

Drucksache 075/2021

Verfasser: Peter Müller
Telefon: 07159/924-117
Aktenzeichen: 880.61
Datum: 09.08.2021

Beratungsfolge	Behandlung	am	Zuständigkeit
Verwaltungsausschuss Gemeinderat	öffentlich öffentlich	15.09.2021 27.09.2021	Vorberatung Beschlussfassung

**Verkauf städtischer Wohnbaugrundstücke im Neubaugebiet Schnallenäcker III
- Festlegung der Auswahlkriterien und des Auswahlverfahrens für das Vergabelos 2
(Reihenhäuser/Mehrfamilienhäuser)**

Anlage: Entwurf Vergaberichtlinien Los 2

Beschlussvorschlag:

1. Die Vergaberichtlinien für das Los 2 werden wie aus der Anlage ersichtlich beschlossen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, nach Vorliegen aller Voraussetzungen das öffentliche Bewerbungs- und Auswahlverfahren mit ortsüblicher Bekanntmachung in den Stadtnachrichten und auf der Homepage der Stadt Renningen einzuleiten.

gez.
Wolfgang Faißt
Bürgermeister

Sachdarstellung:

1. Vorbemerkungen und Beschlusslage

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes „Schnallenäcker III 2018“ am 23.12.2020 und die am 29.03.2021 eingetretene Unanfechtbarkeit des Umlegungsplans stehen die zur Zuteilung an die Stadt Renningen vorgesehenen Baugrundstücke im Neubaugebiet rechtsverbindlich fest. Soweit die Stadt die Baugrundstücke nicht für eigene Zwecke benötigt (z.B. KITA, Mitarbeiterwohnungen) oder für spätere konzeptionelle Grundstücksvergaben noch zurückbehält (z.B. betreutes Wohnen), sollen die Bauplätze im Rahmen eines transparenten Verfahrens zeitnah öffentlich ausgeschrieben und vergeben werden.

Für das öffentliche Ausschreibungsverfahren der Vergabelose 1 (selbstgenutzte Eigenheime) und 3 (Geschosswohnungsbau) hat der Gemeinderat bereits in seinen Sitzungen am 28.06.2021 und 19.07.2021 die Vergaberichtlinien beschlossen und die Verwaltung inzwischen die Verfahren eingeleitet. In seiner Sitzung am 28.06.2021 hat der Gemeinderat ferner die aus dem amtlichen Bodenrichtwert abgeleiteten Kaufpreise für die städtischen Grundstücke im Neubaugebiet Schnallenäcker III wie folgt beschlossen:

Baugrundstück Bebaubarkeit lt. Bebauungsplan Schematyp			Verkaufspreis €/m ²
WA 5	1-geschossig	Reihenhäuser + Garagen	760
WA 3+4	2-geschossig	Einzel-/Doppelhäuser	790
WA 3	2-geschossig	Geschosswohnungsbau	870
WA 2	3-geschossig	Geschosswohnungsbau	920
WA 1	4-geschossig	Geschosswohnungsbau	970

Auf die ausführlichen Sachdarstellungen und Erläuterungen in den öffentlichen GR-Drucksachen 051/2021 und 063/2021 wird verwiesen. Mit vorliegender Drucksache werden nun die Vergaberichtlinien für das Vergabelos 2 (Reihenhäuser/Mehrfamilienhäuser) zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt.

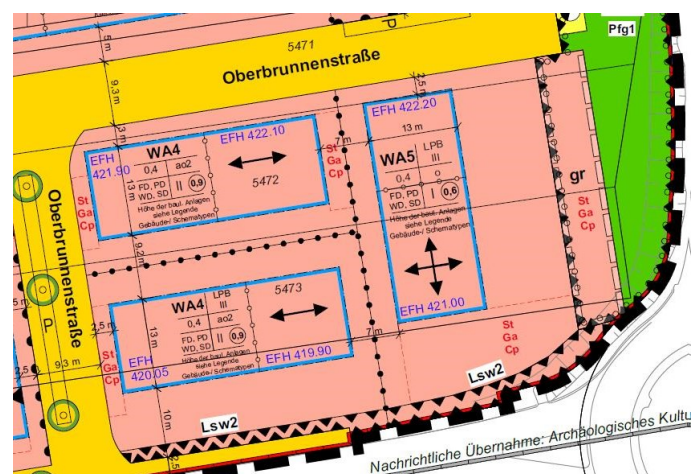
2. Erläuterungen zu Vergabelos 2

Die zum Vergabelos 2 zusammengefassten Baugrundstücke mit den konkreten Vergaberichtlinien sind aus der Anlage ersichtlich.

Das Los 2 umfasst 7 Baugrundstücke (WA 4 und WA 5) mit Baufenstern für zwei Hausgruppen mit jeweils 5 Reihenhäusern oder alternativ 2 Mehrfamilienhäusern sowie Garagen (siehe Ausschnitt B-Plan südliches und östliches Baufeld).

Den Baufeldern sind 11 in den Lärmschutzwall integrierte Garagen/Abstellräume zugeordnet, die von der Stadt im Zuge der Erstellung des Lärmschutzwalls schlüsselfertig hergestellt und mit den Grundstücken veräußert werden (siehe DS 033/2021).

Planung und Bebauung der beiden Hausgruppen bzw. Mehrfamilienhäuser muss aus einer Hand erfolgen, da der Bebauungsplan die Parkierung für beide Hausgruppen gemeinschaftlich vorsieht. (siehe Ausschnitt B-Plan →)



Es wird vorgeschlagen, die Vergaberichtlinien des Loses 3 (Geschosswohnungsbau) entsprechend anzuwenden:

- Mindestens ein Drittel der entstehenden Wohnfläche muss geförderter Mietwohnraum im Sinne des Landeswohnraumförderungsgesetzes mit einer Wohnungsbindung von mindestens 25 Jahren sein. Zur Steigerung dieser Mindestquote werden zusätzliche Anreize geschaffen, ebenso für die Schaffung preisgedämpfter Mietwohnungen.
- Das Los ist für alle Bewerbergruppen offen (Bauunternehmen, Privatpersonen, Bauherrengemeinschaften, Unternehmen zur Schaffung von Mitarbeiterwohnungen, sonstige Bewerber).
- Zur Ermöglichung des Erhalts der sozialen Struktur und der örtlichen Gemeinschaft und der Schaffung bezahlbaren Wohnraums sollen Bauherrengemeinschaften bei gleicher Erfüllung der sonstigen Kriterien bei der Zuteilung aus den in der GR-Drucksache 63/2021 genannten Gründen bevorzugt werden.
- Zur Ermöglichung der Bildung von Bauherrengemeinschaften schlägt die Verwaltung wie bei Los 3 eine Bewerbungsfrist von mindestens 8 Wochen vor. Ab dem Bekanntwerden der Vergaberichtlinien mit öffentlicher Beratung im Verwaltungsausschuss haben Interessenten damit rund ¼ Jahr Zeit, sich zu finden und zu einer Bauherrengemeinschaft zusammenzuschließen.

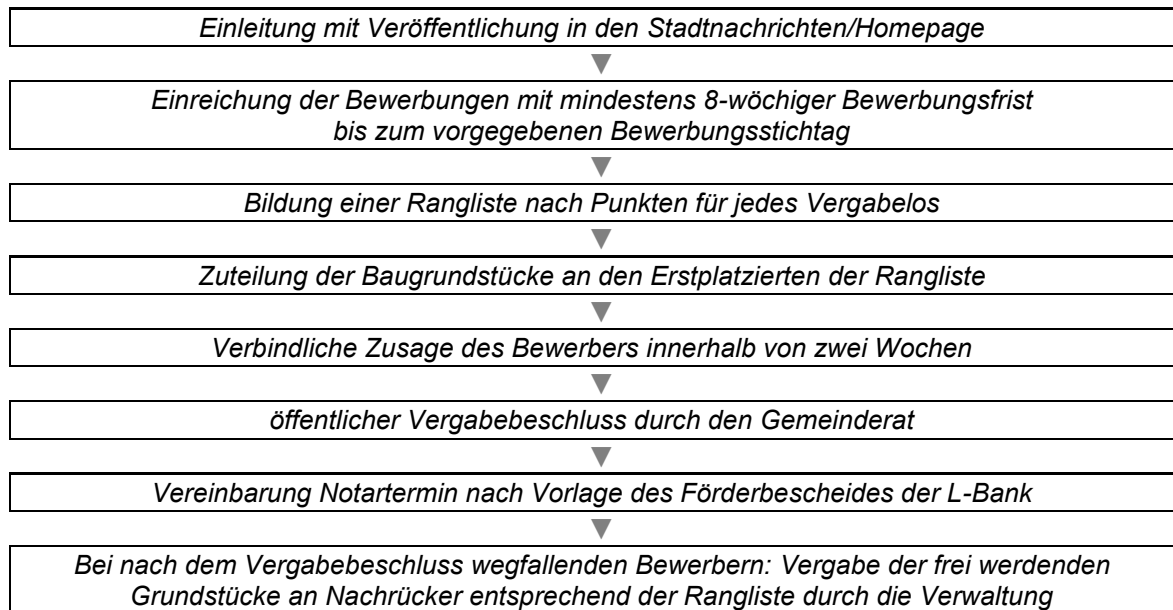
Sonstige Bestimmungen für das Vergabelos:

- Aus Gründen des Klimaschutzes wird für alle Bauvorhaben auf den zum Verkauf stehenden Grundstücken der energetische Mindeststandard „KfW-Effizienzhaus 55“ verpflichtend vorgegeben.
- Es besteht eine Verpflichtung zur bezugsfertigen Herstellung der Wohngebäude spätestens vier Jahre nach der allgemeinen Baufreigabe für private Baumaßnahmen im Neubaugebiet.
- Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in zwei Kaufpreistraten (1. Rate vier Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrags, 2. Rate zum 30.09.2022)
- Die Erfüllung der für die Zuteilung maßgeblichen Vergabekriterien, die zum Zeitpunkt der Bewerbung noch nicht erfüllt sind sowie die sonstigen Verpflichtungen werden mit Wiederkaufs- und Rücktrittsrechten sowie Nachzahlungsverpflichtungen und Vertragsstrafen im rechtlich zulässigen Rahmen abgesichert.

3. Bewerbungs- und Vergabeverfahren

Das Bauplatzbewerber-Management wird in Anbetracht der sehr hohen Nachfrage, zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen und zur Gewährleistung der rechtssicheren Vergabe mit der von Städtetag und Gemeindetag BW empfohlenen und von zahlreichen Kommunen eingesetzten Bauplatzportal „Baupilot“ der Firma BAUPILOT GmbH abgewickelt. Damit wird nicht nur ein Beitrag zur weiteren Digitalisierung der Verwaltungsdienstleistungen geleistet, sondern vor allem auch die Bearbeitung der Bauplatzanfragen rationalisiert und rechtssicher gestaltet.

Das genaue Vergabeverfahren ist in Ziff. II der Vergaberichtlinien beschrieben. Kurz zusammengefasst ergibt sich folgender Ablauf:



4. Unverbindlicher Zeitplan

Die Ausschreibung des Loses 2 soll bis Mitte Oktober 2021 erfolgen. Voraussetzung ist die abgeschlossene rechtliche Prüfung der Vergaberichtlinien im Falle noch vorzunehmender Änderungen durch GR-Beschluss sowie deren digitale Umsetzung durch BAUPILOT.

Ein Beschluss über die Grundstücksvergabe hängt davon ab, ob sich die nach der Rangliste zum Zuge kommenden Bewerber letztlich verbindlich zum Kauf bereit erklären oder ob die Verwaltung beim Zurückziehen der Bewerbung die Baugrundstücke nachträglich weiteren Bewerbern der Rangliste mit erneuter Fristsetzung bis zur Entscheidung anbieten muss. Der Vergabebeschluss im Gemeinderat kann demnach erst dann erfolgen, wenn für die Baugrundstücke des Vergabeloses eine entsprechende verbindliche Erklärung eines Bauplatzbewerbers vorliegt. Nach dem unverbindlichen Zeitplan der Verwaltung kann dies für das Vergabelos 2 im besten Falle in der Sitzungsrunde Februar 2022 der Fall sein.

gez.
Peter Müller
Erster Beigeordneter

gez.
Deborah Berg
Leiterin Abt. Liegenschaften