

 Stadt Crailsheim	Dezernat I		Sitzungsvorlage 2019/097
Gremium	Öffentlichkeit	Beratungstag	Beratungsart
Hauptausschuss	Öffentlich	07.03.2019	Vorberatung
Bau- und Sozialausschuss	Öffentlich	11.03.2019	Vorberatung
Gemeinderat	Öffentlich	14.03.2019	Entscheidung

Vergabekriterien beim Verkauf städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke

Anlagen:

- Vergabekriterien 2018

I. Beschlussantrag

Der Gemeinderat stimmt den in der SiVo dargestellten aktualisierten Vergabekriterien für städtische Mehrfamilienhausgrundstücke ab vier Wohneinheiten zu.

II. Sachverhalt und Begründung

Mit Beschluss vom 22.02.2018 (SiVo 2018/041) hat der Gemeinderat das am 25.01.2018 (SiVo 2018/029) vorgestellte Vergabeverfahren für den Verkauf städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke beschlossen. Die bisherigen Vergabekriterien für den Verkauf von Mehrfamilienhausgrundstücken mit mindestens vier Wohneinheiten sind als Anlage der heutigen Vorlage nochmals beigefügt.

In der nichtöffentlichen Sitzung am 15.11.2018 wurde anlässlich der Beratung und Entscheidung über den Verkauf von Mehrfamilienhausgrundstücken in der Aspenstraße, Onolzheim (SiVo 2018/384 nichtöffentlich) von der Fraktion der Grünen der Antrag gestellt, den bisherigen Kriterienkatalog zu überarbeiten. Ziel soll sein, verpflichtende Regelungen für die Realisierung des sozialen Wohnungsbaus in den Kriterienkatalog aufzunehmen. Dieser Antrag wurde vom Gemeinderat mehrheitlich angenommen.

Nachfolgend werden dem Gemeinderat die überarbeiteten Vergabekriterien vorgestellt.

a) Bewerbungen/Mindestkriterien:

Verpflichtende Voraussetzung für die Bewerbung um städtische Mehrfamilienhausgrundstücke ist, dass der Bewerber sich bereit erklärt, in jedem zu erstellenden Mehrfamilienhaus ab 7 Wohneinheiten (WE) eine Sozialmietwohnung mit mindestens 60 m² Wohnfläche und bei Mehrfamilienhäusern ab 12 WE zwei Sozialmietwohnungen mit jeweils mind. 60 m² Größe und mit einer Belegungsbindung von 15 Jahren zu errichten. Für jeweils 6 weitere WE ist je 1 Sozialmietwohnung mit mind. 60 m² und einer Belegungsbindung von 15 Jahren zu erstellen.

Bei kleineren Gebäuden mit vier bis maximal sechs Wohneinheiten ist dies keine verpflichtende Voraussetzung.

Weitere Mindestkriterien für die Wertung der Bewerbung sind:

- Einreichen des vollständigen Angebotes fristgerecht innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist
- Vorlage von Referenzen der letzten zwei Jahre
- Gebot in Höhe des kalkulierten Mindestpreises
- Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens gemäß B-Plan

Soweit die genannten Mindestkriterien nicht eingehalten werden, darf die Bewerbung nicht bewertet werden und scheidet aus dem weiteren Vergabeverfahren aus.

b) Vergabekriterien/ Wertung:

Folgende Vergabekriterien sollen für die Vergabeentscheidung relevant sein:

1. Sozialwohnungen:

Für jede weitere Wohneinheit mit einer Belegungsbindung, die zusätzlich zu den verpflichtenden Voraussetzungen geschaffen wird, werden jeweils gestaffelt nach Wohnungsgrößen bei WE bis 45 m² 0,5 Punkte, bei 46 - 65 m² 1 Punkt, bei 66 – 90 m² 1,5 Punkte und bei WE mit über 90 m² 2 Punkte vergeben.

Bei Wohngebäuden mit 4 – 6 Wohneinheiten kann auf freiwilliger Basis ebenfalls Sozialmietwohnungsraum geschaffen werden, der dann pro Wohnung entsprechend bepunktet wird.

2. Belegungsbindungen:

Für die Erhöhung der Belegungsbindung bei verpflichtenden und zusätzlich geschaffenen Sozialwohnungen von 15 auf 25 Jahre wird je Wohneinheit 1 Punkt vergeben.

3. Modifizierung der Mindestkriterien:

Für die Vergrößerung des Wohnraums auf mindestens 90 m² bei den verpflichtenden Sozialmietwohnungen wird je Wohneinheit jeweils 1 Punkt vergeben.

4. Höhe des Gebotes:

Für die Höhe des Gebots wird ein Punkt vergeben, wenn das Gebot den kalkulierten Mindestpreis um mindestens 25 % übersteigt. Bei mehreren Geboten über 25 % erhält das höchste Gebot 2 Punkte.

5. Architektonische und Städtebauliche Qualität:

Bei mehreren Entwürfen erhält der nach der Beurteilung durch das Fachressort beste Entwurf 2 Punkte und der zweitbeste Entwurf 1 Punkt.

6. Besondere konzeptionelle und innovative Ansätze:

Bei mehreren Entwürfen erhält der nach der Beurteilung durch das Fachressort beste Entwurf 2 Punkte, der zweitbeste Entwurf 1 Punkt.

Als Beispiele seien genannt, z.B. rollstuhlgerechte Ausführung der barrierefreien WE. Energetischer Ausbaustandard ist besser als die gültige Energieeinsparverordnung (ENEV).

Besondere ökologische Materialien werden verwendet.

In der nachfolgenden Übersicht sind die Gewichtungen der Kriterien mit den jeweils maximal möglichen Punkten dargestellt.

Kriterien	Gewichtung in Punkten
<u>Sozialwohnungen</u> Für jede zusätzliche Wohnung in der Größe bis 45 m ² 46 - 65 m ² 66 - 90 m ² über 90 m ²	 0,5 1 1,5 2
<u>Belegungsbindungen</u> Erhöhung von 15 auf 25 Jahre	1
<u>Modifizierung der Mindestkriterien</u> Für jede verpflichtende Sozialwohnung Erhöhung der Wohnfläche auf mind. 90 m ²	1
<u>Höhe des Gebotes</u> > 25 % über dem kalkulierten Mindestpreis Bei mehreren Geboten über 25 % erhält das höchste Gebot	1 2
<u>Architektonische und städtebauliche Qualität</u> Bei mehreren Entwürfen: für den besten Entwurf für den zweitbesten Entwurf	2 1
<u>Besondere konzeptionelle und innovative Ansätze</u> Für den besten Entwurf Für den zweitbesten Entwurf	2 1

Für das Gebot mit der höchsten erreichten Gesamtpunktzahl wird dem Gemeinderat eine Verkaufsentscheidung empfohlen.

c) Bauplatzvergabe:

Nach der Wertung der Angebote erfolgt eine zeitnahe Vorlage der Ausschreibungsergebnisse zur Entscheidung des Gemeinderates.

Der Schwerpunkt der vorstehenden aktualisierten Vergabekriterien für den Verkauf städtischer Mehrfamilienhausgrundstücke (mit mind. vier WE) besteht darin, beim Verkauf von Bauplätzen für Wohngebäude ab sieben WE eine Mindestquote zur Realisierung von Sozialmietwohnraum zu erreichen, da dieser auf freiwilliger Basis kaum realisierbar wäre.

Etwaige Mehrerlöse für Gebote über dem kalkulierten Mindestpreis sind zweckgebunden einzusetzen. Die Zweckbindung dieses Erlöses soll Thema einer der nächsten Sitzungen im Gemeinderat werden.

Das Modell für die Vergabe von städtischen Mehrfamilienhausgrundstücken ist ein erster Baustein, um in Crailsheim wieder vermehrt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Verwaltung wird dem Gemeinderat in einer der nächsten Sitzungen weitere Bau-

steine dafür vorlegen. Genannt seien hier die Städtebaulichen Verträge mit Investoren, die auf nicht städtischen Flächen im Zuge eines Bebauungsplanverfahrens eine bauliche Entwicklung anstreben. Hier soll die nach dem Baugesetzbuch eröffnete Möglichkeit einer Abschöpfung geprüft werden.

Klargestellt wird, dass die Steuerung der Gebietstauglichkeit über das Planungsrecht erfolgt, das heißt, bei der Ausweisung neuer Wohngebiete wird im Rahmen der Stadtentwicklungsplanung auch jeweils geprüft, ob in einem Baugebiet Mehrfamilienhäuser entstehen können. Dies ist also nicht Gegenstand der Grundstücksvergabeentscheidung.

Dem Gemeinderat wird empfohlen, den vorstehenden überarbeiteten Vergabekriterien für den Verkauf von Mehrfamilienhausgrundstücken zuzustimmen. Diese Kriterien werden dann erstmals bei der Grundstücksausschreibung Sauerbrunnen–Süd zur Anwendung kommen und gelten nur für Bauplätze, auf denen Mehrfamilienhäuser mit mindestens 4 Wohneinheiten realisiert werden können.

Aufgestellt:

Crailsheim, den 18.02.2019

Ressort Finanzen
SG Liegenschaften

Für das Dezernat I

Norbert Stengel

Dr. Christoph Grimmer
Oberbürgermeister

Ressort Stadtentwicklung

Für das Dezernat II

Stefan Markus

Jörg Steuler
Bürgermeister