

**Beschlussvorschlag:**

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

1. Die Beschlüsse des Rates vom 17.06.2015 zum Konzept zur Vermarktung des Grundstücks der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule werden geändert.
2. Die in der Anlage 1 blau unterlegten Baugrundstücke werden von der Stadt Hilden nach Konzeptqualität an einen Investor vergeben.
  - 2.1 Das Investorenauswahlverfahren soll in Form eines Bestgebotsverfahrens mit einer Gewichtung des Konzepts zu 70% und des Kaufpreises zu 30% durchgeführt werden.
  - 2.2 Der Mindestkaufpreis wird durch ein Verkehrswertgutachten festgelegt, in dem die voraussichtlichen Kosten der öffentlichen Infrastruktur gemäß beschlossener Kostenberechnung berücksichtigt werden.
  - 2.3 Zur Beurteilung des Konzepts wird die in Anlage 3 vorgelegte Bewertungsmatrix herangezogen. Sollten durch die rechtliche Beratung bei der Vorbereitung des Investorenauswahlverfahrens Änderungen erforderlich werden, sind diese so durchzuführen, dass die in der Bewertungsmatrix enthaltenen wohnungspolitischen Ziele erhalten bleiben. Bei einem Bedarf zu wesentlichen Änderungen ist die Bewertungsmatrix dem Rat erneut zur Beratung vorzulegen.
3. In dem Punkte-Tableau (Anlage 5), das zur Vergabe der „preisgedämpften“ Wohnungen dient, werden die Kriterien zur Ortsgebundenheit (Wohnen und Arbeiten in Hilden) ersatzlos gestrichen.  
In Ziffer 3 c) wird die Pflegestufe I durch Pflegegrad 3 ersetzt.
4. Der Investor hat sich in einem Vorfinanzierungs- und Unternehmererschließungsvertrag zu verpflichten, die öffentlichen Straßen sowie die Schmutz- und Regenwasserentwässerung (einschließlich Versickerungsanlage) gemäß dem beschlossenen Entwurf (Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 66/073) zu errichten und nach Herstellung der Stadt Hilden zu übergeben.  
Im Bewerbungsverfahren hat der Investor nachzuweisen, dass er
  - im Hinblick auf die Bauverpflichtung und den Bau der öffentlichen Infrastruktur fachlich geeignet ist und
  - in der Lage ist, das Projekt finanziell durchzuführen, durch Vorlage eines Finanzierungsnachweises über die Gesamtinvestition sowie eine aktuelle Creditreform-Auskunft.
5. Der Investor hat sich im Kaufvertrag zur Umsetzung seines Konzepts zu verpflichten. Weiterhin sind die in der Anlage 6 beigefügten Bedingungen im Kaufvertrag aufzunehmen. Sollten durch die rechtliche Beratung bei der Vorbereitung des Investorenauswahlverfahrens Änderungen erforderlich werden, sind diese so durchzuführen, dass die Ziele der Regelung erhalten bleiben. Bei einem Bedarf zu wesentlichen Änderungen sind die Kaufvertragsbedingungen dem Rat erneut zur Beratung vorzulegen.  
Die Umsetzung ist mit Vertragsstrafen sowie der Begründung eines Rückkauf- und Ankaufsrechts für die Stadt Hilden zu sichern.
6. Weiterhin ist der Investor im Kaufvertrag zu verpflichten, die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 254 einzuhalten.  
Dies ist mit Vertragsstrafen sowie der Begründung eines Rückkauf- und Ankaufsrechts für die Stadt Hilden zu sichern.
7. Das in der Anlage 1 grün unterlegte Baugrundstück wird der WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH im Wege der Stammkapitalerhöhung übertragen.  
Die WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH ist zu verpflichten, auf dem Baugrundstück ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zu errichten.
8. Die Finanzmittel zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens sowie für die rechtliche Begleitung des Investorenauswahlverfahrens werden vorzeitig freigegeben.

## Erläuterungen und Begründungen:

### 1. Zusammenfassung

#### 1.1 Ausgangssituation:

- Das bestehende Vermarktungsmodell der kleinteiligen Grundstücksvergabe im Einfamilienhausbau entspricht – insbesondere aufgrund der mit Hilfe des Punkte-Tableaus „zusammengewürfelten“ Bauherren-Gemeinschaften – nicht den Ansprüchen der Interessenten und den sich verändernden Rahmenbedingungen und ist gescheitert. Hier sind die Erwartungen der Verwaltung leider nicht eingetreten. Die Interessenten bevorzugen ein Bauträgermodell.
- Die Kosten für die Erstellung der öffentlichen Straßen und Kanäle liegen laut Kostenberechnung aus 2016 rund 967.000 Euro über den Kosten, die in der städtebaulichen Kalkulation berücksichtigt waren, die dem 2015 beschlossenen Vermarktungskonzept zugrunde lag. Die angestrebte „Schwarze Null“ ist damit im bisherigen Vermarktungsmodell nicht mehr zu erreichen.
- Aufgrund fehlenden Personals in Folge des Fachkräftemangels im Bereich Tiefbauingenieure kann das Tiefbauamt den Straßen- und Kanalbau nicht leiten. Dies ist aber eine Voraussetzung für die angestrebte kleinteilige Grundstücksvergabe.
- Die Baugruppe TRIALOG benötigt das für „Innovative Wohnformen“ reservierte Baugrundstück nicht mehr, da sie ein Projekt auf dem Grundstück der ehemaligen kath. Kirche an der Düsseldorfer Straße im Stadtteil Hilden-West entwickelt. Auf die kleinteilige Grundstücksvergabe im Geschosswohnungsbau kann – mit Ausnahme der Baugrundstücke für die WGH – deshalb verzichtet werden.

Das Vermarktungskonzept sollte unter Erhalt möglichst vieler Ziele angepasst werden.

#### 1.2 Vorschlag:

- Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) hat im November 2015 in seinen „Kernempfehlungen und Maßnahmen“ des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen ein neues Modell zur Grundstücksvergabe veröffentlicht. Die Grundstücksvergabe soll nicht auf Grundlage eines Höchstgebotes erfolgen (traditionelles Bauträgermodell), sondern es wird empfohlen, „eine Vergabe der Grundstücke nach Konzeptqualität“ auf Basis von transparenten Bewertungskriterien durchzuführen. Die Stadt Köln wendet dieses Verfahren bereits an.
  - Das neue Instrument der Grundstücksvergabe in Form eines Bestgebotsverfahrens mit einer Gewichtung des Konzepts zu 70% und des Kaufpreises zu 30% (mit Festlegung eines Mindestgebots – zunächst: 2,4 Mio. Euro) bietet die Chance, dass die „schwarze Null“ sowie die wesentlichen wohnungspolitischen Ziele erreicht werden können.
  - Aus dem beschlossenen Vermarktungskonzept können folgende Bewertungskriterien übernommen werden:
    - Anteil von Einfamilienhäusern mit mind. 6 m-Hausbreite (mind. 33)
    - Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau, die durch den Investor aufgrund des Punkte-Tableaus vergeben werden.
    - Anteil an der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau (mind. 10%) [20% errichtet die WGH auf dem „grünen“ Baugrundstück.]
    - Energiestandard der Wohngebäude: mind. KfW-Effizienzhaus-Standard 55
- Als neue Kriterien sollten aufgenommen werden:
- Anteil der Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau
  - Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau
- Der Investor hat die äußere und innere Erschließung auf Grundlage eines Vorfinanzierungs- und Unternehmererschließungsvertrags auf eigene Kosten und Verantwortung zu errichten und nach Abschluss der Stadt Hilden kostenfrei zu übergeben.

Dafür erhält er die „blauen“ Baugrundstücke (13.588 m<sup>2</sup>) zur Verfügung, um sie gemäß seines Konzepts, das im Kaufvertrag verbindlich gesichert wird, zu bebauen.

- Das Investorenauswahlverfahren muss europaweit ausgeschrieben werden.

## 2. Ausgangssituation

### 2.1 Scheitern des Modells der Bauherrengemeinschaften

Zum Abschluss der im Sommer 2015 durchgeführten Ausschreibung für sieben Baugrundstücke an der Lindenstraße hielt nur ein kinderloses Ehepaar seine Bewerbung aufrecht. Deshalb hat der Rat in seiner Sitzung am 16.03.2016 entschieden, die Baugrundstücke der WGH zu übertragen, damit die städtische Tochter die Reihenhäuser errichtet und vermarktet.

Über die Gründe, warum bei dieser Ausschreibung nur so wenige Bewerbungen eingegangen sind, obwohl sich so viele auf die unverbindliche Interessentenliste haben eintragen lassen, kann die Verwaltung nur spekulieren.

Das Ansinnen, die Häuser in eigener Verantwortung zu bauen bzw. bauen zu lassen, um Kosten zu sparen, fand nicht den erhofften positiven Anklang. Die Zinsen für Hypothekendarlehen sind weiterhin und auf absehbare Zeit sehr günstig. Daher wird es von den Interessenten nicht unbedingt für notwendig erachtet, Geld zu sparen und ggfs. durch Ersatzleistungen, wie z.B. durch Eigenleistungen („Muskelhypothek“), zu kompensieren.

Aus heutiger Sicht war der wesentliche Grund für das ausbleibende Interesse, dass sich die Kaufinteressenten verpflichten mussten, eine Bauherrengemeinschaft zu bilden.

Mit Ausnahme des kinderlosen Ehepaares war allen das Risiko zu groß, um mit mehreren Familien eine gemeinsame und aufeinander angewiesene Gemeinschaft zu bilden, die sich untereinander nicht kennt und durch das städtische Punkte-Tableau zufällig zusammengewürfelt wurde. Das wurde aus Sicht der Verwaltung dadurch deutlich, da fast alle eingegangenen Bewerbungen erst dann zurückgezogen wurden, nachdem sich die Bewerber in einem ersten Gespräch kennengelernt hatten.

Alle Bewerber haben deutlich gemacht, dass sie eigentlich auf der Suche nach einem von einem Bauträger erstellten Gebäude waren. Dies wurde zusätzlich mit der Hoffnung verbunden, es von der Stadt günstiger als auf dem freien Markt erwerben zu können.

Obwohl das Modell der Bauherrengemeinschaften mit seinen Vor- und Nachteilen an anderen Orten funktioniert, kann für Hilden festgestellt werden, dass dieses Modell zur Umsetzung der Mehrgenerationensiedlung nicht tauglich und somit gescheitert ist.

### 2.2 Bau der öffentlichen Straßen sowie der Schmutzwasser(SW)- u. Regenwasser(RW)-Kanäle

Um die Baugrundstücke möglichst kleinteilig an unterschiedliche Schlusskäufer (WGH, „Innovative Wohnformen“, junge Familien/Lebensgemeinschaften sowie Bauträger) veräußern zu können, ist es erforderlich, dass die öffentlichen Straßen und Kanäle in Verantwortung der Stadt Hilden errichtet werden.

Es war immer vorgesehen, dass die Fachplanung und Bauleitung durch ein zu beauftragendes Ingenieurbüro erfolgt. Das Tiefbau- und Grünflächenamt sollte dabei den Bau der notwendigen Straßen- und Kanalbaumaßnahmen als Bauherr leiten und koordinieren (Projektleitung).

Durch die seit 2016 nicht besetzbare Stelle im Sachgebiet 66.1 Straßenbau ist es dem Tiefbau- und Grünflächenamt nicht mehr möglich, die Projektleitung wahrzunehmen.

Eine Umschichtung bzw. Verschieben anderer Bauprojekte des Tiefbau- und Grünflächenamtes wurde geprüft, ist aber in dem für die Wahrnehmung der Bauleitung erforderlichen Umfang leider nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund bittet deshalb das Tiefbau- und Grünflächenamt, die öffentliche Infrastruk-

tur durch einen Investor auf Grundlage eines Unternehmererschließungsvertrags (UEV) realisieren zu lassen.

Exkurs: Kann eine städtische Gesellschaft (z.B. GkA, IGH oder WGH) die Projektleitung zur Herstellung der Erschließung (Regenwasser, Schmutzwasser und öffentliche Verkehrsflächen) übernehmen?

Im Rahmen der Beratung der Sitzungsvorlagen WP 14-20 SV 61/016/1 „Konzept zur Vermarktung des Grundstücks der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule“ und WP 14-20 SV 61/063/2 „Ausschreibungsphase 1 für Einfamilienhäuser“ wurde erläutert, warum – wenn überhaupt – nur die WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH die Aufgabe des Bauträgers übernehmen könnte. Hier spielten insbesondere europarechtliche Vorgaben im Vergaberecht („In-House-Geschäft“) sowie steuerrechtliche Betrachtungen eine erhebliche Rolle.

Jedoch begrenzt der Gesellschaftszweck „An- und Verkauf von unbebautem und bebautem Grundbesitz, die Errichtung von Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden sowie deren Verwaltung und Bewirtschaftung und die Durchführung aller sonstigen Geschäfte und Dienstleistungen, die mit den genannten Aktivitäten in direktem oder indirektem Zusammenhang stehen, sie ergänzen oder fördern“ die Tätigkeit der WGH.

Die Beschränkung des Gesellschaftszwecks könnte jedoch durch eine Anpassung des Gesellschaftsvertrages aufgehoben werden. Eine Beauftragung der WGH, die Erschließungsanlagen zu erstellen, käme somit grundsätzlich in Betracht.

Beauftragt die Stadt Hilden die WGH, so hat diese ihrerseits allerdings bei der Auftragsvergabe und der Auftragsabwicklung die gleichen vergaberechtlichen Regelungen wie die Stadt Hilden zu berücksichtigen, da sie dann ihrerseits als öffentlicher Auftraggeber gilt. Das ist die Konsequenz aus der Beherrschung durch die Stadt Hilden „wie eine eigene Dienststelle“. Das bedeutet, dass z.B. die bei privaten Vergaben üblichen Nachverhandlungen mit Auftragnehmern ausdrücklich ausgeschlossen sind.

Insofern wäre eine Einschaltung der WGH zwar rechtlich im Rahmen eines In-House-Geschäftes ohne vorherige Ausschreibung möglich, brächte dem Gesamt-Konzern Stadt Hilden aber wirtschaftlich keinen Vorteil.

Weiterhin ist zu beachten, dass die in der WGH zur Verfügung stehenden Personalressourcen für die Verwaltung ihrer Immobilien sehr stark gebunden sind. Im Neubaubereich werden zurzeit die öffentlich geförderten Bauvorhaben Kirchhofstraße 28 und Hochdahler Straße 233 betreut. Im Zuge der Realisation der Mehrgenerationensiedlung sind die Projekte auf den „grünen“ Baugrundstücken an der Kunibertstraße bzw. an der Straße Am Wiedenhof mit dem Kreis Mettmann abzustimmen und zu realisieren.

Aufgrund der aktuellen Eigenkapitalhöhe der WGH muss bereits das Projekt zum Bau der sieben Reihenhäuser an der Lindenstraße zu 100 % – d.h. inkl. der Erwerbskosten für die Grundstücke – durch Fremdkapital finanziert werden, was schon dieses gegenüber der vollständigen Umsetzung der Mehrgenerationensiedlung „kleine“ Projekt für die Gesellschaft nicht einfach macht.

Hieraus wird deutlich, dass die WGH mit Hilfe von Bauunternehmen, die als Generalunternehmer beauftragt werden, zwar grundsätzlich als freier, aber an die Beschlüsse des Rates gebundener Bauträger tätig werden kann. Aber die personellen Ressourcen lassen es nicht zu, dass die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur sowie die Umsetzung aller in der Mehrgenerationensiedlung geplanten Baumaßnahmen durch die WGH kurzfristig in Angriff genommen und umgesetzt werden können.

### 2.3 Kosten für den Bau der öffentlichen Straßen und Kanäle

Im Stadtentwicklungsausschuss am 09.11.2016 und im Haupt- und Finanzausschuss am

30.11.2016 wurde auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 66/073 die Unterlagen nach § 14 GemHVO (Entwurfsplanung und Kostenberechnung – HOAI-Leitungsphase 3) für den Straßen- und Kanalbau in der Mehrgenerationensiedlung beraten.

Für den Bau der SW-Kanäle und RW-Kanäle (inkl. RW-Versickerung) wurden voraussichtliche Kosten von 1.297.000 Euro und für den Straßenbau von 1.620.000 Euro berechnet.

Diese Kosten überschritten die in der 2014 erstellten städtebaulichen Kalkulation enthaltenen Baukosten von 840.000 Euro bzw. 1.110.000 Euro um insgesamt 967.000 Euro.

Die Kostenschätzung aus 2013 basierte auf Kostenkennwerten, die spätere Kostenberechnung auf konkret ermittelten Baumassen.

Bereits in der genannten Sitzungsvorlage wurde darauf hingewiesen, dass wegen der Laufzeit des Projektes – insbesondere auch wegen der Nutzung der ehemaligen Schulgebäude als Notunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende – mit Kostenerhöhungen gerechnet werden muss. Hinzu kommt die derzeitige sehr gute Baukonjunktur.

Dadurch besteht die Gefahr, dass die städtebauliche Kalkulation der Einnahmen und Ausgaben bzw. Aufwendungen, die dem Beschluss des Rates zum Vermarktungskonzept am 17.06.2015 zugrunde lag, noch weiter ins Ungleichgewicht abrutscht.

Die berechneten Kosten sind seit 2017 in der Finanzplanung des Haushalts der Stadt Hilden enthalten.

### 3. Neues Baurägermodell: Investorenauswahl nach Konzeptqualität

Vor dem Hintergrund des Scheiterns des Modells der Bauherrengemeinschaften, der fehlenden Personalressourcen im Tiefbau- und Grünflächenamt sowie der zu erwartenden Schieflage bei den Einnahmen und Ausgaben/Aufwendungen ist ein neuer Weg zu finden, um das Projekt unter Beibehaltung möglichst vieler wohnungspolitischer Ziele, die mit der Mehrgenerationensiedlung verbunden sind, möglichst schonend für die Finanz- und Personalressourcen der Stadt kurzfristig umzusetzen.

Ein von der Stadt Hilden unabhängiger Investor wird sich nur finden, wenn das Projekt für ihn wirtschaftlich ist. Um die Kosten für die Herstellung der Erschließung möglichst breit zu streuen und dadurch auf breiter Basis zu amortisieren, müssen einem Investor – mit Ausnahme der an die WGH verkauften sieben Baugrundstücke an der Lindenstraße und des für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehenen Baugrundstücks im Bereich Kunibertstraße / Am Wiedenhof – alle übrigen Baugrundstücke zum Kauf und zur Entwicklung zur Verfügung gestellt werden.

Unter Verzicht auf die Reservierung für „Innovative Wohnformen“ stünden auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule für den Verkauf an einen Investor die in der beigefügten Übersicht zur Grundstücksvergabe blau unterlegten Baugrundstücke mit einer Gesamtgröße von 13.588 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

Exkurs: Im Übersichtsplan grün unterlegt ist das 2.001 m<sup>2</sup> große Baugrundstück für den öffentlich geförderten Wohnungsbau durch die WGH.

Gelb unterlegt sind die sieben Baugrundstücke an der Lindenstraße, die gemäß Beschluss des Rates vom 16.03.2016 (WP 14-20 SV 61/61/063/2) durch die WGH als Bauräger bebaut sowie vermarktet werden und insgesamt 1.031 m<sup>2</sup> groß sind.

Rot unterlegt ist das 295 m<sup>2</sup> große Erbbau-Grundstück des TuS Hilden 1896 e.V. inkl. der 117 m<sup>2</sup> großen Arrondierungsfläche, die aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 254 resultiert, an der Kunibertstraße.

Aber nur einen Bauräger zu suchen, der ausschließlich den Bebauungsplan Nr. 254 baulich umsetzt, erfüllt nicht die Wünsche und Erwartungen, die mit der Umsetzung der Mehrgenerationensiedlung verbunden sind und immer wieder vor, während und nach der Aufstellung des Bebauungsplanes diskutiert wurden.

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) empfiehlt in

seinen „Kernempfehlungen und Maßnahmen“ des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen (November 2015) ein neues Modell zur Grundstücksvergabe. Die Grundstücksvergabe sollte nicht nur auf Grundlage eines Höchstgebotes erfolgen, sondern es wird empfohlen, „eine Vergabe der Grundstücke nach Konzeptqualität“ durchzuführen.

Durch die Vergabe öffentlicher Grundstücke nach diesem neuen Modell der Konzeptqualität (kurz: Konzeptvergabe) kann im öffentlichen Interesse Einfluss auf die qualitative Verwertung von Grundstücken und vor allem auf die Grundstückspreise genommen werden. Anstatt an einem meist von Investoren gebotenen Höchstpreis orientiert sich die Vergabeentscheidung der Kommune bei der Konzeptvergabe u.a. an vielfältigen inhaltlichen Kriterien. „Transparente Bewertungskriterien sollten zwingende Voraussetzung für eine stärkere Nutzung von Konzeptvergaben sein. Allerdings dürfen deren Anforderungen das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, nicht durch überhöhte Ansprüche konterkarieren.“ (aus Punkt 2.2.2 der „Kernempfehlungen und Maßnahmen“ des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen (November 2015))

Die Stadt Köln wendet dieses neue Verfahren bei der Grundstücksvergabe bereits an (siehe Anlage 2).

#### 4. Vorschlag für eine Bewertung der Konzeptqualität

Aus dem am 17.06.2015 durch den Rat beschlossenen Vermarktungskonzept lassen sich folgende wohnungspolitische Ziele ableiten:

- Es sollen 40 Einfamilien-(reihen)-häuser errichtet werden, die an „Junge Familien / Lebensgemeinschaften“ auf Grundlage eines Punkte-Tableaus vergeben werden.  
11 Baugrundstücke für Reihenhäuser sollen zusätzlich nur an „Schwellenhaushalte“ vergeben werden, deren Einkommen maximal 40% über der Einkommensgrenze für den Wohnberechtigungsschein (WBS) liegt.
- 30% der neuen Nettowohnbaufläche im Geschosswohnungsbau soll künftig als öffentlich geförderter Wohnraum zur Verfügung stehen.  
Ein Anteil von 20% soll die WGH auf dem „grünen“ Baugrundstück im Bereich Kunibertstraße / Am Wiedenhof errichten.
- Ein Baugrundstück im Baublock WA 2 wurde für „Innovative Wohnformen“ reserviert.
- Die neuen Gebäude sollen einem hohen Energie-Standard gerecht werden.

Das Baugrundstück wurde auf Grund der Initiative der Baugruppe TRIALOG reserviert. Die Baugruppe TRIALOG entwickelt aber zurzeit mit hohem finanziellem Engagement ein Bauprojekt auf dem Grundstück Düsseldorf Str. 150 (ehemalige katholische Kirche St. Johannes Evangelist) im Stadtteil Hilden-West. Da keine andere Initiative aus Hilden bisher Wünsche nach einem Baugrundstück in der Mehrgenerationensiedlung konkretisiert hat, kann aus Sicht der Verwaltung auf die weitere Reservierung verzichtet werden kann.

Alle anderen vorgenannten wohnungspolitischen Ziele des Vermarktungskonzepts können nach derzeitigem Kenntnisstand der Verwaltung zwar in leicht abgewandelter Form mit folgenden Bewertungskriterien bei einer Konzeptvergabe berücksichtigt werden:

- Anteil von Einfamilienhäusern mit mind. 6 m-Hausbreite (mind. 33)
- Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau, die durch den Investor aufgrund des Punkte-Tableaus vergeben werden.
- Anteil an der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau (mind. 10%)
- Energiestandard der Wohngebäude (mind. Kfz-Effizienzhaus-Standard 55)

Die Kriterien könnten weiterhin um folgende Punkte ergänzt werden:

- Anteil der Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau (mind. 3 Wohn-/Schlaf-Zimmer)
- Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau

Der konkrete Vorschlag für eine entsprechende Bewertungsmatrix ist als Anlage 3 beigefügt.

Um den finanziellen Aspekt des Projekts nicht außer Acht zu lassen, schlägt die Verwaltung vor, die Konzeptvergabe in Form eines Bestgebotsverfahrens mit einer Gewichtung des Konzepts zu 70% und des Kaufpreises zu 30% durchzuführen.

Im Bestgebotsverfahren wird neben der Verpflichtung des Investors zum Abschluss eines Erschließungsträgervertrages zur Herstellung der öffentlichen Infrastruktur zusätzlich ein Mindestgebot gefordert, das auf Grundlage eines noch zu erstellenden Verkehrswertgutachtens<sup>1</sup> festzulegen ist.

#### 5. Kalkulation der Einnahmen und der Ausgaben (inkl. des buchhalterischen Aufwands)

Da noch kein Verkehrswertgutachten vorliegt, wird das Mindestgebot zunächst auf Basis des Bodenrichtwertes in Höhe von 390 Euro/m<sup>2</sup> (Stand: 01.01.2017 – erschließungs- und kanalschlussbeitragsfrei) abzüglich der in der Kostenberechnung kalkulierten Erschließungskosten in Höhe von 2,917 Mio. Euro im Sinne eines „vorsichtig schätzenden Kaufmanns“ auf 2.400.000 Euro festgelegt.

Die Fortschreibung und Aktualisierung der städtebaulichen Kalkulation bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vergabe der Grundstücke nach Konzeptqualität kommt mit diesem Mindestgebot zusammengefasst zu folgendem Ergebnis:

		bis einschl. Haushalt 2017	Haushalt 2018 <sup>2</sup> einschl. Finanzplanung	Summe
<b>Einnahmen</b>				<b>~3.696.000 €</b>
- Verkaufseinnahme	14.619 m <sup>2</sup>	412.400 €	~2.400.000 €	
- Stammkapitalerhöhung WGH	2.001 m <sup>2</sup>		540.000 €	
- Erschließungsbeiträge, etc. Dritter			~344.000 €	
<b>Ausgaben / Aufwand</b>				<b>~4.203.000 €</b>
- Ausgaben (für u.a. Abriss der Gebäude u. Bau der öffentl. Grünanlage)		~1.314.000 €	~344.000 €	
- NKF-Abschreibungsaufwand		~695.000 €	~1.851.000 €	

Die ausführliche Kalkulation der Einnahmen und der Ausgaben bzw. des Aufwands ist als Anlage 4 beigefügt.

Bei einem Zuschlag zum Mindestgebot würde die Stadt Hilden laut Kalkulation einen buchhalterischen Verlust über das Gesamtprojekt von rund 507.000 Euro machen.

Sollte das Zuschlagsgebot (ohne Berücksichtigung der Erschließungskosten) bei rund 430 Euro/m<sup>2</sup> Grundstück – also gut 40 Euro über den Bodenrichtwert zum 01.01.2017 – liegen, könnte die Stadt Hilden – trotz der geforderten wohnungspolitischen Ziele – wieder die angestrebte „schwarze Null“ erreichen.

<sup>1</sup> Das Verkehrswertgutachten kann nicht durch die Stadt Hilden erstellt werden. Mit der Erstellung muss entweder der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann oder ein vereidigter Sachverständiger beauftragt werden. Laut Gebührenordnung wird das Gutachten rund 7.500 Euro kosten.

<sup>2</sup> Stand nach einem Beschluss zur Konzeptvergabe und nach einer entsprechenden Änderung des Entwurfs des Haushalts 2018.

Exkurs: Auf den zur Verkauf stehenden „blauen“ Baugrundstücken können laut Bebauungsplan Nr. 254 bei einer durchgehend dreigeschossigen Bebauung überschlägig ungefähr 12.750 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Geschoss- und im Einfamilienhausbau realisiert werden. Ohne Berücksichtigung der Erschließungskosten beträgt dann der Grundstücksanteil je m<sup>2</sup> Wohnfläche bei dem Mindestgebot rund 415 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche, bei einem „gewinnbringenden“ Zuschlagsgebot rund 460 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Abschnitt „Finanziellen Auswirkungen“ sind die Auswirkungen der Konzeptvergabe mit Abschluss eines Vorfinanzierungs- und Unternehmererschließungsvertrags auf den Haushalt 2018 mit seiner mittelfristigen Finanzplanung produktorientiert dargestellt.

#### 6. Notwendige Änderung des Punkte-Tableaus:

Im März 2017 hat sich das BMUB mit der EU-Kommission auf Anforderungen geeinigt, wie „Einheimischenmodelle“ europarechtskonform durchgeführt werden dürfen. Für das Modell kommen Bewerber in Betracht, deren Vermögen und Einkommen bestimmte Obergrenzen nicht überschreitet. Bei der anschließenden Punkteverteilung kann dann dem Kriterium der „Ortsgebundenheit“ bis zu 50 Prozent Gewichtung beigemessen werden.

Das von der Verwaltung vorgeschlagene und im Rat am 17.06.2015 beschlossene Punkte-Tableau entspricht diesen Vorgaben leider nicht.

Das Kernproblem besteht in der Einführung einer Einkommens- und Vermögensobergrenze. Das Haushaltsvermögen darf laut den Leitlinien des BMUB den Verkaufspreis des Baugrundstücks nicht übersteigen. Zum Vermögen des Haushalts gehören sämtliche Werte wie z.B. Immobilien, Aktien, Anleihen, Festgeld, Bargeld abzüglich nachgewiesener Schulden. Bei den ursprünglich anvisierten Reihenhausgrundstücken lagen die Kaufpreise des Baugrundstücks für ein Reihenmittelhaus bei rund 60.000 Euro. Das maximale Jahresbruttoeinkommen einer Familie bzw. einer eheähnlichen Gemeinschaft mit mindestens einem im Haushalt lebenden Kind beträgt für Hilden auf Grundlage der Angaben von IT.NRW zu den durchschnittlichen Jahresbruttoeinkommen einer/s Steuerpflichtigen 76.470 Euro zuzüglich 7.000 Euro je im Haushalt lebenden und unterhaltspflichtigen Kind. Sollte eine Interessentin oder ein Interessent diese Festlegung der Vermögens- und Einkommensobergrenze einhalten, ist davon auszugehen, dass keine Bank ihr bzw. ihm den Rest des Kaufpreises finanziert.

Vor diesem Hintergrund schlägt die Verwaltung vor, auf das Kriterium der Ortsgebundenheit (Punkt 1 und 2 des Punkte-Tableaus) und der damit eventuell verbundenen Diskriminierung der Nicht-Hildener zu verzichten. Durch den Verzicht auf die besondere Förderung von Einheimischen müssen die Vorgaben der Leitlinien zu „Einheimischenmodellen“ nicht mehr berücksichtigt werden und das am 17.06.2015 beschlossene Punkte-Tableau kann mit seinen sozialen Kriterien weiter als Gewichtung von Bewerbungen genutzt werden.

#### 7. Durchführung des Investorenauswahlverfahrens / Europaweite Ausschreibung

Bei der Größe des Projektes ist bei der Auswahl des Investors das von der EU beeinflusste Vergaberecht, das EU-Beihilferecht sowie das Gemeinderecht zu beachten.

Die Bauverpflichtung für die Straßen und Kanäle mit ihrem Wert von 2.917.000 Euro (inkl. MwSt.) liegt zwar zunächst unterhalb des EU-Schwellenwertes für Bauleistungen von staatlichen und kommunalen Auftraggeber bzw. Auftraggeber in dem Sektorenbereich Verkehr oder alternativ für Baukonzessionen für Konzessionsgeber in Höhe von zurzeit 5.548.000 Euro (ohne MwSt.). Da in dem Kaufvertrag der Investor verpflichtet wird, auch Wohnungsbau entsprechend der wohnungspolitischen Ziele zu errichten (ggfs. durch Klausel für ein Wiederkaufsrecht oder für ein

Recht auf Rückabwicklung), sind auch die hiermit gesicherten Hochbaumaßnahmen als Bauleistung zu werten. Der Wert dieser Bauleistungen muss auf den Wert der Tiefbaumaßnahmen addiert werden, so dass der EU-Schwellenwert überschritten und eine europaweite Ausschreibung erforderlich wird.

Die Stadt Hilden hat mit Grundstücksvergaben in dieser Größenordnung, bei denen das von der EU beeinflusste Vergaberecht sowie im Hinblick der wohnungspolitischen Ziele (z.B. öffentlich geförderter Wohnungsbau) das EU-Beihilferecht zu beachten ist, keine Erfahrung. Deshalb ist es aus Sicht der Verwaltung erforderlich, die Ausschreibung durch ein fachkompetentes Beratungsbüro begleiten zu lassen, um keinen Vergabefehler, der bei der Vergabekammer gerügt bzw. gerichtlich überprüft wird, zu begehen.

Hierzu wurden eine in diesem Aufgabenbereich renommierte Rechtsanwaltskanzlei sowie eine große und landesweit arbeitende Projektentwicklungsfirma um eine Kostenschätzung gebeten:

- Die Rechtsanwaltskanzlei bietet die Begleitung mit Rechtsberatung des Verfahrens an. Sie schätzt aufgrund ihrer bisherigen Projekte, dass für die Bearbeitung rund 100 Anwaltsstunden ausreichen. Bei dem angegebenen Stundensatz des bearbeitenden Anwalts entstehen hierfür Kosten in voraussichtlicher Höhe von 33.320 Euro (inkl. MwSt.).
- Die Projektentwicklungsfirma bietet die operative Begleitung ohne Rechtsberatung an. Die Firma schätzt, dass ein Arbeitsaufwand von 420 Ingenieurstunden zur Bearbeitung des Projekts benötigt wird. Dadurch entstehen Kosten in voraussichtlicher Höhe von rund 47.000 Euro (inkl. MwSt.).

Die Verwaltung schlägt aus Kostengründen vor, eine reine Rechtsberatung in Anspruch zu nehmen und die operativen Tätigkeiten durch die Verwaltung durchführen zu lassen.

Die für die Erstellung des Verkehrswertgutachtens sowie für die Rechtsberatung erforderlichen Finanzmittel werden über die Änderungsliste in den Entwurf des Haushalts 2018 zur Beratung gestellt.

## 8. Zeitkonzept

Sollte der Rat am 21.03.2018 dem Beschlussvorschlag zustimmen und die Haushaltsmittel im Haushalt 2018 zur Verfügung stellen, können die Ausschreibungsunterlagen für das Investorenauswahlverfahren unter Mithilfe der rechtlichen Begleitung erstellt werden.

Die Ausschreibung muss mindestens für die Dauer von zwei Monate erfolgen. Sie könnte im Zeitraum August/September/Oktober 2018 erfolgen, so dass der Rat – wenn alles optimal verläuft – im Dezember 2018 über die Vergabe beraten und entscheiden kann.

Anschließend kann mit dem ausgewählten Investor der Kaufvertrag entwickelt und beurkundet werden.

Aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass aufgrund der noch notwendigen Planungsschritte, Einholung der baurechtlichen Genehmigungen und Koordination mit den Betreibern der sonstigen Infrastruktur (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.) ungefähr ein Jahr später mit den konkreten Baumaßnahmen begonnen werden könnte.

gez.

B. Alkenings

Bürgermeisterin

**Finanzielle Auswirkungen**

Produktnummer / -bezeichnung	011201	Grundstücksmanagement – unbebaute Grundstücke		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	IVKE610001	Verkaufserlöse Amt 61		
<b>Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme</b>	Pflichtaufgabe	(hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:  
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2019	IVKE610001	101401	Zugänge Sonstige Anteilsrechte	540.000
2020	IVKE610001	682100	Einzahlung a. d. Veräußerung von Grundstücken	2.065.000
2021				2.730.000

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:  
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2018	0112010030	529100	Sonstige Dienstleistungen	<b>40.820</b>
2019	IVKE610001	682100	Einzahlung a. d. Veräußerung von Grundstücken	<b>2.400.000</b>
2020	IVKE610001	101401	Zugänge Sonstige Anteilsrechte	<b>540.000</b>

Produktnummer / -bezeichnung	120101	Verkehrsflächen		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	I661300179	B-Plan 254 - Straßenbau		
<b>Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme</b>	Pflichtaufgabe	<b>X</b> (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:  
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €	
2018	I661300179	785200	Baukosten	0	
2019		785200	Baukosten	823.000	
2019		471100	akt. Eigenleist.	20.000	
2020		471100	akt. Eigenleist.	9.000	
2021		785200	Baukosten	307.000	
2021		471100	akt. Eigenleist.	13.000	
2022					

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:  
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2018	I661300179	785200	Baukosten	0
2019		471100	akt. Eigenleist.	4.000
2020		471100	akt. Eigenleist.	1.800
2021		471100	akt. Eigenleist.	2.600
2022				

Produktnummer / -bezeichnung	110302	Stadtentwässerung		
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	I661300180	B-Plan 254 - Kanalbau		
<b>Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme</b>	Pflichtaufgabe	<b>X</b> (hier ankreuzen)	freiwillige Leistung	(hier ankreuzen)

**Folgende Mittel sind im Ergebnis- / Finanzplan veranschlagt:  
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2018	I661300180	785200	Baukosten	0
2019		785200	Baukosten	540.000
2019		471100	akt. Eigenleist.	20.000
2020		785200	Baukosten	680.000
2020		471100	akt. Eigenleist.	22.880
2022				

**Aus der Sitzungsvorlage ergeben sich folgende neue Ansätze:  
(Ertrag und Aufwand im Ergebnishaushalt / Einzahlungen und Auszahlungen bei Investitionen)**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €
2018	I661300180	785200	Baukosten	0
2019		471100	akt. Eigenleist.	4.000
2020		471100	akt. Eigenleist.	5.760
2022				

**Bei über-/außerplanmäßigem Aufwand oder investiver Auszahlung ist die Deckung gewährleistet durch:**

Haushaltsjahr	Kostenträger/ Investitions-Nr.	Konto	Bezeichnung	Betrag €

Stehen Mittel aus entsprechenden Programmen des Landes, Bundes oder der EU zur Verfügung? (ja/nein)

ja

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

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

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

Erläuterung

Die Abbildung des Vorfinanzierungs- und Unternehmererschließungsvertrags mit dem Investor in den Haushalt 2018 ist nicht erforderlich, da die berechneten Baukosten im Kaufpreis des Grundstücks berücksichtigt werden.

Die zu aktivierenden Eigenleistungen liegen bei 20% der bisherigen Ansätze 2018-2021, da die Baumaßnahme weiterhin seitens des Tiefbau- und Grünflächenamtes betreut werden muss.

Die Abrechnung der Erschließungsbeiträge der Dritten wird voraussichtlich erst zum Projektabschluss erfolgen, der voraussichtlich nach 2021 und damit außerhalb des Finanzplanungszeitraums des Haushalts 2018 liegt.

Finanzierung/Vermerk Kämmerer  
Gesehen Klausgrete