

Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses vom 02.07.2026

Öffentlicher Teil

TOP 6.2. Vergabe der Mehrfamilienhausgrundstücke im Neubaugebiet "Im Langen Lohe"

0346/2026
Entscheidung
vertagt

Herr Keune verweist auf den Beschluss im SBW/STEa, der sich mit den Kriterien beschäftigt hat, nach denen die Bebauungsvorschläge bewertet werden. Die Verwaltung hat sich exakt an diese Kriterien gehalten und entsprechend das Ergebnis, dargestellt in der Vorlage. Ebenso muss der Bebauungsplan eingehalten werden. Ein Anbieter hat sich daran nicht gehalten. Die Verwaltung aber auch die Politik muss hier entscheiden, ob dieser Anbieter auszuschließen ist. Es geht konkret um die oberirdischen Stellplätze, die seitens der Stadt nicht gewollt sind. Der Ausschuss muss entscheiden, ob daran festgehalten werden soll.

Herr Dr. Diepes erklärt, eine Nutzung im Rahmen der erweiterten Möglichkeiten, nach Befreiung nach neuem Recht, kann nicht ausgeschlossen werden. Es liegt an der Politik auszuschließen, abzuwerten oder zuzulassen. Die Verwaltung kann der Prüfung in einem Bauantragsverfahren nicht vorgreifen. Die oberirdischen Stellplätze sind eine große aber im Rahmen liegende Abweichung. Alle Entwürfe sind von guter Qualität. Die Politik kann hier nachjustieren oder anders entscheiden.

Herr Klepper könnte sich auch vorstellen, dass beide Baufelder von einem Investor bebaut und gestaltet werden. Damit würde eine harmonische Einheit entstehen.

Herr Klepper verweist auf den Änderungsvorschlag von der Fraktion Bündnis90/Die Grünen und übergibt das Wort an Frau Heuer.

Frau Heuer erklärt, dass viele Jahre über die Gestaltung dieses Baugebietes beraten wurde, dass die Fraktionen der SPD, der CDU wie auch der Grünen mit Bürgern gesprochen haben. In Übereinstimmung mit ihnen will man keinen Anbieter ausschließen, sondern den von der Verwaltung favorisierten Anbieter auffordern nachzubessern, um den Bebauungsplan möglichst weitgehend einzuhalten. Fehlende Tiefgaragen, unzulässige Nebenanbauten, falsche Ausrichtung der Gebäude und Überschreitung der Bauplätze werden bemängelt, ebenso die Planungstiefe. An sich gefällt die Planung des dritten Anbieters, dennoch sieht man dort Nachbesserungsbedarf, so wie bei den anderen Anbietern auch. **Frau Heuer** verweist auf die Bürger, die dort schon Grundstücke gekauft haben. Sie vertrauen darauf, dass sie am Ende in einer Straße ohne Autos wohnen. Die Politik entscheidet inwieweit sie Abweichungen vom Bebauungsplan toleriert, aber dafür muss es schwerwiegende und gute Gründe geben. Natürlich ist der Bau einer Tiefgarage teuer, aber das alleine kann nicht der Grund dagegen sein.

Herr Keune stellt richtig, dass die Verwaltung keinen Favoriten hat. Nach einer sachlichen Auswertung der Kriterien ist die Verwaltung zu einem Ergebnis gekommen. Er merkt an, dass bei der Forderung nach Nachbesserungen die Anforderungen nicht zu hoch sein sollten. Weder sollten genehmigungsreife Bauanträge noch Grundrisse verlangt werden. Es kommt stattdessen auf beurteilungsfähige Angebote an, aus denen abzulesen ist, welchen Städtebau sie betreiben, wie sie mit den Nutzungen umgehen, ob sie den Bebauungsplan einhalten. **Herr Keune** stimmt zu, dass grundsätzlich Nachbesserungen verlangt werden können.

Wenn von den Anbietern Nachbesserungen verlangt werden, sieht **Herr Bänsch** die Gefahr, dass ihnen zusätzliche Kosten für zusätzliche Architektenleistungen entstehen und somit die Gefahr, dass diese abspringen. Da es sich um nur drei Anbieter handelt, plädiert er dafür sie nicht mit einem zu hohen Maß an Anforderungen zu vertreiben. **Herrn Bänsch** ist als Geschäftsführer der HEG zudem sehr an einer zeitnahen Entscheidung gelegen, da die HEG mit der Erschließung Umsatz macht und in der Quartiersentwicklung investiert.

Herr Szuka kann viele Punkte aus dem Antrag nachvollziehen. Er kann nicht verstehen, dass die Einhaltung des Bebauungsplans Teil der Ausschreibung war, dies dann bei der Bewertung der Planungen aber keine Rolle gespielt hat. Er kann zwar die Position der HEG verstehen, dennoch sollte und kann man seiner Meinung jetzt dem Beschluss nicht zustimmen, wenn so viel nicht passt. Er möchte, dass mit allen Anbietern über die eingebrachten Punkte gesprochen wird. **Herr Szuka** spricht sich für eine 1. Lesung aus.

Herr Quardt schließt sich seinem Vorredner an.

Frau Heuer fragt, warum der Antrag ohne weitere Erwähnung der Vorlage angehängt wurde. Einige aus dem Gremium haben ihn so nicht bemerkt.

Sie freut sich über die erneute Diskussion und begrüßt die erste Lesung. Sie besteht nicht auf Planungstiefe, aber ihrer Meinung nach gehören keine 95 Stellplätze in eine Spielstraße. Mit den Anbietern sollte darüber auf jeden Fall gesprochen werden.

Beschluss:

- a. Die Anwendung der abgestimmten Vergabekriterien entsprechend der Vorlage **0146/2025** wird zur Kenntnis genommen.
- b. Auf Basis der definierten Vergabekriterien wird aus den eingereichten Konzepten Beitrag 3 zur Vergabe der Mehrfamilienhausgrundstücke ausgewählt. Die HEG wird mit der Erteilung des Zuschlags an Bieter 3 beauftragt.
- c. Der erforderlichen Befreiung von der textlichen Festsetzung Nr. 5a „In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 gilt: Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen sind ausschließlich in den festgesetzten Einfahrtbereichen zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig.“ sowie der Befreiung vom allseitigen Rücksprung der Staffelgeschosse wird zugestimmt.

Abstimmungsergebnis:

Herr Meier hat sich gem. § 43 i. V. m. § 31 GO NW für befangen erklärt und nicht an der Beratung oder Abstimmung teilgenommen.

☒ Es wurde 1. Lesung beschlossen.

Die Verwaltung wird gebeten, bei den Anbietern auf eine bebauungsplankonforme Überarbeitung der Vorschläge hinzuwirken. Insbesondere sind die Grundzüge der Planung (Stellplatzlösung) zu beachten. Auch sollen die Anbieter aufgefordert werden, ein Angebot für beide Baufelder abzugeben.

Anlage 1 2026-06-19_SteA_Antrag_Mehrfamilienhausgrundstücke_Im_Langen_Lohe