Tübingen
Universitätsstadt

Vergaberichtlinien für den Verkauf
von städtischen Bauplätzen im Neubaugebiet „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen-Bühl

vom 24. Februar 2021

Inhaltsübersicht **Seite**

Präambel 2

§ 1 Vergabekriterien im „besonders geschützten Marktsegment“ (Mehrfamilienhäuser) 2

§ 2 Vergabekriterien im „freien Marktsegment“ (Einfamilienhäuser, Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser) 3

§ 3 Sonstige generelle Verpflichtungen 4

§ 4 Vergabeentscheidung 5

§ 5 Optionsverfahren 5

§ 6 Kein Rechtsanspruch 5

Anlage 6

Präambel

Der Verkauf von städtischen Baugrundstücken, die von der Stadt im Rahmen des „Zwischenerwerbsmodells“ erworben wurden und nun erschlossen werden sollen, erfolgt auf Grundlage des vom Gemeinderat im Jahr 2018 beschlossenen Programms „Fairer Wohnen“[1].

Das Programm sieht vor, dass in den Baugebieten in den Tübinger Teilorten 1/3 der entstehenden Bruttogeschossfläche (BGF) für den geförderten Wohnungsbau oder alternativ für sonstigen mietgebundenen Wohnungsbau, Seniorenwohnen oder sonstige innovative Projekte zur Verfügung stehen soll. Durch Konzeptausschreibungen und Optionsvergaben soll in diesem besonders geschützten Marktsegment bezahlbarer Wohnraum in MFH/Geschosswohnungsbau geschaffen werden.

Die weiteren Flächenanteile mit 2/3 der entstehenden BGF werden in der Regel als selbstgenutztes Eigentum in Ein- oder Zweifamilienhäusern oder vergleichbaren Bautypologien vergeben („freies Segment“).

§ 1
Vergabekriterien im „besonders geschützten Marktsegment“ (Mehrfamilienhäuser)

Die Grundstücke im besonders geschützten Marktsegment werden im Rahmen einer Konzeptausschreibung mit Optionsvergabe vergeben. Das bedeutet, dass das beste Bau- und Nutzungskonzept den Zuschlag erhält. Der Grundstückspreis wird fest vorgegeben.

Für die Teilnahme an der Optionsvergabe müssen Bewerberinnen und Bewerber einen standardisierten Optionsbogen ausfüllen, ihr Konzept beschreiben und eine Beteiligtenliste beifügen.
Es ist explizit keine Planungsleistung gefordert. Maßstäbliche Pläne wie Grundrisse, Ansichten, Schnitte etc. werden der Vergabekommission nicht vorgelegt. Sind Pläne zur Erläuterung des Konzepts unverzichtbar, dürfen Skizzen eingereicht werden.

Werden diese Anforderungen und die generellen Verpflichtungen (siehe § 3) erfüllt, wird das Projekt von der Vergabekommission nach den Vergabekriterien bewertet und hat damit die Chance eine Option zu erhalten.

Die Vergabekommission bewertet die Bewerbungen anhand der unten aufgeführten Kriterien und Prioritäten. Ausdrücklich sind auch ungewöhnliche und innovative Konzepte erwünscht.

Wenn eine genehmigungsreife Planung vorliegt, die mit den Angaben in den Bewerbungsunterlagen übereinstimmt, wird das Grundstück verkauft.

Kriterien und Prioritäten bei der Vergabe sind:

1.2.1 Sozialer und funktionaler Mehrwert (Priorität 1)

- Anteil Sozialer Wohnungsbau im Sinne des Landeswohnraumfördergesetzes des Landes Baden-Württemberg (Regelabsenkung der Miethöhe i.H.v. 33 Prozent unter die ortsübliche Vergleichsmiete, Bindungsfrist ...)

[1] Gemeinderats-Vorlage 202/2018

- besondere Eigentumsformen mit reduzierten Mieten
- sonstige soziale Konzepte, z. B. zur Barrierefreiheit
- freiwerdender Wohnraum wird unter Beachtung sozialer Kriterien nachgenutzt
- Angebote für Nachbarschaft und Teilort

1.2.2 Innovative Bau- und Wohnkonzepte (Priorität 1)

- z. B. Gemeinsames Wohnen im Alter oder generationenübergreifendes Wohnen
- z. B. Konzepte zur Reduktion des individuellen Wohnflächenverbrauchs z. B. Clusterwohnen
- z. B. plausible Konzepte mit alternativen Mobilitätsformen
- besondere konstruktive oder architektonische Konzepte des kostengünstigen und nachhaltigen Bauens

1.2.3 Örtlicher Bezug, Bewertung angelehnt an Tabelle in Anlage 1 (Priorität 2)

- wohnhaft aktuell oder früher in Bühl, Tübingen und direktem Umfeld
- Berufstätigkeit in Bühl, Tübingen und direktem Umfeld
- sonstiger enger Bezug zu Tübingen (z. B.: Ehrenamt oder familiäre Bindungen)

1.2.5 Realisierungssicherheit (Priorität 3)

- Finanzierungsbestätigung

§ 2
Vergabekriterien im „freien Marktsegment“ (Einfamilienhäuser, Doppel-, Ketten- und Reihenhäuser)

Mit diesen Vergabekriterien soll der soziale Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Stadt Tübingen und seiner Teilorte gestärkt und gefestigt werden (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Mit transparenten und nachvollziehbaren Vergabekriterien sollen bereits in den Teilorten verwurzelte Familien und Personen, aber auch Bewerbungen aus dem gesamten Stadtgebiet und der Umgebung die Chance erhalten, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben. Neben der Förderung von seniorengerechten, barrierefreien Wohnangeboten richtet sich das städtische Angebot vorrangig auch an junge Familien.

Die Vergabekriterien wollen dazu beitragen, eine nachhaltige und sozial ausgewogene Entwicklung der Teilorte zu ermöglichen und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich zu stärken (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Die Förderung von Familien mit Kindern zielt auch darauf ab, junge Familien mit wachsendem Bedarf an Wohnraum in ihrer vertrauten örtlichen Gemeinschaft zu halten. Diese Bewerbergruppe ist besonders auf sozial ausgewogene Vergabekriterien angewiesen, um sich im Wettbewerb um das knappe Gut „Baugrund“ zu behaupten.
Die Vergabekriterien sollen insbesondere jenem Personenkreis die Bildung von Wohn- bzw. Grundeigentum ermöglichen, welche noch kein Eigentum an Immobilien besitzen.

Nicht zuletzt wird die örtliche Gemeinschaft in den Teilorten von Menschen geprägt, die sich in vielfältiger Weise ehrenamtlich engagieren. Daher soll das ehrenamtliche Engagement – vor allem mit Bezug zum jeweiligen Wohnort – mit in die Bewertung einfließen. Als ehrenamtliches Engagement in einem Verein werden aber u.a. auch Tätigkeiten in der Vorstandschaft oder als Abteilungsleitung, Gruppenleitung, Ausbildungsleitung sowie Übungsleitung berücksichtigt.

Unter den vorgenannten Prämissen wurde folgende Gewichtung der Vergabekriterien beschlossen[2]:

- Bezug zur Ortschaft Bühl und der Stadt Tübingen 1/3 der Punktzahl
- Soziale Kriterien 1/3 der Punktzahl
- Bedarf an Wohnraum 1/6 der Punktzahl
- Sonstige Kriterien 1/6 der Punktzahl

Die einzelnen Kriterien sind der diesen Vergaberichtlinien als Anlage 1 beigefügten Tabelle zu entnehmen.

§ 3
Sonstige generelle Verpflichtungen

a) Bauverpflichtung
Die Bewerber und Bewerberinnen müssen sich verpflichten innerhalb von zwei Jahren nach notariellem Vertragsabschluss mit dem Bau zu beginnen und diesen innerhalb eines weiteren Jahres fertig zu stellen.

b) Eigennutzung
Die Baugrundstücke für Eigenheime (außer Mehrfamilienhäuser) dürfen über einen Zeitraum von mindestens zehn Jahren nicht veräußert werden und sind in dieser Zeit durch die Erwerbenden selbst zu nutzen. Hiervon abweichend kann die Stadt einer Fremdvermietung mit einer auf 25 Jahre Laufzeit zu vereinbarenden Mietpreisbindung zustimmen.

c) vorgegebene Energiestandards/Photovoltaikanlage
Die Bebauung ist nach Maßgabe der aktuellen Kriterien (Stand 2020) der Kreditanstalt für Wiederaufbau im KfW-Effizienzhaus-Standard 40 zu realisieren[3]. Darüber hinaus ist grundsätzlich eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäudedach zu erstellen[4].

d) Wärmenetzanschluss
Das Baugebiet wird durch ein Wärmenetz der Stadtwerke Tübingen GmbH (SWT) mit Energie versorgt werden . Dementsprechend sind die Grundstückskäufer verpflichtet durch eine Satzung zum Anschluss- und Benutzungszwang und entsprechende Regelungen in den Kaufverträgen, an dieses Wärmenetz anzuschließen und dieses zu nutzen. Andere Energiequellen zur Wärmeversorgung der Gebäude sind nicht zulässig. Dabei sind die Allgemeinen Bedingungen der Stadtwerke für die Versorgung dieses Baugebiets mit Nahwärme zu beachten und von den Grundstückskäufern insbesondere die von den SWT erhobenen Baukostenzuschüsse an die SWT zu entrichten. Die für die Wärmenutzung erforderlichen technischen Anlagen in den Gebäuden sind zu dulden und eine entsprechende Grundbuchsicherung ist vorzusehen.

e) Regelungen zur Absicherung
Grundsätzlich werden sämtliche zu übernehmenden Verpflichtungen im Kaufvertrag durch ein im Grundbuch einzutragendes Wiederkaufsrecht zugunsten der Stadt bzw. Vertragstrafen abgesichert.

---

[3] Beschluss Ortschaftsrat Bühl vom 14.Oktober 2020 – Vorlage 1004/1/2020

[4] Beschluss Gemeinderat vom 14.04.2020 - Vorlage 559a/2019

[5] Beschluss Gemeinderat vom 28.06.2018 – Vorlage 161/2018

§ 4
Vergabeentscheidung

Die Entscheidungsbefugnis für den Verkauf von Baugrundstücken im Neubaugebiet „Obere Kreuzäcker“ wurde bis zu einem Kaufpreisbetrag von 250.000,-- Euro auf eine Vergabekommission, bestehend aus Mitgliedern des örtlichen Ortschaftrats, dem Ortsvorsteher und zwei weiteren Mitgliedern der Stadtverwaltung übertragen[5]. Diese entscheidet abschließend in nichtöffentlicher Sitzung.

Vertragsabschlüsse mit höheren Kaufpreisbeträgen als 250.000,-- Euro sind entsprechend den Regelungen der Hauptsatzung der Universitätsstadt Tübingen dem Ortschaftsrat zur Vorberatung und dem Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

§ 5
Optionsverfahren

Wurde die Bewerbung von der Vergabekommission ausgewählt, wird eine sechsmonatige Optionsvereinbarung vergeben. In dieser Zeit können die Gebäude geplant, gegebenenfalls gemeinschaftliche nachbarliche Baugruppen gebildet und weitere Details geklärt werden.

Nach den ersten sechs Monaten der Optionsphase wird eine Optionsgebühr in Höhe von einem Prozent des Grundstückskaufpreises erhoben. Die Gebühr wird bei einem Kauf angerechnet. Die Optionsnehmer können jederzeit von der Option zurücktreten, ohne dass zusätzliche Kosten entstehen. Optionsgebühren werden jedoch nicht zurückerstattet.

Ein Verkauf erfolgt, sobald ein genehmigungsreifer Bauantrag bei der Baurechtsbehörde vorliegt.

§ 6
Kein Rechtsanspruch

Die in den §§ 2 und 3 aufgeführten Vergabekriterien begründen keinen unmittelbaren Rechtsanspruch. Die Universitätsstadt Tübingen behält sich vor, in begründeten Ausnahmefällen Abweichungen von diesen Vergabekriterien zuzulassen.

[5] Vorlagen Nr. 124, 124a und 124b/2019

Anlage 1 zu Vergaberichtlinien für den Verkauf von städtischen Bauplätzen im Neubaugebiet „Obere Kreuzäcker“ in Tübingen-Bühl
Einzelkriterien im "freien Segment"

1. Bezug zur Ortschaft Bühl bzw. zur Stadt Tübingen						
1.1 Bewerber*innen mit gemeldetem Hauptwohnsitz in Bühl oder Tübingen	Bühl 2P/J bzw. Tübingen 1P/J	max.	20			
1.2 Bewerber*innen haben in Bühl oder im Umkreis von 20 km einen Arbeitsplatz	1 Punkt pro Jahr	max.	10			
1.3 Bewerber*innen haben Bindung zu Bühl oder Tübingen und früher im Ort/in Stadt gewohnt	Zeitraum bis 10 Jahre - Bühl 1P/J bzw. Tübingen 0,5	max.	10			
1.4 Bewerber*innen sind in Bühl oder Tübingen ehrenamtlich engagiert	Mindestens 5 Jahre aktiv (Bühl 1 P/J bzw. TÜ 0,5 P/J	max.	10			
		Gesamt:	50			
		Punkte maximal aus 1.:		50	36%	
2. Soziale Kriterien - familiäre und persönliche Situation der Bewerber*innen						
2.1 Bewerber*innen verheiratet, eingetragene Partnerschaft, Alleinerziehend, gemeinsamer Haushalt			5			
2.2 Anzahl der im Haushalt der Bewerber*innen lebenden minderjährigen Kinder	5 Punkte pro Kind	max.	20			
2.3 Bewerber*innen mit anerkannter Behinderung oder Pflegegrad		max.	10			
2.4 Bewerber*innen nehmen pflegebedürftige Angehörige in den Haushalt auf			5			
2.5 Bewerber*innen planen 3-generationenübergreifendes Wohnmodell			5			
2.6 Bewerber*innen planen den barrierefreien Ausbau der Immobilie			5			
		Gesamt:	50			
		Punkte maximal aus 1.:		50	36%	
3. Bedarf an Wohnraum						
3.1 Bewerber*innen mit dringendem Wohnraumbedarf - Nachweis der bisherigen beengten Wohnsituation		max.	10			
3.2 Bewerber*innen bilden erstmals Wohneigentum - vorhandene Wohnung wird zu Finanzierung verkauft			5			
3.3 Bewerber*innen führen Bauausführung gemeinsam mit anderen Bauwilligen durch (DH, RH, Nebenanlagen)			5			
		Gesamt:	20			
		Punkte maximal aus 3.:		20	14%	
4. Sonstige Kriterien						
4.1 Einkommen der Bewerber*innen übersteigt Haushaltseinkommen nach §10 Abs.3LWoFG nicht			5			
4.2 Bewerber*innen sind auf regionaler Ebene ehrenamtlich aktiv			5			
4.3 Bewerber*innen verfolgen besonderes konstruktives oder architektonisches Konzept			5			
4.4 Bewerber*innen verfolgen besonders nachhaltiges, ressourcenschonendes Baukonzept			5			
		Gesamt:	20			
		Punkte maximal aus 4.:		20	14%	
		Insgesamt maximal :		140	100%	