**Sitzungsvorlage Nr. V/2022/0563**

**Zuständig:** Fachbereich Stadtplanung
**Verfasser:** Walter Fleige

STADT AHAUS
DIE BÜRGERMEISTERIN

Ahaus, 22.11.2022

**Beratungsfolge**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen** | **08.12.2022** | **TOP Ö** | **3** |
| **Rat** | **14.12.2022** | **TOP Ö** | **17.1** |

**Beratungsgegenstand**

**Mikrohaussiedlung Wüllen Nord;**
**Beschluss über die Errichtung der Siedlung im Wege der Konzeptvergabe**

**Beschlussvorschlag**

Der Rat der Stadt beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen:

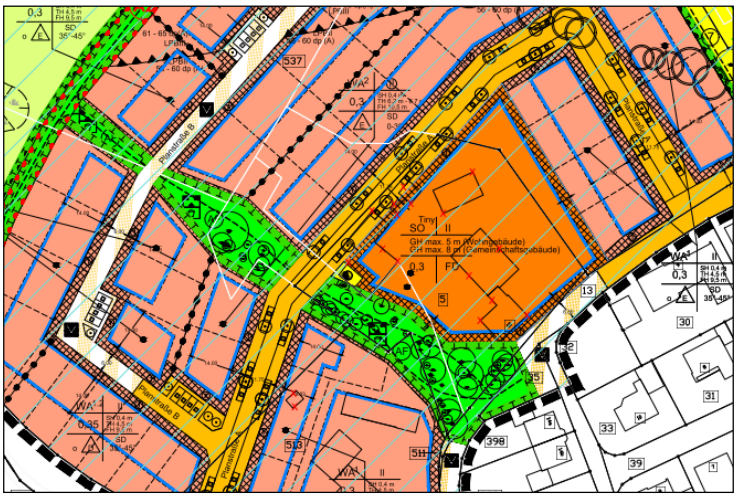
Die Fläche, auf der die Mikrohaussiedlung Wüllen Nord errichtet werden soll, wird im Wege der Konzeptvergabe ausgeschrieben. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung vorzubereiten.

**Sachdarstellung**

Der Rat der Stadt hat am 30.08.2022 den Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 2 als Satzung beschlossen. Innerhalb des Plangebiets liegt eine Fläche, die als Sondergebiet - Tiny - festgesetzt ist. In dem Sondergebiet sind Kleinsthäuser mit einer Grundfläche von max. 60 m² einschließlich der notwendigen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.

Lage und Abgrenzung des Sondergebiets sind im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 37 – Wüllen Nord – Abschnitt 2
(Auszug aus der Planzeichnung, unmaßstäblich)




Quelle: Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung (2022)

Die Festsetzung im Bebauungsplan dient als "Platzhalter". Um für die Mikrohaussiedlung nach Maßgabe ausgewählter Kriterien die qualitativ beste Lösung zu finden und diese im Rahmen der Durchführung dauerhaft zu sichern ist vorgesehen, städtebauliches Konzept und Grundstücksvergabe[1] im Rahmen einer Konzeptvergabe auszuschreiben.

Bei der **Konzeptvergabe** steht die Qualität des städtebaulichen Konzepts im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Das Verfahren ist sowohl für städtische Grundstücke geeignet, die zum Verkauf stehen, als auch für Grundstücke, die in Erbpacht vergeben werden sollen.

Die Varianten der Konzeptvergabe unterscheiden sich in der Gewichtung des Preises innerhalb der Zuschlags-/Wertungskriterien:

- Ist ein **Festpreis** Voraussetzung für den Erwerb eines Grundstücks, dann umfassen die Qualitätskriterien in Summe 100 % der Zuschlagskriterien. Diese Gewichtung wird u. a. empfohlen, wenn zivilgesellschaftliche oder soziale Akteure eine Chance zur Baulandentwicklung erhalten sollen.
- Ist ein **Mindestpreis** Voraussetzung, findet neben den qualitativen Kriterien auch der Preis eine Berücksichtigung. Zur Bewertung der Angebote wird bereits mit der Bekanntmachung die Gewichtung der Konzeptqualität und Kaufpreisangebot festgelegt. Die Qualität des Konzepts wird anhand ausgewählter Kriterien bewertet.

  Allgemein wird als Gewichtung empfohlen:

  - Konzept: 70 % (min. 50 %)
  - Kaufpreis: 30 % (min. 50 %)

Vor dem offiziellen Start der Ausschreibung ist der Grundstückswert zu ermitteln. Dieser Wert bildet bei einer Konzeptvergabe ohne Kaufpreisangebot den Festpreis, bei einer Konzeptvergabe mit Kaufpreisangebot den Mindestpreis.

Die Erarbeitung der Konzepte erfolgt i. d. R. durch vom Bieter beauftragte Architekten und Stadtplaner. Es handelt sich hierbei um eine vergütungspflichtige Leistung, die nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) zu honorieren ist. Die Vergütung erfolgt durch den Bieter/Auftraggeber.

Die Stadt erhält verschiedene Vorschläge für eine mögliche Bebauung und damit einen Mehrwert. Dem Mehraufwand für die Bieter steht die Selbstverpflichtung der Stadt gegenüber, die Grundstücksveräußerung über eine Konzeptvergabe durchzuführen.

Im Übrigen sind Inhalt und Verfahren der Konzeptvergabe an Planungswettbewerbe mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb angelehnt. In der Ausschreibung können auch Kriterien für die Vergabe der Einzelgrundstücke formuliert werden.

Nach Durchführung der Ausschreibung wird das Grundstück dem erfolgreichen Bieter anhand gegeben, damit dieser für die Kaufentscheidung wesentliche Fragen klärt, z. B. Fragen der Finanzierung oder der Umsetzung der im Angebot dargestellten Qualitäten. Die **Anhandgabe** erfolgt je nach Komplexität der Aufgabe für einen Zeitraum von 1 bis max. 2 Jahren, in dem das Grundstück keinem anderen Interessenten angeboten wird. Für die Zeit der Anhandgabe werden "Meilensteine" vereinbart, um die im Angebot dargestellten Qualitäten zu realisieren. Werden wesentliche Teile der Bewerbung verändert, kann die Stadt ihre Zustimmung zu der Vergabe zurückziehen.

[1] Mit dem Begriff "Grundstück" ist nicht das Einzelgrundstück gemeint, auf dem ein Mikrohaus errichtet werden soll, sondern die gesamte Fläche, die im Bebauungsplan als Sondergebiet - Tiny - festgesetzt ist.

Der endgültige Verkauf oder die Verpachtung erfolgt nach Ablauf der Anhandgabefrist. Der Kaufvertrag wird aufgesetzt und die notarielle Beurkundung kann erfolgen. Die Absicherung der Planungsqualität erfolgt im Kaufvertrag und je nach Eignung durch dingliche Sicherung im Grundbuch.

**Finanzielle Auswirkungen**

☒ Ja ☐ Nein

Die Kosten für die Vorbereitung und Durchführung der Konzeptvergabe (Verfahrensbetreuung, Aufwandsentschädigungen, Organisation und Dokumentation) werden auf ca. 50.000,00 € geschätzt. Der Betrag ist im Entwurf des Haushalts 2023 berücksichtigt.

**Prüfung der Umwelt- und Klimarelevanz**

☐ keine ☐ positiv ☒ teils/teils ☐ negativ

**Anlagen**

- keine -