Grundstücksvergabeverfahren | Gemeinde Bollschweil
Entwicklung Wohngebiet General-von-Holzing-Straße

AUSLOBUNG PRIVATGRUNDSTÜCKE

20. Mai 2021

Ausloberin
Gemeinde Bollschweil
vertreten durch Herrn Bürgermeister Josef Schweizer
Hexentalstraße 56 | 79283 Bollschweil

Verfahrensbetreuung
Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a | 79108 Freiburg
wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung: In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Luftbild Titelseite: LUBW, Stand 09.12.2020

AZ: 1562_2021-05-20_Konzeptvergabe_Grundstück Privat.docx

1 Anlass, Zweck und Gegenstand

Die Gemeinde Bollschweil beschäftigte sich seit Jahren mit der Frage, ob und in welchem Umfang ein Neubaugebiet ausgewiesen werden sollte. Im Rahmen verschiedener Workshops wurde unter hohem Engagement der Bürgerschaft eine Studie zum Leben und Wohnen im Alter in Bollschweil erarbeitet. Ein wesentliches Ergebnis war, dass ein künftiges Baugebiet nicht nur ein Angebot für Familien, sondern auch für die alternde Wohnbevölkerung bieten muss.

Die künftige Bebauungsstruktur sollte sich daher nicht nur an der bisher prägenden Einfamilienhausstruktur orientieren, sondern auch verdichtete Wohnformen umfassen. Daher beinhaltet das Baugebiet eine Vielzahl an möglichen Bebauungstypologien.

Um städtebaulich und architektonisch eine qualitätsvolle Lösung für die bauliche Gestaltung des Baugebietes zu finden, wurde deshalb 2019 ein Wettbewerb durchgeführt, aus dem der Entwurf des Karlsruher Architekturbüros Grünenwald + Heyl als Sieger und als Grundlage zur Aufstellung eines Bebauungsplans hervorging. Ziel der Planung für das Baugebiet ist eine nachhaltige Erweiterung der Gemeinde Bollschweil unter dem Aspekt, für alle Altersgruppen ein Wohngebiet mit hoher Wohnqualität zu möglichst bezahlbaren Kosten zu entwickeln. Auf Basis dieses städtebaulichen Entwurfs wurde der Bebauungsplan „Südlich der General-von-Holzing-Straße II“ entwickelt (Planungsstand Offenlage, Fassung von 20.01.2021).

Konzeptvergabe
Die Fläche befindet sich komplett im Eigentum der Gemeinde, sodass die Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden sollen, um eine bestmögliche Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs auf der Ebene der einzelnen Parzelle erreichen zu können. Da grundsätzlich davon auszugehen ist, dass es mehr als einen Bewerber für den Kauf eines jeweiligen Grundstücks gibt, müssen für die Vergabe der Grundstücke Vergabekriterien festgelegt werden, die in dieser Auslobung aufgestellt und erläutert werden.

2 Auftraggeber

Gemeinde Bollschweil
vertreten durch Herrn Bürgermeister Josef Schweizer
Hexentalstraße 56 | 79283 Bollschweil

3 Verfahrensbetreuung

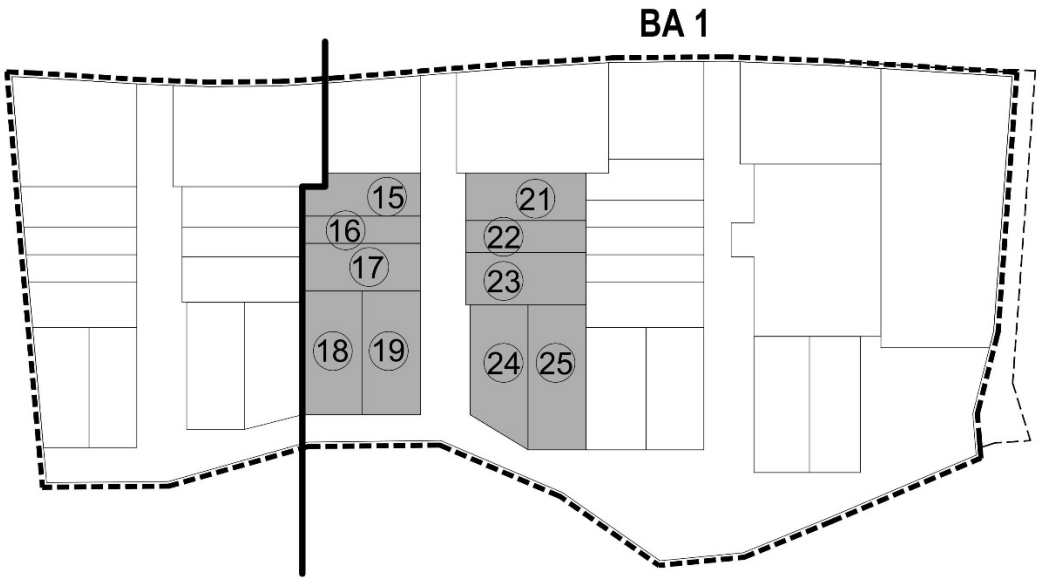
Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg
Telefon 0761 / 120 21 - 0 | Fax 0761 / 120 21 - 20
E-Mail: wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

4 Verfahrensart und Gegenstand

- Grundstücksvergabe mit einer Auswahlphase und einer Vergabephase

5 Bauplätze und Kosten

Die Bauplätze liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der General-von-Holzing-Straße II“ in der Fassung vom 20.01.2021. Die genaue Lage der einzelnen Bauplätze sind in der dargestellten Parzellierungsübersicht gekennzeichnet.



Übersicht der Wohnbauplätze, Flächen und Kosten
Gemäß Festlegung des Gemeinderates erfolgt die Veräußerung der Doppelhausgrundstücke zum Bodenrichtwert in Höhe von 500 EUR / m² Grundstücksfläche (Fixpreis). Die Parzellen 18, 19, 24 und 25 enthalten gemäß Festsetzung Bebauungsplan private Grünflächen. Für diese Flächenanteile erfolgt eine Minderung der Bodenrichtwertes auf 300 EUR / m² Grundstücksfläche (Fixpreis).
Die Veräußerung der Reihenhausgrundstücke erfolgt zum Bodenrichtwert von 450 EUR / m² Grundstücksfläche (Fixpreis).
Der angegebene Gesamtpreis umfasst die Grunderwerbskosten inkl. Erschließungskosten. Notarkosten und Grundbuchkosten sind zusätzlich durch den Käufer zu tragen.
Im angegebenen Gesamtpreis für die Doppelhausgrundstücke (Parzellen 18, 19, 24 und 25) ist der geminderte Bodenrichtwert für den Flächenanteil der privaten Grünflächen bereits berücksichtigt.

Im Kaufpreis nicht enthalten sind:
- Kosten Nahwärmeanschluss
- Kosten der Umsetzung der Aufschüttung / Bodenbelastung

Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Größe	Gesamtpreis inkl. Erschließungskosten
15	1304/36	258 m²	116.100 €
16	1304/37	156 m²	70.200 €
17	1304/38	273 m²	122.850 €
18	1304/39	361 m²	155.900 €
19	1304/40	348 m²	150.400 €
21	1304/42	305 m²	137.250 €
22	1304/43	186 m²	83.700 €
23	1304/44	305 m²	137.250 €
24	1304/45	359 m²	156.300 €
25	1304/46	407 m“	170.300 €

Bei den o. g. Angaben handelt es sich um ca.-Angaben, die anhand der Planunterlagen ermittelt wurden. Im Rahmen der Vermessung der Grundstücke können sich die Werte daher noch ändern.

6 Auswahlphase

Die gemeindeeigenen Wohnbauplätze werden öffentlich im Amtsblatt „Mitteilungsblatt Gemeinde Bollschweil“ und auf der Homepage der Gemeinde Bollschweil ausgeschrieben. Innerhalb einer Frist von sieben Wochen können sich Interessenten anhand der zur Verfügung gestellten Bewerbungsunterlagen bei der Gemeinde um einen Wohnbauplatz bewerben. Für die Bewerbung erforderliche, zusätzliche Nachweise sind zeitgleich mit der Bewerbung abzugeben. Mögliche Nachteile einer unvollständigen Bewerbung gehen zu Lasten der Bewerber.

6.1 Teilnahmebedingungen

Die Grundstücksvergabe der Wohnbauplätze richtet sich an Privateigentümer / Einzelbauherren. Eine Vergabe an Baugruppen, Bauträger, Genossenschaften ist nicht vorgesehen. Eine Bewerbung von Ehepartnern oder gleichgestellten Partnerschaften ist möglich.

Voraussetzungen

- Antragsteller können ausschließlich zum Zeitpunkt der Antragstellung volljährige natürliche Personen sein. Juristische Personen sind nicht antragsberechtigt.
- Jede Person darf maximal einen Antrag stellen.
- Jeder Antragsteller kann maximal einen Bauplatz erwerben, Bewerber können sich auf alle angebotenen Grundstücke bewerben. Im Falle einer Mehrfachbewerbung ist eine Priorisierung der Bewerbung anzugeben.
- Der/die Antragsteller*in werden bei Zuteilung eines Bauplatzes Vertragspartner des Kaufvertrages.
- Der/die Antragsteller*in darf nicht schon Eigentümer*in eines bebaubaren Grundstücks in der Gemeinde sein.

6.2 Auswahlkriterien

Zur Ermittlung derjenigen Bewerber*innen, die nach den Zielsetzungen der Auswahlkriterien am geeignetsten sind, um einen Wohnbauplatz zu erhalten, wurde eine Vergabematrix erstellt. Durch Addition der einzelnen Teilpunkte wird eine Gesamtpunktezahl festgestellt. Die Vergabematrix umfasst folgende Bewertungskriterien:

- Kinder, die das 18. Lebensjahr noch nicht vollendet haben
- Inklusion / Behinderung des Bewerbers und / oder Familienmitglied des Bewerbers (künftige/r Bewohnerin)
- Arbeitsplatz auf der Gemarkung der Gemeinde Bollschweil
- Ehrenamt in Bollschweil

6.3 Auswahl der Bewerber

Die Auswahl der Bewerber zur Vergabephase erfolgt aufgrund der Rangfolge der erreichten Punkte der Gesamtbewerbung. Anhand der ermittelten Gesamtpunktezahl wird je Wohnbauplatz eine Rangfolge der einzelnen Bewerber erstellt. Bewerber können sich auf alle angebotenen Grundstücke bewerben. Im Falle einer Mehrfachbewerbung ist eine Priorisierung anzugeben. Je Bewerber wird maximal ein Grundstück für die Vergabephase zugeteilt.
Bei Punktegleichheit an der 1. Rangstelle entscheidet das Los.
Die nicht berücksichtigten Bewerber werden entsprechend ihrer Rangstelle je Wohnbauplatz als Nachrücker bestimmt.

7 Vergabephase

7.1 Leistungen

Die zur Vergabephase ausgewählten Bewerber werden zur Abgabe eines Gebäudekonzeptes für das jeweilige Grundstück aufgefordert. Im Einzelnen werden gefordert (Ausarbeitung im Maßstab 1:200):

- alle Grundrisse (genordet)
- Grundriss EG mit Darstellung der Freianlagen und Grundstücksgrenzen
- alle Ansichten
- ein Schnitt

7.2 Mindeststandards

Mit Erwerb des Grundstücks erklärt der Käufer, den energetischen Mindeststandard KFW 55-Standard einzuhalten.

7.3 Baurechtliche Vorgaben

Die Bauplätze liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Südlich der General-von-Holzing-Straße II“ in der Fassung von 20.01.2021 (Anlage 2). Die entsprechenden Festsetzungen sind zu berücksichtigen

7.4 Abstimmung der Gebäudekonzepte

Aufgrund der Besonderheit der Vergabe werden die eingereichten Gebäudekonzepte mit den zukünftigen Eigentümern abgestimmt. Das Ziel dieser Abstimmung ist es, eine Gesamtbebauung zu erarbeiten, die sowohl die individuellen Gebäudekonzepte als auch das gestalterische Erscheinungsbild des gesamten Quartiers berücksichtigt.
Hierfür werden zunächst die eingereichten Gebäudekonzepte zusammengestellt. Sich daraus ergebende Überarbeitungshinweise werden mit den zukünftigen Eigentümern individuell besprochen. Nach erfolgter Überarbeitung durch die zukünftigen Eigentümer soll in weiterer Folge auch ein gemeinsamer Termin zur finalen Abstimmung aller Gebäudekonzepte stattfinden. Durch diesen abgestimmten Prozess sollen sich im weiteren Planungsverlauf Synergien ergeben, etwa durch die Synchronisation des Bauablaufs.

7.5 Vergabeempfehlung

Auf Grundlage der abgestimmten Gebäudekonzepte wird dem Gemeinderat ein Vergabevorschlag unterbreitet. Das Gebäudekonzept ist Bestandteil des Kaufvertrags.

8 Termine

Tag der Bekanntmachung	Donnerstag, 20. Mai 2021
Ende der Bewerbungsfrist	Donnerstag, 8. Juli 2021
Unterrichtung der Bewerber über die Entscheidung der Auswahl	Freitag, 16. Juli 2021
Frist zur Abgabe eines Gebäudekonzeptes	Freitag, 1. Oktober 2021
Der genaue Zeitplan zur Abstimmung der Gebäudekonzepte wird mit dem Architekturbüro Thiele vereinbart	
Vergabebeschluss	46. KW 2021

9 Modalitäten der Abgabe der Bewerbung

Die Modalitäten der Abgabe gelten für die Abgabe der Bewerbung (Auswahlphase) und die Abgabe des Gebäudekonzeptes (Vergabephase).

per E-Mail an gemeinde@bollschweil.de, Betreff: 1562_Grundstücksvergabe Bollschweil

in Papierform:

- Abgabeort: Gemeinde Bollschweil, Hexentalstraße 56, 79283 Bollschweil, Deutschland
- Kennwort (auf Kuvert zu vermerken): „1562_Grundstücksvergabe Bollschweil“
- Die Unterlagen können persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben oder bei Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben werden.

10 Weiterer Ablauf

- Fortführung Bebauungsplanverfahren – soweit erforderlich

Hinweis: Inwieweit das Bebauungsplanverfahren fortgeführt wird, obliegt allein dem Gemeinderat der Gemeinde Bollschweil.
Die Bewerber können gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB aus diesem Verfahren keine Rechte herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben oder einen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan herbeizuführen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat der Gemeinde Bollschweil bei Abwägungsentscheidungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Bindungen aufgrund der Durchführung des Grundstücksvergabeverfahrens unterworfen ist.

- Soweit erforderlich, Überarbeitung des Planungskonzepts
- Beschlussfassung des Gemeinderats
- Abschluss Verhandlungen / Ausarbeitung Endfassung Kaufvertrag
- Projektrealisierung

11 Bau- und Nutzungsverpflichtung

Die Antragsteller müssen die für die Bewerbung maßgeblichen Angaben auf Verlangen der Gemeinde nachweisen. Falsche oder nicht nachgewiesene Angaben führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.

Die Antragsteller müssen sich im Kaufvertrag verpflichten,

- auf dem Bauplatz innerhalb von 3 Jahren ab Vertragsabschluss ein Wohngebäude entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplanes und den Gestaltungsabstimmungen zu errichten (Bauverpflichtung).
- für die Dauer von 10 Jahren nach Erstbezug das Wohngebäude selbst zu nutzen und dort ihren Hauptwohnsitz zu nehmen und das Grundstück so lange nicht zu veräußern oder sonst einem Dritten zu überlassen (Nutzungsverpflichtung), es sei denn, es liegt ein nachgewiesener Härtefall vor. Eine Einliegerwohnung darf vermietet oder veräußert werden.
- Im Kaufvertrag werden zugunsten der Gemeinde bei Verletzung der Bau- oder der Nutzungsverpflichtung sowie für den Fall von Falschangaben im Vergabeverfahren ein dinglich abgesichertes Wiederkaufsrecht bzw. ein Ankaufsrecht und angemessene Vertragsstrafen vereinbart; über die Ausübung entscheidet die Gemeinde im Einzelfall. Strafrechtliche Sanktionen bleiben in jedem fall vorbehalten.

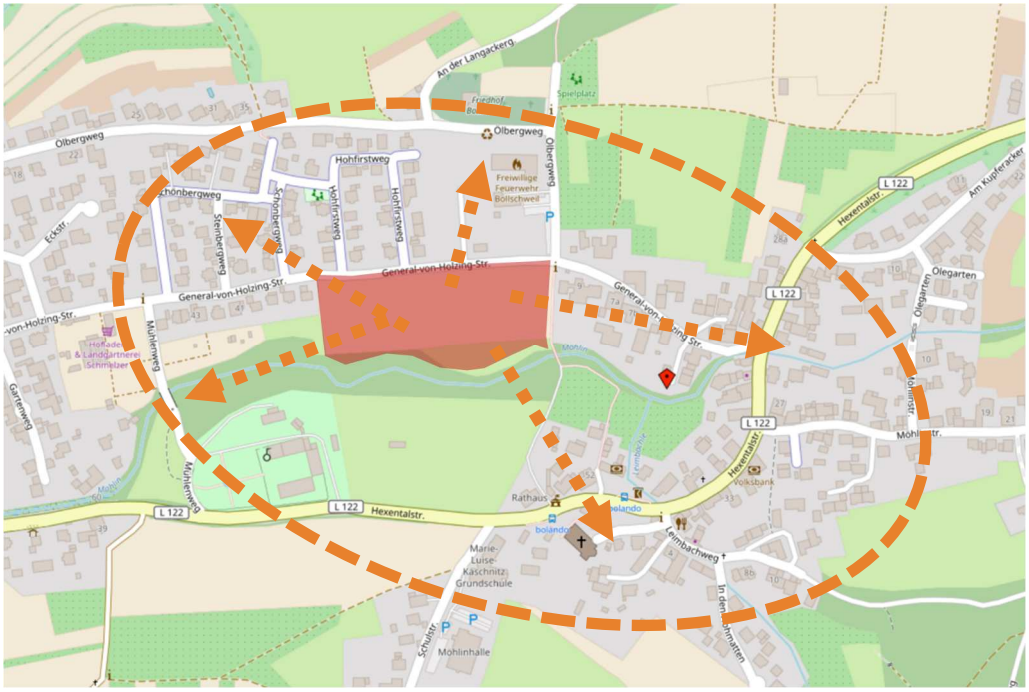
12 Kaufpreis und Finanzierung

Auf Verlangen der Gemeinde müssen die Antragsteller die Finanzierbarkeit des Vorhabens (Grundstück und Haus) z. B. durch eine „unverbindliche Finanzierungsbestätigung“ einer Bank nachweisen.

Es gelten die bei einem Verkauf der Gemeinde üblichen Konditionen.

Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Zuteilung eines Bauplatzes.

13 Baugebiet und Grundstück



Lage Planungsgebiet | Quelle Gemeinde Bollschweil

Das neue Wohngebiet mit einer Fläche von etwa 2 ha liegt in zentraler Lage zwischen dem Bachlauf der Möhlin und der General-von-Holzing-Straße, nordwestlich des Ortskerns von Bollschweil. Die Anbindung an die Ortsmitte mit Rathaus, Grundschule und Möhlinhalle und den örtlichen Versorgungsmöglichkeiten an der Hauptstraße erfolgt über einen Fußweg in Verlängerung des Ölbergweges, mit dem PKW über die General-von Holzing-Straße.
Nördlich des Planungsgebiets schließt sich ein Wohngebiet mit überwiegend Einfamilienhäusern auf großzügig geschnittenen Grundstücken an.
Von der General-von Holzing-Straße fällt das Gelände in Richtung Möhlin um etwa 4 bis 5 m. Die Querneigung von Ost nach West beträgt ebenfalls etwa 4 bis 5 m. Die genaue Höhenlage der einzelnen Grundstücke ergibt sich aus dem Lageplan lt. Anlage 1.

14 Planungs- und Baurecht

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Südlich der General-von-Holzing-Straße II“ der Gemeinde Bollschweil.
Die Offenlage wurde im Zeitraum Februar – März 2021 durchgeführt.
Für das Grundstück ist als Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ festgelegt, alle weiteren Festsetzungen können dem zeichnerischen und schriftlichen Teil des Bebauungsplans (Anlage 2) entnommen werden. Der Bebauungsplan soll im Ergebnis des Grundstücksvergabeverfahrens angepasst werden

15 Erschließung

Die Grundstücke sind über die General-von-Holzing-Straße sowie künftig über Wohnstichstraßen nach Süden hin erschlossen. Über die Stichstraßen erfolgt die Anbindung der Tiefgaragenzufahrten.
Die Erschließungsplanung, aus der sich die Höhenangaben für die Gebäudeplanung ergeben, ist in der Anlage 2 beigefügt.

16 Boden- / Altlasten

Gemäß Voruntersuchung solum Büro für Boden und Geologie vom 13. Januar 2013 sind im Planungsgebiet geogene bzw. siedlungsbedingt deutlich erhöhte Vorsorgewerte für Blei (Auensedimente der Möhlin / Altbergbau) vorhanden. In 1 bis 2 m Tiefe finden sich erhöhte Werte (Bodenbelastung Z2 bis Z3), darunter ist keine Belastung zu verzeichnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers (Tiefe ca. 2,5 m) ist nicht festzustellen.

Erforderliche Maßnahmen: Überdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial

- bei Wohnbebauung mindestens 0,35 m
- Bei Nutzpflanzen mindestens 0,6 m

17 Kampfmittel

Die Luftbildauswertung ergab keine Anhaltspunkte. Es sind keine weiteren Untersuchungen erforderlich.

18 Leitungsbestand

Auf dem Baugrundstück sind keine Leitungen vorhanden.

19 Energieversorgung

Es ist vorgesehen, das Baugebiet an das Nahwärmenetz anzuschließen, sodass die Vergabe der Grundstücke an die Bereitschaft zum Anschluss gekoppelt ist.
Hierfür wurde von der Fa. Biotherm-SWL für die Erweiterung des mit Holzhackschnitzel befeuerten, bestehenden Wärmenetzes ein verbindliches Angebot eingeholt. Im Hinblick auf etwaige Bedenken, wurde das Angebot im Auftrag der Gemeinde Bollschweil unabhängig von der Endura Kommunal hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit im Vergleich zu typischen Alternativen für Einzelheizlösungen geprüft.

Die Kosten teilen sich wie folgt auf:

- *einmalige Kosten für Hausanschluss*
  Einfamilienhaus (EFH): 8.900 € (netto)
  Doppelhaushälfte/Reihenhaus: 8.300 € (netto)
  Mehrfamilienhaus bis 50 kW: 10.900 € (netto)
  Mehrfamilienhaus ab 50 kW: 14.250 € (netto)
- *Grundpreis:*
  Einfamilienhaus (EFH): 45,63 € / Monat (netto)

Doppelhaushälfte/Reihenhaus: 45,63 € / Monat (netto)
Mehrfamilienhaus bis 50 kW: 91,26 € / Monat (netto)
Mehrfamilienhaus ab 50 kW: 136,89 € / Monat (netto)

- *Arbeitspreis: 71,77 € / MWh (netto)*

Das Fazit der Wirtschaftlichkeitsprüfung von Endura Kommunal lautet:
Um einen Kostenvergleich der Nahwärmeversorgung mit anderen Heizungsvarianten durchführen zu können ist es notwendig, nicht nur die Verbrauchskosten zu betrachten, sondern sämtliche Kosten der Heizanlage (Investitionskosten, Wartungskosten, Schornsteinfeger, etc.) sind mit einzubeziehen.
Der Vergleich der Vollkosten zeigt, dass die Nahwärmeversorgung gegenüber den meisten Heizungsvarianten günstiger ist. Für Einfamilienhäuser ist die Luft/Wasser Wärmepumpe die günstigste Variante. Bezieht man Preissteigerungen mit ein, wird die Nahwärmeversorgung zukünftig die günstigste Variante sein. Für Mehrfamilienhäuser zeigt sich bereits jetzt die Nahwärmeversorgung als kostengünstigste Variante.
Die Vollkosten, die sich aus Baukostenzuschuss und dem Wärmetarif ergeben, sind für die Bauherren als niedrig einzuordnen. Der Vergleich zeigt, dass die Versorgung durch Nahwärme günstiger (MFH) bzw. vergleichbar wie alternative dezentrale Heizungsvarianten ist.
Die im Angebot von Biotherm-SWL aufgerufenen Baukostenzuschüsse für Gebäude im Neubaugebiet „Südl. der General-von-Holzing–Straße“ sind marktübliche Preise, die den Leistungsumfang nachvollziehbar widerspiegelt.
Aus ökologischer Sicht ist eine Nahwärmeversorgung auf Basis von regionalen Holzhackschnitzeln die ökologischste Wärmeversorgung.
Ein weiterer Vorteil der Nahwärmeversorgung im Neubau ist die Platzersparnis durch den geringen Platzbedarf der Hausübergabestation. Es steht somit steht mehr Nutzfläche anderweitig zur Verfügung. Auch kann beim Hausbau ggf. auf ein Kamin verzichtet werden. Beides führt indirekt zu Kostenvorteilen.
Der Anschluss des Neubaugebietes „Südl. der General-von-Holzing-Straße“ ist zu empfehlen. Die Nahwärmeversorgung stellt eine nachhaltige und ökologische Wärmeversorgung dar. Für die Bauherren ergibt sich durch die Nahwärmeversorgung unter Einbeziehung aller Kostenbestandteile keine wirtschaftliche Benachteiligung gegenüber alternativen dezentralen Heizungsvarianten.

20 Anlagen

Anlage 1: Lageplan
Anlage 2: Bebauungsplan Südlich der General-von-Holzing-Straße II, Fassung von 20.01.2021
Anlage 3: Beurteilungs- und Vergabekriterien

Die Ausloberin, Gemeinde Bollschweil
Mai 2021

gez. Herr Bürgermeister Josef Schweizer