

**Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken für den
Geschosswohnungsbau und
für das Bauträgerprojekt „Nachhaltige Kettenhauszeilen“
für das
Baugebiet Taubenplätzle II in Biberach
in der Fassung vom 16. Mai 2022**

Präambel

Durch die Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken für den Geschosswohnungsbau und für das Bauträgerprojekt „Nachhaltige Kettenhauszeilen“ wird das Verfahren zur Vergabe städtischer Baugrundstücke im Geschosswohnungsbau und für die zwei Kettenhauszeilen, die von Bauträgern errichtet werden, festgelegt. Die Konzeptqualität steht bei der Vergabe im Vordergrund, der Kaufpreis nimmt eine untergeordnete Rolle ein. Die Vergabe der Kettenhauszeilen an Bauträger erfolgt aufgrund der baulichen Einschränkungen, da eine Einzelbebauung durch verschiedene Bauherren in der Umsetzung schwierig ist. Die Stadt Biberach hält an ihrer Zielsetzung fest, dass diese Häuser nach Bebauung von den Bauträgern ausschließlich an private Eigennutzer, die diese selbst bewohnen wollen, vergeben werden. Dies ist Grundlage für die Vergabe der Kettenhauszeilen.

1. Allgemeiner Grundsatz

Geschosswohnungsbauplätze und die für Bauträger vorgesehenen Bauplätze für „Nachhaltige Kettenhauszeilen“ können verkauft werden, sobald der Gemeinderat den Kaufpreis für die Kettenhauszeilen und das Mindestgebot für die Geschosswohnungsbaugrundstücke im Baugebiet beschlossen hat. Die Vergabe im Geschosswohnungsbau erfolgt nach Konzept und Preis (Gebot). Bei den Kettenhauszeilen ist das Konzept maßgeblich, da es in diesem Fall einen festgesetzten Kaufpreis gibt.

2. Vergabeverfahren

- Nach Festlegung des Kaufpreises für die Kettenhauszeilen und des Mindestgebots für den Geschosswohnungsbau werden die Grundstücke in der Tagespresse, im Mitteilungsblatt BIKO und auf der Homepage der Stadt Biberach an der Riß, sowie über die Internetplattform www.baupilot.com 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 schriftliches Nutzungskonzept entwickeln und Nachweise für ihre Eignung als Bewerber vorlegen.
- 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 im Geschosswohnungsbau werden nach Konzeptqualität und Preis bewertet. Es können insgesamt 1.000 Punkte erreicht werden. Hierbei entfallen 70 % der Punkte auf das Konzept und 30 % der Punkte auf den Angebotspreis (Anlage 1). Die Bewerbungen für die Kettenhauszeilen werden nur nach Konzept bewertet (Anlage 2). Hier sind 700 Punkte erreichbar.

Die Bewertung des Konzepts erfolgt für den Geschosswohnungsbau anhand des in Anlage 1 genannten Punkteschemas. Für die Kettenhauszeilen gilt das in Anlage 2 aufgezeigte Punkteschema. Die Beurteilungskriterien (wohnungspolitische, städtebauliche/architektonische und energetische/ökologische Vorgaben) 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. Die Bewertung erfolgt durch die Verwaltung bzw. ein im Vorfeld benanntes Gremium. Sofern das Baugebiet in einem Teilort liegt, ist eine vom Ortschaftsrat benannte Person in die Fachjury zu entsenden.

Bei Kaufpreisgeboten, deren Abstand zum nächsthöheren Gebot weniger als 10.000 Euro beträgt, ist ein Punktezuschlag vorgesehen. Der Zuschlag beträgt 50 % der Punktdifferenz zum Höherbietenden. So kann erreicht werden, dass sich ein besseres Konzept bei minimalem Unterschied der Gebote durchsetzen kann.

Im Geschosswohnungsbau ergeben die erreichten Punktzahlen aus Konzeptqualität und Angebotspreis aufsummiert die Reihenfolge des Vergabevorschlags. Bei den Kettenhauszeilen ergibt sich die Reihenfolge anhand der durch Konzeptqualität erreichten Punkte.

Jeder Bewerber erhält i.d.R. nur einen Zuschlag pro Baugebiet. Somit können auch zweitplatzierte Bewerber eine Zuteilung erhalten, wenn der Erstplatzierte bereits an anderer Stelle im Gebiet eine Zuteilung erhalten hat. Diese Regelung bezieht sich nicht auf Grundstücke, die erneut ausgeschrieben werden müssen. Bewerber mit Zuteilung können sich in diesem Fall erneut bewerben und eine weitere Zuteilung erhalten.

4. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

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 (der Verkauf einzelner Wohneinheiten ist im Geschosswohnungsbau vorab zulässig)
- 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 nicht eingehalten werden

5. Strafklausel, dingliche Sicherung

Um die Einhaltung vereinbarter gestalterischer und konzeptioneller Vorgaben abzusichern, kann die Verwaltung ergänzend zum Wiederkaufsrecht eine Strafklausel in den Kaufvertrag aufnehmen. Die Höhe der jeweiligen Vertragsstrafe wird in Abhängigkeit von der Wertigkeit des Konzeptpunktes von der Verwaltung definiert. Sie darf maximal 10 % des Gesamtvolumens eines Projektes betragen.

Für die Kettenhauszeilen sind als Endnutzer Eigennutzer vorgesehen (Erstwohnsitz und Nutzung der Hauptwohnung durch den Erwerber). Der Bauträger muss sich dies von den Erwerbern vor Verkauf in geeigneter Form bestätigen lassen. Bei Nichteinhaltung wird eine Vertragsstrafe in Höhe von bis zu 20 % des Gesamtvolumens je Haus fällig, zu zahlen durch den Bauträger. Die Stadt behält sich vor, diese Verpflichtung zum Verkauf an Eigennutzer im Grundbuch dinglich zu sichern.

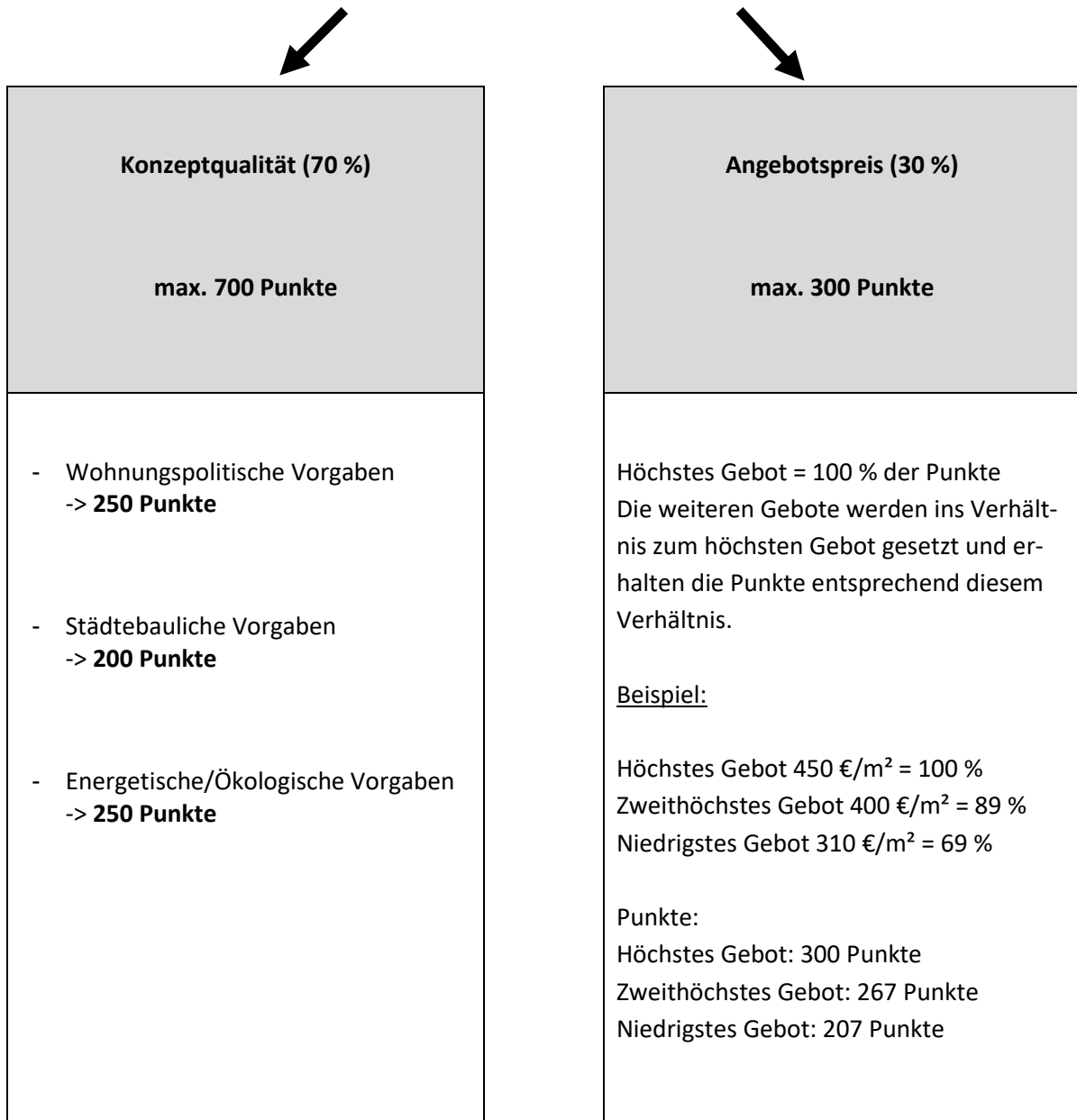
6. Inkrafttreten

Die Richtlinien für die Vergabe von Geschosswohnungsbaugrundstücken und für das Bauträgerprojekt „Nachhaltige Kettenhauszeilen“ für das Baugebiet Taubenplätzle II, Biberach, treten am 16. Mai 2022 in Kraft, die Richtlinien für die Vergabe von Geschosswohnungsbaugrundstücken für das Baugebiet Breite III, I. und II. Abschnitt, Rindenmoos vom 15. Juli 2021 bleiben für das Gebiet Breite III in Kraft.

Anlage 1

Geschosswohnungsbau

Gesamtmögliche Punktzahl (100 %) -> 1.000 Punkte



Anlage 2

Nachhaltige Kettenhauszeilen

Gesamtmögliche Punktzahl (100 %) -> 700 Punkte

Konzeptqualität (100 %) max. 700 Punkte
- Wohnungspolitische Vorgaben -> 300 Punkte - Städtebauliche Vorgaben -> 200 Punkte - Energetische/Ökologische Vorgaben -> 200 Punkte