

Beschlussvorlage**Betreff****Grundstücksverkäufe im Sürther Feld in Köln-Rodenkirchen, 3. Bauabschnitt****Beschlussorgan**

Liegenschaftsausschuss

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	02.07.2019

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt unter Aufhebung des Beschlusses 0718/2018 vom 08.05.2018 die Ausschreibung der in Anlage 1 ausgewiesenen Baufelder im Sürther Feld, 3. Bauabschnitt in Köln-Rodenkirchen, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 17 an Bauträger im Bieterverfahren mit Gestaltungsvorgaben:

a) Baufeld 8 „Sonnentauweg“ (Flurstücke 1877, 1878, 1880)

geplante Nutzung: 16 freistehende Einfamilienhäuser

Größe: insgesamt 9.304 m²

Kaufpreis: Mindestkaufpreis 9.955.280 Euro

b) Baufeld 9 „Waldmeisterweg“ (Flurstücke 1881, 1882, 1883, 1884, 1885, 1886)

geplante Nutzung: 64 Doppelhaushälften

Größe: insgesamt 18.525 m²

Kaufpreis: Mindestkaufpreis 19.737.500 Euro

c) Baufeld 2/4 „Pfauenaugenweg“ (Flurstücke 1863, 2061)

geplante Nutzung: 12 Doppelhaushälften und 9 freistehende Einfamilienhäuser

Größe: insgesamt 6.705 m²Kaufpreis: Mindestkaufpreis 5.272.170 Euro (Stand 2017)
Eine Aktualisierung ist beauftragt

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Die Konzeptausschreibungen der Baufelder 8 und 9 sind erfolglos geblieben. Nach Rücksprache mit potenziellen Interessenten wurde der Verwaltung mitgeteilt, dass aufgrund eines hohen Preises in Kombination mit konzeptionellen Vorgaben, der Verpflichtung zum Abschluss eines Erschließungsvertrags und der Verpflichtung zur Mehrfachbeauftragung eine Wirtschaftlichkeit nicht dargestellt werden konnte. Die Baufelder des Sürther Felds befinden sich im Hochpreissegment. Die Erfahrung hat jetzt gezeigt, dass der hohe Bodenwert in Kombination mit konzeptionellen Auflagen nicht attraktiv für Investoren, Genossenschaften und Baugruppen ist. Eine nochmalige Ausschreibung im Konzeptverfahren ist aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend. Das Risiko, dass eine neuerliche Konzeptausschreibung wieder erfolglos bliebe und weitere Zeit verloren ginge, wäre groß.

Bei den bisher noch nicht ausgeschriebenen Baufeldern 2 und 4 sollten diese Ergebnisse ebenfalls berücksichtigt werden. Die südliche Bauzeile des Baufeldes 4 mit drei Doppelhäusern wird im Rahmen des unmittelbar anschließenden Umlegungsverfahrens als mögliches Tauschgrundstück benötigt. Dies führte zu einer Verkleinerung des Baufeldes. Deshalb wird dieses wegen ohnehin gleicher Festsetzungen vermarktungstechnisch mit Baufeld 2 zusammengefasst.

Die Verwaltung schlägt vor, die Baufelder 2/4 und 9 im Bieterverfahren mit gestalterischen Auflagen auszuschreiben, um ein reines Höchstgebotsverfahren zu vermeiden. Das den Mindestpreis am höchsten übersteigende Gebot wird mit 50 Punkten bewertet. Die anderen Kaufpreisgebote werden dementsprechend interpoliert. Die funktionalen und architektonischen Kriterien als gestalterische Auflagen werden ebenfalls mit maximal 50 Punkten bewertet. Hierbei sind unterschiedliche Ausbaustufen und ein Gestaltungskatalog als Entscheidungsgrundlage vorzuweisen. Bei dieser Vorgehensweise ist eine Bewertungskommission nicht mehr erforderlich. Die Erwerber verpflichten sich, ihr Vorhaben nach Zuschlagserteilung mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

Das Baufeld 8 wird im Bieterverfahren zum Höchstpreis ausgeschrieben. Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende städtebauliche Wettbewerb sah hier ein hochwertiges Gebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern vor, was sich in den planerischen Festsetzungen niederschlägt. Klassische Doppelhäuser lassen sich hier wirtschaftlich nicht darstellen. Daher wird die Verpflichtung, zwingend Doppelhäuser zu erstellen, aufgehoben.

Als Mindestkaufpreis für die Baufelder 8 und 9 werden die Verkehrswerte aus 2018 festgelegt. Die innere Erschließung dieser Baufelder ist weiterhin durch den Erwerber im Rahmen eines Erschließungsvertrages herzustellen. Die Erschließungsanlagen in den Baufeldern 2/4 werden von der Stadt erstellt. Hier wird als Mindestkaufpreis der aktualisierte Verkehrswert aus diesem Jahr festgelegt.

Die späteren Erwerber werden in allen drei Verfahren verpflichtet, den Planungsentwurf dem Gestaltungsbeirat vorzustellen, wodurch die städtebauliche Qualität gesichert wird. Die Rückäußerungsfrist für die Bietenden soll zwei Monate ab Veröffentlichung der Verkaufsexposés betragen.

Unter Vorlagen-Nr. 1200/2019 wird für die erfolglose Ausschreibung der Baufelder 5 und 7 (Geschoss) ebenfalls ein neuer Vergabevorschlag unterbreitet. Als Kompensation für den Verzicht auf soziale Kriterien bei den Baufeldern 2/4, 8 und 9 wird dort mit dem Vorschlag einer ersten Anwendung des Erbbaurechtes als Vergabeinstrument einer angemessenen Berücksichtigung von preisgünstigem Wohnraum Rechnung getragen.