



Castrop
Rauxel

Der Bürgermeister

Bereich Stadtentwicklung und Statistik
Az:
Datum: 12.04.2023

2023/168

öffentlich

Sitzungsvorlage

Beratungsfolge	Datum	TOP-Nr.
Ausschuss für Klima- und Umweltschutz	15.08.2023	
Betriebsausschuss 3 (Bauen, Verkehr und Sport)	17.08.2023	
Rat der Stadt	24.08.2023	

Betreff

Grundstücksgeschäfte der ECAS GmbH - Entwicklung der Fläche "Schillerstraße"

Finanzielle Auswirkungen

☒ keine haushaltsmäßige Berührung

☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt, dass die ECAS GmbH das Grundstück in der Schillerstraße im Rahmen einer Konzeptvergabe gem. des dargestellten Ablaufs zu wohnbaulichen Zwecken vermarkten soll.
2. Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel beschließt, dass die Auswertung der im Rahmen der Konzeptvergabe eingegangenen Angebote anhand der als Anlage 2 beigefügten Bewertungsmatrix erfolgen soll.

K l e f f
Erste Beigeordnete/
Beigeordnete für Soziales

L e n o r t
Stadtbaurätin

Sachverhalt

Der Rat der Stadt Castrop-Rauxel hat in seiner Sitzung am 04.07.2019 die Gründung einer städtischen Entwicklungsgesellschaft (ECAS GmbH) beschlossen. Im dazugehörigen Rahmenvertrag, der am 07.05.2020 zwischen der Stadt Castrop-Rauxel und der ECAS abgeschlossen wurde, ist in § 1 festgehalten, dass Grundstücksgeschäfte seitens der ECAS in Abstimmung mit der Stadt zu erfolgen haben.

Wie bereits in der Vorlage 2022/080 dargelegt, wurden bei einer gesamtstädtischen Analyse 24 Standorte untersucht und ihr jeweiliges Entwicklungspotential bewertet, um für die ECAS potentielle Entwicklungsflächen zu identifizieren. Im Ergebnis wurde hierbei das unbebaute Grundstück in der Schillerstraße (s. Anlage 1) mit einer hohen Priorität bewertet und soll nun einer baulichen Entwicklung zugeführt werden. Die Vermarktung des Grundstücks soll im Rahmen einer Konzeptvergabe erfolgen.

Um wie im vorliegenden Fall der Entwicklung jener Flächen nachkommen zu können, in denen die ECAS nicht selbst als Projektentwickler auftritt, bedarf es der Benennung konkreter städtebaulicher, architektonischer, ökologischer und ökonomischer Vergabekriterien, die bei der Vermarktung des Grundstücks anzuwenden sind. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Vermarktung des Grundstücks und die damit verbundene bauliche Entwicklung mit den Zielvorstellungen der Stadt Castrop-Rauxel bzw. der ECAS einhergeht. Das Instrument der Konzeptvergabe ermöglicht neben der Berücksichtigung dieser Kriterien auch die Schaffung eines transparenten Vergabeverfahrens und bietet die Möglichkeit, für jedes einzelne Verfahren konkrete Vergabekriterien aufzustellen, um eine auf den jeweiligen Standort abgestimmte Entwicklung zu gewährleisten. Die eigentliche Veräußerung des Grundstücks bedarf weiterhin eines separaten Beschlusses des Rates der Stadt.

In dieser Vorlage werden die mit der Konzeptvergabe verbundenen allgemeinen Zielsetzungen benannt sowie die städtebaulich-architektonischen Rahmenparameter zur baulichen Entwicklung und die Vergabekriterien festgesetzt. Die in der Vorlage 2022/287 präsentierten Vorentwurfsplanungen wurden diesbezüglich detaillierter ausformuliert (s. Anlage 3-5). Des Weiteren wird im Folgenden der Verfahrensablauf zur Konzeptvergabe erläutert.

Zielsetzung der Konzeptvergabe

Durch die Vermarktung des Grundstücks in der Schillerstraße soll ein erster Baustein zur quantitativen und qualitativen Verbesserung der Wohnraumversorgung in Castrop-Rauxel geschaffen werden. Die Vermarktung des Grundstücks in der Schillerstraße im Rahmen einer Konzeptvergabe bietet die Möglichkeit, dass bei der Vergabe neben monetären Aspekten auch städtebauliche, architektonische und ökologische Qualitäten als Vergabekriterien herangezogen werden können. Die Vergabe erfolgt demnach nicht auf Basis des höchsten Gebots, sondern an den Investor mit dem geeignetsten Konzept. Die Stadt wiederum kann von den Bewerbern zu berücksichtigende Inhalte vorgeben. Um sicherzustellen, dass die ECAS im Zuge des Projekts Einnahmen für weitere Maßnahmen generieren kann, wird ein Mindestpreisgebot vorgegeben.

Im Rahmen der Konzeptvergabe soll ein Beitrag zur bedarfsgerechten Schaffung von Wohnraum bei gleichzeitiger Einhaltung von ökologischen und architektonischen Standards geleistet wer-

den. Die nachfolgenden Kriterien finden bei der Bewertung der Bewerbungen für die Vermarktung des Grundstücks in der Schillerstraße Verwendung. Eine detaillierte Erläuterung der einzelnen Bewertungskriterien ist u.a. im Ausschreibungstext zur Konzeptvergabe (Anlage 6 zu dieser Vorlage) enthalten.

- Gesamteindruck der Bewerbung
- Städtebau und Mobilität
- Architektur und Gestaltungsqualität
- Ökologie und Energie
- Grundstückskaufpreis

Zudem ist festzuhalten, dass die zuletzt in der Vorlage 2022/287 erwähnte Verlagerung von Stellplatzbaulasten, die sich derzeit noch auf dem Grundstück befinden, vorangetrieben und ein Alternativstandort für deren Verortung gefunden werden konnte.

Vorgaben zur baulichen Gestaltung

Zur Entwicklung der Baulücke in der Schillerstraße werden bei der anstehenden Konzeptvergabe städtebaulich-architektonische Rahmenparameter benannt (s. Anlage 3-5). Hierdurch wird sichergestellt, dass die Zielvorstellungen der ECAS zur baulichen Entwicklung des Grundstücks eingehalten werden.

Demzufolge wird erwartet, dass auf dem Areal ein Wohngebäude mit drei Vollgeschossen und einem flach geneigten Pultdach oder Flachdach entsteht. Das Gebäude soll nach KFW 55 Standard gem. dem Gebäudeenergiegesetz entwickelt werden und eine barrierearme Ausstattung, d.h. schwellenlose Zugänge an Eingängen, Terrassen und Balkonen sowie einen behindertengerechten Aufzug aufweisen.

Das Gebäude ist als nicht unterkellertes Massivbau mit Flachdach zu konzipieren, alternativ als Holzbau ab Geländeoberkante. Die Positionierung des Gebäudes berücksichtigt einen nicht überbaubaren Schutzstreifen für den im vorderen Bereich des Grundstücks verlaufenden Mischwasserkanal des Landwehrbachs.

Die Fassadengestaltung wurde unter architektonischen Gesichtspunkten vorgenommen, wonach hinsichtlich einer klaren und ruhigen Formsprache ein aus Kuben bestehender Baukörper mit Fensteröffnungen in gleichen Formaten entstehen soll. Über die gesamte Grundstückslänge zur Schillerstraße soll sich eine einheitlich gestaltete, geschosshohe Wandscheibe zeigen, um dahinter befindliche wenig attraktive Einstellplätze, Abfallbehälter, Fahrradstellplätze von außen zu verbergen. Wertige Materialien wie einfarbige, helle Putzflächen und Holzverschalungen sollen die Fassade strukturieren.

Das Konzept berücksichtigt vorwiegend witterungsgeschützte Stellplätze für Pkws und Fahrräder. Auf Erdgeschossniveau befinden sich für jede Wohneinheit ein Pkw-Stellplatz im Sinne der Stellplatzsatzung. Im Rahmen der Konzepterstellung gilt es die entsprechend der kommunalen Stellplatzsatzung notwendige Anzahl an Stellplätzen (je nach Wohnungsgrößen 0,8 - 2 pro Wohneinheit) auf dem Grundstück abzubilden, wobei eine Abwicklung der Stellplätze im Vorgartenbereich explizit nicht gewollt ist. Die gem. der Stellplatzsatzung notwendigen Fahrradstellplätze (je nach

Wohnungsgrößen 1 - 3 pro Wohneinheit) sollen, wenn möglich, an einem witterungsgeschützten Standort liegen und in jedem Falle abschließbar sein.

Eine besondere Rolle bei der Betrachtung haben ökologische Baustandards eingenommen. Die ECAS hat sich eine möglichst ökologische Bebauung des Grundstücks in der Schillerstraße zum Ziel gesetzt. Dementsprechend hoch werden in der Bewertungsmatrix mit 25 % der zu vergebenen Punkte ökologische Ansätze sowie eine nachhaltige Energieversorgung gewertet (s. Anlage 2). Darüber hinaus wird die Auflage formuliert, dass die Entwürfe eine Photovoltaikanlage auf der gesamten Dachfläche inkl. einer Dachbegrünung vorsehen sollen.

Die Grundrissausformung der Wohneinheiten wurde der Vollständigkeit halber betrachtet. Die endgültige Ausführung ist durch die Architekten der Investorenschaft unter Beibehaltung der äußeren Fassadengliederung frei planbar. Dies gilt ebenfalls für die konkreten Ausmaße des Gebäudes sowie für die Verortung von Gebäudeöffnungen und Stellplätzen. Die folgenden Parameter sind hingegen bei der weiteren Ausformulierung des Gebäudes im Rahmen der Konzeptvergabe zwingend einzuhalten:

- Wohnnutzungen als ausschließliche Nutzung
- Drei Vollgeschosse. Nicht-Vollgeschosse werden ausgeschlossen.
- Übernahme der grundsätzlichen Gebäudekubatur und -ausrichtung
- Eine Fassadengestaltung in Form von einfarbigen, hellen Putzflächen und Holzverschalungen. Der Anteil der Holzverschalungen im Verhältnis zur Gesamtfassade muss mindestens 20 % betragen.
- Flachdach oder flach geneigtes Pultdach bis max. 15 Grad Dachneigung
- Freihaltung des Vorgartenbereichs von Kfz-Stellplätzen
- Begrünung des Vorgartenbereichs
- Photovoltaikanlage auf der gesamten Dachfläche inkl. einer Dachbegrünung
- diebstahlsichere Fahrradstellplätze für 24 Stunden am Tag

Im Rahmen der Planung, Ausschreibung und Ausführung der Maßnahme sind alle gültigen Regelwerke, Vorschriften, Normen, Richtlinien, Bestimmungen und sonstige gesetzlichen Regelungen, die für den Zeitpunkt der Baugenehmigung gelten, einzuhalten.

Wirtschaftlichkeit

Bei der Projektentwicklung wird die Wirtschaftlichkeit von zwei Seiten betrachtet. Auf der einen Seite soll durch die Bebauung des Grundstücks in der Schillerstraße eine für die ECAS GmbH wirtschaftlich tragbare Vermarktung erfolgen. In diesem Sinne ist nach derzeitigem Verfahrensstand davon auszugehen, dass die ECAS durch die Vermarktung des Grundstücks und den zuvor notwendigen Maßnahmen zur Baureifmachung (u.a. Grunderwerb, Gutachten, vorbereitende Planungen, bei der Stadtverwaltung angefallene Personalkosten für die Sachbearbeitung) eine Wirtschaftlichkeit erzielen wird.

Auf der anderen Seite gilt es, um ein solides Entwicklungsprojekt für die ECAS zu entwickeln, ebenfalls die Wahrscheinlichkeit einer Weiterveräußerung an einen Investor mit zu berücksichtigen. Das Interesse möglicher Investoren basiert hierbei auf der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojekts. Demzufolge gilt es bei der Bestimmung von Auflagen und Mindestanforderungen an

das spätere Wohnhaus dafür Sorge zu tragen, dass ein modernes sowie städtebaulich und architektonisch ansprechendes Gebäude errichtet wird, sich das Projekt jedoch auch für spätere Investoren finanziell attraktiv gestaltet.

Die Kostenschätzung für den Bau des Gebäudes beläuft sich auf Basis der erarbeiteten Entwurfsplanungen und unter Berücksichtigung der allgemeinen Baukostensteigerungen auf ca. 1.645.000 €. Die Grunderwerbskosten für das Grundstück liegen inkl. der relevanten Nebenkosten bei ca. 202.000 €.

Werden die Ausgaben den voraussichtlichen Verkaufswerten der Wohnflächen sowie Stellplätzen gegenübergestellt, kann davon ausgegangen werden, dass aus Sicht eines Investors die Bebauung des Grundstücks in der Schillerstraße Gewinne in Höhe von ca. 5-10 % der investierten Mittel erzeugt. Eine entsprechende Gewinnspanne wird als Voraussetzung gesehen, um ein attraktives Projekt für Investoren darzustellen.

Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung wurde ebenfalls geprüft, welche finanziellen Auswirkungen mit der Auflage verbunden wären, eine Wohneinheit (und somit 20 % des zukünftigen Wohnungsbestands) als geförderte Mietwohnung zu entwickeln. Hierbei wäre davon auszugehen, dass der spätere Investor ein zinsgünstiges Darlehen im Rahmen der Wohnraumförderung NRW sowie gedeckelte Mieteinnahmen über den Zeitraum der Zinsbindung erhält. Demgegenüber sind die geringeren Verkaufserlöse für die übrigen Wohneinheiten und die anfallenden Kosten des Darlehens zu stellen. Nach einem Ablauf der Zinsbindung von 30 Jahren und bei einer Herabsetzung des geforderten Baustandards bzw. der damit verbundenen Senkung der Baukosten würde das Projekt ein sechstelliges Verlustgeschäft darstellen und könnte daher nicht umgesetzt werden. Daher sollen die Wohneinheiten in der Schillerstraße für den frei finanzierten Wohnungsmarkt entstehen, um ein tragfähiges Projekt entwickeln zu können.

Verfahrensablauf

Zu Beginn des Verfahrens ist seitens des Rates der Stadt Castrop-Rauxel ein Beschluss über die Aufnahme der Konzeptvergabe zu fassen. Der Beschluss erfolgt im Rahmen dieser Vorlage. Anschließend findet ein Auswahlverfahren statt, bei welchem die Bieter die Möglichkeit haben, Bewerbungen zum Grundstückskauf und zur damit verbundenen baulichen Entwicklung des Grundstücks einzureichen.

Die Konzeptvergabe erfolgt anhand einer Bewertungsmatrix (s. Anlage 2) und richtet sich nach der Konzeptqualität sowie dem angebotenen Preis. Die Wertungskriterien und deren Gewichtung sind individuell auf das Grundstück in der Schillerstraße abgestimmt und durch Beschluss des Rates der Stadt festzulegen. Der Beschluss erfolgt ebenfalls im Rahmen dieser Vorlage. Die Auswahlkriterien sind bei der Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen offen zu legen.

Die ECAS hat die in dieser Vorlage benannten Rahmenparameter zur Entwicklung des Grundstücks als inhaltliche Vorgabe in das Verfahren zu übernehmen. Die Bewerber müssen diese Vorgaben in ihren Entwurfsplanungen berücksichtigen und können Sie im Detail weiter ausformulieren.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die fristgerecht eingereichten Bewerbungen zunächst einer Vorprüfung hinsichtlich ihrer formellen Zulässigkeit unterzogen. Die Vorprüfung der eingereichten Bewerbungen wird durch Mitarbeitende des Bereichs Stadtentwicklung und Statistik der Stadt Castrop-Rauxel durchgeführt. Bei der Vorprüfung wird die Einhaltung der aufgestellten städtebaulich-architektonischen Parameter geprüft.

Die Bewertung der zugelassenen Konzepte wird anhand der Bewertungsmatrix durchgeführt. Hierdurch wird eine objektive Bewertung der eingereichten Konzepte sichergestellt. Der Kaufpreis fließt mit in die Bewertung ein.

Das Auswahlgremium zur Bewertung der eingegangenen Bewerbungen setzt sich aus der Geschäftsführung und der ECAS-Gesellschafterversammlung zusammen. Anschließend wird ein Gesellschafterbeschluss zur Vergabe des Grundstücks gefasst. Der ECAS-Beirat wird zudem als beratendes Gremium beteiligt.

Zusammengefasst lässt sich der Ablauf des Verfahrens in die Bewerbungsphase, die Auswertungsphase sowie die Vergabephase untergliedern und lässt sich terminlich nach derzeitigem Stand ungefähr wie folgt darstellen:

Bewerbungsphase

- | | |
|--|------------------------------------|
| - Veröffentlichung der Vergabeunterlagen | 2. Jahreshälfte 2023 |
| - Frist für Einreichung von Rückfragen | ca. 1 Monat nach Veröffentlichung |
| - Beantwortung der Rückfragen | ca. 1 Woche nach Fristende |
| - Einreichungsfrist Konzeptunterlagen | ca. 3 Monate nach Veröffentlichung |

Auswertungsphase

- | | |
|---|-------------------------------|
| - Vorprüfung der eingereichten Unterlagen | ca. 2 Wochen nach Fristablauf |
| - Bewertung durch Auswahlgremium | ca. 1 Woche nach Vorprüfung |

Vergabephase

- | | |
|---|-------------------------------|
| - Information des ECAS-Beirates | nächstmöglicher Termin |
| - Vergabeentscheidung durch Gesellschafterbeschluss | nächstmöglicher Termin |
| - Mitteilung der Ergebnisse an die Teilnehmer | Im Anschluss an den Beschluss |
| - Vergabe der Fläche | nächstmöglicher Termin |

Anlagen:

1. Katasterauszug des Grundstücks in der Schillerstraße
2. Bewertungsmatrix
3. Lageplan und Grundrisse
4. Ansichten und Schnitte
5. 3D-Visualisierung
6. Ausschreibungstext zur Konzeptvergabe
7. Baugrunduntersuchung

Mitzeichnung:

Prokurist ECAS (B20)
25.07.2023 gez. Dinter