

## Beschlussvorlage

Vorlage Nr.: 2020/024/SH  
Öffentlichkeitsstatus: öffentlich  
Sitzung GR/002/2020 vom 05.03.2020

### TOP 6:

#### Mitten im Feld II - Veräußerung Grundstück für den sozialen Wohnungsbau - Beschluss über die Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens

Federführung:	Amt für Städtebau und Hochbau	Datum:	11.02.2020
Bearbeiter:	Herr Pörsch	Az:	

#### Sachverhalt:

Im Baugebiet „Mitten im Feld II“ soll ein rund 5.000 m<sup>2</sup> großes gemeindeeigenes Grundstück (FlSt. 8491) für die schwerpunktmäßige Realisierung von sozialem Wohnungsbau veräußert werden. Die Vergabe des Grundstücks soll im Rahmen eines sog. „Investorenauswahlverfahrens“ erfolgen.

Da die Gemeindeverwaltung bislang über keine vertiefenden Erfahrungen mit entsprechenden Verfahren verfügt, wurde das Büro MVV Regioplan GmbH (Regioplan) beauftragt das Auswahlverfahren fachlich zu begleiten.

Von Seiten der Regioplan wurden gemeinsam mit der Verwaltung Eckwerte der geplanten Ausschreibung erarbeitet, die im Rahmen der Sitzung vorgestellt und beschlossen werden sollen.

Das vorgesehene Verfahren gliedert sich in ein Interessenbekundungsverfahren (Stufe 1) und das eigentliche Auswahlverfahren (Stufe 2).

Im **Interessenbekundungsverfahren** (Stufe 1) bekunden die (ggfs. vorab ausgewählten) Bewerber ihr Interesse an einer Teilnahme und erbringen die geforderten Bedingungen. Es wird geprüft, ob der Teilnahmeantrag alle geforderten Angaben enthält und der Bewerber geeignet erscheint, die Leistungen auszuführen. Bei einer Vielzahl geeigneter Bewerber wird die Anzahl i.d.R. auf 3 bis 5 Teilnehmer beschränkt (ggfls. per Los).

Bei der Auswahl geeigneter Bewerber wird Wert auf vergleichbare Referenzen gelegt. So muss der Interessent bereits Erfahrungen im Bau bzw. der Vermietung von öffentlich gefördertem Wohnraum nachweisen. Wichtig ist zudem die Anerkennung des zuvor festgelegten gedämpften Kaufpreises und die Zusicherung, 100% der Wohnungen entsprechend den Vorgaben des Landeswohnraumförderungsgesetzes für die Dauer von min. 20 Jahren preisgebunden zu vermieten.

Im **Auswahlverfahren** (Konzeptvergabe Stufe 2) legen die Kaufinteressenten– nach schriftlicher Aufforderung – ihr Bau- und Investitionskonzept mit Zeitplanung und wirtschaftlichen Eckdaten in seiner architektonischen und städtebaulichen Gestaltung und Auswirkung vor. Aus den eingereichten Angeboten und Konzepten wird anhand

Bewertungskriterien durch die Vorprüfung eine Rangfolge gebildet. Ggf. stellen sich einzelne Bewerber mit einer Kurzpräsentation im Gemeinderat vor. Bedarfsweise erfolgen im Anschluss weitere Gespräche und planerische Anpassungen. Zum Abschluss werden die finalen Angebote geprüft und eine Vergabeempfehlung dem Gemeinderat vorgelegt. Dieser entscheidet letztlich über die Auswahl des Bewerbers und ermächtigt die Verwaltung einen Kaufvertrag ggf. in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag mit dem Erwerber abzuschließen.

Die Auswahl des Bewerbers muss transparent und nachvollziehbar sein. Aus diesem Grund werden im Vorfeld Bewertungskriterien festgelegt, nach denen die Wertung der eingereichten Konzepte erfolgen soll.

Zur Bewertung sind folgende Kriterien vorgesehen:

**Städtebauliches und architektonisches Konzept (40%):**

- Einfügen der Bebauung in Umgebung, vielfältige und gelungene Gestaltung der Baukörper, Unterbringung ruhender Verkehr
- Gestaltung der Freiflächen, Freiraumqualität
- Einhaltung Planungs- und Bauordnungsrecht

**Wohnungs- und Nutzungskonzept (30%):**

- Vielfältige Wohnnutzung mit Angebotsmix für unterschiedliche Nutzergruppen
- Barrierefreiheit
- soziales Konzept, ergänzende Angebote zur Förderung der Nachbarschaft, Integrationsleistungen etc.

**Ökologie, Energie (15%):**

- Energie- und Heizungskonzept
- Maßnahmen zur Klimaanpassung und ökologisches Bauen

**Finanzierung, Zeitplanung (15%):**

- Zeitplanung, Zahlungsplan
- vorgesehene Mietpreise (Startwert der Nettokaltmiete) und Dauer der Mietpreisbindung

Im Rahmen der Gemeinderatsitzung sollen die Grundzüge des angedachten Verfahrens sowie die wesentlichen Vergabekriterien vorgestellt und erörtert werden.

Sollte der Gemeinderat der Durchführung des Investorenauswahlverfahrens zustimmen, werden die Ausschreibungsunterlagen ab etwa Mitte März an interessierte Unternehmen versendet bzw. über das Internet zur Verfügung gestellt.

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat beschließt die Durchführung des vorgestellten Investorenauswahlverfahrens für die Veräußerung des Grundstücks FlSt. 8491 im Baugebiet „Mitten im Feld II“.

**Finanzierung:**

Für die Durchführung des Verfahrens sind in Abhängigkeit des Aufwandes Kosten i.H.v. bis zu 20.000 EUR anzunehmen. Die Kosten des Verfahrens werden durch entsprechende Erlöse aus dem Grundstückverkauf gedeckt.

## **Leitbildbezug:**

*Arbeitsgruppe: „Soziales, Kinder, Jugend, Familie, Senioren und demographischer Wandel  
„Heddesheim berücksichtigt den demographischen Wandel, so dass verschiedene  
Lebensformen und Haushaltstypen möglich sind. ...Billigere Wohnungen für Bedürftige.*

## **Anlagen:**