

**Sitzungsvorlage 2022/372**

Verfasser:  
Stadtkämmerei, Stefan Untereiner

Stand: 28.10.2022

Beteiligung:  
Ortsverwaltung Taldorf

Az.

Ortschaftsrat Taldorf	08.11.2022	öffentlich
-----------------------	------------	------------

**Baugebiet Taldorf-Süd  
- Vergabekonzepte und -kriterien**

**Beschlussvorschlag:**

Die Baugrundstücke Flst. Nr. 21/10 -: 958 m<sup>2</sup> (Bauplatz Nr. 8) und Flst. Nr. 21/23 -: 1.968 m<sup>2</sup> (Bauplatz Nr. 26) im Baugebiet Taldorf-Süd werden nach den im Sachvortrag genannten Rahmenbedingungen und Kriterien ausgeschrieben und vergeben.

## Sachverhalt:

Der Ortschaftsrat Taldorf hat in seiner Sitzung am 08.06.2021 und der Gemeinderat in seiner Sitzung am 28.06.2021 den Bebauungsplan "Taldorf-Süd" als Satzung beschlossen.

Danach umfasst das Baugebiet im 1. Bauabschnitt insgesamt 19 städtische Baugrundstücke, davon 3 Baugrundstücke für Einzelhausbebauung, 10 Baugrundstücke für Doppelhausbebauung, 4 Baugrundstücke für Reihenhausbebauung und 2 Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser.

Bei den Baugrundstücken Nr. 1, 6, 7 und 20 handelt es sich um private Bauplätze.

Die Erschließungsarbeiten sind zwischenzeitlich abgeschlossen worden.

Die Bauplätze für Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung sind ausgeschrieben worden. Die Bewerbungsfrist ist zwischenzeitlich abgelaufen. Über die Vergabe soll der Ortschaftsrat in seiner Sitzung am 08.11.2022 entscheiden.

Der Ortschaftsrat Taldorf hat in seiner Sitzung am 09.11.2021 entschieden, dass die beiden Baugrundstücke Flst. Nr. 21/10 -: 958 m<sup>2</sup> und Flst. Nr. 21/23 -: 1.968 m<sup>2</sup> (Bauplätze Nr. 8 + Nr. 26; Anlage 1) im Rahmen einer Konzeptvergabe ausgeschrieben und vergeben werden.

### **Konzeptvergabe**

#### **Bauplatz 8: Baugemeinschaften / Bauplatz 26: Mehrfamilienhäuser**

#### **Ziele der Konzeptvergabe: Welche Ziele will man erreichen?**

- 1.) Transparente, einfache und rechtlich sichere Vergabe von Bauplätzen mit einem breiten Anbieterfeld
- 2.) Erreichen einer hohen baulichen und gestalterischen Qualität der neuen Gebäude
- 3.) Beitrag zu den anstehenden Fragestellungen der Taldorfer Bürger ( in Hinsicht auf Größe der Wohnungen usw...)

#### **Kriterienkatalog zur qualitativen Bewertung der Bieterkonzepte nach drei Schwerpunkten:**

Insgesamt werden 100 Punkte vergeben mit folgender Gliederung:

#### **Schwerpunkt 1: max. 30 Punkte:**

Ökologie / Nachhaltigkeit / Energetik/ Barrierefreiheit

Grundgedanke dieser Kategorie ist das Bestreben der Ortschaft Taldorf, eine Bebauung zu erreichen, welche einen positiven und beispielhaften Beitrag zur Nachhaltigkeit der Gebäude und Freianlagen leistet. Es ist gewünscht, die Gebäude und Freianlagen in möglichst großem Umfang barrierefrei herzustellen und einen großen Nutzerkreis zu ermöglichen. Hierbei sollen die gesetzlichen Grundanforderungen als Mindeststandard definiert werden.

Zusätzlich werden individuelle Vorschläge, welche keinen konkreten Bezug zu den gesetzlichen Bauanforderungen haben, gewertet (z. B.: Blauer Engel / DGNB / naturplus / Erstellung des Gebäudes in Holzbauweise, Ökologische Komponenten, Dachbegrünungen o.ä.)

1.) Wenn die Konzeption die Anforderungen an ein Effizienzhaus 40 mit Nachhaltigkeits-Klasse nach Förderungsstandard der KfW erfüllt: **bis zu 20 Punkte**

2.) Wenn die Konzeption besondere Elemente für die barrierefreie Ausstattung der Gebäude oder der Freianlagen anbietet. Als Grundstandard wird der § 35 LBO definiert. Besondere Ausstattungen müssen in Art der Ausführung der „DIN 18040 Teil eins - Wohnungen“ und „DIN 18040 Teil drei - öffentlicher Verkehrsraum“ entsprechen: **bis zu 5 Punkte**

3.) Wenn die Konzeption besondere Vorschläge enthält, welche die Nachhaltigkeit und Ökologie der neuen Gebäude und Freianlagen verbessern. Hierbei werden individuelle Vorschläge, welche keinen konkreten Bezug zu den gesetzlichen Bauanforderungen haben, gewertet: **bis zu 5 Punkte**

Anforderung an die Darstellung und Erläuterung dieses Wertungsbereiches:  
Erläuterung in Textform ggfs. mit Verweis auf Pläne/ Skizzen oder Flächenberechnungen.  
Erläuterung der energetischen Maßnahmen in Hinsicht auf Hülle und Gebäudetechnik mit Musterberechnungen.

## **Schwerpunkt 2: max. 30 Punkte**

Städtebau / Architektur / Freianlagenplanung

Grundgedanke dieser Kategorie ist das Bestreben der Ortschaft Taldorf eine Bebauung zu erreichen, welche einen positiven und beispielhaften Beitrag zur gestalterischen und organisatorischen Qualität der Gebäude und Freianlagen leistet. Es sollen verschiedene Wohnformen angeboten werden (Wohnungsmix). Diese sollen in Hinsicht auf den Grundrisszuschnitt eine Veränderbarkeit für unterschiedliche Nutzergruppen erwarten lassen. Räumlichkeiten und Freibereiche, welche zur Förderung der Gemeinschaft angedacht sind, werden positiv gewertet. Für die Gestaltung der Gebäude soll ein ruhiges und angemessenes Grundkonzept als Grundlage dienen. Materialien und Gestaltungselemente aus der ortstypischen Umgebung sollen nachhaltig und wiederverwendbar eingesetzt werden. Über diese Forderung hinaus sind Gebäude und Freianlagen gewünscht, welche eine gute architektonische und gestalterische Qualität erzeugen. Für diese Schwerpunkte sollen die gesetzlichen Grundanforderungen und die Anforderungen aus dem Bebauungsplan als Mindeststandard definiert werden. Für erweiterte Standards werden folgende Punkte vergeben:

1.) Wenn die Konzeption in Hinsicht auf Wohnungsmix (familienfreundliche, altersgerechte, veränderbare Grundrisse) beispielhafte Lösungen aufzeigt: **bis zu 10 Punkte**

2.) Wenn die Konzeption in Hinsicht auf gemeinschaftsfördernde Elemente im Gebäude oder in den Freianlagen beispielhafte Lösungen aufzeigt: **bis zu 10 Punkte**

3.) Wenn die Konzeption in Hinsicht auf qualitätvolle Gestaltung in Entwurf und Materialität beispielhafte Lösungen aufzeigt: **bis zu 10 Punkte**

Anforderung an die Darstellung und Erläuterung dieses Wertungsbereiches:  
Erläuterung mit Plänen/ Skizzen und ggfs. textlichen Erläuterungen. Visualisierungen werden nicht zugelassen.

### Schwerpunkt 3: max. 40 Punkte

Wohnformen / Bauherrenmodelle / Wohnungspolitik

Grundgedanke dieser Kategorie ist das Bestreben der Ortschaft Taldorf eine Bebauung zu erreichen, welche einen positiven und beispielhaften Beitrag zur Möglichkeit der Umsetzung von innovativen Wohnformen und Schaffung von Eigentum leistet. Dies kann durch eine Bauherrengemeinschaft, ein genossenschaftliches Modell oder ähnliche Modelle erreicht werden. Weiterhin wird die Erfüllung der Anforderungen aus den Grundsätzen für ein „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ der Stadt Ravensburg bewertet.

1.) Wenn die Konzeption in Hinsicht auf innovative Wohnformen und Eigentümmöglichkeiten (dazu zählt auch die Bewerbung als Baugemeinschaft) beispielhafte Lösungen aufzeigt: **bis zu 30 Punkte**

2.) Wenn die Konzeption in Hinsicht auf Erfüllung der Anforderungen aus den Grundsätzen für ein „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ der Stadt Ravensburg beispielhafte Lösungen aufzeigt: **bis zu 10 Punkte**

Anforderung an die Darstellung und Erläuterung dieses Wertungsbereiches:  
Erläuterung in Textform ggfs. mit Verweis auf Pläne/ Skizzen oder Flächenberechnungen.

### Kaufpreis / Erbbauzins

Der Ortschaftsrat Taldorf hat in seiner Sitzung am 09.11.2021 den Kaufpreis der Baugrundstücke für die Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung auf 320,00 €/m<sup>2</sup> (unerschlossen) festgelegt.

Im Hinblick auf diese Kaufpreisfestsetzung halten wir einen Kaufpreis für die Baugrundstücke für Konzeptvergaben von 355,00 €/m<sup>2</sup> (unerschlossen) für angemessen.

Alternativ dazu soll für die Bieter / Investoren die Möglichkeit bestehen, die Baugrundstücke im Rahmen eines Erbbaurechts (Laufzeit 80 Jahre) zu übernehmen. Der Erbbauzins beträgt 2,7 % aus einem Bodenwert von 355,00 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (ohne Beiträge nach KAG und BauGB). Bei einer Fläche von 958 m<sup>2</sup> beträgt der jährliche Erbbauzins zu Beginn des Erbbaurechts 9.182,00 €, bei einer Fläche von 1.968 m<sup>2</sup> beträgt der jährliche Erbbauzins zu Beginn des Erbbaurechts 18.863,00 €.

### Kosten und Finanzierung:

Keine finanziellen Auswirkungen.

### Anlage/n:

Anlage 1 Übersichtsplan  
Anlage 2 Konzepte