Beschlussvorlage	
Stadtplanung	
Vorlagen-Nr.	**28 /2022**
Beratungsart	**- öffentlich -**

Vorgaben zur Konzeptvergabe der Gebäude „Marktstraße 39-43“

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP-Nr.
Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung	08.03.2022	
Haupt- und Finanzausschuss	24.03.2022	
Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer	31.03.2022	

Sachverhalt / Rechtslage / Begründung:

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer ist Eigentümerin der Häuser Marktstraße 39, 41, 43 in 47623 Kevelaer. Diese sollen im Rahmen einer Konzeptvergabe, also auf Basis der Zuschlagskriterien Preis und Nutzungskonzept, veräußert werden, um der städtebaulichen Bedeutung in der Innenstadt gerecht zu werden. Die Häuserfronten der Objekte orientieren sich zur Marktstraße als wichtiger Verkehrsachse und zum Peter-Plümpe-Platz. Genau gegenüberliegend wird in den nächsten Jahren im Rahmen der Umsetzung der Planungen zum PPP der Hochzeitgarten als Vorplatz vor dem Alten Rathaus entstehen. Die Rückseite der Gebäude strahlt in die südliche Innenstadt, wodurch auch diese sorgsam gestaltet werden muss. Die Gebäude besitzen entsprechend eine hohe städtebauliche Bedeutung.

Die Gebäude liegen im rechtswirksamen Bebauungsplan Kevelaer Nr. 15 (Marktstraße). Dieser soll überarbeitet werden, sobald die städtebauliche Konzeption zur südlichen Innenstadt abgeschlossen ist. Aktuell sind die Grundstücke in ihrer Höhenentwicklung in drei Bereiche gegliedert. Entlang der Marktstraße ist im Bebauungsplan eine zwingend zweigeschossige Bauweise vorgeschrieben, während entlang der Bury-St.-Edmund-Straße ein Höchstmaß von zwei Geschossen und zwischen beiden eine eingeschossige Bauweise ausgewiesen ist. Weiterhin unterscheiden sich die Gebietstypen, sodass entlang der Marktstraße ein Kerngebiet MK gem. § 7 BauNVO und im rückwärtigen Bereich ein Mischgebiet MI gem. § 6 BauNVO ausgewiesen ist. Auch die Baudichte in den Gebieten differiert. Im MK und Teilen des MI beträgt die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ)1,0 und der Geschossflächenzahl (GFZ)1,6, im rückwärtigen MI die GRZ 0,4 und die GFZ 0,8. Die Regelungen sollen an aktuelle Anforderungen angepasst werden, da die ursprüngliche städtebauliche Konzeption bislang noch nicht umgesetzt wurde und auch nicht zu erwarten ist, dass dies auf Basis der bestehenden Festsetzungen zeitnah passieren wird.

Um Käuferinnen und Käufern die perspektivischen Umgestaltungsmöglichkeiten der abgängigen Häuser Marktstraße 39, 41, 43 aufzuzeigen, sollen bereits einige Eckpunkte des neu aufzustellenden Bebauungsplanes festgelegt werden, um dem Ziel der innerstädtischen Nachverdichtung nachzukommen:

- Marktstraße 1- 45 (Höhe Altes Rathaus) erdgeschossig Handel und Dienstleistung, Wohnen ist nur ausnahmsweise zulässig; Obergeschossig Wohnen allgemein zulässig, Handel und Dienstleistung nur ausnahmsweise zulässig
  Unzulässig sind:

        - Vergnügungsstätten
            - Hierunter zu verstehen sind u.a.
                - Billard-Cafés
                - Shisha-Bars
                - Spielhallen
                - Wettbüros
                - Bordelle / bordellartige Betriebe
                - Sex- / Erotikgeschäfte mit oder ohne Videokabinen
        - Tankstellen

- Marktstraße 45a-69 Wohnen und Handel/Dienstleistungen allgemein erdgeschossig zulässig; Handel/Dienstleistung obergeschossig nur ausnahmsweise zulässig
    Unzulässig sind:
        - Vergnügungsstätten
            - Hierunter zu verstehen sind u.a.
                - Billard-Cafés
                - Shisha-Bars
                - Spielhallen
                - Wettbüros
                - Bordelle / bordellartige Betriebe
                - Sex- / Erotikgeschäfte mit oder ohne Videokabinen
        - Tankstellen
- Grundsätzlich ist zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Nichtzentrenrelevanter Einzelhandel ist nur ausnahmsweise zulässig.
- Die vorhandenen Höhen entlang der Marktstraße sind aufzugreifen.
- Die nach hinten abgestufte Bauweise wird aufgehoben. Das hintere Objekt darf durchgängig 2-geschossig errichtet werden. Die zulässige Höhe bleibt hinter dem Vorderhaus an der Marktstraße zurück
- Eine Versiegelung der Grundstücke ist nur zu 80% erlaubt

Im Rahmen der Konzeptvergabe sollen weiterhin folgende Vorgaben gemacht werden:
- Erdgeschossig ist ein Ladenlokal zu schaffen. Eine Anlieferung von der Marktstraße ist nicht zulässig.
- Wenn im Obergeschoss Wohnen entsteht, sind mindestens 1/3 der hierfür vorgesehenen Grundfläche als bezahlbarer Wohnraum anzubieten. Die Festlegung des Mietzinses erfolgt auf Basis der vom Kreis Kleve bewilligten Quadratmeterpreise für geförderten Wohnraum.

Bei der Schaffung von Verkaufsfläche wird grundsätzlich ein Stellplatzbedarf ausgelöst. Eine ersatzlose Ablösung wird von Seiten der Verwaltung nicht empfohlen, da die Parkplatzsituation im Bereich der südlichen Innenstadt bereits jetzt angespannt ist. Es ist zwingend festzuhalten, wie der durch die Nachverdichtung ausgelöste Stellplatzbedarf gedeckt werden soll.
Neben der Stellplatzthematik kann die Anliefersituation für ein Ladenlokal zu innergebietlichen Spannungen führen, da die rückwärtige Erschließungsstraße nur 5m breit, eine Wendemöglichkeit nicht vorhanden ist und auch nicht neu geschaffen werden kann. Außerdem befinden sich im rückwärtigen Bereich der Marktstraße die Ruhebereiche der Wohn-/Geschäftshäuser und ein Hotel. Die Problematiken würden sich bei großflächigem Einzelhandel potenzieren.

Finanzielle / personelle Auswirkungen:

-entfällt-

Beschlussentwurf / Beschlussempfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer schlägt dem Haupt- und Finanzausschuss vor, dem Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

1. Die vorbezeichneten Eckpunkte sind in einem neu aufzustellenden Bebauungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 15 (Marktstraße) zu beachten.
2. Die vorbezeichneten Eckpunkte sind als Vorgaben der Konzeptvergabe für die stadteigenen Gebäude Marktstraße 39-43 zugrunde zu legen.

Kevelaer, den 22.02.2022
Der Bürgermeister

Dr. Dominik Pichler

Mitzeichner

Welling
Heckens
Ueltgesforth

Auszug aus der Niederschrift der 7. Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vom 08.03.2022

Öffentliche Sitzung

9	**Vorgaben zur Konzeptvergabe der Gebäude „Marktstraße 39-43“**	**28 /2022**

Beschluss:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer schlägt dem Haupt- und Finanzausschuss vor, dem Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer folgende Beschlussfassung zu empfehlen:

1. Die in der Vorlage 28/2022 vorbezeichneten Eckpunkte sind **mit den im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 08.03.2022 beschlossenen Änderungen** in einem neu aufzustellenden Bebauungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 15 (Marktstraße) zu beachten.

2. Die in der Vorlage 28/2022 vorbezeichneten Eckpunkte sind **mit den im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 08.03.2022 beschlossenen Änderungen** als Vorgaben der Konzeptvergabe für die stadteigenen Gebäude Marktstraße 39-43 zugrunde zu legen.

Folgende Änderungen wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 08.03.2022 beschlossen:

- Erdgeschossig ist **mindestens ein großflächiges** Ladenlokal zu schaffen. Eine Anlieferung **per baulicher Laderampe** von der Marktstraße ist **ausgeschlossen**.
- Wenn im Obergeschoss Wohnen entsteht, **ist ein möglichst hoher Anteil günstigen Wohnraums vorzusehen**.
- **Ein schlüssiges Stellplatzkonzept ist vorzulegen.**

Verhandlungsverlauf:

Herr Bonse legt dar, dass die Konzeptvergabe nach einem Punktesystem erfolgen werde, dieses Punktesystem aber noch nicht erstellt sei. Die CDU-Fraktion möchte vor der Diskussion über die Konzeptvergabe zunächst über das geplante Punktesystem informiert werden. Daneben sei ebenfalls noch nicht geklärt, wer über die Konzeptvergabe entscheide. Auch hier wünsche man sich vorab einen Vorschlag der Verwaltung. Aus diesen Gründen stelle die CDU-Fraktion den Antrag, den Tagesordnungspunkt in die nächste Stadtentwicklungsausschusssitzung zu schieben und um rechtzeitige Vorlage der entsprechenden Unterlagen zur Beratung in den Fraktionen.

Herr Welling bittet darum, den Tagesordnungspunkt nicht zu verschieben. Heute benötige man vom Fachausschuss eine Entscheidung über die geforderten Parameter, denen in einem nächsten Schritt vor Veröffentlichung der Vergabeunterlagen Punkte zugeordnet würden. Die heute getroffenen Vorgaben würden in die Vorlage zur Entscheidung durch den Haupt- und Finanzausschuss

und den Rat eingearbeitet. Dann könnten auch die über die Konzeptvergabe entscheidenden Personen oder Gremien bestimmt werden.

Herr Röhr meint, dass seine Fraktion der Konzeptvergabe so nicht folgen wolle. Man könne sich aber auf die Ausführungen von Herrn Bonse verständigen. Eine Vorgabe „Unten Geschäfte, oben Wohnen, fertig“ könne man sich sparen. Die habe ein Investor bereits mehrfach in den Fraktionen vorgestellt. Seine Fraktion sei der Auffassung, die Vorgaben nicht zu eng zu fassen, wenn man dort ein neues Konzept haben wolle. Es sei eine Matrix erforderlich, die festlege, was mit wieviel Punkten bewertet werde. Vorstellbar sei beispielsweise für ihn, dass es für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum mehr Punkte gebe als für Geschäftsräume und hochpreisige Wohnungen. Auch andere Konzepte, wie eine Nutzung durch die Stadt selbst, müssten möglich bleiben. Er wolle jedenfalls über das Punktesystem mitbestimmen.

Herr Welling macht klar, dass es keine Vorgaben für die Nutzung der Geschosse geben soll. Es werde lediglich auf die planungsrechtlichen Voraussetzungen der Baunutzungsverordnung und die gesetzlichen Vorgaben hingewiesen. Des Weiteren wolle man „Wenn“-Formulierungen nutzen und beispielsweise sagen, wenn Wohnen stattfinden soll, dann sei bezahlbarer Wohnraum wünschenswert. Verwaltung und Politik müssten letztlich entscheiden, welches Konzept für den Standort sinnvoll, verträglich und den Bedürfnissen der Bevölkerung am meisten zuträglich sei. Das müsse verwaltungsseitig für die Beratungen in Haupt- und Finanzausschuss und Rat vorbereitet werden. Dort verbleiben auch die weiteren Steuerungsmöglichkeiten. Die Investoren bräuchten Klarheit, auch in Bezug auf die Begründung, warum ein anderer den Vorzug erhalten habe.

Frau Ueltgesforth fügt an, dass heute nur der politisch gewollte Rahmen festgelegt werde, damit die Konzepte objektiv miteinander verglichen werden können.

Herr Dr. Pichler unterstreicht, dass zunächst die gewünschte Nutzung geklärt werden müsse, um dazu in einem weiteren Schritt die Punkte festzulegen.

Herr Baumann sieht die Reihenfolge, wie sie die Verwaltung erläutert habe, als sinnvoll an. Die SPD werde zustimmen.

Die Sitzung wird für 10 Minuten unterbrochen.

Herr Bonse gibt bekannt, dass man die Pause konstruktiv genutzt habe und nach Gesprächen, auch mit der Verwaltung, zu der Überlegung gekommen sei, den eingangs zu diesem Tagesordnungspunkt formulierten Antrag zurückzuziehen. Es gebe jedoch einige Punkte, die er im Folgenden vortragen und jeweils als Antrag verstanden wissen wolle. Die CDU könne sich mit weiten Teilen der Ausführungen der Verwaltung einverstanden erklären, allerdings sehe man das Erfordernis, die Rahmenbedingungen der Konzeptvergabe nachzuschärfen. Im Einzelnen halte seine Fraktion folgende 5 Punkte für wichtig, die zur Abstimmung vorschlagen werden:

1. Die Vorgabe im Erdgeschoss ein Ladenlokal zu schaffen ist zu allgemein gehalten. Nach der jetzigen Formulierung ist z.B. auch eine Lotto-Annahmestelle als Ladenlokal ausreichend. Die CDU schlägt die Ergänzung „ist ein großflächiges Ladenlokal zu schaffen“ vor, um oberhalb von 800 m² Gewerbefläche zu bleiben und für die Bürgerinnen und Bürger die Option eines attraktiven Warenangebotes offenzuhalten.

2. Die Warenlieferungen für das Ladenlokal über die Markstraße dürfen nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine Vorgabe, nur die Häuser 39, 41 und 43 betreffend, stellt eine Ungleichbehandlung gegenüber den anderen Gewerbetreibenden entlang der Marktstraße dar und schränkt die Nutzungsmöglichkeiten ein. Die CDU macht den Vorschlag, die Vorgabe um den Zusatz „Anlieferung mittels Laderampe“ zu ergänzen. Dadurch wird die Anlieferung durch überdimensionale Lkws ausgeschlossen, aber die Anlieferung mittels Transportern, wie es auch bei den anderen Gewerbebetrieben praktiziert wird, ermöglicht.

3. Zu den Vorgaben im Bereich ‚Wohnen‘ ist zu sagen, dass die Verwaltung dem Arbeitskreis ‚Bezahlbarer Wohnraum‘ die Arbeit mit ihren Ausführungen abgenommen hat. Nach dieser Definition handelt es sich dann um bezahlbaren Wohnraum, wenn die Miethöhe dem ‚Sozialen Wohnungsbau‘ entspricht. Der Betrag liegt bei 5,90 €/m². Wenn derzeit sehr günstig gebaut wird, kann die Netto-Miete laut Aussagen von in diesem Bereich tätigen Geschäftsführern, bestenfalls 8,00 €/m² betragen. Zudem spiegelt sich in den Ausführungen der bereits in den Etatberatungen abgelehnte Antrag der SPD-Fraktion wieder. Die CDU schlägt vor, den Passus wie folgt zu formulieren: ‚Wenn im Obergeschoss Wohnen entsteht, ist ein möglichst hoher Anteil günstigen Wohnraumes vorzusehen.‘ Gleichzeitig ist die prozentuale Vorgabe von einem Drittel sowie die Definition von bezahlbarem Wohnraum zu streichen.

   Hierzu erläutert Herr Bonse, dass man sich auf dieser Basis die Vorschläge potenzieller Investoren anschauen werde. Die Ergebnisse des Arbeitskreises ‚Bezahlbarer Wohnraum‘ könnten den Investoren dann kurzfristig nachgereicht werden.

4. Die CDU erwartet, dass die politischen Gremien an der Beschlussfassung zum Punktesystem beteiligt werden und darüber abschließend bestimmen.

5. Es ist sicherzustellen, dass die Konzeptvergabe abschließend in der Entscheidungskompetenz dieses Ausschusses, des Haupt- und Finanzausschusses und des Rates liegt.

Herr Dr. Pichler stellt heraus, dass es bei einer Vergabe auch darum gehe, willkürliche Entscheidungen zu vermeiden. Bei Verwendung eines Punktesystems entscheide sich die Vergabe letztlich über die höchste Punktzahl.
Zum angesprochenen Thema ‚Bezahlbarer Wohnraum‘ verweise er auf den für Anfang April festgelegten Termin des gleichnamigen Arbeitskreises, dessen Gesprächsergebnis nicht vorweggenommen werden sollte, jedoch in die Konzeptvergabe einfließen werde. Die derzeitigen Baukosten ließen die Vermutung zu, dass der Quadratmeterpreis erheblich von dem für den sozialen Wohnungsbau festgesetzten Mietzins abweiche.
In Bezug auf die von der CDU gewünschte Großflächigkeit von Ladenlokalen wirft der Bürgermeister den Gedanken auf, dass der vor Kurzem erfolgte Sparkassenzusammenschluss bei der Sparkasse zu der Erkenntnis führen könne, das jetzige Sparkassengebäude sei zu groß und man könne doch in das neu zu errichtende Gebäude an der Marktstraße ziehen. Dazu ergebe sich die Fragestellung, ob die Definition ‚großflächiges Ladenlokal‘ auch ein kleineres Geldinstitut umfasse und sich die Fläche aufteilen ließe oder sich ausschließlich auf den Einzelhandel beziehe.
Zur Anlieferungsproblematik sei anzumerken, dass es auch große Lieferfahrzeuge ohne Ladebordwand und kleinere Fahrzeuge mit Ladebordwand gebe.

Herr Bonse berichtet von Beschilderungen, mittels derer Anlieferungen auf bestimmte Tageszeiten beschränkt würden. Darauf könne sich jeder einrichten. So etwas könne man ausprobieren und

müsse sich einspielen. Die CDU habe jedoch kein Verständnis dafür, dass, entlang der gesamten Marktstraße kein Anlieferverkehr möglich sein solle. Verständnis habe man jedoch dafür, dass große Lieferfahrzeuge mit langen Ladezeiten und den damit einhergehenden Behinderungen ausgeschlossen werden sollen.
Den Gedanken von Dr. Pichler in Bezug auf die Sparkassenfusion aufgreifend, schlägt Herr Bonse vor, das Konzept den Planenden zu überlassen. Grundsätzlich sollten diese entscheiden können, ob Gewerbeflächen von 800 m² oder 1.000 m² entstehen und ob davon ein bestimmter Anteil einer konkreten Nutzung vorbehalten bleibe. Hier wolle man den Bewerbern freien Lauf lassen. In einem Teilbereich sollte aber in jedem Fall großflächiges Gewerbe möglich sein.

Herr Röhr wendet ein, dass seine Fraktion inhaltlich anderer Meinung sei. Die CDU wolle ein möglichst großes Ladenlokal, das die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen an dieser Stelle nicht wolle, weil es in vielen Bereichen Probleme schaffe. Die Stadtentwicklung solle hier mehr Raum für Radverkehr und Fußgänger ermöglichen. Ein großes Ladenlokal führe zu mehr Kfz-Verkehren. Auch der Nachweis entsprechender Parkplätze sei an dieser Stelle nur schwer zu erbringen. Das Konzept für die südliche Innenstadt müsse für diese Problematik, die in keiner Weise angesprochen werde, ein Angebot schaffen.

Herr Itrich hält die von der CDU vorgetragenen Punkte für zielführend und in weiten Teilen nachvollziehbar. Ihn habe die Aussage in der Vorlage erstaunt, dass die Parkplatzsituation im Bereich der südlichen Innenstadt bereits jetzt angespannt sei. Diese Feststellung habe die FDP seinerzeit in anderen Diskussionen getroffen, wo sie noch in Abrede gestellt worden sei. Er begrüße diese inhaltliche Annäherung, da es sich um einen wichtigen Faktor handele, so dass Lösungen zur Parkplatzfrage, gleichwelche Nutzung des Gebäudes erfolge, auch als unerlässliche Bedingung in das Punktesystem einfließen sollten.

Herr Baumann stellt fest, dass die SPD ihr Abstimmungsverhalten nicht davon abhängig mache, ob auf der Marktstraße Lieferwagen halten dürfen. Er glaube auch nicht, dass man sich in Bezug auf die Ladengröße festlegen sollte. Man werde ein Punktesystem haben, mit dem auch bei der Vergabe von Wohnbauflächen gute Erfahrungen gesammelt worden seien. Und wenn jemand 5 Punkte zu wenig habe, dann sei das so und dann könne er auch nicht den Zuschlag erhalten. Erforderlich sei eine Gewichtung dessen, was man dort haben wolle, weniger die Festlegung auf konkrete Details. Das Punktesystem für die Vorgaben bestimme und beschließe die Politik im Vorhinein. Das Ergebnis könne man nicht nach Belieben ändern.

Herr Völlings schließt sich Herrn Baumann an. Eine zu enge Festlegung verhindere ansonsten Konzepte, die sich jetzt und hier keiner vorstellen könne.

Herr Bonse beschreibt, dass es nicht darum gehe eine Quadratmeterzahl festzusetzen, sondern darum, die Option für große Geschäfte zu erhalten. Im Stadtgebiet gebe es bereits viele kleinflächige Geschäfte, deren Vermietung sich als schwierig erweise. Auch in Bezug auf den preisgünstigen Wohnraum wolle man nur vorgeben, dass dieser Anteil ein möglichst hoher sein soll, wenn Wohnen eingeplant werde. Über das Punktesystem werde zugleich eine Gewichtung vorgenommen. Grundsätzlich soll es der Fantasie der Investoren überlassen werden, was sie der Stadt anbieten.

Herr Bruns gibt den Hinweis, dass es aus Sicht der Wirtschaftsförderung zu begrüßen sei, wenn durch ein entsprechendes Angebot an diesem Standort die Kundenfrequenz der Innenstadt ge-

steigert und damit Vorteile für die örtlichen Unternehmen geschaffen würden. Den vorhandenen Betrieben sei man es schuldig, sie zu schützen. Eine konkrete Weiterentwicklung sehe er im Bereich der Elektronik, da hier ein Angebotsdefizit in Kevelaer bestehe. Auch bei den Biomärkten sehe man Potenzial, da diese durch das sich verändernde Verbraucherbewusstsein die Chance sehen, aus der Kleinflächigkeit herauszukommen. Abschließend sei noch wichtig, dass gerade für die großen Filialisten die Logistik von besonderer Bedeutung sei.

Herr Welling stellt den Begriff der Großflächigkeit klar. Dieser sei mit einer Fläche von mehr als 800 m² definiert. Dies müsse man berücksichtigen, wenn der Begriff aufgenommen werde.

Herr Ambroz betont, dass zahlreiche kleine und mittelgroße Geschäfte in der Innenstadt leer stünden. Von daher wolle man die Option für ein großflächiges Ladenlokal nutzen, das innerstädtisch an anderer Stelle kaum zu realisieren sei.

Herr Völlings warnt vor den Folgen für die kleinen Geschäfte, die mit der Ansiedlung eines größeren Anbieters einhergehen können. Niemand wolle weitere Leerstände.

Herr Kamps bezeichnet den Teil der Vorlage, der vor dem Satz „Im Rahmen der Konzeptvergabe sollen weiterhin folgende Vorgaben gemacht werden“ stehe, als unstrittig und schlägt vor, zunächst darüber abzustimmen. Danach werde er über die von Herrn Bonse vorgebrachten Punkte abstimmen lassen.

Gegen diese Vorgehensweise werden keine Einwände erhoben.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer stimmt bei 3 Enthaltungen einstimmig dem Teil der Vorlage zu, der vor dem Satz „Im Rahmen der Konzeptvergabe sollen weiterhin folgende Vorgaben gemacht werden“ steht.

Herr Kamps erklärt, dass sich die folgenden Abstimmungen auf den vorletzten Absatz der Vorlage beziehen und ruft den Antrag der CDU zur Ergänzung des ersten Satzes unter dem ersten Spiegelstrich auf. Dieser solle wie folgt lauten: ‚Erdgeschossig ist ein *großflächiges* Ladenlokal zu schaffen.‘

Herr Bonse bittet in Anbetracht der geführten Diskussion um eine weitere Ergänzung, nämlich wie folgt: ‚Erdgeschossig ist *mindestens* ein *großflächiges* Ladenlokal zu schaffen.‘

Herr Kamps schlägt die folgende Fassung vor: ‚Im Erdgeschoss muss ein großflächiges Ladenlokal möglich sein.‘

Herr Welling würde eine offenere Formulierung bevorzugen: ‚Es sind mindestens 800 m² Gewerbefläche herzustellen.‘ Dadurch wäre großflächiger Einzelhandel auf jeden Fall umsetzbar.

Die Herren Bonse und Ambroz entgegnen, dass sich die Gewerbefläche dann wieder auf mehrere Ladenlokale verteilen könne. Es sei wichtig, mindestens ein großflächiges Ladenlokal vorzugeben. Dies regele Herrn Wellings Vorschlag nicht.

Herr Welling bringt zum Ausdruck, dass eine Steuerung über das Punktesystem gegeben sei.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer beschließt bei 8 Gegenstimmen mehrheitlich die Formulierung ‚Erdgeschossig ist *mindestens* ein *großflächiges* Ladenlokal zu schaffen.'

Herr Kamps ruft den Antrag der CDU zur Ergänzung des zweiten Satzes unter dem ersten Spiegelstrich auf. Dieser solle wie folgt lauten: ‚Eine Anlieferung von der Marktstraße ist *mittels Laderampe* nicht zulässig.'

Herr Teller-Weyers ist der Meinung, hier eine zeitliche Begrenzung einzubringen. Auf diese Weise könnte verhindert werden, dass größere Ladungen, die viel Zeit erfordern, über die Marktstraße abgefertigt würden.

Herr Röhr macht folgenden Vorschlag: ‚Eine Anlieferung von der Markstraße ist nicht erwünscht.' Damit gebe man den Planenden eine Vorgabe an die Hand, deren Umsetzung man beurteilen könne.

Herr Kamps stellt fest, dass man eine bauliche Laderampe ausschließen wolle.

Herr Welling konkretisiert, dass es nicht ausreiche, wenn etwas nicht erwünscht sei. Man müsse einfach deutlich machen, dass man etwas nicht wolle. Dann müssten sich die Planenden zwangsläufig Gedanken machen, wie das Problem rückwärtig zu lösen sei.

Herr Röhr glaubt, dass die Planenden in Kenntnis eines Punktesystems unerwünschte Aspekte nicht berücksichtigen werden, da es dafür keine Punkte gebe oder die Konkurrenz entsprechend mehr Punkte erhalte, so dass man selbst nicht zum Zuge kommen werde.

Herr Kamps fasst die Ergebnisse mit der folgenden Formulierung zusammen: ‚Eine Anlieferung von der Marktstraße ist per baulicher Laderampe ausgeschlossen.' und lässt darüber abstimmen.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer beschließt bei einer Gegenstimme mehrheitlich die Formulierung ‚Eine Anlieferung per baulicher Laderampe von der Marktstraße ist ausgeschlossen.'

Herr Kamps ruft den Antrag der CDU zu Änderungen unter dem zweiten Spiegelstrich auf. Hierzu habe die CDU folgenden Vorschlag gemacht: ‚Wenn im Obergeschoss Wohnen entsteht, ist ein möglichst hoher Anteil für günstigen Wohnraum vorzusehen.' Die prozentuale Vorgabe von einem Drittel sowie die Definition von bezahlbarem Wohnraum sind zu streichen.

Herr Teller-Weyers hinterfragt, was unter einem möglichst hohen Anteil zu verstehen sei.

Herr Welling klärt, dass hier wieder das Punktesystem herangezogen werden könne, wenn beispielsweise die Punktzahl sich an der Quadratmeterzahl orientiere. Das Konzept mit dem höchsten Anteil bezahlbaren Wohnraums erhalte so automatisch auch dafür die höchste Punktzahl.

Herr Baumann findet die Idee gut und befürwortet eine entsprechende Festlegung.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer beschließt einstimmig die Formulierung ‚Wenn im Obergeschoss Wohnen entsteht, ist ein möglichst hoher Anteil günstigen Wohnraumes vorzusehen.'

Herr Bonse wiederholt die letzten beiden Anträge seiner Partei, nämlich, dass zum einen die politischen Gremien an der Beschlussfassung zum Punktesystem beteiligt werden und darüber beschließen und zum anderen die Konzeptvergabe abschließend in der Entscheidungskompetenz dieses Ausschusses, des Haupt- und Finanzausschusses und des Rates liege. Eine Abstimmung hierüber könne unterbleiben, wenn die Verwaltung eine entsprechende Protokollierung für hinreichend erachte.

Herr Dr. Pichler sagt dies im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten des Vergaberechts zu.

Bezugnehmend auf den letzten Absatz erinnert Herr Röhr daran, dass die Stellplatzfrage noch nicht angesprochen worden sei. Er sei jedoch der Meinung, dass bei den Konzepten auch hierzu sowie zur Erreichbarkeit der Stellplätze Antworten gefordert werden sollten und es dazu entsprechende Vorgaben brauche, wie beispielsweise, dass eine Ablöse nicht möglich sei.

Die Frage von Herrn Kamps, ob Herr Röhr damit meine, dass die Investoren ein schlüssiges Stellplatzkonzept zu ihren Vorhaben vorlegen sollen, wird von diesem bejaht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Wallfahrtsstadt Kevelaer beschließt bei 4 Enthaltungen einstimmig, dass die Investoren ein schlüssiges Stellplatzkonzept zu ihren Vorhaben vorlegen sollen.

Abschließend stellt Herr Kamps die Beschlussempfehlung der Verwaltung mit den beschlossenen Änderungen zur Abstimmung.

Abstimmergebnis:
18 Ja-Stimme(n), 0 Gegenstimme(n), 3 Stimmenthaltung(en)

Auszug aus der Niederschrift
der 12. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses
vom 24.03.2022

Öffentliche Sitzung

9	**Vorgaben zur Konzeptvergabe der Gebäude „Marktstraße 39-43“**	**28 /2022**

Beschluss:
Der Haupt- und Finanzausschuss schlägt dem Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung die folgende Beschlussfassung vor:

1. Die in der Vorlage 28/2022 vorbezeichneten Eckpunkte sind **mit den im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 08.03.2022 beschlossenen Änderungen** in einem neu aufzustellenden Bebauungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 15 (Marktstraße) zu beachten.

2. Die in der Vorlage 28/2022 vorbezeichneten Eckpunkte sind **mit den im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 08.03.2022 beschlossenen Änderungen** als Vorgaben der Konzeptvergabe für die stadteigenen Gebäude Marktstraße 39-43 zugrunde zu legen.

Folgende Änderungen wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 08.03.2022 beschlossen:

- Erdgeschossig ist **mindestens ein großflächiges** Ladenlokal zu schaffen. Eine Anlieferung **per baulicher Laderampe** von der Marktstraße ist **ausgeschlossen**.
- Wenn im Obergeschoss Wohnen entsteht, **ist ein möglichst hoher Anteil günstigen Wohnraums vorzusehen**.
- **Ein schlüssiges Stellplatzkonzept ist vorzulegen.**

Verhandlungsverlauf:
Herr Hünerbein-Ahlers verlässt aufgrund seiner Befangenheit seinen Platz.

Herr Maaßen begrüßt die Empfehlung und betont, dass bei der Ausarbeitung des Punktekataloges für die Ausschreibung die Politik aktiv mit einbezogen werden solle, um Schwerpunkte setzen zu können.

Der Bürgermeister erklärt, dass dies vorgesehen sei und die Politik hier mit eingebunden werde.

Herr Röhr sagt, dass es grundsätzlich gut sei, dass preiswerter Wohnraum angedacht sei. Wichtig sei auch, entsprechende Stellplätze durch den Investor zu schaffen.
Eine Festlegung auf einen großen Einzelhandel halte er jedoch für nicht erforderlich. So hätten andere Investoren keine Chance, wie beispielsweise die Sparkasse.
Die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen werde die Beschlussvorlage ablehnen, jedoch nur aufgrund der Festlegung auf den Einzelhandel.

Der Bürgermeister entgegnet, dass die Aussage über die Sparkasse vor ihrer Fusion getätigt worden sei.

Die Großflächigkeit sei der CDU-Fraktion sehr wichtig gewesen. Von einer Großflächigkeit spreche man ab 800 m². Er habe es so verstanden, dass man den großen Einzelhandel nicht verhindern wolle, sondern anderen die Chance nicht verwehren wolle.

Herr Röhr bestätigt dies und ergänzt, dass man dies bei der Vergabe immer noch bewerten könne. Eine derzeitige Festlegung halte er für zu früh.

Der Bürgermeister fragt Herrn Maaßen, ob die CDU-Fraktion weiterhin die Großflächigkeit als sehr wichtig ansehe.

Herr Maaßen bestätigt dies.

Herr Baumann teilt mit, dass die Meinung der SPD-Fraktion sich nicht geändert habe. Man solle sich nicht vorzeitig festlegen.

Herr Krüger erklärt, man solle die Großflächigkeit beibehalten. Mit dieser schließe man andere Investoren nicht grundsätzlich aus. Großflächiger Einzelhandel bedeute auch einen Frequenzbringer.

Herr Baumann ergänzt zu seiner vorherigen Aussage, dass man der Beschlussvorlage grundsätzlich zustimme, nicht jedoch dem großen Einzelhandel.

Der Bürgermeister lässt zweimal über diesen Punkt abstimmen. Zum einen mit der Festlegung auf den großflächigen Einzelhandel und zum anderen ohne diese Festlegung.

Abstimmergebnis:
Abstimmung ohne großflächigen Einzelhandel:
Mehrheitlich abgelehnt mit 11 Nein-Stimmen und 10 Ja-Stimmen.

Abstimmung mit großflächigem Einzelhandel:
Mehrheitlich beschlossen mit 11 Ja-Stimmen und 10 Nein-Stimmen.

Auszug aus der Niederschrift der 8. Sitzung des Rates vom 31.03.2022

Öffentliche Sitzung

11	**Vorgaben zur Konzeptvergabe der Gebäude „Marktstraße 39-43“**	**28 /2022**

Verhandlungsverlauf

Der Bürgermeister teilt mit, dass dieser Tagesordnungspunkt im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung und im Haupt- und Finanzausschuss vorberaten worden sei.

Herr van Oeffelt erklärt, dass die SPD-Fraktion im Haupt- und Finanzausschuss gegen eine Großflächigkeit gestimmt habe. Allerdings stehe die SPD-Fraktion der Konzeptvergabe grundsätzlich positiv gegenüber und werde sich deshalb bei der heutigen Abstimmung enthalten.

Herr Röhr erklärt, dass die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Festlegung der Großflächigkeit für überflüssig halte. Aus diesem Grunde werde die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen gegen die Beschlussempfehlung stimmen.

Beschluss

Der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer fasst auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung und des Haupt- und Finanzausschusses die folgende Beschlussfassung:

1. Die in der Vorlage 28/2022 vorbezeichneten Eckpunkte sind **mit den im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 8. März 2022 beschlossenen Änderungen** in einem neu aufzustellenden Bebauungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Kevelaer Nr. 15 (Marktstraße) zu beachten.

2. Die in der Vorlage 28/2022 vorbezeichneten Eckpunkte sind **mit den im Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 8. März 2022 beschlossenen Änderungen** als Vorgaben der Konzeptvergabe für die stadteigenen Gebäude Marktstraße 39-43 zugrunde zu legen.

Folgende Änderungen wurden vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung am 8. März 2022 beschlossen:

- Erdgeschossig ist **mindestens ein großflächiges** Ladenlokal zu schaffen. Eine Anlieferung **per baulicher Laderampe** von der Marktstraße ist **ausgeschlossen**.
- Wenn im Obergeschoss Wohnen entsteht, **ist ein möglichst hoher Anteil günstigen Wohnraums vorzusehen**.
- **Ein schlüssiges Stellplatzkonzept ist vorzulegen.**

Abstimmungsergebnis

Mehrheitlich beschlossen bei 21 Ja-Stimmen, 3 Nein-Stimmen und 7 Enthaltungen gemäß Beschlussempfehlung.

Beschlussvorlage	
Stadtplanung	
Vorlagen-Nr.	**46 /2022**
Beratungsart	**- öffentlich -**

Konzeptvergabe Marktstraße

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP-Nr.
Haupt- und Finanzausschuss	03.05.2022	
Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer	12.05.2022	

Sachverhalt / Rechtslage / Begründung:

Die Wallfahrtsstadt Kevelaer ist Eigentümerin der Häuser Marktstraße 39, 41, 43 in 47623 Kevelaer. Diese sollen im Rahmen einer Konzeptvergabe, also auf Basis der Zuschlagskriterien Preis und Nutzungskonzept, veräußert werden, um der städtebaulichen Bedeutung in der Innenstadt gerecht zu werden. Die Häuserfronten der Objekte orientieren sich zur Marktstraße als wichtiger Verkehrsachse und zum Peter-Plümpe-Platz (PPP). Genau gegenüberliegend wird in den nächsten Jahren im Rahmen der Umsetzung der Planungen zum PPP der Hochzeitgarten als Vorplatz vor dem Alten Rathaus entstehen. Die Rückseite der Gebäude strahlt in die südliche Innenstadt, wodurch auch diese sorgsam gestaltet werden muss. Die Gebäude besitzen entsprechend eine hohe städtebauliche Bedeutung.

Mit Beschluss vom 31.03.2022 hat der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer städtebauliche Kriterien beschlossen, die im Rahmen der Konzepterstellung berücksichtigt bzw. zwingend eingehalten werden müssen. Hierzu zählt u.a. die Schaffung eines großflächigen Ladenlokals im Erdgeschoss und die gewünschte obergeschossige Bereitstellung von günstigem Wohnraum. Aufgrund der angespannten verkehrlichen Lage im rückwärtigen Bereich der Marktstraße ist ein Stellplatzkonzept zwingend beizufügen, ebenso wie Ansichtszeichnungen, die die Integration des Konzeptes in die bestehenden Strukturen darstellen. Im Rahmen eines Umsetzungskonzeptes soll dargelegt werden, wie eine mögliche Zeitschiene aussieht und ob etwa erneuerbare Energien genutzt oder nachhaltige Baustoffe verwendet werden sollen.

Weiterhin sollen Kriterien festgelegt werden, die zwingend erfüllt sein müssen, damit ein Konzept bewertet werden kann. So müssen alle drei Gebäude in die Planung mit einbezogen werden und es muss seitens eines Fachplaners (etwa Architekt/in) bestätigt werden, dass die Planungen bautechnisch umsetzbar sind. Auch ein Stellplatzkonzept ist zwingend einzureichen. Damit die finanzielle Tragfähigkeit des Konzeptes beachtet werden kann, ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung einzureichen. Die Unterlagen sollen anonym eingereicht werden, damit die einreichende Person keinen Einfluss auf die Vergabeentscheidung hat und so das beste Konzept gewertet wird. Im Rahmen der Vergabe wird das Konzept für die drei Gebäude bewertet, umliegende Nutzungen fließen in die Wertung nicht mit ein.

Auf Basis des vorbenannten Beschlusses wurden durch die Verwaltung Zuschlagskriterien erarbeitet, welche die Grundlage der Vergabeentscheidung darstellen sollen. Mit Hilfe dieser Kriterien kann

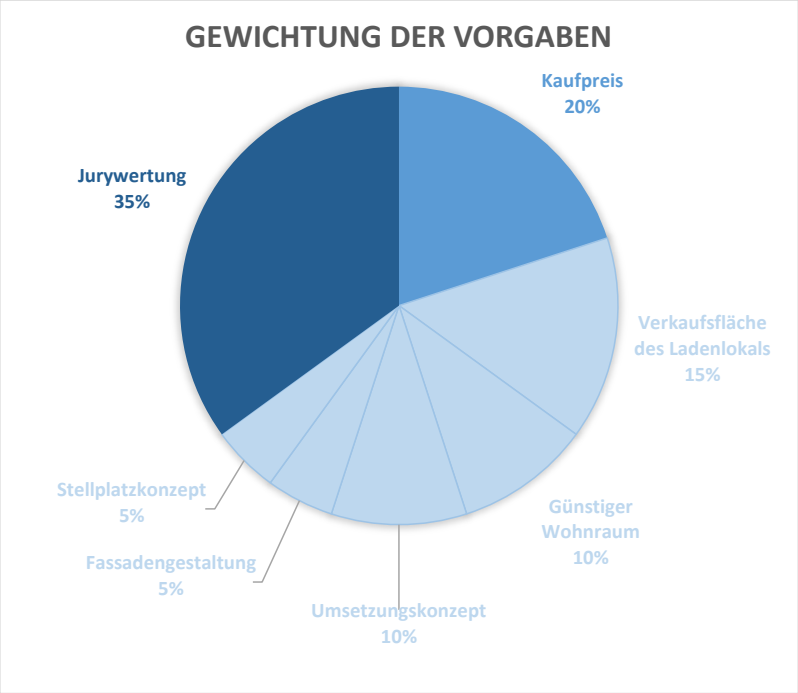
nachvollziehbar und transparent anhand einer entsprechenden Punktvergabe die Verkaufsentscheidung begründet werden. Die Gewichtung der einzelnen Kriterien sind der nachfolgenden Tabelle und der hierunter befindlichen Grafik zu entnehmen.

Zulassungsvoraussetzungen:

- Einhaltung der Mindestpreisvorgabe
- Vorlage einer plausiblen Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Vorlage eines den gesetzlichen Bestimmungen entsprechenden Stellplatzkonzeptes
- Einbeziehung aller drei Gebäude in die Planung
- Darlegung der Hauptanlieferung über rückwärtige Erschließung
- Bestätigung der Planung durch eine/n Fachplaner/in (bspw. Architekt/in, Hochbauingenieur/in)
- Finanzierungsbereitschaftserklärung eines Finanzinstitutes

Zuschlagskriterien:

Nr.	Bezeichnung	Gewichtung %
1	**Höhe des angebotenen Kaufpreises**	**20%**
2	**Inhaltliche Anforderungen an die Projektbeschreibung**	**45%**
2.1	Verkaufsfläche des Ladenlokals	15%
2.2	Günstiger Wohnraum in Quadratmetern	10%
2.3	Umsetzungskonzept	10%
2.4	Gestaltung der Fassade	5%
2.5	Stellplatzkonzept	5%
3.	**Jurywertung der Planung**	**35%**
	Summe	**100%**



Neben dem Kaufpreis soll die Berücksichtigung der städtebaulichen Faktoren in die Beurteilung mit einfließen. Da Konzepte auf unterschiedlichste Arten gut oder nicht gut sein können, soll abschließend eine Jury bewerten, welches Konzept für die Wallfahrtsstadt Kevelaer am besten passt und welches den Zielvorstellungen entspricht. Entsprechend wird die Wertung der Jury mit über einem Drittel der zu erreichenden Punkte gewertet, sodass das beste Konzept auch den Zuschlag erhalten soll.

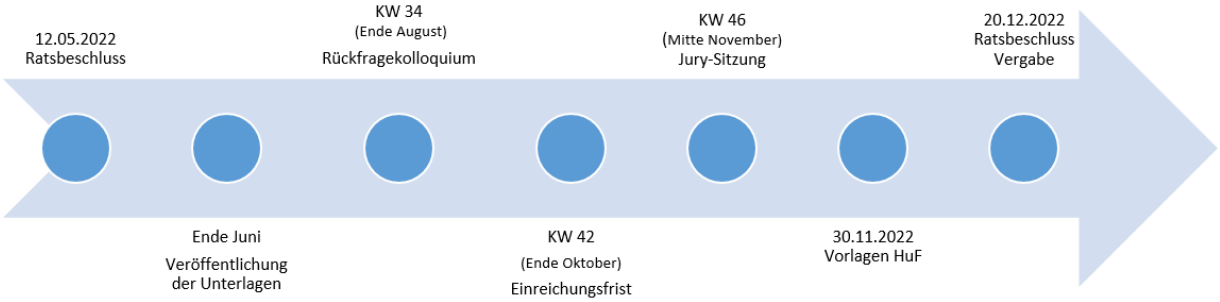
Von Seiten der Verwaltung wird empfohlen, die Jury aus den folgenden 11 Mitgliedern zusammenzusetzen:

- Jeweils ein/e Vertreter/in aus den Ratsfraktionen
- Bürgermeister Dr. Dominik Pichler
- Ein Mitglied des Gestaltungsbeirates
- Fachbereichsleiter FB 2
- Fachbereichsleiter FB 3 und Kämmerer
- Abteilungsleiter Bauordnung und Untere Denkmalbehörde
- Abteilungsleiterin Kevelaer Marketing / Citymanagements

Durch die Zusammensetzung aus politischen Vertreter/innen und fachlichem Verwaltungspersonal können sowohl die fachlichen Belange als auch die Interessen der Fraktionen in die Jurybewertung entsprechend einfließen.

Zeitplanung:

Damit potenziellen Interessenten genügend Zeit eingeräumt wird und damit die Konzepte in ausreichender Qualität erarbeitet werden können, ist es Zielstellung der Verwaltung, den Vergabebeschluss in der Sitzung des Rates am 20.12.2022 zu fassen. Es ist geplant, ein Rückfragekolloquium einzurichten, in welchem Interessenten Fragen stellen können, die sich in der Erarbeitung der Konzepte ergeben haben. Die Veröffentlichung der Unterlagen ist vor den Sommerferien geplant. Somit ergibt sich eine Erarbeitungszeit von ca. 4 Monaten, welche aufgrund der Komplexität des Verfahrens als notwendig erachtet wird. Die Zeitplanung ist dem Zeitstrahl zu entnehmen, die genauen Daten werden entsprechend im Nachgang festgelegt.



Finanzielle / personelle Auswirkungen:

- keine -

Beschlussentwurf / Beschlussempfehlung:

Der Haupt- und Finanzausschuss der Wallfahrtsstadt Kevelaer empfiehlt dem Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer beschließt die in der Sachdarstellung dargestellten Zulassungsvoraussetzungen und Zuschlagskriterien als Entscheidungsgrundlage zum Verkauf der Gebäude „Marktstraße 39, 41 und 43“.

Der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer beschließt weiterhin die in der Sachdarstellung empfohlene Besetzung der Entscheidungsjury zum o.g. Vergabeverfahren.

Kevelaer, den 25.04.2022
Der Bürgermeister

Dr. Dominik Pichler

Mitzeichner

gez. Dave Welling
gez. Michael Simons
gez. Ralf Püplichuisen
gez. Mara Ueltgesforth

Auszug aus der Niederschrift
der 13. Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses
vom 03.05.2022

Öffentliche Sitzung

6	**Konzeptvergabe Marktstraße**	**46 /2022**

Beschluss:
Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, die Entscheidung in die Ratssitzung am 12.05.2022 zu verschieben.

Verhandlungsverlauf:
Herr Maaßen berichtet, in seiner Fraktion gebe es noch Diskussionsbedarf. Er schlägt daher vor, die heutige Sitzung zur Beratung und Diskussion zu nutzen und die abschließende Entscheidung dann erst in der kommenden Ratssitzung zu treffen. Beispielsweise sei die Besetzung der Jury noch diskussionswürdig, denn das Verhältnis der Mitglieder sei nicht stimmig. Laut Vorschlag würden mehr Mitglieder der Verwaltung in der Jury sitzen, als Mitglieder der Politik und die Mitglieder der Politik seien nicht nach den Mehrheitsverhältnissen im Rat abgebildet. So würde die Verwaltung letztendlich alle Entscheidungen treffen, aber die Politik sei verantwortlich. Dies sei normalerweise so nicht üblich.

Der Bürgermeister zeigt sich überrascht, dass der Verwaltung hier Misstrauen entgegenschlage.

Herr Welling ergänzt, dass die Verwaltung natürlich nicht alleine entscheide, unter anderem aus diesem Grund sei auch geplant, ein Mitglied des Gestaltungsbeirates, welches unabhängig agiere, mit aufzunehmen. Der Hinweis von Herrn Maaßen bezüglich der Abbildung der Mehrheitsverhältnisse sei durchaus diskutabel und nachvollziehbar. Mit dem Vorschlag der Verwaltung sei beabsichtigt gewesen, nicht ausschließlich die politische Sichtweise einfließen zu lassen, sondern auch die Sichtweisen der einzelnen Fachabteilungen, damit auch deren Belange dort abgebildet werden könnten. So sollte der Leiter der Bauordnung zur Einschätzung der Gestaltung und des Denkmalschutzes dabei sein, die Leitung des Citymanagements hinsichtlich dem geplanten Warensortiment, er selbst für die Stadtplanung und der Kämmerer für die Bereiche Finanzen und Gebäudemanagement sowie natürlich der Bürgermeister. Die Besetzung sei bewusst ungerade geplant worden, um Stimmengleichheit vorzubeugen.

Herr van Oeffelt erkundigt sich, wie der Vorschlag der CDU-Fraktion für die Besetzung der Jury sei.

Herr Maaßen antwortet, das Bewertungsgremium sollte nach den Mehrheitsverhältnissen der Fraktionen im Rat besetzt werden, ähnlich wie bei der Delegation des Rates an den Haupt- und Finanzausschuss im letzten Jahr.

Herr van Oeffelt befürchtet, dass das Gremium dann schnell zu groß werden könnte.

Herr Maaßen vertritt die Meinung, eine ähnliche Größe wie die Ausschüsse des Rates sei schon sinnvoll.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass viele Bewertungspunkte keiner politischen Beurteilung unterlägen, sondern objektiv zu bewerten seien. Entweder seien die Kriterien erfüllt oder eben nicht. Daher könne er den Wunsch nach der Besetzung gemäß der Mehrheitsverhältnisse nicht ganz nachvollziehen.

Herr Maaßen ergänzt, dass es ihm nicht um den objektiven Bewertungsbereich gehe. Die Besetzung der Jury sei viel mehr für die subjektiven Entscheidungen wichtig.

Frau Ganss erkundigt sich, was -nach dem vorgeschlagenen Konzept- genau das Ziel der Jury sein solle. Ihrer Meinung nach würde sich hier doppelte Arbeit gemacht. Die Kriterien bräuchten durch eine Jury nicht mehr abgefragt werden, da diese ja bereits festgelegt seien und entweder zuträfen oder eben nicht. Die Jury könne hier höchstens beraten. Da sehe sie dann aber keinen großen Unterschied mehr zu den normalen Ausschüssen, bei denen ja auch die Politik bei ihren Entscheidungen von der Verwaltung beraten werde. Die Alternative wäre, dass die Jury den subjektiven Eindruck beisteuere. Dieser sollte aber viel mehr von anderen Menschen getroffen werden, als nur von Politik und Verwaltung. Hier sollten die Nutzer*innen mit einbezogen werden. Insbesondere sollte der Kreis für den subjektiven Eindruck diverser sein, besonders auch hinsichtlich Geschlecht und Alter. Es sollte darauf geachtet werden, dass in jedem Fall auch Frauen unter 50 Jahren miteinbezogen würden.

Der Bürgermeister erklärt, es stehe natürlich jeder Fraktion frei, die Mitglieder der Jury so zu entsenden, dass auch verschiedenen Geschlechtern und Altersgruppen Rechnung getragen werde. Er weist aber darauf hin, dass Rat und Verwaltung die Entscheidung natürlich nicht komplett an die Bevölkerung abgeben könnten.

Frau Ganss vertritt die Meinung, dass in dem Fall keine Jury benötigt werde und man die Entscheidungen direkt dem Rat vorlegen könnte. Dann sei eine Gewichtung von 35 % auch zu viel für die Jury. Eine Jury sollte dazu da sein, um sich eine unabhängige Meinung hinzuzuholen.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass diese Eckpunkte in den letzten Gremiensitzungen diskutiert und durch die Verwaltung aufgegriffen worden seien. Der Rat habe eine große subjektive Bewertungskomponente gewünscht. Dies sei aber nur der erste Vorschlag, die Größe der Komponente könne natürlich noch verändert werden.

Herr Welling ergänzt, Tenor in den Gremiensitzungen sei gewesen, dass man mitentscheiden wolle, wie das im Endeffekt geplante Konzept mit Inhalt gefüllt werde.

Herr Bonse sagt, in der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung vom 08.03.2022 sei es Konsens gewesen, dass die Politik entscheidungsbefugt sein solle, auch hinsichtlich der subjektiven Entscheidungen. Die Verwaltungsmitglieder sollten natürlich bei den Entscheidungsfindungen mitbeteiligt sein, da dort die Fachkompetenzen vorhanden seien. Aber die Entscheidungen sollten letztendlich von den Politiker*innen getroffen werden.

Der Bürgermeister erklärt, er sehe ein hohes Risiko, wenn aus einer objektiven Vergabeentscheidung eine politische Entscheidung werde, dann sei ein Vergabeverfahren eigentlich nicht nötig.

Herr Bonse fügt hinzu, es ginge nicht um das Punktesystem, sondern um das Jurysystem.

Der Bürgermeister sagt, er habe seine Zweifel bereits mitgeteilt, es sei aber letztendlich natürlich die Entscheidung des Rates.

Herr Maaßen erkundigt sich, ob der Juryentscheid für den Rat bindend sei oder der Rat dann noch anders entscheiden könne.

Herr Simons erläutert, die eingegangenen Angebote würden zunächst von der Verwaltung formal hinsichtlich der bindenden Vorgaben überprüft. Danach würde durch die Verwaltung die Wertung des Preises sowie die Wertung der objektiven Zuschlagskriterien vorgenommen. Anschließend würden die Konzepte der Jury zur Wertung vorgelegt. Am Ende nach der Juryentscheidung, seien alle Punkte verteilt und es stehe fest, wer den Auftrag erhalte. Diese Entscheidung stehe dann fest, da bei der Entscheidungsfindung bereits der Wille der Politik miteingeflossen sei.

Herr Röhr führt aus, bei der Vergabeentscheidung handle es sich um eine Delegierung vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung, vom Haupt- und Finanzausschuss und vom Rat. Die Verwaltung habe in den drei Gremien einen wesentlich geringeren Anteil als die Politik. Daher spiegele die vorgeschlagene Besetzung der Jury das Mitgliederverhältnis in keinster Weise wieder. Die Kritik sei also durchaus verständlich.
Es gehe hier nicht um Misstrauen gegenüber der Verwaltung, es gehe darum, dass die Besetzung der Jury nicht dem vom Gesetzgeber empfohlenen Verteilungsschlüssel entspreche.

Herr Itrich fügt hinzu, wenn der Rat den Verteilungsschlüssel ändern möchte, dann handle es sich nicht um Misstrauen, sondern um Emanzipation des Rates. Dies sei in Ordnung.

Der Bürgermeister bittet das Gremium darum, einen Vorschlag zu machen, welcher beraten und ggfs. zur Abstimmung gestellt werden könne.

Herr Maaßen schlägt vor, Verfahrensschritte hinzuzufügen. Die Jury könnte als Fachgremium beratend tätig werden, eine Vorauswahl treffen und der Rat entscheide dann am Ende. Die Jury würde dann so wie von der Verwaltung vorgeschlagen besetzt und fungiere als Vorauswahlgremium.

Herr Simons antwortet, dass es sich grundsätzlich um einen vergaberechtlichen Vorgang handle, bei dem der Rat festlege, wie die Vergabe ausgestaltet werde. Die abschließende Vergabeentscheidung sei normalerweise bindend. Er müsse aber prüfen, ob der Vorschlag der CDU-Fraktion machbar sei. Die Beantwortung erfolge zur Niederschrift.

<u>Anmerkung der Verwaltung:</u>
Grundlegend sieht die Veräußerung von städtischen Gebäuden oder Grundstücken per Konzeptvergabe eine Zusicherung der Kommune an die Bindung der festgelegten Kriterien vor. Neben diesem Grundkriterium sollte die Gleichbehandlung aller Bieter, eine klare und eindeutige Aufgabenstellung, die Veröffentlichung der Qualitätskriterien mit Gewichtung, eine kompetente Jury, gegebenenfalls die Anonymität der eingereichten Konzepte sowie die Dokumentation einer transparenten und nachvollziehbaren Entscheidung vorgesehen sein.
Die Vorgehensweise, dass die Jury rein empfehlend fungiere und der Rat abschließend entscheide, sei vom Grundsatz her möglich. Dies müsse jedoch von Beginn an feststehen und beziehe sich ausschließlich auf die Punktevergabe der Jury. Die Punktevergabe zu den objektiven Kriterien sowie die Punktevergabe zum Preis sind fix und können nicht durch Ratsentscheid verändert werden.
Eine abschließende Entscheidung über die Punktevergabe der Jury durch eine überwiegend mit Mitgliedern der Politik besetzten Jury wird von der Verwaltung empfohlen.

Herr Hünerbein-Ahlers vertritt ebenfalls die Meinung, da das Ergebnis der Jury bindend für den Rat sei, sei wichtig, dass gewährleistet sei, dass sich die Mehrheitsverhältnisse widerspiegeln.

Der Bürgermeister erklärt, er würde es eher befürworten, die Jurybesetzung zu verändern, als das ganze Verfahren umzuändern. Er teilt mit, Frau Sibben habe soeben einen Besetzungsvorschlag nach den Mehrheitsverhältnissen erarbeitet. Demnach würde die Besetzung der Jury bei 10 Mitgliedern aus der Politik wie folgt lauten: CDU: 4 Mitglieder, SPD: 2 Mitglieder, Grüne: 2 Mitglieder, KBV: 1 Mitglied, FDP: 1 Mitglied. Zusätzlich noch vom Rat bestimmte Mitglieder der Verwaltung.

Herr Röhr schlägt vor, eine kurze Pause zu machen, damit die Fraktionen den Vorschlag besprechen könnten. Er fügt hinzu, er würde gerne auch nochmal über die Gewichtung der Bewertungskriterien 2.1 bis 2.5 beraten.

Herr Hünerbein-Ahlers weist darauf hin, dass die fachliche Beratung und Kompetenz der Verwaltung eine wichtige Komponente sei, daher müsse sie natürlich in die Entscheidung mit einbezogen werden.

Herr van Meegen verdeutlicht nochmal, dass es nicht um Misstrauen gegenüber der Verwaltung gehe. Der Vorschlag von Frau Sibben klinge spontan schon in Ordnung. Dieser sollte in den Fraktionen beraten werden. Außerdem könnte man dabei dann auch nochmal die Rolle der Verwaltung besprechen. Er stimmt Herrn Röhr zu, dass nochmal über die restlichen 65 % der Bewertungskriterien gesprochen werden sollte.

Der Bürgermeister erkundigt sich, was dabei nochmal genauer besprochen werden solle.

Herr Röhr erläutert, beispielsweise, dass die Verkaufsfläche des Ladenlokals mit 15 % bei der Bewertung berücksichtigt werde bedeute, dass Interessenten, welche die Vorgabe nicht erfüllen könnten, sich somit gar nicht bewerben bräuchten. Weiterhin seien das Stellplatzkonzept und die Gestaltung der Fassade mit einer 5 %-Gewichtung seiner Meinung nach unterbewertet.

Der Bürgermeister weist darauf hin, dass die 15 %-Gewichtung bei dem Ladenlokal der Mehrheitsfraktion sehr wichtig gewesen sei.

Herr Welling erklärt, bei der Quadratmeter-Angabe von 800 qm handle es sich um die reine Verkaufsfläche, ohne Anlieferungsfläche, ohne Stellplätze, ohne Sozialräume usw. Es stelle sich die Frage, ob das so einfach umsetzbar sei. Es sei so angedacht, dass ein Ladenlokal mit 800 qm sich ansiedeln könne, aber auch beispielsweise ein Ladenlokal mit 650 qm plus Nebenflächen. Sollten die 800 qm erreicht werden, gebe es hier dann die volle Punktzahl. Das Stellplatzkonzept sei ein zwingendes Kriterium. Punkte gebe es dann, wenn der Investor mehr Stellflächen schafft, als benötigt würden. Hinsichtlich der Gestaltung sei natürlich u. a. die Gestaltungssatzung grundlegend. Hier richte sich die Punktevergabe danach, ob sich die Vorschläge an der Gestaltungssatzung orientierten oder nicht. Ob die Gestaltung gefalle, sei dann Wertung der Jury.

Herr Maaßen erklärt, ihn interessiere noch die Definition der Bewertungskriterien, dann sei die Gewichtung wahrscheinlich auch nochmal verständlicher. Grundsätzlich liege man beim Grundkonstrukt wahrscheinlich gar nicht so weit auseinander. Bei dem Stellplatzkonzept könnte er sich beispielsweise auch noch Änderungen vorstellen.

Herr Röhr erkundigt sich, ob er es richtig verstanden habe, dass, wer den 800 qm am nächsten komme, die meisten Punkte bei der Bewertung bekomme. Er weist darauf hin, dass es bekanntermaßen einen Interessenten gebe, welcher die Nachbarhäuser besitze. Dieser sei dann in dem

Punkt beispielsweise unübertreffbar. Er frage sich, ob das überhaupt so ausgeschrieben werden könne. Wenn Kriterien nur von einem Interessenten erfüllt werden könnten, könnte man sich die Ausschreibung sparen.

Der Bürgermeister erläutert, man könne schlecht verhindern, dass jemand Nachbarhäuser besitze. Über die 35 % der Jurywertung bestehe die Möglichkeit, an bestimmten Stellschrauben hinsichtlich der Entscheidung zu drehen. Jemand vom letzten Platz komme aber natürlich auch durch die Jurywertung nicht mehr an die erste Stelle.

Der Bürgermeister unterbricht die Sitzung für eine Beratungs- und Belüftungspause von 19.36 bis 19.53 Uhr.

Herr Maaßen bittet darum, die Definition der Bewertungskriterien 1 bis 2.5 der Niederschrift beizufügen.

Der Bürgermeister sagt zu, dass die Verfahrensbedingungen inklusive der Definition zu den Zuschlagskriterien an die Ratsmitglieder weitergeleitet werden.

Herr Maaßen führt aus, er sehe ein Problem in punkto Anonymität. Diese sei nicht ganz gegeben, da bereits ein möglicher Interessent schon durch seinen Besitz hervorsteche.

Herr Welling erklärt, dies sei natürlich richtig. Es sei grundsätzlich möglich, das Verfahren nicht zu anonymisieren, jedoch könnten andere, nicht Kevelaerer Interessenten den Eindruck gewinnen, man bräuchte sich gar nicht erst zu bewerben, da durch ein politisch geprägtes Gremium und Bekanntwerden der Herkunft eines Investors ggf. geringe Zuschlagswahrscheinlichkeiten befürchtet werden könnten. Es sollte vermieden werden, dass gewisse Vorbehalte oder auch Vorzüge mit in die Entscheidungen hineinspielten. So würde auch der Bewerberpool größer gehalten werden.

Herr Brandts dankt Herrn Welling für diese gute Klarstellung. Er frage sich aber, ob dieses Verfahren, da es kein klassisches Vergabeverfahren sei, juristisch angreifbar sei.

Herr Simons antwortet, dass die von der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehensweise und die Zuschlagskriterien vergaberechtlich sehr sauber seien. Man habe sich bei der Erstellung der Vorgaben an dem Planungswettbewerb zum Peter-Plümpe-Platz sowie an den Grundsätzen einer Konzeptvergabe orientiert.

Herr Welling ergänzt, es sei natürlich immer möglich, dass jemand den Rechtsweg einschlage, er sehe hier aber kein großes Risiko.

Herr Hünerbein-Ahlers fragt, ob ein Investor sich auch nicht anonymisiert beteiligen dürfe.

Herr Welling antwortet, die Anonymität des Verfahrens gelte für alle Interessenten. Man könne aber natürlich nicht beeinflussen, ob Interessenten zusätzlich noch für ihre Projekte werben würden.

Herr Maaßen erkundigt sich, ob -vorausgesetzt ein Investor besäße alle Gebäude der Straße- sich die Bewertung dennoch lediglich auf die drei betroffenen Gebäude beziehen würde.

Herr Welling bejaht dies, ansonsten sei die Vergleichbarkeit nicht gegeben.

Der Bürgermeister schlägt vor, nun über den Antrag, die Entscheidung zu verschieben, abstimmen zu lassen und sich vor der nächsten Ratssitzung noch einmal zu einer Beratung zu treffen, beispielsweise am 11.05.2022 vor der Sitzung des Gestaltungsbeirates.

Es werden verschiedene Terminvorschläge für ein Beratungstreffen besprochen, jedoch kein gemeinsamer Termin mit Politik und Bürgermeister gefunden. Daher einigen sich die Anwesenden darauf, ein Treffen unter Beteiligung aller Fraktionen durchzuführen und den Bürgermeister dann im Nachgang über das Ergebnis zu informieren. Den Beratungstermin machen die Fraktionen unter sich aus.

Der Bürgermeister stellt den Antrag auf Verschiebung der Beratung und Entscheidung über die Konzeptvergabe Marktstraße in die kommende Ratssitzung zur Abstimmung.

Abstimmergebnis:
Einstimmig

Auszug aus der Niederschrift der 9. Sitzung des Rates vom 12.05.2022

Öffentliche Sitzung

9	**Konzeptvergabe Marktstraße**	**46 /2022**

Verhandlungsverlauf

Der Bürgermeister teilt mit, dass dieser Tagesordnungspunkt im Haupt- und Finanzausschuss kontrovers diskutiert worden sei. Der Rat und die Verwaltung haben sich in der vergangenen Woche mehrfach getroffen und seien zu einer guten Lösung für beide Seiten gekommen.

Er erklärt, den vorgeschlagenen Entwurf der Gremienzusammensetzung. Außerdem sei man sich darüber einig, dass bei Bedarf weitere beratende Mitglieder hinzugezogen werden können. Die Zahlen bezüglich des bezahlbaren Wohnraums werde man nachreichen. Ebenso habe man die Dauer der Mietpreisbindung offengelassen, da dies noch nicht entschieden werden müsse. Der Bürgermeister erklärt weiter, dass man sich geeinigt habe, die Formulierung bezüglich des öffentlichen Verkehrsraums erst einmal bestehen zu lassen.

Herr Hünerbein-Ahlers sagt für das Protokoll, man habe sich darauf geeinigt, dass das Gremium wohlwollend bewerten solle, wenn ein Investor ökologisch oder mit recycelbaren Materialien bauen wolle.

Herr Maaßen sagt, er gehe davon aus, dass die gesamten redaktionellen Änderungen in der Vorlage umgesetzt werden. Außerdem gehe er davon aus, dass das Vergabekonzept rechtssicher vorgelegt werde.

Der Bürgermeister erklärt, man werde das Vergabekonzept an eine Anwaltskanzlei mit Vergaberechtsspezialisten zur Prüfung abgeben und dann könne man ggf. noch nachbessern.

Herr Welling teilt mit, dass eine Wirtschaftlichkeitsberechnung als Absicherung zwingend eingefordert werde, damit das vorgestellte Konzept auch wirtschaftlich tragfähig sei. Die Wirtschaftlichkeitsberechnung sei im Zusammenhang mit der Finanzierungsbereitschaftserklärung einer Bank zu sehen. Damit bekomme man eine zusätzliche externe Bestätigung.

Der Bürgermeister sagt, dass man sich bezüglich der redaktionellen Änderungen bei Bedarf nochmals mit Frau Ueltgesforth zusammensetzen könne.

Beschluss

Der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer fasst den folgenden Beschluss:

Der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer beschließt die in der Sachdarstellung dargestellten Zulassungsvoraussetzungen und Zuschlagskriterien als Entscheidungsgrundlage zum Verkauf der Gebäude „Marktstraße 39, 41 und 43“.

Der Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer beschließt, die Jury mit folgenden stimmberechtigten Mitgliedern zu besetzen:

Bürgermeister Dr. Dominik Pichler
4 Mitglieder der CDU-Fraktion
2 Mitglieder der Fraktion Bündnis 90/Die Grüne
2 Mitglieder der SPD-Fraktion
1 Mitglied der FDP-Fraktion
1 Mitglied der KBV-Fraktion
Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauordnung, Dave Welling
1 Mitglied des Gestaltungsbeirates

Weitere Personen nehmen beratend an der Jury-Sitzung teil:

1 Mitglied des Gestaltungsbeirates
Abteilungsleiter Bauordnung, Armin Zocher.

Abstimmungsergebnis

Einstimmig beschlossen gemäß Beschlussvorschlag.

Beschlussvorlage	
Stadtentwicklung und Bauordnung	
Vorlagen-Nr.	**81 /2022**
Beratungsart	**- öffentlich -**

Konzeptvergabe Marktstraße
hier: Wertungskriterium "Günstiger Wohnraum"

Beratungsfolge	Sitzungstermin	TOP-Nr.
Rat der Wallfahrtsstadt Kevelaer	23.06.2022	

Sachverhalt / Rechtslage / Begründung:

Als Teilkriterium zur Vergabe der stadteigenen Gebäude „Marktstraße 39-43“ soll der Aspekt des günstigen Wohnraums mit 10 Punkten bewertet werden. Die Definition des Begriffs „günstig“ ist hierbei nicht beschlossen worden. Im Rahmen des Arbeitskreises zum bezahlbaren Wohnraum sollte diese Definition erarbeitet werden. Grundlage hierfür sollte der Einkommensmedian der Kevelaerer Bevölkerung sein. Aufgrund des Fehlens dieser Datengrundlage und der stetig steigenden Baupreise sowie der derzeitigen Inflationsrate wurde seitens der Verwaltung eine andere Herangehensweise gewählt, da eine valide und längerfristige Festlegung eines Wertes für günstigen Wohnraum schwierig ist.

So wurde Ende Mai der aktuelle Mietwohnungsmarkt für die Kreise Kleve, Wesel und Borken sondiert und eine Preisübersicht erarbeitet. Aus dieser geht hervor, dass der Durchschnittspreis pro m² Mietwohnraum für die Stadt Kevelaer bei ca. 9,30 € liegt. Bei Neubauvorhaben beträgt dieser ca. 11,00 €. Beide Werte liegen über dem kreisweiten Schnitt, welcher bei etwa 8,50 € bzw. 10,00 € liegt. Der Vergleich mit Kommunen ähnlicher Größe zeigt auf, dass auch hier die Stadt Kevelaer ca. 0,50 € über dem aktuellen Schnitt liegt. Dies lässt darauf schließen, dass es möglich zu sein scheint, Mietwohnraum günstiger anzubieten als es derzeit in Kevelaer der Fall ist.

Somit schlägt die Verwaltung vor. den Durchschnittswert für den Kreis Kleve als Grundlage anzunehmen. 8,50 € ist ein Wert, welcher der Verwaltung seitens einer Wohnungsbaugenossenschaft genannt wurde, zu dem Neubauten realisierbar wären. Da es sich bei dem Vorhaben an der Marktstraße im Bereich der Wohnungsmieten um eine Mischkalkulation handelt, sollte aus Sicht der Verwaltung der Wert von 8,50 € pro m² den Höchstwert darstellen, welcher als günstig definiert wird. Wenn man 75 % des Quadratmetermietpreises für Neubauten in Kevelaer annimmt, so läge der Wert bei ca. 8,23 €.

Als Wertungskriterium soll die Startmiete pro m² angenommen werden, welche gemäß den Vorgaben des Bürgerlichen Gesetzbuches entsprechend steigen dürfen, so wie es etwa auch beim geförderten Wohnungsbau der Fall ist. Die Startmieten sollen ins Verhältnis gesetzt und auf die Fläche, für die ein Mietpreis bis zu 8,50 € pro m² festgesetzt wird, hochgerechnet werden. Somit würde diejenige Partei die meisten Punkte erhalten, welche laut Definition das beste Verhältnis aus preisgünstiger Miete und geschaffener Fläche bietet. Sollte jemand sehr viel Fläche zu einem Wert von 8,50 € schaffen, kann dieses durchaus einen Vorteil gegenüber jemandem haben, der eine sehr niedrige Startmiete anbietet, jedoch wenig Fläche für diese vorsieht. Die Formel zur Errechnung der Platzierung ist nachfolgend dargestellt.

$$\left(1 - \frac{\text{Startmiete} - \text{günst. Startmiete}}{\text{Günstigste Startmiete}}\right) \times \text{Fläche in m}^2$$

Sollte ein Konzept unterschiedliche, günstige Mieten unterhalb von 8,50 € anbieten, so wird für diese ein Durchschnittswert ermittelt, welcher auf die gesamte, günstige Fläche angerechnet wird. Hierzu ein Beispiel:

Startmiete im Konzept:

80 m² á 5,90 €
150 m² á 6,80 €
70 m² á 7,20 €

→ hieraus ergäbe sich ein Durchschnittwert von 6,65 € pro m² für die angebotenen 300 m².

Somit ergäbe sich eine Definition von günstigen Wohnraum bis zu einem Quadratmietmeterpreis von 8,50 €. Die oben aufgeführte Formel ist Bemessungsgrundlage des Wertungskriteriums „günstiger Wohnraum".

Um abschließend die genauen Punktwerte zu ermitteln, wird das Ergebnis der Bewertung analog in die Formel eingetragen, welche auch für die Kaufpreisbewertung angewendet wird. Somit erhält das beste Angebot für das Kriterium „günstiger Wohnraum" 10 Punkte, die übrigen Angebote entsprechend weniger.

Aus Sicht der Verwaltung ist so sichergestellt, dass die Bewertung des Kriteriums möglichst neutral und nachvollziehbar ist. Diese Vorgehensweise regt dazu an, entweder besonders günstige Mieten zu kalkulieren bzw. einen hohen Anteil an günstigem Wohnraum zu schaffen. Verwaltungsseitig wird es als aufgrund der aktuellen Entwicklungen als schwierig angesehen, die Definition über Einkommenshöhen, Haushaltseinkommen oder Ähnlichem festzusetzen.

Finanzielle / personelle Auswirkungen:

-

Beschlussentwurf / Beschlussempfehlung:

Der Rat der Wallfahrtstadt Kevelaer beschließt die in der Sachdarstellung der Drucksache 81/2022 aufgeführte Definition des Wertungskriteriums „Günstiger Wohnraum" als Grundlage für die Vergabe der Gebäude „Marktstraße 39-43".

Kevelaer, den 10.06.2022
Der Bürgermeister

Dr. Dominik Pichler

Mitzeichner

gez. Dave Welling
gez. Michael Simons
gez. Mara Ueltgesforth

Auszug aus der Niederschrift der 11. Sitzung des Rates vom 23.06.2022

Öffentliche Sitzung

17	**Konzeptvergabe Marktstraße hier: Wertungskriterium "Günstiger Wohnraum"**	**81 /2022**

Verhandlungsverlauf

Herr Maaßen teilt mit, man sei verwundert gewesen, dass die Verwaltung nicht den Weg über den Arbeitskreis und die GWS zur Ermittlung des Wertes gegangen sei. Man könne anhand der Vorlage sehen, dass valide Zahlen sehr schnell wieder veraltet sein können. Aus diesem Grunde beantrage die CDU-Fraktion, den Wert von 8,50 € nicht als bindend ins Konzept aufzunehmen. Man wolle ihn als Richtwert aufnehmen, aber gleichzeitig den Hinweis geben, dass der Wert bei Beginn der Planung neu ermittelt werde. Zudem sollte man überlegen, ob man beim „günstigen Wohnraum“ auch besonders gut zugeschnittene Wohnungen aufnehme könne, die zwar nicht den Mietpreis von 8,50 €/qm, aber gerade für Singles und kleinere Familien erschwinglich seien. Herr Maaßen teilt mit, dass die Mietsteigerung nach BGB geschehen sollte.

Herr Welling sagt, es sei richtig, dass der Wert aus dem Arbeitskreis ermittelt werden sollte. Allerdings habe der Arbeitskreis den Auftrag erteilt, herauszufinden, auf welcher Basis der Wert ermittelt werde. Es gebe dazu keine zugängliche Datengrundlage. Bezüglich des Vorschlages nur einen Richtwert als Zuschlagskriterium anzusetzen, sagt Herr Welling, dass dies sehr schwierig sei. Die Festsetzung eines Richtwertes sei wahrscheinlich nicht mit dem Wettbewerbsrecht vereinbar. Er erklärt, dass die vorgeschlagenen Wohnmodelle beim „günstigen Wohnraum“ herausfallen würden, allerdings könne man sie über die Jury-Wertung bepunkten.

Herr Baumann erklärt, dass es bei dem Wert von 8,50 € nur um ein Vergabekriterium für günstigen Wohnraum auf der Marktstraße gehe. Es gehe nicht um ein Vergabekriterium für Wohnraum in 2 oder 4 Jahren. Aus diesem Grunde werde die SPD-Fraktion der Vorlage zustimmen.

Herr Krüger fragt, wie man sich verhalte, wenn keiner der Investoren einen Mietpreis von 8,50 € ansetzt. Gebe es dann für keinen Investor einen Punkt oder werde der niedrigste Mietwert eines Investors als günstigster Mietwert bewertet.

Der Bürgermeister antwortet, dass in diesem Falle kein Investor einen Punkt bekomme.

Herr Ambroz sieht das Problem darin, dass „günstiger Wohnraum“ immer noch nicht definiert sei. Er stellt an einem plastischen Beispiel das Anliegen der CDU-Fraktion dar. „Günstigen Wohnraum“ könne man auch wie folgt definieren: „Wie hoch sind die Wohnkosten, die ein Mieter insgesamt zu zahlen hat, wenn er eine Wohnung bewohnt. Völlig unabhängig von der Quadratmeterzahl.“ Ihm schwebe eine Größenordnung zwischen 500 € und 600 €, inklusive aller Nebenkosten vor, die sich auch Niedrigverdiener leisten könnten. Er erklärt weiter, dass man bei einem günstig geschnittenen, modernen Studioappartement von 35 oder 38 Quadratmetern und einem Mietpreis von 11 oder 12 €/qm bei einer Kaltmiete von ca. 400 € liege. Dies könne „günstiger Wohnraum“ sein. Wenn man an den 8,50 €/qm festhalte, dann behindere man möglicherweise ein Konzept, in dem viele kleine Appartements geschaffen werden könnten.

Der Bürgermeister meint, dass man über diesen Standpunkt trefflich streiten könne. Wenn man für 20 qm einen Quadratmeterpreis von 25 € bezahle, dann lande man bei 500 € und dies sei schon ein hoher Preis.

Herr Ambroz erklärt, er denke an Wohnungen mit 35 oder 40 Quadratmetern und einem Quadratmeterpreis von 11 oder 12 €.

Herr Hünerbein-Ahlers erklärt, es gehe bei der Konzeptvergabe darum, einheitliche Kriterien zu entwickeln, die nachvollziehbar und möglichst neutral seien. Aus diesem Grunde sei die Fraktion Bündnis 90/Die Grünen für die vorgeschlagene Vorgehensweise.

Herr Itrich sagt, dass er die Meinung von Herrn Hünerbein-Ahlers teile. Es gehe jetzt darum, klare und pragmatische Richtlinien für eine Punktevergabe zu entwerfen. Dies sei auch für alle Investoren wichtig. Für das Projekt an der Marktstraße halte auch die FDP-Fraktion den Wert für handhabbar.

Herr Maaßen fragt, ob es überhaupt notwendig sei, einen bindenden Wert in die Konzeptvergabe hereinzubringen, denn „günstigen Wohnraum“ habe man ebenfalls nicht definiert. Warum solle man nun eine bindende Zahl aufnehmen, die vielleicht in zwei Jahren nicht mehr haltbar sei und Investoren nur abschrecke. Man könnte doch im Beschluss, den Satz hinzufügen: „Günstiger Wohnraum wird im Moment mit einem Richtwert von 8,50 € bewertet.“ Er fragt, ob der Wert in der Konzeptvergabe angegeben werden müsse.

Der Bürgermeister sagt, dass „günstiger Wohnraum“ in die Konzeptvergabe aufgenommen worden sei und man deshalb auch sagen müsse, was man darunter verstehe. Ansonsten könne man dies nicht bepunkten.

Herr Welling sagt, man habe sich dazu entschlossen, das Wertungskriterium „Günstiger Wohnraum“ in die Konzeptvergabe aufzunehmen, darum brauche man eine Definition des Kriteriums. Ohne eine Definition könne es nicht bewertet werden.

Herr Krüger ist der Meinung, dass eine Zahl in die Konzeptvergabe hineingeschrieben werden müsse, denn man habe sich für den „günstigen Wohnraum“ entschieden. Er sagt, dass man bei den 8,50 € bleiben solle. Der Vorschlag von Herrn Ambroz mache nur bei kleinen Wohnungen Sinn.

Frau Ganss erläutert, dass das Kriterium „günstiger Wohnraum“ nur ein Kriterium von vielen sei. Und wenn es wirklich unmöglich sei, solchen Wohnraum darzustellen, werde es keinem der Wettbewerber möglich sein, dies umzusetzen. Dann falle das Kriterium heraus und man habe noch die anderen Kriterien, die bepunktet werden können.

Herr Maaßen bittet um Unterbrechung der Sitzung.

Der Bürgermeister unterbricht die Sitzung.

Herr Maaßen erklärt, dass die CDU-Fraktion die Konzeptvergabe nicht blockieren wolle und sich deshalb enthalten werde. Er bittet darum, dass bei Mietsteigerungen nach dem BGB vorgegangen werde.

Herr Welling stellt klar, dass es sich hier um eine Mischkalkulation handele. Im geförderten Wohnungsbau könne das BGB angewendet werden und Mietsteigerungen seien möglich.

Beschluss

Der Rat der Wallfahrtstadt Kevelaer beschließt die in der Sachdarstellung der Vorlage 81/2022 aufgeführte Definition des Wertungskriteriums „Günstiger Wohnraum“ als Grundlage für die Vergabe der Gebäude „Marktstraße 39-43“.

Abstimmungsergebnis

Einstimmig beschlossen bei 13 Enthaltungen.