

Mitteilung

öffentlicher Teil

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	04.10.2021
Stadtentwicklungsausschuss	28.10.2021

Erfahrungen mit der Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität und Ausblick auf das weitere Verfahren für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (EFH)

Der Rat hat in seiner Sitzung vom 22.09.2016 den „Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke; Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität“ (1775/2016) gefasst. Neben der Vergabe von Grundstücken für Geschosswohnungsbau wurde hiermit auch die Vergabe von EFH-Grundstücken neu geregelt.

Nach mittlerweile fünf Jahren konnte die Liegenschaftsverwaltung einige Erfahrungen mit der Umsetzung des Grundsatzbeschlusses, insbesondere hinsichtlich der neu eingeführten Konzeptvergabe sammeln. Die auf diese Weise durchgeführten Verfahren und der Stand der Umsetzung sind der beiliegenden Übersicht (siehe Anlage 1) zu entnehmen.

Für Projekte im Segment Geschosswohnungsbau und bei Kombinationen aus Geschoss- und EFH-Grundstücken wurden mehrere Konzeptvergaben erfolgreich durchgeführt, wobei für eine abschließende Bewertung noch die Fertigstellung und „Inbetriebnahme“ der Projekte abzuwarten ist. Im Segment reiner EFH-Baufelder konnte hingegen nur das Pilotprojekt Pater-Prinz-Weg erfolgreich vermarktet werden und befindet sich zurzeit im Bau.

Erfahrungen Sürther Feld (EFH):

Die EFH-Baufelder 8 und 9 im Sürther Feld stießen im Rahmen der ersten Veröffentlichung auf wenig oder gar keine Resonanz am Markt. Warum der erste Vermarktungsversuch scheiterte, lässt sich nicht abschließend beantworten. Rückmeldungen von Interessierten, die von Bewerbungen abgesehen haben und die Erfahrung mit disqualifizierten Bewerbungen lassen jedoch folgende Schlüsse zu:

- EFH-Grundstücke lassen zumindest im Bereich qualifizierter Bebauungspläne wie etwa dem Sürther Feld nur eingeschränkt Spielraum für konzeptionelle Vorgaben oder Ausgestaltungen.
- Wohnungs- oder sozialpolitische Vorgaben halten klassische Bauträger*innen besonders in Stadtteilen mit hohen Grundstückspreisen wie etwa Rodenkirchen von Bewerbungen ab.
- Bestandshalter*innen oder Baugemeinschaften haben wenig bis kein Interesse an EFH-Grundstücken.
- Auch die als intransparent wahrgenommen Bewertungsmatrizen dürften beim Vermarktungsversuch für die Baufelder 8 und 9 entscheidenden Anteil am Misserfolg der Ausschreibungen gehabt haben, was anhand der erfolgreichen EFH-Konzeptvergabe Pater-Prinz-Weg verdeutlicht werden kann (siehe Hinweis Bewertungsmatrix).

Der daraus resultierende Verwaltungsvorschlag zur Änderungen der Ausschreibungskriterien, wobei auch erstmalig das Baufeld 2/4 einbezogen wurde, fand keine politische Mehrheit. Hierzu wird ver-

wiesen auf die in öffentlicher Sitzung des Liegenschaftsausschusses am 02.07.2019 behandelte Beschlussvorlage 0198/2019 und die zugehörigen Änderungsanträge AN/0680/2019 und AN/0991/2019.

Hinweis Bewertungsmatrix:

Die Bewertungsmatrix zum Pilotprojekt Pater-Prinz-Weg orientierte sich eng am Muster aus dem Grundsatzbeschluss (siehe Anlage 2) und dem zugehörigen Leitfaden (siehe Anlage 3). Es wurde darauf geachtet, die Kriterien und deren Gewichtung sowohl für die politischen Entscheidungsträger*innen als auch die potentiellen Bewerber*innen transparent und kalkulierbar zu formulieren. Der entsprechende Verwaltungsvorschlag war seinerzeit ungeändert beschlossen worden. Im Fall der Baufelder 8 und 9 wurde der ursprüngliche Verwaltungsvorschlag nach einem Fachgespräch zunächst angepasst und in der anschließenden Sitzung des Liegenschaftsausschuss umfassend geändert. Die Bewertungsmatrix entsprach hiernach kaum noch dem Leitfaden des Grundsatzbeschlusses, nach dem „die von der Verwaltung durchzuführende Bieterauswahl (...) transparent und nachvollziehbar durchzuführen und darzustellen (...)“ sein soll.

Ausblick:

Auf Basis der dargestellten Erfahrungen und vor dem Hintergrund eines angespannten Wohnungsmarktes beabsichtigt die Verwaltung bei der Vermarktung reiner EFH-Baufelder abweichend vom Grundsatzbeschluss auch andere Vergabearten zu prüfen und den zuständigen Fachausschüssen vorzulegen. Es hat sich gezeigt, dass die mit Einführung der Konzeptvergabe verfolgten Ziele wie u.a. die Schaffung bezahlbaren Wohnraums, Unterstützung bestimmter Zielgruppen und Stärkung sozialer Mischung in diesem Wohnungsbausegment nur eingeschränkt umgesetzt werden können. Stattdessen sollen den Ausschüssen künftig jeweils auf einzelne Baufelder abgestimmte alternative Vermarktungskonzepte vorgeschlagen werden. Ziel soll die zügige Vermarktung baureifer Grundstücke sein. Derzeit verfügt die Liegenschaftsverwaltung neben den genannten Baufeldern im Sürther Feld mit ca. 65-95 EFH-Grundstücken über ca. 35 EFH-Grundstücke im Bereich Pastoratsstraße / Westerwaldstraße in Rondorf und voraussichtlich ab 2022 im Baugebiet „Poller Damm“ über weitere rund 100 EFH-Grundstücke.

Anlagen:

- 1 Übersicht bisherige Konzeptvergaben
- 2 Muster Bewertungsmatrix aus Grundsatzbeschluss
- 3 Leitfaden zur Konzeptvergabe aus Grundsatzbeschluss

Gez. Wolfgramm