

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss sowie im Haupt- und Finanzausschuss:

1. Die Baugrundstücke für die Einfamilienhäuser werden zu einem festen Verkaufspreis verkauft.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in einem öffentlichen Bewerbungsverfahren gemäß Kapitel 4.1 des beigefügten Vermarktungskonzepts.

Die einzelne Vergabeentscheidung erfolgt gemäß Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Hilden.

2. Die in der Anlage 2 zum beigefügten Vermarktungskonzept grün unterlegten Baugrundstücke im Baufeld WA 3 werden für den öffentlich-geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt. Das Baugrundstück ist der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden anzubieten. Die WGH oder, falls diese das Angebot ausschlägt, ein vom Rat auf Grundlage eines öffentlichen Bewerbungsverfahrens auszuwählendes Wohnungsbauunternehmen ist zu verpflichten, innerhalb von fünf Jahren auf dem Baugrundstück Mehrfamilienhäuser zu errichten. Es muss sich verpflichten, die Gebäude entweder mit öffentlichen Mitteln zu erstellen oder im Falle einer freien Finanzierung als Obergrenze eine Höchstmiete bei Erstbezug in Höhe von 8,- €/m² Wohnfläche und Monat (ohne Nebenkosten) einzuhalten.
3. Die in Anlage 2 zum beigefügten Vermarktungskonzept lila unterlegten Baugrundstücke im Baufeld WA 2 werden für eine gemeinsame Bebauung von Gruppen für „innovative Wohnformen“ bis zum Jahr 2020 reserviert.

Die Vergabe erfolgt in einem öffentlichen Bewerbungsverfahren.

Die sich bewerbenden Gruppen müssen zu einer Vergabeentscheidung des Rates, eine gemeinsame Vorplanung mit Kostenschätzung (HOAI Leistungsphase 2) sowie eine entsprechende Finanzierungszusage einer in Deutschland zugelassenen Bank oder Sparkasse (oder einer vergleichbaren Institution innerhalb der EU) für den Kaufpreis des Baugrundstücks sowie für die Baukosten der zu errichtenden Gebäude inkl. Tiefgarage und Innenhof vorlegen. Alternativ kann auch eine freihändige Finanzierung des Objekts nachgewiesen werden.

Die Vergabeentscheidung erfolgt nach Auswertung folgender Kriterien:

1. Übereinstimmung der Vorplanung mit den städtebaulichen und gestalterischen Kriterien des Bebauungsplans und des Wettbewerbsbeitrages des Büros MEURER Architekten Stadtplaner Ingenieure Partnergesellschaft aus Frankfurt am Main,
2. Größe und Anzahl der Wohnungen mit Angabe der Anzahl der barrierefreien und barrierearmen Wohnungen,
3. Anzahl der für das Objekt zu erstellenden Stellplätze und
4. Konzept zur Instand- und Unterhaltung der halb-öffentlichen Innenhöfe inkl. der Zuwegungen.

Die sich bewerbenden Gruppen müssen sich verpflichten, die Tiefgarage und die Gebäude sowie den halböffentlichen Innenhof innerhalb von fünf Jahren nach Vergabeentscheidung des Rates zu errichten.

4. Die Baugrundstücke für den frei finanzierten Mehrfamilienhausbau sind in einem Investorenauswahlverfahren öffentlich zum Verkauf anzubieten. Die Vergabeentscheidung durch den Rat erfolgt nach Auswertung folgender Kriterien:
 1. Höhe des Kaufpreises für das Baugrundstück (beitragsfrei nach BauGB und KAG),
 2. Übereinstimmung der Vorplanung mit den städtebaulichen und gestalterischen Kriterien des Bebauungsplans und des Wettbewerbsbeitrages des Büros MEURER Architekten Stadtplaner Ingenieure Partnergesellschaft aus Frankfurt am Main,
 3. Größe und Anzahl der Wohnungen mit Angabe der Anzahl der barrierefreien und barrierearmen Wohnungen,
 4. Anzahl der für das Objekt zu erstellenden Stellplätze und
 5. Konzept zur Instand- und Unterhaltung der halböffentlichen Innenhöfe inkl. der Zuwegungen.

6. Beteiligung bei der Erstellung der „veredelten“ Rohbauten für die Einfamilienhäuser im jeweiligen Baufeld.

Die Bauträger sind zu verpflichten, vor ihrer freien Vermarktung die Wohnungen den auf der städtischen Liste eingetragenen Interessenten zum Erwerb anzubieten.

Weiterhin haben sich die Bauträger zu verpflichten, die Tiefgaragen und die Gebäude sowie die halböffentlichen Innenhöfe innerhalb von fünf Jahren nach Vergabeentscheidung des Rates zu errichten.

Erläuterungen und Begründungen:

Mit dieser Sitzungsvorlage wird das Konzept zur Vermarktung des Grundstücks der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule zur Beratung gestellt.

Obwohl in der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Hilden und seine Ausschüsse in § 11 Abs. 2 b) festgelegt ist, dass Grundstücksangelegenheiten wegen ihres vertraulichen Charakters in der Regel in nichtöffentlicher Sitzung behandelt werden, hat die Verwaltung für diesen Fall entschieden, den Entwurf des Vermarktungskonzepts in fast allen Teilen öffentlich zur Beratung zu stellen.

Einzigste Ausnahme ist die Festlegung der Kaufpreise. Diese Angaben und Angaben, die auf die Werte direkte Rückschlüsse ermöglichen könnten, wurden in der öffentlichen Fassung umschrieben. Die entsprechenden Angaben in der zugehörigen Anlage 3 des Vermarktungskonzepts wurden in der öffentlichen Fassung „geweißt“. Die vollständige Anlage wird in der parallel zu beratenden nichtöffentlichen Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/017 zur Beratung gestellt.

Zur „Abmilderung“ des freien Wohnungsmarktes hat die Stadt Hilden immer wieder Wohnungsbauförderungsmaßnahmen durchgeführt, um auch den aufgrund der jeweiligen soziodemographischen Situation Benachteiligten – in der Regel immer wieder junge Familien – zu helfen, in Hilden eine Heimstatt zu finden.

In den 1950/60er Jahren war das Ziel eine neue Heimat für Vertriebene (z.B.: Gerhart-Hauptmann-Hof, Eichendorffhof, Agnes-Miegel-Hof, Verdistraße), in den 1970ern einkommensschwache Familien (z.B.: Weidenweg, „Holländer-Siedlung“ (Buchenweg, Schlehenweg, Erikaweg)) und in den 1980/90er kinderreiche Familien (Lodenheide, Im Biesenbusch, Elb). Das letzte Wohnungsbauförderungsprojekt wurde in 1997/98, also vor fast 20 Jahren durchgeführt.

Die Stadtverwaltung schlägt vor, die Tradition der städtischen Wohnungsbauförderungen fortzusetzen und die Vermarktung des Grundstücks der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule unter das Motto „Mehrgenerationensiedlung für Hilden“ zu stellen.

Ziel der Stadt Hilden war seit Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs, ein Wohngebiet „für eine sozial gemischte Bewohnerschaft aus allen Generationen“ zu schaffen. Angesichts des hohen Bodenpreisniveaus in Hilden sind „Angebote für preiswerten Wohnraum in die Planung zu integrieren, besonders für Familien mit Kindern, aber auch für Einpersonenhaushalte, vor allem mit Personen, die älter als 35 Jahre sind“. (Zitate aus der Auslobungsbroschüre zum städtebaulichen Realisierungswettbewerb, Seite 21)

Bei der Erstellung des Vermarktungskonzepts ist ergänzend zu berücksichtigen, dass der Haupt- und Finanzausschuss auf Grundlage eines Antrags nach § 24 GO NRW am 26.06.2013 beschlossen hat:

„Die Verwaltung wird beauftragt, im noch vorzulegenden Konzept zur Vermarktung der Wohnbaugrundstücke im Bebauungsplan Nr. 254 „Albert-Schweitzer-Schule“ vorzusehen, dass

1. Wohnungen in Mehrfamilienhäusern barrierefrei/barrierearm ausgestaltet werden und
2. ein Teil der Baugrundstücke, dem öffentlich-geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden.

Bauherren und/oder Bauherrengemeinschaften für „innovative Wohnformen“, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, Hausgemeinschaften für ältere Menschen, Integratives Wohnen für Men-

schen unterschiedlicher Nationalität (mit und ohne Handicap) können geeignete Grundstücke erwerben.“

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass auf dem Grundstück der aufgegebenen Albert-Schweitzer-Schule eine neue Wohnbausiedlung für Jung und Alt, Familien und Singles, weniger betuchte und normal betuchte Hildener – also „bunt“ gemischt – in bester Lage entstehen soll.

Die Verwaltung schätzt, dass in der Mehrgenerationensiedlung Wohnraum mit insgesamt rund 14.600 m² Wohnfläche erstellt werden kann. Auf den Einfamilienhausbau (Reihenhäuser und Patisio-Häuser) entfallen rund 7.650 m² Wohnfläche und auf den Mehrfamilienhausbau rund 6.900 m² Wohnfläche.

Diese Angaben sind überschlägige Schätzungen, da natürlich noch keine aussagekräftigen Architektenpläne für die Gebäude vorliegen können. Sie basieren auf der Annahme, dass alle zur Verfügung stehenden Grundstücke (d.h. ohne die Grundstücke des Vereinsheims sowie die „Baum“-Grundstücke) dreigeschossig bebaut werden.

Um das Wohngebiet so preisgünstig für die künftigen Bewohner wie möglich zu realisieren, empfiehlt die Stadtverwaltung deshalb, die öffentliche Infrastruktur (Straße, Kanäle, Grünfläche) selbst zu erstellen und die Baugrundstücke einzeln zu „vermarkten“.

Die Vor- und Nachteile anderer Vermarktungs- und Umsetzungsmodelle sind in Kapitel 3 des beigefügten Konzepts erläutert.

Die 40 Einfamilienhaus-Grundstücke (in der Anlage 2 zum Konzept gelb unterlegt) sollen als Einheimischenmodell an Hildener Familien/Lebensgemeinschaften zu einem festen Verkaufspreis auf Grundlage fester, für alle geltenden Kriterien vergeben werden.

Ausdrücklich wird auch an dieser Stelle darauf aufmerksam gemacht, dass es sich hier um einen Vorschlag handelt. Der Rat kann eine andere Gewichtung der einzelnen Kriterien anstreben, in dem er die Punkteverteilung ändert, Kriterien herausnimmt oder weitere Kriterien einfügt. Wichtig ist nur, dass die Regelung allgemeinverbindlich für alle Bewerbungen wird.

Ein Baugrundstück für zwei Mehrfamilienhäuser (in der Anlage 2 zum Konzept im Baufeld WA3 grün unterlegt) sollte für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Als erster Ansprechpartner für die Stadt Hilden ist hier sicherlich die städtische Tochter WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH anzusprechen.

Die beiden Mehrfamilienhäuser bieten Platz für Wohnungen mit insgesamt rund 1.500 m² Wohnfläche (= ~ 21,9 % des Mehrfamilienhausbaus).

Da die öffentliche Förderung durch den Kreis Mettmann (ggfs. nach Rücksprache mit dem Bauministerium des Landes NRW) gewährt wird, muss bei der Vergabe auch die Option offen gehalten werden, dass die Gebäude freifinanziert erstellt werden müssen. In diesem Fall wird vorgeschlagen, dass als Obergrenze eine Höchstmiete bei Erstbezug in Höhe von 8,- €/m² Wohnfläche und Monat (ohne Nebenkosten) einzuhalten ist.

Zur Umsetzung der Entscheidung des Haupt- und Finanzausschusses vom 26.06.2013 wird vorgeschlagen, ein Baugrundstück für 3 Mehrfamilienhäuser (in der Anlage 2 zum Konzept im Baufeld WA2 lila unterlegt) für Projekte für innovative Wohnformen zu reservieren.

Die Vergabe erfolgt in einem öffentlichen Bewerbungsverfahren.

Die sich bewerbenden Gruppen müssen zu einer Vergabeentscheidung des Rates, eine gemeinsame Vorplanung mit Kostenschätzung (HOAI Leistungsphase 2) sowie eine entsprechende Finanzierungszusage vorlegen.

Die drei Mehrfamilienhäuser haben voraussichtlich eine Wohnfläche von insgesamt rund 2.000 m² (= ~ 29,0 % des Mehrfamilienhausbaus).

Somit werden auf Grundstücken, die die Stadt zur Verfügung stellt, überschlägig 51 % der im Baugebiet entstehenden voraussichtlichen Wohnflächen im Mehrfamilienhausbau entweder als öffentlich geförderter/preisgedämpfter Wohnraum oder in Form von innovativen Wohnformen von sozialen Initiativen und Gruppen erstellt.

Die restlichen in der Anlage 2 zum Konzept blau unterlegten zwei Baugrundstücke für 2 bzw. 4 Mehrfamilienhäuser sollen in einem öffentlichen Bieterverfahren an Bauträger vergeben werden. Die Vergabe erfolgt durch den Rat.

Auf diesen Grundstücken können voraussichtlich Wohnungen mit rund 3.400 m² Gesamtwohnfläche (= ~ 49,1 %) errichtet werden.

Wenn im Dezember 2014 – zeitnah mit dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan – das Vermarktungskonzept vom Rat beschlossen wird, kann die Vermarktung 2015 beginnen und wird voraussichtlich bis 2017 – ggfs. bezüglich des Baugrundstückes für innovative Wohnformen später – abgeschlossen sein. Sollte die Entscheidung später erfolgen, kann auch die Vermarktung erst später beginnen.

Das neue Wohngebiet „für eine sozial gemischte Bewohnerschaft aus allen Generationen“ kann dann ab 2018 bzw. für ein Baugrundstück ggfs. 2020/21 Wirklichkeit geworden sein. Deshalb empfiehlt die Verwaltung, alle Käufer zu verpflichten, innerhalb von fünf Jahren nach Vergabeentscheidung des Rates ihr Bauvorhaben errichten zu müssen.

gez.

Birgit Alkenings

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen (ja/nein)		ja		
Produktnummer / -bezeichnung		011201	Grundstücksmanagement – unbebaute Grundstücke	
Investitions-Nr./ -bezeichnung:		IVKE610001		
Haushaltsjahr:		2015ff		
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme		Pflicht- aufgabe <small>(hier ankreuzen)</small>	freiwillige Leistung	X <small>(hier ankreuzen)</small>
Die Mittel stehen in folgender Höhe zur Verfügung:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
0112010030	An- und Verkauf von unbebauten Grundstücken (inkl. Grundstücke d. Infrastruktur)	024102	siehe Anlage 1 „Städtebauliche Kalkulation“ sowie Anlage 3 (nichtöffentlich) zum Vermarktungskonzept	
Der Mehrbedarf besteht in folgender Höhe:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Die Deckung ist gewährleistet durch:				
Kostenträger	Bezeichnung	Konto	Bezeichnung	Betrag €
Stehen für den o. a. Zweck Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)			ja <small>(hier ankreuzen)</small>	nein <small>(hier ankreuzen)</small>
Freiwillige wiederkehrende Maßnahmen sind auf drei Jahre befristet. Die Befristung endet am: (Monat/Jahr)				
Wurde die Zuschussgewährung Dritter durch den Antragsteller geprüft – siehe SV?			ja <small>(hier ankreuzen)</small>	nein <small>(hier ankreuzen)</small>
Finanzierung:				
Vermerk Kämmerer				
Gesehen Klausgrete				