

| Beratungsfolge Vorlage ist für alle hier angegebenen Sitzungen bestimmt | Sitzungstermin |
|---|-----------------------|
| Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Liegenschaften, Kultur, Städtepartnerschaften und Tourismus | 18.02.2021 |
| Haupt- und Finanzausschuss | 16.03.2021 |
| Rat | 25.03.2021 |

Investorenwettbewerb Bürgerhausareal

Beschlussvorschlag:

1. Die Verwaltung wird beauftragt, das ehemalige Bürgerhausareal zu veräußern.
2. Für die Gebiete WA I und WA II ist jeweils ein Investorenwettbewerb durchzuführen. Grundlage für die Auswahl des Investors in den Bereichen WA I und WA II ist der jeweilige Kriterienkatalog gemäß Anlage 1 und 2.
3. Das Gebiet WA III wird durch die Stadt vermarktet. Eine Entscheidungsmatrix über die Verkaufskriterien sowie die Investorenauswahl sind vom Rat der Stadt Haan zu beschließen. Entsprechende Einzelbeschlüsse über den Verkauf der Reihenhausgrundstücke sind vom Rat der Stadt Haan zu beschließen.
4. Die Erschließung des Areals erfolgt durch die Stadt Haan. Entsprechende Mittel laut Sitzungsvorlage werden im Haushalt bereitgestellt.

Sachverhalt:

Seit Frühjahr des letzten Jahres hat die Verwaltung das Thema Verkauf des Bürgerhausareals mittels eines Investorenwettbewerbs mit der Politik in diversen Ausschüssen besprochen. Ziel war und ist es, gemeinsam mit der Politik Vermarktungskriterien zu entwickeln, um eine bestmögliche Entwicklung zu erhalten. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen diverse Wünsche/ Vorstellungen bis hin zu konkreten Vorschlägen von Einzelkriterien/ Bewertungsmatrizen vor. Darüber hinaus hat die Verwaltung erneut Gespräche geführt, welche zu neuen Erkenntnissen führen, so dass mit dieser Sitzungsvorlage eine neue Diskussionsgrundlage geschaffen wird, welche alle bisherigen Aspekte berücksichtigen soll, sowie diese bewertet.

Hinsichtlich der vergaberechtskonformen Abwicklung des Verfahrens hat die Verwaltung ein Informationsgespräch mit der Kanzlei Kapellmann Rechtsanwälte geführt, welches zu folgenden Ergebnissen führte.

Die Angebotsaufforderung ist unabhängig davon, ob ein formales Vergabeverfahren notwendig ist, zwingend für alle zugänglich bekannt zu machen; ein eingeschränkter Wettbewerb mit einem vordefinierten Bieterkreis (z.B. Bestandshalter) ist nicht möglich, da keine objektiv abgrenzbaren Merkmale hierfür vorhanden sind. Das in der politischen Beratung diskutierte Kriterium „Bestandshalter“ (Anlage 5) kann daher nicht umgesetzt werden.

Ob der Weg ins Vergaberecht grundsätzlich eröffnet ist und damit ein formales Vergabeverfahren notwendig ist, muss am jeweiligen Bauvorhaben geprüft werden. Ausschlaggebend sind beim Bürgerhausareal die Erschließungsanlagen. Ein Interessenbekundungsverfahren ohne strikte Ausschreibungsvorschriften könnte für das Gesamtareal möglich sein, da die Erschließungsarbeiten eine untergeordnete Rolle sowohl im Umfang der auszuführenden Arbeiten als auch im Verhältnis der Werte (in Euro) der baulichen Maßnahmen untereinander spielen. Eine explizite Prüfung mit entsprechender Stellungnahme hierzu müsste aber erfolgen.

Mit dieser Vorlage schlägt die Verwaltung vor, die Erschließung selbst durchzuführen, so dass es hierzu keiner weiteren Prüfung bedarf und damit kein öffentlicher Auftrag im Sinne des Vergaberechts vorliegt. Damit kann die Veräußerung des Bürgerhausareals mittels des angedachten Wettbewerbes und der Bewertungsmatrix erfolgen.

Bei der Beauftragung zur Entwicklung des gesamten Geländes an nur einen Bauträger werden wegen der Vielzahl von Forderungen insgesamt die vertraglich zu vereinbaren sind, sehr komplexe Verträge erforderlich. Die Verträge müssten neben allen Matrix-Kriterien je Baufeld auch die Erschließung und Regelungen zur Umsetzung der Weiterveräußerung nach dem Einheimischenmodell beinhalten. Fraglich ist, ob es am Markt überhaupt Interessenten gibt, welche alle Forderungen bezgl. Wohnformen (Mischung der Wohnformen, Räumlichkeiten für Veranstaltungen, besondere Wohnformen) umsetzen können und wollen.

Alternativ zu einem Gesamtauftrag für alle Teile des Bürgerhausareals wird eine getrennte Betrachtung der Erschließung einerseits sowie die Entwicklung der Bauabschnitte andererseits empfohlen.

Da die Stadt selbst vor der Grundstücksveräußerung Baurecht mit drei eigenständigen Baufeldern geschaffen hat, ist eine Veräußerung in drei Abschnitten sinnvoller und praktikabler. Es ist zu erwarten, dass sich mehr Bieter mit Ihrer Kernkompetenz in der jeweiligen Angebotssparte beteiligen werden. Die jeweiligen Anbieter werden ein starkes Interesse am Erwerb haben und daher innovative Angebote vorlegen, so dass eine Auswahl auch auf Grund der architektonischen Gestaltung sowie der Konzeptdarstellung möglich wird.

Die Verwaltung favorisiert diese Vorgehensweise, um möglichst viele Vorgaben/ Kriterien bestmöglich umzusetzen. Die vergaberechtliche Thematik ergibt sich ebenfalls nicht mehr, da vollerschlossene Grundstücke veräußert werden können. Dies setzt jedoch voraus, dass die Erschließung durch die Stadt Haan ausgeführt und vorfinanziert wird. Die Veräußerung von erschlossenen Grundstücken hat einen höheren Grundstückswert/ Verkaufspreis zur Folge.

Die Erschließungskosten wurden vom Planungsbüro im Bebauungsplanverfahren auf 1,63 Mio. EUR geschätzt. Hiervon ist ein Betrag i.H. von 0,6 Mio. EUR in 2021 für die Baustraße und der Restbetrag i.H. von 1,03 Mio. EUR in 2022 erforderlich. Die Ausgaben sind im Haushaltsplanentwurf 2021 enthalten. Die Refinanzierung erfolgt durch die Kaufpreiseinnahmen.

Die Verwaltung hält eine Vermarktung in drei Baufeldern für effektiver, da hiermit auch der Verkauf der Reihenhausgrundstücke im Einheimischenmodell möglich wird, so dass alle Wohnbedürfnisse Berücksichtigung finden. Die Vermarktung der Reihenhausgrundstücke erfolgt durch die Stadt Haan, so dass hierfür nur der Bauträger im Rahmen des Wettbewerbs gefunden werden muss. Die Verkäufe der einzelnen Reihenhausgrundstücke obliegen dann der Entscheidung des Rates. Die Grundstückskäufer müssen mit dem Grundstückserwerb zeitgleich einen Bauträgervertrag schließen. Die Politik wird in einem parallelen Beteiligungsprozess die Verkaufskriterien festlegen.

Bei einer Veräußerung in drei Baufeldern ergibt sich folgendes **Anforderungsprofil je Baufeld:**

Baufeld WA 1

Hier werden nach dem beschlossenen Bebauungsplan bis zu 68 Wohneinheiten errichtet, wovon 45 % der zu erzielenden Wohnfläche (dies entspricht ca. 31 Wohnungen) zwingend im geförderten Wohnungsbau zu errichten sind. Dieser Prozentwert ergibt sich daraus, dass geförderter Wohnungsbau (30% lt. Baulandbeschluss) des gesamten Bebauungsplangebietes (insg. ca. 100 Wohneinheiten) in diesem Baufeld realisiert wird (siehe Begründung zum Bebauungsplan). Die restlichen Wohnungen können aufgeteilt als Eigentums- und Mietwohnungen teils im preisgedämpften Wohnungsbau errichtet werden. Dieser Anteil an Wohnungen bekommt in der Bewertungsmatrix eine Punktestaffel, so dass alle Wohnformen zunächst berücksichtigt werden. Weitere Kriterien sind in die Bewertungsmatrix eingeflossen und noch zu beschließen.

Baufeld WA 2

Hier ist die Errichtung von 30 Wohneinheiten möglich und die Vorgabe „Angebot von Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Nachbarschaftstreff, Begegnung der Generationen“ ist ein wesentliches Kriterium in der Bewertungsmatrix. Auch ist ein höherer Anteil an Eigentumswohnungen zu berücksichtigen, damit auf das Gesamtareal bezogen ausreichend Eigentumswohnungen entstehen. Hierfür eignen sich zwei Baukörper mit insgesamt ca. 14 Wohnungen (40%) als Mindestanforderung. Öffentlich geförderter sowie preisgedämpfter Wohnraum können in diesem Baufeld mangels Baukörper nicht zusätzlich gefordert werden. Auch hier sind die weiteren Vorgaben über die Bewertungsmatrix noch zu beschließen. Die Hauptbewertung sollte in diesem Baufeld aber auf dem eingereichten Konzept liegen.

Baufeld WA 3

Hier ist die Errichtung von 2 Blöcken mit jeweils 3 Reihenhäusern möglich. Dieses Baufeld eignet sich für ein Einheimischenmodell, um jungen Familien den Erwerb eines Einfamilienhauses zu ermöglichen. Die Vermarktung der Grundstücke kann durch die Stadt Haan direkt an die Enderwerber nach einem Kriterienkatalog erfolgen. Gleichzeitig ist ein Vertrag mit einem Bauträger zu schließen, der auch über ein Interessenbekundungsverfahren ausgewählt wird. Dieses Verfahren wird parallel durchgeführt, so dass alle Baufelder (WA 1 – WA 3) gleichzeitig bebaut werden können. Hierfür sind Kriterien aufzustellen, die den Leitlinien für Gemeinden für die Überlassung von Baugrundstücken im Einheimischenmodell entsprechen. Die Vergabe der Einzelgrundstücke ist jeweils von der Politik zu beschließen. Sofern die Politik der in dieser Vorlage vorgeschlagenen Verfahrensweise zustimmt, werden die Kriterien im nächsten Ausschuss zur Beratung vorgelegt.

Beurteilung der bereits beschlossenen Vermarktungsziele:

- a. Mischung der Wohnformen (Mietwohnungsbau - Förderanteil 30%, Eigentumswohnungen, Eigenheimbau)

Die zum Satzungsbeschluss anstehende Änderung des Bebauungsplanes Nr. 93 weist die 3 separaten Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 aus. Wie der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 6.3 zu entnehmen ist, ist das Gebiet WA1 auf Grund der möglichen Baukörper und der zur Verfügung stehenden Parkflächen in der erforderlichen Tiefgarage vorrangig für den geförderten Wohnungsbau geeignet. Im Gebiet WA2 lassen sich sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen realisieren. Das WA 3 Gebiet eignet sich für den Eigenheimbau. Hier können 2 Komplexe mit jeweils 3 Reihenhäusern errichtet werden. Über die Bewertungsmatrizen wird eine Mischung der Wohnformen sichergestellt.

- b. 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)

Hier eignet sich der Baukörper im WA 2 Gebiet, der direkt an die neu zu erstellende Erschließungsfläche angrenzt.

Beide Ziele (a. und b.) sind Pflichtvorgaben für die Investoren und eigenen sich als solche für eine Wertungsmatrix, indem Mindestvorgaben festgesetzt werden. Werden die Mindestvorgaben nicht erfüllt, erfolgt ein Ausschluss. Werden die Mindestvorgaben (bei a.) übertroffen, führt dies zu einem Vorteil in Form von mehr Punkten.

- c. Barrierefreiheit / -armut,

Der Bau von barrierefreien, für Rollstuhlfahrer geeignete Wohnungen sowohl im sozialen Wohnungsbau (WA 1) als auch bei der Errichtung von Eigentumswohnungen (WA 2) wird mit einer Mindestvorgabe verpflichtend. Über die Wertungsmatrix erhöht die Anzahl der Wohnungen die möglichen Punkte.

d. Führung des Grünzugs Düsseldorf in das Baugebiet,

Dieses Ziel wird durch die Ausweisung im Bebauungsplan festgesetzt und wird bei der Vergabe in drei Abschnitten durch die Stadt Haan hergestellt. Es eignet sich daher nicht länger als zusätzliches Kriterium in einer Matrix.

e. Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung.

Das sogenannte Einheimischenmodell kann im Bereich WA 3 umgesetzt werden, in dem die Stadt die Grundstücke direkt an die Enderwerber veräußert. Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus erhält die Stadt die Belegungsrechte. Dieses Ziel eignet sich daher nicht als Kriterium in einer Matrix.

Anträge der Fraktionen:

Der Ergänzungsantrag der **GAL-Fraktion** vom **31.03.2020** (Anlage 4) wurde bei der innovativen, klimaschonenden und nachhaltigen Bauweise berücksichtigt.

Ein auf Bestandhalter eingeschränkter Bieterkreis wie im Ergänzungsantrag der **SPD-Fraktion** vom **29.05.2020** (Anlage 5) ausgeführt, ist als Voraussetzung für eine Teilnahme am Wettbewerb vergaberechtlich nicht umsetzbar. Bestandhalter als Kriterium mit einer Bepunktung in die Wertungsmatrix aufzunehmen kommt der Bevorzugung gleich und stellt ebenfalls ein Risiko wegen Ungleichbehandlung dar. Gleichwohl dürfen Bestandhalter sich am Wettbewerb beteiligen. Eine Miete pro m² wird im WA I umgesetzt, indem eine maximale Kaltmiete festgelegt wird. Diese Regelung wird im Vertrag mit dem Investor festgeschrieben und bleibt damit für die Stadt nachprüfbar und sanktionierbar.

Die Tischvorlage der **GAL-Fraktion** vom **09.06.2020** (Anlage 6) schließt mit der Empfehlung Investoren herauszufordern und abzuwarten, welche Konzepte vorgelegt werden. Die Verwaltung teilt diese Auffassung und berücksichtigt dies in den Matrizen mit einer Punktvergabe bei der innovativen, klimaschonenden und nachhaltigen Bauweise.

Die **WLH Fraktion** hat zur Sitzung des HFA am **09.06.2020** beantragt, dass Aspekte der Nachhaltigkeit im Auswahlverfahren Berücksichtigung finden (Anlage 7). Eine Wertung hierzu ist in beiden von der Verwaltung erarbeiteten Kriterienkatalogen enthalten.

Pkt. 2 im Antrag entspricht den Ausführungen der Verwaltung und findet sich inhaltlich als Kaufpreis in den Matrizen wieder. Unter Pkt. 3 werden zusätzlich wohnungspolitische Ziele der Schaffung von bezahlbarem und barrierefreiem Wohnraum genannt. Dies findet sich ebenfalls in beiden Kriterienkatalogen wieder.

Der HFA hat am 09.06.2020 beschlossen, dass die Fraktionen gebeten werden, innerhalb von 14 Tagen Mindeststandards zu formulieren und der Verwaltung vorzulegen.

Die **SPD Fraktion** hat mit Anfrage vom **21.06.2020** (Anlage 8) um Prüfung gebeten, ob die Hildener Vergabematrix für die Konzeptvergabe der ehemaligen Theodor-Heuß-Schule auf das Verfahren für das Bürgerhausareal übertragbar ist.

Die Verwaltung hat die vorgeschlagenen Vergabekriterien teilweise an die Haaner Vorgaben angepasst. Nicht übernommen werden kann die Wertung für den Mietwohnungsbau bis 100%, da sowohl das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept als auch die bisherige Beschlusslage gemischte Wohnformen vorsieht. Des Weiteren sieht die Verwaltung es kritisch, Punkte für genossenschaftliches Bauen zu vergeben, da dies vergaberechtlich kein abgrenzbares Merkmal gegenüber anderen Investoren ist.

Die **SPD Fraktion** hat mit Schreiben vom **30.07.2020** (Anlage 10) Mindeststandards für die Grundstücksvergabe vorgeschlagen. Hierzu gibt die Verwaltung folgende Stellungnahme ab:

1. 30% geförderter Wohnungsbau ist als Grundlage für das Auswahlverfahren über den Baulandbeschluss vorgegeben. Höhere Quoten können über die Wertungsmatrix zu zusätzlichen Punkten führen.
2. Für den preisgedämpften Wohnungsbau gibt es keine gesetzlichen Regelungen. Dieses Konzept wurde von der Stadt Düsseldorf 2016 im Handlungskonzept für den Wohnungsmarkt entwickelt. Die Stadt Hilden hat dies übernommen. Die Nettokaltmiete wird einmalig ab Bezugsfertigkeit der jeweiligen Wohneinheit zu Grunde gelegt und mit Indexmietverträgen auf Grundlage des Verbraucherpreisindex wertgesichert. Die Festschreibung erfolgt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Eine derartige Verpflichtung muss im Kaufvertrag mit dem Investor festgelegt werden. Es ist eine Personengruppe festzulegen, die vorrangig als Mieter zu berücksichtigen ist. Die Verwaltung hat dieses Kriterium in die Vergabematrix aufgenommen.
Im Antrag werden 21% anteilige Wohneinheiten vorgeschlagen. Unter Berücksichtigung der Anteile der anderen Wohnformen können mind. 10% (bezogen auf alle Wohneinheiten des Bürgerhausareals) als Minimum mit Ausschluss festgelegt werden, dazu wird eine Staffelung bis 20% bepunktet. Weitere Wohneinheiten können über das Konzept im WA 2 dargestellt werden.
3. Eine Begegnungsräumlichkeit ist Anforderung für das Baufeld WA 2
4. Bereits in der Vorlage 23/090/2013 zur Entwicklung des Bürgerhausareals hat die Verwaltung dargelegt, dass zusätzliche Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen den Ortskern gefährden und nicht auf dem Bürgerhausgelände untergebracht werden sollten.
5. Die Anzahl der barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen wird in der Bewertungsmatrix bepunktet.
6. Der Einbau eines Aufzugs ist nach der Landesbauordnung NRW erst ab dem 4. Obergeschoss verpflichtend. Daher kann dies in den Kriterienkatalog aufgenommen werden.
7. Die Priorisierung von Haaner Bestandshaushalten ist nach der Entscheidung des Europäischen Gerichtshofs vom 08.05.2013 nur mit dem Kriterium

„ortsansässige Bevölkerung“ nicht zulässig. Ein „Einheimischenmodell kann unter Heranziehung weiterer Kriterien für die Vergabe der Reihenhausgrundstücke im WA 3-Gebiet genutzt werden.

Im Bereich des sozialen Wohnungsbaus erfolgt die Regelung über die Belegungsrechte für die Stadt Haan.

8. Der Vorrang eines Bestandshalters über eine Punktebewertung ist wie eingangs zum Vergaberecht ausgeführt, nicht möglich.

Die **GAL** hat am **23.06.2020** (Anlage 9) einen Kriterienkatalog vorgelegt, der auch die Kriterien der Konzeptvergabe in Hilden zu Grunde legt, aber auf Haaner Verhältnisse, insbesondere bei den Wohnungsgrößen, angepasst wird.

Auch hier ist vorgesehen, den Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau bis zu 100% mit zusätzlichen Punkten zu bewerten. Dies ist aus Sicht der Verwaltung nicht möglich, da sowohl das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Konzept als auch die bisherige Beschlusslage gemischte Wohnformen und damit auch Eigentumswohnungen vorsieht. Wie zum SPD-Antrag ausgeführt, ist auch die Zusatzbewertung für eine Genossenschaft nicht möglich.

In Haan besteht nach den Daten des Sozialamtes im Bereich der Sozialwohnungen ein Bedarf an kleinen Wohnungen für Einzelpersonen (bis 50 qm) sowie ein Bedarf für größere Familien. Insofern wird in die Wertungsmatrix ein Kriterium für Kleinwohnungen aufgenommen.

Erläuterungen zu den Kriterien/ Matrizen der Baufelder WA 1 und WA 2:

Als Ergebnis der bisherigen Beratungen und Anträge/ Anfragen legt die Verwaltung für die Baufelder WA 1 und WA 2 Matrizen als Beratungsgrundlage vor. Die Kriterien eines Einheimischenmodells für WA 3 würden nach Beschluss in der nächsten Sitzung vorgelegt.

Kriterien WA 1:

Der öffentlich geförderte Wohnungsbau ist das Hauptziel dieses Baufeldes (mind. 45% der Wohnfläche). Weiter muss preisgedämpfter Wohnungsbau angeboten werden. Um alle Wohnformen im Gebiet WA 1 und WA 2 anbieten zu können, wird eine Punktevergabe auf max. 85% in diesen Mietwohnformen begrenzt.

Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen sowie kleine Wohnungen wurden berücksichtigt.

Als Minimum für den Energiestandard wurde KfW-Effizienzhaus 55 vorgegeben.

Für das Kriterium Architektur und Gestaltungsqualität werden die eingehenden Angebote dem Gestaltungsbeitrag zur Bewertung vorgelegt. Die abschließende Punktevergabe erfolgt durch den Stadtentwicklungsausschuss.

Kriterien WA 2:

Um die Mischung der Wohnformen zu gewährleisten wurde hier ein Ausschluss festgelegt, wenn nicht mindestens 40% als Eigentumswohnungen errichtet werden. Als Minimum für den Energiestandard wurde KfW-Effizienzhaus 55 vorgegeben.

Die Wertung des Kriteriums Architektur und Gestaltungsqualität erfolgt analog wie im WA 1. Die Wertung für das entscheidende Kriterium des Gesamtkonzeptes für dieses Baufeld erfolgt vom Stadtentwicklungsausschuss.

Anlagen:

Anlage 1: Vermarktungskriterien WA I

Anlage 2: Vermarktungskriterien WA II

Anlage 3: Lageplan

Anlage 4: Ergänzungsantrag GAL-Fraktion im Rat am 31.03.2020

Anlage 5: Ergänzungsantrag SPD-Fraktion vom 29.05.2020

Anlage 6: GAL-Fraktion Tischvorlage zum HFA vom 09.06.2020

Anlage 7: Antrag WLH-Fraktion vom 09.06.2020

Anlage 8: SPD Anfrage vom 21.06.2020

Anlage 9: Mindeststandards GAL-Fraktion vom 23.06.2020

Anlage 10: Mindeststandards SPD-Fraktion vom 30.07.2020