

Vergaberichtlinien für die Zuteilung von gemeindeeigenen Baugrundstücken nach Konzeptvergabe im Baugebiet „Obere Halde“

Um bei der Vergabe von kommunalen Grundstücken für Mehrfamilienhäuser, Reihen- oder Doppelhäuser und den Geschosswohnungsbau eine möglichst hohe Qualität der künftigen Bebauung sicherstellen zu können, hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 14. Juli 2021 den Beschluss gefasst, die folgenden Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe zu vergeben:

Nr. 28	Allgemeines Wohngebiet	Ca. 1.138 m ²	Typ 4
Nr. 38	Allgemeines Wohngebiet	Ca. 971 m ²	Typ 4
Nr. 51	Mischgebiet	Ca. 915 m ²	Typ 4
Nr. 61/1	Mischgebiet	Ca. 2.237 m ²	Typ 6
Nr. 61/2	Mischgebiet	Ca. 1.597 m ²	Typ 6
Nr. 62	Mischgebiet	Ca. 1.382 m ²	Typ 6

Die Vergabe erfolgt nach Bestpreis. Das Verhältnis Konzeptqualität zu Kaufpreis wird mit 70 % zu 30 % gewichtet. Der Mindestpreis wurde auf 450 Euro/m² festgelegt. Voraussetzung ist, dass im Mischgebiet (Typ 6) eine gewerbliche Nutzung stattfindet.

Allgemeine Nachweise der Bewerber

Eignungskriterien werden aufgestellt, um festzustellen, ob Bewerber als Einzelperson oder als bewerbende Gemeinschaft zum Vergabeverfahren zugelassen werden können.

Folgende Angaben und Nachweise müssen von dem/n Bewerber/n gemacht bzw. erbracht werden:

- Name, Anschrift
- Befähigung zur Berufsausübung einschließlich Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Beruf- oder Handelsregister (nicht älter als 6 Monate)
- Bescheinigung zur Bauvorlageberechtigung (Bieter / Arbeitsgemeinschaft)
- Unternehmensbeschreibung
- Umsatzzahlen der letzten drei Jahre
- Berufshaftpflichtversicherung
- vergleichbare Referenzen inklusive Bilder, Kontaktadressen und maximal zweiseitige Beschreibung der Bieterleistungen

Das eingereichte Konzept muss absolut und ausnahmslos bebauungsplankonform sein, da es bei einem Verstoß gegen die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zum Vergabeverfahren zugelassen werden kann. Der Bebauungsplan ist auf der Homepage der Gemeinde Berg abrufbar.

Textteil: https://www.berg-schussental.de/fileadmin/Dateien/Dateien/1_Unserer_Gemeinde/Bauen_Wohnen/Bauvorschriften_Satzungstext_.pdf

Plan: https://www.berg-schussental.de/fileadmin/Dateien/Dateien/1_Unserer_Gemeinde/Bauen_Wohnen/Bebauungsplan.pdf

Es können Angebote für die gesamten Grundstücke oder einzelne der zu veräußernden Grundstücke abgegeben werden. Die Bewertung der Angebote erfolgt für alle sechs Grundstücke getrennt.

Bewertungskriterien:

Zur Sicherstellung der Qualität der einzelnen Angebote/Konzepte und des positiven Nutzens für das Quartier wurde folgender Kriterienkatalog festgelegt:

	Kriterium	Gewichtung (Faktor)
1	Qualität des Bewerbers	x 2
2	Soziale Qualität	x 2
3	Ökologische / Energetische Qualität	x 2
4	Architektonische Qualität	x 4
5	Parkierungskonzept	x 1

Für die einzelnen Kriterien können die Bewerber jeweils 0 bis 3 Punkte erhalten. Diese Punkte werden dann entsprechend der festgelegten Gewichtung multipliziert.

Zur Verdeutlichung der einzelnen Kriterien werden die wesentlichen Inhalte im Folgenden kurz exemplarisch erläutert:

1. Der Bewerber hat seine Qualität durch Vorlage einer Unternehmensbeschreibung, von Referenzen, von Umsatzzahlen und einer Finanzierungsaussicht bzw. Finanzierungsbestätigung für das geplante Vorhaben nachzuweisen. Die Unterlagen müssen aussagekräftig sein, damit eindeutige Rückschlüsse auf Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit des Bewerbers möglich sind.

2. Die soziale Qualität eines Konzepts bestimmt sich unter anderem durch soziale und gemeinschaftsfördernde Beiträge, die einen positiven Nutzen für das Quartier bzw. die Gemeinde haben. Im Folgenden sind exemplarisch einige Beispiele aufgeführt:

- Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau mit einer Mietpreisbindung von min. 10 Jahren. Hierbei ist auch die Anzahl der gebundenen Wohnungen samt Prozentsatz, den diese Wohnungen unter der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden, anzugeben.
- Mietwohnungen im Bestand.
- Genossenschaftliche oder andere Modelle/Unternehmensformen zur dauerhaften Reduzierung der Miethöhe.
- Gemeinschaftsräume/-flächen oder andere gemeinschaftsfördernde Flächen.

3. Beiträge zur Nachhaltigkeit sowie zu Klima- und Artenschutz: Grundlage ist das GEG. Je besser der Standard, desto mehr Punkte können erzielt werden. Dachbegrünung, eine PV- oder Heizungsanlage oder die Berücksichtigung von E-Mobilität definieren die ökologische und energetische Qualität eines Vorhabens ebenso wie die gezielte Auswahl von Baustoffen (Herkunft, Energiebilanz, Recyclingfähigkeit).

4. Für die architektonische Qualität spielt neben der Gliederung und Anordnung der Baukörper auch deren Gestaltung ebenso wie die der Freiräume eine wesentliche Rolle. Darüber hinaus steigert eine Vielzahl von Wohnungstypologien die Qualität eines Objekts. Die Nutzung des Vorhabens z.B. durch Gewerbeeinheiten ist anzugeben. Diese beeinflussen die architektonische Qualität und fließen bei den Grundstücken im Mischgebiet positiv in die Bewertung ein.

5. Flächensparende und zukunftssträchtige Mobilitäts- und Parkierungskonzepte haben heutzutage wesentlichen Einfluss auf die Gesamtqualität eines Wohnbaukonzepts.

Davon ausgehend, dass bei der Bewertungsmatrix maximal 33 Wertungspunkte über die Qualität des Konzeptes erzielt werden können, sind bei einer Konzeptvergabe nach Bestpreis, der eine Gewichtung von 70 % Qualität zu 30 % Kaufpreis zugrunde liegt, maximal 14 Punkte über den Kaufpreis zu erzielen.

Einzureichende Unterlagen:

- Bewerbungsschreiben mit Konzeptbeschreibung und Erläuterung der Planung
- Kaufpreisangebot
- Lageplan vermasst mit Baugrenzen, M 1:500
- Grundriss eines Regelgeschosses sowie ggfs. Grundriss der Tiefgarage
- Jeweils 2 Schnitte und Ansichten/Fassadenskizzen
- Aufstellung mit Kennwerten:
 - Anzahl und Größe der Wohneinheiten
 - Anzahl an öffentlich geförderten Wohneinheiten
 - Anzahl/Anteil, Lage und Größe der Wohneinheiten mit Sozialbindung
 - Anteil der gewerblichen Nutzung (nur im Mischgebiet)
- Berechnung GFZ und GRZ
- Parkierungskonzept samt Stellplatzschlüssel
- Bestätigung, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten wurden

Ablauf des Vergabeverfahrens:

Interessenten können die geforderten Bewerbungsunterlagen **bis spätestens 05.10.2021** bei Frau Anna Zeller (E-Mail: a.zeller@berg-schussental.de, Tel. 0751 / 56084 – 24) einreichen.

Nach Prüfung und Auswertung der Bewerbungen durch den Grundstücksvergabeausschuss wird das Ergebnis der Auswertung samt Vergabevorschlag dem Gemeinderat zur Beschlussfassung präsentiert.

Die Beschlussfassung und somit die Vergabe der Grundstücke ist im Herbst 2021 vorgesehen.

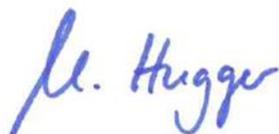
Hinweise:

Die Bewerber erstellen Ihr Konzept und die geforderten Unterlagen auf eigene Kosten und eigenes Risiko. Der Bewerber (Bauträger, Investor, Bauherrengemeinschaft), der die Bewerbung und das Konzept einreicht, muss im Falle der Zuteilung auch der Erwerber des Grundstücks sein.

Eine Bauverpflichtung wird vertraglich abgesichert.

Ebenso wird das Konzept Bestandteil des Kaufvertrags.

Die Bekanntgabe der Vergaberichtlinien erfolgt über das Amtsblatt der Gemeinde Berg vom 29.07.2021. Die Ausschreibung ist zudem ab 29.07.2021 auf der Homepage der Gemeinde Berg abrufbar. Die Grundstücke sind ebenfalls auf der Online-Plattform „Baupilot“ ausgeschrieben.



Manuela Hugger
Bürgermeisterin