

Vergaberichtlinie für gemeindliche Grundstücke im Geschosswohnungsbau im Baugebiet Obere Hatteläcker II

Für die Veräußerung der gemeindlichen Grundstücke im Geschosswohnungsbau im Baugebiet Obere Hatteläcker II wird ein gesondertes Verfahren zur Vergabe durch die Gemeinde Dogern festgelegt. Der Gemeinderat hat am 26.09.2023 folgende Verfahrens- und Vergaberichtlinien beschlossen.

1. Verkauf von gemeindlichen Grundstücken

Die Gemeinde Dogern verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhang der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 und 3 BauGB). Neben dem privaten Wohnungsbau soll auch Mietwohnungsbau sowie die nachhaltige Wohnraumentwicklung (Belange Klimaschutz, Umweltschutz) unterstützt werden.

2. Voraussetzungen der Vergaben

Bewerben können sich Investoren, die auch Mietwohnraum im Baugebiet Obere Hatteläcker II schaffen möchten.

Investoren können natürliche und juristische Personen des öffentlichen und privaten Rechts sowie Personengesellschaften sein. Dazu gehören auch Genossenschaften und Baugemeinschaften.

Die Bewerbung für mehrere Grundstücke im Baugebiet ist zulässig. Die Vorgaben des Bebauungsplans sind zwingend einzuhalten.

3. Vergabe

1. Es wird ein Interessenbekundungsverfahren ausgeschrieben und mit Angabe eines festgelegten Bewerbungszeitraumes bekanntgegeben im
→ Internet unter <https://www.dogern.de>,
→ als Bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Dogern
2. Interessenten für die Flächen (1-2) für Geschosswohnungsbau/Reihenhaus im Baugebiet Obere Hatteläcker II bewerben sich innerhalb des vorgenannten Zeitraumes unter Vorlage eines Konzeptes zum geplanten Vorhaben.

Fläche 1 mit 2.667 m²

Fläche 2 mit 2.260 m² (Teilfläche MFH 1.708 m², Teilfläche RH 552 m²)

Vorzulegen sind

→ Vorstellung des Investors mit Referenzliste,

→ Textliche Beschreibung des Vorhabens/der Konzeptidee

zusätzlich:

Lageplan

Städtebauliches Konzept mit Darstellung der Einbindung der Gebäude in die Umgebung mit Angaben zu Erschließung, zu Platz- und Verkehrsflächen, zu Zu- und Abfahrten und zur Grünstruktur. Der Lageplan ist zu norden.

Maßstab 1:500

Grundrisse

Aussagefähige Grundrisse für alle Wohntypologien als Mustergrundrisse inklusive Flächenangaben.

Grundrisse mit Darstellung der angrenzenden Außenanlagen.

Maßstab 1:200

Schnitte

Schnitte zum Verständnis der Arbeit mit Angabe der Geschosshöhen und des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs.

Maßstab 1:200

Ansichten

Alle Ansichten der Gebäude.

Maßstab 1:200

Erläuterungen

Leitgedanken zum Entwurfskonzept der beiden Gebäude in kompakter, schriftlicher, idealerweise auch in skizzenhafter Form (max. 2 Seiten DIN A4), gewünscht sind Angaben zur Konstruktion und zu Materialien.

Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden bei der Jurysitzung abgedeckt.

- Angabe, auf welches oder welche Grundstücke im Baugebiet sich die Bewerbung bezieht (mit Nennung von Prioritäten)
- Darstellung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und nachhaltigen Wohnraumentwicklung.

Die Unterlagen sind innerhalb der bekanntgegebenen Bewerbungsfrist bei der Gemeinde Dogern, Rathausweg 1, 79804 Dogern, abzugeben. Die oben aufgelisteten Unterlagen sind in zweifacher Papierausfertigung und digital auf einem USB-Stick Präsentationspläne im Format PDF (Originalgröße) einzureichen.

Für die Einhaltung der Bewerbungsfrist ist der Eingangsstempel der Gemeinde Dogern auf der Bewerbung ausschlaggebend. Formlose oder mündliche Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

3. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist wertet die Gemeindeverwaltung die fristgerecht eingegangenen und vollständigen Bewerbungen anhand der beschlossenen Vergabekriterien aus. Die zugelassenen Bewerber werden anhand der erreichten Punktzahl (Höchstzahl) nach dem Punktesystem in eine Reihenfolge geordnet.
4. Das Auswahlverfahren erfolgt in zwei Stufen: Die Investoren, deren Unterlagen vollständig entsprechend Punkt 3.2 sind und die nach der Auswertung aufgrund ihrer erreichten Punktzahl unter den ersten 3 Rangplätzen pro Fläche (-ggfs. mit Punktgleichheit bis max. 5 Rangplätzen) sind, werden in der zweiten Stufe in einer nichtöffentlichen Sitzung einer Jury besprochen und in eine finale Rangfolge gebracht.

Die Jury besteht aus:

- Fabian Prause, Bürgermeister (stimmberechtigt)
- Pierre Öschger, Gemeinderat (stimmberechtigt)
- Matthias Indlekofer, Gemeinderat (stimmberechtigt)

- Markus Rupp, Gemeinderat (stimmberechtigt)
- Markus Schneble (Gemeinderat) (stimmberechtigt)
- Leiter des Bauamtes (nicht stimmberechtigt)
- Leiter des Hauptamtes (nicht stimmberechtigt)
- Leiter des Rechnungsamtes (nicht stimmberechtigt)

5. In der zweiten Stufe des Auswahlverfahrens zur Vergabe der Grundstücke an die Bewerber, die in die Auswahl gemäß 3.4 gekommen sind, ist die Höchstpunktzahl nicht ausschlaggebend. Die Vergabe erfolgt

- 5.1. auf Basis des vorgelegten verbindlichen Konzeptes,
- 5.2. nach der Leistungsfähigkeit des Investors

Der Gemeinderat entscheidet über die Vergabe und die Zuordnung der Grundstücke nach Vorschlag der Jury.

- 6. Diese Richtlinie begründet keine unmittelbaren Rechtsansprüche. Ein Rechtsanspruch auf eine Bauplatzvergabe oder auf die Zuteilung bzw. den Erwerb eines bestimmten Grundstücks besteht nicht.
- 7. Die Bewerber verpflichten sich in einem Kaufvertrag, das Vorhaben entsprechend ihrem Konzept zu verwirklichen.
- 8. Das Bauvorhaben ist entsprechend dem vorgelegten Konzept – welches Bestandteil eines Kaufvertrages wird – innerhalb von 5 Jahren nach Vertragsabschluss fertigzustellen. Die Verpflichtung ist grundbuchlich zu sichern. Für den Fall der Nichterfüllung ist eine Rückkaufassung auf die Gemeinde Dogern zu den gleichen Bedingungen und ohne Kosten für sie zu vereinbaren.

4. Punktesystem für die Vergabe Flächen für Geschosswohnungsbau im Baugebiet Obere Hatteläcker II

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Erfahrungen/Kompetenz des Bewerbers	20%
1.1	Der Investor hat Erfahrungen Projekten im Geschosswohnungsbau - je Objekt laut Referenzliste je Berücksichtigende Höchstpunktzahl max. 4 Objekte/4 Punkte	1 Punkt max. 4 Punkte
1.2	Bei dem Investor handelt es sich um eine Genossenschaft	2 Punkte

Nr.	Kriterium	Punktzahl
2.	Wohnungspolitik	20%
2.1	Anteil Miethäuser → 25-49% → mindesten 50%	2 Punkte 4 Punkte
2.2	Anlegung zusätzlicher Besucherstellplätze -pro Stellplatz 0,5 Punkte (max. 4 Punkte)	0,5 Punkte max. 2 Punkte

Nr.	Kriterium	Punktzahl
3.	Maßnahmen zur Strom- und Wärmeeffizienz im Konzept berücksichtigt	20%

3.1	Es handelt sich bei dem/den Gebäude(n) um - KfW Effizienzhaus 55 - KfW-Effizienzhaus 40	3 Punkte 6 Punkte
Nr.	Kriterium	Punktzahl
4.	Maßnahmen zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung im Konzept berücksichtigt	20%
4.1	Parkflächen mit E-Ladestation vorgesehen	1 Punkt
4.2	Gründach vorgesehen, z. B. auf Carport, Gerätehaus oder Haupthaus (zur Wärmedämmung und Speicherung von Regenwasser und zum Schutz von Insekten) - mindestens auf 50 m ² Dachflächen - mindestens auf 100 m ² Dachflächen	2 Punkte 4 Punkte
4.3	Es wird eine Regenwassernutzung mit mindestens 1.000 l pro Wohneinheit vorgesehen Die Leistungsfähigkeit der Regenwassernutzung ist im Rahmen des Konzeptes darzustellen (siehe unter 3.2)	1 Punkt

Nr.	Kriterium	Punktzahl
5.	Soziale Kriterien	20%
5.1	Bezahlbarer Wohnraum → geförderter Wohnungsbau bei mindestens einem Gebäude	3 Punkte
5.2	Es wird rollstuhlgerechter Wohnraum für Menschen mit Einschränkungen vorgesehen. Pro Wohneinheit 1 Punkt (max. 3 Punkte)	1 Punkt max. 3 Punkte

Dogern, den 26.09.2023

Fabian Prause
Bürgermeister