

Vergabekriterien der Gemeinde Münstertal zur Schaffung von preiswertem Wohnraum auf den Grundstücken

„Erwin-Pfefferle-Weg 6 + 8“

Der Gemeinderat der Gemeinde Münstertal hat in seiner Sitzung vom 13.05.2024 beschlossen, die unter Ziff. 2 genannten Grundstücke nach einem von der Gemeinde durchzuführenden Vergabeverfahren gemäß den folgenden Richtlinien an einen Vorhabenträger zu veräußern:

1. Zielsetzung

Die Gemeinde Münstertal verfolgt das Ziel, durch die Vergabe der bisher in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke Erwin-Pfefferle-Weg 6 + 8 dauerhaft preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen. Zur Verfolgung dieses Ziels vergibt die Gemeinde die in ihrem Eigentum stehenden Baugrundstücke nach den folgenden Kriterien und zu den hier aufgeführten vertraglichen Bedingungen.

2. Ausschreibung der zu vergebenden Grundstücke – Städtebauliche Rahmenbedingungen

Zum Verkauf angeboten werden in einer Ausschreibungsrunde insgesamt zwei Grundstücke, die zum Mindestpreis von 300 EUR/m² und im Übrigen gemäß den nachfolgenden Vergabekriterien veräußert werden. Die zwei Grundstücke sollen an einen Vorhabenträger veräußert werden.

Es handelt sich dabei um die Grundstücke:

- Flst. Nr. 125/48, Erwin-Pfefferle-Weg 6, mit 1.047,00 m²
- Flst. Nr. 125/69, Erwin-Pfefferle-Weg 8, mit 1.093,00 m²

Die vorstehend genannte Grundstücksfläche wird sich möglicherweise um ca. 75 m² reduzieren infolge einer geplanten neuen Bus-Haltebucht, die bereits planfestgestellt ist und vom Regierungspräsidium Freiburg im Zuge der Sanierung der Landesstraße hergestellt werden soll (**siehe Anlage 8.1**). Die Möglichkeit einer Reduzierung dieses Flächenverlustes wird aber noch geprüft.

Die Grundstücke sind jeweils mit einem unterkellerten Wohnhaus bebaut. Beide Wohnhäuser sollen abgebrochen werden. Die Grundstücke werden mit den aufstehenden Gebäuden, im Übrigen aber geräumt verkauft. Die Abbruchkosten sind vom Käufer zu tragen. Ein unverbindliches Angebot über die zu erwartenden Abbruchkosten liegt vor.

Für die beiden Grundstücke wurden im Auftrag der Gemeinde erstellt:

- ein Bodengutachten (Baugrund und Bodenbelastungen)
- eine schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrslärmbelastungen infolge der benachbarten Landesstraße

Zudem liegt das Ergebnis einer Anfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst vor.

Die Gutachten werden auf Nachfrage digital zur Verfügung gestellt bzw. liegen den Ausschreibungsunterlagen bei. Etwaige Mehrkosten der Entsorgung von belastetem Bodenmaterial (geogene Belastungen) sind vom Käufer zu tragen. Die aus der schalltechnischen Untersuchung resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz (gemäß der jeweils bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109) sind bei der Planung der zu errichtenden Gebäude zu berücksichtigen.

Die Grundstücke liegen bisher im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB. Die Gemeinde strebt für die beiden Grundstücke eine Bebauung an, die die städtebaulichen Anforderungen (Eckpunkte) gemäß **Anlage 2.1 und 2.2** einhält. Eine Veränderung der bisherigen Grundstücksgrenzen oder eine Vereinigung der Grundstücke ist möglich.

Soweit die Ausnutzung dieser städtebaulichen Eckpunkte durch ein vom Bewerber entwickeltes Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB nicht möglich sein sollte, ist die Gemeinde bereit, einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB für die Grundstücke aufzustellen.

Sollte der Erwerber beabsichtigen, einen Teil der notwendigen Kfz-Stellplätze durch ein CarSharing- Angebot zu ersetzen, so würde dies von der Gemeinde Münstertal grundsätzlich unterstützt und ggf. bei der Aufstellung eines Bebauungsplans berücksichtigt.

ie beiden Grundstücke sind bereits an ein vorhandenes Nahwärmenetz angeschlossen und unterliegen auch zukünftig dem entsprechenden Anschlusszwang.

Die Gemeinde Münstertal geht davon aus, dass für die Realisierung des Bauvorhabens Mittel der sozialen Mietwohnraumförderung in Anspruch genommen werden. Nach getroffener Vergabeentscheidung durch den Gemeinderat kann der Abschluss des Kaufvertrages unter die aufschiebende Bedingung der Erteilung eines Förderbescheids bzw. einer Reservierungszusage gestellt werden.

Das Vergabeverfahren endet am **16.03.2025** (Stichtag). Bis zu diesem Stichtag sind Bewerbungen bei der Gemeinde Münstertal, Wasen 47, 79244 Münstertal, **digital per email im pdf-Format** einzureichen. Nach dem Stichtag eingehende Bewerbungen bleiben unberücksichtigt.

3. Zulässige Bewerbungen

Zulässig sind nur fristgemäße Bewerbungen hinreichend leistungsfähiger Bewerber, die nachfolgende Angaben beinhalten und mit denen die Bereitschaft zur Übernahme nachfolgender Verpflichtungen erklärt wird:

- a. Der Bewerber legt eine Entwurfsplanung für die Errichtung von Wohnhäusern auf den zu vergebenden Grundstücken entsprechend den o.g. städtebaulichen Anforderungen (Eckpunkten) sowie Angaben zum Ausstattungsstandard vor. Der Bewerber verpflichtet sich, die Grundstücke innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsschluss und erforderlichenfalls Schaffung des notwendigen Baurechts gemäß der vorgelegten Entwurfsplanung sowie unter Beachtung der Festsetzungen eines etwaigen Bebauungsplans mit Wohnhäusern zu bebauen. Für den Fall eines Verstoßes gegen diese Bauverpflichtung wird ein dinglich gesichertes Rücktrittsrecht vereinbart.
- b. Der Bewerber verpflichtet sich, für die Dauer von mindestens 30 Jahren die Grundstücke nicht oder nur insgesamt zu veräußern und ausschließlich zu vermieten (kein Einzelvertrieb von Sondereigentum bzw. Miteigentumsanteilen). Im Falle einer Veräußerung sind alle vertraglichen Verpflichtungen von dem Rechtsnachfolger zu übernehmen
- c. Der Bewerber verpflichtet sich, für den Fall des Verstoßes gegen die Verpflichtungen nach a. und b. der Gemeinde Münstertal ein dinglich gesichertes privatrechtliches Ankaufsrecht an den Grundstücken einzuräumen, wobei der Ankaufspreis 90 % des jeweiligen Verkehrswerts, festgestellt durch Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses, entspricht.

- d. Der Bewerber gibt im Rahmen der Bewerbung für die späteren Mietverträge die Mieten (Nettokaltmieten) der einzelnen Wohnungen je Quadratmeter Wohnfläche (wohnungsspezifische Miete) und die durchschnittliche Miete pro m² Wohnfläche für das Bauvorhaben insgesamt an. Die höchste wohnungsspezifische Miete darf dabei die durchschnittliche Miete maximal um 15% überschreiten.
- e. Der Bewerber verpflichtet sich, bei der Erstvermietung die im Rahmen der Bewerbung angegebene wohnungsspezifische Miete zu vereinbaren und bei späteren Neuvermietungen die prozentuale Steigerung gemäß Mietspiegel / ortsüblicher Vergleichsmiete gegenüber der wohnungsspezifischen Miete der Erstvermietung nicht zu überschreiten.
- f. Die Wohnhäuser sind in der architektonischen Qualität (Grundrissplan, Fassadeneinsicht) und in dem Ausstattungsstandard zu errichten, die bzw. der in der vorliegenden Bewerbung angegeben wird.
- g. Für den Fall eines Verstoßes gegen die Verpflichtungen nach e. und f. wird die Zahlung einer angemessenen Vertragsstrafe vereinbart.
- h. Mit der Bewerbung vorzulegen sind Referenzen zum Nachweis der fachlichen Leistungsfähigkeit sowie ein Finanzierungsnachweis über die Kauf- und Baukosten; ein Finanzierungsnachweis ist nicht erforderlich, soweit eine Finanzierung des Bauvorhabens über Wohnraumfördermittel beabsichtigt ist.

4. Vergabe

Die Vergabe der beiden Grundstücke wird wie folgt vorgenommen:

- a. Unter allen zulässigen Bewerbungen, die frist- und formgemäß eingegangen sind und nicht zurückgenommen wurden, wird unter Anwendung der unten genannten Vergabekriterien durch eine vom Gemeinderat zu bestimmende Vergabekommission eine Rangfolge gebildet. Die endgültige Vergabeentscheidung trifft der Gemeinderat.
- b. Bei Punktegleichheit entscheidet das Losverfahren.
- c. Zieht ein Bewerber seinen Antrag vor Zuteilung der Grundstücke zurück oder kommt der Kaufvertrag nicht zustande, so wird der Zweitplatzierte berücksichtigt oder die Ausschreibung wiederholt.
- d. Eine Vergabe kann nur erfolgen, wenn die o.g. städtebaulichen Anforderungen und im Übrigen die Vorgaben des Bauordnungsrechts eingehalten werden oder bauordnungsrechtlich erforderliche Abweichungen / Befreiungen erteilt werden können und von der zuständigen Baurechtsbehörde in Aussicht gestellt sind.
- e. Der Abschluss des Kaufvertrages mit einer Projektgesellschaft / Tochtergesellschaft / Konzerngesellschaft des Bewerbers ist nur möglich, wenn auch in der Person des Käufers

alle Voraussetzungen dieser Vergabe bzw. die erfüllten Vergabekriterien vorliegen und der Bewerber für die Leistungsfähigkeit des Käufers haftet.

5. Vergabekriterien

Die Rangfolge nach Ziff. 4 wird anhand folgender Punktvergabe bis maximal 100 Punkten gebildet:

5.1 Mietpreis bei Erstvermietung

Das Kriterium wird mit bis zu 60 Punkten gewichtet.

- Gewertet wird der im Rahmen der Bewerbung für die Erstvermietung angegebene durchschnittliche Mietpreis pro m² Wohnfläche (berechnet nach der Wohnflächenverordnung – WoFlV) bezogen auf das Bauvorhaben insgesamt.
- Die maximal zu vergebende Punktzahl 60 wird bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 8,75 EUR pro m² Wohnfläche vergeben und verringert sich pro höherem Mietzins von angefangenen 10 Cent um jeweils 2 Punkte.

5.2 Architektonische und städtebauliche Qualität

Das Kriterium wird mit bis zu 20 Punkten gewichtet.

- Dabei wird die städtebauliche Qualität (Einfügen in die Struktur der Umgebung, Umgang mit der angrenzenden Landesstraße, Qualität der Erschließung und Anordnung / Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung) mit maximal 10 Punkten bewertet. Hierfür ist eine Lageplanskizze vorzulegen, welche die Anordnung der Gebäude und der Stellplätze sowie die Freiraumplanung zeigt.
- Die architektonische Qualität (Grundrissvariabilität - großes Spektrum an Wohnungsgrößen, Wohnungsausstattung, Barrierefreiheit, Freiraumbezug und Fassadengestaltung) wird ebenfalls mit maximal 10 Punkten bewertet. Dafür sind Skizzen von Grundrissen und Fassaden sowie Angaben zur Ausstattung der Wohnungen vorzulegen.

5.3 Gemeinnützigkeit des Vorhabenträgers, genossenschaftlicher Wohnungsbau oder vergleichbares Modell (z.B. Modell „Mietersyndikat“)

Das Kriterium wird mit bis zu 10 Punkten gewichtet.

- Für die Erfüllung dieses Kriteriums werden bei reiner Gemeinnützigkeit des Vorhabenträgers (Vorlage der Anerkennung durch das Finanzamt) 10 Punkte vergeben.
- Ist der Vorhabenträger nicht rein gemeinnützig, so werden folgende Punkte vergeben:

- 8 Punkte für Vermieter, die ihren Mietern die Möglichkeit bieten, Genossenschafts- oder Gesellschaftsanteile zu erwerben bzw. (wenn es sich um einen Verein handelt) Vereinsmitglied zu werden, sofern die Genossenschafts- oder Gesellschaftsanteile des Vermieters zu 90 % von Mietern gehalten werden bzw. nur Mieter Mitglieder des Vermieters sind,
- 6 Punkte, sofern die Genossenschafts- oder Gesellschaftsanteile des Vermieters zu weniger als 90 % aber mindestens 75 % von Mietern gehalten werden bzw. zu mindestens 75 % Mieter Mitglieder des Vermieters sind,
- 4 Punkte, sofern die Genossenschafts- oder Gesellschaftsanteile des Vermieters zu weniger als 75% aber mindestens 50 % von Mietern gehalten werden bzw. zu mindestens 50 % Mieter Mitglieder des Vermieters sind,
- 2 Punkte, sofern die Genossenschafts- oder Gesellschaftsanteile des Vermieters zu weniger als 50% aber mindestens 25 % von Mietern gehalten werden bzw. zu mindestens 25 % Mieter Mitglieder des Vermieters sind
- 0 Punkte für alle anderen Vermieter.

5.4 Kaufpreis

Das Kriterium wird mit bis zu 10 Punkten gewichtet.

- Jeder Bewerber erhält 1 zusätzlichen Punkt je voller 15,- EUR/m², um die der angebotene Kaufpreis den Mindestkaufpreis überschreitet.

Münstertal, den 09. Dezember 2024

Patrick
Weichert
Bürgermeister