

Vergabekriterien der Stadt Müllheim zur Schaffung von preiswertem Wohnraum im Baugebiet „Am langen Rain“

Der Gemeinderat der Stadt Müllheim hat in seiner Sitzung vom 30.09.2020 beschlossen, die unter Ziff. 2 genannten Grundstücke nach einem von der Stadt durchzuführenden Vergabeverfahren gemäß den folgenden Richtlinien an einen Vorhabenträger zu veräußern:

1 Zielsetzung

Die Stadt Müllheim verfolgt das Ziel, bei der Vergabe der Grundstücke dauerhaft preisgünstigen Mietwohnraum zu schaffen. Zur Verfolgung dieses Ziels vergibt die Stadt die in ihrem Eigentum stehenden Baugrundstücke, soweit diese zum Verkauf angeboten werden sollen, nach den folgenden Kriterien und zu den hier aufgeführten vertraglichen Bedingungen.

Ausgenommen von den nachstehenden Regelungen bleiben Grundstücke, hinsichtlich derer bereits vertragliche Bindungen gegenüber Dritten bestehen oder im Zuge des Grunderwerbs bzw. zur Erreichung städtebaulicher Ziele begründet werden. Die Stadt behält sich vor, von den nachstehenden Regelungen abzuweichen, wenn dies im öffentlichen Interesse – etwa zur Ermöglichung eines Grundstückstauschs oder zur Schaffung/Erhaltung von Wohnraum mit Sozialbindung – sinnvoll oder zur Vermeidung unbilliger Härten geboten ist.

2 Ausschreibung der zu vergebenden Grundstücke

Zum Verkauf angeboten werden in einer Ausschreibungsrunde insgesamt vier Flurstücke, die zum Festpreis von 300 EUR/m² veräußert werden. Alle vier Grundstücke sollen an einen Vorhabenträger veräußert werden.

Es handelt sich dabei um die Flurstücke:

Flst. Nr. 3242, Am langen Rain, mit 680 m²

Flst. Nr. 3243 Am langen Rain, mit 671 m²

Flst. Nr. 3244, Am langen Rain, mit 90 m²

Flst. Nr. 3245, Am langen Rain, mit 3111 m²

Das Vergabeverfahren endet am 31.07.2021 (Stichtag). Bis zu diesem Stichtag sind Bewerbungen bei der Stadt Müllheim, Bismarckstr. 3, 79379 Müllheim, schriftlich einzureichen.

Nach dem Stichtag eingehende Bewerbungen bleiben unberücksichtigt.

3 Zulässige Bewerbungen

Zulässig sind nur fristgemäße Bewerbungen hinreichend leistungsfähiger Bewerber, die nachfolgende Angaben beinhalten und mit denen die Bereitschaft zur Übernahme nachfolgender Verpflichtungen erklärt wird:

1. Der Bewerber legt eine Entwurfsplanung für die Errichtung von Wohnhäusern auf den zu vergebenden Grundstücken entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am langen Rain“ vor. Der Bewerber verpflichtet sich, die Grundstücke bis zum ??? unter Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplans „Am langen Rain“ sowie auf der Grundlage der vorgelegten Entwurfsplanung nebst Baubeschreibung mit Wohnhäusern zu bebauen.
2. Der Bewerber verpflichtet sich, für die Dauer von mindestens 30 Jahren den Wohnraum nicht zu veräußern und ausschließlich zu vermieten.
3. Der Bewerber gibt im Rahmen der Bewerbung für die späteren Mietverträge die Mieten (Nettokaltmieten) der einzelnen Wohnungen (wohnungsspezifische Miete) und die durchschnittliche Miete für das Bauvorhaben insgesamt an.
4. Der Bewerber verpflichtet sich, bei der Erstvermietung die im Rahmen der Bewerbung angegebene wohnungsspezifische Miete zu vereinbaren und bei späteren Neuvermietungen die im Mietspiegel ermittelten Steigerungen nicht zu überschreiten.
5. Der Bewerber verpflichtet sich für den Fall des Verstoßes gegen Ziff. 2 oder Ziffer 4, der Stadt Müllheim für die einzelnen Wohnungen ein dinglich gesichertes privatrechtliches Ankaufsrecht einzuräumen, wobei der Ankaufspreis 90 % des jeweiligen Verkehrswerts, festgestellt durch Gutachten des Gutachterausschusses Markgräflerland, entspricht.
6. Die Wohnhäuser sind in der architektonischen Qualität (Grundrissplan, Fassadeneinsicht) und in dem Ausstattungsstandard zu errichten, die bzw. der in der vorliegenden Bewerbung angegeben wird.
7. Der Bewerber ist bereit, im Rahmen des Grundstückskaufvertrags die im Hinblick auf vorstehenden Verpflichtungen erforderlichen Sicherungen (dinglich gesicherte Rücktrittsrechte und Vorkaufsrechte, Vertragsstrafen etc.) zu übernehmen.
8. Mit der Bewerbung vorzulegen sind Referenzen zum Nachweis der fachlichen Leistungsfähigkeit sowie ein Finanzierungsnachweis über die Kauf- und Baukosten; ein Finanzierungsnachweis ist nicht erforderlich, soweit eine Finanzierung des Bauvorhabens über Wohnraumfördermittel beabsichtigt ist.

4 Vergabe

1. Unter allen zulässigen Bewerbungen, die frist- und formgemäß eingegangen sind und nicht zurückgenommen wurden, wird unter Anwendung der unten genannten Vergabekriterien eine Rangfolge gebildet.
2. Bei Punktegleichheit entscheidet das Losverfahren.
3. Zieht ein Bewerber seinen Antrag vor Zuteilung der Grundstücke zurück oder kommt der Kaufvertrag nicht zustande, so wird der Zweitplatzierte berücksichtigt oder die Ausschreibung wiederholt.
4. Eine Vergabe kann nur erfolgen, wenn die Festsetzungen des Bebauungsplans eingehalten werden oder bauplanungsrechtlich eine Befreiung von den Festsetzungen erteilt werden könnte.

5 Vergabekriterien

Die Rangfolge nach Ziff. 4 wird anhand folgender Punktvergabe bis maximal 100 Punkten gebildet:

5.1 Mietpreis bei Erstvermietung

- Das Kriterium wird mit bis zu 60 Punkten gewichtet.
- Gewertet wird der im Rahmen der Bewerbung für die Erstvermietung angegebene durchschnittliche Mietpreis pro m² Wohnfläche bezogen auf das Bauvorhaben insgesamt. Die

höchste wohnungsspezifische Miete darf dabei die durchschnittliche Miete maximal um 15% überschreiten.

- Die maximal zu vergebende Punktzahl 60 wird bei einem durchschnittlichen Mietpreis von 7,50 EUR vergeben und verringert sich pro höherem Mietzins von 10 Cent um jeweils 2 Punkte.

5.2 Architektonische und städtebauliche Qualität

- Das Kriterium wird mit bis zu 20 Punkten gewichtet.
- Dabei wird die städtebauliche Qualität (Einfügen in die Struktur des Baugebietes, Umgang mit der angrenzenden Landesstraße, Qualität der Erschließung und Anordnung, Unterbringung der Stellplätze und Qualität der Freiraumplanung) mit maximal 10 Punkten bewertet.
- Dafür ist eine Lageplanskizze vorzulegen, welche die Anordnung der Gebäude und der Stellplätze sowie die Freiraumplanung zeigt
- Die architektonische Qualität (Grundrissvariabilität - Spektrum an Wohnungsgrößen, Wohnungsausstattung, Barrierefreiheit, Freiraumbezug und Fassadengestaltung) wird ebenfalls mit maximal 10 Punkten bewertet. Dafür sind Skizzen von Grundrissen und Fassaden vorzulegen. Außerdem Angaben zur Ausstattung der Wohnungen.

5.3 Gemeinnützigkeit des Vorhabenträgers, genossenschaftlicher Wohnungsbau oder vergleichbares Modell (z.B. Modell „Mietersyndikat“)

- Das Kriterium wird mit bis zu 10 Punkten gewichtet.
- Für die Erfüllung dieses Kriteriums werden bei reiner Gemeinnützigkeit des Vorhabenträgers **10 Punkte** vergeben.
- Ist der Vorhabenträger nicht rein gemeinnützig, so werden folgende Punkte vergeben:
 - **8 Punkte** für Vermieter, die ihren Mietern die Möglichkeit bieten, Genossenschafts- oder Gesellschaftsanteile zu erwerben bzw. (wenn es sich um einen Verein handelt) Vereinsmitglied zu werden, sofern die Genossenschafts- oder Gesellschaftsanteile des Vermieters zu 90 % von Mietern gehalten werden bzw. nur Mieter Mitglieder des Vermieters sind,
 - **6 Punkte**, sofern die Genossenschafts- oder Gesellschaftsanteile des Vermieters zu weniger als 90 % aber mindestens 75 % von Mietern gehalten werden bzw. zu mindestens 75 % Mieter Mitglieder des Vermieters sind,
 - **4 Punkte**, sofern die Genossenschafts- oder Gesellschaftsanteile des Vermieters zu weniger als 75% aber mindestens 50 % von Mietern gehalten werden bzw. zu mindestens 50 % Mieter Mitglieder des Vermieters sind,
 - **2 Punkte**, sofern die Genossenschafts- oder Gesellschaftsanteile des Vermieters zu weniger als 50% aber mindestens 25 % von Mietern gehalten werden bzw. zu mindestens 25 % Mieter Mitglieder des Vermieters sind,
 - **0 Punkte** für alle anderen Vermieter.

5.4 Anmietungsmöglichkeit der Stadt Müllheim

- Das Kriterium wird mit bis zu 10 Punkten gewichtet
- **10 Punkte** werden vergeben, wenn der Vorhabenträger der Stadt Müllheim die Möglichkeit anbietet, mindestens 20 % der Gesamtwohnfläche des Bauvorhabens für 20 Jahre zum Mietpreis entsprechend Ziff. 3.4 zum Zwecke der städtischen Unterbringung wohnungssuchender Personen anzumieten. Die zu vergebenden Punkte reduzieren sich anteilig, wenn diese Möglichkeit nur für einen geringeren Prozentsatz der Gesamtwohnfläche des Bauvorhabens angeboten wird.

Martin Löffler

Bürgermeister