

Fachbereich 2 - Finanzen
Herr Müller

Datum:
27.04.2021

Beschlussvorlage

Beschließendes Gremium:
Rat der Hansestadt Lüneburg

Am Wienebütteler Weg - Vergabekriterien für den Verkauf von Baugrundstücken

Beratungsfolge:

Öffentl. Status	Sitzungsdatum	Gremium
Ö	12.05.2021	Ausschuss für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
N	18.05.2021	Verwaltungsausschuss
Ö	20.05.2021	Rat der Hansestadt Lüneburg

Sachverhalt:

Dem Ausschuss für Wirtschaft und städtische Beteiligungen wurden in seiner Sitzung am 09.12.2020 u.a. Vergabekriterien für Baugrundstücke im Wienebütteler Weg vorgestellt (VO/9327/20).

Mit dem Beschluss des Bebauungsplans Nr. 174 „Am Wienebütteler Weg“ sowie der öffentlichen Bekanntmachung liegen die Voraussetzungen für die Veräußerung von Baugrundstücken vor.

Insgesamt stehen folgende Baugrundstücke zum Verkauf:

- 15 Grundstücke für Einfamilienhäuser,
- 16 Grundstücke für Doppelhaushälften (8 Doppelhäuser),
- 39 Grundstücke für Reihenhäuser (2x3 RH, 2x4 RH, 5x5 RH = 39 Reihenhäuser)
- 15 Grundstücke für Geschosswohnungsbau.

Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser

2/3 der Grundstücke für Einfamilienhäuser und 3/4 der Grundstücke für Doppel-, und Reihenhäuser werden anhand der Vergabekriterien „Kinder“, „Ehrenamtliche Tätigkeit“, „Behinderung“, „Wohnsitz“ und „Arbeitsplatz“ vergeben (siehe Anlage).

Um allen Bewerber*innen eine Chance auf ein Baugrundstück zu gewähren, müssen aus vergaberechtlichen Gründen die übrigen Grundstücke per Losverfahren unter allen übrigen Bewerber*innen zugeteilt werden.

Vorgeschlagen wird, zwei geeignete Reihenhausgrundstücke für Baugruppen bis 31.12.2023 zu reservieren, welche dann nach gesonderten Kriterien (für Baugruppen; siehe Anlage) vergeben werden.

Da sich die Bewerber*innen nach Zuschlag eines Reihenhausgrundstücks i.d.R. nicht auf einen Architekten/Bauträger verständigen, welche die Reihenhausanlagen auch baulich umsetzen, hat sich bewährt, dass die Grundstücke anhand eines vorgeschalteten (Architekten-) Wettbewerbs, an denen sich potenzielle Investoren/Bauträger beteiligen, vergeben werden.

Die Reihenhäuser werden von den Investoren/Bauträgern unter Berücksichtigung der Kriterien für Einfamilien- und Doppelhäuser vergeben bzw. verkauft, d.h. es kommen die gleichen Kriterien für die Vergabe zur Anwendung.

Geschosswohnungsbau

Im Baugebiet werden 15 Grundstücke für den Geschosswohnungsbau ausgewiesen.

- Die sechs östlich von der ersten Grünachse gelegenen Grundstücke sollen durch die Stiftungen erworben und im Wege eines Erbbaurechts vergeben werden für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum.
- Zudem werden zwei weitere Grundstücke zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum reserviert.
- Zwei Grundstücke sind für Baugemeinschaften reserviert bis zum 31.12.2023.

Für den frei finanzierten Geschosswohnungsbau stehen somit fünf Grundstücke zur Verfügung, drei davon mit Gewerbeeinheiten in den Erdgeschosslagen.

Die Vergabekriterien sind:

- Architektur
- Energieeffizienz
- Wohnungsvielfalt (2-, 3- und 4-Zimmer Grundrisse)
- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum
- Erfahrung/Professionalität/Bonität

Baugemeinschaften

Für Baugemeinschaften sollen

- zwei Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und
- zwei Reihenhausgrundstücke

vorgemerkt werden.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach gesonderten Vergabekriterien im Rahmen einer Konzeptvergabe. Für die Vergabe sind relevant:

1. gruppenbezogene Kriterien (soziales Konzept und Stabilität der Gruppe) und
2. objektbezogene Kriterien (Finanzierungskonzept, Architektur/Energieeffizienz)

zu 1.)

Ob z.B. Einrichtungen mit sozialer Ausrichtung in das Bauvorhaben integriert sind (z.B. Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderung, „Demenz-WGs“) oder ob intergeneratives Wohnen Berücksichtigung findet.

An dem Zusammenhalt (Stabilität) einer Baugemeinschaft scheitern viele ursprünglich geplanten Vorhaben. Daher ist dieses Kriterium von Bedeutung und wird anhand einiger Fragestellungen wie bspw. „Wie lange existiert die Baugemeinschaftsgruppe bereits“ und „Wie intensiv hat sich diese mit dem Thema „Bauen in einer Baugemeinschaft“ beschäftigt“ bewertet.

Bewerbungsverfahren

Im Bauverwaltungsmanagement der Hansestadt Lüneburg (Homepage der Hansestadt Lüneburg/Bereich „Bauen“) wird bereits eine Interessentenliste geführt, welche mit über 600 Anfragen mehrfach überzeichnet ist. Dies dokumentiert die Nachfrage und den Wunsch vieler Bürger*innen, sich in dem Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“ niederzulassen.

Am 01.07.2021 wird das Bewerbungsverfahren für die Grundstücke eröffnet.

Innerhalb des sodann zu laufen beginnenden Zeitraums von vier Wochen können sich Interessenten*innen unter Beachtung der Vergabekriterien bewerben [Eingang der Bewerbung bei der Hansestadt Lüneburg bis einschließlich 30.08.2021]. Vor dem 01.07.2021 sowie nach dem 30.08.2021 eingegangene Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

Ein Musterkaufvertrag kann im Bauverwaltungsmanagement bei Frau Düppmann, Neue Sülze 35, nach vorheriger Terminvereinbarung per Mail an: sarah.dueppmann@stadt.lue- neburg.de, eingesehen werden bzw. wird vorberaten in der Vergabekommission.

In den Grundstückskaufverträgen werden Regelungen zu baulichen Standards aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Baumaßnahmen zwingend zu beachten sind (siehe Anlage „Regelungen in den Kaufverträgen“).

Vergabekommission

Für die Vergabe der Baugrundstücke wird eine Vergabekommission, bestehend aus

- der/dem Vorsitzenden des Ausschusses für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
- der/dem stv. Vorsitzenden des Ausschusses für Wirtschaft und städt. Beteiligungen
- der/dem Vorsitzenden des Ausschusses für Bauen und Stadtentwicklung
- Frau Stadtbaurätin Gundermann,
- Frau Erste Stadträtin Lukoschek
- Herr Müller-Rost als technischer Leiter der Lüneburger Wohnungsbau GmbH

für die Vergabe gebildet.

Über den Verkauf von Grundstücken beschließt der Rat der Hansestadt Lüneburg.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der Verwaltung werden zur Kenntnis genommen.

Der Ausschuss für Wirtschaft und städtische Beteiligungen empfiehlt dem Verwaltungsausschuss/dem Rat der Hansestadt Lüneburg

1. die Vergabekriterien für die Grundstücke im Baugebiet „Am Wienebütteler Weg“.
2. die Regelungen baulicher Standards sind in den Kaufverträgen aufzunehmen.
3. die Bildung der Vergabekommission zu beschließen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die erforderlichen Schritte zum Verkauf der Baugrundstücke „Am Wienebütteler Weg“ durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kosten (in €)

- a) für die Erarbeitung der Vorlage: 210 €
 - aa) Vorbereitende Kosten, z.B. Ausschreibungen, Ortstermine, etc.
- b) für die Umsetzung der Maßnahmen:
- c) an Folgekosten: 8,5 Mio. €
- d) Haushaltsrechtlich gesichert:

Ja	X
Nein	
Teilhaushalt / Kostenstelle: Invest.-Nr. 01-111-012 / 01-541-057	
Produkt / Kostenträger:	
Haushaltsjahr: 2021 ff.	
- e) mögliche Einnahmen: 21 Mio. €

Anlage/n:

Vergabekriterien für die Baugrundstücke „Am Wienebütteler Weg“
Regelungen in den Kaufverträgen
Vergabekommission
Baufelder Am Wienebütteler Weg

Beratungsergebnis:

	Sitzung am	TOP	Ein- stimmig	Mit Stimmen-Mehrheit Ja / Nein / Enthaltun- gen	lt. Be- schluss- vorschlag	abweichende(r) Empf /Beschluss	Unterschr. des Proto- kollf.
1							
2							
3							
4							

Beteiligte Bereiche / Fachbereiche:

DEZERNAT II

06 - Bauverwaltungsmanagement

DEZERNAT VI

03 - Projektmanagement, Service und Steuerungsunterstützung
