

<b>Vorlage</b>		Vorlage-Nr:	FB 56/0094/WP17
Federführende Dienststelle: Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status:	öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Immobilienmanagement		AZ:	
		Datum:	31.08.2017
		Verfasser:	
<b>Vergabekonzept für das Baugebiet Gut Branderhof</b>			
<b>Beratungsfolge:</b>			
<b>Datum</b>	<b>Gremium</b>	<b>Zuständigkeit</b>	
19.09.2017	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Kenntnisnahme	

**Beschlussvorschlag:**

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis. Er beauftragt die Verwaltung mit der Erarbeitung eines Vergabekonzeptes für das Baugebiet Gut Branderhof / Am Römerhof.

## Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x		

<b>Investive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

<b>konsumtive Auswirkungen</b>	Ansatz 20xx	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebe- ner Ansatz 20xx ff.	Folgekos- ten (alt)	Folgekos- ten (neu)
Ertrag	0	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<b>+ Verbesserung / - Verschlechterung</b>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Die finanziellen Auswirkungen können noch nicht beziffert werden.

## **Erläuterungen:**

Das Gelände des ehemaligen Reiterhofs am Branderhofer Weg 55 soll nach Aufgabe des Reitbetriebes zu einem Wohngebiet entwickelt werden. Zudem soll die denkmalgeschützte Hofanlage in ihrer baulichen Substanz langfristig identitätsstiftend für das Quartier erhalten werden.

Im Jahr 2015 gründete sich der Verein „Gut! Branderhof e.V.“ mit dem Ziel, den denkmalgeschützten Gutshof zu einem lebendigen Zentrum der Begegnung und gelebten Nachbarschaft zu entwickeln. Die geplanten Projekte sollen integrativ alle Menschen aus dem Quartier miteinander in Kontakt bringen.

In seiner Sitzung am 02.02.2016 beauftragte der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss die Verwaltung gemeinsam mit dem Verein Gut! Branderhof e.V. wirtschaftliche und vertragsrechtliche Aspekte für die Gründung eines Nachbarschafts- und Begegnungszentrums im ehemaligen Gutshaus und dem rechts daneben liegenden sog. Stall 2 zu konkretisieren. Darüber hinaus sollten bzgl. des Förderprogramms „Initiative ergreifen“ Gespräche mit dem Land geführt werden, die Antragstellung abschließend bearbeitet und vor Abgabe des Förderantrages dem Ausschuss vorgestellt werden.

Das Programm „Initiative ergreifen“ ist Teil der Städtebauförderung des Landes NRW. Der Anstoß zu den Projekten muss aus der Bürgerschaft kommen. Die Förderanträge werden nach einem zweistufigen Qualifizierungs- und Beratungsprozess über die Kommunen bei den jeweiligen Bezirksregierungen gestellt. Entsprechend dieser Kriterien erfolgte die Kontaktaufnahme zum Management „Initiative ergreifen“ durch den Verein Gut! Branderhof e. V..

Am 16.03.2016 fand in den Räumlichkeiten des denkmalgeschützten Guts Branderhof ein erstes Treffen des Managements „Initiative ergreifen“ mit dem Vorstand des Vereins Gut! Branderhof e. V., zwei interessierten Wohngruppen und Vertretern des Immobilienmanagements statt. Der Vorstand des Vereins stellte im Rahmen des Treffens seine Grundidee, den ehemaligen Gutshof zu einem lebendigen Zentrum der Begegnung zu entwickeln, vor. Das Management „Initiative ergreifen“ machte deutlich, dass für den weiteren Qualifizierungsprozess eine Profilschärfung mit folgender Ausrichtung notwendig ist:

- Der gesamte Standort Gut Branderhof (Räumlichkeiten Gutshof, Kita, neue „Wohnbebauung“, „Bezüge zum Quartier“) muss in einem Projektzusammenhang gedacht werden.
- Burtscheid soll als Quartier mit den allgemeinen sozialen Herausforderungen unserer Gesellschaft insbesondere mit Blick auf den demographischen Wandel stärker in den Fokus genommen werden
- Das Gesamtprojekt soll die Schwerpunkte Sanierung des denkmalgeschützten Hofes, Entwicklung des Neubaugebietes, Entwicklung des gesamten Quartier haben
- Die Kita im Bereich des Hofes ist Teil des Projektes
- Die Quartiersnutzungen/Quartiersvernetzungen (u.a. auch zur Vereinslandschaft in Burtscheid) müssen klarer erkennbar werden
- Der Ansatz „Integration von Migranten und Flüchtlingen“ muss geschärft werden.

Die Vorstellung der Projektidee erfolgte im Rahmen der Sitzung des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses am 14.06.2016 und wurde einstimmig zur Kenntnis genommen.

Zur Schärfung des Projektprofils konnten im Nachgang weitere Akteure/Partner durch den Verein Gut! Branderhof e. V. für die Arbeit im und mit dem Verein gewonnen werden, zudem wurden die einzelnen Projektansätze (Kita, Wohnen, Begegnungszentrum, Quartier) weiter miteinander vernetzt.

Infolgedessen trat das „Kernprojekt“ zur Einrichtung eines Nachbarschafts- und Begegnungszentrums in Burtscheid im Spätsommer letzten Jahres erfolgreich in die Qualifizierungsphase des Programms „Initiative ergreifen“ ein. Begleitend wurde durch das Management des Programms ein Lenkungskreis installiert, der sich aus Vertretern des Vereins, der Kita, der Stadt Aachen (FB 56 und Dez. III) und der interessierten Bau- und Wohngruppen zusammensetzt und die Fortentwicklung des Projekts im Gesamtzusammenhang sicherstellen soll. Der Lenkungskreis hat bereits viermal getagt, die letzte Sitzung fand am 20.06.2017 statt. Neben den konzeptionellen Überlegungen zu Nutzung und Betrieb des Nachbarschafts- und Begegnungszentrums waren auch die Grundstücksvergabe sowie die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts Schwerpunktthemen.

Die Vergabe der Grundstücke an Bau- und Wohngruppen ist ein Kernelement des Gesamtprojekts. Insbesondere in Kombination mit dem Nachbarschafts- und Begegnungszentrum ist ein deutlicher Mehrwert für das Quartier zu erwarten. Erfahrungen zeigen, dass Bau- und Wohngruppen eine qualitativ hochwertige Architektur schaffen und kreative Konzepte für die Nutzung und Gestaltung ihrer Projekte entwickeln können. Dadurch werden Räume intensiver genutzt und es entstehen lebendige und stabile Nachbarschaften. Aufgrund ihres gemeinwohlorientierten Ansatzes haben Bau- und Wohngruppen eine Impulswirkung in das umgebende Quartier. Auch das Quaestio Gutachten „Aachen-Strategie Wohnen - Aktualisierung und Ausdifferenzierung“, empfiehlt vor diesem Hintergrund, zukünftig verstärkt städtische Grundstücke ab einer gewissen Mindestgröße nach Konzeptqualität zu vermarkten und nicht mehr nach dem höchsten Gebot. Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nahm in seiner Sitzung am 10.03.2015 und der Planungsausschuss in seiner Sitzung am 26.03.2015 den Vorschlag der Verwaltung, bei der Vergabe städtischer Grundstücke entsprechend den Empfehlungen des Gutachtens zu verfahren und zukünftig im jeweiligen Vergabeverfahren die für den Standort geforderten Zielsetzungen in Abstimmung mit der Politik festzulegen, zustimmend zur Kenntnis.

Im Rahmen des Qualifizierungsprozesses konnten bereits fünf interessierte Baugruppen gewonnen werden, welche ihr Interesse zur Realisation Experimentellen Wohnbaus im Baugebiet „Branderhofer Weg/Am Römerhof“ bekundet haben. Zudem schlossen sie sich zur „Siedlungsgemeinschaft Branderhof“ zusammen. Ihre Vorstellung sowie Bedarfe haben die Baugruppen jeweils in einem Letter of Intent sowie einer gemeinsamen Willensbekundung erläutert. Die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen, die Schaffung von halböffentlichen Freiräumen, die Nutzung alternativer Mobilität und gemeinsamer Infrastruktur spielt in den Planungen eine wichtige Rolle. Zudem wollen sich die Bau- und Wohngruppen am Aufbau und Betrieb des Nachbarschafts- und Begegnungszentrums am Branderhof beteiligen. Zur langfristigen Sicherung der gemeinsamen Ideen und Ziele möchten die Baugruppen als Siedlungsgemeinschaft ein Finanzierungs- und Trägerkonzept vertraglich vereinbaren.

Zur Klärung der Frage, wie im Bereich am Gut Branderhof Experimenteller Wohnungsbau etabliert werden kann, fand im Juni diesen Jahres ein Gespräch des Fachbereiches Wohnen, Soziales und Integration mit dem zuständigen Referatsleiter, Kay Noell, im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW statt. Am Gespräch nahm ebenfalls das Management des Programms „Initiative ergreifen“ teil. Das Ministerium hat empfohlen, die Grundstücke nicht zum Höchstpreisverfahren, sondern nach Konzeptqualität zu vergeben. In diesem Konzept sollen insbesondere wohnungs/sozialpolitische, städtebauliche und energetisch/ökologische Qualitäten Berücksichtigung finden.

Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die Grundstücke zu einem adäquaten Preis, der signifikant unter dem aktuellen Bodenrichtwert liegt, veräußert werden müssen, um dort Wohn- und Baugruppen die Möglichkeit zu geben, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus rentabel zu realisieren. Zu hohe Grundstückskosten verhindern insbesondere die Verwirklichung von Projekten im Bereich des bezahlbaren Wohnens, aber auch die Ansiedlung von Bau- und Wohngruppen. Im Baugebiet Gut Branderhof soll eine Quote von mindestens 30 % im Bereich des öffentlich-geförderten Wohnungsbaus realisiert werden. Weiterhin sollte das Konzept die Beteiligung der jeweiligen Baugruppen an der Entwicklung/Integration des Kernprojektes Gut Branderhof berücksichtigen.

Zum Stichtag 01.01.2017 liegt der Bodenrichtwert im Baugebiet bei 520 €/ Quadratmeter. Nur bei einem freien Verkauf (Verkauf ohne Wert beeinflussende Auflagen) ist von einem Verkaufserlös in dieser Höhe auszugehen. Die Auflagen des Konzeptes (z. B. 30 % geförderter Wohnungsbau, Vergabe an Bau- und Wohngruppen etc.) können den Bodenpreis beeinflussen und zu einer Wertminderung führen.

Die Verwaltung empfiehlt auf Grundlage der Empfehlungen des Ministeriums und der vorgenannten Rahmenbedingungen, ein Vergabekonzept zu erarbeiten, dass die Grundstücke im Baugebiet Gut Branderhof/ Am Römerhof nicht nach Höchstpreisgebot bzw. Festpreis, sondern nach Konzeptqualität vergibt, um dort Wohn- und Baugruppen die Möglichkeit zu geben, ein gemeinschaftliches Wohnprojekt im Rahmen des experimentellen Wohnungsbaus zu realisieren.

Eine erste Recherche der Vergabepaxis an Bau- und Wohngruppen in anderen nordrhein-westfälischen Städten (s. beigefügte Synopse) hat ergeben, dass diese ausgehend von dem aktuellen Bodenrichtwert für das jeweilige Projekt einen Verkehrswert ermitteln, welcher die Bodenpreis beeinflussenden Maßnahmen berücksichtigt.

Der Buchwert im Baugebiet „Branderhofer Weg/ Am Römerhof“ beläuft sich aktuell auf 380 €/ Quadratmeter.

#### **Anlage:**

#### **Anlage 1 – Synopse Vergabekonzepte**



## Übersicht Vergabekonzepte

	<b>Köln</b>	<b>Münster</b>	<b>Düsseldorf</b>
<b>Art der Vergabe</b>	<p>Vergabe nach Konzeptqualität, (neben Vergabe nach Höchstgebot und Direktvergabe)</p> <p><u>Zielsetzung:</u>                      -Schaffung von bezahlbarem Wohnraum                      - Unterstützung bestimmter Zielgruppen und Organisationsformen, z.B. Studierende, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge, Genossenschaften, Baugruppen</p>	<p>Grundsätze für die Vergabe städtischer Grundstücke für Mehrfamilienhäuser und Gemeinschaftswohnformen.</p>	<p>Vergabe über Ausschreibungsverfahren – Konzeptbewerbung.</p>
<b>Preisstruktur/Grundsätze</b>	<p>Vergabe mindestens zum Verkehrswert (analog § 90 Abs. 3 GO)</p> <p>Grundstücke, auf denen zehn oder mehr Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) errichtet werden können, werden grundsätzlich nach Konzeptqualität vergeben.</p> <p>Die Verwaltung erarbeitet jeweils individuelle, grundstücksbezogene Bewertungskriterien und deren Gewichtung und legt diese dem Liegenschaftsausschuss zur Entscheidung vor.</p>	<p>Unter Berücksichtigung der allgemeinen städt. Zielsetzungen zur Wohnraumversorgung und Stadtentwicklung sowie der standortbezogenen Zielsetzungen basiert der Kaufpreis grundsätzlich auf dem so ermittelten Verkehrswert.</p> <p>Vermarktung erfolgt auf der Grundlage eines Vermarktungs- und Preisfestsetzungsbeschlusses durch den Haupt- und Finanzausschuss.</p>	<p>Verkauf zum Verkehrswert. Dieser wird durch die interne Bewertungsstelle festgelegt.</p> <p>Vorlage einer mit dem Planungsamt abgestimmten Bebauungsabsicht, die Bestandteil des Kaufvertrages und somit zur Bauverpflichtung wird.</p>

<b>Bewertungskriterien</b>	<p>Konzeptqualität 70 %</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wohnungspolitische Kriterien</li> <li>- städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien</li> <li>- funktionale und architektonische Kriterien</li> <li>- ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien</li> </ul> <p>Kaufpreis 30 %</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Preiswettbewerb</li> </ul>	<p>Allgemeine Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- verbesserte Wohnraumversorgung für bestimmte Zielgruppen (Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen, Familien und Alleinerziehende mit Kindern, Studierende, Ältere Menschen mit Behinderungen.)</li> </ul> <p>Standortbezogene Zielsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- barrierefreie Wohnqualitäten</li> <li>- bezahlbares Wohnen</li> <li>- familienfreundliches Wohnen</li> <li>- studentisches Wohnen</li> <li>- senioren- und behindertengerechtes Wohnen</li> <li>- Wohnen im Eigentum</li> <li>- besondere städtebauliche/architektonische Qualitäten</li> <li>- gemeinschaftliches Wohnen</li> </ul>	<p>Beispiel Heiligenhauser Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemeinschaftliches Nutzungskonzept und städtebauliches Konzept/Architektur</li> <li>- energetisches und ökologisches Konzept</li> <li>- Skizzen (Wohn-/Nutzungskonzept, Wohnungs- Haus- und Erschließungssituation in Form von Lageplänen, Grundriss, Ansicht)</li> <li>- Aufstellung der Kennwerte (Maß der baulichen Nutzung, GRZ, GFZ, Angabe zu Wohn- und Gemeinschaftsflächen)</li> <li>- Darstellung der Gruppenzusammenstellung inkl. Namen und Anschriften der Gruppenmitglieder (es sollte eine Gruppenstärke von mind. 50 % der Gesamtgröße bereits erreicht sein)</li> <li>- Eigenkapitalnachweis</li> </ul>
<b>Rabattierungsmöglichkeiten</b>	<p>Eine Reduzierung des Preiskriteriums ggfls. bis auf 0 % (entspricht Festpreis gemäß Verkehrswert) kommt insbesondere in Betracht, wenn Ausschreibungen auf die Realisierung von Gemeinschaftswohnformen (z.B. Mehrgenerationen-Wohnen) ausgerichtet sind.</p>	<p>Kaufpreis basiert grundsätzlich auf dem Verkehrswert.</p> <p>Im begründeten Einzelfall kann ein Verkauf auch gegen ein Kaufpreisgebot erfolgen.</p>	<p>Verkauf zum Verkehrswert</p>
<b>weitere Besonderheiten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestehende Beschlüsse sind zu berücksichtigen.</li> <li>(Bsp. Handlungskonzept Preiswerter Wohnungsbau, mindestens 30 % öffentlich geförderte Wohnungen, Ausnahmefälle nur auf Grund bestehender räumlich-Struktureller Defizite zur Stärkung eines Quartiers)</li> </ul>	<p>Eine gezielte Grundstücksvermarktung zu Gunsten gemeinschaftsorientierter Bau- oder Wohnformen gliedert sich in mehrere Verfahrensschritte:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Interessenbekundungsverfahren zur Einschätzung der standortbezogenen Nachfrage</li> </ol>	<p>Kein Verkauf an einzelne Personen</p> <p>Verkauf nur an Gesellschaften möglich, z.B. GbR, GmbH, eingetragener Verein, eingetragene Genossenschaft</p>

	<p>- besondere Förderung der städtebaulichen Qualität bei Flächen, auf denen mehr als 50 Wohneinheiten errichtet werden können bzw. ab einer Größe von mehr als 3.000 m<sup>2</sup>, d.h. schon im Aufruf zur Teilnahme am der Konzeptausschreibung wird festgelegt, dass sich der obsiegende Teilnehmer einem bestimmten Verfahren unterwerfen muss.</p>	<p>2. Ausschreibung, welche sich an Investoren, Baugemeinschaften bzw. Bewohnergenossenschaften richtet. Ausschreibungszeitraum in der Regel 4-6 Monate. Mit der Ausschreibung werden städtische Ziele und Erwartungen an die zu realisierende Gemeinschaftswohnform transparent gemacht.</p> <p>Bewertungskriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Akteurskriterien (Referenzen, Organisation, Anzahl und Struktur der Mitglieder, fachliche Kompetenz)</li> <li>- inhaltliches Konzept (soziale, ökologische, bauliche Ziele, künftige Nutzer- oder Personengruppe, generationsübergreifend, nachbarschaftliche bzw. integrative Leistungen)</li> <li>- Kooperationspartner (Architekten, Baubetreuer, Projektmoderation)</li> <li>- Art des Wohnprojekts (Anzahl und Struktur geplanten Wohnraums, Anteil geförderter bzw. freifinanzierter Miet- oder Eigentumswohnen, Gemeinschaftsfläche und -räume)</li> <li>- Finanzierungskonzept (geschätzte vorkalkulierte Angaben zu den Kosten und zur Finanzierung, Anteil EK/FK)</li> <li>- architektonische und städtebauliche Gestaltung (Lageplan, Ansichten)</li> </ul>	<p>Nach Abgabefrist der Konzeptbewerbung ermitteln Vertreter aus der Verwaltung, der Politik, und weitere fachkundige auf Basis der eingereichten Unterlagen und nach Durchführung eines Anhandgabebesprächs, zwei Konzeptbewerbungen, welche den Gremien zur Beschlussfassung empfohlen werden.</p>
--	---	---	--

		<p>O. g. Kriterien werden nach einem zuvor im Rahmen der Ausschreibung genannten Punktesystem gewichtet und bewertet. Den Zuschlag erhält der Bewerber, der die Kriterien insgesamt am besten erfüllt und die größte Aussicht auf Realisierung der städtischen Ziele gewährleistet.</p> <p>Auf Antrag kann das Grundstück auch im Wege einer Erbbaurechtsbestellung mit einem Erbbauzins von jährlich 4 % des Kaufpreises einschließlich einer Wertsicherungsklausel vergeben werden.</p> <p>Die „Sozialgerechte Bodennutzung in Münster“ sieht für städtische Grundstücke im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung einen Zielwert von 60 % der entstehenden Nettowohnfläche zur anteiligen Einrichtung von gefördertem Mietwohnraum vor. Der Anteil soll im Plangebiet verwirklicht werden. In besonderen stadtstrukturellen Situationen kann im begründeten Einzelfall von dieser Vorgabe abgewichen werden, erfordert einen Beschluss des Haupt- und Finanzausschusses.</p>	
<b>Beispiele</b>	<p>Clouth-Quartier, Vermarktung durch „moderne Stadt“ (Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadtwerke Köln und der Stadt Köln) in Kooperation mit dem Haus der Architektur Köln,</p>		<p>- Wohnen mit Kindern I 41 Wohnungen (davon 17 Eigentumswohnungen und 24 im II. Förderweg)</p>

	<p>25 Baugruppen bewarben sich auf acht Grundstücke, zweijähriger Prozess bis eine unabhängige Jury aus den verbleibenden 20 Gruppen acht Gruppen (plus zwei Nachrücker) ausgewählt hat. In den geplanten 8 Mehrfamilienhäusern werden in 79 Wohnungen 250 Menschen wohnen.</p> <p>Auf Grund der guten Qualität empfahl die Jury, ein weiteres Grundstück für Baugruppen zu vergeben, sodass auch die beiden Nachrücker ihren Plan realisieren konnten und dort 26 Wohnungen bauen werden. 12 % der Wohnungen im Quartier sind durch Baugruppen geschaffen.</p>		<p>- Wohnen mit Kindern II – QBUS 27 Eigentumswohnungen, 120 qm Gemeinschaftshaus mit Nachbarschaftscafé, Jugend-, Musik- und Werkräumen Aufgenommen in das Projekt 100 Klimaschutzsiedlungen NRW u.a.</p>
--	---	--	--