

Richtlinie zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept

I. Allgemeines

Durch den Bau der Giga-Fabrik des Konzerns „Intel“ in der Landeshauptstadt Magdeburg wird auch für Wolmirstedt ein gesteigertes Interesse an Wohnraum prognostiziert. Allerdings geht die im Rahmen des ISEK 2030 veröffentlichte Prognose aus dem Jahr 2013 noch von einem Rückgang in den Jahren bis 2030 auf bis zu 9.200 EinwohnerInnen aus, begründet durch die vergangenen Altersstrukturveränderungen und das altersgruppenspezifische Wanderungsverhalten.

Die mit der Ansiedelung von Intel verbundenen Chancen möchte die Stadt Wolmirstedt durch die Schaffung der dafür notwendigen Rahmenbedingungen nutzen und die Anstrengungen für eine Steigerung des Wohnungsbaus intensivieren.

Die Vergabe städtischer Liegenschaften unterliegt grundsätzlich den Regeln von Ausschreibung und Gebotsverfahren. Die Kommune darf lt. § 115 KVG LSA Vermögensgegenstände, die sie zur Erfüllung ihrer Aufgaben in absehbarer Zeit nicht braucht, veräußern. Vermögensgegenstände dürfen in der Regel nur zu ihrem vollen Wert veräußert werden.

Für ein Abweichen von diesem Grundsatz sowie die hieran zu knüpfenden Bedingungen bedarf es einer politischen Entscheidung durch das entsprechende Gremium der Stadt Wolmirstedt. Dafür soll diese Richtlinie gelten, auf die per Beschluss verwiesen werden kann.

Nach Beschlussfassung ist die Verwaltung im Rahmen der zukünftigen Veräußerungen an die nachstehenden Anforderungen gebunden.

Durch die im Folgenden bezeichnete Verfahrensweise wird die Stadt Wolmirstedt die Transparenz der Vergabeverfahren in den Fällen, in denen ein Konzept im Vordergrund steht oder allein entscheidend sein soll, erhöhen und festschreiben. Es empfiehlt sich die Anwendung von kommunalspezifischen, objektiven, nicht diskriminierenden und im Voraus bekannten Vergaberichtlinien.

II. Ziele

Die Stadt Wolmirstedt verfolgt den Ansatz des Bestgebotsverfahrens bei der Vermarktung städtischer Grundstücke. Dies bedeutet, die Veräußerung nach Konzept regelt die Vergabe städtischer Grundstücke, wobei die Qualität des eingereichten Konzepts ausschlaggebend für die Vergabe ist, der Preis aber grundsätzlich weiterhin Berücksichtigung findet.

Durch die Vergabe städtischer Grundstücke nach Konzeptqualität erhofft sich die Stadt Wolmirstedt einen Beitrag zur Schaffung bezahlbaren, zielgruppengerechten, energieeffizienten, ökologischen und auch

städtebaulich attraktiven Wohnungsbaus zu leisten. Zu Gunsten der Qualität der Bebauung verzichtet die Stadt Wolmirstedt hierfür auf die Erzielung eines maximalen Grundstückserlöses.

Primäres Ziel ist der Erhalt eines örtlich gewachsenen Gemeinschaftslebens mit einer sozial stabilen Bewohnerstruktur und den Haushalten bezahlbaren Wohnraum in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung zu stellen. Dabei stehen zurzeit vor allem die folgenden Zielgruppen im Fokus: junge Familien, Menschen mit Behinderungen sowie Familien und Wohngemeinschaften mit einem durchschnittlichen Haushaltseinkommen. Zusätzlich wird bei der Prüfung der Konzeptausschreibung ein Schwerpunkt auf der Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Wohnformen liegen.

Ergänzend zu den Zielgruppen liegen die Schwerpunkte auf der Integration der Wohnungsneubauten und ihrer Bewohner in das bestehende Quartier sowie der Schaffung städtebaulicher Qualitäten.

Zusammenfassend werden die folgenden Zielsetzungen verfolgt:

- Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum
- Unterstützung von bestimmten Zielgruppen und Organisationsformen (bspw. Mehrgenerationen-Wohnen)
- Förderung des nachhaltigen Wohnungsbaus
- Stärkung der sozialen Mischung und
- Stärkung der Gestaltungsqualitäten im Wohnungsbau.

III. Grundvoraussetzungen

Mit dem Erwerb eines Grundstücks sind festgelegte (formale) Vorgaben als Grundvoraussetzung des Erwerbs zu erfüllen, wie bspw. die Berücksichtigung der energetischen Vorgaben des aktuell gültigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Zwingend einzuhalten sind bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben.

Darüber hinaus sind weitere Grundvoraussetzungen (Angebotsbedingungen), welche bei der Konzeptvergabe (**Anlage 2-4**) spezifisch für das jeweilige Grundstück definiert werden, zu erfüllen, um am Bieterverfahren teilnehmen zu können.

Diese Grundvoraussetzungen werden zum Teil Bestandteil des späteren Kaufvertrags und, je nach Eignung, durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert.

Hierzu zählen zum Beispiel die Anerkennung definierter städtebaulicher Vorgaben (bspw. die Fassadengestaltung) oder von Nutzungskonzepten, die Anerkennung eines Realisierungszeitraumes sowie die Bebauung zu einem definierten Zeitpunkt abzuschließen (Bauverpflichtung).

IV. **Schwerpunkte und Vergabeziele**

Bei der Konzeptvergabe sollen insbesondere Qualitäten aus den Bereichen Wohnungspolitik, Städtebau/ Quartier, Funktion/ Architektur und Energie/ Ökologie/ Verkehr miteinander verknüpft werden. Für jedes Vorhaben wird auf der Grundlage der Bewertungsmatrix (**Anlage 2-4**) jeweils eine spezifische Auswahl wesentlicher Qualitätskriterien und deren Gewichtung getroffen und den Unterlagen bei der Veröffentlichung des Grundstücksangebotes beigelegt. Besondere Berücksichtigung finden auch die räumlich-strukturellen Rahmenbedingungen vor Ort, so dass nicht zwangsläufig Kriterien aus allen Schwerpunkten Berücksichtigung finden werden.

Folgend sind die vier Schwerpunkte dargestellt, die insgesamt mindestens 50 Prozent der Bewertung des Angebotes ausmachen. Die Aufzählung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und kann im weiteren Verfahren gegebenenfalls weiter ausdifferenziert werden.

Es wird bei der Konzeptvergabe vorab eine mindestens zu erreichende Gesamtpunktzahl vereinbart.

Schwerpunkt 1: Wohnungspolitik

- a. Zielgruppen/ Organisation
bspw. junge Familien, Menschen mit Behinderungen, Baugemeinschaften (Eigentum)
- b. Gemeinschaftsorientierung
bspw. integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen-Modelle

Schwerpunkt 2: Städtebau/ Quartier

- c. Verfahren zur Qualitätssicherung
bspw. Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren
- d. Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität
bspw. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/ Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung/ Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung

- e. Integration in das Quartier
bspw. Wohnumfeldverbesserungen, nachbarschaftswirksame/
stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellung von Infrastrukturen,
Nutzungsmischungen
- f. Soziales Konzept
bspw. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote,
Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und
Beteiligungsangebote

Schwerpunkt 3: Funktion / Architektur

- g. Nutzungsvielfalt
bspw. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen,
Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit,
Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung/ Wohnform
- h. Architektur und Gestaltungsqualität
bspw. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität
der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotenzial,
Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um-/ Nachnutzung
von bestehenden Gebäuden

Schwerpunkt 4: Ökologie/ Energie/ Verkehr

- i. Energieeinsparung
bspw. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer
Technologien
- j. Energieversorgung
bspw. Prüfung Fernwärmeanschluss, Einsatz erneuerbarer Energien
- k. Klimaanpassung
bspw. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen,
Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche
Verschattung, Erhalt von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen
- l. Ökologisches Bauen
bspw. Baustoffrecycling, Gütesiegel/ Zertifizierung, Baustoffe aus
nachwachsenden Rohstoffen

V. Vermarktung, Bewertung und Kaufpreis

Die Vermarktung eines städtischen Grundstückes nach Konzeptqualität erfolgt auf Grundlage eines ämterübergreifenden Verwaltungsvorschlags und durch den Beschluss des jeweiligen politischen Gremiums oder aber aufgrund des Beschlusses des politischen Gremiums, der abweichend vom Vorschlag der Verwaltung, einem anderen Bewerber den Zuschlag erteilt.

Die Ausschreibung von Grundstücken, die im Rahmen von Konzeptvergaben vermarktet werden, findet in der Regel über einen Zeitraum von drei bis sechs Monaten statt. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die fristgerecht eingereichten und den Anforderungen entsprechenden Angebote durch die Verwaltung auf Grundlage der Bewertungsmatrix ausgewertet.

Als Mindestgebot für den Kaufpreis ist der aktuelle Bodenrichtwert bzw. der aktuell ermittelte Verkehrswert zwingend abzugeben. Darüberhinausgehende Preisangebote werden bis maximal 30 Prozent in die Bewertung eingehen. Das Bestgebot erhält dabei die volle Punktzahl und alle weiteren einen prozentualen Anteil zum Bestgebot.

VI. **Darstellung des Verfahrens zur Grundstücksvergabe**

Grundsätzlich erfolgt die Konzeptvergabe in mehreren Schritten. Hierzu zählen der Beschluss zur Ausschreibung eines städtischen Grundstücksangebotes, das Auswahlverfahren und die spätere Reservierung.

Die Vergabe eines Grundstücks erfolgt auf der Grundlage von im Vorfeld hinsichtlich Inhalt und Gewichtung definierter Qualitätskriterien. Diese leiten sich von der in der Anlage 1 beigefügten Bewertungsmatrix ab und setzen sich aus den Schwerpunkten Wohnungspolitik, Städtebau/ Quartier, Funktion/ Architektur und Ökologie/ Energie/ Verkehr zusammen. Die Auswahlkriterien sind im Rahmen der Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen offen zu legen. Hierbei ist darzustellen, welches Kriterium mit welcher Gewichtung Eingang findet.

Nach der Bieterauswahl erfolgt gegebenenfalls zunächst eine Reservierung des Grundstücks, um die im Angebot dargestellten Qualitäten in weiteren Arbeitsschritten zu realisieren. Anschließend kann der Kaufvertrag aufgesetzt werden und die notarielle Beurkundung erfolgen.

VII. **Gemeinschaftswohnformen**

Bei sich für Gemeinschaftswohnformen (kooperative Wohnformen) eignenden Grundstücken ist eine weitere Alternative eine Konzeptvergabe auf Grundlage des aktuellen Verkehrswertes. In diesem Fall erfolgt die Vermarktung des Grundstücks ausschließlich nach Qualitätskriterien.

Kooperative Wohnformen sind hierbei Gemeinschaften, die in Form von gemeinschaftlichem Eigentum organisiert sind. Der Gemeinschaftszweck ist die Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum.

VIII. **Folgen**

Sofern der Bauantrag nicht die enthaltenen Kriterien des eingereichten Konzepts beinhaltet, werden je nach Einflussgröße ggf. Ausgleichsmaßnahmen bis zur/ zum Nichtigkeit/ Rücktritt vom Kaufvertrag vereinbart

IX. **Wirksamkeit**

Diese Richtlinie tritt mit Ablauf des Tages der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Wolmirstedt in Kraft.

Marlies Cassuhn
Bürgermeisterin