



Stadt Burgdorf Der Bürgermeister

Vorlage Nr.:	BV 2021 1692
Datum:	17.08.2021
Federführung:	61 Stadtplanung und Umwelt 80 Wirtschaftsförderung/Liegenschaften
Aktenzeichen:	

Beschlussvorlage

öffentlich

Betreff: Bebauungsplan Nr. 0-73 "Nordwestlich Weserstraße"
- Angebotsverfahren für die Vermarktung der Baufelder -

Beratungsfolge:

	Datum	Zuständigkeit	Abstimmungsergebnis		
			Ja	Nein	Enth.
Ausschuss für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau	06.09.2021	Vorberatung			
Ausschuss für Wirtschaft, Arbeit, Liegenschaften u. Verkehr	21.09.2021	Vorberatung			
Verwaltungsausschuss	05.10.2021	Entscheidung			

Finanz. Auswirkungen in Euro		Produktkonto	ErgHH	FinHH
Einmalige Kosten:	€		☐	☐
Laufende Kosten:	€		☐	☐
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung:		☒ ja ☐ nein		

Beschlussvorschlag:

1. Die für Wohnungsbau ausgewiesenen Baufelder des Bebauungsplangebietes Nr. 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“ (WA 1, WA 3, WA 4) sollen entsprechend den Ausführungen und den Anlagen in dieser Vorlage angeboten werden. Die eingehenden Bewerbungen sind von der Verwaltung anhand der genannten Kriterien zu bewerten und danach zur Beschlussfassung vorzulegen.
2. Das Baufeld MI soll entsprechend den Ausführungen zu Ziffer 4 der Vorlage angeboten werden. Die eingehenden Bewerbungen sollen als Konzept beurteilt und danach zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

(Fortsetzung Seite 2)

3. Für alle WA- und MI-Baufelder sind Gebote zulässig. Die Mindestverkaufspreise werden wie folgt festgelegt:
- | | |
|----------------|------------------------|
| WA 1 und WA 4: | 275 €/m ² , |
| WA 3: | 185 €/m ² , |
| MI: | 135 €/m ² , |
- jeweils einschließlich Ablösebeträge für den Erschließungsbeitrag, und zuzüglich Abwasserbeitrag und Anschlusskosten für die Versorgungsanschlüsse.

(Pollehn)

Sachverhalt und Begründung:**1 Einleitung**

Nach Abschluss der Bauleitplanverfahren zur Entwicklung des Neubaugebietes nordwestlich der Weserstraße ist der Bebauungsplan Nr. 0-73 „Nordwestlich Weserstraße“ am 05.08.2021 rechtskräftig geworden.

In dem Baugebiet wird der Fokus auf eine klimafreundliche Bebauung gelegt. Hierzu wurde 2020 eine Machbarkeitsstudie zur kommunalen Wärmeplanung angefertigt, in der dargestellt wurde, dass eine dezentrale Wärmeversorgung auf Basis regenerativer Energien die wirtschaftlichste und künftig auch ökologischste Variante der Wärmeversorgung darstellt. Ein entsprechender Beschluss des Verwaltungsausschusses vom 09.03.2021 sieht dementsprechend den Ausschluss fossiler Energieträger in dem Baugebiet vor (siehe hierzu Vorlagen BV 2020 1313, 1313/1 und 1313/2). Auch bei der Entscheidung über den Verkauf der Grundstücke sollen Kriterien zum Klimaschutz verstärkt berücksichtigt werden.

1.1 Verfahrensvorschlag allgemein

Grundsätzlich bestehen verschiedene Möglichkeiten, wie bei der Vermarktung vorgegangen werden kann; die Stadt Burgdorf hat in der jüngeren Vergangenheit bereits unterschiedliche Vorgehensweisen für Baufelder mit Bauträgerbebauung praktiziert, je nach Ausgangssituation und Zielsetzung:

Im Baugebiet „Nördlich Zilleweg 1. Abschnitt“ wurde ein Baufeld für Mehrfamilienhäuser primär nach Höchstgebot vermarktet, verbunden mit einigen Auflagen zum energetischen Mindeststandard und zur Barrierearmut.

Im Baugebiet „An den Hecken“ wurde ein Baufeld anhand verschiedener Kriterien zu den zu schaffenden Wohnformen angeboten, wobei auch ein Kaufpreisgebot zugelassen wurde. Die Entscheidung wurde dann anhand der vorliegenden Angebote durch die Gremien in freier Beurteilung getroffen.

Das Baufeld „Heidenelke“ wurde zu einem Festpreis mit klaren Konzeptvorgaben (geförderte Mietwohnungen) angeboten und anhand der baulichen Konzepte beurteilt.

Im Baugebiet „Nordwestlich Weserstraße“ ergibt sich jedoch eine andere Ausgangssituation. In allen o.g. Beispielen handelte es sich „lediglich“ um eine Vermarktungsentscheidung für ein einzelnes Baufeld. Hier jedoch sind überwiegend Baufelder für eine Bauträger- bzw. Investorenbebauung ausgewiesen. Insofern wird sich ein völlig anderer Aufwand ergeben, es werden auch andere Anforderungen an die Beurteilung der eingehenden Bewerbungen zu stellen sein, wodurch eine stärkere Strukturierung des Angebotsverfahrens geboten ist.

Die Verwaltung schlägt daher folgende Vorgehensweise vor:

Die Bewertung der Kaufangebote für die einzelnen Baufelder soll im Schwerpunkt nach verschiedenen inhaltlichen Kriterien erfolgen. Zusätzlich sollen aber auch – ausgehend von einem festgesetzten Mindestkaufpreis – Kaufpreisangebote erbeten werden, die zu einem geringeren Anteil mit in die Bewertung einfließen sollen.

Im Endeffekt ergibt sich damit ein Ranking der eingegangenen Angebote, das für die abschließende und erst damit konkrete Verkaufsentscheidung der Gremien die Grundlage liefern wird. Insbesondere im Vergleich zu dem im Baugebiet „An den Hecken“ praktizierten Verfahren ergibt sich hiermit eine deutlichere Strukturierung.

Für die Vermarktung der Baufelder wird das Plangebiet in 5 Baufeldgruppen unterteilt. Mit Ausnahme der Baufelder 4 und 5, die gemeinsam veräußert werden sollen, werden alle anderen Baufelder einzeln am Markt angeboten. Die Baufeldgruppen gliedern sich dabei wie folgt (siehe Abbildung):

Baufeld	Größe	Bebauung
1 (WA 1)	2.491 m ²	Doppelhäuser
2 (WA 1)	4.043 m ²	Doppelhäuser
3 (WA 1)	2.238 m ²	Doppelhäuser
4 (WA 4)	1.052 m ²	Reihenhäuser
5 (WA 4)	1.476 m ²	Reihenhäuser
6 (WA 3)	1.106 m ²	Baufeld für besondere Wohnformen
7 (WA 3)	1.327 m ²	Baufeld für besondere Wohnformen
8 (WA 3)	8.276 m ²	Mehrfamilienhäuser
MI	1.417 m ²	Mischgebiet

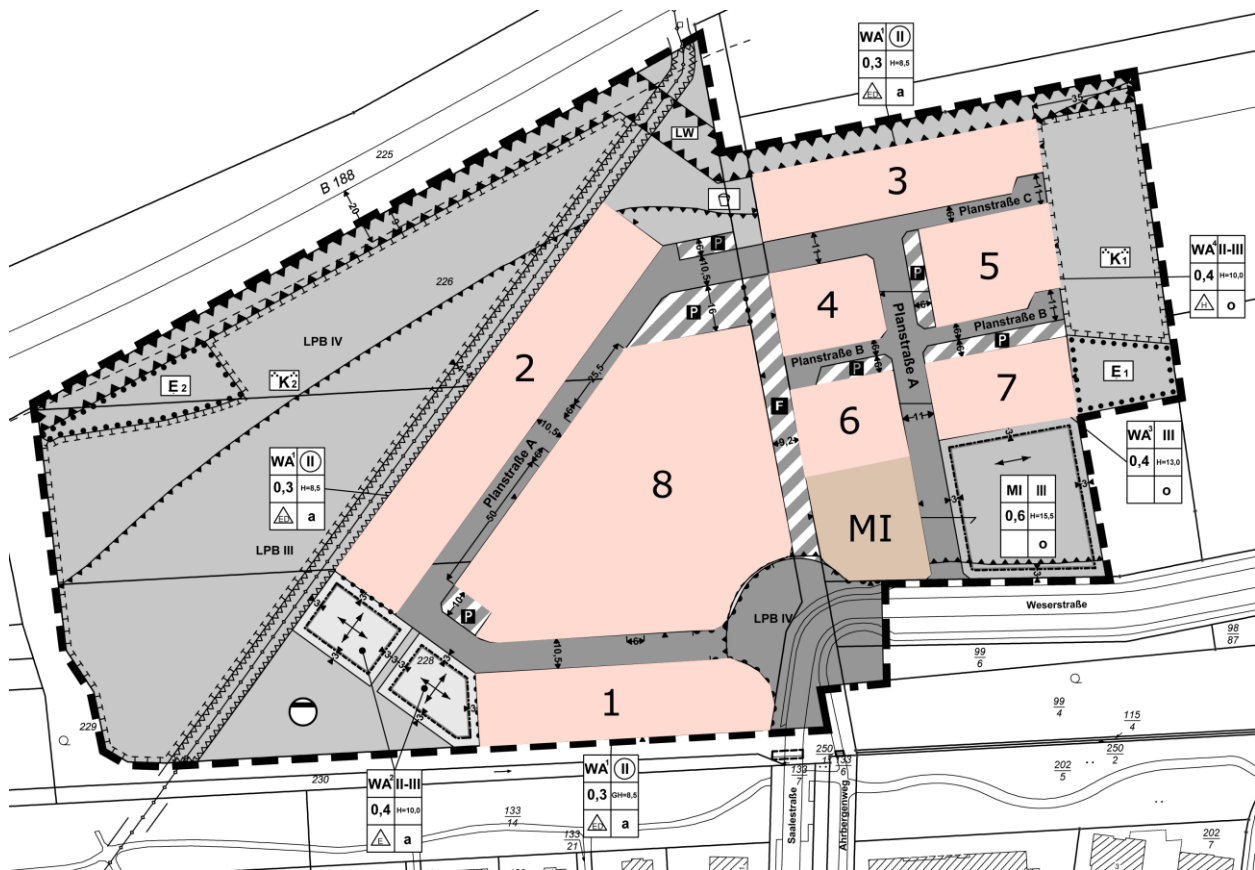
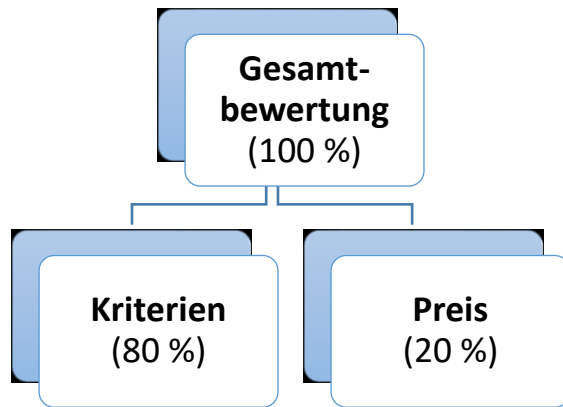


Abb. 1: Einteilung der Baufeldgruppen

Bei den grau hinterlegten Baufeldern am südwestlichen Rand des Gebietes (WA2) handelt es sich um Rückbehaltungsgrundstücke aus Voreigentümerschaft, die nicht von der Stadt Burgdorf veräußert werden.

Da, wie ausgeführt, die inhaltlichen Kriterien, die im Folgenden unter 2. und in den Anlagen erläutert werden, in der Bewertung überwiegen sollen, wird folgende Gewichtung zwischen Preis und Kriterien vorgeschlagen:



Die Bewertung der Angebote für die Baufelder 1-8 erfolgt hierbei zu 80 % über die unten formulierten Kriterien und zu 20 % über den Preis.

1.2 Erläuterungen zum Verfahrensvorschlag für die Baufelder 1, 2 u. 3 (WA 1)

Der Bebauungsplan sieht für die in Randlage angeordneten drei WA 1-Baufelder eine mögliche Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern bei zwingend 2 Vollgeschossen vor. In der Vergangenheit wurde bei solchen Baufeldern so verfahren, dass die Stadt vor der Vermarktung eine Aufteilung in Einzelparzellen vorgenommen hat und diese dann anhand von zuvor festgelegten Kriterien unter den Interessenten verlost hat. Der Verkauf erfolgte dann ohne Bauträgerbindung an die Endkunden. Derzeit sind bei der Liegenschaftsabteilung allgemein für kommunales Wohnbauland weit über 1.400 Interessenten registriert. Eine Aufteilung der drei WA 1-Baufelder in Grundstücke für eine Einzelhausbebauung würde ca. 14 Grundstücke ergeben.

Für „Nordwestlich Weserstraße“ wird jedoch eine Verfahrensänderung empfohlen: Der Verkauf sollte nicht direkt an Endkunden erfolgen, sondern nur an Bauträger, die ihrerseits dann – anhand konkreter Baukonzepte – die zu errichtenden Objekte an Kunden weiterverkaufen, ohne dass die Stadt hierauf gesondert Einfluss nimmt. Voraussetzung soll eine ausschließliche Doppelhausbebauung sein.

Dieser Vorschlag zum Verfahrenswechsel für dieses Baugebiet begründet sich aus mehreren Aspekten: Vorrangig ist zu sehen, dass mit diesem Baugebiet Wohnraum geschaffen werden soll. In der Begründung zum Bebauungsplan wird für die Baufelder WA 1 bereits darauf hingewiesen, dass eine möglichst kompakte Bauweise angestrebt wird. Durch den Verkauf an Bauträger hat die Stadt Burgdorf außerdem Einfluss darauf, wie viele Wohneinheiten tatsächlich geschaffen und unterschiedlichen Endkunden angeboten werden können. Anders als beispielsweise im Baugebiet „An den Hecken“ kann es so nicht dazu kommen, dass ein Endkunde statt eines Einzelhauses ein Doppelhaus errichtet und die zweite Hälfte mit einem Preisaufschlag weiter veräußert.

Auch unter energetischen Aspekten wird eine Doppelhausbebauung gegenüber Einzelhäusern favorisiert. Die darüberhinausgehende Grundsatzentscheidung zum energetischen Konzept für das Plangebiet sowie schalltechnische Vorgaben stellen entsprechende Anforderungen an die Ausführung der Bebauung. Zudem wird eine städtebaulich harmonische Bebauung in den Randlagen des Plangebietes, die den Übergang zur Landschaft darstellen, angestrebt.

Gerade die städtebaulichen Aspekte lassen sich nach den Erfahrungen der Vergangenheit über den Einzelverkauf von Baugrundstücken so nicht steuern, sie sind auch nicht durch einzelvertragliche Regelungen sicher umsetzbar. Auch ein Zusammenführen von Bauinteressenten zu einer gemeinschaftlichen Doppelhausbebauung ohne Einbindung eines Bauträgers hat sich in der Vergangenheit als nicht praktikabel herausgestellt.

Bei dieser jetzt vorgeschlagenen Verfahrensart muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass die Wahlmöglichkeiten für die Käufer eingeschränkt werden; sie sind angewiesen auf die vom Bauträger mit der Stadt abgestimmte und die von diesem zu erbringende Hausform. Der Umfang der Bauleistung, Einbringen etwaiger Eigenleistungen der Käufer etc. kann nur in Abstimmung mit dem Bauträger erfolgen. Die Koppelung von Grundstückskauf und Bauwerk führt zu einer höheren Grunderwerbsteuer für die Käufer. Zudem kann hierbei keine besondere Gewichtung zu Gunsten einzelner Bewerbergruppen bei der Vermarktung vorgenommen werden.

Aufgrund der o.g. Gründe wird trotz dieser Einschränkungen vorgeschlagen, eine einheitliche Entwicklung der jeweiligen Baufelder über Bauträger vorzusehen.¹

1.3 Hinweise zum Baufeld 8

Bei dem Baufeld 8 handelt es sich um das größte einzelne Baufeld im Plangebiet. Grundsätzlich könnte hierfür auch eine Aufteilung in zwei oder drei einzelne Parzellen erwogen werden, die einzeln vermarktet würden.

Empfohlen wird dies im Folgenden aber nicht. Gerade dieses Baufeld soll einen wesentlichen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum – vornehmlich Mietwohnungen – und darunter auch eine Anzahl geförderter Mietwohnungen leisten. Hierfür wird davon ausgegangen, dass eine gewisse Größenordnung eher dazu beitragen wird, auch für die nicht geförderten Wohnungen angemessene, d.h. nicht zu hohe Mieten realisieren zu können. Für dieses Baufeld kommt auch der Gestaltung der Gemeinschaftsflächen zwischen den Gebäuden eine hohe Bedeutung zu. Schließlich sollte aufgrund der prägnanten Lage am Kreisverkehrsplatz eine adäquate Bebauung und Gestaltung erreicht werden.

Alle diese Punkte scheinen bei einer Entwicklung des Baufeldes aus einer Hand am ehesten realisierbar.

2 Kriterien für die Baufelder für Wohnungsbau

2.1 Kriterienarten

Für jede Gruppe von Baufeldern wurde ein Kriterienpapier erstellt, in dem die für die Baufelder relevanten Kriterien erläutert werden. Hierbei wurden drei Arten von Kriterien erarbeitet, die die Beurteilung der eingehenden Angebote beschleunigen sollen und zudem für eine hohe Transparenz und Qualität sorgen.

1. Voraussetzungen:

Für einige Baufelder wurden Kriterien als Voraussetzungen definiert. Dies beinhaltet beispielsweise die Schaffung von Doppelhäusern in den Baufeldern 1, 2 und 3. Konzepte, die dieses Kriterium nicht einhalten, indem beispielsweise Einfamilienhäuser vorgesehen sind, werden von der Bewerbung ausgeschlossen.

2. Objektive Kriterien:

Für die meisten der erarbeiteten Kriterien wurden objektive Messgrößen erarbeitet. Damit ist die Bewertung von Konzepten transparent für alle Anbietenden nachvollziehbar (Gebot der Transparenz). Für die Verwaltung stellen klar messbare Kriterien eine deutliche Vereinfachung bei der Bewertung der Konzepte dar. Zu den objektiven Kriterien zählt beispielsweise die Anzahl der geschaffenen Wohneinheiten.

¹ Hiermit soll nach Auffassung der Verwaltung aber keine grundsätzliche Änderung der Verfahrensweise bei der Baulandvermarktung verbunden sein. Für das parallel in der Vermarktungsvorbereitung befindliche Baugebiet „Ehlershäuser Weg“ wird das übliche Verfahren mit einzelnen Modifikationen wieder vorgeschlagen werden.

3. Subjektive Kriterien:

Um außerdem eine städtebauliche Qualität im Baugebiet zu schaffen, wurden auch städtebauliche Kriterien erarbeitet. Da diese immer subjektiv sind, wird für die Beurteilung der Konzepte eine Bewertungskommission eingerichtet.

Diese setzt sich zusammen aus:

- a. Hauptverwaltungsbeamten
- b. Bauoberrat
- c. der/dem Vorsitzenden des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau sowie deren/dessen Vertreter*in
- d. der/dem Vorsitzenden des Ausschusses für Wirtschaft, Arbeit, Liegenschaften und Verkehr sowie deren/dessen Vertreter*in
- e. Jeweils einer Person aus den Abteilungen
 - i. Stadtplanung und Umwelt
 - ii. Bauordnung
 - iii. Liegenschaften

Die Bewertungskommission ist beschlussfähig, wenn die Mehrheit ihrer Mitglieder anwesend ist.

2.2 Kategorien

Die erarbeiteten Kriterien sind je nach Baufeld drei bis vier verschiedenen Kategorien zugeordnet: Wohnungspolitik, Umwelt- und Klimaschutz, Städtebau und Referenzen:

1. Wohnungspolitik:

Die Kategorie beinhaltet Kriterien, die sich direkt auf die Wohneinheiten beziehen. Neben der Anzahl der Wohneinheiten, die insgesamt in dem jeweiligen Baufeld geschaffen werden, erfolgt auch eine Bewertung der Wohnungsgrößen, des Anteils an Eigentums- oder geförderten Wohnungen sowie der sozialen Durchmischung. Mit Ausnahme des Kriteriums „Gemeinschaftsanlagen“, das für die Baufelder 6 und 7 in die Kategorie aufgenommen wurde, handelt es sich bei allen Kriterien um objektive und damit messbare Kriterien.

Aufgrund der ohnehin schon laut Niedersächsischer Bauordnung bestehenden Regelung zur Barrierefreiheit für Wohngebäude ab 4 Wohnungen wird hier kein Kriterium vorgesehen.

Das Kriterium „Gemeinschaftsanlagen“ ist bei den Baufeldern 6 und 7 ein wesentliches wohnungspolitisches Kriterium, da das Ziel für diese Baufelder die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen ist. Da dieses Kriterium nicht messbar ist, wird es über die o.g. Bewertungskommission beurteilt.

Bitte beachten: Für das Baufeld 8 wird dieses Kriterium als städtebauliches Kriterium aufgenommen, da hier ein anderer Schwerpunkt besteht.

2. Umwelt- und Klimaschutz:

Die Kategorie beinhaltet Kriterien zu Dach- und Fassadenbegrünungen (auch in Kombination mit Solaranlagen) sowie zu energetischen Gebäudestandards. Für die Baufelder, in denen Mehrfamilienhäuser entstehen (Baufelder 6 und 7 sowie Baufeld 8), ist auch die Herstellung von entsprechenden Ladepunkten für Elektrofahrzeuge ein Kriterium. Eine Bewertung der gewählten dezentralen Wärmeversorgung erfolgt nicht, da der Einsatz regenerativer Energie vorausgesetzt wird.

Bei den Kriterien handelt es sich ausschließlich um objektive Kriterien, die mit entsprechenden Nachweisen zu beurteilen sind.

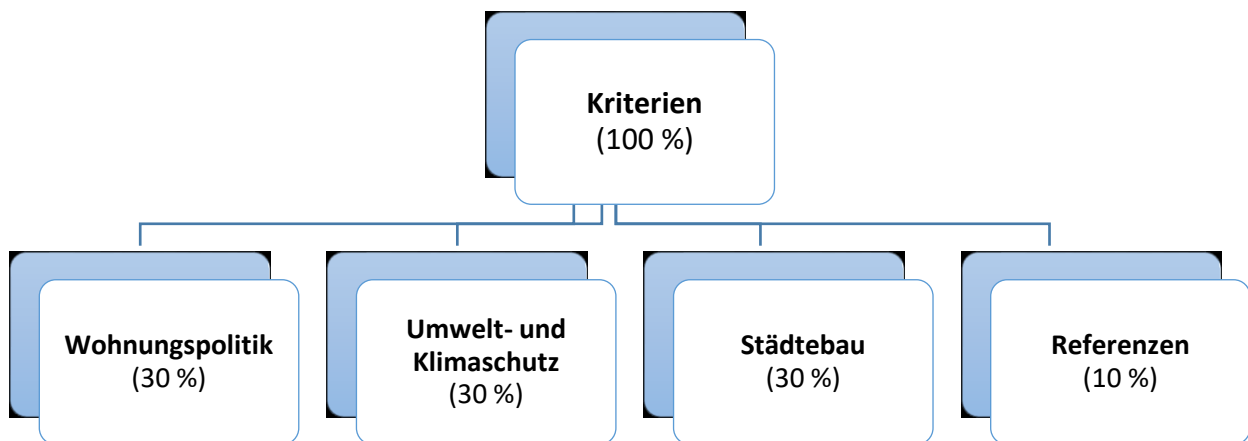
3. Städtebau:

Bei den städtebaulichen Kriterien sind ausschließlich subjektive Kriterien zu finden, die über die o.g. Bewertungskommission beurteilt werden. Städtebauliche Kriterien sind beispielsweise die Aufenthaltsqualität (im Bereich des Baufelds 8), Blickbeziehungen und Sichtachsen (für alle Baufelder) oder auch die Schaffung einer städtebaulichen Dominante am neu zu schaffenden Kreisverkehrsplatz (Baufeld 8).

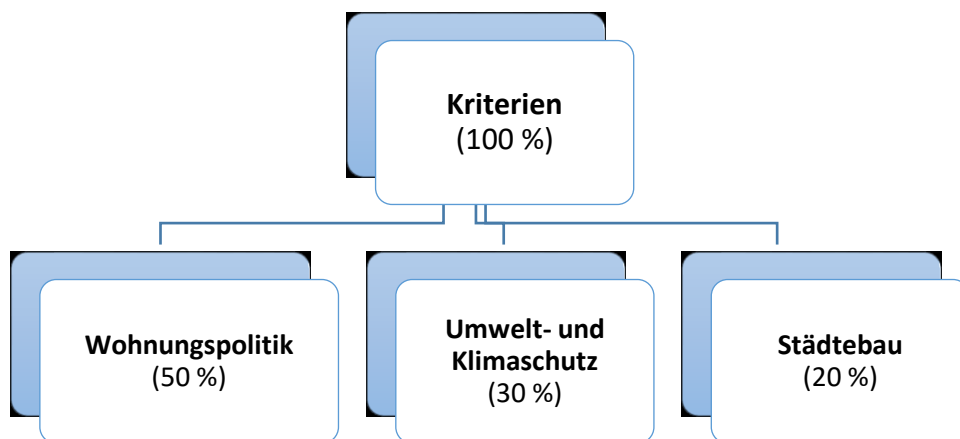
4. Referenzen:

Für die meisten Baufelder (mit Ausnahme der Baufelder 6 und 7) werden Beispielprojekte als Referenzen für die Leistungsfähigkeit und Qualität der Bewerbenden abgefragt. Hierbei handelt es sich um ein objektives Kriterium, bei dem nur die Anzahl der Referenzen beurteilt wird.

Je nach Baufeld werden diese Kategorien unterschiedlich gewichtet. Die Gewichtung für die Baufelder 1-3, 4 und 5 sowie 8 sind der folgenden Grafik zu entnehmen:



Für die Baufelder 6 und 7 (Besondere Wohnformen) wird die Kategorie „Referenzen“ nicht berücksichtigt und ein stärkerer Fokus auf die wohnungspolitischen Kriterien geworfen. In diesen Baufeldern sollen Zusammenschlüsse privater Bauherr*innen besonders gefördert werden. Dem würde die Beurteilung bisheriger Projekte (Referenzen) entgegenstehen. Für die Baufelder 6 und 7 ergibt sich daher folgende Gewichtung der Kriterien:



2.3 Bewertung der Kriterien

Die einzelnen Kriterien werden mit unterschiedlichen Punktzahlen bewertet. Über alle Kategorien hinweg werden dabei 100 Punkte (entspricht 100 %) vergeben. Die Punkte für jede Kategorie ergeben sich aus der oben dargestellten Gewichtungen. So lassen sich beispielsweise in der Kategorie „Umwelt- und Klimaschutz“ für alle Baufelder maximal 30 Punkte erzielen, da die Kategorie mit 30 % gewichtet wird. In der Kategorie „Städtebau“ lassen sich 30 Punkte (z.B. Baufeld 8) bzw. 20 (Baufelder 6 und 7) Punkte erreichen. Die maximale Punktzahl für die einzelnen Kriterien ergibt sich aus der Anzahl an Kriterien innerhalb der Kategorie. Zum Teil wurde hier eine Gewichtung vorgenommen. So lassen sich beispielsweise über energetische Gebäudestandards mehr Punkte erzielen als über die Realisierung von Fassadenbegrünung.

Für einige der Kriterien wurden Mindestanforderungen festgelegt. Anhand von zwei Beispielen soll das Prinzip der Bewertung verdeutlicht werden:

Beispiel 1:

	Anteil Grün	Punkte	Anteil Grün	Punkte	Anteil Grün	Punkte	Anteil Grün	Punkte
Bewertung (Baufeld 8)	76-100%	3	26-75%	2	1-25%	1	0%	0

In diesem Beispiel wird die Umsetzung von Fassadenbegrünungen an Hauptgebäuden bewertet. Ein Anteil von 76-100 % Fassadenbegrünung wird in diesem Beispiel mit 3 Punkten bewertet. Konzepte mit einem Anteil von 26 – 75 % erhalten noch 2 Punkte. Bei einem Anteil von 1-25 % werden die Konzepte mit einem Punkt bewertet und Konzepte ohne Fassadenbegrünung erhalten keine Punkte. Da hier keine Mindestanforderungen festgelegt werden, werden alle Konzepte berücksichtigt, auch wenn sie keine Dachbegrünung auf Hauptgebäuden vorsehen.

Beispiel 2:

	KfW	Punkte	KfW	Punkte	KfW	Punkte	KfW	Punkte
Bewertung (Baufeld 8)	+/-0-Energie-Haus	13	KfW40 Nachhaltig*	9	KfW40	5	KfW55	0

* KfW40 Gebäude mit Nachhaltigkeitszertifizierung der KfW-Bank

In diesem Beispiel wird der geplante energetische Gebäudestandard bewertet. Die beste Bewertung erhält demnach der Bau eines Plus- oder Nullenergiehauses mit 13 Punkten. Je nachdem, ob das Nachhaltigkeitszertifikat der KfW-Bank erreicht wird, erhalten Gebäude mit KfW40-Standard (bzw. KfW 40+) 9 bzw. 5 Punkte. Für den KfW55-Standard werden keine Punkte vergeben. Konzepte, die Gebäude unterhalb des KfW55-Standards vorsehen, werden von der Bewertung ausgeschlossen.

Die einzelnen Kriterien sowie die möglichen Punktzahlen bei der Bewertung sind den beige-fügten Kriterienpapieren in den Anlagen 1-4 zu entnehmen.

3 Kriterien für die Vergabe des Baufelds MI

Dieses Baufeld soll nach den baurechtlichen Anforderungen, die an Mischgebiete gestellt werden, vermarktet werden. Konkret bedeutet das, dass ein Konzept erwartet wird, das jeweils hälftig eine Nutzung durch Wohnen und durch mischgebietsverträgliches Gewerbe, idealerweise Büronutzungen, vorsieht.

Anders als bei den Wohnbaufeldern würde die Vermarktung hier eher in der Form erfolgen, wie sie auch für gewerblich nutzbare Grundstücke erfolgt. Von einer Strukturierung nach einem Punkteverfahren sollte daher abgesehen werden. Das Grundstück würde auch allgemein angeboten werden, auch hier würde ein Kaufpreisangebot, ausgehend vom Mindestverkaufspreis, erwartet werden.

Die einzelnen Konzepte, sofern es mehrere Interessenten geben sollte, werden dann vorgestellt und in den zuständigen Gremien beraten und entschieden werden.

4 Verkaufspreise

Bei der Festsetzung von Verkaufspreisen hat sich die Stadt in der Vergangenheit grundsätzlich an den vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte festgestellten Bodenrichtwerten für Wohnbauland, die sich immer auf das Grundstück einschließlich Erschließungskosten beziehen, orientiert. Überwiegend wurden Festpreise verlangt. In einigen wenigen Fällen wurden auch Gebote zugelassen (z.B. für die Mehrfamilienhausbaufelder im ersten Bauabschnitt „Nördl. Zilleweg“).

Die aktuellsten veröffentlichten Bodenrichtwerte für Burgdorf-West (Wertermittlungstichtag 31.12.2020) belaufen sich auf 260 €/m² für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, und auf 175 €/m² für Baugrundstücke für den Mehrfamilienhausbau. Insbesondere bei den Preisen für Einfamilienhäuser ist zu vermuten, dass aufgrund hoher Nachfrage und kaum vorhandenem Angebot die tatsächlichen Marktpreise hierdurch nicht mehr adäquat abgebildet werden.

Hinzu kommt bei diesem Baugebiet, dass dessen Entwicklung im Vergleich zu anderen städtischen Baugebieten in der Vergangenheit vergleichsweise hohe Aufwendungen erfordert. Neben den im Bebauungsplan ausgewiesenen Grün- und Kompensationsflächen ist dies auch dem erforderlichen Lärmschutz geschuldet.

Aus diesen beiden Gründen – Preisentwicklung und zu erwartende Kosten – wird vorgeschlagen, die Mindestverkaufspreise gegenüber den Bodenrichtwerten leicht um 5,8 bzw. 5,7 % zu erhöhen, so dass sich für die Ein- und Zweifamilienhausflächen WA 1 sowie für die mit Reihenhäusern zu bebauenden Baufelder WA 4 Mindestpreise von 275 €/m² und für die Mehrfamilienhausbaufelder WA 3 von 185 €/m² ergeben. Die genannten Preise würden den Ablösungsbetrag für den auf das jeweilige Baufeld entfallenden Erschließungsbeitrag für den Straßenerstausbau beinhalten. Die Anschlusskosten für die Ver- und Entsorgungsanlagen sind von den Erwerbern zusätzlich zu tragen.

Für das als Mischgebiet ausgewiesene Baufeld wird ein Mindestverkaufspreis von 135 €/m² vorgeschlagen. Ein Bodenrichtwert für MI-Flächen wird für Burgdorf nicht angegeben; der vorgeschlagene Preis orientiert sich an Preisen für zuletzt in vergleichbarer Lage verkaufte MI-Flächen.

Da sich die Verkaufsangebote entsprechend dem gemachten Verfahrensvorschlag nur an Bauträger bzw. Investoren im Wohnungsbau richten, wird – wie eingangs dargestellt – für alle Baufelder vorgeschlagen, eine Abgabe von Kaufpreisgeboten zuzulassen. Im Minimum muss der genannte Mindestpreis geboten werden. Hierdurch kann im Verkaufsverfahren die Preisentwicklung am Grundstücksmarkt zusätzlich mit einfließen.

Die Höhe der gebotenen Kaufpreise soll wie dargestellt für die WA-Baufelder zu 20 % in die Gesamtwertung je Baufeld mit einfließen. Es wird demzufolge für jedes Baufeld eine Höchstpunktzahl von 25 Punkten für das jeweils höchste Kaufpreisangebot vergeben. Das jeweilige Höchstgebot erhält diese maximale Punktzahl; Gebote, die nur dem Mindestpreis entsprechen, erhalten in dieser Kategorie keine Punkte. Gebote zwischen dem Höchst- und dem Mindestgebot erhalten eine Punktzahl, die in Abhängigkeit von deren Abstand zum jeweils eingegangenen Höchstgebot ermittelt wird.

Für das MI-Baufeld werden die gebotenen Kaufpreise als ein Kriterium in die Bewertung mit aufgenommen.

Anlagen: Anlage 1 – Kriterienpapier Baufeld 1, 2 und 3
 Anlage 2 – Kriterienpapier Baufeld 4 und 5
 Anlage 3 – Kriterienpapier Baufeld 6 und 7
 Anlage 4 – Kriterienpapier Baufeld 8