

Vorlage Nr. 343/19

Betreff: **Vermarktungskonzept und Verkaufspreise für den Westteil der Eschendorfer Aue – erster Vermarktungsabschnitt**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Rat der Stadt Rheine	24.09.2019	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Lüttmann Herrn Krümpel
----------------------	------------	--------------------------	-------------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 41 Grundstücksmanagement

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

Erträge €
Aufwendungen €
Verminderung Eigenkapital €

Investitionsplan

Einzahlungen ca. 8.900.000 €
Auszahlungen €
Eigenanteil €

Finanzierung gesichert

- Ja Nein
durch
 Haushaltsmittel bei Produktgruppe 41
 sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Rat der Stadt Rheine beschließt:

1. Westteil Eschendorfer Aue– erster Vermarktungsabschnitt

Für den Verkauf der Grundstücke im Westteil der „Eschendorfer Aue“ wurden Vermarktungsabschnitte (s. Anlage 1) gebildet und für den dargestellten 1. Vermarktungsabschnitt (Mehrfamilienhausgrundstücke) gelten die nachfolgenden Vermarktungskriterien:

Die Stadt Rheine bietet die Grundstücke (Anlage 2) unter Hinweis auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die in Anlage 4 aufgeführten städtebaulichen Gestaltungsempfehlungen zu einem Mindestkaufpreis gegen Gebot an. Die Auswahlkriterien werden mit dem Angebot öffentlich bekannt gemacht. Kaufinteressenten haben innerhalb einer angemessenen, von der Stadt Rheine benannten Frist ein Kaufpreisangebot einzureichen. Kaufangebote nach Ablauf der Frist werden zunächst nicht berücksichtigt, erst nach Abschluss der ersten oder ggfls. einer 2. Vermarktungsrunde.

Jeder Bewerber kann sich in der ersten Vermarktungsrunde auf ein Mehrfamilienhausgrundstück bewerben. Auf die in der Anlage 2 dargestellten Grundstückspaare kann sich jeder Investor bewerben, der sich vertraglich verpflichtet, mindestens 50 % der auf beiden Grundstücken entstehenden Wohnungen als öffentlich geförderte Wohnungen mit Mietpreisbindung zu errichten.

Insgesamt strebt die Stadt Rheine für alle im 1. Vermarktungsabschnitt West entstehenden Wohnungen einen Anteil von mindestens 25% für geförderte mietpreisgebundene Wohnungen an.

Quartiersentwicklung

Sollten sich mehrere Investoren gemeinsam zu einer Quartiersentwicklung entschließen, so kann jeder der teilhabenden Investoren sich auf zwei nebeneinanderliegende Grundstücke bewerben und gemeinsam mit den anderen Investoren entwickeln. Für eine Quartiersentwicklung ist eine gemeinsame Bewerbung einzureichen. Ein Quartier besteht dabei aus mind. 4 benachbarten Grundstücken. Die Bewerbung der Investoren an einer Quartiersentwicklung verhindert nicht eine weitere Bewerbung als Einzelinvestor.

Die Bewerber sollen einreichen:

- Kaufpreisgebot ab Mindestkaufpreis (s. Anlage 2 – Plan mit Mindestgeboten je Grundstück)
- Lageplan mit dem geplanten Bauvorhaben und Nebenanlagen (z.B. Stellplätze)
- Ansichten
- Baubeschreibung mit Aussagen zum Bauvorhaben, öffentlicher mietpreisgebundener Förderung, ökologischen Aspekten etc.

Sollten bei Planungen mit öffentlich geförderten Wohnungen trotz vollständiger Antragstellung keine öffentlichen Landesmittel verfügbar sein, wird die Bauverpflichtung um ein Jahr verlängert, um einen Wiederholungsantrag zu stellen. Sollte auch der erfolglos sein, kann sich der Bewerber entscheiden zwischen:

- a. Freiwillige Mietpreisbindung für 20 Jahre
- b. Je nicht geförderter Wohnung erhöht sich der Grundstückskaufpreis nachträglich um 5.000 € je Wohnung.

Die Bewerbungen werden bepunktet nach folgenden Kriterien:

- A) Kaufpreis (max. 10 Punkte)
- Kaufpreis je 5% über Mindestkaufpreis 1 Punkt
- B) Soziale Kriterien (max. 40 Punkte)
Zum Beispiel:
- Je rollstuhlgerechter Wohnung 3 Punkte
 - Je öffentlich geförderter u. mietpreisgebundener Wohnung 5 Punkte
- C) Ökologische Kriterien (max. 40 Punkte)
Zum Beispiel:
- Passivhausstandart (5 Punkte)
 - Dachbegrünung (max. 8 Punkte)
 - Ab 50% Dachausnutzung mit Solar oder Thermie (5 Punkte)
 - Mobilitätsangebote (max. 10 Punkte)
 - nachhaltige ökologische Baukonstruktion (z.B.: Holzrahmenbauweise) (max. 5 Punkte)
 - Sonstiges (z.B. Grauwassernutzung, ...) max. 7 Punkte
- D) Gestalterische Kriterien (max. 30 Punkte)
- Städtebauliche Gestaltung (anhand der Gestaltungsempfehlungen Anlage 3)

Die Bewertung erfolgt in einem verwaltungsinternen Auswahlgremium.

Eine Nachbesserung von Planungen durch Bieter soll zunächst nicht ermöglicht werden.

Verfahren:

Variante 1 – ein Bieter erhält den Zuschlag aufgrund der höchsten Punktzahl

Variante 2 – Bei Punktgleichheit entscheidet das Gremium vorrangig nach städtebaulichen Aspekten

Variante 3 - Bei geringer Nachfrage wird nur noch nach gestalterischen Aspekten entschieden im Rahmen einer 2. Vermarktungsrunde

In den Kaufverträgen sind die Vergabepunkte durch Vertragsstrafen zu sichern und die im Rahmen des Kaufpreisgebotes eingereichten Pläne werden Vertragsbestandteil.

Nach Vergabe erfolgt die Reservierung zunächst für 6 Monate bei einer Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren nach Beurkundung (bezugsfertige Fertigstellung). Sollte der Bewerber mit den höchsten Punkten für das Grundstück keinen Kaufvertrag schließen, kann der Bewerber mit der nächsthöchsten Punktzahl nachrücken.

Grundstück für Baugruppen:

Das in Anlage 2 im nördlichen Bereich gelegene Grundstück wird für eine Baugruppenbebauung am Markt angeboten. Die Bewerbungsfrist läuft dabei bis Ende 2020. Die Bewerbung von Investoren wird für dieses Grundstück ausgeschlossen. Bewerben können sich im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens interessierte Privatpersonen, die sich gemeinsam als Baugruppe für das Grundstück interessieren und gemeinsam zur Eigennutzung entwickeln wollen.

2. Eckpunkte aller Grundstücksverträge:

Für alle Grundstücksverträge gelten folgende Eckpunkte:

- Alle Vertragsnebenkosten trägt der Käufer (Vermessungskosten fallen nicht mehr an).
- Die erstmaligen Erschließungsbeiträge nach BauBG werden, soweit diese noch anfallen, gesondert erhoben. Hier ergeben sich für den ersten Vermarktungsabschnitt West Besonderheiten, da die Erschließungsbeiträge für einige Grundstücke, z.B. entlang der Schorlemer Straße, bereits abgerechnet wurden, hier aber Maßnahmen anstehen, die über Kommunalabgabengesetz abzurechnen sind.
- Für die Grundstücke fallen keine zusätzlichen Kanalanschlussbeiträge an.
- Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren nach Rechtsgültigkeit des Kaufvertrages gemäß den planungs- und erschließungstechnischen Vorgaben bezugsfertig zu bebauen. Diese Bauverpflichtung ist grundbuchlich abzusichern.
- Anschluss und Benutzungszwang für die in Anlage 4 dargestellten Grundstücke an das Nahwärmenetz der Eschendorfer Aue (Mehrfamilienhausgrundstücke)
- Verstoßen Erwerber gegen die vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere gegen die vertraglich zu vereinbarenden Gestaltung lt. Bewerbung oder erreichen sie den Erwerb eines Grundstückes durch falsche Angaben, hat die Stadt Rheine das Recht, die kosten- und lastenfreie Rückübertragung zu verlangen, soweit das Grundstück noch unbebaut ist, oder bei einem bereits bebauten Grundstück einen Betrag in Höhe von 10 % des erschließungsbeitragsfreien Verkehrswertes des fiktiv unbebauten Grundstückes nachzufordern.
- Die energetische Qualität der Gebäude zum Zeitpunkt des Bauantrages muss immer mindestens der ersten Förderstufe der KfW, bezogen auf die zum Zeitpunkt des Bauantrages geltende Energieeinsparverordnung, entsprechen.

3. Beteiligung der Stadt an Fundamentresten/Altlasten/Kampfmittel

Für das Quartier „Eschendorfer Aue“ wird sich die Stadt Rheine in den Kaufverträgen verpflichten, sich an der Entsorgung von möglichen nicht bekannten Fundamentresten oder doch verbliebenen Altlasten und Kampfmitteln zu beteiligen. Diese Beteiligung wird in den Kaufverträgen begrenzt und ist für das Quartier auf maximal 100.000 € beschränkt.

Begründung:

Bei der Berechnung der Mindestverkaufspreise wurde von nachfolgenden Vorgaben ausgegangen:

- Grundlage für die Kalkulation ist die im Rahmen des Ankaufes vorgestellte Kalkulation des Ankaufspreises nach dem Wohnbaulandkonzept der Stadt Rheine - s. Vorlage Rat Nr. 115/17 vom 04.04.2017.
- Eine Anpassung der Verkaufspreise für die weiteren Vermarktungsabschnitte sollte jetzt und in Zukunft möglich sein, wenn die Entwicklungskosten einen Rahmen überschreiten, der voraussichtlich nicht durch die nach dem Wohnbaulandkonzept vorgesehenen kalkulatorischen Risiken gedeckt ist (aktuell sind die Angebote noch im kalkulierten Rahmen).
- Ein Preismodell sollte nachvollziehbar und einfach zu handhaben sein.

- Ein Preismodell sollte möglichst vielen Bevölkerungsschichten den Erwerb von Grundeigentum ermöglichen und insbesondere geförderten Wohnungsbau im Bereich Eigenheime und Mietwohnungsbau unterstützen.

Die in der Anlage dargestellten Mindestverkaufspreise je Grundstück sichern der Stadt Rheine den Rückfluss des Kaufpreises an die BIMA und die Entwicklungskosten. Gleichzeitig wird ein attraktives Preismodell geschaffen mit einfachen und klaren Preisbildungen. Rechnerisch ergeben die Mindestverkaufspreise für alle Investoren- bzw. Mehrfamilienhausgrundstücke einen Wert von ca. 182 €/m² (bei 49.062 m² somit mindestens 8.929.284 €).

Die Eckdaten des Vermarktungskonzeptes für die Mehrfamilienhausgrundstücke sind im Arbeitskreis Konversion am 03.09.2019 vorgestellt worden.

Die Preise verstehen sich zuzüglich Erschließungsbeiträgen (soweit diese noch anfallen) – die evtl. über Ablöseverträge erhoben werden. Für alle Grundstücke im Westteil der Eschendorfer Aue wurden in früheren Jahren im Rahmen der Nutzung als Kaserne bereits Kanalanschlussbeiträge erhoben und eine erneute Abrechnung ist rechtlich nicht mehr zulässig.

Vermessungskosten fallen für die Käufer der Grundstücke nicht an. Die Baugrundstücke werden von der Stadt Rheine im Vorfeld eingemessen und die Vermessungskosten wurden beim Ankauf von der BIMA bereits kaufpreismindernd berücksichtigt.

Hausanschlusskosten tragen die Käufer.

Die „Eschendorfer Aue“ bietet von der Lage und Ausrichtung begünstigte Grundstücke und weniger begünstigte zum Beispiel durch

- unterschiedliche planerische Ausnutzungsmöglichkeiten
- ungünstigere Ausrichtung oder verkehrlich ungünstiger gelegen
- oder Grundstücke mit bautechnischen Besonderheiten

Die lagebezogenen Unterschiede wurden in den dargestellten Mindestkaufpreisen werttechnisch abgebildet.

Mit den vorgeschlagenen Auswahlkriterien wird der geförderte und mietpreisgebundene Wohnungsbau besonders berücksichtigt. Die Stadt Rheine strebt dabei einen Anteil der geförderten Wohnungen von 25 % an.

Mit diesem Vermarktungskonzept soll eine im Bebauungsplan dauerhaft vorgegebene Flächenzuordnung für geförderten und ungeförderten Wohnungsbau vermieden werden. Damit wird eine Stigmatisierung verhindert, da noch immer von sozialem statt gefördertem Wohnungsbau gesprochen wird. Mit diesen Vergabekriterien wird erreicht, dass sich durch „Zufall“ die unterschiedlichen „Käuferschichten“ mischen und sichergestellt, dass keine festen Bereiche entstehen, in denen ausschließlich „Sozialwohnungen“ entstehen. Die im Rahmen der Grundstücksvergabe mögliche Bepunktung von geförderten Wohnungen sollte das Ziel von ca. 25% geförderten Wohnungen ermöglichen. Zudem hat die Stadt Rheine mit Ihrem städt. Wohnbauförderungsprogramm weitere finanzielle Anreize für Investoren geschaffen, um geförderten Wohnungsbau zu errichten (Ortsrecht A 64-04).

Vergabekriterien für Investoren

Hier wird auf die Niederschrift des Bauausschusses vom 07.09.2017 hingewiesen. Hier wurde der Bedarf an Angeboten für Menschen mit Behinderungen und Pflegebedarf aufmerksam gemacht.

Auch solche Kriterien werden positiv mit Punkten im Ausschreibungsverfahren berücksichtigt.

Vergabe des Grundstücks für Baugruppen

Das Grundstück wird von der Stadt Rheine bis Ende 2020 noch für Bauarbeiten benötigt (Baustelleneinrichtung für den Brückenbau). Das frühzeitige Angebot am Markt ermöglicht es Privatpersonen, sich rechtzeitig zu Baugruppen zu finden. Erfahrungen aus anderen Städten haben gezeigt, dass diese Prozesse langwierig sind. Die einzureichenden Unterlagen sind analog zu den Unterlagen der Mehrfamilienhausgrundstücke vorzulegen und werden in gleicher Weise bewertet.

Fundamentreste/Altlasten/Kampfmittel

Es kann für das Gesamtgebiet nicht ganz ausgeschlossen werden, dass spätere Käufer doch noch bisher unbekannte oder nicht vollständig entfernte Fundamente, Altlasten oder Kampfmittel vorfinden. Im Rahmen des Ankaufes von der BIMA hat die Stadt Rheine auch Kosten für Risiken (Wagnisse) in die Preisfindung einfließen lassen. Von diesem Ansatz wird ein Teil zu Gunsten der späteren Käufer eingesetzt.

Bereits als „vergeben“ gekennzeichnete Grundstücke

Eines der Mehrfamilienhausgrundstücke wurde im Rahmen der Entwicklung der Eschendorfer Aue durch Tausch eines vorhandenen Mehrfamilienhausgrundstückes am Rande der ehemaligen Kaserne vergeben und steht für eine Vermarktung nicht mehr zur Verfügung. In den Plänen ist dieses Grundstück an der Schorlemer Straße als „vergeben“ gekennzeichnet.

Anlagen:

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2.1: Übersichtsplan Bauabschnitt Nord

Anlage 2.2: Übersichtsplan Bauabschnitt Süd

Anlage 3: Anschluss Zentrale Fernwärmeversorgung

Anlage 4: Städtebauliche Gestaltungsempfehlung