

Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt	Sitzungstermin
Haupt- und Finanzausschuss	09.06.2020

Investorenwettbewerb Bürgerhausareal

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Im Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften und Tourismus am 04.06.2020 ist die Sitzungsvorlage erstmalig beraten und diskutiert worden. Die Verwaltung hat hieraus mitgenommen, dass es Wunsch des Ausschusses ist, das Kriterium „Miete pro m²“ nicht als reine Information zu erhalten, sondern dass ein Vertragspartner an diese Vorgabe gebunden wird. Sofern eine „Miete pro m²“ als Vergabekriterium wirksam werden soll, kann nach Meinung der Verwaltung das gesamte Projekt nur für Bestandshalter in Frage kommen. Entsprechend berücksichtigt der SPD-Antrag auch das Kriterium „Bestandshalter“. Auswirkungen hat diese Überlegung auf das Kriterium „Mischung von Bauformen“, da hier auch Eigentumswohnungen genannt werden. Insofern sind hier konkurrierende Kriterien vorhanden.

Bei der Recherche zu Möglichkeiten, mit einem Vertragspartner eine Startmiete zu vereinbaren, ist die Verwaltung auf die Verfahrensweise der Stadt Münster aufmerksam geworden. Kurz zusammengefasst, wird dort per Verkehrswertgutachten der Verkaufspreis festgelegt, die Vergabe erfolgt an den Bieter mit dem niedrigsten Mietpreisangebot. Mit dem Vertragspartner wird vertraglich festgelegt, dass der angebotene Mietpreis als Startmiete zu nehmen ist. Maximale Mietpreissteigerungen der Folgejahre werden ebenfalls festgelegt. Die Verwaltung kann sich vorstellen, dass dies ein Modell für die Vermarktung des Bürgerhausareals werden kann.

Bei Umsetzung eines solchen Modells sind die bis heute zum Bürgerhausareal festgelegten Kriterien keine Vergabekriterien mehr, diese werden zu k.o.-Kriterien, welche teilweise durch den Bebauungsplan festgelegt werden, teilweise im Rahmen des Veräußerungsverfahrens vertraglich vorgegeben werden.

Das Kriterium Klimaschutz könnte neben dem Mietpreis pro m² als weiteres, echtes Vergabekriterium erhalten bleiben. Hierbei kann ein Klimakonzept für das Gesamtareal entscheidungsrelevant berücksichtigt werden.

Darüber hinaus wird die Verwaltung vorschlagen, ein Kriterium Architektur aufzunehmen. Somit können gestalterische Unterschiede in die Entscheidung einfließen.

Sollte der Ausschuss sich dem Antrag der SPD (Mietpreis pro m²) anschließen, wird die Verwaltung bis zum nächsten Ausschuss die Vermarktung nach o.g. Verfahrensweise vorbereiten. Es wird dargestellt, wie die bisherigen Kriterien im Verfahren verbindlich vorgeschrieben werden. Ebenfalls wird dargestellt, wie die verbleibenden Kriterien Miete pro m², Klimaschutz und Architektur gewichtet werden. Es entsteht im Verfahren durch diese Neuorientierung kein Zeitverzug, da der Investorenwettbewerb erst nach Satzungsbeschluss veröffentlicht wird.