

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Konzeptausschreibung der Klimaschutzsiedlung Senkelsgraben

Beschlussorgan

Liegenschaftsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 7 (Porz)	13.11.2018
Stadtentwicklungsausschuss	15.11.2018
Liegenschaftsausschuss	27.11.2018

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Konzeptausschreibung für die in den Anlagen 1 und 2 ausgewiesene Fläche Senkelsgraben in Köln-Lind. Der spätere Verkauf erfolgt über eine Teilfläche aus dem in Anlage 2 rot eingezeichneten Grundstück Gemarkung Lind, Flur 5,

aus Flurstücken: 175, 210 und 281

Verkaufsfläche: ca. 17.000 m² (Nettobauland = Baugebiet - Erschließungsanlagen)

Mindestgebot: 4.080.000 Euro (240 €/m²)
(Bauerwartungsland unter Berücksichtigung einer Aufschließungszeit von 4 Jahren)

geplante Nutzung: Klimaschutzsiedlung mit ca. 100 Wohneinheiten (Einfamilien- und Mehrfamilienhausbebauung)

Der Verkauf der o.g. Teilfläche erfolgt ausschließlich an einen erfahrenen privaten Bauträger, der entsprechend der in Anlage 3 aufgeführten formalen und qualitativen Kriterien das beste Konzept einreicht. Das Bewertungsgremium wird zusammengesetzt aus:

- jeweils einer Vertreterin/einem Vertreter des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, des Stadtplanungsamtes sowie des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes oder der Koordinierungsstelle Klimaschutz
- jeweils einer Vertreterin/einem Vertreter der stimmberechtigten Fraktionen des Stadtentwicklungsausschusses und des Liegenschaftsausschusses
- dem Vorsitzenden des Gestaltungsbeirats
- einer Vertreterin/einem Vertreter der EnergieAgentur.NRW

und zusätzlich einem Mitglied der Bezirksvertretung Porz in beratender Funktion

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Das Grundstück soll als Klimaschutzsiedlung entwickelt und zu diesem Zweck im Rahmen einer Konzeptausschreibung erfahrenen privaten Bauträgern zum Kauf angeboten werden. Ihre Erfahrungen müssen die Bewerber durch mindestens drei erfolgreich realisierte Referenzprojekte nachweisen. Hierbei sind städtebaulich relevante Wohnungsbauprojekte maßgeblich und mit aussagekräftigen Kennziffern und Kosten darzustellen.

Das Plangebiet gemäß Anlage 1 umfasst rund 47.000 m², das spätere Baugebiet (Anlage 2) rund 23.000 m², wovon nur rund 17.000 m² (Nettobauland) an den späteren Investor veräußert werden. Für das Plangebiet existiert ein Aufstellungsbeschluss zu Bebauungsplan 77359/04 (0475/2015). Ziel ist es, im Rahmen dieser Konzeptausschreibung das Verfahren zur Baurechtschaffung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umzustellen.

Die Ziele der städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes sind die Entwicklung eines Wohngebietes, die planungsrechtliche Sicherung der bestehenden öffentlichen Grünfläche sowie die stadtteilvernetzenden Grünstrukturen. Im Einzugsbereich des Stadtteiles Porz-Lind gilt es, die Wohnfunktion langfristig zu stärken. Deshalb sollen auf dem Grundstück südlich der Nibelungenstraße circa 100 Wohneinheiten entstehen. Hierbei sind Hausgruppen und punktuelle Geschosswohnungsbauten sowohl im geförderten Wohnungsbau als auch im freifinanzierten Wohnungsbau vorgesehen, um der steigenden Nachfrage nach Wohnraum bei einer zunehmend angespannten Wohnungsmarktsituation nachzukommen. Die Wohngebäude sollen sich den vorhandenen städtebaulichen Eigenschaften der maßgeblichen Umgebung anpassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Die bestehenden Wegeverbindungen und Grünstrukturen sollen in die Planungen mit einbezogen, gesichert und fortgeführt werden, so dass eine Vernetzung des Wohngebietes mit der Umgebung gelingt. Die in Anlage 4 aufgeführten Vorgaben geben detailliert wieder, auf welche planungsrechtlichen Maßgaben die Bewerber zu achten haben. Auf die Beifügung der in Anlage 4 erwähnten weiteren Anlagen wurde für die Beschlussvorlage verzichtet.

In der Matrix (Anlage 3) wurden die Schwerpunkte bei den Merkmalen „Städtebauliche Qualität“ und „Preiswettbewerb“ gesetzt. Damit sich die in den Konzepten vorgesehene Bebauung in die Umgebung einfügt, müssen diese die in Anlage 4 aufgeführten Vorgaben beachten. Durch die hohe Anzahl an Punkten hat das Bewertungsgremium einen größeren Spielraum bei der Rangverteilung (Bestenauslese). Zudem verändert sich durch den vom Bewerber gewählte Grad der Bebaubarkeit (Nettobauland) der Wert des Grundstücks. Die Verwaltung hat das Mindestgebot für das Grundstück relativ niedrig angesetzt, da mit einer hohen Quote für die Erschließungsanlagen kalkuliert wurde. Je geringer diese Quote wird, umso größer wird das Nettobauland und umso höher der Wert des Grundstücks. Die Verwaltung erhofft sich aufgrund dieser Gewichtung realistische Kalkulationen seitens der Bewerber und somit einen marktgerechten Kaufpreis.

Nach Beschlussfassung durch den Liegenschaftsausschuss wird die Fläche auf der städtischen Homepage und auf ImmobilienScout24 zum Verkauf angeboten. Die Bewerbungsfrist ist bis Ende März 2019 vorgesehen. Bis Ende Januar haben die Interessenten Zeit, ggf. offene Fragen mit der Verwaltung zu klären. Die Auswertung der fristgerecht eingereichten Konzepte erfolgt durch das Bewertungsgremium. Den Zuschlag erhält der Bewerber, der das beste Konzept eingereicht hat. Der Verkauf der Fläche erfolgt dann kurzfristig mit der Auflage, das städtebauliche Verfahren erfolgreich abzuschließen. Es wird ein beiderseitiges Rücktrittsrecht vereinbart, falls das Verfahren nicht zum Erfolg führt.

Anlage 1 Geltungsbereich Bebauungsplan

Anlage 2 Flurkarte

Anlage 3 Bewertungsmatrix

Anlage 4 planungsrechtliche Vorgaben