

VO/004/2026

Verwaltungsvorlage



Datum 22.01.2026

Ihr/e Ansprechpartner/in:

Frau Anne

Brodkorb

Telefon: 02507 33160

brodkorb@gemeinde.havixbeck.de

**Konzeptvergabe für Mehrfamilienhausgrundstücke im Baugebiet
Habichtsbach III**

Termin	Beratungsfolge	Status
05.02.2026	Ausschuss für Soziales, Bildung, Wohnen, Sport und Kultur	Vorberatung
11.02.2026	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
11.02.2026	Gemeinderat	Entscheidung

1. Der Gemeinderat beauftragt die Verwaltung, die Grundstücke Gemarkung Havixbeck, Flur 24, Flurstücke 1392 und 1397 im Rahmen einer Konzeptvergabe zu veräußern. Für die Vergabe sind die Kriterien der Vergabe dieser Grundstücke, die in der Anlage 2 beigefügt sind, anzuwenden.

2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ausschreibung der Grundstücksvergabe entsprechend vorzunehmen.

Finanzielle Auswirkungen:

X **ja** **nein**

Begründung

Derzeit sind vier Grundstücke im Baugebiet „2. Erweiterung des Wohnpark Havixbeck“ („Habichtsbach III“) noch nicht veräußert worden. Zwei dieser vier Grundstücke wurden mit Beschluss des Rates vom 08.05.2024 (VO/034/2025) für die Gründung der Wohnungsbaugesellschaft reserviert. Demnach könnten nun die Grundstücke Gemarkung Havixbeck, Flur 24, Flurstücke 1392 und 1397 im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 9.12.2021 beschlossen, die Vergabe der Mehrfamilienhausgrundstücke im Baugebiet „Habichtsbach III“ im Rahmen einer Konzeptvergabeverfahrens vorzunehmen (VO/129/2021). Eine vom Rat eingerichtete Arbeitsgruppe wurde beauftragt, die Vergabekriterien gemeinsam mit der Verwaltung zu entwickeln, welche am 10.02.2022 politisch beschlossen wurden (VO/010/2022).

Am 14.12.2021 hat die Arbeitsgruppe getagt und einvernehmlich den in der Anlage 1 zu dieser VO beigefügten Kriterienkatalog für die Vergabe erarbeitet. Dieser Kriterienkatalog wurde seitens der Verwaltung nun in Teilen überarbeitet.

Folgende Punkte wurden nunmehr geändert:

1) Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus.

Es sollten nur noch 2 Punkte vergeben werden, wenn der Anteil der Wohnungen für den sozial geförderten Wohnungsbau mindestens 35 % beträgt.

2) Der Basispreis für die MFH-Grundstücke sollten daher 450 € pro qm (erschlossen) betragen. Ende Minderung des Kaufpreises erfolgt nicht mehr.

3) Ökologisches Konzept (Minderung CO₂ und Energieeffizienz)

Hier verbleibt es bei 0 Punkten bei einem Bau nach gesetzlichem Standard.

1 Punkt wird vergeben bei Vorlage eines Zertifikates für nachhaltiges Bauen.

2 Punkte werden vergeben, wenn neben der PV Anlage eine Dachbegrünung geplant wird.

3 Punkte werden vergeben für die Errichtung eines Passivhauses

Bei der Konzeptvergabe sollte der ökologische Gedanke und die CO₂ Minderung sichtbar sein.

Jedoch hat sich die Gesetzeslage seit 2022 bis heute geändert, so dass die Bereitstellung von Dachflächen für PV-Anlagen bereits durch die Bauordnung des Landes NRW vorgeschrieben ist.

Laut Baupreisindex des statistischen Bundesamtes steigen die Baupreise immer noch kontinuierlich. Diese hohen Baukosten bedingen, dass die Investitionsbereitschaft für die Errichtung von Neubauten zurückgegangen ist.

Zudem ist laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) der KfW-55-Standard weiterhin als Neubaustandard gültig. Derzeit können bei der KfW-Bank Fördermittel der Förderstufe „Effizienzhaus 55 – Wohngebäude“ beantragt werden.

Die Errichtung von klimafreundlichen Wohngebäuden mit QNG-Siegel (KFN-QNG) wird derzeit von der KfW- Bank besonders bezuschusst und sollte daher weiterhin ein Kriterium sein.

4) Innovatives Konzept für die Verringerung des Verkehrsaufkommens und die Berücksichtigung des sozialen Miteinanders

2 Punkte für die Errichtung einer Tiefgarage.

Derzeit werden vermehrt Planungen eingereicht, in denen von der Errichtung von Tiefgaragen abgesehen wird. Die Stellplätze werden dann auf den freien Flächen um die Gebäude angelegt. Hier sollten auch 2 Punkte vergeben werden, wenn die Errichtung einer Tiefgarage mitgeplant wird.

Die Auslobungsunterlagen werden aufgrund der Kriterien seitens der Verwaltung erstellt.

Es ist eine Auswahlkommission zur Beurteilung der städtebaulichen Entwürfe einzuberufen. In diese Auswahlkommission werden aus jeder Fraktion zwei Personen benannt, wobei nur zwei Personen ein Stimmrecht erhalten. Zudem gehören der Auswahlkommission Herr Bürgermeister Möltgen sowie die Fachbereichsleiter Frau Brodkorb und Herr Wientges an.

Finanzielle Auswirkungen

Der Basispreis für die Grundstücke beträgt 450 € pro m². Diese sind im Produkt 0107 (Grundstücksmanagement) vorzusehen.

gez. Jörn Möltgen

gez. Jörn Möltgen

Anlagen

Anlage 1: Kriterien für die Konzeptvergabe der Mehrfamilienhausgrundstücke im Baugebiet „Habichtsbach III“ aus 2022)

Anlage 2: Überarbeitung der Kriterien für die Konzeptvergabe von Mehrfamilienhausgrundstücken im Baugebiet „Habichtsbach III“ aus 2026)

Anlage 3: Übersichtsplan