

**Vergaberichtlinien für kommunale Bauplätze
für Mehrfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau
im Baugebiet „beim Pfändle“**

Um bei der Vergabe von kommunalen Grundstücken für Mehrfamilienhäuser und den Geschosswohnungsbau eine möglichst hohe Qualität der künftigen Bebauung sicherstellen zu können hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 23. November 2020 den Beschluss gefasst derartige Grundstücke künftig im Rahmen einer Konzeptvergabe zu vergeben.

Hierbei wird grundsätzlich zwischen einer Konzeptvergabe nach Festpreis, bei der sich die Vergabe zu 100% über die Qualität des Konzepts entscheidet und einer Vergabe nach Bestpreis, bei der das Verhältnis Konzeptqualität zu Kaufpreis mit 70% zu 30 % gewichtet wird, unterscheiden.

Grundstückspreis

Der Verkehrswert wurde gutachterlich ermittelt und per Beschluss auf 400 €/m² festgesetzt. Für die Konzeptvergabe nach Festpreis bildet dieser Wert den fest angesetzten Kaufpreis. Für die Konzeptvergabe nach Bestpreis ist dieser Wert als Mindestgebot angesetzt.

Grundstücke

Die drei im beigefügten Bebauungsplanausschnitt gekennzeichneten kommunalen Grundstücke im Baugebiet „Beim Pfändle“ stehen zur Konzeptvergabe an.

Die Vergabe des Bauplatzes Nr. 11 mit ca. 4.014 m² erfolgt zum Festpreis.

Die Vergabe der Bauplätze 9 mit ca. 2.964 m² und 12a+12b mit ca. 2.270 m² erfolgt zum Bestpreis.

Eignungskriterien (Zulassungskriterien) und Ausschlusskriterien

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
- Unternehmensbeschreibung
- Bonitätsauskunft
- 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.

Für alle drei Bauplätze ist zudem zwingende Voraussetzung und somit ein Ausschlusskriterium, dass das/die Objekt/e, die auf den Grundstücken entstehen soll/en, in Holzbauweise ausgeführt wird/werden.

Darüber hinaus soll dem Thema Nachhaltigkeit grundsätzlich Priorität eingeräumt werden, was sich in der Gewichtung des Wertungskriteriums Ökologische/Energetische Qualität widerspiegelt.

Bewertungskriterien

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

| | Kriterium | Gewichtung Festpreis (Faktor) | Gewichtung Bestpreis (Faktor) |
|----|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| 1. | Qualität des Bewerbers | x 2 | x 1 |
| 2. | Soziale Qualität | x 3 | x 2 |
| 3. | Ökologische/Energetische Qualität | x 2 | x 3 |
| 4. | Städtebauliche Qualität | x 2 | x 3 |
| 5. | Parkierungskonzept | x 1 | x 2 |

Für die einzelnen Kriterien können die Bewerber jeweils 0 bis 3 Punkte erhalten.

Diese Punkte werden dann entsprechend der festgelegten Gewichtung, die sich für die Vergabe nach Best- und Festpreis unterscheidet, 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 so 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 Stadt 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 dem 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 zum Klima- und Artenschutz wie z.B. der Bau nach KfW-Standard, eine Dachbegrünung, eine PV-Anlage, eine entsprechende 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) und die Bauweise (Holzbau, Massivbau, Fertigbau) der Objekte beeinflussen die ökologische und energetische Qualität eines Vorhabens.
4. Für die städtebauliche und 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.
5. Flächensparende und zukunftssträchtige Mobilitäts- und Parkierungskonzepte haben heutzutage wesentlichen Einfluss auf die Gesamtqualität eines Wohnbaukonzepts.

Davon ausgehend, dass bei der Bewertungsmatrix nach Bestpreis maximal 33 Wertungspunkte über die Qualität des Konzepts 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.

Das Höchstgebot wird hierbei mit den maximal möglichen 14 Punkten für den Kaufpreis angesetzt. Die übrigen Angebote werden prozentual zum Höchstgebot ins Verhältnis gesetzt und entsprechend in Wertungspunkte umgerechnet. Die Wertungspunkte, die über den Kaufpreis erzielt werden können, werden auf volle Punkte gerundet. Sollte es durch ein knappes Wertungsergebnis erforderlich werden, dann werden die Wertungspunkte für den Kaufpreis auf zwei Dezimalstellen genau und nicht gerundet in der Wertung berücksichtigt.

Einzureichende Unterlagen:

- Bewerbungsschreiben mit Konzeptbeschreibung und Erläuterung der Planung (max. 4 Seiten DIN A4)
- Kaufpreisangebot (bei den Grundstücken für die eine Konzeptvergabe nach Bestpreis gilt)
- Aufstellung mit Kennwerten:
 - o Anzahl und Größe der Wohneinheiten
 - o Anzahl an öffentlich geförderten Wohneinheiten
 - o Anzahl/Anteil, Lage und Größe der Wohneinheiten mit Sozialbindung
- Berechnung GFZ und GRZ
- Lageplan vermasst mit Baugrenzen, M 1:500
- Grundriss eines Regelgeschosses sowie ggf. Grundriss der Tiefgarage
- Jeweils 2 Schnitte und Ansichten/Fassadenskizzen (Es wird ausdrücklich keine Visualisierung gefordert)
- Parkierungskonzept samt Stellplatzschüssel
- Bestätigung, dass die Festsetzungen des BPlan eingehalten wurden

Ablauf des Vergabeverfahrens:

Interesse können die geforderten Bewerbungsunterlagen bis spätestens zum 01.03.2021 bei Herrn Klink, Abteilung Liegenschaften einreichen.

Bewerber können sich auf maximal zwei Grundstücke bewerben. Hierbei müssen diese zusätzlich Ihre Priorität angeben. Es gilt zu beachten, dass pro Bewerber nach Abschluss des Auswahlverfahrens nur ein Bauplatz zugeteilt werden kann, auch wenn eine Bewerbung für zwei Bauplätze vorliegt.

Nach Prüfung und Auswertung der Bewerbungen durch die Bewertungskommission, die sich aus Mitgliedern des Fachbereichs Bau (Stadtplanung, Baurecht, Hochbau), der Abteilung Liegenschaften sowie der Verwaltungsspitze zusammensetzt, wird das Ergebnis der Auswertung samt Vergabevorschlag dem Verwaltungsausschuss und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung präsentiert. Die Beschlussfassung und somit die Vergabe der Grundstücke ist für Q2 2021 vorgesehen.

Ansprechpartner:

| | |
|---------------------------|---|
| Stadtplanung: | Herr Natterer, p.natterer@bad-waldsee.de, 07524/9413-60 |
| Baurecht: | Herr Burkhardt, a.burkhardt@bad-waldsee.de, 07524/94-1365 |
| Erschließung und Tiefbau: | Herr Ress, c.ress@bad-waldsee.de, 07524/94-1369 |
| Stadtentwässerung: | Herr Beyrle, h.beyrle@bad-waldsee.de, 07524/94-1376 |
| Liegenschaften: | Herr Klink, c.klink@bad-waldsee.de, 07524/94-1329 |

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 vorgestellte Konzept Bestandteil des Kaufvertrags.