

Sitzungsvorlage 2021/305

Verfasser:
Stadtkämmerei, Reinhard Rothenhäusler

Stand: 27.10.2021

Az.

Beteiligung:
Amt für Architektur und Gebäudemanagement
Bauordnungsamt
Stadtplanungsamt

Ortschaftsrat Schmalegg	09.11.2021	öffentlich
Gemeinderat	15.11.2021	öffentlich

Ortsmitte Schmalegg III
- Vergabekonzepte und -kriterien und Grundstückspreise für
a) Bauplätze zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern
b) Baugemeinschaften.
Ohne Einzelhausbebauung – Einfamilien- "EFH", Doppel- "DHH" und
Reihenhausbebauung "RH"

Beschlussvorschlag:

1. Die Bauplätze im Baugebiet Ortsmitte Schmalegg III werden
 - a) für den Bereich Kompaktes Wohnen (KW) nach den Bestimmungen in der Anlage 2,
 - b) für den Bereich BT 1 Seniorenwohnen nach den Bestimmungen in der Anlage 3,
 - c) für den Bereich BT 3 MFH (Mehrfamilienhäuser) nach den Bestimmungen in der Anlage 4,
 - d) für den Bereich BauGem 1 bis BauGem 3 (Baugemeinschaften) nach den Bestimmungen in der Anlage 5, ausgeschrieben und vergeben.

2. Für den Verkauf der Grundstücke und den Erbbauzins bei den Mehrfamilienhäusern werden die Grundstückspreise, jeweils unerschlossen, wie folgt festgelegt:
 - a) für den Bereich Kompaktes Wohnen (KW) Mindestpreis 410,00 €/m²,
 - b) für den Bereich BT 1 Seniorenwohnen Mindestpreis 410,00 €/m²,
 - c) für den Bereich BT 3 MFH (Mehrfamilienhäuser) Erbbauzins 2,7 % aus dem Bodenwert mit 450,00 €/m² Grundstück
 - d) für den Bereich BauGem 1 bis BauGem 3 (Baugemeinschaften) 410,00 €/m².

1. Vorgang

Der Ortschaftsrat Schmalegg und der Gemeinderat haben am 08.06. und 28.06.2021 das in der Anlage 1 dargestellte Bebauungskonzept als Grundlage der Kaufpreisfestsetzung, die Ausschreibungskonzeptionen und der Grundstücksvergaben beschlossen.

2. Bebauungsplan Ortsmitte Schmalegg III

Der Bebauungsplan für dieses Baugebiet ermöglicht, auf relativ kleinen Grundstücken, hohe Nutzungen. So sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 (EFH/DHH) Wandhöhen von 6,5 m, Gebäudehöhen von 11,8 m und drei Wohnungen pro Einzelhaus bzw. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte oder Reihenelement zulässig. Die Grundstücke für die Einzelhäuser/Doppelhäuser in den WA 2-Gebieten betragen knapp unter 400 m² (z. B. Grundstücke für die Baugemeinschaften) bis etwas über 500 m². Um für ein Einzelhaus mit drei Wohnungen um die 100 m² die notwendigen Kfz- und Fahrradstellplätze unterzubringen bedarf es, insbesondere auf den kleinen Grundstücken, sehr findiger Planungen bzw. technischer Lösung für die Stellplätze.

3. Vergabekonzepte und -kriterien

In den Anlagen 2 bis 5 sind die Rahmenbedingungen für die Ausschreibung und Vergabe der, nicht für die klassische Einzelhausbebauung – Einfamilien- "EFH", Doppel- "DHH" und Reihenelementbebauung "RH" vorgesehenen, Bauplätze zusammengefasst. Der Bereich BT 2 ist für die Bebauung durch den städtischen Eigenbetrieb Städtisches Wohnen reserviert.

3.1 Kompaktes Wohnen (KW) – Anlage 2

Kompaktes Wohnen bedeutet Wohnungen mit flächenoptimierten Grundrissen, d. h. unter anderem auf das Notwendige reduzierte Raumgrößen, weitestgehend keine Nebenflächen durch entsprechende Raumanordnungen.

Clusterwohnen grenzt an das Modell der Wohngemeinschaft an. Im Gegensatz zur Wohngemeinschaft, in der jeder Bewohner nur ein einfaches Zimmer hat, stehen jedem Bewohner eine Wohnung/Appartement mit kleinem Badezimmer und Kochnische/Teeküche zur Verfügung. Dadurch wird mehr Privatsphäre geboten. In der Regel teilen sich die Mitbewohner lediglich den Wohnbereich und die größere Küche.

Der Bedarf an Clusterwohnungen ist vielfältig. Sie eignen sich hervorragend für Singles, die zwar die Gemeinschaft schätzen, aber auch ihren eigenen Rückzugsort benötigen. Sie sind für alle Altersstufen geeignet; sie lassen selbstständiges Wohnen bis ins hohe Alter zu. Die Bewohner können selber entscheiden, wie eng der Kontakt mit den Mitbewohnern sein soll.

Die Clusterwohnung ist durch den geringeren Platzbedarf als eine übliche Wohnung kostengünstig. Dabei ist die einzelne Kleinstwohnung ausreichend groß, um darin selbstständig zu wohnen. Räume sowie Infrastruktur werden geteilt, dadurch steht wesentlich mehr Platz zur Verfügung, wobei die Kosten der gemeinsam genutzten Räume sich auf alle Bewohner verteilen.

Clusterwohnungen sind auf die Bedürfnisse der Bewohner zugeschnitten. Die einzelnen Wohneinheiten können von der Gestaltung und der Größe stark variieren. Kleinere Einheiten ab ca. 25 m² ebenso denkbar, wie größere Varianten mit mehr als 40 m² für z. B. zwei Personen.

Im diesem allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Wohnungszahl je Gebäude nicht begrenzt. Ziel ist, dort viele kompakte, kleine Wohnungen zu schaffen; möglich dürften in den zwei Gebäuden zwischen 12 und 15 solcher Wohnungen sein. D. h. aber auch, nach der Stellplatzsatzung auf diesem Grundstück eine entsprechend große Anzahl Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze unterzubringen. Beide Gebäude sollten mit einer gemeinsamen Erschließung

und gemeinsamen Stellplatzanlagen konzipiert werden, um die Zahl der Wohneinheiten nicht zu schnell durch die Flächen der Stellplätze zu beschränken. Dies spricht dafür beide Gebäude in eine Hand zu geben und das Grundstück mit rund 1.018 m² an eine(n) Käufer*in/eine(n) Bauherr*in zu verkaufen.

Die Investorensuche wird im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens (Verhandlungen mit beschränkter Bieterzahl nach einem Teilnahmewettbewerb) durchgeführt. Das Verhandlungsverfahren (Stufe 2) wird mit einem beschränkten Bieterkreis (mindestens 3, maximal 5 Bieter) durchgeführt. In der Stufe 2 haben die Bieter mit dem Angebot eine Planung mit abzugeben; jedem Bieter wird dafür eine Entschädigung in Höhe von 3.500 € netto gewährt.

Die Bewertung der Angebote erfolgt in zwei Schritten. Die Preisangebote werden nach dem festen, vorgegebenen Wertungsrahmen von der Verwaltung gewertet.

Die Wertung der Planung, Qualitäten Wohnungen usw. erfolgt durch ein Auswahlgremium. Das Auswahlgremium wird besetzt sein mit Gemeinde- und Ortschaftsräten und Mitgliedern aus der Verwaltung.

3.2 BT 1 Seniorenwohnen – Anlage 3

Es soll eine Wohnanlage, vorwiegend für Senioren, mit einem Betreuungsangebot geschaffen werden. Wichtig ist, dass mit dem Bau der Wohnanlage auch das Betreuungskonzept mitgeliefert wird. Es sollten daher die insgesamt rund 1.862,3 m² Grundstücksfläche an eine(n) Investor*in (private oder juristische Person) oder eine Bietergemeinschaft zur Bebauung mit einem/mehreren Wohngebäuden verkauft werden.

Die Investorensuche im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens (Verhandlungen mit beschränkter Bieterzahl nach einem Teilnahmewettbewerb) durchgeführt. Das Verhandlungsverfahren (Stufe 2) wird mit einem beschränkten Bieterkreis (mindestens 3, maximal 5 Bieter) durchgeführt. In der Stufe 2 haben die Bieter mit dem Angebot eine Planung mit abzugeben; jedem Bieter wird dafür eine Entschädigung in Höhe von 5.000 € netto gewährt.

Die Bewertung der Angebote erfolgt in zwei Schritten. Die Preisangebote werden nach dem festen, vorgegebenen Wertungsrahmen von der Verwaltung gewertet.

Die Wertung der Planung, Qualitäten Wohnungen usw. erfolgt durch ein Auswahlgremium. Das Auswahlgremium wird besetzt sein mit Gemeinde- und Ortschaftsräten und Mitgliedern aus der Verwaltung.

3.3 BT 3 MFH – (Mehrfamilienhäuser) Anlage 4

Im Erbbaurecht auf 80 Jahre werden rund 2.973,5 m² Grundstücksfläche, zum Bau von drei Mehrfamilienhäuser, abgegeben. Nach Ablauf der Laufzeit des Erbbaurechts hat nach § 27 der Erbbau-VO (Erbbau-recht-Verordnung) der Grundstückseigentümer dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu leisten.

Eine Teilfläche für ein Gebäude ist für Mitarbeiterwohnungen der Technischen Werke Schussental reserviert; geplant sind für nach dem Landeswohnungsbaugesetz geförderte Mietwohnungen.

Gesucht wird ein Investor / Bauträger (private oder juristische Personen) oder eine Bietergemeinschaft. Dieser hat im Rahmen eines Durchführungsvertrags mit der Stadt, den Technischen Werken Schussental

- a) die Planung für die Tiefgarage und die Fahrradstellplätze der drei Teilgrundstücke zu koordinieren,
- b) die gemeinsame Tiefgaragenzufahrt, -ausfahrt und die Tiefgarage zu bauen,
- c) die Planung eventuell weiterer gemeinsam genutzter Nebenanlagen (z. B. Kleinkinderspielplatz, Müllstandorte, Fahrradstellplätze) zu koordinieren und herzustellen.

Bündniswohnungen und Mitarbeiterwohnungen

Es müssen, wie beim Kompakten Wohnen und bei den Seniorenwohnungen, 20 % Bündniswohnungen gebaut werden. Als Bündniswohnungen können auch geförderte Wohnungen nach den Bestimmungen der "Mietwohnungsfinanzierung BW – Neubau – MW10-/MW15-/MW25-/MW30-Darlehen" des Landes Baden-Württemberg hergestellt werden. Daraus sich eventuell ergebende Abweichungen bei dem prozentualen Anteil Bündniswohnungen, der Bindungsdauer, usw. werden im Einzelfall vertraglich geregelt. Die von den Technischen Werken Schussental gebauten Wohnungen werden auf die geforderten 20 % an Bündniswohnungen für diese drei Grundstücke angerechnet.

Der Bau von Mitarbeiterwohnungen sollte unterstützt werden. Dies kann mit einem Vorrang für Investoren, die Mitarbeiterwohnungen bauen und im Bestand halten, geschehen. Die Mitarbeiterwohnungen werden auf die geforderten 20 % Bündniswohnungen angerechnet, wenn diese nach den Regelungen für Bündniswohnungen an Mitarbeiter vermietet werden. Die Stadt kann bei diesen Wohnungen auf das Mieterbenennungsrecht (siehe Ziffer 2 der Anwendungsvorschriften für Bündniswohnungen), für alle bündnisgerechten Belegungen durch Mitarbeiter während der Bindungszeit, verzichten. Entscheidend ist, dass mit den Mitarbeiterwohnungen bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Vorgeschlagen wird auch bei dieser Grundstücksvergabe eine Konzeptvergabe, also auf Grundlage einer Konzeptplanung in der Verhandlungsphase. Die Wertung der Planung, Qualitäten Wohnungen usw. erfolgt durch ein Auswahlgremium. Das Auswahlgremium wird besetzt sein mit Gemeinde- und Ortschaftsräten und Mitgliedern aus der Verwaltung.

3.4 BauGem 1 bis BauGem 3 (Baugemeinschaften) – Anlage 5

Boden, zur Bebauung und freie Landschaft sind endliche Ressourcen. Der Ortschaftsrat Schmalegg und der Gemeinderat haben daher für das Baugebiet Ortsmitte Schmalegg III auf eine verdichtete Bebauung, auch mit kleineren Wohngebäuden, gesetzt. Es können auch auf den mit WA2 ausgewiesenen Grundstücken in Einzelhäuser bis zu drei Wohnungen und in Doppelhaushälften bis zu zwei Wohnungen auf verhältnismäßig kleinen Grundstücken gebaut werden.

Vorgesehen ist, dass in diesem Baugebiet auch Baugemeinschaften Grundstücke zur Bebauung erhalten. Eine Baugemeinschaft für eines der drei dafür vorgesehenen Grundstücke besteht aus mindestens zwei, maximal drei Mitgliedern (nur private, keine juristischen Personen). Mitglieder einer Baugemeinschaft (im nachfolgenden Text als Bewerber bezeichnet) können sein eine alleinstehende Person, Ehepaare, eingetragene Lebensgemeinschaften und nichteheliche Lebensgemeinschaften.

Drei Grundstücke mit 397,2 m², 399,0 m² und 402,2 m² Fläche sind für Baugemeinschaften vorgesehen. Auf diesen drei Teilflächen (Haus 1 bis Haus 3) sollen jeweils ein Einzelhaus, je Haus mit bis zu drei Wohnungen, gebaut werden. Auf Grund dieser verhältnismäßig kleinen Grundstücke bietet es sich an, dass, zumindest die Baugemeinschaften Haus 1 und Haus 2, sich zusammenschließen, um die Unterbringung der Kfz- und Fahrradstellplätze sowie auch Standort für Mülleimer zu lösen.

Grundstücksoption

Den vom Gemeinderat entsprechend der Vergabekriterien ausgewählten Bewerbern sollte eine Option von 12 Monaten bis zum Erwerb der ihnen zugeteilten Grundstücksfläche eingeräumt werden. Innerhalb dieser Option können die Baugemeinschaften gemeinschaftlich eine Konzeption/Planung für die Bebauung entwickeln, um abschließend zu entscheiden, ob sie das ihnen zugeteilte Grundstück kaufen.

Die Vergabekriterien werden entsprechend den Vergabekriterien für die Einfamilienhausplätze (EFH; DHH, RH) festgelegt.

4. Grundstückspreise und Erbbauzins

Für die Baugrundstücke sind die Verkaufspreise je m² Grundstücksfläche (ohne Anliegerbeiträge nach KAG für Kanal, Wasser und sonstige Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Erschließungsbeiträge BauGB – diese sind von den Bewerbern zu tragen) vom Gemeinderat festzusetzen. Die Grundstückspreise sind in den letzten Jahren rasant und enorm gestiegen; die Bodenrichtwertkarte zum 31.12.2018 ist dafür keine stimmige Grundlage mehr. Anbetracht der Marktentwicklung ist ein Bodenwert/Verkaufspreis von 410,00 €/m² unerschlossener Grundstücksfläche angemessen. Diesen Verkaufspreis schlägt die Verwaltung auch für die Einzelhausbebauung (Einfamilien- "EFH", Doppel- "DHH" und Reihenhausbebauung "RH") vor.

Die Grundstückspreise für die Bauplätze zur Bebauung mit Mehrfamilienhäusern und für Baugemeinschaften sollten sich daran orientieren. Vorgeschlagen werden folgende Verkaufspreise:

- e) für den Bereich Kompaktes Wohnen (KW) Mindestpreis 410,00 €/m².
Die Bieter sollen auf diesen Mindestpreis ein Aufgebot anbieten.
- f) für den Bereich BT 1 Seniorenwohnen Mindestpreis 410,00 €/m².
Die Bieter sollen auf diesen Mindestpreis ein Aufgebot anbieten.
- g) für den Bereich BauGem 1 bis BauGem 3 (Baugemeinschaften) 410,00 €/m².

Die Grundstücke im Bereich BT 3 MFH (Mehrfamilienhäuser) werden nicht verkauft, an ihnen werden Erbbaurechte eingeräumt. Der Erbbauzins soll 2,7 % aus dem Grundstückswert von, unerschlossen, 450,00 €/m² Grundstück betragen.

5. Anlagen und Informationen für die Bewerbungen/Angebote

5.1 Anlagen

Allen Bewerbern/Bietern werden in den Vergabeunterlagen, neben den für die Erstellung der Teilnahmeanträge / Angebote notwendigen Unterlagen, auch folgende Anlagen zur Verfügung gestellt:

- Bebauungsplan
- Lageplan – vorläufige Kaufgegenstand
- Artenschutzrechtliche Beurteilung
- Schalltechnische Untersuchung
- Ortsmitte Schmalegg III
- Geotechnischer Bericht
- Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg

5.2 Erschließungskosten, Energiekonzept/Nahwärmenetz

Über diese Kosten sind die Bewerber und Bieter umfassend zu informieren. Die Angaben werden in die Vergabeunterlage aufgenommen bzw. als weitere Anlagen den Vergabeunterlagen beigelegt.

6. Termine und Fristen

In den Anlagen 2 bis 5 ist jeweils der 27.11.2021 als Starttermin für die Ausschreibungen gesetzt. Die Ausschreibung kann zu diesem Termin nur starten, wenn die Angaben zu den Erschließungskosten und zu den Kosten für das Nahwärmenetz vorab vorliegen, damit sie in die Vergabeunterlagen eingearbeitet werden können. Andernfalls sind die Terminabläufe entsprechend anzupassen.

Da mehrere Ausschreibungsverfahren parallel laufen, kann es auch noch zu Anpassungen in den einzelnen Terminabläufen kommen, um die Abläufe zu optimieren.

Kosten und Finanzierung:

Hier wird auf den Sachvortrag verwiesen.

Anlage/n:

Anlage 1: Übersichtsplan Bauplatzvergaben

Anlage 2: Vergabekonzept und -kriterien für Kompaktes Wohnen (KW)

Anlage 3: Vergabekonzept und -kriterien für BT 1 Seniorenwohnen

Anlage 4: Vergabekonzept und -kriterien für BT 3 MFH

Anlage 5: Vergabekonzept für BauGem 1 bis BauGem 3