



Bauplatzvergaberichtlinien Baugebiet Hühnerbünd II Kehl-Neumühl (Mehrfamilienhaus)

Präambel

Die Stadt Kehl möchte im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung eine auf den baulichen Bestand und gut integrierte Lagen konzentrierte Siedlungsentwicklung ermöglichen.

Mit dem Bebauungsplan „Hühnerbünd II“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von etwa 50 Wohneinheiten in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Reihenhäusern und einem kleineren Mehrfamilienhaus geschaffen werden.

Das zugrundeliegende städtebauliche Konzept wirkt auf ein städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild hin, das gleichzeitig den Bauherren Raum für individuelle Architektur lässt. An Verkehrs-, Umwelt- und Energiestandards werden hohe Ansprüche gestellt.

Die Stadt Kehl berücksichtigt bei der Vermarktung die vielfältigen und sich stetig wandelnden Vorstellungen und Ansprüche an das Wohnen. So werden auch Baugrundstücke mit Priorität für Baugruppen angeboten. Das Zusammenleben von Menschen unterschiedlicher Generationen, unterschiedlicher kultureller Hintergründe, von Menschen mit und ohne Behinderungen etc. soll gefördert werden. Projekte mit sozialem Charakter sollen in das Gebiet integriert werden und der soziale Wohnungsbau einen besonderen Stellenwert erhalten.

Durch die Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität will die Stadt Kehl einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren, energieeffizienten, ökologischen und auch städtebaulich attraktiven Wohnungsbaus leisten. Die Stadt Kehl vermarktet die Grundstücke zum Festpreis (Verkehrswert). Somit umfassen die nachfolgend genannten Qualitätskriterien in Summe 100 Prozent der Zuschlagskriterien.

Vor diesem Hintergrund wurden mit Beschluss des Gemeinderats vom 25.06.2025 folgende Vergaberichtlinien für die Vergabe von Mehrfamilienhausbauplätzen im Baugebiet „Hühnerbünd II“ festgelegt:

§ 1

Gegenstand, Anwendungsbereich

- 1.1 Diese Vergaberichtlinie soll den Rahmen bilden für künftige Vergabeverfahren für geeignete Mehrfamilienhausbauplätze und für Bauplätze, die zusammengefasst in einem Los innerhalb des Baugebiets „Hühnerbünd II“ in Neumühl vermarktet werden.
- 1.2 Innerhalb dieses Rahmens entscheidet der Gemeinderat bei der Vergabe der im jeweiligen Baugebiet liegenden Baugrundstücke.
- 1.3 Die vorliegende Richtlinie begründet keinen unmittelbaren Rechtsanspruch. Die Stadt Kehl behält sich vor, die Vergabeart (Direktvergabe, Bieterverfahren oder Konzeptvergabe) und/oder die Vergabebedingungen für einzelne Grundstücke festzulegen oder im Einzelfall von diesen Richtlinien abzuweisen, sofern das öffentliche Interesse an einem Bauplatzverkauf überwiegt oder besondere Grundstückskonstellationen eine Abweichung von diesen Richtlinien erforderlich machen. Die Rechtsbeziehungen zwischen der Stadt Kehl und den Bauplatzbewerbern werden ausschließlich durch die abzuschließenden Grundstückskaufverträge geregelt.

§ 2

Vergabeverfahren

- 2.1. Nach der Eröffnung eines konkreten Vergabeverfahrens durch die Vergabe von Baugrundstücken in einem Baugebiet werden die Bauplätze über die Plattform www.baupilot.com und auf der Homepage der Stadt Kehl ausgeschrieben.
- 2.2. Bis zur Eröffnung des Verfahrens können sich die Interessenten auf einer Interessentenliste www.baupilot.com/kehl eintragen. Eine Aufnahme auf die Interessentenliste kann der Stadt auch schriftlich mitgeteilt werden. Alle eingetragenen Personen auf der Interessentenliste werden per E-Mail über den Beginn der Vermarktung informiert.
- 2.3 Bewerbungen sollten vorzugsweise elektronisch per Mail an die in den Ausschreibungsunterlagen veröffentlichte Mailadresse eingereicht werden. Eine Bewerbung in schriftlicher Form ist auch möglich und kann bei der Stadt Kehl eingereicht oder an die Stadt Kehl per Einschreiben geschickt werden. Nähere Informationen erhalten Sie über den Produktbereich Liegenschaften mit Grundbucheinsichtsstelle der Stadt Kehl.
- 2.4. Innerhalb der festgelegten Bewerbungsfrist müssen die erforderlichen Nachweise, die vor der Eröffnung eines konkreten Vergabeverfahrens festgelegt werden, erbracht werden. Sollten die erforderlichen Nachweise nicht bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist vorliegen, kann die entsprechende Frage/Kriterium/Rubrik nicht bewertet werden.

2.5 Alle Grundstücke werden jeweils zu einem Festpreis vergeben, wobei bei der Festlegung der Kaufpreise die individuelle Lage und die bauliche Ausnutzbarkeit der einzelnen Baugrundstücke berücksichtigt werden. Den jeweiligen Kaufpreis für die Baugrundstücke können den Ausschreibungsunterlagen/Exposé entnommen werden.

Zusätzlich zu dem Kaufpreis sind von dem jeweiligen Erwerber die Kosten für die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen des Bauvorhabens zu tragen. Die Kosten der Vermessung des Baugrundstücks trägt die Stadt.

§ 3

Grundvoraussetzungen und Kriterienkatalog

Jeder Bewerber muss bestimmte vor Einleitung des jeweiligen Vergabeverfahrens festgelegte Grundvoraussetzungen erfüllen. Dazu zählt insbesondere die Einhaltung von planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben.

Darüber hinaus werden weitere Voraussetzungen von der Einleitung des jeweiligen Vergabeverfahrens festgelegt, die bei der Konzeptvergabe spezifisch für das jeweilige Grundstück/Baugebiet definiert werden. Um am Bieterverfahren teilnehmen zu können, sind diese Voraussetzungen ebenfalls zu erfüllen. Nach diesen Voraussetzungen erfolgt der Vergleich der einzelnen Bewerbungen. Dazu zählen bestimmte Kriterien aus den Bereichen Nutzungs- und Gestaltungskonzept / Betreiberkonzept / Soziale Kriterien.

Die Erfüllung der jeweiligen Voraussetzungen des Vergabeverfahrens soll im Rahmen des abzuschließenden Grundstückskaufvertrags verbindlich zugesichert werden. Die Einhaltung kann je nach ihrer Eignung auch durch Eintragung im Grundbuch dinglich zugunsten der Stadt Kehl gesichert werden.

§ 4

Schwerpunkte und Vergabeziele

Investoren/Bauträger und Baugemeinschaften werden zur Abgabe einer Bewerbung um Zuteilung von Baulandflächen aufgefordert.

§ 5

Zugangsvoraussetzungen

5.1 Es können sich zum Zeitpunkt der Antragsstellung nur volljährige natürliche und vollgeschäftsfähige Personen oder juristische Personen bewerben. Eine Bewerbung zusammen mit anderen Antragstellern ist möglich.

5.2 Bei mehreren Antragstellern, die sich gemeinsam bewerben, müssen alle Antragsteller Vertragspartner/Käufer hinsichtlich des Grunderwerbs werden.

§ 6

Auswahlkriterien

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt auf der Grundlage des von den Bewerbern eingereichten Konzepts. Im Nachfolgenden wird erläutert, nach welchen Kriterien eine Bewertung der Konzeptvorschläge erfolgt und welche Aussagen, Unterlagen und Nachweise hierfür von den Bewerbern einzureichen sind.

6.1. Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Im Konzept sind darzulegen:

- a) die Art, Vielfalt und der Schwerpunkt der künftigen Nutzer- und Bewohnergruppen (z.B. Alleinerziehende, Familien, Senioren, Menschen mit Behinderung),
- b) die Art, Vielfalt und die Schwerpunkte des Nutzungskonzepts (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Nachbarschafts- und Betreuungsgemeinschaften, gemeinschaftliches Wohnen von Behinderten oder Senioren o.ä.),
- c) die Anzahl, Art und Größe der Wohneinheiten sowie die Anzahl, Art und Größe der gewerblichen Einheiten, Angaben über gemeinschaftlich nutzbare Flächen, Angaben zu barrierefreiem Bauen, das über die Anforderungen der LBO hinausgeht, die plausible und nachhaltige Umsetzbarkeit (Funktionalität, rechtliche Abwicklung),
- d) die Gestaltung/Architektur der auf den Grundstücken zu errichtenden Objekte (Skizzen – Grundrisse/Ansichten, Unterlagen bereits realisierter und vergleichbarer Referenzobjekte).

6.2. Betreiberkonzept

Im Konzept sind darzulegen:

- a) Die Plausibilität und Nachhaltigkeit der vorgesehenen Rechtsform des Eigentümers, des Bauherren, des Betreibers, sowie ggf. der jeweiligen Inhaber und Anteilsverhältnisse
- b) die Absicht der Käufer/innen, die Wohnungen im Bestand zu halten oder die Absicht einer Veräußerung an Dritte zur Vermietung oder Eigennutzung oder ob Mischformen geplant sind,
- c) die Tragfähigkeit des Finanzierungskonzepts für das Bauvorhaben (Nachweis der Finanzierung – insbesondere Eigenkapitalnachweise oder Bankenbestätigungen).

6.3. Soziale Kriterien

Die Errichtung von Mietwohnungsobjekten im sozialen Wohnungsbau oder mit langer Mietbindung ist nicht zwingende Bewerbungsvoraussetzung. Jedoch werden entsprechende Bewerbungen bevorzugt, die vorsehen:

- a) die Errichtung von gebundenen Mietwohnungen oder alternativ die Errichtung von zusätzlichen, geförderten Mietwohnungen gem. dem jeweils aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm.

-
- b) die Errichtung von freifinanzierten Mietwohnungen, mit einer verpflichtend bei der Bewerbung zu benennenden Mietbindungsdauer, oder die Verlängerung der Bindungsdauer bei geförderten bzw. gebundenen Mietwohnungen. Angeboten werden kann eine Bindungsdauer bzw. eine Verlängerung der Mietbindungsdauer von maximal 30 Jahren.
 - c) das Grundstück im Erbbaurecht zu erwerben.

Die angebotenen Verpflichtungen werden jeweils im Grundbuch gesichert.

§ 7

Erwerbsbedingungen

Beim Erwerb eines kommunalen Bauplatzes gelten die bei einem Verkauf durch die Stadt Kehl üblichen Konditionen, die auf Verlangen von der Stadt mitgeteilt werden. Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichten sich alle Käufer insbesondere zur Übernahme der folgenden Verpflichtungen, die auch im Einzelfall zugunsten der Stadt Kehl grundbuchrechtlich abgesichert werden können:

- a) Die Käuferin / Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück nach Maßgabe des Vermarktungskonzepts unter Einhaltung des vorgelegten Nutzungs-, Gestaltungs- und Betreiberkonzepts zu realisieren und ggf. zu erfüllende Kriterien gemäß dem aktuellen Landeswohnraumförderungsprogramm einzuhalten. Spätestens vier Wochen vor Beurkundung des Kaufvertrages muss der Bescheid für eventuell geförderte Mietwohnungen oder geförderte Eigentumsmaßnahmen vorliegen.
- b) Der Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen nach Beurkundung des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.
- c) Die Käuferin / Der Käufer trägt die Kosten für die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages und den Vollzug im Grundbuch sowie die Grunderwerbssteuer. Die Kosten für die Vermessung des Kaufgrundstücks trägt die Stadt.
- d) Das Kaufgrundstück geht auf die Käuferin/Käufer über wie es steht und liegt. Die Stadt Kehl haftet nicht für verborgene Mängel, insbesondere Altlasten. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.
- e) Die Käuferin / Der Käufer verpflichtet sich, das Grundstück unter Beachtung aller öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere dem geltenden Bebauungsplan, innerhalb von 4 Jahren nach notarieller Vertragsbeurkundung bezugsfertig zu errichten.
- f) Das Grundstück darf in unbebauten Zustand oder nach Bezugsfertigkeit der zu errichtenden Gebäude nicht ohne vorherige schriftliche Zustimmung der Stadt Kehl im Ganzen oder in Teilen entgeltlich oder unentgeltlich veräußert werden.
- g) Zusätzlich zu dem Grundstückskaufpreis sind von dem Käufer die Kosten für die sonstigen Ver- und Versorgungsleitungen (z. B. Wasser, Strom, Fernwärme, Telefon, Breitbandkabel u.a.) auf dem privaten Grundstück zu tragen.
- h) An den Grundstücken ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Wärmegeellschaft Kehl GmbH & Co.KG. eingetragen. Der Käufer verpflichtet sich, den Heizwärmebedarf nicht anders als durch Anschluss an das Niedertemperatur-Wärmenetz zu decken. Die für die Warmwasserbereitung erforderlichen Temperaturen können nicht vollständig über das Niedertemperatur-Wärmenetz zur Verfügung gestellt werden. Für die Warmwasserbereitung sind unterschiedliche Anlagenkonzepte möglich.

In Abhängigkeit vom gewählten Konzept kann es sinnvoll sein, Wärme aus dem Niedertemperatur-Wärmenetz unterstützend zu beziehen.

§ 8

Allgemeine Informationen

Sollten Bewerber oder Interessenten Fragen und Hilfestellungen während des gesamten Vergabeverfahrens haben, so können diese sich unter nachstehenden Kontaktadressen während den Geschäftszeiten melden.

Bei inhaltlichen Fragen zum gesamten Bewerbungsprozess und schriftliche Bewerbungen:

Stadt Kehl
Liegenschaften mit Grundbucheinsichtsstelle
Rathausplatz 1
77694 Kehl
Telefon: 07851 / 88-3150
E-Mail: liegenschaften@stadt-kehl.de

Bei technischen Fragen & Problemen:

BAUPILOT GmbH unter support@baupilot.com

Die Baupilot GmbH bietet Support ausschließlich zu technischen Themen. Es können keine inhaltlichen Fragen beantwortet oder Hilfestellung beim Ausfüllen der Fragebögen geleistet werden. Dies erfolgt einzig und allein durch die Kommune.

§ 9

Inkrafttreten

Diese Richtlinien sind aufgrund Beschlusses des Kehler Gemeinderats zum 25.06.2025 in Kraft getreten.