

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.~~
Ggfs. Abstimmung über die einzelnen Anträge der Fraktionen gemäß der als Anlage 0 beigefügten Übersicht der Abstimmungen in der gemeinsamen Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses und des Stadtentwicklungsausschusses am 05.07.2019.
2. Ein Anteil von ca. 6.437 m² des in der Anlage 2 rot unterlegten Grundstückes 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.
Ein Anteil von ca. 877 m² wird der WGH Wohnungsbaugesellschaft mbH im Wege der Stammkapitalerhöhung übertragen. Die WGH Wohnungsbaugesellschaft mbH ist zu verpflichten, auf dem Baugrundstück ausschließlich öffentlich geförderte Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zu errichten.

- 2.1a) Das Investorenauswahlverfahren soll in Form eines Bestgebotsverfahrens mit einer Gewichtung des Konzepts zu 70% und des Kaufpreises zu 30% durchgeführt werden.

oder alternativ gemäß SPD-Antrag vom 04.06.2019

- 2.1b) Das Investorenauswahlverfahren soll in Form eines Bestgebotsverfahrens mit einer Gewichtung des Konzepts zu 80% und des Kaufpreises zu 20% 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 Kfw-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

- 2.7a) Zur Beurteilung des Konzepts wird die in Anlage 3a 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.

oder alternativ gemäß FDP-Antrag vom 13.06.2019:

2.7b) Zur Beurteilung des Konzepts wird die in Anlage **3b** 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.

oder alternativ gemäß SPD-Antrag vom 04.06.2019:

2.7c) Zur Beurteilung des Konzepts wird die in Anlage **3c** 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 Bebauungsplanverfahren 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: 04.07.2019

Weitere zusätzliche Erläuterungen und Begründungen:

In der gemeinsamen Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses und des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses wurden auf Grundlage der Anträge der Fraktionen die im Beschlussvorschlag sowie der in den Erläuterungen und Begründungen rot eingefügten Abschnitt/e mehrheitlich beschlossen.

Der Punkt 3 des Antrags der SPD-Fraktion vom 04.06.2019, der die Einführung einer neuen Kategorie in der Bewertungsmatrix im Hinblick auf innovative, ökologische, klimaschonende, nachhaltige und ressourcenschonende Bauweisen beabsichtigt, wurde von den Mitgliedern des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses bei Stimmengleichheit abgelehnt und von den Mitgliedern des Stadtentwicklungsausschusses mehrheitlich angenommen. Gleichzeitig wurde der Änderungsantrag der FDP-Fraktion vom 13.06.2019 zum Punkt 2.7 des Beschlussvorschlags, der sich grundsätzlich mit der gleichen Thematik befasst, von den Mitgliedern beider Ausschüsse mehrheitlich angenommen.

Vor diesem Hintergrund wurde in der gemeinsamen Sitzung beider Ausschüsse vereinbart, dass die Stadtverwaltung zur Ratssitzung alternative Bewertungsmatrizen vorlegt, die als Grundlage zum Punkt 2.7 des Beschlussvorschlags eine alternative Abstimmung im Rat ermöglichen sollen. Die Bewertungsmatrizen sind als Anlage 3a (Verwaltungsvorschlag), Anlage 3b (Verwaltungsvorschlag mit verbaler Ergänzung gemäß FDP-Antrag) und Anlage 3c (SPD-Antrag) der Sitzungsvorlage beigelegt.

Die dadurch resultierenden Änderungen des Beschlussvorschlags sind als Alternativen in grün eingefügt.

Sollte der Vorschlag der SPD-Fraktion angenommen werden, ist noch festzulegen, wie die zu vergebenden 5 Punkte je Bewertungskriterium tatsächlich verteilt werden.

Hierzu schlägt die Verwaltung vor, das gleiche Verfahren anzuwenden, wie die Verteilung der 20 Punkte zur Bewertung der Architektur und Gestaltungsqualität.

Zu jedem der zu bewertenden Punkte (innovative Planungs- und Realisierungskonzepte; ökologische und klimaschonende Bauweise; nachhaltige & ressourcenschonende Bauweise) werden erst einmal 15 Punkte durch die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Klimaschutz sowie Vertreter/innen der Verwaltung vergeben. Jedes der 11 Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Klimaschutz erhält einen Punkt. Die vier übrigen Punkte sollen durch die Bürgermeisterin, die/den Baudezernentin/en, die Amtsleitung des Tiefbau- und Grünflächenamtes sowie die Sachgebietsleitung des Sachgebiets Grünflächen/Forst (bzw. durch die jeweilige Vertretung im Amt) vergeben werden.

Bei der Auswertung werden diese dann insgesamt 45 Punkte jedoch nur jeweils zu einem Drittel gewertet und als Drittel-Punkt in der abschließenden Gewichtung aller Kriterien summiert.

Mit dem mehrheitlichen Beschluss der Mitglieder beider Ausschüsse zu Punkt 1 des Antrags der SPD-Fraktion vom 04.06.2019 besteht die Notwendigkeit, den Anteil des potentiellen Baugrundstücks, den die WGH Wohnungsbaugesellschaft Hilden mbH erhalten soll, festzulegen. In der gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse gab die Antragstellerin zu Protokoll, dass die Größe des künftigen Baugrundstücks der WGH sich an dem Verhältnis der Grundstücksgrößen orientieren soll, die in der Mehrgenerationensiedlung auf dem Grundstück der ehemaligen Albert-Schweitzer-Schule vorliegen. Zu diesem Projekt wurde damals beschlossen, dass die WGH ein 2.001 m² großes Baugrundstück erhält; dabei standen im Bebauungsplan Nr. 254 der Stadt Hilden Baugrundstücke mit einer Gesamtgröße von 16.620 m² zur Verfügung. Der Anteil der WGH an der Mehrgenerationensiedlung beträgt also 12%.

Auf Grundlage dieses Anteilverhältnisses sollen der WGH ein rund 877 m² großer Anteil an dem Grundstück der ehemaligen Theodor-Heus-Schule zugewiesen und rund 6.437 m² im Investorenauswahlverfahren ausgeschrieben werden.

Dies ist in dem als Anlage 2 beigelegten und entsprechend fortgeschriebenen Lageplan eingetragen.

gez.

Birgit Alkenings
Bürgermeisterin

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 beigelegten vorläufigen Auszug aus der Niederschrift verwiesen.

Bis zum 12.06.2019 lag der Stadtverwaltung ausschließlich der als Anlage 7 beigelegte Änderungsantrag der SPD-Fraktion in schriftlicher Form vor. Der als Anlage 8 beigelegte 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 Aus-führung 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 Er-richtung von Wohnungen im „preisgedämpften“ Segment über bis zu 10 Punkte zu honorieren.

Eine Baugenossenschaft hat immer das Ziel, ihre Mitglieder mit preisgünstigem Wohnraum zu ver-sorgen. Dabei weicht die rechtliche Situation von Genossen, die eine Wohnung nutzen, nur gering-fügig vom normalen Mietrecht ab. Die Nutzungsverträge sind inhaltlich als Mietverträge zu behan-deln. Die Genossenschaft muss gegenüber ihren Mitgliedern den Gleichbehandlungsgrundsatz, insbesondere bei der Inanspruchnahme genossenschaftlicher Einrichtungen, beachten. Dazu ge-hört unter anderem, dass der „Mieter“ einer Miet- bzw. Nutzungsentgelterhöhung nur in dem Um-fange wie seine Nachbarn zustimmen muss. Da dieses „Geschäftsmodell“ auch in Hilden zu ge-

genüber 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.

Ergänzung gemäß mehrheitlichen Beschluss in der gemeinsamen Sitzung des Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschusses und des Stadtentwicklungsausschusses am 03.07.2019 zu Punkt 2 des SPD-Antrags vom 04.06.2019:

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

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 Al-

bert-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 Abstimmung 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 Nutzungskonzept 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 (hier ankreuzen)	nein (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 (hier ankreuzen)	nein (hier ankreuzen)
Finanzierung/Vermerk Kämmerer Gesehen Anja Franke		