

Richtlinien für die Vergabe von kommunalen Wohnbaugrundstücken im Baugebiet „Schnallenäcker III“

Los 3 - Grundstücke für den Geschosswohnungsbau

Präambel

Der Gemeinderat der Stadt Renningen hat am 19.07.2021 in öffentlicher Sitzung die nachfolgenden Bauplatzvergaberichtlinien beschlossen.

Die Stadt Renningen verfolgt mit den Bauplatzvergaberichtlinien im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches das Ziel, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern oder sozial bedürftigen Personenkreisen, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung und die Anforderungen kostensparenden Bauens zu fördern.

Das Los 3 umfasst 5 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau). In den Mehrfamilienhäusern soll eine gemischte Nutzung sowohl mit geförderten und preisgünstigen Mietwohnungen als auch mit Eigentumswohnungen angestrebt werden. Für die Mehrfamilienhausgrundstücke der Stadt wird deshalb bei der Bebauung eine Mindestquote von einem Drittel der entstehenden Wohnfläche als geförderte Mietwohnungen nach LWoFG vorgegeben. Zusätzlich werden Anreize geschaffen, diese Quote weiter zu erhöhen oder preisgedämpfte Mietwohnungen ohne öffentliche Wohnbauförderung zu errichten.

Mit den Bauplatzvergaberichtlinien soll auch Privatpersonen in Form von Bauherrengemeinschaften ermöglicht werden, in Eigenregie Mehrfamilienwohnhäuser zu errichten, um die Entwicklung sozial ausgewogener, generationenübergreifender und nachhaltiger Wohnideen zu fördern und so zum Erhalt der sozialen Struktur und zur Stärkung der örtlichen Gemeinschaft beizutragen. Auch im Sinne der Schaffung bezahlbaren Wohneigentums können so Wohnungen in der Regel kostengünstiger hergestellt werden als beim Erwerb am freien Markt. Dies entspricht auch der Zielsetzung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

Auch den Belangen des Klimaschutzes soll durch Vorgaben zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie Rechnung getragen werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f Baugesetzbuch).

Entsprechend § 92 Abs. 1 der GemO Baden-Württemberg veräußert die Stadt Renningen ihre Baugrundstücke im Gebiet Schnallenäcker III zum vollen Wert und orientiert sich dabei zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums am unteren Bereich der Marktpreispanne. Bei einem Grundstücksverkauf zum vollen Wert handelt eine Gemeinde privatrechtlich, und es herrscht grundsätzlich Vertragsfreiheit. Es handelt sich auch um kein Verfahren des Vergaberechts im Sinne des GWB oder der Vergabeverordnung; es geht letztlich um den Zugang zu einer öffentlichen Einrichtung, nämlich dem Erhalt der Grundstücke durch den kommunalen Verkauf. Ein Anspruch für Dritte auf Zuteilung eines Baugrundstückes kann deshalb aus vorliegenden Bauplatzvergaberichtlinien nicht abgeleitet werden. Sie dienen ausschließlich der verwaltungsinternen Abwicklung der Bauplatzvergabe und stellen ein transparentes, diskriminierungsfreies und mit dem geltenden Recht in Einklang stehendes Auswahlverfahren sicher.

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Richtlinie die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

I. Grundstücke des Vergabeloses

Das Los 3 umfasst die aus dem in Anlage beigefügten Lageplan ersichtlichen Grundstücke der Gemarkung Malmsheim Flst.Nrn. 5504, 5505, 5507, 5591 und 5592 im Neubaugebiet Schnallenäcker III. Mit der öffentlichen Bekanntmachung der Ausschreibung nach Ziff. II.1 werden auf der Plattform Baupilot www.baupilot.com/renningen die oben angeführten Grundstücke einzeln dargestellt und detailliert beschrieben. Auf gleichem Wege wird der Kaufpreis je m² und der Gesamtkaufpreis je Grundstück bekannt gemacht.

II. Auswahlverfahren

1. Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 19.07.2021 werden die Bauplatzvergaberichtlinien auf der Homepage und in den Stadtnachrichten der Stadt Renningen unter Angabe des Bewerbungsstichtages mit mindestens 8-wöchiger Bewerbungsfrist öffentlich bekanntgemacht.
2. Mit der öffentlichen Ausschreibung können sich alle Bewerber ausschließlich elektronisch über die Plattform www.baupilot.com bis zum Ende der Bewerbungsfrist bewerben. Sofern ein Bewerber nicht in der Lage ist, seine Bewerbung auf elektronischem Wege vorzunehmen, so kann in Einzelfällen auch eine Bewerbung in schriftlicher Form erfolgen.

Die Bewerber versichern mit der Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Diese werden im Rahmen des Auswahlverfahrens umfassend geprüft. Unvollständige oder offensichtlich falsche Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss.

3. Die Zuteilung der Bauplätze erfolgt in einem zweistufigen Verfahren:

Im ersten Schritt erfolgt die Bewerbung auf das Baugebiet „Schnallenäcker III“ Los 3 noch unabhängig von einem konkreten Bauplatz. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Bauplatzvergaberichtlinien ausgewertet. Es wird anhand der erreichten Punktzahlen (siehe IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung) eine Rangliste aller zugelassenen Bewerber gebildet. Für die Beurteilung der Verhältnisse der Bewerber nach den Vergabekriterien ist der Zeitpunkt des Bewerbungsstichtages (Tag des Ablaufs der Bewerbungsfrist) maßgebend. Bei Punktegleichheit mehrerer Bewerber entscheidet das Los. Die Bewerber werden anschließend elektronisch über die Plattform www.baupilot.com informiert, ob aufgrund Ihrer Platzierung in der Rangliste die Zuteilung eines Bauplatzes möglich ist.

Im zweiten Schritt erfolgt die Zuteilung der Bauplätze auf die Bewerber. Sofern aufgrund der Platzierung der Rangliste die Zuteilung eines Bauplatzes möglich ist, haben die Bewerber entsprechend der Platzierung der Rangliste nacheinander das Wahlrecht bzgl. der Zuteilung von maximal zwei Bauplätzen und haben hierzu ihre Prioritäten zu benennen. Zur Abgabe der Prioritäten und Zuteilung der Bauplätze werden die Bewerber elektronisch über Baupilot informiert.

4. Anschließend haben die Bewerber sich innerhalb von zwei Wochen nach Zugang der Information schriftlich zu erklären, ob sie den/die zugewiesenen Bauplatz/Bauplätze erwerben wollen. Nach fruchtlosem Ablauf der Frist gilt die Bewerbung als zurückgenommen und die Stadt kann den betreffenden Bauplatz an andere nachrückende Bewerber vergeben und veräußern.
5. Nach Zuteilung aller Bauplätze beschließt der Gemeinderat in öffentlicher Sitzung unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen über die Vergabe der Bauplätze. Anschließend reserviert die Stadt für die ausgewählten Bewerber die Baugrundstücke verbindlich. Erst nach Vorlage des Förderbescheids für den geförderten Mietwohnraum nach LWoFG/VwV Wohnungsbau BW 2020/21 (siehe unten Vorgabe Ziff III. bzw. Punktetabelle Ziff. 2.1) vereinbart die Stadt mit den ausgewählten Bewerbern Notartermine zur Unterzeichnung der Grundstückskaufverträge und anschließender Auflassung der Grundstücksveräußerung.
6. Fällt nach dem Vergabebeschluss des Gemeinderats ein Bewerber aus, rücken die in der Rangliste nachfolgenden Bewerber auf und werden entsprechend ihrer neuen Platzierung in der Rangliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Die Vergabe erfolgt dann durch die Stadtverwaltung ohne weitere Beschlussfassung des Gemeinderats. Letzteres gilt auch für den Fall, dass bei einer Bauherrengemeinschaft nach dem Vergabebeschluss des Gemeinderats ein Mitbewerber innerhalb der Bauherrengemeinschaft ausfällt.

III. Allgemeine Zugangsvoraussetzungen

Es dürfen sich juristische Personen und ausschließlich volljährige geschäftsfähige natürliche Personen bewerben.

Die Bewerber erklären sich mit ihrer Bewerbung dazu bereit, im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung im Grundbuch als Eigentümer eingetragen zu werden und damit auch zur Übernahme der Verpflichtungen gemäß Ziff. V. „Vertragliche Verpflichtungen“.

Für die Mehrfamilienhausgrundstücke des Loses 3 wird bei der Bebauung eine Mindestquote von einem Drittel der entstehenden Wohnfläche als geförderte Mietwohnungen nach LWoFG vorgegeben. Bewerber, die keine entsprechende Erklärung abgeben, können nicht berücksichtigt werden.

Bekommt eine Bauherrengemeinschaft im Vergabeverfahren ein Grundstück zuteilt, auf dem weniger oder mehr Wohneinheiten erstellt werden können, als die Anzahl der Bauwilligen innerhalb der Bewerbergruppe, kann die Gruppe nach erfolgter Zuteilung nach II.4 innerhalb der in II.4 genannten Frist auch Bewerber aus der Bauherrengemeinschaft zurückziehen oder nach schriftlicher Abstimmung einer ausreichend bemessenen Frist mit der Stadtverwaltung nachbenennen.

Die Baufinanzierung muss gesichert sein. Eine entsprechende Bestätigung der finanzierenden Bank über 812.000 € (maximaler Grundstückspreis Los 3, gerundet), die nicht älter als sechs Monate ist, ist spätestens mit Ablauf der in II.4 genannten Frist vorzulegen. Bei Bauherrengemeinschaften müssen die Finanzierungsbestätigungen aller beteiligter Bewerber in Summe den vorgenannten Betrag erreichen.

Mit der Bewerbung erkennen die Bewerber diese Vergaberichtlinie uneingeschränkt und für sich verbindlich an. Einschränkungen, Vorbehalte o.ä. führen zum Ausschluss der Bewerbung.

IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Grundstücksvergabe erfolgt anhand einer Rangliste in der Reihenfolge der vom jeweiligen zugelassenen Bewerber erzielten Gesamtpunktzahl. Die Bildung der Rangliste erfolgt gemäß der nachstehenden Punktetabelle.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Bewerbungsstichtag (=Ende der Bewerbungsfrist). Der Bewerbung sind deshalb die entsprechenden Nachweise spätestens bis zum Ende der Bewerbungsfrist beizufügen. Sofern Nachweise nicht oder nicht fristgerecht vorgelegt werden, können die Kriterien nicht gewertet werden.

PUNKTETABELLE

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Art der Bewerbung	
1.1	als Bauherrengemeinschaft	30 Punkte
	<i>Nachweis: Erklärung Bauherrengemeinschaft</i>	
1.2	als sonstiger Bewerber (privat und gewerblich)	0 Punkte
2.	Schaffung von bezahlbarem Mietwohnraum über die Mindestvorgabe hinaus	
2.1	geförderter Mietwohnungsbau	
	anstelle der Mindestvorgabe wird folgender Anteil der entstehenden Wohnfläche als geförderter Mietwohnungsbau erstellt	
	mindestens 1/3 (= Mindestvorgabe)	0
	mindestens 40%	20
	mindestens 50%	40
	mindestens 60%	60
	mindestens 70%	80
	mindestens 80%	100
	mindestens 90%	120
	100%	150
	<i>Nachweis: Erklärung geförderter Mietwohnungsbau</i>	
2.2	preisgedämpfter Mietwohnungsbau	
	über den Anteil geförderter Mietwohnungen nach Ziff. 2.1 hinaus werden die übrigen entstehenden Wohneinheiten vollständig als preisgedämpfte Mietwohnungen erstellt	20
	<i>Nachweis: Erklärung preisgedämpfter Mietwohnungsbau</i>	
	maximale Gesamtpunktzahl	180 Punkte

Erläuterung zur Punktetabelle

zu Ziff. 1.1

Eine Bauherrengemeinschaft im Sinne dieser Richtlinie ist ausschließlich der Zusammenschluss mindestens vier privater Bauherren (natürliche Personen), die gemeinsam zur Eigennutzung oder Vermietung auf den ausgeschriebenen Baugrundstücken gemeinschaftlich Wohneinheiten planen, finanzieren und bauen. Eine Bauherrengemeinschaft hat die Entscheidungshoheit bei allen Verträgen und trägt selbständig das Termin- und Kostenrisiko. Eine Abhängigkeit von Bauunternehmern / Bauträgern o.ä. darf nicht bestehen.

Die Begleitung durch Projektsteuerer als fachlich qualifizierte Dienstleister (z.B. von Bauunternehmen unabhängiger Architekt, Ingenieurbüro) ist möglich, soweit diese selbst keine Bauleistungen erbringen und die Entscheidungshoheit bei allen Verträgen bei der Bauherrngemeinschaft verbleibt. Bis zum Bewerbungstichtag ist eine schriftliche Absichtserklärung aller Mitbewerber erforderlich. Vor dem Erwerb des Grundstücks ist eine förmliche Bauherrngemeinschaft (z.B. in Form einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts o.ä.) zu gründen.

zu Ziff. 2.1

Geförderter Mietwohnungsbau im Sinne dieser Richtlinie ist ausschließlich nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz / VwV Wohnungsbau BW 2020/21 (oder nach Ablauf die nachfolgende Förderrichtlinie) geförderter Mietwohnraum mit einer Miet- und Belegungsbindung von mindestens 25 Jahren, der nur gegen Vorlage eines in Baden-Württemberg gültigen Wohnberechtigungsschein (§ 15 Abs. 1 LWoFG) überlassen werden darf.

zu Ziff. 2.2

Preisgedämpfter Mietwohnungsbau im Sinne dieser Richtlinie ist nicht geförderter Mietwohnraum ohne Belegungsbindung nach LWoFG, welcher den Bewohnern für die Dauer von mindestens 25 Jahren zu einer Kaltmiete überlassen wird, die mindestens 10% unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Die ortsübliche Vergleichsmiete orientiert sich dabei am Mietspiegel der Stadt Leonberg, Richtwertzone D.

V. Vertragliche Verpflichtungen

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Erwerber gegenüber der Stadt Renningen zur Übernahme folgender Verpflichtungen:

Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Renningen in Abteilung II des Grundbuches. Das Wiederkaufsrecht gilt auch für Teile des Vertragsgegenstands, sofern es sich dabei zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts um einzelne Grundstücke handelt. Alternativ behält sich die Stadt Renningen ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag vor. Sofern die Stadt Renningen nicht von dem ihr zustehenden Wiederkaufsrecht oder Rücktrittsrecht Gebrauch macht, steht ihr ein Anspruch auf Nachzahlung zu.

Wiederkaufsrecht, Rücktrittsrecht und Nachzahlungspflicht werden im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und können ausgeübt werden, wenn die Erwerber:

- auf dem Bauplatz nicht innerhalb von 2 Jahren ab Freigabe des Baugebiets zur Bebauung mit dem Bau des Wohngebäudes beginnen und dieses nicht innerhalb von 4 Jahren ab Freigabe des Baugebiets zur Bebauung bezugsfertig herstellen.
- als Mitglied einer Bauherrngemeinschaft den Bauplatz in bebautem oder unbebautem Zustand innerhalb von 5 Jahren nach Bezugsfertigkeit ganz oder teilweise weiterveräußern oder sich zu einer solchen Weiterveräußerung verpflichten (der Veräußerung stehen die Eintragung einer Zwangshypothek, die Anordnung der Zwangsversteigerung und die Eröffnung des Insolvenzverfahrens gleich)
- zum Zeitpunkt des Erstbezugs nicht die Mindestquote von einem Drittel der entstehenden Wohnfläche oder entsprechend der Erklärung in ihrer Bewerbung nicht einen über die Mindestquote hinausgehend Anteil als geförderte Mietwohnungen (Ziff. 2.1 der Punktetabelle) erfüllen oder nicht entsprechend der Erklärung in ihrer Bewerbung die über

den Anteil geförderter Mietwohnungen hinaus entstehenden Wohneinheiten vollständig als preisgedämpfte Miet- oder Eigentumswohnungen (Ziff. 2.2 der Punktetabelle) erstellen. Anstelle einer Nachzahlungspflicht tritt in diesem Fall eine Vertragsstrafe, die ihrer Höhe nach den wirtschaftlichen Vorteil der Nichtbeachtung überwiegt.

- die o.g. Verpflichtungen nicht auch ihren Rechtsnachfolgern auferlegen.

Ferner steht der Stadt Renningen ein Nachzahlungsanspruch für den Fall zu, dass die Bauherrngemeinschaft die unter IV. Punktetabelle Ziff. 1 aufgeführten Kriterien nicht erfüllt, namentlich, wenn die Umsetzung des Bauvorhabens durch einen Generalunternehmer/Bauträger o.ä. erfolgt.

Eine ggfs. anfallende Nachzahlung zum Kaufpreis berechnet sich aus der Differenz zwischen ursprünglichem Kaufpreis und dem aktuellem Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Feststellung des Verstoßes gegen die entsprechende Verpflichtung.

Bei einem begründeten Härtefall kann der Gemeinderat im Einzelfall auf Antrag des/der Bauplatzeigentümer beschließen, dass vom o.g. Wahlrecht abgesehen werden kann.

Weiterhin haben sich die Erwerber im Kaufvertrag dazu zu verpflichten, das zu errichtende Wohngebäude in der Weise herzustellen, dass mindestens die Anforderungen an ein „KfW-Effizienzhaus 55“ eingehalten werden. Wird die Bestätigung über die Einhaltung dieser Verpflichtung nicht innerhalb von 6 Monaten nach Fertigstellung des Bauvorhabens vorgelegt oder ergibt sich aus ihr, dass das Gebäude die genannten Anforderungen nicht einhält, so haben die Erwerber einen einmaligen Ausgleichsbetrag an die Stadt Renningen zu zahlen.

Dieser wird auf der Basis der „Musterberechnung zur Wirtschaftlichkeit des KfW-Effizienzhaus 55 im Programm Energieeffizient Bauen“ nach dem Stand vom 01.10.2016 unter Berücksichtigung der seither eingetretenen Preissteigerungen mit 70 €/m² Nutzungsfläche vereinbart.

Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

Die Erwerber tragen sämtliche Kosten des Vertrags und seines Vollzugs (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer).

Renningen, Datum

gez. Wolfgang Faißt
Bürgermeister

