

Beschlussvorlage der Verwaltung Nr.: 20193187

Status: öffentlich

Datum: 08.01.2020

Verfasser/in: Maria Odenthal / Martin Heppelmann

Fachbereich: Amt für Stadtplanung und Wohnen

Bezeichnung der Vorlage:

Ostpark-Neues Wohnen. Grundsatzbeschluss zum Vermarktungskonzept Quartier Feldmark

Beschlussvorschriften:

Beratungsfolge:

Gremien:

Bezirksvertretung Bochum-Mitte

Sitzungstermin:

16.01.2020

Zuständigkeit:

Anhörung

Ausschuss für Planung und Grundstücke

28.01.2020

Vorberatung

Haupt- und Finanzausschuss

04.03.2020

Vorberatung

Rat

12.03.2020

Entscheidung

Kurzübersicht:

Die NRW.URBAN GmbH möchte 2020 mit der Vermarktung des Quartiers Feldmark beginnen. In der Vorlage wird das Vermarktungskonzept vorgestellt. Mit dieser Vorlage soll das grundsätzliche Vorgehen sowie die Zusammensetzung der Auswahlkommission beschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

1. Die NRW.URBAN GmbH führt als Treuhänderin der Stadt Bochum auf der Grundlage des erarbeiteten Vermarktungskonzepts die Vermarktung der Grundstücke im Quartier Feldmark durch.
2. Die Auswahlkommission für die Vergabeverfahren wird, wie unter 3.1 und 3.2 der Vorlage beschrieben, besetzt.

Begründung:

1. Anlass

Das Quartier Feldmark ist das westliche Quartier des Neubauprojektes OSTPARK – Neues Wohnen. Es befindet sich im Stadtteil Altenbochum und wird begrenzt durch die Immanuel-Kant-Straße im Westen, die Straße Feldmark im Norden, den Sheffield-Ring im Osten und die Siedlung am Eichendorffweg im Süden. Das Quartier entsteht auf den Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei und umfasst die bestehende evangelische Hochschule und den alten Friedhof Altenbochum. Die Planung sieht die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen und hochwertiger Freianlagen vor, um die Zielsetzungen eines attraktiven, sozial durchmischten und ökologisch nachhaltigen Quartiers zu verwirklichen. Insgesamt sollen ca. 700 neue Wohneinheiten entstehen und Wohnraum für verschiedene Zielgruppen bieten.

Gemäß der im städtebaulichen Entwurf vorgesehenen Bebauung lässt sich das Quartier Feldmark in fünf unterschiedliche Bereiche einteilen (vgl. Anlage 1):

- Der Bereich Feldmark West mit drei Wohnblöcken, in denen vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhäuser entstehen,
- der Campus der evangelischen Hochschule, der um ein Mensa- und Seminargebäude, ein Studierendenwohnheim und eine Kindertagesstätte erweitert werden soll,
- der Bereich Promenade entlang der Hauptachse des Quartiers, wo moderne Mehrfamilien-Stadtviellen sowie ein größeres Mehrfamilienhaus am Wasserplatz entstehen,
- die Verlängerung des Eichendorffwegs mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern, sowie
- der Bereich Feldmark-Ost mit einer kleinräumigen Verzahnung von Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern und Gartenhofhäusern.

Das Quartier Feldmark fällt in die Geltungsbereiche der Bebauungspläne 900 und 932. Dabei umfasst der Bebauungsplan 932 den Bereich Ostpark / Feldmark-Ost, während die übrigen Quartiersbereiche in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 900 Ostpark / Feldmark fallen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 900 fand in der Zeit zwischen dem 08.10. und 15.11.2019 statt. Derzeit werden die eingegangenen Stellungnahmen von der Verwaltung ausgewertet. Der Satzungsbeschluss ist für das 2. Quartal 2020 geplant. Für den Bebauungsplan 932 soll der Auslegungsbeschluss nach derzeitigem Stand im 3. Quartal 2020 in die politischen Gremien der Stadt Bochum eingebracht werden. Voraussetzung für den Start der Vermarktung ist das Vorliegen der Satzungsbeschlüsse. Allein das Interessenbekundungsverfahren zur Vermarktung an gemeinschaftliche Wohnprojekte wird bereits nach der Offenlage von Bebauungsplan 900 im 1. Quartal 2020 beginnen, da diese Wohnform in der Regel eine längere Realisierungszeit benötigt.

Aufgrund des zu erwartenden zeitnahen Abschlusses der Bauleit- und Erschließungsplanungen soll die Vermarktung der unbebauten Grundstücke im Jahr 2020 beginnen. Gemäß dem Entwicklungsträgervertrag vom 07.11.2017 handelt die NRW.URBAN GmbH als „Treuhand der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark“ und ist mit der Vermarktung der Grundstücke beauftragt. In den vergangenen Monaten hat die NRW.URBAN in enger Abstimmung mit der Stadt Bochum das Vermarktungskonzept für das Quartier Feldmark ausgearbeitet, welches als Grundlage für den zukünftigen Vermarktungsprozess dienen soll. Das Konzept beschreibt unter anderem die vorgesehen

Vermarktungsverfahren nach Zielgruppen, die Vermarktungsabschnitte sowie die Zeitplanung.

Vermietung

Die NRW.URBAN vermarktet die unbebauten Grundstücke für den Geschosswohnungsbau und die Reihenhäuser an Investoren, Bauträger oder Wohnprojektgruppen sowie Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser zur Selbstnutzung durch die Bauherren. Die Vermietung der entstehenden Wohnungen und Häuser erfolgt nicht über die NRW.URBAN, sondern seitens des jeweiligen Investors und ist daher nicht Gegenstand dieser Vorlage.

2. Grundgedanken zur Vermarktung

Die zu Grunde liegende städtebauliche Leitidee im Quartier Feldmark ist ein kleinteilig strukturiertes Quartier, sowohl in Hinblick auf die Architektur als auch auf die Nutzungen. Neben der kleinteiligen Struktur ist das Grundprinzip des städtebaulichen Gerüsts die Trennung des Quartiers in öffentliche, repräsentative Bereiche vor den Gebäuden und private Flächen bzw. gemeinschaftlich durch die Anwohner genutzte Flächen auf der rückwärtigen Seite der Gebäude. Hinzu kommt, dass, der Idee der europäischen Stadt folgend, alle Erledigungen auf kurzem Weg möglich sind. Neben dem reinen Wohnen sind auch das Wohnen ergänzende Nutzungen wie z.B. Kindertagesstätten und nicht störendes Gewerbe wie z.B. Büronutzungen erwünscht. Die einzelnen Gebäude sollen in ihrer Unterschiedlichkeit aufeinander abgestimmt werden und so als Einheit das Stadtbild gestalten.

Um diese Grundgedanken umzusetzen, erfolgt die Vermarktung im Quartier Feldmark in kleineren Abschnitten zum Kauf oder im Erbbaurecht von einzelnen Einfamilienhäusern bis zu 3-4 Mehrfamilienhäusern sowie einzelnen Gebäuden in den Baublöcken. Durch die kleinteilige Vermarktung in kleineren und mittleren Baulosen von etwa 40 – 80 Wohneinheiten je Investor soll ein differenziertes und vielfältiges städtebauliches Bild entstehen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Investoren sich auf mehrere Baulose bewerben. Es geht einerseits um das äußere Erscheinungsbild der Gebäude, die durch ihre Gliederung und Fassadengestaltung die Vielfalt der Nutzergruppen im Inneren widerspiegeln. Andererseits soll eine Stadtstruktur entstehen, die auch in 100 Jahren noch tragfähig und funktional ist. Hierzu gehört zum Beispiel, dass die Erdgeschosse der Gebäude höhere Deckenhöhen erhalten können und somit auch gewerbliche Räume aufnehmen können.

Bei der kleinteiligen Vermarktung wird davon ausgegangen, dass sich unterschiedliche Bauherren mit verschiedenen Architekten und inhaltlichen Schwerpunkten auf die Grundstücke bewerben. Es ist jedoch möglich, dass sich ein Investor in mehreren Bestgebotsverfahren bewirbt, auch für Bauabschnitte, die nebeneinander liegen. Dies erhöht die Wirtschaftlichkeit und kann Baukosten reduzieren. Aus Sicht eines Investors ist es sicherlich kostengünstiger, mehrere Ausstattungsmodule wiederholt einzusetzen oder einen Haustyp wiederholt nebeneinander zu setzen. Gerade diese Wiederholung von Gestaltungselementen erreicht aber nicht das im Quartier Feldmark verfolgte Ziel der architektonischen Vielfalt. Im Falle einer Bewerbung eines Investors auf zwei benachbarte Vermarktungsabschnitte muss daher nachgewiesen werden, dass die Gestaltung und Nutzungskonzepte in Punkto Bautypologie und Fassadengestaltung wirken, als seien unterschiedliche Bauherren am Werk.

Neben dem klassischen Verkauf von Baugrundstücken sollen verstärkt auch die Vergabe der Grundstücke im Erbbaurecht sowie die Vermarktung in innovativen Angebotsformen wie „Gebot auf Startmiete“ nach dem Vorbild der Stadt Münster (NRW) zum Tragen kommen. Die Verwaltung erarbeitet derzeit eine Neufassung der Richtlinien für die

Grundstückvergabe, in der diese Ansätze – namentlich die Vergabe in Erbpacht – grundsätzlich beraten und beschlossen werden sollen.

3. Vermarktung an Investoren und Bauträger

3.1 Bestgebotsverfahren

Die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau werden mittels Bestgebotsverfahren an Investoren, wie beispielsweise auch Genossenschaften, vergeben. Die Grundstücksvergabe erfolgt beim Bestgebotsverfahren nach einer Kombination aus dem besten inhaltlichen Konzept sowie dem Kaufpreisangebot bzw. der zugesicherten Startmiete (s.u.). Hierdurch soll ein klares Bekenntnis zur konzeptorientierten Grundstücksvergabe im Rahmen des Modellprojektes OSTPARK erfolgen und die Schaffung von preisgedämpften Wohnraum befördert werden. Der Ablauf der Verfahren wird vergleichbar zu bereits durchgeführten Bestgebotsverfahren erfolgen. Die Ausschreibung beinhaltet folgende Verfahrensschritte:

1. NRW.URBAN veröffentlicht die **Ausschreibung** für einen Bauabschnitt
2. **Interessensbekundung:** Hier erhalten die Investoren die Möglichkeit, ihr Interesse zu bekunden. Einzureichen sind Nachweise zur personellen, wirtschaftlichen und fachlichen Leistungsfähigkeit. Dazu gehören auch der Name des/der ausgewählten Architekten/-in und dessen/deren Referenzen für den Bau von Mehrfamilienhäusern.
3. **Prüfung der Anfragen:** NRW.URBAN entscheidet gemeinsam nach den unter 2. genannten Kriterien mit der Stadt Bochum, welche Bewerber zur zweiten Stufe zugelassen werden. Die ausgewählten Bewerber erhalten die vollständigen Verfahrensunterlagen und werden zur Einreichung eines Konzeptes aufgefordert.
4. **Abgabe des inhaltlichen Konzeptes** sowie des Kaufpreisangebots bzw. Nennung der zugesicherten Startmiete
5. **Vorprüfung:** Mitarbeiter der Verwaltung sowie der NRW.URBAN prüfen die Unterlagen auf Vollständigkeit sowie Einhaltung der in der Ausschreibung vorgegebenen Rahmenbedingungen. Um die Grundgedanken der Vermarktung umzusetzen (vgl. Kapitel 2) wird hinsichtlich der städtebaulichen Kriterien in der Vorprüfung der Konzepte besonderes Augenmerk auf folgende Punkte gelegt:
 - Die Entwürfe der einzelnen Gebäude innerhalb eines Vermarktungsabschnittes und auch zu Gebäuden in Vermarktungsabschnitten, die unmittelbar nebeneinander liegen, müssen sich unterscheiden:
 - Alle 20 bis 30 m sind Wechsel in der straßenseitigen Fassade - Fensterformate, Fassadenmaterial, Vor und Rücksprünge – vorzusehen.
 - Die so gebildeten Gebäudeteile sollen eine gestalterische Differenz innerhalb der Bauabschnitte erzeugen.
 - Für die einzelnen Gebäude innerhalb eines Vermarktungsabschnittes sind Hochbauentwürfe einzureichen, die sich in ihrer äußeren Gestalt deutlich voneinander unterscheiden.
 - Der Bebauungsplan inkl. der Gestaltungsleitlinien sind einzuhalten.

Bei Abgabe unvollständiger Unterlagen und der Nichteinhaltung der Kriterien für den Bereich Städtebau und weiterer geforderter Inhalte aus der Ausschreibung empfehlen die Mitglieder der Vorprüfung der Auswahlkommission den Ausschluss des Interessenten aus dem weiteren Verfahren. Die Entscheidung über den Ausschluss trifft die Auswahlkommission.

6. **Auswahlkommission:** Über das beste Konzept und den Grundstückszuschlag entscheidet eine von NRW.URBAN bestellte Auswahlkommission anhand zuvor festgelegter Bewertungskriterien (vgl. Anlage 2).

Bei allen Konzeptvergaben im Quartier Feldmark soll die **Zusammensetzung der Auswahlkommission** identisch sein. Dies führt zu einer Reduzierung des Verfahrensaufwandes hinsichtlich der erforderlichen Abstimmungsbedarfe und Absprachen.

Für die Zusammensetzung der Auswahlkommission sind folgende Teilnehmer bzw. Teilnehmerinnen vorgesehen:

- Bezirksbürgermeister/in Bochum-Mitte + Vertretung
- Vorsitzende/r des Ausschusses für Planung und Grundstücke + Vertretung
- 2 Vertreter/innen des Gestaltungsbeirates
- Je 1 Vertreter/in des Liegenschaftsamtes und des Amtes für Stadtplanung und Wohnen

Die jeweiligen Parameter zur Grundstücksvergabe werden für jede Vermarktungsphase von NRW.Urban definiert. Die vorgesehenen Bewertungskriterien ähneln denen bereits durchgeführter Verfahren in Bochum und werden grundstücksabhängig unterschiedlich stark gewichtet:

- Städtebau und Architektur
- Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Nutzungskonzept
- Kaufpreis bzw. Startmiete

Ein Beispiel für eine vorläufige Wertungsmatrix ist als Anlage 2 dieser Vorlage beigefügt. Zu den konzeptionellen Kriterien gehören die architektonische und städtebauliche Qualität der Entwürfe, ökologische Aspekte, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen sowie das Nutzungskonzept. Zudem soll jedes Verfahren ein wirtschaftliches Wertungskriterium enthalten. In der Regel ist dies der gebotene Kaufpreis. Zum Teil werden auch Grundstücke in Erbpacht oder nach dem Gebot auf Startmiete vergeben (s.u., vgl. Anlage 5)

7. **Politischer Beschluss** über Ergebnis des Bestgebotsverfahrens
Das Ergebnis des Bestgebotsverfahrens wird den politischen Gremien der Stadt Bochum zum Beschluss vorgelegt. Im Anschluss daran erfolgt zwischen der NRW.URBAN GmbH und dem Bestbieter der Abschluss des Kaufvertrages.

3.2 Vergabeverfahren für Wohnprojekte

Dieses Verfahren richtet sich ausschließlich an interessierte Gruppen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren möchten. Dies kann sowohl in Form einer Genossenschaft als auch in Kooperation mit einem Investor geschehen. Bei letzterem Finanzierungsmodell ist entscheidend, dass auch hier die Projektgruppe selbstorganisiert ist und die Gemeinschaftsbildung eigenständig voranbringt. Gruppen, die eine Eigentümergemeinschaft anstreben, sind vom Verfahren zwar nicht ausgeschlossen, werden jedoch nachrangig behandelt. Hintergrund hierfür ist, dass die Zielsetzung des gemeinschaftlichen Wohnens gegenüber dem Wunsch nach individuellem Wohnungseigentum deutlich überwiegen sollte.

Die Grundstücksvergabe erfolgt im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens:

1. Ein Interessenbekundungsverfahren stellt die erste Phase dar: Projektgruppen können in Form eines Fragebogens ihr Interesse bekunden. Die eingegangenen Bewerbungen

werden anschließend gesichtet und die Gruppe zu einem persönlichen Gespräch eingeladen.

2. Darauf aufbauend wird ein Konzeptverfahren durchgeführt, bei welchem die teilnehmenden Gruppen die Möglichkeit erhalten, sich in einem zweiten Schritt konkurrierend um ein konkretes Grundstück zu bewerben. Zur Erarbeitung der Bewerbungsunterlagen ist ein Zeitraum von einem Jahr vorgesehen. Die Vergabeentscheidung erfolgt anhand vorher feststehender Kriterien. Die Projekte, die den Zuschlag bekommen, können anschließend in einem festgelegten Zeitrahmen ihr Konzept zur Bauantragsreife weiterentwickeln, bevor sie das Grundstück kaufen und das Projekt realisieren. Die beiden Verfahrensstufen unterscheiden sich durch den jeweiligen Konkretisierungsgrad, der von den Bewerbern eingefordert wird.

Die für die Bestgebotsverfahren gegründete **Auswahlkommission** (s. Kapitel 3.1) wird für die Entscheidung über die Vergabe an Wohnprojekte durch einen externen Experten für Wohnprojekte und dessen Vertreter/in ergänzt.

Weitere Informationen zum geplanten Verfahren der Grundstücksvergabe für Wohnprojekte sind der Anlage 6 zu entnehmen.

3.3 Vermarktungszuschnitte

Die Vermarktung des Quartiers Feldmark wird im Rahmen definierter Vermarktungszuschnitte umgesetzt (vgl. Anlage 3; Im Folgenden wird auf die in Anlage 3 enthaltenen Nummerierungen / Buchstaben verwiesen). Die Zuschnitte wurden so gewählt, dass sie einerseits eine abwechslungsreiche städtebauliche Gestaltung gewährleisten und andererseits die marktüblichen Grundstücksgrößen berücksichtigen. Für ein Teilstück des Blocks an der Immanuel-Kant-Straße im Bereich Feldmark-West (A) wurde im Rahmen des im Jahr 2017 durchgeführten Bestgebotsverfahrens bereits ein Investor gefunden. Am Zuschnitt des Grundstücks haben sich Veränderungen ergeben. Hierzu legt die Verwaltung eine gesonderte Vorlage vor. Die Vermarktungszuschnitte sehen für diesen Block zwei weitere Investoren vor (Nr. 1 + 2). Für den mittleren Block (B) wurde bereits ein Wettbewerbsverfahren (Mehrfachbeauftragung von Architekturbüros für den Hochbau) durchgeführt. Auch hierzu fertigt die Verwaltung eine separate Verkaufsvorlage an. Der Block westlich des alten Friedhofs wird anteilig an gemeinschaftliche Wohnprojektgruppen (Nr. 4) vermarktet. Die übrigen drei Gebäude (Nr. 3) in diesem Block werden an einen weiteren Investor veräußert. Im Bereich Promenade sollen jeweils zwei benachbarte Stadtvillen (Baufelder 5 - 7) zusammen veräußert werden, sodass für die Stadtvillen insgesamt bis zu drei unterschiedliche Investoren möglich sind. Die Mehrfamilienhäuser und die Reihenhäuser im Bereich Promenade südlich des Wasserplatzes (Nr. 8) werden an einen Investor vermarktet, ebenso wie die aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern bestehende Gebäudereihe nördlich des Wasserplatzes im Bereich Feldmark-Ost (Nr. 10). Für die Reihenhäuser im Bereich Feldmark-Ost ist eine Vermarktung an unterschiedliche Bauträger vorgesehen (Nr. 11 + 12). Die Gebäudereihe im Norden des Bereichs Feldmark-Ost an der Straße Feldmark (Nr. 13) soll an gemeinschaftliche Wohnprojekte vergeben werden, sofern aus dem vorangegangenen Vermarktungsverfahren im Bereich Feldmark-West (Nr. 4) eine zusätzliche Nachfrage nach Grundstücken für diese Wohnform erkennbar ist. Alternativ wird diese Reihe an institutionelle Investoren vergeben.

Verortung geförderter Wohnungsbau, freifinanzierter Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen / -häuser

Sämtliche Flächen im Quartier Feldmark befinden sich im Eigentum der Stadt Bochum. Gemäß dem städtischen Quotierungsbeschluss soll der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums mindestens 30 Prozent betragen. Dabei wird keine räumliche Konzentration, sondern eine kleinteilige Mischung zwischen öffentlich gefördertem und frei finanziertem

Wohnraum angestrebt. Im Bereich Feldmark-West erhalten die Investoren daher die Vorgabe, diese Quote in dem jeweiligen Vermarktungsabschnitt einzuhalten. Inwieweit die Konzepte der Investoren eine möglichst gelungene Verzahnung zwischen den beiden Wohnraumtypen vorsehen, wird im Rahmen der Bestgebotsverfahren beurteilt.

Im Bereich der Promenade an der Hauptachse des Quartiers ist abweichend von diesem Prinzip eine Bündelung des öffentlich geförderten Wohnraums geplant. Die Mehrfamilienhäuser im Bereich Promenade südlich des Wasserplatzes (Nr. 8) sollen von einem Investor als öffentlich geförderte Wohneinheiten realisiert werden. Im Hinblick auf die einzuhaltende Quote verschaffen die so realisierten Einheiten dem Projekt die Freiheit, die Stadtvillen (Nr. 5 - 7) ausschließlich im frei finanzierten Wohnungsbau zu vergeben. Aufgrund der vergleichsweise geringen Bruttogeschossfläche der Stadtvillen im Verhältnis zu den übrigen Mehrfamilienhäusern im Quartier wird eine für die Investoren leichtere Umsetzbarkeit erwartet. Gleichzeitig können auf geförderten Wohnungsbau spezialisierte Unternehmen angesprochen werden.

Auch im Bereich der Reihenhäuser sollen anteilig öffentlich geförderte Wohneinheiten entstehen. Hierfür sind die Reihenhäuser im südöstlichen Bereich des Quartiers (Nr. 8) sowie ein Teil der Reihenhäuser im Bereich Feldmark-Ost vorgesehen (Nr. 11 und 12 anteilig). Für diese Grundstücke sollen Investoren bzw. Bauträger gefunden werden, welche dort öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser errichten und vermarkten. Bei der Grundstücksvergabe entfällt das Bewertungskriterium „Nutzung“. Stattdessen fließen neben dem gebotenen Kaufpreis die architektonische Qualität sowie Maßnahmen zur Ökologie, zur Klimaanpassung und zum Klimaschutz zu einem höheren Prozentsatz in die Bewertung mit ein (vgl. Anlage 2, Nr. 3).

Um attraktiven Wohnraum für möglichst viele Zielgruppen zu schaffen, soll die Realisierung von Miet- und Eigentumswohnungen im Quartier Feldmark in einem angemessenen Größenverhältnis erfolgen. Der für den mittleren Wohnblock im Bereich Feldmark-West gefundene Investor VBW (A) plant bereits einen solchen Drittel-Mix der unterschiedlichen Segmente. Bei den gemeinschaftlichen Wohnprojekten ergibt sich die Eigentumsform in Abhängigkeit von den jeweiligen Finanzierungsmodellen der Gruppen, die den Zuschlag im Vermarktungsverfahren erhalten. Auf den verbleibenden Grundstücken im Bereich Feldmark-West soll der Anteil an Eigentumswohnungen auf maximal 30 Prozent begrenzt werden. Dagegen bieten sich aufgrund der Lage, der Gebäudetypologie sowie der entfallenden Quotierung zum öffentlich geförderten Wohnraum die Stadtvillen (Nr. 5 - 7) für die mehrheitliche Realisierung von Eigentumswohnungen an. Daher ist hier keine Beschränkung für den Anteil der Eigentumswohnungen vorgesehen.

Bei der Zielsetzung, das Quartier Feldmark zu einem vielfältigen und lebendigen Quartier zu entwickeln, ist neben der Mischung von unterschiedlichen Wohnraumtypen auch die Integration von Nicht-Wohnnutzungen zu berücksichtigen. Die bestehende Evangelische Hochschule, die geplante Kindertagesstätte sowie die hochwertigen Freianlagen leisten hier bereits wichtige Impulse. Grundsätzlich wird eine vorgesehene Nicht-Wohnnutzung in den Erdgeschossbereichen der Mehrfamilienhäuser im Rahmen der Bestgebotsverfahren positiv bewertet. Darüber hinaus soll, bei noch festzulegenden Gebäuden im Bereich Feldmark-West, die Ansiedlung von Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoss für die Investoren verbindlich vorgegeben werden.

3.4 Kaufpreis, Gebot auf Startmiete, Erbpacht

Wirtschaftliche Kriterien fließen auf unterschiedliche Art in die Vergabeverfahren ein. Im Quartier Feldmark kommen der Kaufpreis, die Erbpacht und das Gebot auf Startmiete zur Anwendung (vgl. Anlagen 2 und 5).

Kaufpreis

Der Kaufpreis fließt entweder mit 20 bzw. 30% Gewichtung in die Bewertungskriterien der Bestgebotsverfahren mit ein (Nr. 1, 3, 5 – 7) oder wird als Festpreis gesetzt (Nr. 4, 9, 13).

Erbpacht

Die Grundstücke im Quartier Feldmark sollen grundsätzlich verkauft werden. Bei den für gemeinschaftliche Wohnprojektgruppen vorgesehenen Grundstücken (Nr. 4 und 13) ist eine Vergabe nach dem Erbbaurecht möglich, sofern dies für die Realisierung des ausgeschriebenen Projekts sinnvoll ist. Alternativ ist hier ein Festpreis vorgesehen.

Im Bereich Feldmark-Ost (Nr. 10, 11, 12), sowie den Mehrfamilien- und Reihenhaushaus-Grundstücken im südöstlichen Quartiersbereich (Nr. 8) wird eine mögliche Vergabe nach dem Erbbaurecht von Seiten der Verwaltung favorisiert. Die letztliche Vorgehensweise richtet sich nach der grundsätzlichen liegenschaftspolitischen Ausrichtung der Stadt Bochum und wird sich nach dem noch zu fassenden Grundsatzbeschluss „Vergabe im Erbbaurecht“ richten (siehe hierzu auch die Mitteilung der Verwaltung Vorlage Nr. 20193459). Alternativ ist für die genannten Grundstücke eine Gewichtung des gebotenen Kaufpreises mit 20 bzw. 30% geplant.

Gebot auf Startmiete

Für den Vermarktungsabschnitt Nr. 2 geht die Stadt Bochum neue Wege zur Sicherung von preisgünstigen Mietwohnungen. Als Pilotprojekt in Bochum wird anstelle des gebotenen Kaufpreises hier die seitens des Investors zugesicherte Höhe der Startmiete mit zeitlicher Bindung als Kriterium festgesetzt. Diese Vorgehensweise orientiert sich an der Grundstücksvergabe der Stadt Münster. Bei dem „Gebot auf Startmiete“ handelt es sich um einen innovativen liegenschaftspolitischen Ansatz, dessen Umsetzung mit dem Grundgedanken des OSTPARKS als Modellprojekt gut vereinbar ist. Das Konzept kann dazu beitragen, dass neben dem vorgeschriebenen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen weiterer preisgedämpfter und bezahlbarer Wohnraum in größerer Zahl entsteht. Mit der vorliegenden Gewichtung von 20 % wird zudem ein konservativerer Ansatz gewählt, der diesem Kriterium keine übermäßig große Bedeutung einräumt und somit den „Unterbietungswettbewerb“ für die Investoren relativ gering hält. Die konzeptionellen Kriterien wie die architektonischen Qualität, die ökologischen Maßnahmen und das Nutzungskonzept stellen mit 80% Gewichtung weiterhin den Großteil der Vergabekriterien dar.

In Bauabschnitt Nr. 2 müssen mindestens 30 % geförderter Wohnungsbau realisiert werden, die restlichen Wohnungen sind als freifinanzierter Mietwohnungsbau vorgesehen. Eigentumswohnungen sollen in diesem Bauabschnitt nicht errichtet werden. Da es sich bei dem „Gebot auf Startmiete“ um ein noch relativ junges Instrument der Grundstücksvergabe handelt, wird nach Vorliegen der Erfahrungen aus diesem Verfahren geprüft, ob weitere Grundstücke mit dem Kriterium Startmiete vermarktet werden. Alternativ soll auch bei diesen Grundstücken der gebotene Kaufpreis bzw. Erbbauzins als Bewertungskriterium in die Verfahren miteinfließen.

4. Vermarktung an private Käufer

Die Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften (Anlage 3, Nr. 9) werden einzeln an private Käufer vergeben. Dabei ist eine Veräußerung zum Festpreis geplant. Die Vergabeentscheidung erfolgt auf der Grundlage des Kriterien- und Punktekatalogs aus den Verfahrensgrundsätzen für den Grundstücksverkehr der Stadt Bochum. Mit diesem Vermarktungsverfahren sollen insbesondere junge Familien angesprochen werden. Für diese Zielgruppe mangelte es in der Vergangenheit an geeignetem Wohnraum in Bochum, wodurch es vermehrt zu Abwanderungen in die umliegenden Kommunen kam.

Ausgenommen von diesem Vermarktungsverfahren sind drei Grundstücke an der Verlängerung des Eichendorffwegs, die im Rahmen der Wirtschaftsförderung individuell durch die Wirtschaftsförderung vergeben werden können.

5. Zeitplanung

In Abhängigkeit von der Bauleit- und Erschließungsplanung wird die Vermarktung im Quartier Feldmark in vier Abschnitten erfolgen (vgl. Anlage 4). Es ist geplant, die ersten Grundstücke im Bereich Feldmark-West ab dem zweiten Quartal des Jahres 2020 zu vermarkten (Phase 1), da ein in diesem Bereich möglichst frühzeitiger Baubeginn auch im Interesse der bereits gefundenen Investoren (Anlage 3, A - C) liegt. Ab dem dritten Quartal 2020 ist die Vermarktung der Grundstücke an der Promenade sowie eines Teils an der Verlängerung des Eichendorffwegs geplant (Phase 2). Die Anbindung der Baustellen für Phase 2 soll nicht über den Eichendorffweg, sondern über die dann bereits im Quartier bestehenden Straßen sowie über eine provisorische Baustraße erfolgen. Durch dieses Vorgehen wird der Baustellenverkehr auf dem Eichendorffweg auf einen möglichst kurzen Zeitraum begrenzt. Dies betrifft die Phase 3, bei der der Vermarktungsstart für das 1. Quartal des Jahres 2021 vorgesehen ist. In dieser Phase werden die übrigen Einfamilienhausgrundstücke am Eichendorffweg sowie das verbliebene Mehrfamilienhausgrundstück im Bereich Feldmark-West vermarktet. In Abhängigkeit von der Bauleit- und Erschließungsplanung wird die Vermarktung für den Bereich Feldmark-Ost (Phase 4) ab dem dritten Quartal des Jahres 2021 beginnen. In Übereinstimmung mit dem weiteren Verfahrensablauf wird das Vermarktungskonzept für diesen Bereich konkretisiert.

Die Vermarktung und Entwicklung des Grundstücks für gemeinschaftliche Wohnprojekte im Bereich Feldmark-West ist von den beschriebenen Phasen losgelöst. Das Grundstück wird im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens vergeben (vgl. Kapitel 3.2). Der Start des Interessenbekundungsverfahrens ist für Anfang des Jahres 2020 vorgesehen, die nachgeschaltete Konzeptvergabe für das Jahr 2021. Abhängig davon, wie viel Zeit die Gruppen nach dem Grundstückszuschlag für die Finalisierung ihres Konzeptes benötigen, ist mit einem Beginn des Hochbaus im zweiten Halbjahr 2022 oder ersten Halbjahr 2023 zu rechnen.

Der Beginn einer Vermarktungsphase wird frühzeitig über die Internetseite des Projektes OSTPARK www.bochum.de/ostpark und www.bochum.de/grundstuecke und den projekteigenen Newsletter angekündigt. Zudem werden alle Personen und Unternehmen benachrichtigt, die bislang bei der NRW.URBAN ihr Interesse an einem Grundstück bekundet haben.

Finanzielle Auswirkungen:

Mittelbedarf für die Durchführung der Maßnahmen:

Jährliche Folgekosten (gemäß beiliegender Berechnung):

Anlagen:

Anlage 1: Quartiersbereiche

Anlage 2: Entwürfe Wertungsmatrizen

- Anlage 3: Vermarktungszuschnitte
- Anlage 4: Zeitplan
- Anlage 5: Kaufpreis, Startmiete, Erbpacht
- Anlage 6: Vermarktungsverfahren Wohnprojekte