägt die Verwaltung folgende Alternativen für die Gewichtung der Kriterien vor:

		Alternative 1	Alternative 2	Alternative 3
1.	Mischung der Wohnformen	30 %	24 %	20 %
2.	Angebot von Räumlichkeiten	24 %	21 %	18 %
3.	Barrierefreiheit / -armut	19 %	18 %	17 %
4.	Grünzug Düsseldorf	14 %	15 %	16 %
5.	Einheimischenmodell	9 %	12 %	15 %
6.	Kaufpreisangebot	4 %	10 %	14 %
		100%	100%	100%

Die Verwaltung wird die Zeit bis zum Satzungsbeschluss nutzen, um die Vermarktungskriterien sowie den Ablauf der Vermarktung textlich zu beschreiben, so dass diese Ergebnisse Grundlage des Investorenwettbewerbs werden. Der Liegenschaftsausschuss wird am Verfahren beteiligt.