

Übersicht



Die Bürgermeisterin
Hilden, den 06.06.2019
AZ.: IV/61.3 230-20-1 - 1193

WP 14-20 SV 61/238/1

Beschlussvorlage

Ehemalige Theodor-Heuss-Schule: Kriterien des Investorenauswahlverfahrens

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
SPD			
CDU			
Grüne			
Allianz			
FDP			
BÜRGERAKTION			
AfD			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

☒ ja

☐ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

☐ ja

☒ nein

☐ noch nicht zu übersehen

Beratungsfolge:

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss
Rat der Stadt Hilden

03.07.2019

Vorberatung

10.07.2019

Entscheidung

Abstimmungsergebnis/se

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss
Rat der Stadt Hilden

03.07.2019

10.07.2019

Anlage 1: Auszug aus der Niederschrift zur SV 61-34-1 (StEA am 21.11.2018 und Rat am 12.12.2018)

Anlage 1a: Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN vom 26.08.2015

Anlage 1b: Gemeinsamer Antrag des Senioren- und Behindertenbeirates vom 02.09.2015

Anlage 2: Übersichtsplan zur Grundstücksvergabe

Anlage 3: Vorschlag für eine Bewertungsmatrix zur Konzeptvergabe

Anlage 4: Vorschlag für die sonstigen Kaufvertragsbedingungen

Anlage 5: Ergänztter Projektablaufplan

Anlage 7: Änderungsantrag der SPD-Fraktion im StEA am 05.06.2019

Die Bürgermeisterin

Anlage 8: Änderungsantrag FDP A Kriterien Investorenauswahlverfahren

Anlage 9: nicht-öffentlicher Auszug aus der vorläufigen Niederschrift des StEA am 05.06.219 zu TOP 5.1

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss und im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss:

1. Der Antrag der Fraktion BÜRGERAKTION vom 21.11.2018 wird abgelehnt.
2. Die in der Anlage 2 rot unterlegten Grundstücke mit einer grafisch ermittelten Flächengröße von 7.314 m² (abzüglich der im Bau- und Nutzungskonzept des ausgewählten Käufers ggfs. vorgesehenen öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen) werden von der Stadt Hilden nach Konzeptqualität an einen Investor veräußert.
 - 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 zum Bau bzw. Umbau der öffentlichen Infrastruktur sowie die Kosten des Rückbaus der vorhandenen baulichen Anlagen berücksichtigt werden.
 - 2.3 Investoren, die nicht mindestens 30% der Wohnbauflächen als öffentlich geförderten Mietwohnraum errichten, werden vom Auswahlverfahren ausgeschlossen.
 - 2.4 Investoren, die nicht mindestens 30% der Wohnbauflächen als Mietwohnungen errichten, werden vom Auswahlverfahren ausgeschlossen.
 - 2.5 Investoren, die die Wohngebäude mit einem geringeren Energiestandard als das Kfz-Effizienzhaus 55 errichten wollen, werden ausgeschlossen.
 - 2.6 Das Bau- und Nutzungskonzept muss in Qualität eines Vorentwurfes (HOAI Phase II) enthalten:
 - Lageplan der geplanten Vorhaben („Dachaufsicht“) mit Darstellung der voraussichtlichen Außenanlagen sowie der Feuerwehrebewegungsflächen, in dem mindestens die in der Anlage 1 rot und grau unterlegten Flächen dargestellt sind
 - Beispielhafte Ansichten der Wohngebäude
 - Beispielhafte Schnitte der Wohngebäude
 - Perspektive aus Sicht einer Person, die auf dem Bürgersteig der Furtwängler Straße vor dem Gebäude Furtwängler Straße 5 steht
 - Perspektive aus Sicht einer Person, die auf dem Bürgersteig der Richard-Wagner-Straße vor dem Gebäude Richard-Wagner-Straße 58 steht
 - Aussagen zur Materialwahl und Farbgebung der Gebäudefassaden
 - Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter der Maßgabe, dass 1 Stellplatz je Wohneinheit geschaffen wird
 - ein Sketchup-Modell
 - 2.7 Zur Beurteilung des Konzepts wird die in Anlage 3 vorgelegte Bewertungsmatrix herangezogen.
Sollten 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. Der Investor hat sich zu verpflichten, auf Grundlage seines Bau- und Nutzungskonzeptes als Vorhabenträger einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiten und sich entsprechend der Ergebnisse des Aufstellungsverfahrens zur Durchführung des Vorhabens zu verpflichten.
4. Der Investor hat im Bewerbungsverfahren 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 ggfs. durch das Bebauungsplan-

verfahren noch zu modifizierenden Konzepts zu verpflichten.

Weiterhin sind die in der Anlage 4 beigefügten sonstigen Bedingungen im Kaufvertrag aufzunehmen.

Sollten 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 – wie in der Anlage 4 aufgeführt – mit einer aufschiebenden Bedingung sowie gegenseitigen Rücktrittsrechten, mit Vertragsstrafen sowie mit der Begründung eines Rückkauf- und Ankaufsrechts für die Stadt Hilden zu sichern.

Stand: 12.06.2019

Zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 05.06.2019 wurde die Beratung der Sitzungsvorlage in eine gemeinsame Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses und des Stadtentwicklungsausschusses verlagert.

Bezüglich der Inhalte der Beratung im Stadtentwicklungsausschuss am 05.06.2019 wird auf den beigefügten vorläufigen Auszug aus der Niederschrift verwiesen.

Bis zum 12.06.2019 lag der Stadtverwaltung ausschließlich der als Anlage 7 beigefügte Änderungsantrag der SPD-Fraktion in schriftlicher Form vor. Der als Anlage 8 beigefügte Änderungsantrag der FDP-Fraktion wurde am 13.06. eingereicht.

gez.

Birgit Alkenings

Bürgermeisterin

Stand: 16.05.2019

Erläuterungen und Begründungen:

Am 12.12.2018 hat der Rat der Stadt Hilden auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/034/2 nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss mehrheitlich beschlossen, das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule in einem Investorenauswahlverfahren auf Grundlage der Strukturstudie I zu entwickeln.

Laut dem der genannten Sitzungsvorlage beigefügten Projektablaufplan wird die VHS zum 30.06.2022 ausziehen. Unmittelbar anschließend kann mit dem Abriss der alten Schulgebäude und dem Neubau begonnen werden, wenn alle Voraussetzungen dafür geschaffen wurden. Der Projektablaufplan wurde ergänzt und ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 5 beigefügt.

Zur Vorbereitung des beschlossenen Investorenauswahlverfahrens wurden nach Freigabe der Haushaltsmittel Angebote für die Erstellung der notwendigen Gutachten zum Abrisskonzept, Baugrund und zu Boden- sowie sonstigen Verunreinigungen eingeholt. Diese Gutachten werden in Kürze beauftragt. Weiterhin wurde die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Kreis Mettmann gebeten, gutachterlich zum Verkehrswert des Grundstückes Stellung zu nehmen.

Laut dem Projektablaufplan soll nach Vorlage der Gutachten mit der Ausschreibung des Investorenauswahlverfahrens im Herbst dieses Jahres begonnen werden. Hierzu sind – wie im Rahmen der Beratung der genannten Sitzungsvorlage zugesagt – die Auswahlkriterien festzulegen.

Die bisherigen Anträge:

Vor dem Hintergrund der bisher eingegangenen Anträge ist zunächst festzulegen, wie hoch der Anteil von Mietwohnungen und davon der von öffentlich-geförderten Mietwohnraum an der zu errichtenden Netto-Wohnfläche sein soll. Auch ist zu entscheiden, ob es sich um ein freies Investorenauswahlverfahren handeln soll oder im „Konzern“ der Stadt ein Projektträger gesucht werden soll.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.11.2018 hat die Fraktion BÜRGERAKTION folgenden Antrag gestellt:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt, nach Vorberatungen im Stadtentwicklungsausschuss Verhandlungen mit der städtische Wohnungsbaugesellschaft zu führen, mit dem Ziel, das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule zur Errichtung von Sozialwohnungen an die WGH im Wege der Sacheinlage zu übertragen.

Mit Schreiben vom 02.09.2015 hat der Seniorenbeirat gemeinsam mit dem Behindertenbeirat gemäß § 24 GO beantragt:

1. Die Stadt Hilden als Eigentümerin des Geländes der Theodor-Heuss-Schule an der Furtwängler Straße wird gebeten, sich dafür einzusetzen, dass auf diesem Gelände ausnahmslos Mietwohnungen entstehen können. So sollte z.B. den Mitgliedern der entsprechenden Fachausschüsse und dem Rat der Stadt Hilden empfohlen werden, unsere Bitte aufzugreifen und diese mit einem positiven Votum zu unterstützen.
2. Von den Mietwohnungen sollen 30% im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erstellt werden.

Weil es sich um einen Bürgerantrag handelt, wird die erstellte Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/060 parallel zu dieser Sitzungsvorlage ebenfalls zur Beratung gestellt, obwohl sie inhaltlich hier behandelt wird.

Mit Schreiben vom 26.08.2015 hat die Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN beantragt:

1. Das Vermarktungskonzept soll einen 30% Anteil öffentlich gefördertem Wohnraum vorgeben. Der Antrag wurde bisher mit der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/057/1 zur Beratung gestellt. In der letzten Beratung dieser Sitzungsvorlage in der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.11.2018 hat Frau Vogel den 2. Punkt des Antrages bezüglich der weiteren Nutzung eines Teils der ehemaligen Schulgebäude durch die VHS zurückgezogen. Der restliche Antrag der Fraktion Bündnis 90/DIE GRÜNEN wird nun im Rahmen dieser Sitzungsvorlage behandelt, so dass die Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/057/1 nicht weiter eigenständig zur Beratung gestellt wird.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 21.11.2018 hat die SPD-Fraktion folgenden Antrag gestellt:

Der Rat der Stadt beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule Investoren einzuladen, für ein Auswahlverfahren innovative Planungs- und Realisierungskonzepte zu entwickeln. Dies soll auf Basis der Strukturstudie 1 erfolgen, dabei sind die hierin vorgesehenen Gebäudestellungen nicht verbindlich. Im Plangebiet ist 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau verbindlich vorzusehen. Die Nutzung der Schulgebäude durch die VHS endet 30.06.2022.

Die von der Verwaltung vorgeschlagenen Auswahlkriterien:

Vor dem Hintergrund dieser Anträge schlägt die Verwaltung vor, den Antrag der Fraktion BÜRGERAKTION abzulehnen und – analog zum Investorenauswahlverfahren zur ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule – ein „freies“ Investorenauswahlverfahren durchzuführen. Auf Grundlage eines von den sich bewerbenden Investoren vorzulegenden Bau- und Nutzungskonzepts soll der Investor ausgewählt werden.

Wohnungspolitische Ziele:

Mindestens 30% der künftigen Wohnbauflächen sollten als Mietwohnungen zur Verfügung gestellt werden. Dies entspricht den vorgeschlagenen 30%, die als öffentlich geförderter Mietwohnraum

gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW zu errichten sind. Investoren, die mehr Mietwohnungen oder Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen anstreben, werden über das vorgeschlagene Punktekriterium bevorzugt. Hiermit würde dem gemeinsamen Antrag des Senioren- und Behindertenbeirates Rechnung getragen, in dem der Rat gebeten wird, sich für Mietwohnungen einzusetzen. Familienfreundliche Grundrisse werden hier auf Basis der Wohnraumförderungsbestimmungen definiert. Grundrisse mit mindestens 3 Wohn-/Schlaf-Zimmern zzgl. Küche und Nebenräume mit bis zu 82 m² Wohnfläche, bei rollstuhlgerechter Ausführung bis zu 87 m² Wohnfläche gelten als familienfreundlich; bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn-/Schlaf-Zimmer erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um jeweils 15 m² je zusätzliches Wohn-/Schlaf-Zimmer. Mehr als 30% Mietwohnungen zu fordern, könnte dazu führen, dass sich die Anzahl der potentiellen Investoren erheblich einschränkt und sich dadurch das Kaufgebot reduziert.

Weiterhin wird vorgeschlagen, neben dem öffentlich geförderten Mietwohnungsbau auch die Errichtung von Wohnungen im „preisgedämpften“ Segment über bis zu 10 Punkte zu honorieren.

Eine Baugenossenschaft hat immer das Ziel, ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum zu versorgen. Dabei weicht die rechtliche Situation von Genossen, die eine Wohnung nutzen, nur geringfügig vom normalen Mietrecht ab. Die Nutzungsverträge sind inhaltlich als Mietverträge zu behandeln. Die Genossenschaft muss gegenüber ihren Mitgliedern den Gleichbehandlungsgrundsatz, insbesondere bei der Inanspruchnahme genossenschaftlicher Einrichtungen, beachten. Dazu gehört unter anderem, dass der „Mieter“ einer Miet- bzw. Nutzungsentgelterhöhung nur in dem Umfang wie seine Nachbarn zustimmen muss. Da dieses „Geschäftsmodell“ auch in Hilden zu gegenüber dem Mietmarkt günstigeren Wohnungsmieten führt, soll über das Punktekriterium genossenschaftliches Bauen und Wohnen gegenüber den renditeorientierten Investoren bevorzugt werden.

Gleichbedeutend mit Baugenossenschaften sind auch Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnungsgenossenschaften, Siedlungsgenossenschaften oder Bauvereine. Bisher sind in Hilden der Gemeinnützige Bauverein Hilden eG sowie die Gruppe TRIALOG als Baugenossenschaften aktiv.

Städtebauliche Ziele:

Grundlage des Baukonzepts soll eine Bebauung in aufgelockerter Form in mehreren Baukörpern sein. Es sind bis zu IV Vollgeschosse sowie einem zusätzlichen Dach- oder Staffelgeschoss zu errichten, wobei die Gebäudehöhe von bis zu 63,0 m über NHN nicht überschritten werden darf. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das oberste Geschoss ausdrücklich kein Vollgeschoss sein darf. Sollte es als Staffelgeschoss bzw. gestaffeltes Geschoss ausgeführt werden, haben die Außenwände dieses Geschosses – mit Ausnahme der Treppenhäuser sowie der Aufzugsanlagen – auf allen Seiten gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses deutlich zurückzuspringen.

Die Architektur und die Gestaltungsqualität werden mit bis zu 20 Punkten bewertet. Bei der Beurteilung dieser Aspekte werden Punkte für Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung (Material- und Farbwahl), Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einfügen in die Umgebungsbebauung vergeben. Es wird vorgeschlagen, die Architektur und die Gestaltungsqualität der eingereichten Baukonzepte durch den Gestaltungsbeirat bewerten zu lassen. Auf Grundlage der Empfehlung des Gestaltungsbeirates sollen anschließend die 20 Punkte im Stadtentwicklungsausschuss vergeben werden. Jedes der 17 Mitglieder im Ausschuss erhält einen Punkt. Die drei übrigen Punkte sollen durch die Bürgermeisterin, die/den Baudezernentin/en sowie die Amtsleitung des Planungs- und Vermessungsamtes (bzw. durch die jeweilige Vertretung im Amt) vergeben werden.

Zur Beurteilung des Baukonzepts müssen die Bewerbungsunterlagen in Qualität eines Vorentwurfes (HOAI Phase II) enthalten:

- Lageplan der geplanten Vorhaben („Dachaufsicht“) mit Darstellung der voraussichtlichen Außenanlagen sowie der Feuerwehrbewegungsflächen, in dem mindestens die in der Anlage 1 rot und grau unterlegten Flächen dargestellt sind
- Beispielhafte Ansichten der Wohngebäude

- Beispielhafte Schnitte der Wohngebäude
- Perspektive aus Sicht einer Person, die auf dem Bürgersteig der Furtwängler Straße vor dem Gebäude Furtwängler Straße 5 steht
- Perspektive aus Sicht einer Person, die auf dem Bürgersteig der Richard-Wagner-Straße vor dem Gebäude Richard-Wagner-Straße 58 steht
- Aussagen zur Materialwahl und Farbgebung der Gebäudefassaden
- Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs unter der Maßgabe, dass 1 Stellplatz je Wohneinheit geschaffen wird.
- ein Sketchup-Modell, um es zur Beurteilung des Einfügens in die Umgebungsbebauung in das städtische 3D-Modell einfügen zu können

Auf den Hoxbach und seine Grünkulisse muss bei der Planung Rücksicht genommen werden.

Die Stadt Hilden steht ökologischen Konzepten, z.B. Fotovoltaik, positiv gegenüber, möchte diese jedoch nicht explizit vorschreiben. Analog zum Bauprojekt auf dem Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule wird aber gefordert, dass die künftigen Wohngebäude mindestens nach dem Energiestandard KfW-Effizienzhaus 55 errichtet werden sollen.

Gewichtung des Kaufangebotes:

Im Rückblick auf das Investorenauswahlverfahren zur Mehrgenerationensiedlung auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule wurde kritisiert, dass eine außerordentliche Höhe eines Kaufangebotes trotz der Gewichtung von 30 % bzw. 30 Punkten die Auswahlentscheidung gegenüber den wohnungspolitischen Zielen „überstrahlt“. Als Grund wurde die lineare Verteilung der 30 Punkte auf die Spanne zwischen dem Höchstgebot und den geforderten Mindestgebot angesehen.

Deshalb wird vorgeschlagen, das „Modell“ der Zuordnung der 30 Punkte weiter zu entwickeln. In der Bewertungsmatrix ist nunmehr enthalten, dass dem Median der eingehenden Angebote 15 Punkte zugeordnet werden. Der Median ist das Angebot, das genau „in der Mitte“ steht, wenn man die Kaufpreisangebote der Größe nach sortiert. Anhand einer Liste von zufälligen Zahlen soll das verdeutlicht werden: In einer ungeordneten Urliste 4, 1, 37, 2, 1 ist der Wert 2 der Median, der zentrale Wert in der geordneten Liste 1, 1, 2, 4, 37. Sollte nur eine gerade Anzahl an Angeboten eingehen, wird das niedrigere der in Frage kommenden Angebote als Median festgelegt. Ausgehend vom Median-Angebot werden die Punkte im Verhältnis zur Spanne zwischen Höchstgebot und dem Median verteilt.

Um das Modell zu testen, wurden beispielhaft die Kaufpreisangebote des Investorenauswahlverfahrens zur Mehrgenerationensiedlung entsprechend berechnet. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass die Abweichungen zwischen den Punktwerten deutlich geringer ausfallen, so dass „Überstrahl-Effekte“ erheblich reduziert werden.

Jedoch ist deutlich zu machen, dass es am Ergebnis der Auswahlentscheidung des Rates am 12.12.2018 nichts geändert hätte. Nur die Position der Angebote 3 und 4 würden ihren Rang tauschen. Grund hierfür ist, dass das letztlich ausgewählte Bau- und Nutzungskonzept der Firma Waldner Wohnungsbau GmbH neben dem angebotenen Kaufpreis auch im erheblichen Umfang die Umsetzung der gewünschten wohnungspolitischen Ziele vorsieht und in diesem Bereich an 2. Stelle aller eingegangenen Angebote liegt.

Weitere Inhalte des Exposés zum Auswahlverfahren:

Aufgabe des Investors ist:

- der Abriss und die Entsorgung der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen auf dem Grundstück,
- der Bau der eventuell notwendigen öffentlichen Erschließungsanlagen (inkl. des öffentlichen Schmutzwasserkanals) zur Anbindung des Vorhabens an die Furtwängler Straße,
- die Umgestaltung und Erneuerung der vorhandenen privaten Stellplatzanlage für die Sportanlage und ggfs. auch für KiTa und Area51.

Weiterhin muss der Investor zur Umsetzung seines Baukonzepts als Vorhabenträger in Abstim-

mung mit der Stadt Hilden einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erstellen und das Aufstellungsverfahren entsprechend begleiten. Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, dass sich der Vorhabenträger durch den Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens in einer gewissen Zeit verpflichtet.

Das durch die Baumaßnahmen ggfs. entstehende ökologische Defizit ist heute noch nicht abschätzbar. Je nach Größe könnte es direkt im Bebauungsplangebiet kompensiert werden oder es müsste zum Teil mit dem Ökokonto der Stadt Hilden ausgeglichen werden.

Ableitung des Mindestgebotes:

Der Mindestkaufpreis wird auf Grundlage des beauftragten Verkehrswertgutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte unter Berücksichtigung der voraussichtlichen Kosten zum Bau bzw. Umbau der öffentlichen Infrastruktur sowie die Kosten des Rückbaus der vorhandenen baulichen Anlagen festgelegt.

Das voraussichtliche Verkaufsobjekt besitzt eine Größe von 7.314 m². Von dieser Grundstücksgröße müssen die Flächen abgezogen werden, die im Bau- und Nutzungskonzepts des ausgewählten Investors als öffentliche Grün- und Verkehrsflächen vorgesehen sind und somit im Eigentum der Stadt Hilden verbleiben. Bei einem Bodenwert von rund 480 €/m² wäre der Bodenwert für die 7.314 m² rund 3.510.000 €.

Die voraussichtlichen Kosten wurden auf Grundlage der Flächenangaben der Strukturstudie I und Erfahrungswerten bereits zur Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/034/2 grob geschätzt. Diese geschätzten Kosten wurden mit Hilfe des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes aktualisiert. Entsprechend dem Planungsstadium handelt es sich um eine Vorschätzung, um ein „Gefühl“ für das Investitionsvolumen zu bekommen.

Investition / Kosten zur „Baureifmachung“

- Herstellung der öffentlichen Erschließungsstraße (inkl. Ableitung des Straßen-Regenwassers) [585 m ² * (150 €/m ² von 66.1 * 1,137 Index)]	100.000 €
- Herstellung eines öffentlichen Schmutzwasserkanals [Studie des Amtes 66.2 vom Januar 2015 * 1,137 Index]	165.000 €
- Sanierung und Verbreiterung der privaten Stellplatzanlage des Sportplatzes (44+17 – bisher Doppelnutzung mit der Schule) und AREA 51 (14) [1.102 m ² * (150 €/m ² von 66.1 * 1,137 Index)]	188.000 €
- Abriss der Schulgebäude (Riegel 1 und 2, überdachter Gang, Außentoilette, Lager) [Schätzung von 26 auf Grundlage Bruttogrundfläche inkl. 60.000,- € für Planung des Rückbaus * 1,137 Index]	500.000 €
- Abriss des Hausmeisterwohnung [Schätzung von 26 auf Grundlage Bruttogrundfläche* 1,137 Index]	23.000 €
- Vermessungskosten	~ 10.000 €
Summe	986.000 €

Daraus lässt sich ein vorläufiges Mindestgebot in Höhe von 2.500.000 € ableiten.

Auf Grundlage der Strukturstudie I wurden die betroffenen Anlagen ermittelt, die voraussichtlich aus dem Anlagenvermögen der Stadt auszubuchen sind. Die im Folgenden aufgeführten Buchwerte sind noch abhängig vom Bau- und Nutzungskonzept des ausgewählten Investors bzw. des hieraus abzuleitenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu konkretisieren. Daher dienen auch die folgenden Angaben nur dazu, ein „Gefühl“ für die betroffenen Anlagenbuchwerte zu bekommen.

Sonderabschreibung auf die in der Anlagenbuchhaltung enthaltenen Vermögenswerte, die für die Wohnbebauung rückgebaut werden (Planwerte für 30.06.2022):

- Restwert der Schulgebäude (Riegel 1 und 2, überdachter Gang, Außentoilette, Lager)	729.207,48 €
- Restwert des Hausmeisterhauses	37.124,69 €
- SoPos für Gebäude (Zuschüsse) (Riegel 1 und 2, überdachter Gang, Außentoilette, Lager)	- 20.136,65 €
- Schulgebäudeaußenanlage [22,42 €/m ² für nicht mit Gebäude bebautes Schulgrundstück (Größe ca. 5.800 m ²)]	130.036,00 €
- SoPos für Schulgebäudeaußenanlage (zugeordneter Zuschuss aus Schulpauschale)	- 20.206,58 €

Ausbuchung des Grundvermögens:

- Teilfläche aus Grund und Boden für Schule (ANL 5927) [120 €/m ² * (ca. 7.314 m ² - 750 m ² (Hausmeister))]	787.680,00 €
- Grund und Boden für Hausmeisterhaus (ANL 6652) [300 €/m ² * 750 m ²]	225.000,00 €

Die Grundstücksteilflächen, die als öffentliche Erschließungsstraße oder als Erweiterung der Stellplatzanlage inkl. Fahrfläche und Grünfläche Eigentum der Stadt Hilden bleiben, behalten ihren Bodenwert aus der Eröffnungsbilanz.

Summe

1.868.704,94 €

Wie geht es weiter?

Sollte der Rat am 10.07.2019 den – ggfs. im Laufe der politischen Beratung modifizierten – Beschlussvorschlag beschließen, kann der als Anlage 5 beigefügte Projektablaufplan eingehalten werden.

gez.
Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

Finanzielle Auswirkungen

Produktnummer / -bezeichnung	011201	Grundstücksmanagement – unbebaute Grundstücke
Investitions-Nr./ -bezeichnung:	IVKE610001	Verkaufserlöse Amt 61
Pflichtaufgabe oder freiwillige Leistung/Maßnahme	Pflicht- aufgabe	(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 €
2022	IVKE610001	682100	Einzahlung a. d. Veräuße- rung von Grundstücken	2.000.000

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 €

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 Antragstel-
ler geprüft – siehe SV?

ja

nein

(hier ankreuzen)

(hier ankreuzen)

Finanzierung/Vermerk Kämmerer
Gesehen
Anja Franke

Auszug aus der Niederschrift

Beschlussvorlage öffentlich		SV-Nr.: WP 14-20 SV 61/034/2
Betreff:	Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule	

21.11.2018 Stadtentwicklungsausschuss

TOP 5.1

Es erfolgte eine gemeinsame Beratung der TOP 2.1, 3.2, 3.4 und 5.1. Die Beschlussfassung wird bei den entsprechenden Tagesordnungspunkten protokolliert.

Herr Scholz stellte für die SPD-Fraktion folgenden Änderungsantrag zum vorliegenden Beschlussvorschlag der SV 61/034/2:

„Der Rat der Stadt beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, für das Gelände der Theodor-Heuss-Schule Investoren einzuladen, für ein Auswahlverfahren innovative Planungs- und Realisierungskonzepte zu entwickeln. Dies soll auf Basis der Strukturstudie 1 erfolgen, dabei sind die hierin vorgesehenen Gebäudestellungen nicht verbindlich. Im Plangebiet ist 30% öffentlich geförderter Wohnungsbau verbindlich vorzusehen.

Die Nutzung der Schulgebäude durch die VHS endet 30.06.2022.“

Er erläuterte, dass nach Ansicht der SPD-Fraktion mit diesem Beschlussvorschlag die vorliegenden Ergänzungsanträge zusammengefasst werden. Außerdem sollen im Verfahren zur Auswahl des künftigen Investors auch Kriterien bezüglich der Gestaltung der künftigen Bebauung herangezogen werden.

Herr Reffgen stellte für die Fraktion Bürgeraktion ebenfalls einen Änderungsantrag zum Beschlussvorschlag der SV 60/034/2:

„Der Rat der Stadt Hilden beschließt, nach Vorberatungen im Stadtentwicklungsausschuss Verhandlungen mit der städtische Wohnungsbaugesellschaft zu führen, mit dem Ziel, das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule zur Errichtung von Sozialwohnungen an die WGH im Wege der Sacheinlage zu übertragen.

Begründung:

Die Schulgebäude an der Furtwängler Straße werden bisher – abgesehen von der im östlichen Flügel neu errichteten Kindertagesstätte – einstweilig durch die VHS genutzt. Dass diese schulische Nutzung mit einer anderweitigen Verwendung und baulichen Aktivitäten auf dem Gelände endet, ist in der Öffentlichkeit vielfach diskutiert worden und allen Beteiligten hinlänglich vertraut. Die VHS ist darauf vorbereitet, dass sie ihren bereits exakt quantifizierten Raumbedarf in diesem Fall an anderer Stelle in Hilden decken muss.

Nach den bisherigen Vorplanungen könnten auf dem ehemaligen Schulgelände ca. 90 bis 100

Wohnungen entstehen, ggf. in mehreren Bauabschnitten. Die starke Nachfrage nach günstigem Wohnraum in Hilden, das äußerst dünne Angebot auf diesem Gebiet, der gleichzeitige Ablauf vieler Sozialbindungen – die Entwicklung, bei der allein in den letzten Jahren über 50 Wohnungen im Besitz der WGH den Sozialstatus verloren haben, setzt sich fort, - unterstreichen den dringenden Bedarf in diesem Segment des Wohnungsmarkts.

Dem entgegen steht in Hilden der Mangel an großen Flächen, die ökologisch und im Wettstreit mit anderen Nutzungen unbedenklich als Bauland ausgewiesen werden könnten.

Angesichts der extrem angespannten Situation auf dem Markt günstiger Wohnungen in Hilden kann es sich die Stadt nicht leisten, sich auf einem stadteigenen, zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstück lediglich mit 30 Prozent sozialen Wohnungsbau zufrieden zu geben.

Wie die Verwaltung immer wieder zutreffend betont, können Bauträger auf dem freien Markt nicht zur Errichtung von Sozialwohnungen verpflichtet werden; ausgenommen, der Grund und Boden gehört der Stadt Hilden und kann mit der Zweckbindung „Errichtung von Sozialwohnungen“ einer entsprechenden Bebauung zugeführt werden. Diese ist im vorliegenden Fall gegeben.

Die Bundesregierung hegt die Absicht, kurzfristig ein Programm für die soziale Wohnraumförderung aufzulegen und bis 2021 fünf Milliarden Euro dafür zur Verfügung zu stellen. Im Rahmen dieses Programms sollen bundesweit über 100.000 neue Sozialwohnungen errichtet werden. Dies lässt von kurzfristigem Handeln und einer hohen Förderbereitschaft ausgehen, auf die sich die Stadt, falls sie daran partizipieren möchte, schnell vorbereiten sollte.

Durch eine Übertragung der ehemaligen Schulgrundstücke an die WGH als hundertprozentige Tochtergesellschaft der Stadt Hilden könnte das Grundvermögen indirekt bei der Stadt verbleiben.

Eine Abwicklung in mehreren Bauphasen dürfte der befristet verlängerten Nutzung von Teilen des Bestandsgebäudes durch die VHS entgegenkommen.

Zusammengefasst sollte diese Perspektive den Rat kurzfristig zum Handeln veranlassen und klar Weichen zu stellen:

- Es ist höchste Zeit, das fruchtlose „Pingpong-Spiel“ zwischen VHS und Stadtentwicklung politisch zu beenden.
- Es stünde der Stadt gut zu Gesicht, endlich wieder einmal im Bereich des Sozialen Wohnungsbaus einen spürbaren Akzent zu setzen, der mehr bewirkt, als der „Tropfen auf dem heißen Stein“.
- Es wäre wünschenswert, ein entsprechendes Wohnungsbau-Projekt unter Zuhilfenahme überörtlicher Förderprogramme realisieren zu können.
- Als Projektpartner sollte primär eine örtliche Wohnungsbaugesellschaft in Frage kommen, vorzugsweise die WGH. Grundsätzlich ist einer nicht am Markt spekulierenden Wohnungsbaugesellschaft oder Baugenossenschaft, die sich der Bereitstellung erschwinglichen Wohnraums verpflichtet sieht, der Vorzug zu geben.“

Herr Burchartz erläuterte nochmals seinen Antrag (SV 61/211). Er habe die Gebäude in Augenschein genommen. Der bauliche Zustand lasse eine langfristige Nutzung ohne großen Instandsetzungsaufwand zu. Eine jährliche Miete von 40.000 € sei angemessen und ergeben über den von seiner Fraktion beantragten Nutzungszeitraum eine Einnahme von 400.000 € und Gebäude und Grundstück seien weiterhin im Eigentum der Stadt.

Aus den weiteren Wortmeldungen bleibt zu den vorliegenden Antrags- und Beschlussvorlagen folgendes festzuhalten:

- Antrag der Fraktion Allianz (SV61/211) für Hilden
CDU-Fraktion, FDP-Fraktion, SPD-Fraktion, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen: keine Zustimmung
- Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen (SV 61/057/1)

- CDU-Fraktion, SPD-Fraktion: zu 1. Zustimmung, zu 2. Ablehnung
- Bürgerantrag Senioren- und Behindertenbeirat (SV 61/060/1)
CDU-Fraktion, Fraktion Bündnis90/Die Grünen: Zustimmung
SPD-Fraktion: zu a) Ablehnung, zu b) Zustimmung
- Beschlussvorschlag SV 61/034/2
CDU-Fraktion, FDP-Fraktion: Zustimmung

Herr Joseph erklärte, dem Änderungsantrag der SPD-Fraktion werde bezüglich der Quote für die Errichtung von sozialem Wohnungsbau nicht zugestimmt.

Frau Vogel modifizierte den vorliegenden Antrag (SV 51/057/1). Ziffer 2 solle entfallen. Im Übrigen spreche sich die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen für die Strukturstudie 1 aus. Zu den Änderungsanträgen der SPD-Fraktion und Fraktion Bürgeraktion könne heute keine Entscheidung getroffen werden.

Herr Scholz führte zum Antrag der Fraktion Bürgeraktion aus, dass das Konzept der WGH vorsehe, kleine Einheiten auf kleinen Grundstücken zu errichten und führte hierzu Beispiele an. Auch der Wunsch nach einer Quote von 30 % sozialem Wohnungsbau spreche gegen den Vorschlag der Fraktion Bürgeraktion. Wenn heute keine Entscheidung über den Änderungsantrag erfolge, solle die Entscheidung abschließend im Rat am 12.12.2018 gefasst werden.

Herr Reffgen wiederholte nochmals Gründe, die zu dem Antrag der Fraktion Bürgeraktion führten, und erklärte, auch in der Vergangenheit seien größere Vorhaben im sozialen Wohnungsbau errichtet worden. Der Bereich Am Zuckerbuckel habe sich gut in das Gebiet eingefügt. Das Grundstück der Theodor-Heuss-Schule biete günstige Voraussetzungen vom bisherigen Konzept der WGH abzuweichen.

Herr Stuhlträger machte unter Bezugnahme auf den konzipierten Zeitplan (Anlage 5 der SV 61/034/2) deutlich, es handele sich um ein mehrstufiges Verfahren. Im 1. Schritt sei lediglich ein Beschluss notwendig, ob auf dem gesamten Restgrundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule Wohnungsbau durchgeführt werden solle. Dies könne auf Grundlage des vorliegenden Beschlussvorschlages der SV 61/034/2 geschehen. Erst in einem 2. Schritt müsse festgelegt werden, welche Anforderungen an das Projekt gestellt werden sollen. Dies sei aber das Thema der vorliegenden Ergänzungsanträge. Eine sofortige Entscheidung hierüber sei daher nicht erforderlich, da diese Angaben erst für die Ausschreibung benötigt werden. Der Grundsatzbeschluss „Wohnungsbau ja oder nein“ sei für die anstehenden Haushaltsplanberatungen erforderlich. Für die notwendigen vorbereitenden Untersuchungen, die vor der Ausschreibung erfolgen müssen, werden im Haushaltsplan 2019 zusätzliche Mittel veranschlagt werden müssen.

Nachdem klargestellt wurde, dass

- die Ausschreibungskriterien des Vorhabens auch im Stadtentwicklungsausschuss beraten werden,
- sich die Vertreter der Beiräte mit einer Vertagung ihres Bürgerantrages einverstanden erklärt hatten und
- die Anträge der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen in der modifizierten Fassung, der SPD-Fraktion und der Fraktion Bürgeraktion mit Zustimmung der Antragsteller vertagt werden können,

konnte die Vorsitzende zur Abstimmung aufrufen.

Zunächst erfolgte die Abstimmung über die Vertagung der vorliegenden Anträge der SPD-Fraktion und Fraktion Bürgeraktion.

Beide Anträge wurden mit 16 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme (Fraktion Allianz für Hilden) vertagt bis zur Beratung der Festlegungen der Ausschreibungskriterien im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss und Stadtentwicklungsausschuss.

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss, das Gelände der Theodor-Heuss-Schule nach Aufgabe der Schulnutzung in einem Investorenauswahlverfahren auf Grundlage der Strukturstudie I zu entwickeln.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen mit

16 Ja-Stimmen

1 Nein-Stimme (Fraktion Allianz für Hilden)

12.12.2018 Rat der Stadt Hilden

TOP 4.6

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hilden beschließt nach Vorberatung im Stadtentwicklungsausschuss das Gelände der Theodor-Heuss-Schule nach Aufgabe der Schulnutzung in einem Investorenauswahlverfahren auf Grundlage der Strukturstudie I zu entwickeln.

Abstimmungsergebnis:

Mehrheitlich beschlossen

40 Ja-Stimmen und 2 Nein-Stimmen (Fraktion Allianz für Hilden)



Gerresheimer Straße 26
40721 Hilden

Tel.: 02103/46110
Fax: 02103/360246
gruene.hilden@t-online.de

Hilden, 25.08.2015

Stadtentwicklungsausschuss am 26.08.2015

Die Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN im Rat der Stadt Hilden stellt folgenden Antrag zu TOP 4.1 Nutzungskonzept für das Gelände der Theodor –Heuss-Schule :

1. Das Vermarktungskonzept soll einen 30% Anteil öffentlich gefördertem Wohnraum vorgeben.
2. Das Gebäude am östlichen Rand des Geländes soll erst in die Vermarktung gehen, wenn entsprechende Räumlichkeiten für die VHS im Stadtgebiet gefunden wurden.

Begründung:

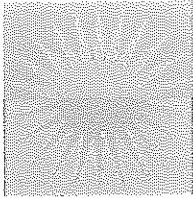
Während der Entwicklung des Vermarktungskonzeptes für das Albert-Schweitzer-Geländes ist deutlich geworden, wie dringend die Stadt Hilden bezahlbaren Wohnraum benötigt. Ein Anteil von 30% öffentlich gefördertem Wohnraum soll auch in diesem Vermarktungskonzept vorgegeben werden, um allmählich eine Entspannung auf dem Wohnungsmarkt zu erzielen.

Eine Vermarktung Geländes soll erst erfolgen, wenn entsprechend andere Räume für die VHS im Stadtgebiet gefunden wurden. Wie die Verwaltung in der Vorlage ausführt ist dies mit geringem Renovierungs- und Kostenaufwand möglich.

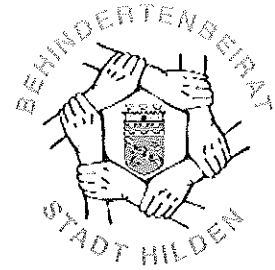
Wir bitten um Zustimmung zu unserem Antrag.

Mit freundlichen Grüßen
gez.
Susanne Vogel

Heinz Albers



Seniorenbeirat
Stadt Hilden



An Frau Bürgermeisterin
Birgit Alkenings

Hilden, den 02. September 2015

Am Rathaus 1
40721 HILDEN



SA

Bürgerantrag zur geplanten Bebauung des Geländes der Theodor-Heuss-Schule an der Furtwänglerstraße gemäß § 24 GO NRW

Sehr geehrte Frau Alkenings,

der Senioren- und Behindertenbeirat der Stadt Hilden stellt folgenden Antrag:

- Die Stadt Hilden als Eigentümerin des Geländes der Theodor-Heuss-Schule an der Furtwängler Straße wird gebeten sich dafür einzusetzen, dass auf diesem Gelände ausnahmslos Mietwohnungen entstehen können. So sollte z.B. den Mitgliedern der entsprechenden Fachausschüsse und dem Rat der Stadt Hilden empfohlen werden, unsere Bitte aufzugreifen und diese mit einem positiven Votum zu unterstützen.
- Von den Mietwohnungen sollen 30 % im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus erstellt werden.

Begründung

Mit diesem Antrag möchten der Senioren- und Behindertenbeirat erneut die Notwendigkeit hervorheben, dass es in Hilden auch nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule einen großen Bedarf an seniorengerechtem, barrierefreiem und bezahlbarem Wohnraum geben wird. Gerade städtische Grundstücke eignen sich ganz besonders zur Errichtung der von uns gewünschten Mietwohnungen, auch im Hinblick auf die zu erwartenden Steigerungen von Anspruchsberechtigten im sozialen Wohnungsbau in den nächsten Jahren.

Mit freundlichen Grüßen.

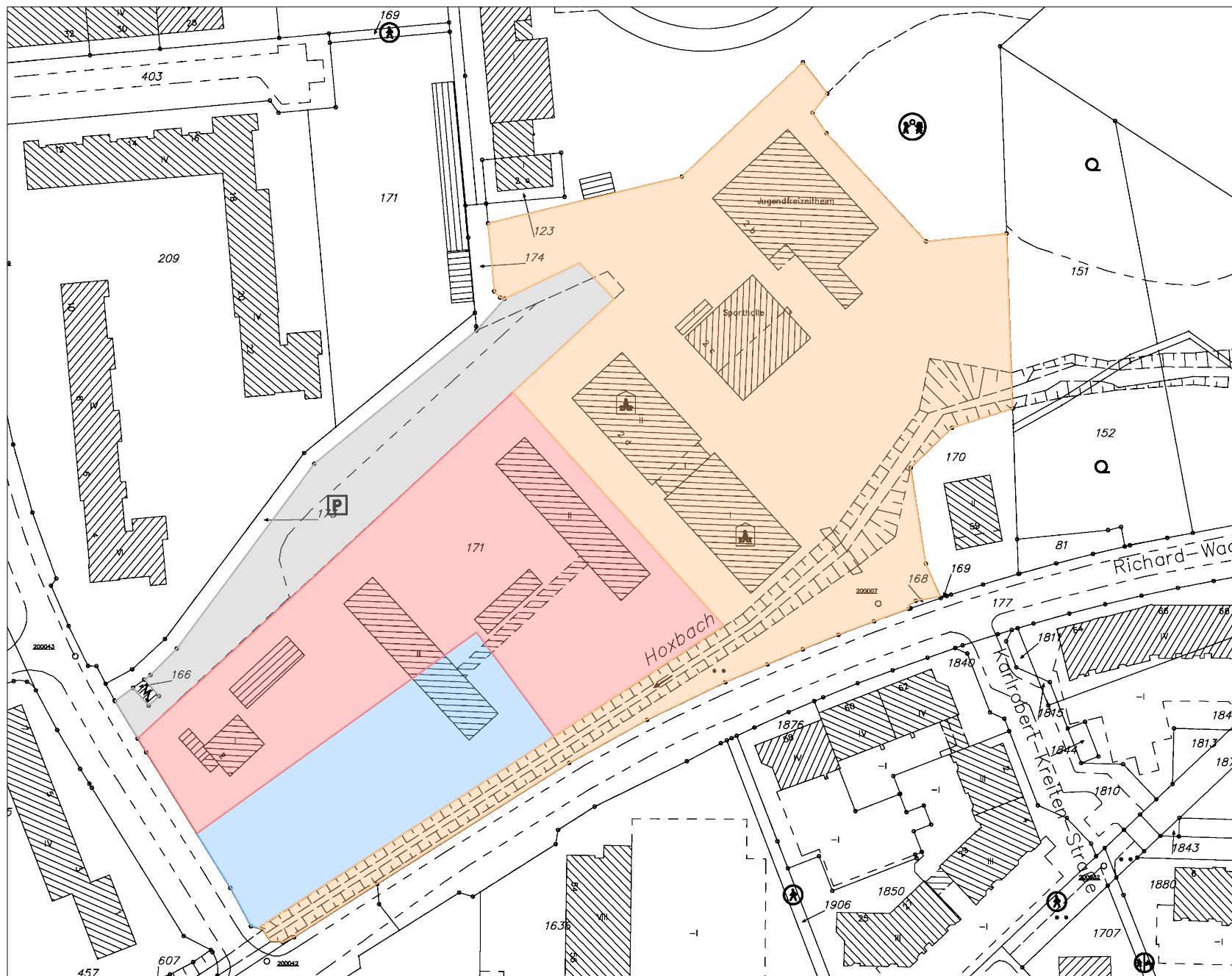

Hiltrud Stägmaier
Stellv. Vorsitzende Seniorenbeirat


Klaus Dupke
Vorsitzender Behindertenbeirat

Anlage 2



Baufeld	7.314 m ²
RRB	3.083 m ²
Verkehrsfläche	2.985 m ²
Rest	14.226 m ²
Summe	27.608 m ²



Bewertungsmatrix für eine Konzeptvergabe

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

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

		Punkte
I	Anteil der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum im Wohnungsbau <u>abgerundet auf volle Prozentwerte</u>	max. 20
	weniger als 30% Ausschluss	
	30% bis einschließlich 39%	
	40% bis einschließlich 49%	
	50% und mehr	
II	Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau	max. 10
	preisgedämpft: bei Erstbezug eine max. Kaltmiete von 8,75 €/m² Wohnfläche (Stand: 01.05.2018) bzw. ein max. Verkaufspreis von 3.500,00 €/m² Wohnfläche (Stand: 2. Quartal 2019) – jeweils mit Wertsicherung über den Baukostenindex	
	weniger als 10%	
	mehr als 10% bis einschließlich 20%	
	mehr als 20% bis einschließlich 30%	
III	Anteil der Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau	max. 5
	(= mind. 3 Wohn-/Schlaf-Zimmer zzgl. Küche und Nebenräume mit bis zu 82 m² Wohnfläche, bei rollstuhlgerechter Ausführung bis zu 87 m² Wohnfläche; bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn-/Schlaf-Zimmer erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um jeweils 15 m² je zusätzliches Wohn-/Schlaf-Zimmer)	
	weniger als 10%	
	10% bis einschließlich 20%	
	mehr als 20% bis einschließlich 30%	
	mehr als 30% bis einschließlich 40%	
	mehr als 40% bis einschließlich 50%	
IV	Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau	max. 10
	weniger als 30% Ausschluss	
	30% bis einschließlich 50%	
	mehr als 50% bis einschließlich 70%	
	mehr als 70% bis einschließlich 80%	
	mehr als 80% bis einschließlich 90%	
	mehr als 90% bis weniger als 100%	
	gleich 100%	

V	Genossenschaftliches Bauen & Wohnen		max. 5
	Nein	0	
	Ja	5	
VI	Energiestandard der Wohngebäude		
	weniger als Kfw-Effizienzhaus-Standard 55 Ausschluss		
VII	Architektur und Gestaltungsqualität		max. 20
	Vergeben werden Punkte für Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung (Material- und Farbwahl), Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einfügen in die Umgebungsbebauung. Die Punkte werden durch die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses und Vertretern der Verwaltung in öffentlicher Sitzung des Ausschusses vergeben.		
VIII	Kaufpreis		max. 30
	Mindestgebot (X_M): 2.500.000,- € <i>(Hinweis: Das Mindestgebot wird noch auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme des Gutachterausschusses endgültig festgelegt.)</i> Das den Mindestkaufpreis am höchsten übersteigende Gebot (X_H) wird mit 30 Punkten bewertet. Der Median der eingegangenen Angebote (X_M) wird mit 15 Punkten bewertet. Die gegenüber dem Bestbieter geringeren Gebote (X_i) werden entsprechend ihrer prozentualen Abweichung zum höchsten Gebot und aufgrund des Verhältnis des höchsten Gebotes (X_H) zum Median (X_M) nach folgender Formel interpoliert und mit der entsprechenden Punktzahl versehen: $P(X_i) = 15 + \frac{15 * (X_i - X_M)}{(X_H - X_M)}$ Wenn jedoch ($X_i - X_M$) kleiner ist als ($X_H - X_M$), dann ist $P(X_i) = 0$. Sollte eine gerade Anzahl an Angeboten eingehen, wird das untere der beiden in Frage kommenden Angebote als Median (X_M) eingeführt.		

Sonstige Kaufvertragsinhalte

Der Kaufvertrag wird erst nach Auswahl des Käufers durch ein durch den Käufer zu beauftragendes Notariat entwickelt. Die folgenden Regelungen sind vorbehaltlos vom Käufer zu akzeptieren und in den Kaufvertrag aufzunehmen. Wesentliche Änderungen sind nicht möglich. Wesentlich sind alle Änderungen, die Einfluss auf die Entscheidung haben, einen Kaufvertrag abzuschließen, oder die Höhe des Kaufpreises bzw. den Inhalt des Baukonzepts beeinflussen. Unwesentliche Änderungen sind nur in vom Käufer zu begründenden Ausnahmefällen möglich, wenn die Stadt Hilden dem Änderungswunsch zustimmt. Der Termin für eventuelle Änderungswünsche wird auf einen Monat vor der Frist zur Abgabe der Angebote festgelegt, sie sind schriftlich der Stadt Hilden anzuzeigen und zu begründen.

Die Stadt Hilden behält sich vor, von einem Vertragsschluss mit dem vom Rat ausgewählten Investor abzusehen und die städtischen Grundstücksflächen stattdessen an den nach dem Wertungsergebnis nächstplatzierten (geeigneten) Bieter zu veräußern, wenn es aus nicht von ihr zu vertretenden Gründen nicht innerhalb einer Frist von 12 Wochen nach dem Versand der Mitteilung des Auswahlbeschlusses des Rates durch die Stadtverwaltung zum Abschluss eines notariell beurkundeten und wirksamen Kaufvertrages kommt.

1. Kaufpreisfälligkeit und Nebenkosten

Der Kaufpreis ist vollständig zum Ende des Folgemonats nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (Inkraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) zu zahlen. Alle mit dem Erwerb der Grundstücke verbundenen Kosten, wie z.B. Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbssteuer, sind vom Käufer zu übernehmen, ebenso alle im Zusammenhang mit der eventuell notwendigen Bestellung und Eintragung von Dienstbarkeiten und/oder Baulasten entstehenden Kosten.

Maßgeblich für die Rechtzeitigkeit der Kaufpreiszahlung ist der Eingang auf dem Empfängerkonto der Stadt Hilden. Sollte der Kaufpreis bei Fälligkeit nicht gezahlt werden, so ist er ohne Inverzugsetzung mit 5 Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz gemäß § 247 BGB jährlich zu verzinsen.

2. Dingliche Belastungen und Baulasten

Die Grundstücke werden im Grundbuch in Abteilung II und III unbelastet übertragen. Baulasten sind nicht vorhanden.

Der Käufer hat zu dulden, dass im Zuge der Planung notwendige Baulasten und Dienstbarkeiten eingetragen werden.

3. Art und Maß der Bebauung

Das Baukonzept wird Bestandteil des Kaufvertrags.

Der Käufer verpflichtet sich, als Vorhabenträger den vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Kaufobjekt in Abstimmung mit der Stadt Hilden aufgrund seines vom Rat der Stadt Hilden ausgewählten Bau- und Nutzungskonzeptes zu entwickeln. Der Käufer wird verpflichtet, dieses ggfs. im Zuge des Abwägungsprozesses im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans modifizierte Konzept umzusetzen.

Weiterhin verpflichtet sich der Käufer für sich und seine Wiederkäufer, etc., innerhalb der zu errichtenden Gebäude keine Spielhallen, Wettannahmestellen, Bordelle, bordellähnliche Betriebe oder ähnliche Einrichtungen einzurichten und zu betreiben. Außerdem sind Heizungs-

anlagen mit der Nutzung von Holzpellets oder vergleichbaren Feststoffen oder Kaminöfen nicht zulässig.

Der Käufer wird verpflichtet, die Gebäude mindestens im KfW-Effizienzhaus-Standard 55 zu errichten.

4. Aufschiebende Bedingung / Gegenseitiges Rücktrittrecht

Die Wirksamkeit des Kaufvertrags hängt davon ab, dass spätestens zum 30.06.2022 der auf Grundlage des Bau- und Nutzungskonzept des Käufers entwickelte vorhabenbezogene Bebauungsplan vom Rat der Stadt Hilden als Satzung beschlossen wurde.

Der Stadt Hilden sowie dem Käufer wird zusätzlich ein Rücktrittsrecht eingeräumt. Das Rücktrittsrecht kann ausgeübt werden, wenn

- die Stadt Hilden nicht bis zum 31.12.2020 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan ortsüblich öffentlich bekannt gemacht hat oder
- die Stadt Hilden nicht bis zum 31.12.2021 den Beschluss zur öffentlichen Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ortsüblich öffentlich bekannt gemacht hat.

Abhängig vom tatsächlichen Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags können die angegebenen Termine nach hinten verschoben werden.

Im Einvernehmen können Verkäufer und Käufer die Termine entsprechend dem Fortgang des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auch nach notarieller Beurkundung des Kaufvertrags, jedoch vor dem 30.06.2022 neu vereinbaren.

5. Bauverpflichtung

Der Käufer wird verpflichtet:

- spätestens ein ½ Jahr nach Beurkundung des Kaufvertrags der Stadt Hilden die notwendigen Unterlagen zur Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans vorzulegen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.
- spätestens ein ½ Jahr nach In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Ausführungsplanung und das Leistungsverzeichnis für den Bau der öffentlichen Straßen (inkl. Beleuchtung) sowie der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserentwässerung der Stadt Hilden - Tiefbau- und Grünflächenamt - zur Freigabe/Genehmigung vorzulegen, ¹
- spätestens ein ½ Jahr nach Freigabe der Ausführungsplanung und des Leistungsverzeichnisses für den Bau der öffentlichen Straßen (inkl. Beleuchtung) sowie der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserentwässerung mit dem Bau der öffentlichen Straßen (inkl. Beleuchtung) sowie der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserentwässerung zu beginnen und vollständige Bauanträge für die Wohngebäude bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Hilden einzureichen, ²

¹ Sollten im Bau- und Nutzungskonzept des ausgewählten Käufers keine öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen oder eine öffentliche Schmutz- und Regenwasserentwässerung enthalten sein, entfällt dieser Punkt bzw. ist dieser Punkt entsprechend anzupassen.

² Sollten im Bau- und Nutzungskonzept des ausgewählten Käufers keine öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen oder eine öffentliche Schmutz- und Regenwasserentwässerung enthalten sein, entfallen entsprechend die Wörter: „Freigabe der Ausführungsplanung und des Leistungsverzeichnisses für den Bau der öffentlichen Straßen (inkl. Beleuchtung) sowie der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserentwässerung mit dem

- spätestens ein ½ Jahr nach Erteilung der Baugenehmigung den Bau der zugeordneten öffentlichen Straßen in Qualität einer Baustraße fertig gestellt zu haben und mit dem Bau der genehmigten Wohngebäude zu beginnen,³
- spätestens 3 Jahre nach Erteilung der letzten Baugenehmigung die Bezugsfertigkeit sämtlicher Wohngebäude (Bescheinigung zur vorzeitigen Ingebrauchnahme des Gebäudes der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf Grundlage einer Bauzustandsbesichtigung - § 84 Abs. 8 Satz 2 bzw. 3 BauO NRW) hergestellt zu haben sowie
- spätestens 4 Jahre nach Erteilung der letzten Baugenehmigung den Bau sämtlicher öffentlichen Straßen inkl. der letzten Straßendecke fertiggestellt zu haben. Die Ab- und Übernahme wird im Durchführungsvertrag geregelt.⁴

Zur Absicherung dieser und der unter Ziffer 2, 3, 6 und 7 gemachten Vorgaben werden im Kaufvertrag für die Stadt Hilden ein dinglich gesichertes Rückkaufs- und Ankaufsrecht (siehe Ziffer 8 und 9) und Vertragsstrafen eingeräumt.

6. Öffentlich geförderter Wohnraum

Der Käufer verpflichtet sich, den im Baukonzept angebotenen Anteil an den Wohnbauflächen, als „öffentlich geförderte“ Mietwohnungen gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW (WFB 2019) herzustellen und diesen gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW für eine Zeitdauer von 30 Jahren ab Bezugsfertigkeit (Bescheinigung zur vorzeitigen Ingebrauchnahme des Gebäudes der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf Grundlage einer Bauzustandsbesichtigung - § 84 Abs. 8 Satz 2 bzw. 3 BauO NRW) zu nutzen bzw. nutzen zu lassen.

Der Käufer verpflichtet sich sowie seine Rechtsnachfolger alle Verpflichtungen, die aus dem entsprechenden Bewilligungsbescheid des Kreises Mettmann resultieren, einzuhalten.

7. Preisgedämpfter Wohnungsbau

Sollten „preisgedämpfte“ Wohnungen Teil des Baukonzepts des Käufers sein, wird er weiterhin verpflichtet, in den Kaufverträgen mit seinen Schlusskäufer/innen für die „preisgedämpften“ Wohneinheiten

- bei Immobilien, die für eine Eigennutzung die Schlusskäufer/innen vorgesehen sind (z.B. Eigentumswohnungen), die Schlusskäufer/innen zu verpflichten, die Immobilien für 10 Jahre ab Bezugsfähigkeit (Bescheinigung über die vorzeitige Ingebrauchnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 84 Abs. 8 Satz 2 bzw. 3 BauO NRW) selbst zu nutzen. Diese Verpflichtung gilt als erfüllt, wenn der/die Schlusskäufer/in oder sein/ihr Ehegatte bzw. eingetragene Lebenspartner/in oder deren Kinder die Immobilie bewohnt. Für die Dauer der Selbstnutzungsverpflichtung gilt ein Vermietungs- und Verpachtungsverbot.

Bau der öffentlichen Straßen (inkl. Beleuchtung) sowie der öffentlichen Schmutz- und Regenwasserentwässerung zu beginnen und werden ersetzt durch „In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans“

³ Sollten im Bau- und Nutzungskonzepts des ausgewählten Käufers keine öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen oder eine öffentliche Schmutz- und Regenwasserentwässerung enthalten sein, entfallen die folgenden Wörter: „den Bau der zugeordneten öffentlichen Straßen in Qualität einer Baustraße fertig gestellt zu haben und“

⁴ Sollten im Bau- und Nutzungskonzepts des ausgewählten Käufers keine öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen oder eine öffentliche Schmutz- und Regenwasserentwässerung enthalten sein, entfällt im Kaufvertrag diese Frist.

- bei Immobilien, die an institutionalisierte Anleger als künftige Mietwohnanlage veräußert werden, die Schlusskäufer/innen zu verpflichten, für 10 Jahre ab Bezugsfähigkeit (Bescheinigung über die vorzeitige Ingebrauchnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 84 Abs. 8 Satz 2 bzw. 3 BauO NRW) nur an Personen/Familien/Lebensgemeinschaften zu vermieten, die der Einkommensgruppe B gemäß der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW entsprechen. Sollten die Immobilien im Eigentum des Käufers bleiben, ist dieser ebenso verpflichtet, die Immobilien für 10 Jahre ab Bezugsfähigkeit nur an entsprechende Personen/ Familien/Lebensgemeinschaften zu vermieten.
- Zur Absicherung dieser Verpflichtung ist der Stadt Hilden ein befristetes Ankaufsrecht (siehe Ziffer 9) im Grundbuch einzuräumen.

8. Rückkaufsrecht

Der Stadt Hilden ist ein Rückkaufsrecht für die Dauer von 10 Jahren ab dem Zeitpunkt der Umschreibung im Grundbuch einzuräumen.

Die Stadt Hilden kann das Rückkaufsrecht ausüben, wenn

- der Käufer die Fristen gemäß Ziffer 4 nicht einhält und die Gründe für die Verzögerung selbst zu verantworten hat oder nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beurkundung bebaut und die Wohnnutzung aufgenommen wurde,
- der Käufer die Verpflichtung zum Bau des öffentlich geförderten Mietwohnraums nicht einhält (Ziffer 5),
- der Käufer von der Umsetzung des Baukonzepts abweicht und zu dieser Abweichung kein Einvernehmen mit der Stadt Hilden erzielt wurde,
- die Zwangsversteigerung (auch Auseinandersetzungsversteigerung) in das Grundstück angeordnet wird,
- über das Vermögen des Käufers ein Insolvenzverfahren eröffnet oder dessen Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird.

Die Stadt Hilden ist auch berechtigt, das Rückkaufsrecht nur in Teilen auszuüben. Macht die Stadt Hilden von ihrem Rückkaufsrecht Gebrauch, so hat sie an den Käufer den tatsächlich entrichteten Kaufpreis ohne Verzinsung sowie den Wert etwaiger nachweisbarer dauerhafter und für die Stadt Hilden verwendungsfähiger Verbesserungen für das Grundstück zu zahlen. Etwaige Wertminderungen des Grundstücks werden dabei abgezogen. Ist das Grundstück bis zur Ausübung des Rückkaufsrechts bebaut worden, so ist auch der im Zeitpunkt der Ausübung des Rückkaufsrechts bestehende Verkehrswert der Aufbauten zu erstatten. Einigen sich die Parteien nicht über die Höhe einer Wertverbesserung, einer Wertminderung oder des Verkehrswertes von Aufbauten, so soll hierüber für die Parteien verbindlich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann oder dessen Nachfolgebehörde, hilfsweise die übergeordnete Behörde, entscheiden.

Zur Sicherung des Anspruches auf lastenfreie Rückübertragung für den Fall der Ausübung des Rückkaufsrechtes ist für die Stadt Hilden eine entsprechende Auflassungsvormerkung im Grundbuch einzutragen.

Mit der Vorlage der Bescheinigung über die vorzeitige Ingebrauchnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 84 Abs. 8 Satz 2 bzw. 3 BauO NRW ist der Käufer berechtigt, im Grundbuch der jeweiligen Immobilie das Rückkaufsrecht der Stadt Hilden löschen zu lassen. Für den Teil der Gebäude, in denen sich der Käufer gegenüber Dritten verpflichtet, diese auf Grundlage der Makler- und Bauträgerverordnung zu errichten, kann die Löschung des Rückkaufsrechtes mit Beginn der Erdarbeiten erfolgen, wenn das betroffene Grundstück parzellierte ist. Die Stadt Hilden verpflichtet sich, insoweit auf Antrag des Käufers oder seines Rechtsnachfolgers eine Löschungsbewilligung zu erteilen.

9. Ankaufsrecht

Sollten „preisgedämpfte“ Wohnungen Teil des Baukonzepts des Käufers sein, hat er der Stadt Hilden bei Eigentumswohnungen in den Kaufverträgen mit seinen Schlusskäufern der „preisgedämpften“ Wohneinheiten für die Dauer von 10 Jahren ab Bezugsfähigkeit der jeweiligen Immobilie (Bescheinigung über die vorzeitige Ingebrauchnahme der Unteren Bauaufsichtsbehörde gemäß § 84 Abs. 8 Satz 2 bzw. 3 BauO NRW) im Grundbuch ein Ankaufsrecht einzutragen. Bei Mietwohnungen ist das Ankaufsrecht spätestens zum Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit in das Grundbuch einzutragen.

Die Stadt Hilden kann das Ankaufsrecht ausüben, wenn

- bei Immobilien, die für eine Eigennutzung durch den Schlusskäufer vorgesehen sind, dieser Schlusskäufer die zu errichtende Immobilie für 10 Jahre ab Bezugsfähigkeit nicht selbst nutzt oder
- bei Immobilien, die an institutionalisierte Anleger veräußert werden, dieser innerhalb der Zeitspanne von 10 Jahren die Immobilie nicht ausschließlich an Personen/Familien/Lebensgemeinschaften vermietet, die der Einkommensgruppe B gemäß der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW entsprechen,
- bei Immobilien, die im Eigentum des Käufers bleiben, er innerhalb der Zeitspanne von 10 Jahren die Immobilie nicht ausschließlich an Personen/Familien/Lebensgemeinschaften vermietet, die der Einkommensgruppe B gemäß der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW entsprechen,
- der Schlusskäufer, der Käufer oder die Mieter/Pächter auf dem Grundstück oder auf Teilflächen des Grundstücks eine laut Ziffer 3 unzulässige Nutzung aufgenommen haben und nicht innerhalb eines Monats nach Mahnung durch die Stadt Hilden diese Nutzung wieder aufgeben.

Macht die Stadt Hilden von ihrem Ankaufsrecht Gebrauch, so hat sie an den Eigentümer den tatsächlich entrichteten Kaufpreis ohne Verzinsung sowie den Wert etwaiger nachweisbarer, dauerhafter und für die Stadt Hilden verwendungsfähiger Verbesserungen für die Immobilie zu zahlen. Etwaige Wertminderungen der Immobilie werden dabei abgezogen. Einigen sich die Parteien nicht über die Höhe einer Wertverbesserung, einer Wertminderung oder des Verkehrswertes, so soll hierüber für die Parteien verbindlich der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Mettmann oder dessen Nachfolgebehörde, hilfsweise die übergeordnete Behörde, entscheiden.

Zur Sicherung des Anspruches auf lastenfreie Übertragung für den Fall der Ausübung des Ankaufsrechtes ist für die Stadt Hilden eine entsprechende Auflassungsvormerkung im Grundbuch einzutragen. Der Auflassungsvormerkung dürfen nur Grundpfandrechte vorgehen, die der Finanzierung von 80 % des Kaufpreises oder falls höher 80 % des aktuellen Beleihungswertes für die Immobilie dienen. Weitere Grundpfandrechte sind nachrangig einzutragen.

Das Vorliegen dieser Voraussetzungen weist der Käufer oder der Schlusskäufer der Stadt Hilden anhand des Kaufvertrags oder mit einer Bestätigung eines der deutschen Bankenaufsicht unterliegenden Kreditinstitutes oder Versicherungsgesellschaft bzw. eines auf EU-Ebene vergleichbaren Kreditinstitutes nach.

10. Erschließungskosten

Der Käufer verpflichtet sich, in einem Durchführungsvertrag mit der Stadt Hilden sich zu verpflichten, die öffentlichen Straßen (inklusive Beleuchtung) sowie die öffentliche Schmutz- und Regenwasserentwässerung zu errichten und nach Herstellung der Stadt Hilden kostenfrei zu übergeben, wenn im Bau- und Nutzungskonzept diese öffentlichen Infrastrukturen vorgesehen sind. Weiterhin verpflichtet er sich, zum Umbau, Erneuerung und Sanierung der privaten

Stellplatzanlage sowie zum Abriss und Entsorgung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen. Dies beinhaltet auch den Abriss der Anlagen auf der Fläche des künftigen Regenrückhaltebeckens.

Die Hausanschlussleitungen für die Schmutz- und Regenwasserentwässerung der Jugendeinrichtung Area51, der Sporthalle, der Kindertageseinrichtung sowie ggfs. der Sportanlage verlaufen über das zu veräußernde Grundstück zu den öffentlichen Leitungen in der Furtwängler Straße. Der Umschluss bzw. der Neubau dieser Hausanschlüsse ist im Zuge der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Abstimmung mit der Stadt Hilden zu planen und im Zuge der Durchführung des Vorhabens umzusetzen. Näheres wird im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu vereinbaren sein.

Der Käufer trägt weiterhin die Kosten für die Erstellung der Versickerungsanlagen für das Niederschlagswasser, das auf den Baugrundstücken anfällt, und für die herzustellenden Haus- und Grundstücksanschlussleitungen für den Anschluss der Immobilien an den städtischen Schmutzwasserkanal (Kostenersatz gemäß § 10 KAG) sowie die von den Versorgungsunternehmen zu erhebenden Baukostenzuschüsse, Gebühren und Beiträge für die Versorgung des Kaufobjektes mit Telekommunikationsdienstleistungen, Strom, Gas und Wasser sowie die laufenden Benutzungsgebühren der Ver- und Entsorgungsanlagen.

11. Weiterveräußerung

Der Käufer ist verpflichtet, die im Kaufvertrag übernommenen Pflichten an seine Käufer weiterzugeben, auch mit der Verpflichtung diese Verpflichtung weiter zu geben.

12. Vertragsstrafen

Sollte es aus Gründen, die die Stadt Hilden nicht zu vertreten hat, nach Abschluss des Kaufvertrags nicht zum Vollzug des Kaufs kommen, verpflichtet sich der Käufer zur Zahlung eines Schadensersatzes in Höhe von 5% des vereinbarten Kaufpreises.

Für jeden Verstoß gegen eine im Kaufvertrag festgelegte Vereinbarung – das umfasst insbesondere die Verpflichtung zur Umsetzung von einzelnen Bestandteilen des Baukonzepts – verpflichtet sich der Käufer, jeweils eine Vertragsstrafe in Höhe von 1% des vereinbarten Kaufpreises zu zahlen.

Projektablauf für ein Investorenauswahlverfahren zum Grundstück der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule

Bei dem dargestellten Projektablaufplan handelt es sich um ein „Best-Case-Szenario“ der Umsetzung, d.h. Verzögerungen, die die folgenden Schritte verschieben – wie z.B. ein möglicher Beratungsbedarf einer oder mehrere Ratsfraktionen und damit Vertragung eines Beschlusses, sind durchaus zu erwarten.

Verfahrensschritt	Voraussetzung	Zeitraum
Ratsbeschluss zum Investorenauswahlverfahren		12.12.2018
Änderungsliste Haushalt 2019 - Rückbaukonzept (Kosten) - Baugrundgutachten - Gutachten zu Boden- und sonst. Verunreinigungen - Verkehrswertgutachten (notwendig zur Festlegung des zu fordernden Mindestkaufgebotes)		Februar/März 2019
Ausschreibung und Erstellung der Gutachten	Freigabe der Haushaltsmittel	April bis September 2019
Beschluss zu den Ausschreibungskriterien		StEA: 05.06.2019 WiWoFöA: 03.07.2019 Rat: 10.07.2019
Ausschreibung des Investorenauswahlverfahrens		2 Monate Oktober / November 2019
Nachverhandlung		Dezember / Januar 2019/20
Beratung im Gestaltungsbeirat		Januar 2020
Beschluss zur Auswahl		WiWoFöA: 02.2020 StEA: 02.2020 Rat: 03.2020
Kaufvertrag		2-3 Monate April / Mai / Juni 2020
Aufstellungsbeschluss für vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 12 i.V.m. § 13a BauGB)		StEA: 06.2020
Erstellung: - Fachgutachten (Aktualisierung Lärm, Boden-/Versickerung, Fauna, Klima) - B-Plan-Entwurf		4 Monate Juli – Oktober 2020
Bürgeranhörung		November 2020

Verfahrensschritt	Voraussetzung	Zeitraum
1. Beteiligung der TÖB		mind. 1 Monat Dezember / Januar 2020/21
Abstimmung zur Abhandlung der Anregungen, evtl. Ergänzung der Fachgutachten, Sitzungsvorlage / Erstellung 1. Entwurf des Durchführungsvertrags		Februar / März 2021
Offenlagebeschluss		StEA: 04.2021 Rat: 05.2021
öffentliche Auslegung		mind. 1 Monat, aber Ferien Juli / August / September 2021
Erstellung der Ausführungsplanung zu Entwässerung und Kfz-Erschließung / Parkplatz Sportanlage u. KiTa für Durchführungsvertrag		September / Oktober 2021
„Verhandlung“ des Durchführungsvertrags		Oktober 2021
Satzungsbeschluss mit Beschluss über Durchführungsvertrag		StEA: 11.2021 Rat: 12.2021
Kaufpreiszahlung	Ende des Folgemonats nach Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (In-Kraft-treten des B-Plans)	01.2022
Baugenehmigungsverfahren	3 Monate ab Einreichung vollständiger Antragsunterlagen	Januar bis April 2022
Ausführungsplanung für Gebäude und Haustechnik / Ausschreibung / Vergabe Bauaufträge	~ 3 Monate	April bis Juni 2022
Baubeginn: - besenreine Räumung d. vhs - Beginn des Abrisses der Schulgebäude		30.06.2022



SOZIALDEMOKRATISCHE PARTEI DEUTSCHLANDS
Fraktion im Rat der Stadt Hilden

Die Ratsfraktion Hilden

Bahnhofsallee 24
D - 40721 Hilden

Fon: +49 (0) 21 03 / 54 708
Fax: +49 (0) 21 03 / 52 047
Email: spd-hilden@t-online.de

ÄNDERUNGSANTRAG

zu den Kriterien des Investorenauswahlverfahrens
für das Gelände der ehemalige Theodor-Heuss-Schule
WP 14-20 SV 61/238

für die Sitzung Stadtentwicklungsausschusses am 05. Juni 2019

04. Juni 2019

Die SPD-Ratsfraktion Hilden beantragt folgende Änderungen/Ergänzungen zu den Kriterien des Investorenauswahlverfahrens für die ehemalige Theodor-Heuss-Schule aufzunehmen:

1. Im Beschlussvorschlag ist aufzunehmen:

Analog zum Gelände der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule erhält die städtische Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH einen Teil der Baufläche als Sacheinlage zur Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

2. Auf Seite 4 der Erläuterungen und Begründungen ist im Abschnitt „Städtebauliche Ziele“ nach dem ersten Absatz folgende Ergänzung vorzunehmen:

Auf Basis der Strukturstudie I sind von den Investoren innovative Planungs- und Realisierungskonzepte vorzulegen, in denen ökologische und klimaschonende Aspekte einen genauso hohen Stellwert haben, wie eine nachhaltige & ressourcenschonende Bauweise.

3. Bezugnehmend auf Punkt 2 werden folgende Änderungen in der Bewertungsmatrix für eine Konzeptvergabe vorgenommen:

In einer neuen Kategorie werden folgende Aspekte mit max. 15 Punkten bewertet:

- *innovative Planungs- und Realisierungskonzepte*
- *ökologische und klimaschonende*
- *nachhaltige & ressourcenschonende Bauweise*

Für die Beachtung eines Aspektes erhält der Investor jeweils 5 Punkte.

In der Kategorie II „Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau“ wird die maximale Punktzahl auf 5 Punkte vermindert. (Bewertungsskala: 0-2-4-5)

In der Kategorie VIII „Kaufpreis“ wird die maximale Punktzahl auf 20 Punkte vermindert.

BEGRÜNDUNG: Erfolgt mündlich.

Für die SPD Ratsfraktion Hilden

Anabela Barata
Fraktionsvorsitzende

Kevin Buchner
Ratsmitglied

Jürgen Scholz
Ratsmitglied

An die
Bürgermeisterin der Stadt Hilden
Frau Birgit Alkenings
Am Rathaus 1

40721 Hilden

13. Juni 2019

Änderungsantrag
zur SV 61/238
der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses
vom 05. Juni 2019
**Ehemalige Theodor-Heuss-Schule:
Investorenauswahlverfahren**

Die FDP Fraktion Hilden regt an, folgende Beschlussvorschläge, wie im Folgenden ausgeführt, zu ändern:

zu 2.2 Das vorgeschlagene Mindestgebot in Höhe von 2,5 Mio Euro ist im Verhältnis zu den Kosten der Baureifmachung des Grundstücks, wie die Schaffung der neuen Infrastruktur, etc. und die Kosten für den Abriss der alten Gebäude zu niedrig angesetzt. Die FDP hält eine Anhebung auf 3 Mio Euro für notwendig.

zu 2.3 und 2.4

Investoren, welche die unter Punkt 2.3 und 2.4 aufgeführten Kriterien nicht erfüllen, jedoch ein Gesamtkonzept präsentieren, das städtebaulich zur Aufwertung des Wohnquartiers führt, sollen nicht von dem Auswahlverfahren ausgeschlossen werden.

zu 2.5 Der Beschlussvorschlag, Investoren, die mit einem geringeren Energiestandard als das KfW-Effizienzhaus 55 Wohngebäude errichten wollen, auszuschließen, soll ersatzlos entfallen. Die gesetzlichen Vorschriften aus der Energiesparverordnung sind völlig ausreichend.

Die Projektzielsetzung muss sein, preisgünstigen Wohnraum entstehen zu lassen!

Dies ist unter der Vorgabe KfW 55 nicht möglich, sondern ein Widerspruch.

zu 2.7 (Anlage 3, VII)

Hier fehlt der FDP das Bauen unter ökologischen Aspekten und die Berücksichtigung von Kriterien wie Gründach und Fassadenbegrünung. Auch ökologisch hochwertig gestaltete Außenanlagen sollen mit einem höheren Ansatz in die Bewertung eingehen.

Analog zu diesen Ausführungen soll der Kriterienkatalog angepasst werden.

gez. Rudolf Joseph
Fraktionsvorsitzender