

# Grundstücksvergabe nach Konzept

---

„Grundstücksvergabe für Innenentwicklung“

Im Auftrag der

**Gemeinde Reute**

Hinter den Eichen 2

79276 Reute



Vertreten durch

Bürgermeister Michael Schlegel

In Zusammenarbeit mit der

**KommunalKonzept BW GmbH**



Jechtinger Straße 9

79111 Freiburg i. Br.

0761 557389-0

[vergabe@kommunalkonzept.de](mailto:vergabe@kommunalkonzept.de)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>VERFAHRENSINFORMATIONEN</b>	<b>1</b>
<b>1.1</b>	<b>Allgemeine Hinweise</b>	<b>1</b>
1.1.1	Ansprechpartner	1
1.1.2	Zweck des Vergabeverfahrens	1
1.1.3	Bereitstellung der Vergabeunterlagen	1
1.1.4	Bereitgestellte Unterlagen	2
1.1.5	Ablauf des Verfahrens	2
1.1.6	Verfahrensfristen / Termine	2
1.1.7	Form und Übermittlung der Teilnahmeanträge und Angebote	2
1.1.8	Aufwandsentschädigung	2
1.1.9	Nachforderung von Unterlagen	2
1.1.10	Prüfung und Wertung der Angebote, Zuschlag	3
1.1.11	Verfahrensaufhebegründe	3
1.1.12	Datenschutzhinweise	3
<b>1.2</b>	<b>Teilnahmewettbewerb</b>	<b>3</b>
1.2.1	Teilnahmeberechtigung	3
1.2.2	Bewerber- und Bietergemeinschaften	3
1.2.3	Anforderungen an die Bewerber bzw. Bieter – Eignung	4
1.2.4	Wertung der Referenzprojekte und der Bewerber- bzw. Bewerbergemeinschaftsvorstellungen	4
1.2.5	Begrenzung des Bewerberkreises	6
<b>1.3</b>	<b>Angebotsprüfung: Zuschlagskriterien, Gewichtung und Bewertung, Zuschlag</b>	<b>6</b>
1.3.1	Kaufpreis	7
1.3.2	Architektur	7
1.3.3	Nachhaltigkeit	8
<b>1.4</b>	<b>Einzureichende Unterlagen</b>	<b>9</b>
1.4.1	Für Teilnahmewettbewerb	9
1.4.2	Für Angebotswertung	9
<b>2</b>	<b>PROJEKTDESCREIBUNG</b>	<b>10</b>
<b>2.1</b>	<b>Zum Grundstück</b>	<b>11</b>
2.1.1	Baufenster und Bestimmungen des Bebauungsplanes	11
2.1.2	Grundbrucheinträge	12

# 1 Verfahrensinformationen

## 1.1 Allgemeine Hinweise

### 1.1.1 Ansprechpartner

#### Veräußerer des Grundstücks ist:

Gemeinde Reute  
Hinter den Eichen 2  
79276 Reute  
Vertreten durch  
Bürgermeister Michael Schlegel  
- nachfolgend „Veräußerer“ genannt –

#### Das Verfahren betreut:

KommunalKonzept BW GmbH  
Vertreten durch  
Frank Edelmann  
Jechtinger Straße 9  
79111 Freiburg i. Br.  
0761 55738944  
[vergabe@kommunalkonzept.de](mailto:vergabe@kommunalkonzept.de)  
- Nachfolgend „KKBW“ genannt –

### 1.1.2 Zweck des Vergabeverfahrens

Die Gemeinde Reute, zwischen Kaiserstuhl und Schwarzwald in der Rheinebene gelegen, ist ein beliebter Wohnort in der unmittelbaren Nähe Emmendingens und im näheren Einzugsgebiet Freiburg im Breisgau. Der Bedarf und die Nachfrage nach Wohnraum in Reute wächst. Diesem Bedarf ist die Gemeinde mit der Ausweisung und Entwicklung des Neubaugebiets „Neue Ortsmitte“ entgegengekommen. Neben einigen bereits vergebenen Einzelhausbauplätzen sollen auch die größeren Grundstücke für Geschosswohnungsbau veräußert und entwickelt werden.

Geplant ist, das sich im Besitz der Gemeinde befindliche Grundstück Flst.Nr.: 2747 von 1.104 m<sup>2</sup> zu veräußern. Auf dem Grundstück soll ein Geschosswohnungsbau auf zwei Stockwerken mit Attika entstehen, Platz für insgesamt neun Wohnungen bieten und über eine Tiefgarage verfügen, die mit dem anliegenden Grundstückseigentümer erschlossen werden wird, wodurch Kosten und Bauzeit gespart wird.

Die Gemeinde wünscht sich ein Belegungsrecht für vier der neun Wohnungen, um so Einfluss darüber zu haben, welche Personen diese Wohnungen kaufen oder anmieten. Die genauen Konditionen sind in Kapitel 2, auf Seite 10 festgehalten.

### 1.1.3 Bereitstellung der Vergabeunterlagen

Die Vergabeunterlagen sind unter der Internetadresse <https://www.kommunalkonzept-gmbh.de/news/ausschreibung/> abrufbar.

Alle interessierten Unternehmen sind angehalten, für die Dauer des Teilnahmewettbewerbs regelmäßig die o.g. Internetseite zu sichten. Falls während des Teilnahmewettbewerbs Fragen seitens der interessierten Unternehmen gestellt werden, werden diese in Form eines Frage-Antwort-Kataloges für alle interessierten Unternehmen unter der o.g. Internetadresse beantwortet.

#### 1.1.4 Bereitgestellte Unterlagen

Den Bewerbern bzw. Bewerbergemeinschaften stehen folgende Unterlagen zur Verfügung:

Anlage 1	Begründung Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“
Anlage 2	Bebauungsplan „Neue Ortsmitte“ zeichnerischer Teil
Anlage 3	Lageplan des Grundstücks
Anlage 4	Fotos des Grundstücks
Anlage 5	Auszüge aus dem Bauantrag des Nachbargrundstücks (wird mit Einladung zur Stufe 2 zur Verfügung gestellt)
Anlage 6	Eckpunkte des Vertrages

#### 1.1.5 Ablauf des Verfahrens

Im Rahmen der gewählten Vergabeverfahrensart (nicht offenes Verfahren mit vorgeschaltetem öffentlichen Teilnahmewettbewerb) wird zunächst eine unbeschränkte Anzahl an Unternehmen öffentlich zur Abgabe von Teilnahmeanträgen aufgefordert. Anhand der mit dem Teilnahmeantrag einzureichenden Informationen und Unterlagen (vgl. Kapitel 1.4.1, Seite 9) prüft der Veräußerer die Eignung der teilnehmenden Unternehmen (vgl. Kapitel 1.2.3, Seite 4).

Aufgrund der Bewertung (vgl. Kapitel 1.2.4, Seite 4) wählt der Veräußerer die Unternehmen aus, die dann aufgefordert werden, ein Angebot abzugeben. Die nicht berücksichtigten Bewerber werden unterrichtet.

Der Veräußerer prüft und wertet die eingegangenen Angebote und entscheidet über die Erteilung des Zuschlags anhand festgelegter Mindest- und Bewertungskriterien (vgl. Kapitel 1.3, Seite 6).

#### 1.1.6 Verfahrensfristen / Termine

Bitte beachten Sie, dass ursprünglich der 09.07.2021 als Frist für die Abgabe der Teilnahmeanträge festgehalten wurde. Entsprechend wurden auch die Termine der weiteren Verfahrensschritte angepasst.

Termin	Datum
Abgabe Teilnahmbewerbung	verlängert bis zum 06.08.2021, 15:00 Uhr
Angebotsaufforderung	voraussichtlich am 30.08.2021
Abgabe Angebot	voraussichtlich am 30.09.2021
Entscheidung des Gemeinderats über Zuschlag	voraussichtlich am 28.10.2021

#### 1.1.7 Form und Übermittlung der Teilnahmeanträge und Angebote

Die Teilnahmeanträge bzw. Angebote sind per Mail in unveränderbarer Form (PDF, o.ä.) bei [vergabe@kommunalkonzept.de](mailto:vergabe@kommunalkonzept.de) einzureichen.

#### 1.1.8 Aufwandsentschädigung

Bieter werden für die Abgabe der Angebote in Stufe 2 in der Höhe von

**2.500 € (brutto)**

entschädigt. Die Entschädigung erfolgt nur für Angebote, die fristgerecht und korrekt eingereicht wurden, sowie die Mindestkriterien (vgl. Kapitel 2, Seite 10) erfüllen. Die Erstellung des Angebots, das den Zuschlag bekommt, wird nicht entschädigt.

#### 1.1.9 Nachforderung von Unterlagen

Der Veräußerer behält sich – soweit nicht ausdrücklich anders erwähnt – im Rahmen des rechtlich Zulässigen das Nachfordern von Unterlagen und Preisangaben vor.

Fordert der Veräußerer Unterlagen vom Bewerber bzw. Bieter nach so sind diese Unterlagen innerhalb der vom Veräußerer, nach dem Kalender bestimmten, angemessenen Frist vorzulegen.

#### 1.1.10 Prüfung und Wertung der Angebote, Zuschlag

Der Veräußerer prüft die formale Richtigkeit und Vollständigkeit der eingegangenen Angebote und fordert fehlende Unterlagen nach. Werden die Unterlagen nicht fristgerecht nachgereicht, ist das Angebot auszuschließen.

Der Veräußerer prüft des Weiteren die Einhaltung der Mindestanforderungen (vgl. Kapitel 2, Seite 10) der Angebote. Angebote, die die Mindestanforderungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.

Alle Angebote, die nicht aus den vorgenannten formalen Gründen auszuschließen sind, werden durch den Veräußerer unter Berücksichtigung der Zuschlagskriterien bewertet (vgl. Kapitel 1.3, Seite 6).

Der Zuschlag wird auf das nach Angebotswertung erstplatzierte Angebot erteilt.

#### 1.1.11 Verfahrensaufhebegründe

Der Veräußerer behält sich die Aufhebung des Vergabeverfahrens vor,

- wenn keine Angebote eingegangen sind, die den Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- bei Aufgabe der Beschaffungsabsicht,
- bei wesentlichen Änderungen der wirtschaftlichen und rechtlichen Verhältnisse,
- wenn nur weniger als drei Bewerber zur Angebotsabgabe aufgefordert werden können,
- bei anderen schwerwiegenden Gründen.

#### 1.1.12 Datenschutzhinweise

Die Bieter erklären sich mit der Abgabe des Angebots einverstanden, dass die von Ihnen übermittelten Informationen und Daten, insbesondere auch personenbezogene Daten, zum Zwecke der Durchführung dieses Vergabeverfahrens, von der Vergabestelle elektronisch gespeichert und verarbeitet werden.

## 1.2 Teilnahmewettbewerb

### 1.2.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind alle interessierten Unternehmen.

### 1.2.2 Bewerber- und Bietergemeinschaften

Bewerber- bzw. Bietergemeinschaften sind zugelassen und stehen in diesem Verfahren den Einzelbewerbern bzw. -bieter gleich. Bewerber- bzw. Bietergemeinschaften haben sich durch eine von allen Mitgliedern der Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft abzugebende Erklärung zu folgenden Punkten zu erklären:

- Benennung eines/einer bevollmächtigten und alleinvertretungsberechtigten Vertreters/Vertreterin der Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft (einschließlich Kontaktdaten)
- Aufgabenteilung innerhalb der Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft
- Bildung einer Arbeitsgemeinschaft (GbR) für den Auftragsfall

Eine Änderung der Bewerbergemeinschaft bzw. Bietergemeinschaft nach Ablauf der Teilnahmefrist bzw. der Angebotsfrist und vor der Zuschlagserteilung führt zum Ausschluss der beteiligten Bewerber bzw. Bieter, wenn durch die Änderung der Wettbewerb beeinträchtigt wird.

Die Teilnahme im Rahmen einer Bewerbergemeinschaft bzw. die Angebotsabgabe im Rahmen einer Bietergemeinschaft und die gleichzeitige Teilnahme als Bewerber oder als Mitglied einer anderen Bewerbergemeinschaft bzw. die Angebotsabgabe als Bieter oder als Mitglied einer anderen Bietergemeinschaft sind ausgeschlossen.

In einem solchen Fall werden die beteiligten Bewerber bzw. Bieter ausgeschlossen.

Ebenso ist die gesellschaftsrechtliche Beteiligung an einem Einzelbewerber bzw. -bieter und die gleichzeitige Mitgliedschaft an einer Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft und/ oder die gesellschaftsrechtliche Beteiligung eines Einzelbewerbers bzw. -bieters an einem Mitglied einer Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft ausgeschlossen, wenn durch die Beteiligung der Wettbewerb beeinträchtigt ist.

Der Bewerber bzw. Bieter hat sich zu ihm bekannten Beteiligungsverhältnissen zu erklären.

Für den Fall der Wettbewerbsbeeinträchtigung werden die beteiligten Bewerber bzw. Bieter aus dem Verfahren ausgeschlossen.

Gleiches gilt, wenn die Wettbewerbsbeeinträchtigung erst später festgestellt wird.

### 1.2.3 Anforderungen an die Bewerber bzw. Bieter – Eignung

Vertragspartner wird der Käufer des zu vergebenden Grundstücks sein, dieser muss zwingend Teil einer eventuellen Bewerber- bzw. Bietergemeinschaft sein. **Für die Erbringung der architektonischen Planung** des Gebäudes kann der Vertragspartner auf die Eignung anderer Unternehmen zurückgreifen. Die fachlichen Anforderungen an die Personen, die für die Bewerbergemeinschaft die architektonische Planungsleistung erfüllen, sind gegeben, wenn diese zur Führung der jeweiligen Berufsbezeichnung Architekt\_in oder Stadtplaner\_in gemäß Rechtsvorschrift des Heimatstaates berechtigt sind. So erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG und 2013/55 EU– „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist. Dieser Nachweis ist der Bewerbung beizufügen.

Die **finanzielle Leistungsfähigkeit** des künftigen Käufers ist durch eine diesbezügliche Eigenerklärung zu bestätigen.

### 1.2.4 Wertung der Referenzprojekte und der Bewerber- bzw. Bewerbergemeinschaftsvorstellungen

Für den Teilnahmewettbewerb sind von den Bewerbern aussagekräftige Beschreibungen von mindestens einem und maximal zwei realisierten Referenzprojekten vorzulegen. Dabei muss es sich um Geschosswohnungsbauten handeln. Ob in den Referenzprojekten Barrierefreiheit- oder -armut umgesetzt wurde, ist nur relevant für die Bewertung der Angebote für den Punkt „Art der baulichen Nutzung“. Wird kein Referenzprojekt eingereicht, wird der Antrag vom weiteren Verfahren ausgeschlossen. Werden mehr als zwei Referenzprojekte eingereicht, muss eine Reihenfolge der Referenzprojekte benannt werden. Wenn keine Reihenfolge benannt ist, wird in der eingereichten Reihenfolge bewertet. Wurden die Projekte in Kooperationen oder Projektpartnerschaften durchgeführt, müssen die Aufgabenverteilungen klar dargelegt werden. Die eingereichten Referenzprojekte können auch nur von einem Mitglied der Bewerbergemeinschaft stammen, sie müssen nicht in der Konstellation der Bewerbergemeinschaft für das hier ausgeschriebene Projekt realisiert worden sein. Sie müssen innerhalb der letzten 5 Jahre ab Auftragsbekanntmachung abgeschlossen worden sein.

Die Projekte sind auf jeweils max. 2 DIN A4 Seiten (Arial 11, 1,5-facher Zeilenabstand) zu beschreiben und müssen Aussagen enthalten über die folgenden Bewertungskriterien:

- (1) Bruttogrundfläche;
- (2) Investitionsvolumen;
- (3) Art der baulichen Nutzung

Die Bewertung der Referenzprojekte erfolgt anhand der Vergleichbarkeit zum Auftragsgegenstand. Wobei pro Bewertungskriterium Punkte wie folgt vergeben werden:

Vergleichbarkeit der Bewertungskriterien	Punkte (max. 5)
Sehr gute Vergleichbarkeit	5
Gute Vergleichbarkeit	4
Befriedigende Vergleichbarkeit	3
Ausreichende Vergleichbarkeit	2
Mangelhafte Vergleichbarkeit	1
Ungenügende Vergleichbarkeit	0

Damit können pro Referenzprojekt maximal 15 Punkte erreicht werden. Wird nur ein Referenzprojekt eingereicht wird nur dieses bewertet, für das nicht eingereichte zweite Referenzprojekt werden immer 0 Punkte vergeben.

#### Wertung der Qualität der Bewerbung

Die Qualität der Bewerbung wird getrennt von den Referenzprojekten bewertet. Hierfür sind maximal 20 Punkte zu vergeben. Je höher die Qualität, also Kennzeichnung der eingereichten Unterlagen, formelle Gesichtspunkte (Chronologie, gebotene Ausführlichkeit) und durchscheinende Ernsthaftigkeit und Motivation, desto mehr Punkte werden hier vergeben. Ebenso sollen sich die Bewerber bzw. Bewerbungsgemeinschaften kurz (max. 3 DIN A4 Seiten Arial 11, 1,5-facher Zeilenabstand) in textlicher Form vorstellen. Im Falle von Bewerbungsgemeinschaften, muss hier auch die Aufgabenverteilung dargestellt werden. Bewertet wird entsprechend der oben genannten Kriterien (Kennzeichnung, formelle Gesichtspunkte etc.) wie folgt:

Bewertung	Note	Punkte (max. 20)
Sehr gute Bewerbung	1	20
Gute Bewerbung	2	16
Befriedigende Bewerbung	3	12
Ausreichende Bewerbung	4	8
Mangelhafte Bewerbung	5	4
Ungenügende Bewerbung	Die Bewerbung wird ausgeschlossen	

Die erreichten Punkte pro Referenzprojekt und Bewerber- bzw. Bewerbungsgemeinschaftsvorstellung werden zusammengezählt. Somit sind insgesamt maximal 50 Punkte erreichbar.

Bewertung von	Maximal erreichbare Punktzahl
Vergleichbarkeit von Referenz 1	<b>15</b>
Bzgl. Bruttogrundfläche	5
Bzgl. Investitionsvolumen	5
Bzgl. Art der baulichen Nutzung	5
Vergleichbarkeit von Referenz 2	<b>15</b>
Bzgl. Bruttogrundfläche	5
Bzgl. Investitionsvolumen	5
Bzgl. Art der baulichen Nutzung	5
Qualität der Bewerbung	<b>20</b>
Gesamt	<b>50</b>

Anhand der so ermittelten Punktzahl werden die Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften in eine Rangfolge gebracht. Die besten drei Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften werden dann zur Angebotsabgabe aufgefordert.

### 1.2.5 Begrenzung des Bewerberkreises

Der Veräußerer begrenzt die Anzahl der Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften, die zur Angebotsabgabe aufgefordert werden, auf drei Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften. Die Mindestzahl beträgt drei Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften. Der Veräußerer behält sich vor, das Verfahren auch dann durchzuführen, wenn die Zahl der Bewerber unter der Mindestzahl liegt.

Die Auswahl der max. drei Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden, erfolgt nach dem Ergebnis der Bewertung der Bewerbungen (vgl. Kapitel 1.2.4, Seite 4). Bei Gleichwertigkeit werden die gleichplatzierten Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Sollten sich Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften nach Angebotsaufforderung nicht bereit erklären, ein Angebot abzugeben oder sind eingereichte Angebote aufgrund der Nichteinhaltung von Mindestkriterien (vgl. Kapitel 2, Seite 10) wertbar, behält sich die Gemeinde vor, geeignete Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften nachrücken zu lassen, die aufgrund ihrer Bewertung zunächst nicht berücksichtigt werden konnten.

## 1.3 Angebotsprüfung: Zuschlagskriterien, Gewichtung und Bewertung, Zuschlag

Die Angebote werden anhand folgender Kriterien bewertet:

- Angebotener Kaufpreis des Grundstücks
- Architektur
  - Ästhetik des Neubaus
  - Wohnqualität der Wohnungen mit Belegungsrecht (insb. durch Sanitärräume mit Fenster) oder „Wohnungsstandard“ (s.u.)
- Nachhaltigkeit des Gebäudes in Betrieb und Bau, durch
  - Energiekonzept
  - Verwendete Materialien

Unterschiedlich gewichtet fließen diese in die Bewertungsmatrix ein:

Bewertungsmatrix "Grundstücksvergabe für Innenentwicklung"			
	Kriterium	Grundlage / Orientierung	Gewichtung in Punkten / Gewichtung in %
	<b>1 Kaufpreis</b>		<b>300 / 30%</b>
1.1	angebotener Kaufpreis für Grundstück	mind. 700 €/m <sup>2</sup>	300 / 30%
	<b>2 Architektur</b>		<b>200 / 20%</b>
2.1	Fassadengestaltung	gem. Verfahrensleitfaden	150 / 15%
2.2	Badfenster	gem. Verfahrensleitfaden	50 / 5%
	<b>3 Nachhaltigkeit</b>		<b>500 / 50%</b>
3.1	Energiekonzept	gem. KfW-Effizienzhauskategorien	300 / 30%
3.2	verwendete Materialien	gem. Verfahrensleitfaden	200 / 20%
		<b>Summe</b>	<b>1000 / 100%</b>



### 1.3.1 Kaufpreis

Das Grundstück von 1.104 m<sup>2</sup> wird nicht unter dem aktuellen Marktwert von mind. 700 €/m<sup>2</sup> netto verkauft (für baureifes Land; inkl. aller Erschließungskosten). Die angegebenen Preisangebote für den Kauf des Grundstücks werden dann wie folgt bewertet:

Preise unterhalb 700 €/m<sup>2</sup> netto entsprechen nicht den Mindestanforderungen und zugehörige Angebote werden von der Wertung ausgeschlossen. Bieter bzw. Bietergemeinschaften, die den Mindestpreis angeben, bekommen 150 Punkte. Das Höchstgebot bekommt die volle Punktzahl. Preisangebote zwischen dem höchsten Gebot und dem Mindestpreis werden interpoliert bewertet.

### 1.3.2 Architektur

#### **Ästhetik der Fassade**

Die Gemeinde Reute bewertet die Ästhetik der geplanten Fassadengestaltung. Dabei setzt die Gemeinde auf folgende Kategorien:

- Klar strukturierte Fassade
- Zusammenpassende und ansprechende Farbgebung
- Intuitiv erkennbarer Eingangsbereich

Als Orientierung, was von der Gemeinde als ästhetisch wahrgenommen wird, soll das geplante Nachbargebäude dienen. Teile des dafür bereits eingereichten Bauantrages ist als Anlage 6 downloadbar.

Bewertet wird dann wie folgt:

<b>Bewertung</b>	<b>Punkte (max. 200)</b>
Fassade ist klar strukturiert, die Farbgebung passt sehr gut zusammen und ist sehr ansprechend. Die Architektur ist „intuitiv“, lässt den Eingangsbereich ins Auge springen.	150
Fassade ist strukturiert, die Farbgebung passt gut zusammen und ist ansprechend. Die Architektur ist „intuitiv“, hebt den Eingangsbereich deutlich hervor.	112,5
Fassade ist weniger strukturiert, die Farbgebung passt zusammen und ist gerade noch ansprechend. Die Architektur lässt den Eingangsbereich kaum ins Auge springen.	75
Fassade ist kaum strukturiert, die Farbgebung passt weniger zusammen und ist nicht ansprechend. Die Architektur lässt den Eingangsbereich noch erkennen.	37,5
Fassade hat keine Struktur, es ist keine Farbgebung erkennbar und ist nicht ansprechend. Die Architektur lässt den Eingangsbereich verschwinden.	0

#### **Wohnungsstandard**

Die Gemeinde wünscht sich einen gehobenen Wohnungsstandard für die Wohnungen mit Belegungsrecht. Dazu zählt neben den Mindestkriterien zum Wohnungsstandard (vgl. Kapitel 2, Seite 10) ein Fenster für Frischluftzufuhr in den jeweiligen Badezimmern der Wohnungen. Es soll verbindlich dargestellt werden, ob Badezimmer mit einem Fenster ausgestattet sind.

Bewertet wird dann wie folgt:

Bewertung	Punkte (max. 50)
Alle Badezimmer verfügen über ein Fenster.	50
Drei der vier Badezimmer verfügen über ein Fenster.	37,5
Zwei der vier Badezimmer verfügen über ein Fenster.	25
Eines der vier Badezimmer verfügt über ein Fenster.	12,5
Keines der Badezimmer verfügt über ein Fenster.	0

### 1.3.3 Nachhaltigkeit

Die Gemeinde Reute bewertet das Konzept zur Nachhaltigkeit des Gebäudes in Bau und Betrieb.

#### **Energiestandard**

In Bezug auf den Betrieb soll ein Energiekonzept vorgelegt werden, das sich in der Bewertung an der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) orientiert. Entsprechend muss vom Bieter verbindlich angegeben werden, welcher Effizienzhausstandard umgesetzt werden wird. Fördermöglichkeit ab 01.07.2021. Vergleiche dazu auch: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Bundesfoerderung-f%C3%BCr-effiziente-Geb%C3%A4ude/>

Bewertet wird dann wie folgt:

Bewertung	Punkte (max. 300)
Effizienzhaus 40 Plus	300
Effizienzhaus 40 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse	240
Effizienzhaus 40	180
Effizienzhaus 55 Erneuerbare-Energien-Klasse oder Nachhaltigkeits-Klasse	120
Effizienzhaus 55	60
Keine Aussage zur Energieeffizienz bzw. unter o.g. Standards	0

#### **Verwendete Materialien**

Außerdem soll von den Bietern bzw. Bietergemeinschaften dargestellt werden, ob sie nachhaltige Baustoffe verwenden. Diese Darstellung kann schriftlich erfolgen, ist dennoch Teil des Angebots. Das heißt hier gemachte Angaben müssen umgesetzt werden. Bewertet wird wie folgt:

Bewertung	Punkte (max. 200)
Umfassende Beschreibung der verwendeten Materialien für alle Gewerke. Lückenlose Beschreibung, weshalb die Materialien als nachhaltig einzustufen sind unter Berufung auf einschlägige Normen oder Leitfäden	200
Umfassende Beschreibung der verwendeten Materialien für mehr als die Hälfte der Gewerke. Lückenlose Beschreibung, weshalb die Materialien als nachhaltig einzustufen sind unter Berufung auf einschlägige Normen oder Leitfäden	150
Beschreibung der verwendeten Materialien. Überzeugende Beschreibung, weshalb die Materialien als nachhaltig einzustufen sind.	100
Einzelne Beschreibung der verwendeten Materialien und Beschreibung, weshalb die Materialien als nachhaltig einzustufen sind.	50
Keine Aussagen zu verwendeten Materialien und deren Nachhaltigkeit	0

## 1.4 Einzureichende Unterlagen

Die Teilnahmeanträge bzw. Angebote sind per Mail in unveränderbarer Form (PDF, o.ä.) bei [vergabe@kommunalkonzept.de](mailto:vergabe@kommunalkonzept.de) einzureichen.

### 1.4.1 Für Teilnahmewettbewerb

Der Teilnahmeantrag der Bewerber, bzw. Bewerbergemeinschaften umfasst:

1. Kurze Vorstellung des Bewerbers bzw. der Bewerbergemeinschaft;
2. Ausgefülltes Formblatt 1
3. Ausgefülltes Formblatt 2
4. Mindestens eine und maximal zwei Referenzprojektbeschreibungen jeweils max. 2 DIN A4 Seiten
5. Nachweis über berufliche Leistungsfähigkeit der Architektin/Stadtplanerin bzw. des Architekten/Stadtplaners
6. Eigenerklärung zur finanziellen Leistungsfähigkeit des Käufers (Käufer des Grundstücks)

Jeweils in unveränderbarer Form (PDF, oder ähnliches) und in deutscher Sprache.

### 1.4.2 Für Angebotswertung

Für das Angebot ist einzureichen:

1. Beschreibung des Angebots in Textform inkl. Aussagen zu den Bewertungskriterien aus Kapitel 1.3, d.h.:
  - a. Angaben zum Kaufpreis des Grundstücks
  - b. Angaben zu Materialität (vgl. Kapitel 1.3.3; Seite 8)
  - c. Angaben zu Energiekonzept (vgl. Kapitel 1.3.3; Seite 8)
2. Ausgefülltes Formblatt 3
3. Farbige Darstellung des architektonischen Entwurfes auf einem DIN A1-Plan (Einreichung erfolgt digital als PDF und postalisch an die Adresse der KKBW), inkl.
  - a. Skizzierte Ansicht M 1:100 einer kurzen und einer langen Fassadenseite (bspw. Süd- und Ostfassade), die Aussagen zulässt über: Farbgebung, Fassadengestaltung, Eingangsbereich
  - b. Skizzierter Grundriss M 1:100 aller Geschosse und Attika

Alle eingereichten Unterlagen müssen entsprechend ihrer Zugehörigkeit gekennzeichnet sein und sind in unüberarbeitbarer Dateiform (PDF oder ähnliches) abzugeben. Die Grundrisse müssen nördlich ausgerichtet sein. Die formelle Prüfung (Vollständigkeit der Unterlagen, fristgerechte Abgabe, etc.) erfolgt durch die KKBW. Die ausgedruckten architektonischen Entwürfe sind postalisch einzureichen (nicht gefaltet). Der Poststempel auf den versendeten Unterlagen muss der Abgabefrist der Angebote entsprechen.

## 2 Projektbeschreibung

Die Gemeinde Reute plant, das sich im Neubaugebiet „Neue Ortsmitte“ befindliche Grundstück Flst.-Nr.: 2747 in Verbindung mit einer Neubauverpflichtung zu verkaufen. Die Vergabe des Grundstücks erfolgt nach von der Gemeinde festgesetzten Mindest- und Bewertungskriterien für eingereichte Angebote. Der durch die Vergabe zu ermittelnde Auftragnehmer verpflichtet sich durch Kauf des Grundstücks, einen Teil der Wohneinheiten innerhalb des zu errichtenden Gebäudes nach den Vorgaben der Gemeinde herzustellen. Zusätzlich strebt die Gemeinde ein Belegungsrecht für diese Wohneinheiten an, um hier festzulegen, welche Bereitstellungskonditionen für künftige Mieter und Käufer der Wohnungen gelten sollen. Durch dieses Belegungsrecht, will sich die Gemeinde einen Einfluss darüber sichern, wer in die betroffenen Wohnungen durch Miete oder Kauf einzieht.

Insgesamt sollen auf dem Grundstück neun Wohnungen in einem Geschossbau entstehen. Auf vier der neun Wohnungen soll das o.g. Belegungsrecht gelten, das durch Grundbucheinträge beim Kauf festgeschrieben wird. Zwei der Wohnungen sollen zum Kauf bereitgestellt werden, zwei zur Miete.

Für die Mietwohnungen mit Belegungsrecht gilt, dass die Gemeinde dem Auftragnehmer Kandidat\_innen nennt, die die Möglichkeit bekommen, die Wohnungen zu mieten. Dafür wird für die Erstvermietung eine Freihaltefrist von 6 Monaten nach Fertigstellung des Baus festgelegt, in der die Gemeinde Zeit hat, Kandidat\_innen zu finden. Bei Folgevermietungen verkürzt sich diese Freihaltefrist um die gesetzliche Kündigungsfrist des Vormieters, mindestens jedoch 3 Monate. Die Freihaltefrist für Folgevermietungen beginnt mit Übermittlung der Kündigungsabsicht des Mieters an die Gemeinde durch den Käufer des Grundstücks. Dieses Belegungsrecht gilt für 10 Jahre nach Fertigstellung des Baus und bezieht sich auf eine unbegrenzte Zahl von Folgevermietungen nach der Erstvermietung innerhalb dieser Zeit.

Für die Eigentumswohnungen mit Belegungsrecht gilt, dass die Gemeinde dem Auftragnehmer Kandidat\_innen nennt, die die Möglichkeit bekommen, die Wohnungen zu kaufen. Dafür wird eine Freihaltefrist von 6 Monaten nach Fertigstellung des Baus festgelegt, in der die Gemeinde Zeit hat, Kandidat\_innen zu benennen.

Für alle Wohnungen mit Belegungsrecht gilt, dass die Gemeinde von ihrem Belegungsrecht absieht, wenn sie dem Auftragnehmer innerhalb der vereinbarten Freihaltefristen keine geeigneten Kandidat\_innen benennt. In einem solchen Fall, kann der Auftragnehmer frei über die Wohnungsvergabe entscheiden. Der Gemeinde bleibt außerdem die Möglichkeit, vor Ablauf der Frist vom Belegungsrecht abzusehen, wenn sie frühzeitig entscheidet, keine geeigneten Kandidat\_innen zu benennen. Ebenso besteht die Möglichkeit, die Mietwohnungen mit Belegungsrecht als Eigentumswohnungen mit Belegungsrecht anzubieten, falls sich herausstellt, dass die Nachfrage nach Eigentum überwiegt. Zudem behält sich die Gemeinde in Ausnahmefällen vor, sich selbst als Mieterin bzw. Eigentümerin für eine oder mehrere der Wohnungen mit Belegungsrecht vorzuschlagen.

Der zu errichtende Bau insgesamt und die Wohnungen, auf denen die Gemeinde Belegungsrecht haben wird, müssen bestimmte Mindestkriterien erfüllen. Angebote, die diese Mindestkriterien nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen. **Mindestkriterien sind:**

1. Errichtung von insgesamt neun Wohnungen
2. Belegungsrecht der Gemeinde auf vier der neun Wohnungen inkl. einer „Freihaltedauer“ unter den o.g. Bedingungen; Bieter haben anzugeben, welche Wohnungen fürs Belegungsrecht der Gemeinde geplant sind
3. Barrierearmut der Wohnungen mit Belegungsrecht der Gemeinde, das bedeutet:
  - a. Türen nach DIN 18040
  - b. Barrierefreier Zugang zu Haus nach DIN 18040
  - c. Ebenerdige Duschen
  - d. Zugang zu allen Zimmern der Wohnungen mit Belegungsrecht nach DIN 18040
  - e. Erreichbarkeit der Wohnungen mit Belegungsrecht durch Aufzug nach DIN 18040
4. „gehobener“ Wohnungsstandard der Wohnungen mit Belegungsrecht, das bedeutet:
  - a. Ein Balkon mit mindestens 3 m<sup>2</sup> Fläche für Wohneinheiten im ersten oder zweiten Stock
  - b. Eine Terrasse mit mindestens 5 m<sup>2</sup> Fläche für Wohneinheiten im Erdgeschoss
  - c. Ein Badezimmer mit
    - i. Dusche
    - ii. Fußbodenheizung
5. Berücksichtigung einer gemeinsamen Tiefgaragenzufahrt mit dem Nachbargrundstück in der Planung und Teilung der Kosten der Tiefgaragenschließung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstücks. Soweit erforderlich sollen hier weitere Geh-, Fahr-, Nutzungs- und Leitungsrechte zur gemeinsamen Erschließung grundbuchrechtlich festgehalten werden. (Hierfür liegt der Gemeinde eine schriftliche Zusicherung des entsprechenden Grundstückseigentümers vor; aus Datenschutzgründen wird diese nur dem Bieter, der den Zuschlag erhält, nach Beendigung des Verfahrens zugänglich gemacht.)
6. Bebauung der dafür in Frage kommenden Dachflächen mit Photovoltaik
7. Kellerabteile für die Wohnungen mit Belegungsrecht mit mindestens 5 m<sup>2</sup>
8. Ein überdachter Fahrradabstellraum, der – falls unterirdisch platziert – auch von der Tiefgarage aus zugänglich ist

Miet- bzw. Verkaufspreis der vier Wohnungen mit Belegungsrecht fließen nicht in die Bewertung der Angebote mit ein. Ebenso Miet- bzw. Verkaufspreise der übrigen fünf Wohnungen bzw. deren Bereitstellungskonditionen, Ausstattungen, Zuschnitte etc. Der Auftragnehmer kann entsprechend des gesetzlichen Rahmens frei über die Gestaltung der übrigen Wohnungen entscheiden.

Der Grundstückskaufvertrag ist entsprechend dem Angebot, auf das der Zuschlag erteilt wird, vom Käufer zu unterzeichnen. Eckpunkte der Verträge sind in Anlage 6 festgehalten.

## 2.1 Zum Grundstück

Zum Grundstück ist bereits ein Bebauungsplan vorhanden. An diesem ist festzuhalten. In Ausnahmefällen werden kleinere Abweichungen geprüft. Im Folgenden werden bekannte Details zum Grundstück beleuchtet. Diese werden ausführlicher in den Anlagen 1 bis 3 dargestellt.

### 2.1.1 Baufenster und Bestimmungen des Bebauungsplanes

Folgende Rahmenbedingungen sind durch den Bebauungsplan vorgegeben:

Grundstücksgröße	1.104 m <sup>2</sup>
Dachform	Flachdach 0° - 5°
Geschossigkeit	II + ATTIKA
Grundflächenzahl	0,4
Nutzungszone	Allgemeines Wohngebiet
Traufhöhe maximal zulässig	8,75 m

### 2.1.2 Grundbucheinträge

Es sind noch keine Grundbucheinträge vorhanden. Allerdings wird die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt mit dem Nachbargrundstück grundbuchrechtlich festgehalten; siehe Kapitel 2 Nr. 5.