

Die folgende gleichlautende Frage wurde am 04.12.2024 an alle 21 Bewerber geschickt:

„im Rahmen unseres Investorenauswahlverfahrens haben Sie zwar die Unterlagen abgerufen, aber kein Angebot eingereicht. Wir würden uns freuen, wenn Sie uns kurz mitteilen, was Sie von einer Angebotsabgabe abgehalten hat. Für eine kurze Rückmeldung wären wir Ihnen sehr dankbar. Selbstverständlich behandeln wir Ihr Feedback vertraulich.“

Antwort 1: folgende Vorgaben der Ausschreibung waren ausschlaggebend für unsere Entscheidung, kein Angebot abzugeben:

- Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs
- Kfw 40 Standard
- 7 uneingeschränkt durch Rollstühle nutzbare Wohnungen
- Anteil geförderter Wohnungsbau bzw. Gewichtung des Anteils geförderten Wohnungsbaus
- hoher Stellplatznachweis für Autos und Fahrräder
- Herstellung der Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität

Alle diese Punkte führen zu einer massiven Verteuerung der Baukosten. Die sich daraus ergebenden Vertriebspreise für die einzelnen Objekte wären so hoch gewesen, dass ein Verkauf der Wohnungen nicht möglich gewesen wäre.

Antwort 2: wir haben im Rahmen der Prüfung festgestellt, dass die möglichen Nutzungen im Hinblick auf deren Kostenstruktur nicht auskömmlich genug für eine Entwicklung sind. Darüber hinaus fehlen für bestimmte Nutzungen konkrete Interessenten, welche aufgrund unseres Risikoprofils zwingend erforderlich sind.

Antwort 3: wir haben im Jahr 2022 bereits die Unterlagen bzgl. eines Angebots gesichtet und geprüft. Schon damals haben wir festgestellt, dass dieses Projekt für und nicht wirtschaftlich realisierbar ist. Nachdem wir auch dieses Jahr in die Unterlagen geschaut haben, müssen wir ähnliches feststellen. Nichtsdestotrotz, sind wir immer noch an dem Grundstück/Gebiet aufgrund der guten Lage sehr interessiert und verfolgen die Entwicklungen. In der Vergangenheit haben wir bereits zwei große Mehrfamilienhäuser an der xxxxl Straße erfolgreich realisiert und erachten Haan als eine sehr attraktive Gegend/Stadt. Sehr gerne würden wir das Grundstück an der Düsseldorf Straße für den sozialen Wohnungsbau (Förderung) entwickeln, jedoch ist dies für uns unter den aktuellen Voraussetzungen nicht möglich. U.a. ist die Kombination aus gefördertem Wohnraum und einer sehr großen Tiefgarage für uns nicht zielführend/wirtschaftlich umsetzbar. Eine Bebauung mit Reihenhäusern/Doppelhaushälften oder entsprechend zugeschnittenen MFH (mind. III + Staffel) mit oberirdischem Parken wäre für uns sehr interessant sein, und hat sich auch aus Kostensicht bewährt. Bebauungsmöglichkeiten in diese Richtung würden das Gebiet sehr attraktiv machen. Wie auch im Jahr 2022 an das Bauamt/der Stadt Hann mitgeteilt, bringen wir unsere Entwicklungsexpertise sehr gerne - auch abseits des Investorauswahlverfahrens oder bei einer neuen, veränderten Ausschreibung - ein und freuen uns, wenn wir auch weiterhin an diesem Grundstück mitwirken können, vielleicht dann unter anderen Voraussetzungen und Planungen. Vielen Dank für Ihre Nachfrage, bei weiterem Interesse stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Antwort 4: wir haben uns als Entwickler auf das Thema Sozialimmobilien (Seniorenwohnen, Kitas und öffentlich gefördertes Wohnen) spezialisiert. Wir hätten uns gerne mit einem entsprechenden Konzept für bezahlbares Seniorenwohnen beworben. Dafür ist aber leider der Quadratmeterpreis in Kombination mit einer Tiefgarage für uns zu hoch. Eine Tiefgarage können wir in unseren Konzepten

wirtschaftlich nicht darstellen. Sofern Sie noch Rückfragen haben dürfen Sie sich auch gerne jederzeit mobil bei mir melden unter: 0174 xxxxx

Antwort 5: Ich hatte am 11.10 Ihrer Kollegin unsere Absage per Mail zukommen lassen. Hintergrund ist die Planung Ihres Vorhabens, die für uns wirtschaftlich nicht darstellbar ist. Daher haben wir von einem Angebot Abstand genommen.

Antwort 6: vielen Dank für Ihre Nachricht vom 04.12.2024 und die Gelegenheit, uns zu den Gründen zu äußern, die zu der Entscheidung geführt haben, uns nicht an dem Auswahlverfahren zu beteiligen. Hierzu möchten wir Ihnen Folgendes mitteilen: Die von Ihnen geplante Konzeptvergabe war mit der Erstellung von umfangreichen und komplexen Planungsleistungen verbunden, die aus unserer Sicht nahezu Bauantragsqualität erreichen mussten. In der derzeitigen, nach wie vor sehr schwierigen Marktsituation müssen wir uns aber beim Einsatz unserer personellen und finanziellen Kapazitäten auf Projekte konzentrieren, bei denen wir eine ausreichende Realisierungschance erkennen können. Aus unserer Sicht wäre es sinnvoller, ein Bestgebotsverfahren durchzuführen und in der Ausschreibung zu erfüllende Kennziffern festzulegen. Die Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten könnte dann in städtebaulichen Verträgen zwischen der Stadt Haan und dem Investor geregelt werden. Daneben ist uns noch der hohe Energiestandard (Kfw 40) aufgefallen, dessen hohe Mehrkosten in einem schwierigen Verhältnis zu den erzielbaren Verbrauchseinsparungen und zu dem geforderten preisgünstigen Wohnraum stehen. Hier halten wir den Kfw 55-Standard für völlig ausreichend und können diesen mit nachhaltigen und kostengünstigen Energie- und Wärmekonzepten erreichen. Schließlich ist noch der Nachbarschaftstreff mit Küche, Büro, Vorratsraum und sanitären Anlagen zu nennen. Hier haben wir Schwierigkeiten gesehen, diese Verpflichtungen an einen Bestandshalter weiterzugeben, zumal uns dessen Finanzierung (Miete, Nebenkosten, Unterhaltung etc.) unklar geblieben ist. Wir hoffen, Ihnen hiermit unsere Beweggründe ausreichend darlegen zu können und bitten Sie für unsere Entscheidung um Ihr Verständnis.