

Antragstext:

Die Verwaltung legt – nach Gesprächen mit den Interessengruppen – bis zur Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses am 18.11.15 einen Kriterienkatalog für die Grundstücksvergabe zur Beratung vor.

Erläuterungen zum Antrag:

Die Fläche WA2 auf dem ASS-Gelände ist zur Vermarktung an Wohnprojektinitiativen vorgesehen.

Bisher fehlt jedoch ein Kriterienkatalog für die Grundstücksvergabe, wie er z.B. für die Fläche WA3 und die darauf zu erstellenden Eigenheime existiert.

Ein klar definierter, transparenter Katalog trägt zur zeitnahen Realisierung des gesamten Bauvorhabens bei; Hildener Bewerberinnen und Bewerber sind zu bevorzugen.

Die Konzepte der Städte Bremen und Münster könnten hierbei als Orientierung dienen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der in der Anlage beigefügte Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN bezieht sich auf das im Rat der Stadt Hilden am 17.06.2015 auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/016/1 beschlossene Konzept zu Vermarktung des Grundstückes der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule.

Unter anderem hatte der Rat beschlossen, ein in der Anlage zum Vermarktungskonzept lila unterlegtes Baugrundstück im Baufeld WA 2 für eine gemeinsame Bebauung von Gruppen für „innovative Wohnformen“ bis zum Jahr 2020 zu reservieren.

Zu dieser Reservierung hat der Rat ergänzend beschlossen:

„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.“

In den zusätzlichen Erläuterungen zu der genannten Sitzungsvorlage führte die Verwaltung bezüglich des Vergabeverfahrens weiterhin aus:

„9. Wie erfolgt die Auswahl der Gruppe bzw. der Gruppen, die das lila unterlegte Baugrundstück für „innovative Wohnformen“ bebauen sollen?

Da die Vermarktung der „lila“ Flächen von der Veräußerung der übrigen Bauflächen erheblich abweicht, würde die Entwicklung und Darstellung eines weiter in die Tiefe gehenden Konzepts für diese Flächen den Rahmen des zur Beratung und zum Beschluss vorgelegten Vermarktungskonzepts für die „Mehrgenerationensiedlung für Hilden“ sprengen.

Das Baugrundstück muss insbesondere in Bezug auf die gemeinsame Tiefgarage und des Innenhofes in Verantwortung eines Bauherrn errichtet und künftig auch betrieben bzw. verwaltet werden. Da jedoch das Objekt offensichtlich für eine Gruppe allein zu „groß“ ist, ist es notwendig, dass sich mehrere Gruppen zu einer übergeordneten rechtlichen Organisation zusammenschließen – ggfs. in Form einer Genossenschaft, einer gemeinnützigen GmbH oder einer Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft.

Diese Organisation ist gegenüber der Stadt Hilden Ansprechpartner und muss die im Vermarktungskonzept zur Vergabeentscheidung geforderten Unterlagen (gemeinsame Vorplanung mit Kostenschätzung sowie Finanzierungszusage/Bonitätsnachweis) vorlegen.

Die Organisation muss die beteiligten Gruppen in sich organisieren. Dieser Prozess wird für die Gruppen nicht einfach, aber mit Hilfe von erfahrenen Moderatoren und Beratungsunternehmen, die es gerade in diesem Segment gibt (z.B. Wohnbund Beratung NRW GmbH, Bochum), sind schon viele Projekte erfolgreich abgewickelt worden.

Die Verwaltung kann hier nur auf externe Berater verweisen. Denn für die Beratung von Mehrgenerationen- oder ähnlichen Projekten liegen bei der Stadtverwaltung Hilden weder personelle Ressourcen noch die notwendigen Kompetenzen vor.

Sobald die politischen Gremien abschließend beschlossen haben, die „lila“ Flächen für innovative Wohnformen, etc. zur Verfügung zu stellen, wird die Verwaltung die sich bisher bewerbenden Gruppen und Initiativen zu einem gemeinsamen Gespräch einladen, um eine sinnvolle und gleichberechtigte Vorgehensweise möglichst einvernehmlich zu entwickeln. Diese Einladung wird veröffentlicht, um auch Gruppen und Initiativen anzusprechen, die sich bisher nicht bei der Verwaltung gemeldet oder an der Diskussion teilgenommen haben.

Nach diesem Gespräch wird die Vorgehensweise bezüglich der weiteren Vergabe- und Auswahlsschritte von der Verwaltung in einer gesonderten Sitzungsvorlage aufbereitet und dem Rat zum Beschluss vorgelegt.

Im Beschlussvorschlag ist enthalten, dass die „lila“ Flächen bis 2020 für innovative Wohngruppen reserviert wird. Die Stadtverwaltung strebt an, das Vergabe- und Auswahlverfahren möglichst früher abzuschließen. Aber um den Beteiligten ggfs. ein Zeitpuffer einzuräumen, sollte die Selbstverpflichtung die Reservierung nur bis 2020 befristet werden. Ab diesem Zeitpunkt kann die Stadt wieder frei über dieses Grundstück verfügen.“

Das damals angekündigte Gespräch mit den Gruppen findet am Donnerstag, den 03.09.2015 um 16.30 Uhr im Raum 100 des Rathauses der Stadt Hilden statt.

Die Gruppen und Initiativen, der Seniorenbeirat sowie diejenigen, die sich in die Interessentenliste haben eintragen lassen und angegeben haben, dass sie sich auch vorstellen könnten, in einem Mehrgenerationenhaus zu wohnen, wurden mit Schreiben vom 07.08.2015 zu dieser Informations- und Kennenlernveranstaltung eingeladen.

Für die Informationsveranstaltung ist folgende Tagesordnung vorgesehen:

1. Begrüßung durch Frau Bürgermeisterin Alkenings
2. Impulsreferat:
„Das Baugrundstück für „Innovative Wohnformen“: Baurecht und weitere Wünsche der Stadt“
3. anschließend: Möglichkeit für Rückfragen
4. Impulsreferat:
„I.D.G. Nutzergenossenschaft – Vision und Konzept“
(Frau Garcia Floriano und Herr Hennebrüder, Immobilien Dienstleistungs AG, Düsseldorf)
5. anschließend: Möglichkeit für Rückfragen
6. Diskussion:
Wie soll die Vergabe des Grundstücks erfolgen, ohne die Gruppen/Investoren zu überfordern, aber alle Interessenten fair zu beteiligen?
7. Verabschiedung durch Frau Beigeordnete Hoff

In der Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses kann über den Verlauf und das Ergebnis dieser Veranstaltung mündlich berichtet werden.

In der Begründung zum Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN wird auf Konzepte der Städte Bremen und Münster verwiesen, die als Orientierung für den beantragten Kriterienkatalog dienen könnten.

Als Anlage 2 und 3 hat die Verwaltung deshalb eine Ausschreibung für ein Grundstück für Baugemeinschaften in der Stadt Bremen (Quelle: www.bau.bremen.de/info/baugemeinschaften -> Ausschreibung für ein Baugemeinschaftsprojekt in der Unionbrauerei, heruntergeladen am 20.08.2015) und die im Rat der Stadt Münster am 17.06.2015 beschlossenen „Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke - Mehrfamilienhäuser, Gemeinschaftswohnformen“ (Quelle: www.muenster.de -> Ratsinformationssystem -> Rat am 17.06.2015 -> TOP 24, heruntergeladen am 20.08.2015) beigelegt.

Die Verwaltung sieht durchaus die Möglichkeit, auf Grundlage dieser Vorbilder ein Vergabeverfahren für das reservierte Baugrundstück für „Innovative Wohnformen“ zu entwickeln, das den Vorgaben des Ratsbeschlusses vom 17.06.2015 entspricht.

Jedoch ist es ein Anliegen der Verwaltung, noch einmal ausdrücklich zu betonen, dass im Gegensatz zur Hansestadt Bremen oder zur Stadt Münster in der Verwaltung der Stadt Hilden weder personelle Ressourcen noch die notwendigen Kompetenzen vorliegen, um Beratungs- und Koordinierungsleistungen für mögliche Baugemeinschaften für „Innovative Wohnformen“ zu erbringen.

gez.
Birgit Alkenings