

**Richtlinien für die Vergabe von Geschosswohnungsbau-
grundstücken für das
Baugebiet Breite III, 1. und 2. Abschnitt, Rindenmoos
in der Fassung vom 29.06.2020, zuletzt geändert am
15.07.2021**

Präambel

Durch die Richtlinien für die Vergabe von Geschosswohnungsbaugrundstücken wird das Verfahren zur Vergabe städtischer Baugrundstücke im Geschosswohnungsbau festgelegt.

1. Allgemeiner Grundsatz

Geschosswohnungsbauplätze können verkauft werden, sobald der Gemeinderat das Mindestgebot für Geschosswohnungsbaugrundstücke bzw. den Erbbauzins für den sozialen Wohnungsbau im Baugebiet beschlossen hat. Die Vergabe des Geschosswohnungsbaus erfolgt nach Konzept und Preis (Gebot), im sozialen Wohnungsbau entscheidet ausschließlich das Konzept über die Zuteilung.

2. Vergabeverfahren

- Nach Festlegung des Mindestgebots für den Geschosswohnungsbau und den Erbbauzins für die Grundstücke, die für den sozialen Wohnungsbau vorgesehen sind, werden die Grundstücke in der Tagespresse, im Mitteilungsblatt BIKO und auf der Homepage der Stadt Biberach an der Riß ausgeschrieben.
- Vor der Ausschreibung werden nur unverbindliche Interessentenlisten ohne Bezug zu einem Bauplatz für das anstehende Baugebiet angenommen. Es gibt keine Vormerkungen auf einen bestimmten Bauplatz.
- Die Interessenten können sich innerhalb einer Frist von mind. 12 Wochen auf die Bauplätze bewerben.
- Während dieser Frist können die Bewerber ein detailliertes Nutzungskonzept entwickeln und Nachweise für ihre Eignung als Bewerber vorlegen, soweit erforderlich.
- Von den Bewerbern wird innerhalb dieser Frist auch die Vorlage einer Finanzierungsbestätigung für das gesamte Vorhaben, also Grundstück und Baukosten, gefordert. Bewerber ohne ausreichende Finanzierungsbestätigung werden bei der Vergabe nicht berücksichtigt.
- Nach Ablauf der Frist prüft und bewertet die Verwaltung oder ein hierfür benanntes Gremium (i.d.R. Vertreter des Gemeinderats und/oder Verwaltung) die Nutzungskonzepte. Die Verwaltung stellt diese dem Gemeinderat vor.
- Die Zuteilung erfolgt durch Gemeinderatsbeschluss. Der Vergabevorschlag erfolgt durch die Verwaltung bzw. das benannte Gremium anhand der erreichten Punktzahlen.
- Die Verwaltung behält sich im konkreten Fall vor, z. B. bei sich im Nachgang ergebenden Änderungen der Grundstücksausnutzung, Nachverhandlungen mit dem Bewerber zu führen.

3. Vergabekriterien

Die Bewerbungen werden nach Konzeptqualität und Preis bewertet. Es können insgesamt 1.000 Punkte erreicht werden. Hierbei entfallen 60 % der Punkte auf das Konzept und 40 % der Punkte auf den Angebotspreis (Anlage 1).

Bei Bewerbungen für den sozialen Wohnungsbau entscheidet ausschließlich das Konzept über die Zuteilung, es können max. 600 Punkte erreicht werden.

Die Bewertung des Konzepts erfolgt anhand des in Anlage 1 genannten Punkteschemas. Die Beurteilungskriterien (Wohnungspolitik, Städtebau, ökologischer/energetischer Bereich) werden vor Ausschreibung der Grundstücke definiert und zur Ausschreibung bekanntgegeben. Die Konzeptkriterien werden im Hauptausschuss und im Bauausschuss beraten. Bei nicht einheitlicher Beschlusslage entscheidet der Gemeinderat final. Die Bewertung erfolgt durch die Verwaltung bzw. ein im Vorfeld benanntes Gremium. Sofern das Baugebiet in einem Teilort liegt, ist ein vom Ortschaftsrat ernannte Person in die Fachjury zu entsenden.

Die erreichten Punktzahlen aus Konzeptqualität und Angebotspreis ergeben aufsummiert die Reihenfolge des Vergabevorschlags. Im sozialen Wohnungsbau ergibt sich die Reihenfolge anhand der durch Konzeptqualität erreichten Punkte.

4. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht im Geschosswohnungsbau

Die Stadt behält sich an dem Bauplatz ein Wiederkaufsrecht gemäß § 456 ff BGB vor für den Fall, dass

- das Kaufgrundstück vor einer bezugsfertigen Bebauung weiterveräußert wird
- nicht innerhalb von 18 Monaten, ab Unterzeichnung Kaufvertrag, mit einem eigenen baurechtlichen genehmigten Bauvorhaben begonnen wird
- das begonnene Bauvorhaben nicht innerhalb von 36 Monaten ab Unterzeichnung Kaufvertrag fertiggestellt wird
- vereinbarte gestalterische und konzeptionelle Vorgaben im Geschosswohnungsbau nicht eingehalten werden

5. Erbbaurecht im sozialen Wohnungsbau

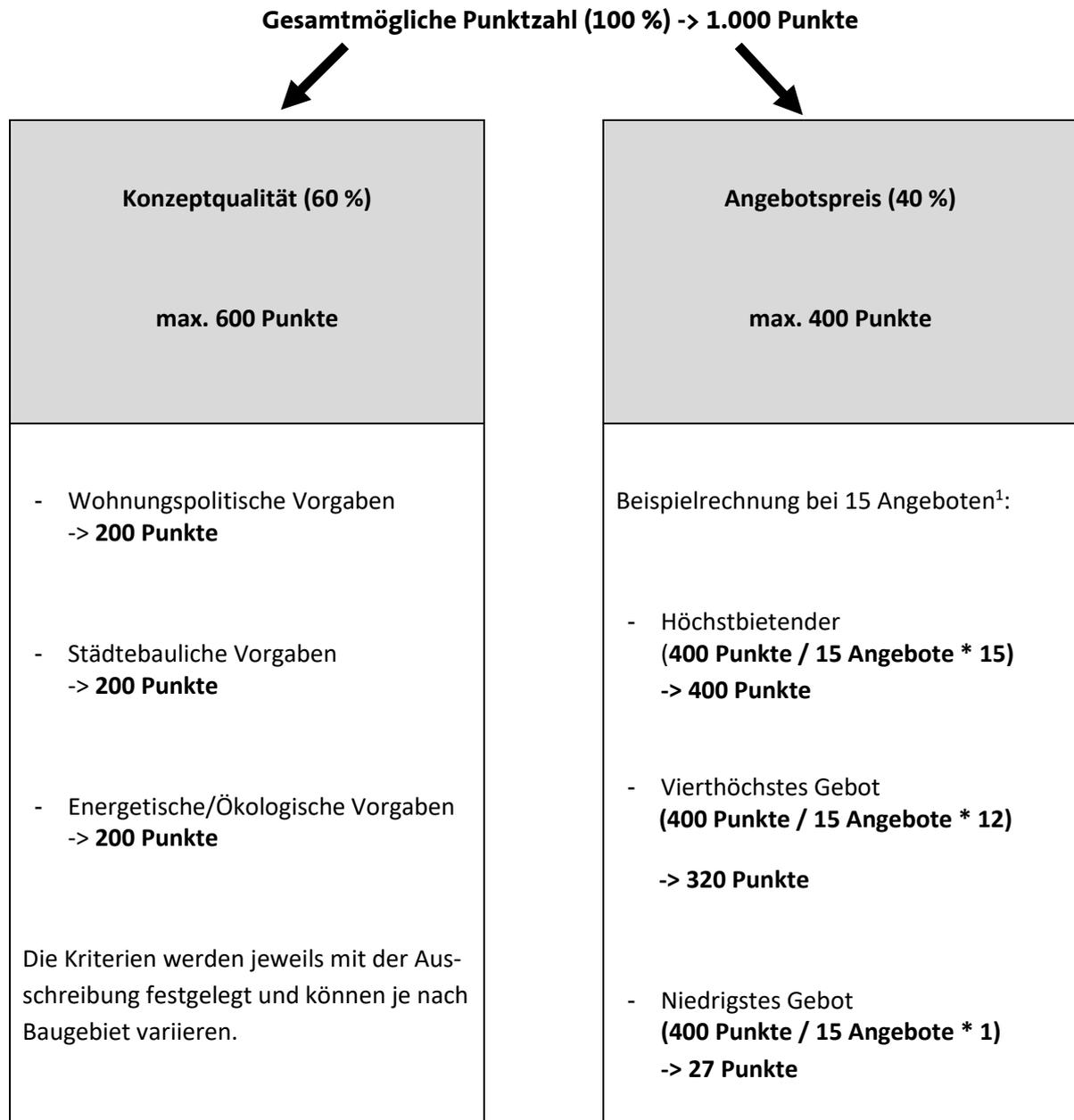
Baugrundstücke für den sozialen Wohnungsbau bleiben künftig im Eigentum der Stadt, die Grundstücke werden über ein Erbbaurecht zur Verfügung gestellt.

Die Regelungen zur Bauverpflichtung unter Punkt 4. dieser Richtlinien gelten für den sozialen Wohnungsbau entsprechend.

6. Inkrafttreten

Die Richtlinien für die Vergabe von Geschosswohnungsbaugrundstücken für das Baugebiet Breite III, 1. und 2. Abschnitt, Rindenmoos vom 29. Juni 2020, zuletzt geändert am 15.07.2021 treten am 15.07.2021 in Kraft.

Anlage 1



¹ Der Bewerber mit dem höchsten Gebot erhält die volle Punktzahl. Die weiteren Punktzahlen errechnen sich durch Division der Maximalpunktzahl durch die Anzahl der Bewerbungen. Dieses Ergebnis wird mit der Platzierung in der umgekehrten Reihenfolge der Angebotshöhe multipliziert.