

Vorlage Nr. 293/21

Betreff: **Grundstücksvergabekriterien für die städtischen Mehrfamilienhausgrundstücke in Rodde im Baugebiet „Im Lied Süd – Teil B,“**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Haupt-, Digital- und Finanzausschuss	15.06.2021	Berichterstattung durch:	Herrn Krümpel Herrn Wullkotte
--------------------------------------	------------	--------------------------	----------------------------------

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 41 Grundstücksmanagement
--

Finanzielle Auswirkungen

<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
<input checked="" type="checkbox"/> einmalig	<input type="checkbox"/> jährlich	<input type="checkbox"/> einmalig + jährlich
Ergebnisplan		Investitionsplan
Erträge:	mind.125.077,00 €	Einzahlungen: mind. 183.120,00 €
Aufwendungen	€	Auszahlungen: 12.535,00 €
Erhöhung Eigenkapital	mind.125.077,00 €	Saldo: mind. 170.585,00 €
Finanzierung gesichert		
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein	
durch		
<input checked="" type="checkbox"/> Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt 4.1		
<input type="checkbox"/> sonstiges (siehe Begründung)		

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

der Antragsteller:

In dem Baugebiet Rodde „Im Lied“ (Vorlage 085/20/1) wird eine geeignete Fläche für Seniorenwohnen reserviert. Dieses können Wohnungen in einer sogenannten Seniorenresidenz, Betreutes Wohnen und/oder andere Wohnformen sein. Die Projektierung und Investition wird von der Stadt aktiv beworben.

der Verwaltung:

Der Haupt-, Digital- und Finanzausschuss der Stadt Rheine beschließt:

Für den Verkauf der 4 Mehrfamilienhausgrundstücke im Baugebiet „Rodde - Im Lied Süd Teil B“ gelten die nachfolgenden Vermarktungskriterien:

Die Stadt Rheine bietet die 4 Grundstücke (Anlage 1 – Flurstücke 810-813) unter Hinweis auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die in Anlage 2 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 Kaufgebot 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 oder zwei Mehrfamilienhausgrundstücke bewerben. Auf 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 entstehenden Wohnungen einen Anteil von mindestens 25% für geförderte, mietpreisgebundene Wohnungen an.

Die Bewerber sollen einreichen:

- Kaufpreisgebot ab Mindestkaufpreis
- 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 für eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern werden bepunktet nach folgenden Kriterien:

A) Kaufpreis (max. 10 Punkte)

- Kaufpreis je 5% über Mindestkaufpreis von 86,00€/m² 1 Punkt

B) Soziale Kriterien (max. 40 Punkte)

Zum Beispiel:

- Je rollstuhlgerechter Wohnung
- Je öffentlich geförderte u. mietpreisgebundener Wohnung
- Angebotsformen für betreutes Wohnen
- Spezielle Angebote für seniorenrechtliches Wohnen (z.B. größere Türbreiten, größere Bewegungsflächen, besondere technische Ausstattungen, Aufzug etc.)

C) Ökologische Kriterien (max. 30 Punkte)

Zum Beispiel:

- Passivhausstandart
- Dachbegrünung
- Ab 50% Dachausnutzung mit Solarthermie oder Photovoltaik
- Mobilitätsangebote
- nachhaltige ökologische Baukonstruktion (z.B.: Holzrahmenbauweise)

D) Gestalterische Kriterien (max. 30 Punkte)

- Städtebauliche Gestaltung (anhand der Gestaltungsempfehlungen Anlage 2)

Der Bebauungsplan lässt neben der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern auch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu. Bewerbungen von Interessenten für Einfamilienhäuser werden nur dann berücksichtigt, wenn keine geeignete Bewerbung für ein Mehrfamilienhaus vorliegt. Für diese Bewerbungen gelten die Bedingungen und Vergabekriterien aus dem Ratsbeschluss 085/20/1 vom 31.03.20.

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.

Für alle Grundstücksverträge gelten folgende Eckpunkte:

- Alle Vertragsnebenkosten trägt der Käufer (Notar, Grunderwerbssteuer, Vermessungskosten)
- Die erstmaligen Erschließungsbeiträge nach BauBG und die Kanalanschlussbeiträge werden, soweit diese noch anfallen, gesondert erhoben.
- Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren nach Rechtsgültigkeit des Kaufvertrages gemäß den planungs- und erschließungstechnischen Vorgaben bezugsfertig zu bebauen. Diese Bauverpflichtung ist grundbuchlich abzusichern.
- Verstoßen Erwerber gegen die vertraglichen Vereinbarungen, insbesondere gegen die vertraglich zu vereinbarende 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 das zum Zeitpunkt des Bauantrages geltende Gebäudeenergiegesetz, entsprechen.

Begründung:

der Antragsteller:

Auf den als Anlage 1 beigefügten Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen wird verwiesen.

der Verwaltung:

Bei der Berechnung der Mindestverkaufspreise wurde von nachfolgenden Vorgaben ausgegangen:

- Der Mindestkaufpreis für die Mehrfamilienhausgrundstücke wurde mit Ratsbeschluss 085/20/1 vom 31.03.20 mit 84,00 €/m² festgelegt.
- Ein Preismodell sollte möglichst geförderten Wohnungsbau unterstützen.

Hausanschlusskosten tragen die Käufer.

Lagebezogenen Unterschiede wurden in den dargestellten Mindestkaufpreisen wertetechnisch nicht abgebildet, da keine nennenswerten Unterschiede erkennbar sind.

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

Mit diesem Vermarktungsvorschlag 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 geförderten 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. Eine Ausschreibung ausschließlich von Seniorenwohnen wird als nicht sinnvoll erachtet. Dies müsste klar definiert werden, um später auch kontrollieren zu können. Eine Kontrolle ist mit einem hohen Verwaltungsaufwand verbunden. Ein möglicher Leerstand, wenn keine vertragsgemäße Vermietung erzielt werden kann, würde ggf. zu einer Unverhältnismäßigkeit und unnötigem Leerstand führen. Mit der Grundstücksvergabe zu den o.g. Kriterien kann aber aus Sicht der Verwaltung erreicht werden, dass ein Angebot in Rodde geschaffen wird, dass in der Form für bestimmte Bevölkerungsgruppen derzeit kaum vorhanden ist.

Altlasten/Kampfmittel

Für die Grundstücke kann mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass keine Belastungen oder Kampfmittel vorzufinden sind.

Anlagen:

Anlage 1: Antrag der Fraktion BÜNDNIS90/DIE GRÜNEN vom 16.03.2021

Anlage 2: Lageplan MFH-Grundstücke

Anlage 3: Gestaltungskriterien