

Beschlussvorlage

- 0293/20 -

Beratungsfolge	Termin	
Ortsbeirat des Ortsbezirkes Johannesberg	13.01.2022	öffentlich / Empfehlung
Magistrat	24.01.2022	nicht öffentlich / Empfehlung
Ausschuss für Stadtplanung, Umwelt und Klima	02.02.2022	öffentlich / Empfehlung
Haupt- und Finanzausschuss	03.02.2022	öffentlich / Empfehlung
Stadtverordnetenversammlung	10.02.2022	öffentlich / Entscheidung

Betreff: **Veräußerung des im Sachverhalt genannten städtischen
Grundstückes im Stadtteil Johannesberg**

Sachverhalt:

Das städtische Teilgrundstück im Stadtteil Johannesberg,

- Gemarkung Bad Hersfeld, Flur 51, Flurstück 8/47, Größe 3194 m², Sanddornweg,

wurde durch öffentliche Ausschreibung am Samstag, dem 23.10.2021 in der Hersfelder Zeitung und dem Kreisanzeiger zum Verkauf freibleibend gegen Höchstgebot und Berücksichtigung einer Projektbeschreibung, eines Leistungsangebotes an die Bewohner sowie eines Betreibungskonzeptes inseriert. Als Mindestgebot wurden 110,00 Euro/m² gefordert. Erwartet wird die Realisierung einer altersgerechten Wohnform (ausschließlich Mietwohnungen) mit einem entsprechenden Dienstleistungsangebot verknüpft mit dem Ziel, den Bewohnern eine möglichst selbständige Lebensführung im Privathaushalt mit professioneller Unterstützung und Absicherung zu ermöglichen. Für die Einreichung des Entwurfes eines Bebauungsplans wurde eine Frist von fünf Monaten nach Zuschlagserteilung vorgegeben. Auf die Beschlussvorlage 0138/20 wird Bezug genommen.

Bis zum Schluss des Bieterverfahrens am Freitag, dem 26.11.2021, 12.00 Uhr, gingen zwei Gebote form- und fristgerecht ein. Die Öffnung und Sichtung der Angebotsunterlagen unmittelbar nach Bieterschluss durch die Öffnungskommission (Fachbereichsleiterin Anke Hofmann, stellv. Fachbereichsleiter Torsten Wiegand und Bediensteter Dirk Allendorf, FB 60) ergab, dass folgende Gebote abgegeben wurden:

Nr.	Bieter	Gebot/Euro	Konzept
1	A	450.000,00 (140,89 €/m ²)	L-förmiger, 3-geschossiger Baukörper mit 57 Wohnungen, Anzahl Sozialwohnungen in Absprache mit der Stadt und in Abhängigkeit von Fördermitteln, Wandelgarten, 1 Gemeinschaftsraum, verschiedene Dienstleistungsangebote durch die Johanniter-Unfall-Hilfe wie: Online-Einkaufsliste, Wäscheservice, Essenservice, Fahrdienste, 24h-Notruf, Büro: mindestens 20 Stunden/Woche besetzt Betreiber: Gesellschaft der Anlage: Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. Regionalverband Kurhessen
2	B	355.200,00 (111,00 €/m ²)	L-förmiger Baukörper mit 60 Wohnungen (NUR Sozialwohnungen), Dachgarten, 1 Gemeinschaftsraum, ambulanter Pflegedienst (Vorgespräche mit 2 regionalen Anbietern), Koordination von Dienstleistungsangeboten wie Reinigungsdienst, Einkaufsservices, Hausmeisterservices, Essensangebot, Bäckerei, Frisör, Nagelstudio Physiotherapie angedacht, Betreiber: zu gründende Projektgesellschaft,

Am 14.12.2021 hat die Beschlusskommission (Fachbereichsleiterin Anke Hofmann, Fachbereichsleiter Johannes van Horrick und Sachbearbeiter Burkhard Fey) über die vorgelegten Angebote unter Berücksichtigung der vorgelegten Konzepte beraten und ist zu folgender Empfehlung gekommen:

Nach Auswertung gemäß Bewertungsmatrix (Anlage) erhält Bieter A die meisten Wertpunkte.

Neben dem Höchstgebot ist für den Bewertungspunkt 2.5 (Möglichkeit sozialer Angebote für Bewohner*innen vor Ort) insbesondere zu berücksichtigen, dass mit dem Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. ein Betreiber der Wohnanlage feststeht, der zu mindestens 20 Wochenstunden einen Ansprechpartner vor Ort stellt. Eine Kooperation von Bieter A mit der JUH hat sich bereits bundesweit bewährt. Zudem wird ein 24h-Hausnotruf angeboten. Bezüglich der Bewertungspunkte 2.1 und 2.2 wurde in die Bewertung einbezogen, dass Sozialwohnungen in Absprache mit der Stadt dargestellt werden. Hierbei ist ein ausgewogenes Verhältnis von Sozialwohnungen zu freien Wohnungen sichergestellt.

Bieter B erhält im Gegensatz zum Bieter A im Bereich 2.1 (Anzahl Sozialwohnungen) die Höchstpunktzahl. Bei der Bewertung des Verhältnisses Sozialwohnungen zur Gesamtzahl der Wohnungen (2.2) wurde die Höchstpunktzahl vergeben, um die

Bereitstellung von sozialem Wohnraum zu würdigen, wenngleich es aus Sicht der Stadtplanung nicht wünschenswert ist, einen reinen Sozialwohnungsbau zu favorisieren.

Bei der Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen sowie der Attraktivität der Außenbereiche sind beide Bieter vergleichbar und haben daher gleiche Punktzahl erhalten.

Bieter B sowie sein Architekt teilen die Auffassung der Bewertungskommission nicht. Nach ihrer Auffassung müssten mögliche genannte soziale Angebote (beispielsweise Töpferkurs, Bibelstunde, Skatrunde, Handarbeitsgruppe) sowie die mögliche Ausstattung des Gemeinschaftsraumes mit Billardtisch, Tischfußball etc. stärker bepunktet werden. Ebenfalls sehen sie ihren Vorteil in der Darstellung von reinen Sozialwohnungen.

Das Teilgrundstück ist mit 3.194 Euro bilanziert.

Ein Verkauf an Bieter A wird empfohlen.

Finanzielle Auswirkungen:

Ertrag in Höhe von 450.000,00 Euro bei Produktsachkonto 11124.59100000.

In der Bilanz ist ein außerordentlicher Ertrag in Höhe von 446.806,00 Euro auszuweisen

Projektplanung:

-/-

Risiken/ Auswirkungen/ Klimarelevanz:

-/-

Beschlussvorschlag:

Die Veräußerung der im Sachverhalt genannten städtischen Liegenschaft zu dem dort genannten Höchstgebot an den dort genannten Bieter A wird beschlossen. Die Grunderwerbsnebenkosten trägt Bieter A.

Anlagen:

- Lageplan
- Luftaufnahme
- Bieter
- Bewertungsmatrix

Mitzeichnung:

gez. Fehling, Thomas (Bürgermeister) am 13.01.2022
gez. Mai, Michael (Klimaschutzbeauftragter (K)) am 12.01.2022
gez. Claus, Fabian (Sitzungsdienst (12)) am 12.01.2022
gez. Steidel, Werner (Stabsstelle Justitiariat (30)) am 12.01.2022
gez. van Horrick, Johannes (Technische Verwaltung (60)) am 12.01.2022
gez. Hofmann, Anke (Finanz- und Immobilienmanagement (20)) am 12.01.2022