Planungs- und Vermessungsamt
IV/61.2 230-20-1 V 1192-0 „Albert-Schweitzer-Schule“ Hilden, den 17.10.2014

Mehrgenerationensiedlung für Hilden

Konzept zur Vermarktung des Grundstücks der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule

Das Projekt „Mehrgenerationensiedlung für Hilden“ ist eine auf die Problemlage unserer Zeit reagierende Maßnahme der Wohnungsbauförderung der Stadt Hilden. Sie steht in der Tradition der Wohnungsbauprojekte in den 1950/60er Jahren (z.B. Weidenweg) und den sich in den 1980/90er Jahren anschließenden „Kinderreichen Projekten“ (z.B. Elb).
Auf dem Grundstück der aufgegebenen Albert-Schweitzer-Schule soll eine neue Wohnbausiedlung entstehen. Künftig sollen hier Jung und Alt, Familien und Singles, weniger betuchte und normal betuchte Hildener – also „bunt“ gemischt – in bester Lage gemeinsam wohnen.
Die Stadtverwaltung empfiehlt deshalb, die öffentliche Infrastruktur (Straße, Kanäle, Grünfläche) selbst zu erstellen und die Grundstücke einzeln zu „vermarkten“. Die Einfamilienhaus-Grundstücke als Einheimischenmodell an Hildener Familien/Lebensgemeinschaften, 1 Baugrundstück für 2 Mehrfamilienhäuser an die WGH für den öffentlich geförderten Wohnungsbau, 1 Baugrundstück für 3 Mehrfamilienhäuser an Projekte für innovative Wohnformen sowie 2 Baugrundstücke für 2 bzw. 4 Mehrfamilienhäuser an Bauträger zu vergeben.

0. Vorbemerkung

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 254 wurde vom Architekturbüro MEURER Architekten Stadtplaner Ingenieure Partnergesellschaft aus Frankfurt am Main aus ihrem Wettbewerbsbeitrag zum städtebaulichen Realisierungswettbewerb für den Bereich der Albert-Schweitzer-Schule entwickelt. Der Entwurf sieht vor, dass in fünf Baufeldern eine zwei- bis dreigeschossige Blockrandbebauung entsteht, die bei vier Feldern eine halböffentliche Grünfläche umschließt. Die Blockrandbebauung soll aus unterschiedlichen Gebäudetypen – Mehrfamilienhäuser im Geschosswohnungsbau, Reihenhäuser und Kettenhäuser in Form von Patio-Häusern (= Reihenhaus mit Innenhof im Eingangsbereich) – bestehen.
Der graphische Teil des Bebauungsplanentwurfs mit Stand der Offenlage vom 26.05. bis zum 08.08.2014 ist dem Konzept als Anlage 4 beigefügt. Die im Folgenden verwandte Bezeichnung der einzelnen Baufelder WA 1 bis WA 5 ist hier definiert.

Bei der weiteren Betrachtung zur Vermarktung der Grundstücke der Stadt Hilden ist zu berücksichtigen, dass durch den Erhalt des Vereinsheims des TuS 96 Hilden e.V. mit Grundstück inkl. der weiteren durch Baulast zugeordneten Abstands- und Fahrflächen vier Baugrundstücke für Reihenhäuser nicht einer Vermarktung zur Verfügung stehen.
Durch den Erhalt dreier stadtbildprägender Bäume ist weiterhin im Baufeld WA 4 die Errichtung von zwei Häusern (Typ: Patio-Haus), im Baufeld WA 2 die Bebauung eines durch Baulinien und -grenzen gekennzeichneten Baufensters – voraussichtlich für ein Mehrfamilienhaus – sowie im WA 5 der Bau eines weiteren Hauses (Typ: Patio-Haus) langfristig ausgeschlossen.
Somit steht zur Vermarktung nach Abriss der Schule und Bau der Infrastruktur (Straße inkl. Entwässerung, SW-Kanal, etc.) eine Fläche von ca. 15.500 m² (Wohnbauflächen inkl. der halböffentlichen Innenhöfe) zur Verfügung.

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

Aufgrund der öffentlichen Diskussion des Bebauungsplanentwurfs wandten sich neben 18 Bauträgern bisher 147 Bauwillige an die Verwaltung. 123 Familien haben sich in die vorläufige Interessentenliste eintragen lassen, um ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus zu erwerben. Von den 123 Familien haben sich 50 auch für eine Wohnung in einem Mehrfamilienhaus beworben, wenn sie kein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus erhalten können. 20 Familien/Einzelpersonen hätten gerne lieber eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus – in der Regel eine große Wohnung mit mehreren Zimmern. Sollten sie keine erhalten, haben 8 Familien sich in die Liste eintragen lassen, ein Baugrundstück für ein Einfamilienhaus zu erhalten. 7 Personen haben ihr Interesse an einer Wohnung in den „Projekten“ (Seniorenwohnung oder sonstige innovative Wohnformen) mitgeteilt. Ein Interessent sucht ein Baugrundstück, um ein Haus für Menschen mit Behinderungen zu errichten. Drei Interessengemeinschaften haben sich gemeldet, im Bebauungsplangebiet ein Gebäude mit der Zielrichtung „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ bzw. „Mehrgenerationenwohnen“ zu errichten. (Stand: 09.10.2014).

1. Städtebauliche Kalkulation der Kosten und Verkaufserlöse

Die städtebauliche Kalkulation der voraussichtlichen Kosten und Verkaufserlöse, die Grundlage der entsprechenden Inhalte im Haushalt sind, wird in der Anlage 1 ausführlich erläutert.

Einem tatsächlich investiven und einem buchhalterischen Aufwand von 5.687.000,- € (inkl. der Kosten für den Bau der Kunibertstraße) steht durch den Verkauf der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke voraussichtlich eine Einnahme von rund 4.880.000,- € gegenüber.

Bei einem durchschnittlichen Baugrundstück für ein Reihenmittelhaus mit einer Breite von ca. 6,0 m entspricht dieser Wertansatz einem Kaufpreis von rund 48.000,- €.

Weiterhin ist im Haushalt eine Stammkapitalerhöhung in Höhe von 540.000,- € bei einer städtischen Tochtergesellschaft (z.B. WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH) vorgesehen, die ggfs. gemäß Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses mit der Errichtung des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus beauftragt wird.

-	Aufwand / Investitionen		~ 5.687.000,00 €
-	Verkaufseinnahme	~ 13.465 m²	~ 4.880.000,00 €
-	Stammkapitalerhöhung	~ 2.039 m²	~ 540.000,00 €
			~ **-** 267.000,00 €

Langfristig ist aus der Veräußerung der zur Zeit nicht vermarktbaren Grundstücke (Vereinsheim TuS 96 Hilden e.V., „Baumgrundstücke“) aus heutiger Sicht zusätzlich ein Erlös von ca. 470.000,- € zu erzielen.

2. Entwurf der Grundstückszuteilung

Der in der folgenden Abbildung 1 dargestellte Entwurf der Grundstückszuteilung weicht bezüglich der Verteilung der Gebäudetypologien (Patio-Haus, Reihenhaus oder Mehrfamilienhaus im Geschosswohnungsbau) geringfügig von dem Gestaltungsplan ab, den das Büro MEURER Architekten Stadtplaner Ingenieure Partnergesellschaft entwickelt und mit dem Bebauungsplan Nr. 254 öffentlichen ausgelegen hat. Auch bezüglich der Gebäude- und Grundstücksbreiten weicht er von diesem Gestaltungsplan ab. Der hier vorgelegte Entwurf sieht vor, dass die Reihenhäuser mindestens 6,0 m breit sind.

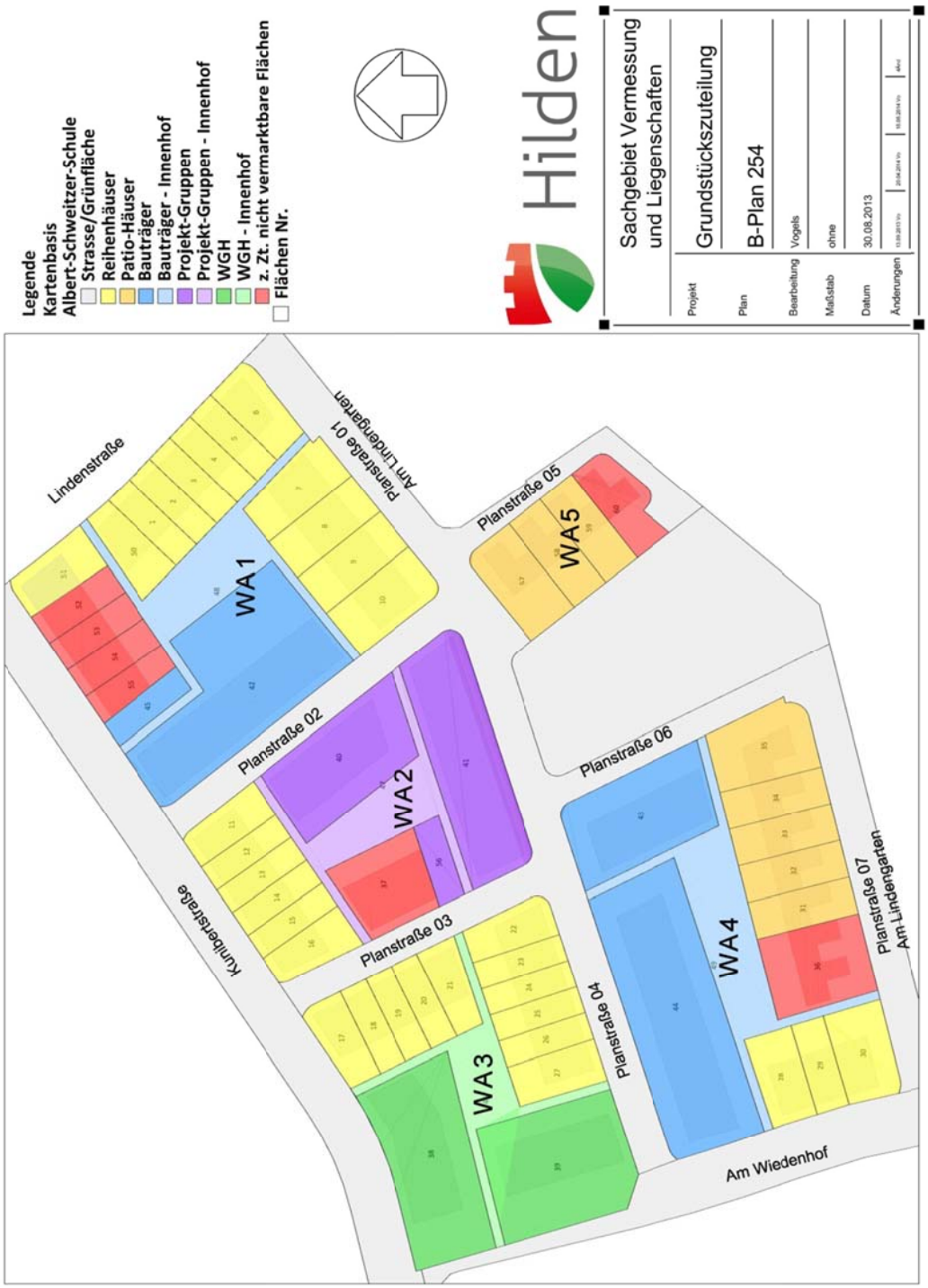

Abbildung 1: Entwurf der Grundstückszuteilung

Der Entwurf der Grundstückszuteilung ist dem Konzept im Format Din A3 als Anlage 2 beigefügt.

Im Bebauungsplan werden aus städtebaulichen Gründen Baulinien festgesetzt, die zwingend vorschreiben, dass die Neubauten diese Fassadenfront aufnehmen. Das führt dazu, dass die „Endhäuser“ in ihrer äußeren Form „schiefwinklig“ sind bzw. Straßenfront und Rückfront unterschiedliche Breiten haben, die zudem in der Regel auch von den Breiten der Mittelhäuser leicht abweichen.

Der Entwurf zur Grundstücksteilung sieht 40 Baugrundstücke für den Bau von Reiheneinfamilienhäusern bzw. Patio-Häusern vor, die für sich ein selbständiges Grundstück bilden (d.h. nicht nach Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt werden). Auf den Grundstücken soll entsprechend dem Gestaltungsplan der notwendige Stellplatz im Erdgeschoss erstellt werden. In der Regel sind die privaten Gärten einem halb-öffentlichen Innenhof bzw. einem seiner Zuwegungen zugewandt und besitzen eine Tiefe von ca. 7 m.
Weiterhin beinhaltet der Entwurf vier zusammenhängende Baugrundstücke für den Bau von ggfs. mehreren Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau. Die Baugrundstücke umfassen bis auf das Baufeld WA 1 (hier nur eines) zwei durch Baulinien bzw. Baugrenzen festgesetzte „Baufenster“ für den Bau der Gebäude. Den Baugrundstücken sind die halb-öffentlichen Innenhöfe mit ihren Zuwegungen zugeordnet. Unter diesen Innenhöfen werden die Tiefgaragen für die Mehrfamilienhäuser errichtet.
Das dem Grundstück St.-Konrad-Allee 33a/33b und Am Wiedenhof 2/4 benachbarte Baugrundstück im Baufeld WA 3 mit einer graphisch ermittelten Größe von 2.039 m² (grün unterlegt) könnte der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH übertragen werden, um dort mietpreisgebundenen Wohnungsbau zu errichten. In diesem Bereich sind durch Baulast 8 Stellplätze für die WGH-Gebäude St.-Konrad-Allee 33a/33b und Am Wiedenhof 2/4 gesichert. Durch die Zuordnung dieses Grundstücks wäre die WGH verpflichtet, die Stellplätze in ihrem Eigentum neu zu ordnen (z.B. in der Tiefgarage für die Neubauten unterzubringen).
Die weiteren drei rot unterlegten Flächen stehen einer kurz- bis mittelfristigen Vermarktung aus den bereits dargelegten Gründen (Vereinsheim TuS 96 Hilden e.V., Erhalt dreier stadtbildprägender Bäume) nicht zur Verfügung.
Die farblich (jedoch nicht grün) unterlegten, in den Jahren von 2015 bis voraussichtlich 2017 zu vermarktende Fläche ist – ebenfalls graphisch ermittelt – ca. 13.465 m² groß.
Der Zeitpunkt der Vermarktung ist abhängig von dem Stand der Errichtung der entwässerungs- und verkehrstechnischen Erschließung sowie der Entscheidung zum Vermarktungsmodell.

Im Detail sieht der Entwurf für die Grundstückszuteilung folgendes vor:

Baufeld	Anzahl der Grundstücke / Baufenster	Nummern im Plan	Gebäudetyp	Mindestbreite	Grundstücksgröße von … bis …	Anzahl der Wohneinheiten[1]
WA 1	4	7 - 10	Reihenhaus	~ 10,0 m	232 – 278 m²	4
	8	1 - 6, 50, 51	Reihenhaus	~ 6,4 m	130 – 196 m²	8
	1	42, 45, 48	Geschosswohnungsbau		1.901 m²	~ 15
WA 2	6	11 - 16	Reihenhaus	~ 6,0 m	120 – 171 m²	6
	2	40, 41, 47, 56	Geschosswohnungsbau		2.002 m²	~ 8
						~ 21

[1] Zu der Anzahl der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau kann keine verbindliche Aussage getroffen werden. Je nachdem, ob und wenn ja, wie viele Wohnungen mit 60-70 m², 80-90 m² oder 100-120 m² oder noch größer errichtet werden, geht die Gesamtzahl der Wohneinheiten nach oben oder nach unten.
Grundlage der Zahlen sind die Angaben, die das Architekturbüro Meurer im Gestaltungsplan zum Entwurf des Bebauungsplans hinterlegt hat. Den Angaben im Mehrfamilienhausbau liegen Wohnungen mit Wohnungsgrößen von rd. 80 m² (brutto: 100 m²) und im „seniorengerechten“ Mehrfamilienhausbau von ca. 50 m² (brutto: 60 – 70 m²) zu Grunde.

Baufeld	Anzahl der Grund-stücke / Baufenster	Nummern im Plan	Gebäudetyp	Mindestbreite	Grundstücks-größe von … bis …	Anzahl der Wohneinheiten[1]
WA 3	5	17 - 21	Reihenhaus	~ 6,2 m	124 – 172 m²	5
	6	22 - 27	Reihenhaus	~ 6,0 m	120 – 185 m²	6
	2	38, 39, 46	Geschosswohnungsbau		2.039 m²	~ 9
						~ 8
WA 4	5	31 - 35	Patio-Haus	~ 8,25 m	189 – 338 m²	5
	3	28 - 30	Reihenhaus	~ 7,3 m	146 – 254 m²	3
	2	43, 44, 49	Geschosswohnungsbau		2.605 m²	~ 16
						~ 8
WA 5	3	57 - 59	Patio-Haus	~ 8,75 m	204 – 281 m²	3
						~ 125

Neben einem Baugrundstück für den mietpreisgebundenen Wohnungsbau zur Realisierung von preisgünstigem Wohnraum ist auf Grund des Beschlusses im Haupt- und Finanzausschuss vom 26.06.2013 zusätzlich ein Baugrundstück zur Errichtung von Wohngebäuden für „innovative Wohnformen“ (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Hausgemeinschaften für ältere Menschen, für Menschen mit und ohne Behinderungen) zu reservieren.
Die Verwaltung schlägt vor, hierfür das lila gekennzeichnete Baugrundstück für den Geschosswohnungsbau im Baufeld WA 2 zu reservieren. Auf dem ca. 2.000 m² großen Grundstück können ca. 3 bis 4 eigenständige Gebäude errichtet werden. Aufgrund der gemeinsamen Tiefgarage und des Innenhofes können die Gebäude nach dem Wohnungseigentumsgesetz in entsprechende Eigentumsgemeinschaften aufgeteilt werden.

3. Vermarktungsmodell

Vor der Diskussion, welches Vermarktungsmodell die Stadt Hilden anstrebt, soll kurz erläutert werden, welche unterschiedlichen Käufer der Baugrundstücke in Betracht kommen:

- private Bauherren
- Bau(herren)gemeinschaften:
  Mehrere private Bauwillige schließen sich zu einer Bau(herren)gemeinschaft oder Baugruppe zusammen, um gemeinsam Eigentumswohnungen oder Einfamilienhäuser zu errichten.
  Der rechtliche Zusammenschluss ändert sich je nach Planungs- und Realisierungsphase:
  - Vorbereitungsphase:
    Interessensgemeinschaft, individuelle Bauwillige finden sich zusammen, noch keine Rechtsform, rechtliche oder finanzielle Bindung an das Projekt
  - Planungsphase:
    Planungsgemeinschaft als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR): Beginn der Bau- und Projektplanung
  - Bauphase:
    Baugemeinschaft als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts (GbR): Kauf des Grundstücks, Baubeginn
  - Nutzungsphase:
    bei Mehrfamilienhäusern: Eigentümergemeinschaft nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WoEigG) oder als Genossenschaft
    bei Einfamilienhäusern:
    Einzeleigentum nach Auflösung der GbR

  (Bisher gibt es in der Stadt Hilden noch keine Erfahrung mit Bauherrengemeinschaften.)

- Wohnungsbaugesellschaften:
  Unternehmen, die den Bau, die Bewirtschaftung inkl. Instandhaltung und Modernisierung, Verwaltung und Vermietung von eigenen Wohnimmobilien als Ziel haben.
- Bauträgergesellschaften:
  Unternehmen, die die Erstellung von Wohnimmobilien zum Geschäftsgegenstand haben. Der Bauträger kauft und entwickelt das Grundstück von der Erschließung, über Architektenleistung bis zur Bauausführung. Die entwickelten Wohneinheiten werden vollständig verkauft.
- Bauvereine / gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften
  Eingetragene Vereine oder Genossenschaften, die den Bau, die Bewirtschaftung inkl. Instandhaltung und Modernisierung, Verwaltung und „Vermietung“ von eigenen Wohnimmobilien an ihre Mitglieder / Anteilseigner als Ziel haben.
  Die „Vermietungen“ sind Dauernutzungsverträge, die in der Regel ein lebenslanges Wohnrecht beinhalten.

Aus Sicht des Planungs- und Vermessungsamts gibt es drei grundsätzlich verschiedene Vermarktungsmodelle:

1. Vermarktung der einzelnen Baugrundstücke an Investoren, Bauherren und/oder Bau(herren)gemeinschaften
   (nach Abriss der Schulgebäude und Bau der entwässerungs- und verkehrstechnischen Erschließung in Verantwortung der Stadt)
2. Auftrag an Projektentwicklungsfirma sämtliche Leistungen zu 1 zu erbringen
3. Verkauf der gesamten Baufläche (Variante 3a) oder einzelner Baublöcke (z.B. WA1, WA4) (Variante 3b) an einen Bauträger (mit ggfs. sozialen Verpflichtungen)
   In der Variante 3a kann und in der Variante 3b muss der Abriss der Schulgebäude und der Bau der entwässerungs- und verkehrstechnischen Erschließung in Verantwortung der Stadt erfolgen. Die Parzellierung der einzelnen Baublöcke hat durch den Bauträger zu erfolgen.

3.1 Vermarktungsmodell 1: Vermarktungsmix: Vergabe der unterschiedlichen Baugrundstücke an verschiedene Bauherren

- Stadt reißt Schulgebäude ab und erstellt Erschließung sowie Grünanlage
- Je Baufeld gehen Baugrundstücke an Bauträgergesellschaft / Wohnungsbaugesellschaft oder Bauvereine / gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaften
- Abgabe eines Baugrundstücks an z.B. WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH für öffentlich geförderten bzw. mietpreisgebundenen Wohnungsbau
- Baugrundstücke für Einfamilienhäuser gehen (ggfs. in Partnerschaft mit einem Bauträger) über zielgruppenorientierte Konzeptvermarktung an Bauherrengemeinschaft (ggfs. in Verbindung mit einem „Einheimischenmodell“ – vorrangiger Verkauf der Baugrundstücke an Einheimische)

Vorteile:

- Individuelle Gestaltung und Vielfalt in der Gebietsentwicklung
- Zusammenhängende Gestaltung, Ausbau und Unterhaltung der Erschließungsflächen durch Stadt Hilden
- Ansprache von unterschiedlichen Zielgruppen (Bauträger, private Bauherren, Bauherrengemeinschaften)
- Einheimischenmodell - Verkauf von Baugrundstücken an Hildener Bürgerinnen und Bürger (ggfs. günstiger)
- Über Einzelverträge Einfluss auf Mix der unterschiedlichen Wohnformen (Miete, Eigentum) und Auswahl der Endnutzer
- Sukzessive Entwicklung der einzelnen Baufelder
- Städtische Förderung von privaten Bauherrengemeinschaften
- Flexibilität der Gebäuderealisierung
- Vielfalt an Miet- und Eigentumswohnungen

- Folgende Regelungen können über Kaufverträge getroffen werden
  - Realisierung von Wohnungen im öffentlich geförderten oder mitpreisgebundenen Wohnungsbau
  - Realisierung eines Vorhabens für Wohnformen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen
- Nutzung der Wohnungsbauförderung (Neubau von Mietwohnungen, Bau von Wohnungen und Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen, Aufbereitung von Brachflächen für sozialen Wohnungsbau, Bau von selbstgenutztem Eigentum, evtl. Gründung von Genossenschaften)

Nachteile:
- Stadt reißt Schulgebäude ab und erstellt Erschließung sowie Grünanlage
- Hoher Verwaltungsaufwand
- Projekt muss vollständig im Haushalt der Stadt Hilden abgebildet werden
- Zeitliche Realisierung der Flächen für die privaten Bauherren nicht gesichert
- Aufwand der Stadt Hilden für Beratung und Vermarktung

3.2 Vermarktungsmodell 2: Einschaltung einer Projektentwicklungsgesellschaft

- Im Auftrag der Stadt entwickelt eine Projektentwicklungsgesellschaft die Grundstücke zur Baureife und übernimmt die Vermarktung
  (Beispiel: Kindereichenprojekt Elb durch die WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH)

Vor- und Nachteile entsprechen grundsätzlich dem Modell 1.

Das Modell ist steuerrechtlich zu prüfen (ggfs. Umsatzsteuerpflichtig).

Vorteil:
- Aufwand der „inneren“ Verwaltung reduziert sich
- Darstellung des Projekts im Haushalt ist einfacher und übersichtlicher

Nachteil:
- Verkaufspreise müssen zusätzlich die Kosten und Risiken der Projektentwicklung (z.B. kalkulatorische Ausfallrisiken und Gewinnmarge) abdecken, d.h. werden höher.
- Voraussichtlich europaweite Ausschreibung, wenn die Projektentwicklungsgesellschaft nicht eine Tochter der Stadt ist (z.B. WGH, GkA) und die Voraussetzungen eines Inhouse-Geschäftes erfüllt sind
- Verwaltungsaufwand (Summe von innerer Verwaltung und Projektentwicklungsgesellschaft) ist deutlich höher als in Modell 1 (z.B. Abstimmungsbedarf, Oberbauleitung, Erschließungsverträge, …)

3.3 Vermarktungsmodell 3: Vergabe an einen Investor mit der Auflage, einen festen Flächenanteil im öffentlich geförderten bzw. mietpreisgebundenen Wohnungsbau zu errichten

- Variante 3a:
  Komplette Grundstücksvergabe an einen Investor (Bauträger, Wohnungsbaugesellschaft oder Bauverein / gemeinnützige Wohnungsbaugenossenschaft)

Vorteile:
- Schnelle und gesicherte finanzielle Einnahmen für die Stadt Hilden durch Verkauf des Grundstücks
- Geringer Verwaltungsaufwand
- relativ kurzfristige Projektrealisierung in einem Bauabschnitt

- Gestalterisch einheitliche Realisierung
- Realisierung und Unterhaltung der Innenhöfe durch Investor
- Folgende Regelungen können über Kaufverträge getroffen werden
  - Realisierung von Wohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau
  - Realisierung eines Vorhabens für Wohnformen für ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen
- Erschließungslast liegt komplett beim Investor und ist durch städtebauliche Verträge zu begleiten
  - Erschließung einschließlich Planung, Bau, Refinanzierung und Übergabe an Stadt (§ 124 BauGB)
  - Herstellen der Grünanlage einschließlich Planung, Bau, Refinanzierung und Übergabe an Stadt (§ 124 BauGB)
- Nutzung der Wohnungsbauförderung (Neubau von Mietwohnungen, Bau von Wohnungen und Wohnheimen für Menschen mit Behinderungen, Aufbereitung von Brachflächen für sozialen Wohnungsbau, Bau von selbstgenutztem Eigentum, evtl. Gründung von Genossenschaften)

Nachteile:

- Ankaufspreise / Vermietungskosten für zukünftige Bewohner meist +25% bis 30% im Vergleich zu Modell 1 (zusätzliche Zwischenerwerbskosten [5% Grunderwerbsteuer, Notarkosten], kalkulatorische Ausfallrisiken und Bauträgergewinn)
- Entscheidung über Mix der unterschiedlichen Wohnformen (Miete, Eigentum) und Auswahl der Endnutzer verbleibt beim Investor
  (Einfluss der Stadt nach Abschluss des Kaufvertrags läuft gegen Null)
- Verkaufspreis der Stadt in Höhe von Rohbauland, da voraussichtliche Projektkosten und Risiken sowie soziale Auflagen (öffentlich geförderter Wohnungsbau, etc.) angerechnet werden

Die Verwaltung schlägt – nach Abwägung der zusammengestellten Vor- und Nachteile – **eine Einzelvermarktung im Sinne des Vermarktungsmodells 1 vor**, um insbesondere die Baugrundstücke für die Einfamilienhäuser möglichst günstig an die Endnutzer übertragen sowie den Wünschen nach preisgünstigen Wohnraum sowie innovativen Wohnformen im Bereich des Geschosswohnungsbau entsprechen zu können.
Aus Sicht der Verwaltung könnte es sinnvoll sein, je Baufeld eine Partnerschaft mit einem Bauträger einzugehen, der für die Bauherrengemeinschaft die Gebäude (ggfs. nur den Rohbau mit Fenster und Dach [= „veredelter“ Rohbau]) errichtet.

4. Auswahlkriterien bei Mehrfachbewerbungen für die Baugrundstücke

Bei der von der Verwaltung vorgeschlagenen Einzelvermarktung müssen zur Vergabe der Grundstücke klare und für die Öffentlichkeit nachvollziehbare Vergabekriterien vorliegen und festgelegt werden, wie der „Zuschlag“ erteilt wird.

4.1 Einfamilienhäuser

4.1.1 Auswahl der Käufer des Baugrundstücks

Es ist zu erwarten, dass es mehr Bewerber für den Kauf eines der Baugrundstücke - insbesondere für die „Eckhausgrundstücke“ – gibt als Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Ziel der Stadt Hilden ist, preisgünstigen Wohnraum für insbesondere junge Familien zu schaffen.

Um die Eigentumsbildung der breiten Bevölkerung zu fördern, wird eine Versteigerung der einzelnen Baugrundstücke nach Höchstpreisgebot abgelehnt. Deshalb soll der Kaufpreis für alle einheit-

lich festgelegt werden. Die Zuteilung erfolgt dann nach anderen – diskriminierungsfreien – Kriterien.
Ein Losverfahren sollte nur als Ultima-ratio-Modell eingesetzt werden.

Daher schlägt die Verwaltung vor, dass die Vergabe der Grundstücke nach folgenden für eine Bewerbung um ein Grundstück je Kriterium nur einmal zu vergebenden Punkten erfolgt:

	Kriterium		
1.	Einwohner/in der Stadt Hilden Mindestens eine Person des sich bewerbenden Haushaltes ist ortsansässig. Ortsansässig ist jede(r) Einwohner(in), die/der seit mindestens 5 Jahren in Hilden mit Hauptwohnsitz gemeldet ist. Ebenfalls gelten ehemalige Einwohner(innen) als ortsansässig, die in den letzten 15 Jahren mindestens für mindestens fünf Jahre in Hilden mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet waren und z.B. aus Ausbildungs- oder beruflichen Gründen abgewandert sind und nun zurückkehren möchten. Ortsansässige haben hier soziale Beziehungen aufgebaut, die in einer dem demographisch Wandel unterliegenden Gesellschaft immer wichtiger werden. Auf Freiwilligkeit basierende örtliche Sozialstrukturen, wie insbesondere die gegenseitige Hilfe unter Familienangehörigen oder Nachbarn, aber auch das Engagement in Vereinen, Kirche oder Feuerwehr, sind für das Zusammenleben der örtlichen Gemeinschaft ein sozial stabilisierender Anker und entsprechend zu schützen und zu stärken.	5	Punkte
2.	Arbeitsplatz in Hilden Mindestens eine Person des sich bewerbenden Haushaltes hat ihren Arbeitsplatz in Hilden. Bewerber, die zwar ggfs. nicht in Hilden wohnen, aber ihren Arbeitsplatz in Hilden mit einem Stundenumfang von mindestens 20 Arbeitsstunden je Arbeitswoche haben. Auch dieser Personenkreis hat in Hilden soziale Bindungen aufgebaut, die den Zusammenhalt der örtlichen Gemeinschaft unterstützt. Außerdem wird dadurch der Berufspendlerverkehr reduziert.	2	Punkte
3.	Größe des Haushalts der Familie bzw. der eingetragenen Lebensgemeinschaft Der Altersdurchschnitt der Hildener Bevölkerung liegt über den entsprechenden Durchschnitten des Kreises Mettmann sowie des Landes NRW. In einer alternden Gesellschaft ist es immer wichtiger Familien mit Kindern angemessenen Wohnraum anzubieten. Neben Kindern sind aber auch Familien/Lebensgemeinschaften, die innerhalb ihres Haushalts pflegebedürftige Personen aufnehmen und pflegen, gleichermaßen zu unterstützen.		
	a) bei 1 Kind bis 9 Jahre (einschließlich) von 10 – 18 Jahre (einschließlich)	3 2	Punkte
	b) für jedes weitere Kind bis 9 Jahre (einschließlich) von 10 – 18 Jahre (einschließlich)	4 3	Punkte
	c) für jede im Haushalt lebende zu pflegende Person mit Pflegestufe I oder höher / Person mit Schwerbehindertenausweis mit einem	3	Punkte

	Kriterium		
	Grad der Behinderung von 50 oder höher		
4.	Macht „Sozialwohnung“ in Hilden frei Mindestens eine „Sozialwohnung“ wird durch Umzug mindestens eines Mitglieds des Haushaltes frei, damit die Wohnung an einen neuen berechtigten Haushalt übergeben werden kann. Der Bestand an Mietwohnungen, die auf Grund einer öffentlichen Förderung der Mietpreisbindung unterliegen, nimmt in Hilden seit Jahren kontinuierlich ab. In 2001 standen noch 2.534 Wohnungen zur Verfügung, in 2011 waren es noch 1.360. Der Trend zur Abnahme der Anzahl der „Sozialwohnungen“ wird – wie auch im Land NRW – weiter fortfahren. Durch den Entfall der Fehlbelegungsabgabe wird das zur Verfügung stehende Potential an verfügbaren / vermittelbaren „Sozialwohnungen“ weiter verknappt. Deshalb ist jede frei werdende Wohnung hilfreich, um Wohnungssuchenden mit Wohnberechtigungsschein zu helfen.	2	Punkte
5.	Wohnberechtigungsschein Je Bewerbung um ein Grundstück wird maximal ein Wohnberechtigungsschein berücksichtigt, der in Besitz eines Mitgliedes des Haushaltes sein muss. In Hilden werden für Einfamilienhäuser – unabhängig ob freistehend oder Reihenhaus – sehr hohe Kaufpreise gefordert und bezahlt. Dadurch werden sozialschwache Personen und junge Haushalte sowie alleinstehende Personen, die nicht in der Lage sind, für diese Immobilienpreise ausreichendes Kapital aufzubauen oder aus Sicht der finanzierenden Banken entsprechende Kredite eingeräumt zu bekommen, vom „freien“ Immobilienmarkt ausgeschlossen. Bei der Vergabe der städtischen Grundstücke soll die weniger begüterte Bevölkerung unterstützt werden.	2	Punkte
6.	Bonuspunkte bei Punktgleichheit Bei Punktgleichheit zweier oder mehrerer Bewerber sind folgende zusätzliche Kriterien – jedoch je Bewerbung nur einmal – zu berücksichtigen:		
	a) kein Grund- und/oder Wohneigentum Eigentumswohnung (bis 90 m² Wohnfläche) Bewerber, die noch kein Grund- oder Wohneigentum besitzen, haben in allgemeinen ebenfalls Probleme beim Erwerb von Grundstücken, die der im Kriterium 5 beschriebenen Situation entspricht.	2 1	Punkte Punkt
	b) Eltern bzw. Kinder wohnen bereits in Hilden Bewerbungen aus diesem Personenkreis haben in Hilden soziale Bindungen, die den Zusammenhalt der örtlichen Gemeinschaft unterstützen können.	2	Punkte
	c) sonstige Verwandte wohnen in Hilden Bewerbungen aus diesem Personenkreis haben in Hilden noch soziale Bindungen, die das Potential bieten, den Zusammenhalt der örtlichen Gemeinschaft zu unterstützen.	1	Punkte
Sollte immer noch Punktgleichheit zwischen Bewerbern bestehen, entscheidet das Los.			

Ausdrücklich wird 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, oder gar Kriterien herausnehmen oder weitere Kriterien einfügen.
Wichtig ist nur, dass die Regelung allgemeinverbindlich für alle Bewerbungen wird.

Da die Stadtverwaltung vorgeschlagen hat, im WA 3 Baugrundstücke für die WGH für die Errichtung von öffentlich geförderten bzw. mietpreisgebundenen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen, rät die Verwaltung davon ab, bei den Bewerbungen für die Einfamilienhausgrundstücke Kriterien einzufügen, die auf dem Haushaltseinkommen basieren. Die Erfahrung zeigt, dass es hier durchaus zwischen lohnsteuerabhängig Beschäftigten und Selbständigen bzw. Freiberuflern erhebliche Verwerfungen zwischen tatsächlich zur Verfügung stehenden Finanzmitteln und steuerrechtlichem Einkommen geben kann.

Bewerber, die keine Finanzierungszusage einer in Deutschland zugelassenen Bank oder Sparkasse (oder einer vergleichbaren Institution innerhalb der EU) für den Kaufpreis des Baugrundstücks sowie für die Rohbaukosten des zu errichtenden Gebäudes vorlegen können, werden von der Vergabe der Grundstücke ausgeschlossen; es sei denn, sie weisen eine freihändige Finanzierung nach.

Weiterhin werden Bewerbungen nicht berücksichtigt, wenn die/der Bewerber(in) sich nicht im Kaufvertrag verpflichtet/n, die Immobilie für 15 Jahre ab Bezugsfähigkeit (Bescheinigung über die vorzeitige Ingebrauchnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 82 Abs. 8 Satz 2 BauO NRW) selbst zu nutzen. Diese Verpflichtung gilt als erfüllt, wenn der/die Antragsteller(in) oder sein/ihr Ehegatte bzw. eingetragene Lebenspartner oder deren Kinder die Immobilie bewohnt.
Für die Dauer der Selbstnutzungsverpflichtung gilt ein Vermietungs- und Verpachtungsverbot.
Bei einer Veräußerung der Immobilie innerhalb des Zeitraum der Selbstnutzungsverpflichtung ist an die Stadt Hilden ein Nachkaufpreis in Höhe von 100,- €/m² des Grundstückes zu zahlen – es sei denn, dass ein Haushalt mit vergleichbarer Lebenssituation (z.B. Familie/Lebensgemeinschaft mit Kindern) die Immobilie kauft.

Außerdem werden Bewerbungen ausgeschlossen, wenn der/die Antragsteller(in) oder ihr/sein Ehegatte bzw. der/die eingetragene Lebenspartnerin Eigentümer oder Erbbauberechtigter eines mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten und/oder bebaubaren Grundstücks sind.
Unschädlich ist, wenn es sich bei dem Grundstück um ein Teil eines Gewerbe- und/oder Industriegrundstücks handelt (z.B. Betriebswohnung) oder die Immobilie bis zum Zeitpunkt der Ingebrauchnahme veräußert wird.

Da die vorgegebenen Kaufpreise für die einzelnen Baugrundstücke nicht die in § 8 Abs. 1 Ziffer 2 der Zuständigkeitsordnung des Rates der Stadt Hilden definierte Wertgrenze von 150.000,- € überschreiten, ist die Bürgermeisterin ermächtigt, im Rahmen der zur Verfügung gestellten Haushaltsmittel die Grundstücksverträge abzuschließen.

4.1.2 Auswahl des Partners als Bauträger zur Erstellung der Reihenhäuser

Die Verwaltung hat vorgeschlagen, je Baufeld eine Partnerschaft mit einem Bauträger einzugehen, der für die Bauherrengemeinschaft die Gebäude (ggfs. nur den Rohbau mit Fenster und Dach [= „veredelter“ Rohbau]) errichtet.
Die steuerrechtlichen Auswirkungen (z.B. Erhöhung der Grunderwerbsteuer, was ggfs. aus einer verbindlichen Bauverpflichtung im Kaufvertrag resultiert) sind noch zu bewerten.

Die Auswahl des Partners sollte auf Grundlage einer Ausschreibung erfolgen, um einen Partner zu finden, der die Wohnhäuser möglichst kostengünstig und wirtschaftlich errichtet. Diese Variante hat den Vorteil, dass die Käufer sich nicht im Sinne einer Bau(herren)gemeinschaft zusammenschließen müssen und die Verantwortung für die Bauabwicklung zu tragen haben. Insoweit könnten die Käufer der Baugrundstücke die Vorteile einer ggfs. „schlüsselfertigen“ Erstellung genießen.

Für die Auswahl ist es zunächst notwendig, dass im Auftrag der Stadt Hilden das Architekturbüro MEURER Architekten Stadtplaner Ingenieure Partnergesellschaft aus Frankfurt am Main die Planung eines Reihenhauses insoweit durchführt, dass eine Funktionalbeschreibung zum Bau des „veredelten“ Rohbaus (inkl. Fenster und Dach) vorliegt. Sinnvoll wäre es auch, wenn die Planung der technischen Gewerke (z.B. Boden- und Fliesenbeläge, Sanitäreinrichtung, Heizung und sonstige Technik) auch durchgeführt wird – ggfs. als vereinfachtes Muster.
Mit dieser Grundlage können Bauträger / Bauunternehmen gebeten werden, verbindliche Angebote für die Errichtung des „veredelten“ Rohbaus abzugeben.

Die Entscheidung über die Partnerschaft erfolgt durch den Rat und hat nach folgenden Kriterien zu erfolgen:

1. Höhe des Baupreises für den „veredelten“ Rohbau (ggfs. inkl. Musterausbau)
2. Bonität des Bauträgers / Bauunternehmen (Auskunft der Hausbank, oder ähnlich)
3. Referenzen im Einfamilienhausbau

Im Kaufvertrag werden die Käufer des Baugrundstücks gebunden, den „veredelten“ Rohbau durch den Bauträger erstellen zu lassen. Hierzu müssen die Käufer einen eigenständigen Bauvertrag mit dem Partner abschließen.
Wer den jeweiligen Innenausbau und die Gartengestaltung durchführt, sollte im Ermessen der jeweiligen Käufer stehen.

4.2 Geschosswohnungsbau

Es ist heute schon absehbar, dass es auch für die Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau mehr Bewerbungen gibt als Baugrundstücke zur Verfügung stehen.

Das ca. 2.039 m² große Baugrundstück im Baufeld WA 3 (in der Abbildung 1 mit grüner Farbe gekennzeichnet) wird der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH zur Errichtung von preisgünstigem Wohnraum im Wege der Stammkapitalerhöhung zu einem Wert von 540.000,- € übertragen.

Das ca. 2.002 m² große Baugrundstück im Baufeld WA 2 (in der Abbildung 1 mit der Farbe Lila gekennzeichnet) wird bis zum Jahr 2020 für eine gemeinsame Bebauung von Gruppen / Investoren reserviert, die dort Gebäude für innovative Wohnformen, wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, Hausgemeinschaften für ältere Menschen, integratives Wohnen für Menschen unterschiedlicher Nationalität, mit und ohne Behinderung errichten wollen.
Als Kaufpreis wird ein Wert, der den Verkaufspreisen der Einfamilienhäuser entsprechen sollte, vorgegeben.
Die 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.
Im Übrigen sind zur Vergabeentscheidung, die gleichen Kriterien zur Vergabeentscheidung der „frei“ vermarktbaren Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau nachzuweisen.

Die beiden ca. 1.901 m² und ca. 2.605 m² großen Baugrundstücke (in Abbildung 1 blau gekennzeichnet) werden öffentlich zum Verkauf angeboten.
Die Vergabe erfolgt durch Entscheidung des Rates und hat auf folgenden Kriterien zu erfolgen:

1. Höhe des Kaufpreises für das Baugrundstück (beitragsfrei nach BauGB und KAG)
2. Übereinstimmung der Vorplanung (ohne Kostenschätzung) 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
5. Konzept zur Instand- und Unterhaltung der halb-öffentlichen Innenhöfe inkl. der Zuwegungen

Der ausgewählte Bauträger wird verpflichtet, vor der freien Vermarktung seine Wohnungen den auf der städtischen Liste eingetragenen Interessenten zum Erwerb anzubieten. Die auf der Liste eingetragenen Familien / Lebensgemeinschaften / Personen werden nach dem gleichen Kriterienkatalog priorisiert, der auch zur Auswahl der Bewerber für die Einfamilienhaus-Grundstücke dient – jedoch untergliedert nach der gewünschten Größe /Anzahl von Räumen der angestrebten Wohnung.

6. Zeitkonzept

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 abgeschlossen sein. Sollte die Entscheidung später erfolgen, kann auch die Vermarktung erst später beginnen.
Der Zeitpunkt der Veräußerung ist abhängig von dem Stand der Errichtung der entwässerungs- und verkehrstechnischen Erschließung. Diese können jedoch erst errichtet werden, wenn das Baufeld freigeräumt ist, d.h. die Schulgebäude abgerissen sind.

Deshalb bindet sich die Vermarktung der Grundstücke in folgendes Zeitkonzept ein:

2014	Haushalt 2014 mit mittelfristiger Finanzplanung (Abrisskosten, Bau der Infrastruktur, …)
Dezember 2014	Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 254
Dezember 2014	Entscheidung zum Energieversorgungskonzept: Gas-Brennwert mit Solar
Dezember 2014	Entscheidung zum Vermarktungskonzept
April 2015	Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 254 (nach Genehmigung der 46. FNP-Änderung durch die Bezirksregierung)
2015	**Vermarktung:** • **7 Reihenhäuser Lindenstraße im WA 1**
2. Halbjahr 2015	Abriss der Schulgebäude (inkl. Bunker)
anschl.	**Vermarktung:** • **3 Reihenhäuser Am Wiedenhof im WA 4**
2015	Entwurfs-, Genehmigungs- und Ausführungsplanung für die erschließungstechnische und verkehrstechnische Erschließung
2016	Bau der Erschließung: Planstraße 07, Planstraße 06, Planstraße 04, Versickerungsanlage, Weg Kunibertstr./Am Wiedenhof
parallel	**Vermarktung:** • **5 Patio-Häuser, MFH-Baugrundstück im WA 4** • **6 Reihenhäuser im WA 3** • **WGH**
2017	Bau der Erschließung: Kunibertstr., Planstraße 03, Planstraße 02, Planstraße 01, Planstraße 05

parallel	**Vermarktung:** • **5 Reihenhäuser im WA 3** • **6 Reihenhäuser im WA 2** • **1 Reihenhaus (Kuniberstr./Lindenstr.), 4 Reihenhäuser und MFH-Baugrundstück im WA 1** • **3 Patio-Häuser im WA 5**
2017/18	Bau der öffentlichen Grünanlage
bis 2020	Reservierung des zentralen Baugrundstücks für innovative Wohnformen

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.