

## Auszug aus der vorläufigen Niederschrift

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich		<b>SV-Nr.: WP 14-20 SV</b> <b>61/016/1</b>
<b>Betreff:</b>	Mehrgenerationensiedlung für Hilden  Konzept zur Vermarktung des Grundstücks der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule	

**03.06.2015    Wirtschafts- und  
Wohnungsbauförderungsausschuss**

**TOP 2**

Nach einem einführenden Vortrag wurden folgende Anträge in die Diskussion eingebracht:

Für die Fraktion FDP beantragt Herr Remih, dass der im Kapitel 4.1 des Vermarktungskonzepts enthaltene Kriterienkatalog in der laufenden Nr. 3 wie folgt geändert wird, um dem Kriterium „Kinder“ mehr Gewicht einzuräumen:

3.	a) bei 1 Kind    bis 9 12 Jahre (einschließlich) von 10 13 – 18 Jahre (einschließlich)	3 4 2 3	Punkte
	b) für jedes weitere Kind    bis 9 12 Jahre (einschließlich) von 10 13 – 18 Jahre (einschließlich)	4 5 3 4	Punkte

Gegen die Stimme der FDP-Fraktion wird dieser Antrag mehrheitlich abgelehnt. Allianz und Bürgeraktion haben sich enthalten.

Für die Fraktion ALLIANZ für Hilden beantragt Herr Krüger, den Bunker nicht abzureißen, um die Kosten für den Abriss zu senken.

Gegen die Stimmen der Fraktion ALLIANZ für Hilden und der Fraktion Bürgeraktion wird dieser Antrag mehrheitlich abgelehnt.

Die Vertreterin des Behindertenbeirates, Frau Stegmaier, regt an, dass der im Kapitel 4.1 des Vermarktungskonzepts enthaltene Kriterienkatalog in der laufenden Nr. 3 c) um die seit dem 01.01.2015 eingeführte Pflegestufe 0 ergänzt wird.

Dieser Anregung soll einvernehmlich gefolgt werden.

Für die Fraktionen SPD, CDU, FDP und Bündnis '90/DIE GRÜNEN beantragt Frau Barata:

1. Der Verkaufspreis für die blauen Wohnflächen ist auf mindestens XXX €/qm Nettotonutzfläche festzuschreiben. Jener für die Innenhofflächen bleibt bei XXX €/qm.
2. Die Projekte für „innovative Wohnformen“ haben ein Drittel der von ihnen / für sie zu

- errichtenden Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnraum herzustellen.
3. Die Patio- und Einfamilienhäuser werden nur an Käufer vergeben, die bereit sind, sich bis zur Fertigstellung des Rohbaus inklusive des gedeckten Daches an einer Bauherrengemeinschaft zu beteiligen, damit die gleichzeitige Bebauung sichergestellt ist.

Die Ziffer 1. dieses Antrags wird im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung im Rahmen der Beratung zur Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/017/1 beraten.

Zur Ziffer 2. dieses Antrags wird vom Gremium einvernehmlich festgestellt, dass er inhaltsgleich ist mit der im letzten Satz unter Ziffer 3 kursiv dargestellten Ergänzung des Beschlussvorschlags der Verwaltung und deswegen mit diesem Beschlussvorschlag abgestimmt wird.

Zu Ziffer 3. dieses Antrages verwies Herr Stuhlträger auf Seite 5 der Zusätzlichen Erläuterungen der Sitzungsvorlage, wo unter Ziffer 4 die Einschätzung der Verwaltung zur Bildung einer Bauherrengemeinschaft erläutert wird.

Die Verwaltung sagt zu, dass in den Ausschreibungsunterlagen die Bereitschaft zur Bildung einer Bauherrengemeinschaft als zwingende Voraussetzung für die Bewerbung dokumentiert und im Bewerbungsformular abgefragt wird. In den Kaufverträgen wird die Teilnahme an der Bauherrengemeinschaft gefordert und vorbereitet, aber entsprechende Sanktionsmaßnahmen, falls die Gemeinschaft wider Erwarten zerbricht, werden in den Kaufverträgen nicht aufgenommen. Mit dieser Zusage erklärt Herr Daniels für die Antragsteller 3. des Antrags für erledigt. Ebenfalls einvernehmlich als erledigt erachtet wurde Ziffer 2 des Antrages, da der Anteil für öffentlich geförderten Wohnraum innerhalb des Projekts „innovative Wohnformen“ in die Sitzungsvorlage eingearbeitet worden war.

Für die Fraktionen SPD, CDU und FDP beantragt Frau Barata weiterhin:

Der Grundstückspreis für Baugrundstücke der Reihenhäuser 17-21 und 22-27 beträgt XXX €/qm. Die Vergabe erfolgt nach der Punkteregelung.

Dieser Antrag wird im nichtöffentlichen Teil dieser Sitzung im Rahmen der Beratung zur Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/017/1 beraten.

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen vom 29.05.2015 wurde zur Abstimmung in den nicht öffentlichen Teil verschoben.

Nach Abschluss der Diskussion stellt der Ausschussvorsitzende den in der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/016/1 enthaltene Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung.

### **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,- €/m<sup>2</sup> 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.

*Die sich bewerbenden Gruppen sind im Kaufvertrag zu verpflichten, mindestens 30% der Wohnungen als öffentlich geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen.*

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.

#### Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen mit

9 Ja-Stimmen (Fraktion SPD, CDU, FDP)

1 Nein-Stimme (Fraktion ALLIANZ für Hilden)

2 Stimmenthaltungen (Fraktion Bündnis '90/DIE GRÜNEN und Bürgeraktion)