



GEMEINDE **URSENSOLLEN**

Richtlinien für die Vergabe von Bauplätzen für Geschoss- bzw. Mehrparteienwohnungsbau

Vorbemerkungen

Der Verkauf von Bauplätzen ist eine freiwillige Leistung der Gemeinde. Sie erfolgt unter Abwägung der Interessen und nach dieser Richtlinie zur Vergabe von Bauplätzen durch die Gemeinde Ursensollen. Die nachstehenden Vergaberichtlinien und das damit verbundene Punktesystem dienen dazu, die Auswahl unter den Bewerbern zu erleichtern, ohne dass hierdurch ein Rechtsanspruch Dritter begründet wird. Diese Vergaberichtlinien finden generell Anwendung für die Vergabe von gemeindlichen Bauplätzen für den Geschoss- bzw. Mehrparteienwohnungsbau, insofern die Nachfrage nach Bauplätzen das Angebot der zur Verfügung stehenden Bauplätze übersteigt oder sich mehrere Bewerber um eine Parzelle bewerben. Welche Bauparzellen hiervon umfasst sind, legt die Gemeinde Ursensollen fest.

I. Allgemeiner Grundsatz

Grundstücke für Mehrparteienbebauung können verkauft werden, sobald der Gemeinderat das Mindestgebot für Geschosswohnungsbaugrundstücke bzw. den Erbbauzins im jeweiligen Baugebiet beschlossen hat. Die Vergabe des Geschosswohnungsbaus erfolgt nach Konzept und Preis (Gebot).

II. Vergabeverfahren

- (1) Die Gemeinde informiert über Tagespresse und Homepage der Gemeinde Ursensollen (www.ursensollen.de) über die Möglichkeit der Bauplatzbewerbung. Die Interessenten können sich innerhalb einer angemessenen Frist bewerben.
- (2) Die Bewerbungsunterlagen sind vollständig bei der Gemeinde Ursensollen, Rathausstr. 1, 92289 Ursensollen, einzureichen. Der Bewerbungszeitraum wird den Interessenten bekannt gegeben. Die Abgabe der Bewerbungsunterlagen soll in einem verschlossenen Umschlag mit Vermerk „Bewerbung für einen Mehrparteienbauplatz im Baugebiet (Name des Baugebiets)“ erfolgen. Erst nach Ablauf des Bewerbungszeitraums werden die einzelnen Bewerbungen von der Gemeindeverwaltung bearbeitet und der Bewertungskommission zur Punktevergabe vorgelegt.

Datenverarbeitung: Die Konzeptunterlagen sowie Nachweise aus den Bewerbungsunterlagen dienen ausschließlich der Punktevergabe und werden nicht weiterverarbeitet. Für die Erbringung von personenbezogenen Nachweisen sollen stets Kopien vorgelegt werden. Es erfolgt keine Rückgabe durch die Gemeinde Ursensollen. Sind weitere Nachweise erforderlich, können diese von der Gemeinde Ursensollen von den Bewerbern verlangt werden.

- (3) Nachweisliche Falschangaben in der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren bzw. zur vollständigen Rückabwicklung des Kaufvertrages auf Kosten des Bewerbers.
- (4) Die Gemeinde vergibt die Bauplätze nach dem in Anlage 1 beschriebenen Bewertungssystem.
- (5) Die Vergabe der Bauplätze erfolgt förmlich durch Beschluss des Gemeinderates Ursensollen in einer nichtöffentlichen Sitzung.
- (6) Die Verwaltung behält sich in begründeten Fällen vor, z.B. bei sich im Nachgang ergebenden Änderungen am Grundstück, Nachverhandlungen mit dem Bewerber zu führen.

III. Vergabekriterien und Punktevergabe

Die Bewerbungen 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. Die Beurteilungskriterien (Wohnungspolitik, Städtebau, ökologischer/energetischer Bereich) werden vor Ausschreibung der Grundstücke definiert und zur Ausschreibung bekanntgegeben. Die erreichten Punktzahlen aus Konzeptqualität und Angebotspreis ergeben aufsummiert die Reihenfolge des Vergabevorschlags.

Mögliche Gesamtpunktzahl (100%) = 1.000 Punkte

Konzeptqualität (70%) = 700 Punkte	Angebotspreis (30 %) = 300 Punkte
<ul style="list-style-type: none"> • wohnungspolitische Vorgaben (max. 300 Punkte) • städtebauliche/architektonische Vorgaben (max. 200 Punkte) • Energetische/ökologische Vorgaben (max. 200 Punkte) <p>Die Kriterien werden jeweils mit der Vergabe festgelegt und können je nach Baugebiet variieren.</p>	<p style="text-align: center;">Beispielrechnung bei 7 Angeboten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Höchstbietender (300 Punkte / 7 Angebote * 7) → 300 Punkte • Dritthöchstes Gebot (300 Punkte / 7 Angebote * 5) → 214 Punkte • Niedrigstes Gebot (300 Punkte / 7 Angebote * 1) → 43 Punkte

Hinweis zum Angebotspreis: Der Bewerber mit dem höchsten Gebot erhält die volle Punktzahl. Die weiteren Punktzahlen errechnen sich als Division der Maximalpunktzahl durch die Anzahl der Bewerbungen. Dieses Ergebnis wird mit der Platzierung in umgekehrter Reihenfolge der Angebotsplatzierung multipliziert. Das Ergebnis wird immer auf eine volle Wertungszahl aufgerundet.

Über die Konzeptkriterien und Vergabe entscheidet der Gemeinderat. Er entscheidet über die Notwendigkeit zur Bildung einer Bewertungskommission, die aus Mitgliedern des Gemeinderates, Verwaltung und Experten (z.B. Architekten, Stadtplanern etc.) bestehen kann.

Die Bewerber werden aufgefordert zu möglichst jedem Bewertungskriterium Angaben zu machen, damit eine Punktevergabe erfolgen kann.

IV. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht im Geschosswohnungsbau

Die Vergabe bzw. der Verkauf eines gemeindlichen Baugrundstückes erfolgt grundsätzlich nur, wenn sich der Bauplatzbewerber kaufvertraglich verpflichtet, das erworbene Grundstück innerhalb einer Frist von 4 Jahren nach Beurkundung beim Notariat oder der Baufeldfreigabe durch die Gemeinde (Günstigkeitsprinzip) zu bebauen. Als Bebauung wird ein bezugsfertiger Wohnhausneubau im Sinne von § 72 Abs. 1 Satz 3 Bewertungsgesetz angesehen. Für den Fall der Nichteinhaltung eine der beiden Verpflichtungen wird ein Ankaufs-/Wiederkaufsrecht der Gemeinde Ursensollen für das Grundstück begründet, welches durch eine Vormerkung im Grundbuch abgesichert ist.

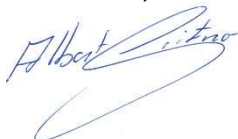
IV. Punktgleichheit von Bewerbern

Sofern im Auswahlverfahren Punktgleichheit von Bewerbern besteht entscheidet das Los.

V. Zuschlagserteilung

Jeder Bewerber hat die Möglichkeit sich auf jedes verfügbare Geschoss- bzw. Mehrparteienwohnungsbaugrundstück mit einem eigenen Konzept oder, wenn das Konzept auf mehrere Parzellen anwendbar ist auf mehrere Parzellen zu bewerben. Bewerben sich mehrere Bewerber auf ein Grundstück, so erhält der Bewerber den Zuschlag, welcher die höchste Punktzahl im Vergabeverfahren erreicht hat. Festgelegt wird, dass über das Vergabeverfahren jeder Bewerber nur ein Grundstück erwerben kann.

Ursensollen, den 08.11.2023



Albert Geitner

Erster Bürgermeister

Beschluss des Gemeinderates vom 07.11.2023

Anlage 1

Vergabekriterien Geschoss- bzw. Mehrparteienwohnungsbau	max. erzielbare Punkte
1. Preis (max. 300 Punkte)	300
2. Konzeptqualität (max. 700 Punkte)	700

2.1 Wohnungspolitische Vorgaben (max. 300 Punkte)	
Anzahl der Wohnungen, die vermietet werden sollen (5 Punkte je Wohnung)	30
Anzahl der Wohnungen, die als Eigentumswohnung verkauft werden sollen (15 Punkte je Wohnung)	90
Erfahrungen mit dem Bewerber, Zuverlässigkeit bei Projekten	30
Stimmigkeit/Plausibilität des Wirtschaftlichkeitskonzepts (Finanzierung, Bonität, Kosten des Projekts)	80
Stimmigkeit und Qualität des individuellen Nutzungskonzepts (geeignet für Familien, WG's oder Gewerbe)	70

2.2 Städtebauliche/architektonische Vorgaben (max. 200 Punkte)	
gestalterische Qualität des eingereichten Konzepts	40
Einhalten der Vorgaben des Bebauungsplans	10
Qualität des Parkplatzkonzepts unter städtebaulichen Gesichtspunkten	20
Gemeinschafts-/ Fest-/ Hauswirtschaftsräume o.ä. zur Begegnung	20
Begegnungsbereich im Garten (unter Beachtung der Zielgruppe)	10
100 % der Wohnungen sind barrierefrei	30
mindestens eine Wohnung ist rollstuhlgerecht	20
Wohnungsgrößen und -anzahl entsprechen dem Konzeptziel	20
Bewertung der Referenzobjekte	30

2.3 Energetische/ökologische Vorgaben (max. 200 Punkte)	
Energiestandard KfW 40 oder besser	40
Anschluss an das bestehende Nahwärmenetz	30
Photovoltaikanlage über 10 kWp Anschlussleistung	20
Angebote / Vorbereitung für Elektromobilität	20
Verwendung nachhaltiger Baumaterialien / Gütesiegel	10
Dachbegrünung Garagen	20
Fassadenbegrünung	10
Geringer Versiegelungsgrad im Außenbereich	20
Regenwassernutzung im Haus, z.B. für Toilettenanlagen	20
Sonstiges: Angabe des Bewerbers	10