

Anlage 3

**Fortschreibung des Vermarktungskonzepts für die Mehrgenerationensiedlung:
Vorschlag für eine Bewertungsmatrix für eine Konzeptvergabe**

Zur Auswahl eines Investors wird die Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität („Konzeptvergabe“) in Form eines Bestgebotsverfahrens mit einer Gewichtung von Konzept (70%) und Kaufpreis (30%) durchgeführt. Im Bestgebotsverfahren wird zusätzlich ein Mindestgebot festgelegt, das auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens¹ festgelegt wird.

Vor dem Hintergrund der Diskussionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans und der Erstellung des Vermarktungskonzepts werden folgende Auswahlkriterien vorgeschlagen:

		Punkte
I	Anteil der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau²	max. 10
	weniger als 10%	Ausschluss
	10% bis einschließlich 15%	2
	mehr als 15% bis einschließlich 20%	4
	mehr als 20% bis einschließlich 25%	5
	mehr als 25% bis einschließlich 30%	8
	mehr als 30%	10
II	Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau³ preisgedämpft: bei Erstbezug eine max. Kaltmiete von 8,75 Euro/m ² Wohnfläche bzw. ein max. Verkaufspreis von 3.500 Euro/m ² Wohnfläche mit wertgesicherter Festschreibung (VPI-Index) für Folgevermietungen bzw. Weiterverkauf für 10 Jahre ¹	max. 20
	weniger als 5%	0
	5% bis einschließlich 10%	2
	mehr als 10% bis einschließlich 15%	4
	mehr als 15% bis einschließlich 20%	8
	mehr als 20% bis einschließlich 25%	12
	mehr als 25% bis einschließlich 30%	16
	mehr als 30%	20

¹ 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. Die Bearbeitungszeit sowie die Kosten sind davon abhängig, wer den Auftrag erhält. Die Kosten sind im Entwurf des Haushalts 2018 noch nicht berücksichtigt.

² Auf Grund des Bebauungsplans Nr. 254 können inkl. der (Baum)-Grundstücke sowie des Grundstückes des TuS 96 Hilden e.V. insgesamt ungefähr 16.450 m² Nettowohnfläche im Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau errichtet werden. Die WGH kann auf dem 2001 m² großen Grundstück an der Kunitzstraße/Am Wiedenhof ungefähr 1.520 m² Nettowohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichten.

³ Hier ist die Nettowohnfläche des Geschosswohnungsbau und des Einfamilienhausbaus zu addieren. Die Vergabe der „preisgedämpften“ Wohneinheiten hat auf Grundlage des fortgeschriebenen, d.h. EU konformen Punkte-Tableaus (= Entfall des Kriteriums: Ortsgebundenheit) zu erfolgen.

III	Anteil von Einfamilienhäusern Einfamilienhäuser müssen entlang der Straßenfront eine Breite von mind. 6 m besitzen.			max. 10
	weniger als 33	Ausschluss		
	33		10	
	34 - 39		5	
	40 - 45		0	
	mehr als 45	Ausschluss		
IV	Anteil der Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau (= mind. 3 Wohn-/Schlaf-Zimmer zzgl. Küche und Nebenräume mit bis zu 82 m ² Wohnfläche, bei rollstuhlgerechter Ausführung bis zu 87 m ² Wohnfläche; bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn-/Schlaf-Zimmer erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um jeweils 15 m ² je zusätzliches Wohn-/Schlaf-Zimmer) ⁱⁱ			max. 5
	weniger als 10%		0	
	10% bis einschließlich 20%		1	
	mehr als 20% bis einschließlich 30%		2	
	mehr als 30% bis einschließlich 40%		3	
	mehr als 40% bis einschließlich 50%		4	
	mehr als 50%		5	
V	Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau			max. 5
	weniger als 10%		0	
	10% bis einschließlich 20%		1	
	mehr als 20% bis einschließlich 30%		2	
	mehr als 30% bis einschließlich 40%		3	
	mehr als 40% bis einschließlich 50%		4	
	mehr als 50%		5	
VI	Energiestandard der Wohngebäude			max. 20
	weniger als Kfw-Effizienzhaus-Standard 55	Ausschluss		
	Förderung durch Kfw-Bank für Kfw-Effizienzhaus-Standard 55		10	
	Förderung durch Kfw-Bank für einen höheren Kfw-Effizienzhaus-Standard		20	
VII	Kaufpreis			max. 30
	Mindestgebot (X_M): 2.400.000,- €			
	Das den Mindestkaufpreis (X_M) am höchsten übersteigende Gebot (X_H) wird mit 30 Punkten bewertet. Die gegenüber dem Bestbieter geringeren Gebote (X_i) werden entsprechend ihrer prozentualen Abweichung zum höchsten Gebot nach folgender Formel interpoliert und mit der entsprechenden Punktzahl versehen: $P(X_i) = \frac{30 * (X_i - X_M)}{(X_H - X_M)}$			

Insgesamt sind im Rahmen der Konzeptausschreibung maximal 100 Punkte zu erreichen.

Bis auf die Reservierung eines Baugrundstücks für „Innovative Wohnformen“, das auf Grund des Engagements der Baugruppe TRIALOG reserviert werden sollte, sind alle wohnungspolitischen Ziele des Vermarktungskonzepts in der vorgeschlagenen Bewertungsmatrix enthalten. Die Baugruppe TRIALOG entwickelt zurzeit ein Bauprojekt auf dem Grundstück Düsseldorf Str. 150 (ehemalige katholische Kirche St. Johannes Evangelist) im Stadtteil Hilden-West.

Natürlich müssen die Investoren im Bewerbungsverfahren nachweisen, dass sie

- im Hinblick auf die Bauverpflichtung und den Bau der öffentlichen Infrastruktur fachlich geeignet sind und
- in der Lage sind, das Projekt finanziell durchzuführen, durch Vorlage eines Finanzierungsnachweises über die Gesamtinvestition sowie eine aktuelle Creditreform-Auskunft.

i Der Vorschlag entspricht den Festlegungen, die mit der Firma Wirtz & Lück Wohnbau GmbH im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 263 für den Bereich Schützenstraße 41/43 gemäß Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 20.09.2017 vereinbart werden.

In Hilden ist laut den folgenden Auswertungen marktüblich:

- # Der Mieterbund und der Hauseigentümergeverein haben einen neuen Mietspiegel für Hilden miteinander abgestimmt und ihn im Sommer 2017 gemeinsam veröffentlicht. Laut diesem Mietspiegel sind für Wohnungen mit mehr als 80 m² Wohnfläche, die ab 2011 errichtet wurden, in mittleren Wohnlagen Mieten zwischen 8,70 und 9,90 €/m² und für gute Wohnlagen zwischen 8,80 und 10,05 €/m² angemessen – ohne Zuschläge für besondere Ausstattungen wie z.B. separates Gäste-WC, Zweitbad/Zweitdusche, Einfamilienhaus.
- # Laut Grundstücksmarktbericht 2017 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann betrug in der Periode 2015-2016 das Preisniveau bei Erstverkauf im Neubau im Teilmarkt Wohneigentum (inkl. Grundstücksanteil):

Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Anzahl der Fälle	Ø WF [m ²]	Ø Lage	Mittel [€/m ²]	Min. [€/m ²]	Max. [€/m ²]
2015-2016	≤ 50	0	-	-	-	-	-
	51-80	6	70	6,3	3.700,-	3.340,-	3.990,-
	> 80	25	104	6,4	3.340,-	2.680,-	3.980,-
	insg.	31	98	6,4	3.410,-	2.680,-	3.990,-

ii Die Wohnflächen entsprechen den Wohnflächenobergrenzen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (siehe Nr. 1.4.1 der Anlage 1 zu den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Landes NRW 2017).