

Gremium: Rat
Sitzungsdatum: 22.09.2016
Vorlagennummer: 1775/2016
Federführung: VI/15
Status:

**Betreff: Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen)
Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke
Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität**

Beschluss:

1. Der Rat beauftragt die Verwaltung, die Vergabe städtischer Grundstücke, die zum Zwecke des Wohnungsbaus vorgesehen sind, an folgenden vordringlichen Zielsetzungen auszurichten:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- Unterstützung bestimmter Zielgruppen und Organisationsformen, zum Beispiel Studierende, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge, Genossenschaften, Baugruppen,
- Förderung des nachhaltigen Wohnungsbaus, zum Beispiel Energiekonzepte, Klimaanpassung, Grundrissvielfalt, altengerechtes Wohnen, Unterstützung von innovativen Mobilitätskonzepten,
- Stärkung der sozialen Mischung der Kölner Veedel und
- Stärkung der Gestaltungsqualitäten im Wohnungsbau.

Die Vorgabe des § 90 Absatz 3 Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen, wonach Vermögensgegenstände grundsätzlich zum Verkehrswert zu veräußern sind, ist zu beachten.

2. Bei der Vermarktung von Wohnbaugrundstücken sollen folgende Grundsätze angewandt werden:

2.1 Geschosswohnungsbau

- Grundstücke auf denen zehn oder mehr Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) errichtet werden können, werden grundsätzlich nach Konzeptqualität vergeben. Die Verwaltung wird beauftragt, jeweils individuelle, grundstücksbezogene Wertungskriterien und deren Gewichtung vorzuschlagen und dem Liegenschaftsausschuss zur Entscheidung vorzulegen. Bei Flächen auf denen mehr als 50 Wohneinheiten errichtet werden können beziehungsweise unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten ab einer Größe von 3.000 m² wird dabei auch ein von den Bietern zu beachtendes Verfahren zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität verbindlich festgelegt. Die Bieterauswahl ist seitens der Verwaltung jeweils transparent und nachvollziehbar durchzuführen und in einer Beschlussvorlage zur Empfehlung der Vergabe des Grundstücks darzustellen.
- Grundstücke auf denen weniger als zehn Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) errichtet werden können, werden gegen Höchstgebot unter Anwendung vom Liegenschaftsausschuss festzulegender Zweck- und Nutzungsbindungen sowie eventuell

sonstiger Auflagen veräußert.

- Unabhängig von der Anzahl der möglichen Wohneinheiten können Grundstücke an sogenannte Bestandshalter (z. B. städtische Beteiligungsgesellschaften) im Wege der Direktvergabe zum Verkehrswert veräußert werden. Dies gilt jedoch nicht, wenn mit der Veräußerung zugleich ein Beschaffungsvorgang verbunden ist. In diesen Fällen ist aufgrund gesetzlicher Vorgabe ein förmliches Vergabeverfahren in Form der Vergabe gegen Höchstgebot oder der Konzeptvergabe vorzunehmen. Im Rahmen einer Direktvergabe sind geeignete qualitätssichernde Verfahren durchzuführen.

2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

- Die Vermarktung von Ein- beziehungsweise Zweifamilienhausgrundstücken erfolgt in städtebaulich sinnvollen Baublöcken beziehungsweise -feldern (ab sechs Grundstücken) grundsätzlich nach Konzeptqualität.

Die Verwaltung wird beauftragt, jeweils individuelle, grundstücksbezogene Wertungskriterien und deren Gewichtung vorzuschlagen und dem Liegenschaftsausschuss zur Entscheidung vorzulegen. Die Veräußerung erfolgt an Bauträger, Genossenschaften und/oder Baugruppen, die eine preisgünstige Realisierung bei hoher Konzeptqualität gewährleisten. Die Bieterauswahl ist seitens der Verwaltung jeweils transparent und nachvollziehbar durchzuführen und in einer Beschlussvorlage zur Empfehlung der Vergabe des Grundstücks darzustellen.

- In Baugebieten, in denen weniger als sechs Ein- und Zweifamilienhausbaugrundstücke zur Verfügung stehen, werden diese gegen Höchstgebot an Einzelinteressenten unter Anwendung vom Liegenschaftsausschuss festzulegender Zweck- und Nutzungsbindungen sowie eventueller Auflagen veräußert.

3. Bei der Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität gemäß den unter Ziffer 2 und 3 getroffenen Vorgaben wird der Stadtentwicklungsausschuss rechtzeitig in der Beratungsfolge beteiligt, so dass das jeweilige Vorhaben vor einem Verkaufsbeschluss im Stadtentwicklungsausschuss beraten werden kann. Der Rat beauftragt die Verwaltung, bei den Einzelvergaben darauf zu achten, dass eine zügige Vergabeentscheidung gewährleistet ist, insbesondere durch die Erstellung einer „schlanken“ Bewertungsmatrix.

Die Entscheidungsbefugnisse des Rates bleiben jeweils unberührt..

Sachstand:

Der Rat der Stadt Köln hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 nach Vorberatung im Liegenschaftsausschuss am 13.09.2016 beschlossen, städtische Wohnbaugrundstücke zukünftig grundsätzlich nach Konzeptqualität zu veräußern.

Für die erste Anwendung bereitet die Verwaltung derzeit drei Projekte vor. Mit den gewonnenen Erfahrungen soll das Verfahren gegebenenfalls optimiert werden:

1. Pater-Prinz-Weg in Köln-Rondorf
Verkauf von 12 Einfamilienhausbaustellen an einen Bauträger.
2. Sürther Feld 3. Bauabschnitt in Köln-Rodenkirchen
Verkauf eines Baufeldes für den Geschosswohnungsbau mit 30-35 Wohneinheiten.

3. Sürther Feld 3. Bauabschnitt in Köln-Rodenkirchen
Verkauf von 32 Doppelhaushälften an einen Bauträger.

Die erarbeiteten Wertungskriterien und deren Gewichtung werden vor der öffentlichen Ausschreibung dem Liegenschaftsausschuss zur Entscheidung vorgelegt.