Beschlussvorlage
für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen

Beschluss Nr.: Bv/263/2017

öffentlich

Einreicher: Bürgermeister
Federführung: Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Frau Hupfer

Behandelt im:

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	22.08.2017
Ausschuss für Haushaltsangelegenheiten der Stadt Werneuchen	23.08.2017
Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	21.11.2017
Ausschuss für Haushaltsangelegenheiten der Stadt Werneuchen	22.11.2017
Ausschuss für Wirtschaft und Soziales der Stadt Werneuchen	15.01.2018
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	25.01.2018
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	08.02.2018

Betreff: Beschluss zum geplanten Ausschreibungsverfahren für Rohbauland in Werneuchen, OT Seefeld (Flurstück 297, Teilfläche)

Beschluss:

Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

1. Die Ausschreibung einer etwa 24.300 m² großen Teilfläche aus dem Flurstück 297 (Anlage 1) entsprechend der festgelegten Bedingungen (Anlage 2) durchzuführen.
2. Die Angebotsauswertung soll entsprechend der nachfolgend bestätigten Kriterien ((40 %)Anlage 2) erfolgen, die gemeinsam mit dem Kaufpreisangebot (60 %) gewichtet werden.
3. Es wird hiermit bereits der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zur Baureifmachung dieser Fläche nach erfolgtem Verkauf zugestimmt.

Begründung:

Das Grundstück in der Gemarkung Seefeld, Flur 2 Flurstück 297 befindet sich im Eigentum der Kommune. Im Flächennutzungsplan der Stadt Werneuchen ist die Fläche als „Wohnbaufläche" ausgewiesen, die bauplanungsrechtlich zu Bauland entwickelt werden kann.
Die Fläche soll durch die Stadt Werneuchen verkauft werden. Als Verkäufer des Rohbaulandes kann die Kommune Bedingungen vorgeben, die eine Entwicklung im gemeindlichen Sinne ermöglichen.
Um eine standortverträgliche und maßvolle bauliche Entwicklung zu gewährleisten und auch um Mietwohnraum für einkommensschwache Familien und Mitbürger zu schaffen, soll die Ausschreibung nach bestimmten Bedingungen und Kriterien erfolgen (Anlage 2).

Haushaltsrechtliche Auswirkungen:

Einnahme ist im Plan 2018 berücksichtigt 194.400 €	- HH-St.: 11.1.04/0301.682100	Bestätigung Kämmerei:

Bürgermeister

Sachgebietsleiter/in

Stellungnahme der Ortsbeiräte:

Ortsbeirat	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
Seefeld	17.08.2017	5	vertagt		
Seefeld	28.0.92017	5	Beratung, ohne Abstimmung gesamt.		

Stellungnahme der Fachausschüsse:

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	22.08.2017	5	vertagt		
A 3	23.08.2017	5	vertagt		
A 4	21.11.2017	5	5	0	0
A 3	22.11.2017	5 (3)	0	2	1
A 2	15.01.2018	5 (4)	2	1	1
A 1	25.01.2018	7	kein Votum		

Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:

Beschlussfähigkeit		Abstimmung	
Gesetzliche Mitgliederzahl:	19	dafür:	7
davon anwesend:	15	dagegen:	5
		Stimmenthaltung:	3

Befangenheit wurde erklärt durch:

.....

Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt. Zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der Stadtverordnetenversammlung ist gegeben.

Wemeuchen, 15.02.2018*

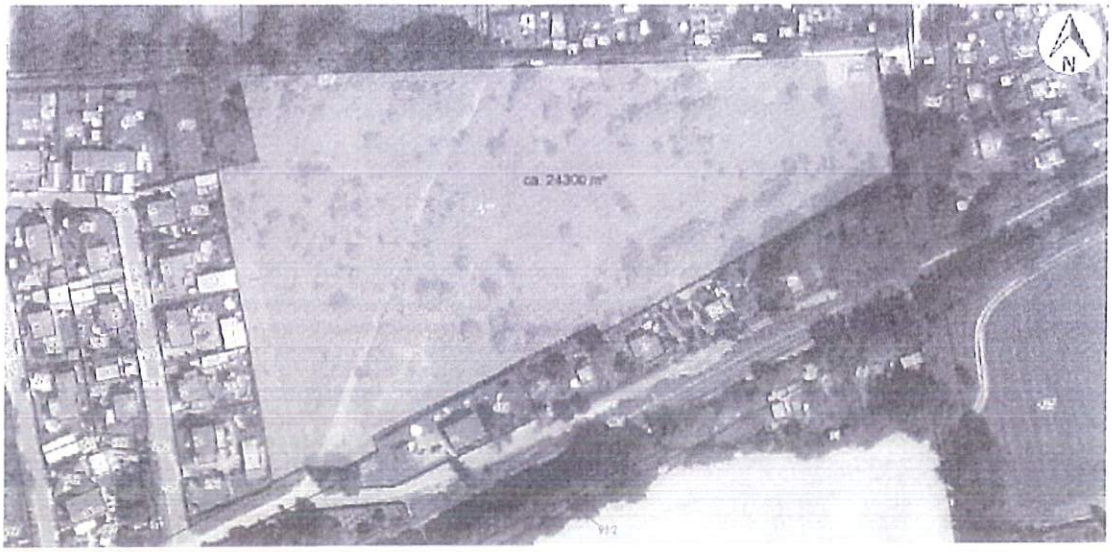
.....
Vorsitzender der SVV

.....
Stadtverordnete/r

*Anmerkung: 15.02.2018 erfolgte Fortsetzung der Sitzung SVV vom 08.02.2018

Verkauf unbebautes Grundstück in Seefeld

Die Stadt Werneuchen verkauft eine Grundstücksteilfläche in der Gemarkung Seefeld.



A. Angaben zum Objekt

Eigentümerin: Stadt Werneuchen

Lage/Nutzung/Katasterangaben/Größe:

Bahnhofstraße/Bauerwartungsland/Flur 2 Flurstück 297, ca. 24.300,00 m²

Von diesem Grundstück verbleiben nach Teilungsvermessung ein ca. 8 m breiter Streifen an der nördlichen Grundstücksgrenze und eine Fläche von ca. 450 m² an der nord-westlichen Grundstücksgrenze im Eigentum der Stadt Werneuchen.

B. Objektbeschreibung

Die Teilfläche befindet sich im Ortsteil Seefeld der Stadt Werneuchen zwischen dem Birkenweg, der Berliner Straße (B 158) und der Bahnhofstraße in 2. Reihe.
Die spätere verkehrstechnische Anbindung an das öffentliche Straßennetz erfolgt dabei von der Berliner Straße/ Birkenweg über die kommunalen Flurstücke 107, 108, 112, 623 und 625).
Im Bereich des Flurstücks 107 befindet sich ein verrohrter Graben, der zu erhalten ist.

Die Teilfläche ist unbebaut. Angaben zu den Bodenverhältnissen liegen nicht vor. Laut Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 25.01.2017 wird die Fläche nicht im Altlastenkataster geführt. Auch im Umfeld befinden sich nach dieser Auskunft keine im Altlastenkataster registrierten Flächen.

Laut Auskunft der Denkmalschutzbehörde besteht auf dem Grundstück Denkmalschutz für ein Bodendenkmal, Seefeld, Flur 2, Siedlung Neolithikum, Siedlung Bronzezeit Nummer 40689.

Diese Teilfläche ist derzeit nicht öffentlich-rechtlich erschlossen.

Auf dem Grundstück ist eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Leitungs- und Transformatoren-/Schaltstationsrecht) für die e.dis Aktiengesellschaft eingetragen. Die Dienstbarkeit ist vom Erwerber zu übernehmen. Der Ausübungsbereich des Rechts befindet sich an der nord – östlichen Grenze der Verkaufsfläche.

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Wohnbaufläche (Planung) nach § 1 (1) Ziff. 1 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

Für das Grundstück liegt derzeit noch kein Bebauungsplan vor.

Verkauf Rohbauland Seefeld
Bedingungen für die Bieter und Kriterien für die Angebotsauswertung

Aufgabenstellung
Es soll ein Wettbewerb unter Bietern durchgeführt werden, in dessen Ergebnis sowohl mietpreisgebundener Wohnraum entsteht als auch frei vermarktbare Grundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Mehrgenerationenhäusern.

Für die Fläche ist ein städtebauliches Baukonzept zu fertigen. Die Bebauung soll sich zum einen in die bestehende umgebende Bebauung einordnen. Der ortsprägende Charakter einer geringen baulichen Grundstücksausnutzung soll erhalten bleiben.

Das Konzept muss die öffentliche Erschließung hinsichtlich aller Medien und die verkehrstechnische Anbindung inkl. Feuerwehrzufahrten/ - stellflächen etc. darstellen.

Für die Vorbereitung der Angebotseinholung soll im politischen Raum abgestimmt werden, welche *Bedingungen* (B) ein Bieter zu erfüllen hat, wenn er im Sinne der Stadt Werneuchen das Grundstück planerisch, verkehrstechnisch und baulich entwickeln soll.

Wenn es die Kommune will und wenn der Gutachterpreis nicht unterschritten wird, dann kann die Auswertung der Kaufgebote auch nach einer Bewertungsmatrix erfolgen, die neben dem Kaufpreis auch städtebauliche Kriterien zugrunde legt. So kann es sein, dass nicht allein das höchste Gebot für die Entscheidung maßgeblich ist, wenn andere Kriterien schwerer wiegen.
Es wird daher vorgeschlagen, dass auch städtebauliche oder andere Konzepte vom Bieter vorzulegen sind, die in die Auswertung der Angebote einfließen. Hierfür wären die nachfolgend vorgeschlagenen *Kriterien* (K) für die Auswahl des Bieters zu beraten.
Hinweis: Die *Kommunalaufsicht* beim LK Barnim sieht eine Angebotsauswertung nach transparenten Kriterien und damit einen Verkauf auch unter dem höchsten Gebot als unproblematisch an, solange der Verkehrswert des Kaufgegenstandes nicht unterboten wird.

!

Bedingungen für die Bieter (B)

B1 - Die äußere Anbindung des Wohngebietes an den Verkehrsknoten der B 158 und die innere verkehrstechnische Erschließung der Bauparzellen im Wohngebiet ist durch den Erwerber herzustellen. Das beinhaltet die Errichtung einer Erschließungsstraße zum Wohngebiet, die medien- und verkehrstechnische Erschließung im Wohngebiet und den Ausbau des Knotens mit Sicherung durch eine Lichtsignalanlage. In Vorbereitung des Knotenausbaus ist eine verkehrstechnische Untersuchung durchzuführen. Sämtliche Straßenplanungen sind mit der Stadt abzustimmen. Die Stadt schließt mit dem Investor einen Erschließungsvertrag ab und übernimmt nach Bauabnahme die Straßen in ihre Baulast. (B)

Stellungnahme Ortsbeirat: *eine Kostenbeteiligung der Stadt am Ausbau des Knotens wird erwogen*

- **B1a** Beschlussvorschlag A 4:
  Die vorgenannte Bedingung wird ergänzt:
  „Die Stadt beteiligt sich am Ausbau des Knotens an der B 158 mit 20% des Verkaufserlöses, jedoch max. bis zu den Gesamtkosten des Knotenausbaus."

Abstimmung A 4 Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss SVV:	**Ja** 6	**Nein** 8	**Enthaltung** 1

Alternativ

- **B1b** Beschlussvorschlag A 3: Die Stadt beteiligt sich am Ausbau des Knotens an der B 158 mit 20% des Verkaufserlöses oder max. 40 T€.

Abstimmung A 3 Ja 2 Nein 0 Enthaltung 1

Beschluss SVV:	**Ja** 6	**Nein** 6	**Enthaltung** 3

B2 - Die Kosten für die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind durch den Erwerber zu tragen. (B)

Stellungnahme Ortsbeirat: *kein Votum*

Abstimmung A 4:	Ja	5	Nein	0	Enthaltung 0
Abstimmung A 3:	Ja	3	Nein	0	Enthaltung 0

Beschluss SVV:	**Ja** 14	**Nein** 0	**Enthaltung** 1

B3 – *(ursprünglicher Vorschlag der Verwaltung)* Die Schaffung des mietpreisgebundenen Wohnraums ist eine Bedingung für die Entwicklung der Fläche. Auf etwa 20 % der verkauften Grundstücksfläche (ca. 4.800m² Bruttofläche) sollen Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen und Mietpreisbindung entstehen. Die Wohnungen sollen für eine netto-Kaltmiete von 5,50€/m² mit einer Bindung für 20 Jahre ab Fertigstellung vermietet werden.
Es sind mindestens 15 Wohnungen für 2 – 5 Personenhaushalte vorzusehen, die sich an den „Angemessenheitskriterien für Wohnraum im Landkreis Barnim" orientieren. (B)

B3a Beschlussvorschlag Ortsbeirat:
*Grundsätzlich kein mietpreisgebundener Wohnraum, keine Vorgabe zur Kaltmiete und keine Bindefrist, nur **sozialverträglicher Wohnraum***
Ja 3 *Nein 0* *Enthaltung 1*

Beschluss SVV:	**Ja** 8	**Nein** 5	**Enthaltung** 2

B3b Beschlussvorschlag A 4:

Vorschlag A 4: weder Vorgaben zu Mietpreisbindung noch zu sozialverträglichen Wohnungen, nur **Schaffung von Mietwohnungen**						
Neu formuliert: Die Schaffung von Mietwohnraum ist eine Bedingung für die Entwicklung der Fläche. Auf etwa 20 % der verkauften Grundstücksfläche (ca. 4.800m² Bruttofläche) sollen Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen entstehen. Es sind mindestens 15 Wohnungen für 2 – 5 Personenhaushalte vorzusehen, die sich an den „Angemessenheitskriterien für Wohnraum im Landkreis Barnim" (Wohnflächen) orientieren.						
Abstimmung A 4:	Ja	3	Nein	1	Enthaltung	1

Beschluss SVV:	Ja	6	**Nein**	7	**Enthaltung**	2

B4 - Die mietpreisgebundenen Wohnungen sind innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bezugsfertig herzustellen. (B)

*Stellungnahme Ortsbeirat: ändern in **sozialverträgliche Wohnungen** Abst. 3-0-1*

Vorschlag A 4:						
Neu formuliert: Die Mietwohnungen sind innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bezugsfertig herzustellen.						
Abstimmung A 4:	Ja	5	Nein	0	Enthaltung	0

Beschluss SVV:	**Ja**	7	**Nein**	0	**Enthaltung**	8

B5 - Auf der frei vermarktbaren Fläche dürfen maximal 20 Baukörper mit insgesamt höchstens 25 Wohneinheiten errichtet werden.

Stellungnahme Ortsbeirat: keine Vorgabe zu Anzahl Wohneinheiten! Abst. 3-0-1

Vorschlag A 4:						
Neu formuliert: Auf der frei vermarktbaren Fläche dürfen maximal 20 Baukörper errichtet werden.						
Abstimmung A 4:	Ja	5	Nein	0	Enthaltung	0

Beschluss SVV:	**Ja**	~~9~~ 10	**Nein**	0	**Enthaltung**	5

B6 - Auf der frei vermarktbaren Fläche dürfen Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet werden.
Die Mehrfamilienhäuser mit Mietpreisbindung dürfen maximal 3 Vollgeschosse aufweisen, wobei das 3. Geschoss im Dachgeschoss angeordnet wird.

Stellungnahme Ortsbeirat: *ändern: die Mehrfamilienhäuser mit* ***sozialverträglichen Wohnungen*** *Abst. 3-0-1*

Vorschlag A 4:

Neu formuliert: Auf der frei vermarktbaren Fläche dürfen Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet werden.
Die Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen dürfen maximal 3 Vollgeschosse aufweisen, wobei das 3. Geschoss im Dachgeschoss angeordnet wird, das geneigte Dachflächen aufweisen muss.

Abstimmung A 4: Ja 5 Nein 0 Enthaltung 0

Beschluss SVV: **Ja** 12 **Nein** 0 **Enthaltung** 3

❖

Festlegung von Kriterien zur Angebotsauswertung

Auswahlverfahren: Die Auswertung der Angebote soll nach einer Bewertungsmatrix erfolgen, ~~die nicht allein das höchste Gebot zugrunde legt. Es sollen auch städtebauliche oder andere Konzepte als~~ *Kriterien* in die Bewertung einfließen.

Abstimmung zum Verfahren der Angebotsauswertung
(nach Bewertungsmatrix, nicht allein höchstes Gebot):

Abstimmung A 3: Ja 0 Nein 2 Enthaltung 1
(Der A 3 befürwortet einen Verkauf zum Höchstgebot)

Beschluss SVV: **Ja** 9 **Nein** 4 **Enthaltung** 2

Kriterien (K)
Soweit die Stadtverordneten mit „Ja" stimmen und nicht das höchste Angebot sondern die Auswertung nach einer Bewertungsmatrix zugrunde legen wollen, werden nachfolgende Kriterien für die Angebotsauswertung vorgeschlagen.

K1 - Wohnungspolitische Kriterien

Auf der übrigen verkauften Grundstücksfläche (80% - ca. 19.500 m² Bruttofläche) soll Wohnraum für unterschiedliche Lebensmodelle entwickelt werden. Ein Fokus soll hierbei auf Wohnhäuser für Familien (wie Häuser für Familien mit Kindern, Häuser mit Einliegerwohnungen für Senioren, oder Cohousing Konzepte) liegen. Dabei sollen auch Möglichkeiten für Eigenleistungen des Endnutzers geboten werden. Der Bieter hat dafür ein abgestuftes Konzept vorzulegen.
(*Hinweis: in diesem Fall fungiert der Erwerber als Bauträger*)

Stellungnahme Ortsbeirat: *Abst. 3-0-1*

Abstimmung A 4	Ja	4	Nein	1	Enthaltung	0
Beschluss SVV:	**Ja**	3	**Nein**	3	**Enthaltung**	3

Gibt es für den vorgenannten Beschlusspunkt keine Mehrheit, dann werden auf dem Vorhabengrundstück *keine Vorgaben* für die Raumlösungen der Baukörper abgefordert.

K2 - Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien

K2 a - Der Bieter soll ein Konzept vorlegen, welches die Vorbereiche/ -gärten der Häuser zur Straße hin öffnet und so Begegnungsräume für nachbarschaftliche Kommunikation schafft. Zudem soll der Entwurf auf die angrenzende Bebauung reagieren und sich kreativ mit den benachbarten Gebäuden (umgebende Grundstücke) auseinandersetzen.

Stellungnahme Ortsbeirat: *Abst. 2-1-1*

Abstimmung A 4	Ja	4	Nein	1	Enthaltung	0
Beschluss SVV:	**Ja**	2	**Nein**	9	**Enthaltung**	4

K2 b - Alternative: Der Bieter soll ein Konzept vorlegen, welches einen öffentlichen Bereich vorsieht, der sowohl als Spielplatz als auch als Begegnungsort für nachbarschaftliche Kommunikation dient.

Stellungnahme Ortsbeirat: *Abst. 1-2-1*

Abstimmung A 4	Ja	4	Nein	1	Enthaltung	0
Beschluss SVV:	**Ja**	3	**Nein**	2	**Enthaltung**	5

K3 - Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien

Das Baugebiet stellt heute eine unversiegelte klimaaktive Freifläche dar. Diese wirkt als Kalt- und Frischluftschneise. Durch Verdunstung kann bei sommerlichen Hitzeereignissen Verdunstungskühlung entstehen. Die Bebauung führt in diesem Bereich durch die Verminderung der Kaltluftentstehung zu einer Verschlechterung des Mikroklimas und erzeugt einen Wärmeinseleffekt. Daher sind vom Bieter klimatische Minderungsmaßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorzusehen. Hier sind insbesondere Minderungsmaßnahmen relevant, die den Wärmeinseleffekt und die verminderte Kaltluftproduktion ausgleichen.

Diese sind in einem nachvollziehbaren Konzept darzulegen, das unter anderem Starkregenvorsorge, natürliche Maßnahmen zur Steigerung der Verdunstungskühlung wie die Begrünung der geplanten Baukörper und eine möglichst geringe Versiegelung enthalten sollte.

Stellungnahme Ortsbeirat: passt nicht zu Seefeld, ersten Absatz streichen! Wichtig aus dem 2. Absatz sind Starkregenvorsorge und möglichst geringe Versiegelung Abst. 2-1-1

K3a (Variante 1) (ganzer Text)

Abstimmung A 4					
	Ja	2	Nein	2	Enthaltung 1

Beschluss SVV:	**Ja**	3	**Nein**	9	**Enthaltung**	3

K3b (Variante 2) (analog zu Seefeld)

Abstimmung A 4:					
Neu formuliert: Es ist ein nachvollziehbares Konzept vorzulegen, das unter anderem die Starkregenvorsorge und eine möglichst geringe Versiegelung enthalten sollte.					
	Ja	4	Nein	1	Enthaltung 0

Beschluss SVV:	**Ja**	10	**Nein**	2	**Enthaltung**	3

K4 - Funktionale und architektonische Kriterien

Hinsichtlich der Architektur und Gestaltungsqualität des Baugebietes sollen Vielfalt und Individualität innerhalb eines übergeordneten Gestaltungsprinzips ermöglicht werden. Hier ist vom Bieter ein Gestaltungskatalog auszuarbeiten, der aufeinander abgestimmte Materialien und Elemente zur Fassaden- und Hofgestaltung definiert. *(Hinweis: entspricht Regelungen wie in einer Gestaltungssatzung)*

Stellungnahme Ortsbeirat: Abst. 3-0-1

Abstimmung A 4	Ja	4	Nein	1	Enthaltung 0

Beschluss SVV:	**Ja**	10	**Nein**	2	**Enthaltung**	3

Weitere Vorschläge des Ortsbeirates: ..... Errichtung eines Spielplatzes!
(Hinweis: Entscheidung fällt unter K2b)

Die Ausschreibung ist durch die Verwaltung vorzubereiten.
~~Die Auswertung der Angebote erfolgt durch die Verwaltung.~~

Festlegung: *Der OB und der A 4 regen die Bildung eines Gremiums für die Auswertung der Angebote und die Vergabeentscheidung an, in dem der Ortbeirat, der A4 und die Verwaltung mit je 2 Mitgliedern vertreten sind.*

Abstimmung A 4:	Ja	5	Nein	0	Enthaltung	0
Beschluss SVV:	**Ja**	6	**Nein**	5	**Enthaltung**	4

Stand 04.01.2018