

**Richtlinie für die Vergabe von Baugrundstücken für kleine  
Mehrfamilienhäuser für das  
Baugebiet Krautgärten II in Ringschnait  
in der Fassung vom 23.05.2025**

## **Präambel**

Durch diese Richtlinie wird das Verfahren zur Vergabe von vier Grundstücken im Baugebiet „Krautgärten II“, Ringschnait, festgelegt. Für diese Grundstücke soll je ein Haus mit bis zu drei Wohneinheiten (Bau kleiner Mehrfamilienhäuser) errichtet werden.

Zielgruppe sind vorwiegend private Bauherren (einzeln oder in der Gruppe), aber auch professionelle Anbieter.

Mit den geplanten Dreifamilienhäusern soll passender Wohnraum für alle Altersgruppen geschaffen und dadurch auch Wohnraum an anderer Stelle „freigemacht“ werden. Die Mehrfamilienhäuser sollen unter anderem barrierefreien Wohnraum für ältere Personen bereitstellen, die sich einen Wegzug aus Ringschnait nicht vorstellen, aber altersbedingt nicht länger in den eigenen vier Wänden bleiben können – hierfür fehlen oftmals die altersgerechten Strukturen.

Die „Freimachung von Wohnraum“, kann im Rahmen eines Generationenwohnens erfolgen, z.B.:

- indem sich eine Familie entscheidet, zwei oder drei Generationen an einem neuen gemeinsamen Wohnstandort zusammenzuführen, oder auch
- durch einen Generationswechsel, indem zu groß gewordene Einfamilienhäuser an die jüngere Generation mit Kindern übergeht und in der gewohnten Umgebung von Ringschnait eine altersgerechte Wohnung bezogen werden kann.

Gleichzeitig soll auch das Augenmerk auf sehr große Familien gerichtet werden. Für diese soll ausreichend großer Wohnraum geschaffen werden, der später in abgeschlossene Wohneinheiten geteilt und somit an den jeweiligen Flächenbedarf der Nutzer angepasst werden kann.

Ein weiteres Ziel ist es, Personen, die sich kein eigenes Haus leisten können, die Möglichkeit einzuräumen – entweder im Rahmen einer privaten Bauherrengemeinschaft oder als Erwerber bzw. Mieter einer Eigentumswohnung – bezahlbares Wohneigentum zu erhalten.

Im Rahmen einer reinen Konzeptvergabe ist damit zu rechnen, dass private Bewerber in direkter Konkurrenz zu Bauträgern – aufgrund der fehlenden Erfahrung – weniger Berücksichtigung finden. Um den Grundgedanken des Generationenwohnens und Familienwohnens zu schützen, wird eine Quotierung der Grundstücke durchgeführt. Daher ist vorgesehen, drei Grundstücke an private Interessenten und ein Grundstück an einen professionellen Bewerber zu vergeben.

Die Große Kreisstadt Biberach an der Riß verfolgt mit den vorliegenden Vergaberichtlinien auch das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger in der Stadt Biberach zu stärken; dies bezieht sich sowohl auf den Hauptort als auch auf die zugehörigen Teilorte. Die Ortsverbundenheit der Gemeindeeinwohner ist ein bedeutender Faktor für den Bestand und die Entwicklung der kommunalen Gemeinschaft. Dieser Faktor wird durch die Möglichkeit, im heimischen Wohnort Wohneigentum zu erwerben, noch intensiviert.

Die Kriterien sollen daher auch Menschen – die in Biberach wohnen oder arbeiten – eine auf Dauer ausgelegte, nachhaltige Sesshaftigkeit in der Stadt Biberach an der Riß und ihren Teilorten ermöglichen und für eine ausgewogene und sozial stabile Bevölkerungsstruktur sorgen. Hierdurch werden die soziale Integration und der Zusammenhalt innerhalb der Gemeinschaft maßgeblich gestärkt. Sowohl in der Kernstadt als auch in den Teilorten besteht – neben dem gemeinsamen Gefüge – ein voneinander unabhängiges und zu Teilen eigenständiges Gemeinschaftsleben.

Hierbei ist es wichtig, Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit zu geben, im heimischen Umfeld zu bauen. D.h. Bewohner der Teilorte sollen auch die Möglichkeit erhalten, in ihrem Teilort zu bleiben und Bewohner des Hauptortes sollen – im Zuge der Gleichbehandlung – dieselbe Möglichkeit erhalten, wenn Grundstücke im Hauptort entsprechend veräußert werden.

Aufgrund der angespannten Situation am Wohnungsmarkt – aber auch in der Zeit von Ausbildung und Studium – sind viele langjährige Einwohner gezwungen, ihren Wohnsitz zeitweise außerhalb ihres gewohnten Umfeldes zu begründen. Besonders in den ersten Jahren des Wegzugs ist die Verbundenheit mit dem alten Zuhause noch so stark, dass diese Identifikation mit der Heimat im Rahmen der Vergaberichtlinien Berücksichtigung finden soll.

Zur Auswertung der Bewerbungen werden die eingereichten Konzepte und die erzielten Gesamtpunkte im Rahmen der Vergaberichtlinien innerhalb der jeweiligen Bewerbergruppe verglichen. Es gelten hierbei teilweise unterschiedliche, der Bewerbergruppe angepasste Kriterien.

Im städtebaulich/architektonischen Punktebereich werden an die Privatpersonen geringere Anforderungen gerichtet, da die Planung stark von der individuellen Situation abhängt; im energetisch/ökologischen Punktebereich sind die Kriterien einheitlich – die Bepunktung hingegen leicht unterschiedlich.

Um private Bewerber vor Fehlkalkulationen und finanzieller Überforderung zu schützen, sind sie verpflichtet einen Architekten, eine Baufirma oder einen anderweitigen Projektsteuerer mit einzubeziehen, der entsprechende Kenntnisse einbringt.

**Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde aufgrund dieser Richtlinie kann nicht abgeleitet werden.**

## 1. Allgemeiner Grundsatz

Diese Richtlinie legt das Verfahren zur Vergabe der vier städtischen Baugrundstücke für kleine Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Krautgärten II in Ringschnait fest. Der Anlage ist ein Lageplan beigelegt, auf welchem die Grundstücke erkenntlich sind. Der Kaufpreis beträgt 210 €/m<sup>2</sup> erschlossen; Gebote sind nicht möglich. Die Vergabe erfolgt durch Juryentscheidung anhand der Angaben im Bewerberfragebogen und eingereichter Unterlagen.

## 2. Vergabeverfahren

- Die Grundstücke können ab sofort in der Tagespresse, im Mitteilungsblatt und auf der Homepage der Stadt Biberach an der Riß ausgeschrieben werden.
- Antragsberechtigt sind volljährige natürliche Personen, die sich einzeln oder als Baugruppe bewerben sowie juristische Personen wie z.B. Bauträger, Banken etc.
- **Vor** der Ausschreibung werden keine Interessensbekundungen angenommen/ gelistet. Losgelöst hiervon haben Interessenten über Baupilot ([www.baupilot.com](http://www.baupilot.com)) die Möglichkeit sich unverbindlich über anstehende Ausschreibungen – durch eine Eintragung in der dortigen „Interessentenliste“ – informieren zu lassen. Es gibt grundsätzlich keine Vormerkungen auf einen bestimmten Bauplatz oder ein bestimmtes Baugebiet.
- Die Interessenten können sich innerhalb einer Frist von mind. 16 Wochen auf die Bauplätze bewerben.
- Während dieser Frist können die Bewerber ein Konzept ausarbeiten und die Finanzierbarkeit des individuellen Vorhabens prüfen. Privatpersonen sind hierbei verpflichtet einen Architekten, Projektsteuerer oder eine geeignete Baufirma zur Planung hinzuziehen.
- Die Bewerber können sich auf mehrere Grundstücke gleichzeitig bewerben und dabei ihre Prioritäten angeben (Bevorzugter Platz, zweite Wahl etc.).

- Die Bewerber müssen innerhalb der Bewerbungsfrist eine Finanzierungsbestätigung in Höhe der geschätzten Projektkosten, jedoch mindestens in Höhe von 700.000 Euro vorlegen. Bewerber ohne ausreichende Finanzierungsbestätigung werden von der Vergabe ausgeschlossen.
- Nach Ablauf der Frist prüft und bewertet die Verwaltung oder ein hierfür benanntes Gremium (i.d.R. Vertreter des Gemeinderats und/oder Verwaltung sowie ein vom Ortschaftsrat benanntes Gremienmitglied) die Bewerbungen anhand der Bewertungskriterien (Anlage 1) und der von den Bewerbern genannten Bauplatzprioritäten (Bevorzugter Platz, zweite Wahl etc.). Hierbei werden die zwei Bewerbergruppen Privatpersonen bzw. Professionelle Anbieter unterschieden.
- Nach Festlegung der Rangfolge in der jeweiligen Bewerbergruppe (Privatpersonen – Professionelle Anbieter) werden die Grundstücke entsprechend der Quotierung verteilt: Die ersten zwei Grundstücke gehen an Privatpersonen, das dritte Grundstück an professionelle Anbieter, das vierte Grundstück wieder an Privatpersonen. Sollten in einer Gruppe nicht genügend Bewerber vorhanden sein, so werden übrige Plätze an die andere Bewerbergruppe vergeben. Die Verwaltung stellt das Ergebnis dem Gemeinderat vor.
- Die Zuteilung erfolgt durch Gemeinderatsbeschluss. Der Vergabevorschlag erfolgt durch die Verwaltung bzw. das benannte Gremium anhand der erreichten Position bei der Auswertung und Quotierung.
- Nach der Zuteilung erfolgt die Ausarbeitung der Konzepte und Planungen (abgestimmter Architektenentwurf, Einbezug der Angaben im Fragebogen, etc.).
- Der Verkauf erfolgt erst, wenn der Architektenentwurf und die Punkte des Bewerbungsboogens abgestimmt und von den Fachämtern (Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt) freigegeben sind.
- Die Verwaltung behält sich im konkreten Fall vor, z.B. bei sich nachträglich ergebenden Änderungen am Konzept, Anpassungen vorzunehmen und Nachverhandlungen mit dem Bewerber zu führen.

### 3. Vergabekriterien

Die Bewerbungen werden anhand der Vergabekriterien in Anlage 3 gewertet. Hierbei wird nach Privatpersonen und (oder) professionellen Anbietern unterschieden.

Als „Privatpersonen“ werden hierbei private Bauherren(-gruppen) definiert, die sich für das Bauprojekt zusammenschließen. Ebenfalls werden hierunter einzelne Bewerber gezählt, die Mietwohnungen errichten möchten. Die Beteiligten dürfen zum Bewerbungszeitpunkt jeweils nicht mehr als fünf Wohneinheiten in ihrem Eigentum begründen.

Als „professionelle Anbieter“ zählen Bauträger, andere juristische Personen oder „erfahrene“ Kapitalanleger. Als erfahrene Kapitalanleger gelten hierbei auch Personen(-gruppen), die bereits sechs oder mehr Wohneinheiten im eigenen Bestand begründen.

Es können insgesamt jeweils 600 Punkte erreicht werden.

Die Beurteilungskriterien unterscheiden sich je nach Gruppe:  
Bei den professionellen Anbietern werden wohnungspolitische/wirtschaftliche Aspekte bepunktet, bei Privatpersonen werden Sozial- und Ortsbezugspunkte vergeben sowie wirtschaftliche Aspekte geprüft. Während bei den professionellen Anbietern alle drei Kriterienblöcke gleich stark gewichtet werden, liegt bei Privatpersonen der Schwerpunkt auf den Sozial- und Ortsbezugspunkten und der Finanzierbarkeit. In den Bereichen Städtebau/Architektur sowie Energie/Ökologie werden die Punkte dafür abgesenkt.

Die Kriterien werden vor Ausschreibung der Grundstücke definiert und zur Ausschreibung bekanntgegeben. Die Konzeptkriterien werden im Hauptausschuss beraten. Bei nicht einheitlicher Beschlusslage entscheidet der Gemeinderat. Die Bewertung erfolgt durch eine Jury, bestehend aus Gemeinderatsmitgliedern und Verwaltung. Da das Baugebiet Krautgärten II in einem Teilort liegt, ist eine vom Ortschaftsrat Ringschnait benannte Person in die Fachjury zu entsenden. Über die finale Zuteilung entscheidet der Gemeinderat auf Basis der Jury-Bewertung.

In beiden Bewerbergruppen ergeben die erreichten Punktzahlen die Reihenfolge, in der Bewerber zum Zug kommen können. Der Bewerber aus der Gruppe der Privatpersonen mit der höchsten erreichten Punktzahl darf als erstes einen Platz wählen, der Bewerber aus dieser Gruppe mit der zweithöchsten Punktezahl wählt als Zweiter. Auf Platz drei folgt der professionelle Anbieter mit der höchsten Punktzahl. Auf Platz vier folgt die Privatperson mit der dritthöchsten Bewertung. Sollten in einer Gruppe nicht genügend Bewerber vorhanden sein, rücken Bewerber aus der anderen Bewerbergruppe entsprechend nach.

Jeder Bewerber erhält nur einen Zuschlag pro Baugebiet. Somit können auch zweitplatzierte Bewerber eine Zuteilung erhalten, wenn der Erstplatzierte bereits an anderer Stelle im Gebiet eine Zuteilung erhalten hat. Diese Regelung bezieht sich nicht auf Grundstücke, die erneut ausgeschrieben werden müssen. Bewerber mit Zuteilung können sich in diesem Fall erneut bewerben und eine weitere Zuteilung erhalten.

#### 4. Bauverpflichtung, Wiederkaufsrecht

Die Stadt behält sich an dem Bauplatz ein Wiederkaufsrecht gemäß § 456 ff BGB vor für den Fall, dass entweder

- das Kaufgrundstück vor einer bezugsfertigen Bebauung weiterveräußert wird (der Verkauf einzelner Wohneinheiten ist vorab zulässig), oder
- nicht innerhalb von 18 Monaten, ab Unterzeichnung Kaufvertrag, mit einem eigenen, baurechtlichen genehmigten Bauvorhaben begonnen wird, oder
- das begonnene Bauvorhaben nicht innerhalb von 36 Monaten ab Unterzeichnung Kaufvertrag fertiggestellt wird, oder
- vereinbarte gestalterische und konzeptionelle Vorgaben nicht eingehalten werden

#### 5. Strafklausel, dingliche Sicherung

Um die Einhaltung vereinbarter gestalterischer und konzeptioneller Vorgaben sowie getätigter Aussagen zu späterer Eigennutzung, Generationenwohnen, Miethöhe und anderer Angaben abzusichern, kann die Verwaltung ergänzend zum Wiederkaufsrecht eine Strafklausel in den Kaufvertrag aufnehmen. Die Höhe der jeweiligen Vertragsstrafe wird in Abhängigkeit von der Wertigkeit des zu sichernden Kriteriums von der Verwaltung definiert. Sie darf maximal 10 % des Gesamtvolumens eines Projektes betragen.

#### 6. Inkrafttreten

Die Richtlinien für die Vergabe von Baugrundstücken für kleine Mehrfamilienhäuser im Baugebiet Krautgärten II in Ringschnait treten am 23. Mai 2025 in Kraft. Sie gelten ausschließlich für die vier Dreifamilienhäuser im Baugebiet Krautgärten II.