

## Vorlage Nr. 459/23

Betreff: **Verkaufspreise und Vergabekriterien „Europa-Viertel am Waldhügel“, – 1. Vermarktungsabschnitt**

Status: öffentlich

### Beratungsfolge

Haupt-, Digital- und Finanzausschuss	21.11.2023	Berichterstattung durch:	Herrn Krümpel Herrn Wullkotte
Rat der Stadt Rheine	05.12.2023	Berichterstattung durch:	Herrn Dr. Lüttmann Herrn Krümpel

### Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produktgruppe 41	Grundstücksmanagement
Produktgruppe 42	Finanzen
Projekt	Konversion

### 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	
<b>Ergebnisplan</b>		<b>Investitionsplan</b>	
Erträge	€	Einzahlungen	13.436.200 €
Aufwendungen	€	Auszahlungen	6.268.200 €
Verminderung Eigenkapital	€	Saldo	7.168.000 €
<b>Finanzierung gesichert</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nein		
durch			
<input checked="" type="checkbox"/>	Haushaltsmittel bei Produktgruppe 41		
<input type="checkbox"/>	sonstiges (siehe Begründung)		

**Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Haupt-, Digital- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Verkaufspreise „Europa-Viertel am Waldhügel“ – 1. Vermarktungsabschnitt  
Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung und urbane Bebauung

Für den Verkauf der 3 Grundstücke (Baufelder) bzw. mit Teilungsvorschlägen 6 Grundstücke im I. Vermarktungsabschnitt des „Europa-Viertels am Waldhügel“ gelten die nachfolgenden Mindestkaufpreise –erschließungsbeitragsfrei – auf der Basis der in der Anlage 1 bzw. Anlage 2 dargestellten Nutzungen:

Bezeichnung	Bauliche Nutzung	Preis je m <sup>2</sup>
WA 1	4-geschossige MFH	530,00 €/m <sup>2</sup>
WA 2	3-geschossige MFH	440,00 €/m <sup>2</sup>
MU	3-geschossiges urbanes Gebiet	485,00 €/m <sup>2</sup>

Neben dem Kaufpreis ist von den Erwerbenden für den Bau und die Bauunterhaltung der Mobilitätshubs für die Dauer von 20 Jahren ein einmaliger Mobilitätsbeitrag in Höhe der in Anlage 3 genannten Beträge zu entrichten.

2.1 Ablauf der Vergabe „Europa-Viertel am Waldhügel“ – 1. Vermarktungsabschnitt  
Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung und urbane Bebauung

Die Grundstücke werden im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert. Nach der Bewerbung werden die eingereichten Pläne und Konzepte durch ein verwaltungsinternes Auswahlgremium anhand von Ausschlusskriterien und optionalen Vergabekriterien bewertet. Anhand dieser Bewertung findet die Vergabe der Grundstücke statt. Sofern die Bewerbenden den Zuschlag der Verwaltung innerhalb der ihnen dann unterbreiteten Frist annehmen, wird das Grundstück für diese reserviert und keinen weiteren Interessierten angeboten. Hierfür wird eine Reservierungsgebühr in Höhe von 10.000 € erhoben, die bei Abschluss des Kaufvertrages auf den Kaufpreis angerechnet wird. Wenn innerhalb von 6 Monaten nach Annahme des Zuschlags kein Kaufvertrag zustande kommt, wird die Gebühr einbehalten.

Die Stadt Rheine behält es sich vor, auch nach Bewertung und Zuschlag, insbesondere aufgrund von Anregungen des Gestaltungsbeirates, kleinere städtebauliche Anpassungen mit dem Erwerbenden abzustimmen, ohne dass das in der Konzeptvergabe eingereichte Konzept berührt wird.

In der ersten Vermarktungsrunde gibt es eine Begrenzung von einem Zuschlag pro Bewerbenden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass sich die Bewerbenden in weiteren Vermarktungsrunden erneut bewerben und den Zuschlag erhalten können.

Die Grundstücke werden jeweils als Gesamtgrundstück oder als Teilgrundstücke vermarktet. Zum einen kann also das gesamte Grundstück (Baufeld 1, Baufeld 2, Baufeld 3), bestehend

aus zwei Teilgrundstücken erworben werden, zum anderen können aber auch die Teilgrundstücke (1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1 und 3.2), wie im Vermarktungsplan dargestellt, jeweils einzeln erworben werden.

## 2.2 Vergabekriterien „Europa-Viertel am Waldhügel“ – 1. Vermarktungsabschnitt Grundstücke für Mehrfamilienhausbebauung und urbane Bebauung

### a) Ausschlusskriterien

Es gelten folgende Mindestanforderungen (Ausschlusskriterien) für das Verfahren:

- Der Mindestkaufpreis ist einzuhalten.
- Im MU-Gebiet ist eine Nutzungsmischung umzusetzen (nicht nur Wohnbebauung, nicht nur Gewerbe).
- Die Anzahl öffentlich-geförderter Wohnungen darf nicht unter der vom Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) vorgeschriebenen Anzahl (10%) liegen.
- Die Anzahl von Rollstuhl-Wohnungen darf nicht unter der nach WRVK vorgeschriebenen Anzahl (jede 8. Wohnung) liegen.
- Der Energiestandard der Gebäude muss mindestens dem Effizienzhaus 40 nach dem Standard der KfW entsprechen.
- Gesetzliche Vorgaben und Vorgaben aus dem Bebauungsplan sind einzuhalten. Abweichungen vom Bebauungsplan sind als Ausschlusskriterium zu werten, sofern keine Ausnahme und Befreiung nach § 31 BauGB absehbar ist.

Sofern zu einem Ausschlusskriterium keine Angaben gemacht werden, kann die Bewerbung nicht weiter berücksichtigt werden.

b) optionale Kriterien

Darüber hinaus gelten folgende optionale Vergabekriterien:

Bewertungskategorie	Bewertungskriterium	maximale Punktzahl
Finanzielle Effekte		20
	Kaufpreis	20
Soziale Effekte		30
	Rollstuhl-Wohnungen	4
	öffentliche Förderung mit Mietpreisbindung	8
	Wohnformen (Betreutes Wohnen, integratives Wohnen, Wohngruppen, Mehrgenerationen, Pflegeangebote)	10
	verschiedene Wohnungsgrößen	6
	Gemeinschaftsbereiche, (z.B. Gemeinschaftsräume oder Gästebereiche)	2
Ökologische Effekte		30
	Energiestandard	15
	Fassadenbegrünung	5
	Mieterstrommodell	4
	Ladestationen für E-Bikes	1
	Sonstiges (z.B. Grauwassernutzung, nachhaltige Rohstoffe, Smart City Elemente)	5
Städtebauliche Effekte		20
	Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes (auch Nutzungsmischung im MU-Gebiet)	10
	Gestaltung der Gebäude	5
	Gestaltung des Freiraums	5

Sofern zu einem optionalen Kriterium keine Angaben gemacht werden, erhalten die Bewerben für dieses Kriterium null Punkte.

Bei Punktegleichstand entscheidet das Los.

**Begründung:**

Zu 1.

Die zu erzielenden Verkaufspreise wurden auf der Basis des Wohnbaulandkonzeptes der Stadt Rheine sowie unter Berücksichtigung der bisherigen und zu erwartenden Entwicklungskosten kalkuliert. Ziel der Preisbildung ist eine "schwarze Null", also keine Gewinne und keine Verluste für die Stadt Rheine.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Grundstücke im „Europa-Viertel am Waldhügel“ unterschiedlich ausnutzbar. Diese Ausnutzbarkeit (Geschossigkeit, GRZ) wird in den dargestellten Kaufpreisen werttechnisch abgebildet.

Zur Einordnung des Kaufpreisniveaus sind in der als Anlage 4 angefügten Bodenrichtwertkarte die umliegenden Bodenrichtwerte aufgeführt. Die Grundstücke in den umliegenden Bereichen weisen hierbei eine geringere Nutzbarkeit aus als die im „Europa-Viertel am Waldhügel“.

Die Erschließungsbeiträge sind bereits in den Kaufpreisen enthalten. Für das „Europa-Viertel am Waldhügel“ wurde ein Umlegungsverfahren angeordnet (vgl. Vorlage 268/23). Um eine gleichmäßige Verteilung der Erschließungskosten auf die Grundstücke zu erreichen, werden die Erschließungskosten im Rahmen der Bodenordnung berücksichtigt und erhoben. Die Kanalanschlussbeiträge sind bereits abgegolten.

Vermessungskosten für die Erstvermessung fallen für die Erwerbenden der Grundstücke nicht an. Die Baugrundstücke werden von der Stadt Rheine vermessen (erste Vermessung, wie im Vermarktungsplan, Anlage 1, dargestellt). Die Vermessungskosten wurden beim Ankauf von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) bereits kaufpreismindernd berücksichtigt.

Bezüglich des Mobilitätsbeitrags, der einmalig beim Verkauf der Grundstücke erhoben wird, wird auf die Vorlage 261/23 zum Bau- und Betriebskonzept der Mobilitätshubs verwiesen.

Die Kaufpreise und Mobilitätsbeiträge für die einzelnen Grundstücke sind der Anlage 3 zu entnehmen. Da die Grundstücke derzeit noch nicht vermessen sind, kann es zu geringfügigen Abweichungen kommen. Die endgültigen Kaufpreise werden erst nach der Vermessung festgesetzt.

Im Rahmen des Kaufvertrages mit der BImA wurde der Stadt Rheine eine Verbilligung in Höhe von 25.000 € pro neu geschaffener, öffentlich geförderter Wohneinheit durch die BImA gewährt. Diese Verbilligung soll an die Erwerbenden weitergegeben werden. Die genaue vertragliche Umsetzung wird noch geprüft. Die diesbezüglichen vertraglichen Eckpunkte sowie alle weiteren vertraglichen Eckpunkte sollen daher zu einem späteren Zeitpunkt beschlossen werden.

### Zu 2.1

Durch die Erhebung der Reservierungsgebühr soll sichergestellt werden, dass nur Bewerbende, die ernsthaft und zeitnah an dem Erwerb des Grundstückes interessiert sind, eine Bewerbung einreichen bzw. den Zuschlag annehmen. Sie schafft einen Anreiz, das Projekt möglichst zeitnah umzusetzen und soll verhindern, dass Bewerbende nach der Zusage doch noch abspringen und somit unnötige Zeit verstreicht. Bei Abschluss des Kaufvertrages wird diese Reservierungsgebühr auf den Kaufpreis angerechnet, sodass ernsthaft interessierten Bewerbenden kein Nachteil entsteht.

### Zu 2.2

Die Vergabekriterien –mit Ausnahme der Ausschlusskriterien– werden nur angewendet, wenn für ein Grundstück mehrere Bewerbungen eingehen. Für den Fall, dass nur eine einzige Bewerbung für ein Grundstück eingeht, behält sich die Stadt Rheine vor, die Bewerbung abzulehnen. Die Bewerbenden haben in diesem Fall keinen Anspruch auf einen Zuschlag.

Wie bei anderen Konzeptvergaben auch, werden für die Vergabe finanzielle, soziale, ökologische und städtebauliche Vergabekriterien herangezogen. Entsprechend der aktuellen Bedürfnisse und Forderungen der Bevölkerung wurde der Schwerpunkt auf soziale und ökologische Kriterien gelegt.

Bezüglich der Bedarfe an Rollstuhl-Wohnungen, Wohnformen und Wohnungsgrößen wird in den Vermarktungsunterlagen auf das Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) der Stadt Rheine und den Sozialbericht Rheine 2022 verwiesen. Danach fehlen in Rheine und auch im Dorenkamp insbesondere kleine Wohnungen für nur eine Person, größere Wohnungen für größere Familien und barrierefreie Wohnungen.

Anhand der Vergabekriterien kann nachvollziehbar und transparent entschieden werden, welche Bewerbung den Zuschlag erhält.

### Finanzielle Auswirkungen

Die Einzahlungen durch die Kaufpreise belaufen sich auf ca. 8.668.035 €. Die BI mA hat der Stadt Rheine den Verbilligungsabschlag in Höhe von 25.000 € für 60 Wohnungen gewährt. Die Verwaltung rechnet damit, die Verbilligung bereits im ersten Vermarktungsabschnitt in voller Höhe weiterzugeben. Durch die Weitergabe der Verbilligung reduzieren sich die oben genannten Einzahlungen voraussichtlich um 1.500.000 €.

Zuzüglich zum Kaufpreis wird ein Mobilitätsbeitrag in Höhe von rund 6.268.220 € vereinbart, mit dem der Bau des ersten Mobilitätshubs und die Instandhaltung für mind. 20 Jahre finanziert wird.

### **Anlagen:**

Anlage 1: Grundstücksübersicht 1. Vermarktungsabschnitt

Anlage 2: Vermarktungsplan Gesamt

Anlage 3: Übersicht Kaufpreise und Mobilitätsbeitrag

Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stand 01.01.2023)