



**STADT
ASCHAFFENBURG**

Wohnen im Anwandeweg

Exposé



Baugrundstück für eine Baugemeinschaft in attraktiver Wohnlage

Grundstück: Schopenhauerstraße 16, 63741 Aschaffenburg

Ihre Bewerbung richten Sie bitte an die

Stadt Aschaffenburg, Stadtkämmerei – Sachgebiet Liegenschaften

- Herr Weber, Dalbergstraße 15, 63739 Aschaffenburg, Tel. 0 60 21 / 3 30-14 31 oder
- Frau Mogge, Dalbergstraße 15, 63739 Aschaffenburg, Tel. 0 60 21 / 3 30-14 33

1. Baugemeinschaften

Was ist eine Baugemeinschaft?

Die Stadt Aschaffenburg unterstützt Baugemeinschaften bei der Realisierung ihrer Projekte, um die Vielfalt an Wohnformen zu fördern, soziale Kontakte zu stärken und auch preiswerten Wohnraum zu ermöglichen.

Doch was ist eine Baugemeinschaft?

Baugemeinschaften sind Bauwillige, die sich zusammengeschlossen haben (auch rechtlich), um gemeinsam zu bauen - oder bauen zu lassen - und das Objekt selbst zu nutzen.

Häufig sind es Gruppen, die Wert auf eine gute Nachbarschaft und gegenseitige Unterstützung im Alter oder beim Wohnen mit Kindern legen. Oft prägen gemeinschaftliche Räume oder Grünanlagen und Aktivitäten das Zusammenleben. Durch Baugemeinschaften können Kosten gespart oder besondere Schwerpunkte wie ökologisches oder energieeffizientes Bauen gesetzt werden. Derartige Projekte ermöglichen es, neue Wohnformen auszuprobieren und neue Qualitäten im Wohnungsmarkt zu definieren.

Wie wird man eine Baugemeinschaft?

Die Gemeinschaft muss sich als Gruppe rechtlich zusammenschließen. Hierfür gibt es verschiedene Möglichkeiten. Für die Umsetzung des Projektes können sich Gemeinschaften auch Hilfe von außen holen. Verschiedene Konstellationen vom Verein über eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), WEG oder Genossenschaft sind möglich.

Wichtig ist, dass die Gruppe nach außen hin rechtlich vertreten werden kann.

Wie erhält eine Baugemeinschaft das Grundstück?

Öffentliche Ausschreibung

Mit dieser öffentlichen Ausschreibung wird das Grundstück für Baugemeinschaften reserviert. Auf dieses Grundstück können sich somit **nur** Baugemeinschaften bewerben.

Die Vergabe des Grundstücks verläuft in einem mehrstufigen Auswahlverfahren.

Wie läuft das Verfahren ab?

1. Stufe (aktuelle Stufe):

Das Grundstück wird von der Stadt öffentlich ausgeschrieben. In den nächsten 3 Monaten können sich interessierte Baugemeinschaften bewerben. Anhand der Bewerbung wird das Interesse sowie die grundsätzliche Eignung der Baugemeinschaft festgestellt.

2. Stufe:

Geeignete Baugemeinschaften aus Stufe 1 werden nun aufgefordert, eine grobe Projektplanung mit baulichem Grundkonzept, Nutzungs- und Finanzierungskonzept vorzulegen. Bei mehreren Angeboten erfolgt die Auswahl anhand der vorgegebenen Auswahlkriterien (Auswahlverfahren).

3. Stufe:

Die Baugemeinschaft, die mit ihrer Bewerbung in Stufe 2 ausgewählt wurde, wird nun aufgefordert, innerhalb von 6 Monaten einen Bauantrag einzureichen. So lange wird das Grundstück für diese Baugemeinschaft reserviert.

4. Stufe

Ist der Bauantrag fristgerecht eingegangen und genehmigungsfähig, wird der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen und beurkundet.

Die Stadt behält sich ein Rückerwerbsrecht von 5 Jahren vor, sollte sich die Baugemeinschaft vorher auflösen. Ebenso behält sich die Stadt ein Rückerwerbsrecht vor, wenn die Baugemeinschaft das Grundstück nicht innerhalb von 2 Jahren bezugsfertig bebaut hat.

Auswahlverfahren (Stufe 2)

Bewerben sich mehrere Baugemeinschaften auf ein Grundstück, erfolgt die Vergabe durch ein Auswahlverfahren. Bei der Auswahl der Angebote, die in Stufe 2 eingereicht werden, ist das Konzept und die Idee der Baugemeinschaft entscheidend. Wichtig ist, dass die Gemeinschaftsidee erkennbar ist und über einen langen Zeitraum hinweg funktioniert.

Bei der Bewertung der Angebote werden daher besonders die organisatorische Vorgehensweise der Gruppe berücksichtigt sowie soziale, ökologische und wirtschaftliche Aspekte des Gemeinschaftsprojektes.

Bestimmte Kriterien wie Mindestenergiestandard, Mindestgröße der Baugemeinschaft und Finanzierung müssen erfüllt sein, um den Zuschlag zu erhalten. Außerdem verpflichtet sich die Baugemeinschaft, das Projekt innerhalb von 2 Jahren (ab Kaufvertragsdatum) umzusetzen.

Nach welchen Kriterien wird die Baugemeinschaft im Auswahlverfahren ausgewählt?

Folgende Kriterien werden bei der Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften besonders berücksichtigt.

Organisatorische Vorgehensweise

Wer gehört zur Baugemeinschaft? Wie ist die Baugemeinschaft rechtlich organisiert und wie werden Entscheidungen herbeigeführt und umgesetzt?

Soziale Kriterien

Ein Wohnkonzept zeigt, wie sich der Gemeinschaftsgedanke im Gebäude widerspiegelt. Gibt es Gemeinschaftsräume? Wird auf Barrierefreiheit geachtet? Welche Bewohnergruppen sollen angesprochen werden (Senioren, Familien, gemischt...)?

Ressourcenschonend

Die energetische Konzeption des Gebäudes, ökologische Standards sowie ein Mobilitätskonzept für den Gebäudekomplex sind heute nicht mehr wegzudenkende Aspekte im Wohnungsbau und spielen daher auch bei Baugemeinschaften eine Rolle.

Konzeptionell

Das Bauvorhaben muss sich an planungsrechtliche Vorgaben halten, als funktionierende Einheit entworfen und am Ende genehmigungsfähig sein.

Ökonomisch

Ein sparsamer Flächenverbrauch, eine wirtschaftliche Bebauung des Grundstückes und eine durchdachte Finanzierung sprechen für eine wirtschaftliche Realisierung des Projektes.

2. Lage und Umfeld

Die kreisfreie Stadt Aschaffenburg mit ca. 70.000 Einwohnern ist Teil der Metropolregion Frankfurt-Rhein-Main und Oberzentrum am Bayerischen Untermain. Rund 35 Kilometer süd-östlich von Frankfurt am Main liegt Aschaffenburg am nordwestlichen Eck des Mainvierecks.

Die Stadt ist ein vitaler Wirtschaftsstandort mit sehr guten Verkehrsanbindungen (Autobahnen A 3 und A 45, Bundesstraßen B 8, B 26 und B 469) Der Rhein-Main-Flughafen ist in ca. 30 Minuten erreichbar. Aschaffenburg ist bestens an das Verkehrsnetz der Deutschen Bahn angeschlossen mit fast stündlichem ICE-Halt.

Aus dem hervorragenden Angebot an Bildungs-, Weiterbildungs- und Fortbildungseinrichtungen ist besonders auf die 1995 gegründete Fachhochschule mit mittlerweile 16 Studiengängen und über 3.000 Studentinnen und Studenten hinzuweisen.

Die angrenzenden Naherholungsgebiete Spessart und Odenwald sowie die Flusslandschaften des Mains bieten vielfältige Möglichkeiten der Entspannung. Die steigenden Bevölkerungszahlen der letzten Jahre sind eindeutiger Beleg für den hohen Wohn- und Freizeitwert.

Weitere Informationen zur Stadt Aschaffenburg finden Sie unter www.aschaffenburg.de.

Das Baugebiet Anwandeweg liegt im östlichen Teil des Stadtteils Nilkheim. wird begrenzt von der Kleinen Schönbuschallee im Norden, dem Ahornweg im Osten und Süden sowie dem Hibiskusweg, dem Rüsterweg, der Martin-Luther-Straße und dem Geschwister-Scholl-Platz im Westen. Das Baugebiet ist 27 ha groß und es werden dort in etwa 750 neue Wohnungen in Ein- und Zwei-Familienhäusern sowie Geschosswohnungsbauten für bis zu 1.800 Bewohner/-innen entstehen.

Die Entfernung zum Stadtzentrum (Herstatturm) beträgt knapp 2 km (Luftlinie), zum Hauptbahnhof ca. 3 km (Luftlinie). Eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in der Nähe. Die Autobahnanschlussstelle Aschaffenburg ist ca. 7 km entfernt.

Am Geschwister-Scholl-Platz sowie entlang der Großostheimer Straße befinden sich viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und auch spezialisierten Bedarf.

Ebenfalls in unmittelbarer Nähe befindet sich das Naherholungsgebiet „Schönbusch“, das über die autofreie Kleine Schönbuschallee bequem erreicht werden kann.



Lage des Plangebiets [Auszug aus dem Stadtplan]

3. Historie des Baugebiets

Schon seit den 50er Jahren war die Fläche des heutigen Baugebiets Anwandeweg als Wohnsiedlung angedacht. Ende der 1990er Jahre erarbeitete das Stadtplanungsamt erste Konzepte in Form von städtebaulichen Rahmenplänen. In den öffentlichen Beratungen über diese Pläne wurden allerdings recht gegensätzliche Standpunkte eingenommen, besonders in Bezug auf die Verkehrsführung und die Siedungsdichte. In dieser Situation sah sich das Stadtplanungsamt veranlasst, den vergangenen Planungsverlauf zu überdenken. Im November 2003 schlug das Stadtplanungsamt dem Stadtrat ein zweistufiges Verfahren vor, durch das die Betroffenen frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen wurden.

Im Februar 2004 beschloss der Stadtrat, eine Planungswerkstatt zu initiieren. Eine Gruppe aus 70 Nilkheimer Bürgerinnen und Bürgern, Grundstückseigentümerinnen und –eigenthümern, Mitglieder sonstiger, von der Planung berührter, Interessengruppen, Stadträtinnen und Stadträte sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern aus unterschiedlichen Ämtern des Rathauses erarbeiteten in mehreren Workshops die grundlegenden räumlichen und städtebaulichen Anforderungen an die Stadtteilerweiterung. Hierzu wurden die folgenden 15 Grundsätze für eine Siedlungsentwicklung am „Anwandeweg“ formuliert:

1. Sozial durchmischte Bewohnerstruktur
2. Zentrum Geschwister-Scholl-Platz
3. Keine Blockbebauung
4. Familienfreundliches Nilkheim
5. Infrastruktur Schule – Kindergarten
6. Platz für Kinder und Jugendliche
7. Altengerechtes Wohnen
8. Viel Grün in Nilkheim
9. Vorrangig ökologisches Bauen
10. Möglichkeiten zur Integration
11. Gewerbe und Wohnen
12. Verkehrsreduzierung, -beruhigung
13. Lärmschutz achten
14. Identitätsstiftende Elemente
15. Bedarfsgerechte Erschließung

Der Stadtrat billigte diese Grundsätze. Auf ihrer Grundlage wurde im Jahre 2010 ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt, aus dem das Dresdner Büro „Schellenberg und Bäumler GmbH“ als Sieger hervorging. Auf Basis des Siegesentwurfs des Wettbewerbs entstand schließlich der Bebauungsplan „Anwandeweg“ Nr. 7/6, der am 12.12.2014 rechtskräftig wurde.

Nach dem Abschluss des Umlegungsverfahrens beginnt 2019 die Erschließung des Baugebiets. Es werden nach und nach einzelne Teilbereiche des Baugebiets erschlossen werden. Die Fertigstellung der Erschließungsanlagen für das erste Teilbaugebiet sind für den Januar 2020 vorgesehen, das letzte Teilbaugebiet soll im Juni 2022 erschlossen sein.

4. Informationen zum Baugrundstück

Grundstücksdaten

Gemarkung: Leider

Flurstücknummer: 455/180

Adresse: Schopenhauerstraße 16

Größe: 733 m²

Bebauungsplan: Nr. 7/6 Anwandeweg

Link zum Bebauungsplan: https://www.aschaffenburg.de/dokumente/Buerger-in-Aschaffenburg/Dateiordner-Bebauungsplaene/07_06_Auf_-_BPL.pdf

Nach derzeitiger Planung werden die Erschließungsarbeiten im Bereich des Kaufgegenstands voraussichtlich im Januar 2020 abgeschlossen. Die Stadt Aschaffenburg übernimmt keine Garantie für die Einhaltung des vorgenannten Fertigstellungstermins.

Alle planungsrelevanten Daten liegen jedoch bereits vor, sodass Bauanträge auch vor Abschluss der Erschließungsarbeiten eingereicht werden können (Stufe 3 des Verfahrens).

Das Grundstück ist für den Erwerb durch eine Baugemeinschaft vorgesehen.



Daten gemäß Bebauungsplan

- Baugebiet: WA5
- Haustyp: Mehrfamilienhaus / Stadtvilla
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,35
- Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2

Die zulässige Geschossfläche kann ausnahmsweise um die Flächen notwendiger Garagen erhöht werden, die unter der Geländeoberfläche (in Tiefgaragen) hergestellt werden. Hierbei ist für jeden notwendigen Stellplatz einschließlich seines erforderlichen Fahrgassenanteils pauschal eine Fläche von 25 m² in Ansatz zu bringen.

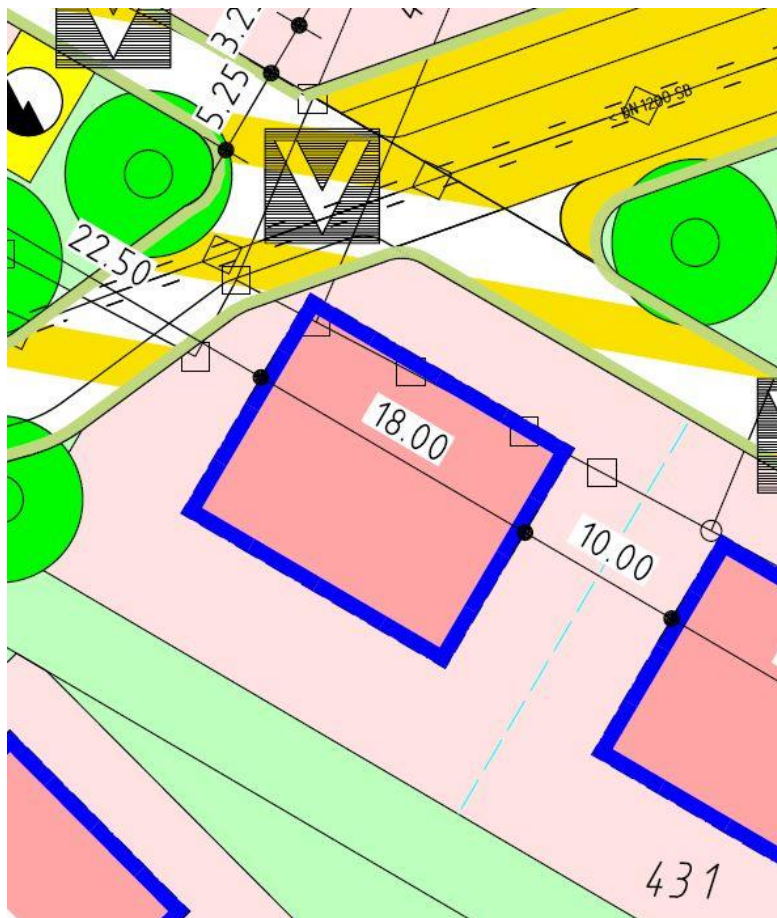
- Zahl der Vollgeschosse: 3 bis 4
- Dachneigung: 0° bis 10°

Alle Dächer ab einer Größe von 10 m² und mit einer Dachneigung von 0° bis 10° sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Dabei ist eine Substratauflage von mindestens 8 cm Dicke vorzusehen. Davon ausgenommen sind Fensteröffnungen, Dachterrassen und untergeordnete Gebäudeteile. Von der Dachbegrünung kann abgesehen werden, wenn die betreffenden Dachflächen für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden.

Oberirdisch sichtbare Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der gesondert für diesen Zweck umgrenzten Flächen zulässig. Auf dem Grundstück dürfen bis zu drei oberirdische Stellplätze errichtet werden.

- Art der zulässigen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.



Auszug aus dem Bebauungsplan Anwandeweg Nr. 7/6

Energetische Standards für den Verkauf städtischer Grundstücke (gemäß Stadtratsbeschluss vom 17.01.2018)

Mindeststandard „KfW-55“

Für die Errichtung von Gebäuden auf den städtischen Grundstücken ist der energetische Mindest-Standard von mindestens „KfW-55“ vorgeschrieben (in Anlehnung an das bereits beschlossene Wohnungsprogramm).

Förderung für höhere Energiestandards

Für höhere Energie-Standards wird ein Teil des Grundstückspreises rückerstattet:

Rückerstattung: 1.000,00 Euro für den KfW-40-Standard

Rückerstattung: 3.000,00 Euro für folgende Standards: KfW-40+, Passivhaus, Null-Energie-Haus, Energie-Plus-Haus.

Der Vorhabenträger / Bauherr legt sowohl bei der Planung als auch bei der Fertigstellung des Vorhabens die Berechnungen und Bestätigungen eines zertifizierten KfW-Sachverständigen vor.

Einschränkung der Feststoff-Feuerung

Als Vorbeugung gegen die Feinstaub-Problematik bei Feuerungsanlagen wird beim Verkauf städtischer Grundstücke der Betrieb von feststoffbetriebenen Einzelraumfeuerungsanlagen (z.B. Kaminöfen und offene Kamine) untersagt.

Ausnahme: automatisch beschickte Pelletöfen mit und ohne Wassertasche.

Weitere Informationen zum Baugebiet

Das öffentliche Kanalisationsnetz zur Entsorgung des Baugebiets wird im erforderlichen Umfang neu errichtet.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgungsnetze innerhalb des Areals werden durch die Aschaffenburgische Versorgungs GmbH (AVG) in Abstimmung mit der Stadt Aschaffenburg errichtet, die auch die Baukostenzuschüsse und Kosten für die Hausanschlussleitung unmittelbar mit dem Erwerber abrechnen wird.

Im Zuge der Neuerschließung des Baugebiets wird die Telekom ein Glasfasernetz verlegen.

5. Kaufpreis und Bewerbungsverfahren

513.100,00 Euro (733 m² x 700,00 Euro/m²)

Der Kaufpreis beinhaltet keine Erschließungskosten, Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich oder Kosten für die Erstellung der Hausanschlüsse.

Diese Kosten sind vom Erwerber gesondert zu tragen und der Stadt Aschaffenburg zu erstatten, sofern sie bereits angefallen sind.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Interessenbekundung handelt. Dieses Verfahren ist nicht mit den Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) oder der Verdingungsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) vergleichbar. Mit der Abgabe einer Interessenbekundung entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages. Ein Kaufvertrag kommt frühestens mit Abschluss der Stufe 4 des Verfahrens (siehe Seite 2f).

Das Bewerbungsverfahren gliedert sich in 4 Stufen und wurde in Kapitel 1 näher beschrieben. Aktuell befindet sich das Grundstück in Stufe 1 des Verfahrens. Welche Angaben und Informationen in der Interessensbekundung erwartet werden ist der Anlage unter „Erläuterungen zu den Details der Stufen“ zu entnehmen (S.11).

Die Bewerbungsfrist endet mit Ablauf des **15.04.2020**.

Die Käufer haben alle mit dem Erwerb verbundenen Kosten (Notarkosten, Gebühren, Steuern und sonstige Abgaben) zu übernehmen.

6. Hinweise

Im Zweiten Weltkrieg wurden über dem Stadtgebiet Bomben abgeworfen. Den Käufern wird empfohlen, vor Durchführung von Erdarbeiten gegebenenfalls entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

7. Wohnungsbauförderung und Finanzierungshilfen

Förderprogramm der Stadt Aschaffenburg

Richtlinien zur Förderung des Wohnungsbaus für Familien mit Kindern (Programm 6 des städtischen Wohnraumförderprogramms)

Die Stadt Aschaffenburg gewährt zur Förderung des Wohnungsbaus für Familien mit Kindern und Familien mit behinderten Kindern in Aschaffenburg finanzielle Unterstützung. Nach Maßgabe der jeweils verfügbaren Haushaltsmittel gewährt die Stadt Aschaffenburg Familien je nach Einkommensstufe und Erhalt weiterer Förderungen ab dem ersten Kind einen städtischen Zuschuss bis zu einer Höhe von 2.500,00 Euro pro Kind. Bei Familien mit behinderten Kindern erhöht sich der Zuschuss pro behindertes Kind auf 4.000,00 Euro.

Der Baukostenzuschuss ist vor Baubeginn oder Kaufvertragsabschluss bei der Stadt Aschaffenburg – Bauordnungsamt – Sachgebiet Wohnungswesen – zu beantragen. Hier werden Sie auch vor Antragstellung beraten.

Ein Rechtsanspruch auf Gewährung eines Baukostenzuschusses für Haushalte mit Kindern besteht nicht.

Die Ausreichung der Baukostenzuschüsse für Haushalte mit Kindern und Haushalte mit behinderten Kindern erfolgt nach der Reihenfolge der eingegangenen Anträge und nach der sozialen Dringlichkeit gemäß den Vorschriften der Wohnraumförderbestimmungen 2012 (s. Nr. 27 WFB 2012).

Anlage:

Programm 3 des städtischen Wohnraumförderprogramms

Vergabe von städtischen Grundstücken, die für Baugemeinschaften reserviert sind (im Auswahlverfahren)

Definition Baugemeinschaft

Unter Baugemeinschaft wird hier im städtischen Förderprogramm jedwede Form des gemeinsamen Bauens verstanden. Dies können beispielsweise Bau(herrn)gruppen, Genossenschaften oder Wohnungseigentümergeinschaften sein. Grundsätzlich handelt es sich um einen rechtlichen Zusammenschluss von Bauwilligen die gemeinsam bauen und das Objekt selbst nutzen wollen. Häufig wird darin unterschieden, dass Baugemeinschaften gemeinsamen Wohnraum (i.d.R. in Form von Mehrparteienhäusern) schaffen und Baugruppen gemeinsam einzelne Wohngebäude errichten (z.B. in Form von Reihen- oder Doppelhäusern o.ä.).

Je nach gewählter Rechtsform kann nach dem gemeinsamen Bauen eine Eigentumsaufteilung stattfinden oder die Gruppe organisiert sich bspw. in Form einer Genossenschaft oder eines Vereins.

Welche Form gewählt wird, hängt von den Interessen und Zielen der einzelnen Gemeinschaft ab, ist jedoch im Rahmen des Auswahlverfahrens (Stufe 2) zu benennen.

Verfahrensart

Die Vergabe von städtischen Grundstücken, die für Baugemeinschaften reserviert sind, richtet sich an mehrere Bauwillige, die gemeinsam bauen wollen und sich rechtlich als Baugemeinschaft zusammenschließen. Das errichtete Objekt wird anschließend selbst genutzt. Während der gesamten Projektphase werden sie von einem Betreuer z.B. einem Architekturbüro oder einer Wohnungsbaugesellschaft u.Ä. begleitet, der die Entscheidungsprozesse moderiert, das Informationsmanagement übernimmt, zwischen den Mitgliedern der Gruppe und dem Auftragnehmer koordiniert sowie das Projektmanagement übernimmt. Die Baugemeinschaft muss sich zu Beginn so strukturieren, dass klare Kompetenzen und Ansprechpartner bestehen.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt in einem Auswahlverfahren.

Beim Auswahlverfahren ist genderneutral vorzugehen, es sind die Grundsätze eines wirtschaftlichen Wettbewerbs zu beachten, es ist ethnische und soziale Gleichbehandlung sowie politische Transparenz gefordert. Das Auswahlverfahren ist daher kein Architektenwettbewerb, auf den die Richtlinien der RWP anzuwenden sind. Es handelt sich um ein Verfahren zur Vergabe von städtischen Grundstücken, die für Baugemeinschaften vorreserviert sind und zu einem Festpreis des Gutachterausschusses abgegeben werden. Es ist daher kein Preiswettbewerb sondern ein Qualitätswettbewerb!

Zur Gewährleistung dieses Wettbewerbs sind zwingende Vergabekriterien zur Auswahl und Hierarchisierung der Bewerber vorgegeben. Sie werden vom Stadtrat beschlossen. Bewerben sich mehrere Baugemeinschaften auf ein Grundstück, erhält die Baugemeinschaft das Grundstück, welche nach den Auswahlkriterien die höchste Punktzahl (siehe dazu Stufe 2) erreicht. Die Bewertung und Priorisierung erfolgt durch die Verwaltung unter Beiziehung der Fachstellen.

Verfahrensablauf

Die Vorbereitung zur Veräußerung eines Grundstücks erfolgt in einem vierstufigen konzeptionellen Vergabeverfahren.

Stufe 1:

Bewerbung / Interessenbekundung

Das Grundstück wird von der Stadt öffentlich ausgeschrieben.

In den darauffolgenden 3 Monaten können sich Interessenten bewerben. Die Bewerbung dient der Feststellung der Eignung der Bewerber / Baugemeinschaften. Die auf der Grundlage der Eignungskriterien zugelassenen Bewerber erhalten nach Ablauf der Stufe 1 die Aufforderung zur Teilnahme an der zweiten Stufe.

Stufe 2:

Auswahlverfahren / Grobkonzept

In der zweiten Stufe wird von den Bewerbern eine grobe Projektplanung mit baulichem Grundkonzept, Nutzungs- und Finanzierungskonzept sowie einer Darlegung der Nachhaltigkeit ihres Projektes erwartet.

Bei mehreren Angeboten erfolgt die Auswahl durch ein Auswahlgremium anhand der Auswahlkriterien. Durch eine festgelegte und allen Bewerbern bekannt gemachte Bewertungsmatrix wird die Rangfolge der Angebote definiert (siehe Bewertungskriterien).

Stufe 3:

Konkrete Objektplanung (Bauantrag)

Die Baugemeinschaft mit der Bewerbung, die in Stufe 2 am besten abgeschnitten hat, bekommt die Aufforderung, innerhalb von 6 Monaten einen Bauantrag einzureichen. In dieser Zeit wird das Grundstück für die Baugemeinschaft reserviert. Wird der Bauantrag innerhalb der Frist eingereicht, kommt es zum Kaufvertrag (Stufe 4).

Während dieser Zeit werden erforderliche Grundsatzbeschlüsse zur Veräußerung des Grundstücks von der Verwaltung vorbereitet und vom Stadtrat gefasst unter dem Vorbehalt, dass das Bewerbungskonzept bzw. die Vergabekriterien eingehalten werden.

Stufe 4:

Grundstückskaufvertrag

In Stufe 4 wird der Grundstückskaufvertrag abgeschlossen und beurkundet. Das Grundstück kann nur an eine organisierte Baugemeinschaft verkauft werden. Die Stadt behält sich ein Rückerwerbsrecht von 5 Jahren vor, sollte sich die Baugemeinschaft vorher auflösen. Im Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung zur Errichtung des genehmigten Gebäudes innerhalb einer Frist von 2 Jahren festgelegt.

Erläuterungen zu den Details der Stufen:

Zu Stufe 1:

Von den Bewerbern werden innerhalb der ersten Stufe folgende Angaben / Informationen erwartet:

1. Vorstellung der Baugemeinschaft, bestehend aus mindestens fünf Haushalten, die endgültige Zusammensetzung der Baugemeinschaft muss in Stufe 1 noch nicht feststehen, es muss jedoch die Bereitschaft erkennbar sein, als Eigentümergemeinschaft zu agieren. Dies ist schriftlich darzulegen.
2. Schriftliche Benennung eines fachlichen Begleiters / Betreuers.
3. Schriftliche Benennung eines die Gruppe nach Außen vertretenden Ansprechpartners.

Auf der Basis der Bewerbungsunterlagen wird eine Prüfung der Eignung der Bewerber von Seiten der Stadtverwaltung vorgenommen.

Die Eignung der Bewerber ist dann gegeben, wenn die unter Punkt 1 bis 3 genannten Mindestnachweise erbracht und die Unterlagen fristgerecht bei der Verkäuferin eingegangen sind.

Zu Stufe 2:

Inhalt der Auswahlunterlagen:

1. **Bauliches Grundkonzept** mit der Zahl und Größe der geplanten Wohneinheiten.

Darin enthalten:

- Lageplan mit Umriss der Gebäude,
- Skizzenhaftes Entwurfskonzept,
- gemeinschaftlich nutzbare Flächen und Räume,
- Darlegung des Mobilitätskonzeptes (Stellplätze, Fahrradabstellanlagen).
- Darlegung eines Energiekonzeptes mit der Verpflichtung zur Umsetzung des Mindestenergiestandards „KfW-Effizienzhaus 55“

2. **Nutzungen und inhaltliche Ziele**

Vorlage eines vorläufigen Nutzungskonzeptes mit weitergehenden Erläuterungen zum Projektziel, dabei sind die Überlegungen zum gemeinschaftlichen Wohnen, zum nachhaltig Leben und zur wirtschaftlichen Verfahrensweise offen zu legen.

3. Darlegung der **Organisationsform der Baugemeinschaft** zum Beispiel als GbR oder Genossenschaft.

Darlegung der Zusammensetzung der Baugruppe:

- Zahl der Haushalte (mindestens 5),
- Zahl der Personen,
- Zahl der Kinder,
- Zahl der Generationen, etc.

4. Vorlage eines nachvollziehbaren **Finanzierungskonzeptes** mit Offenlegung der Eigenkapitalbasis in beglaubigter Form
 - Höhe des vertraglich gebundenen Eigenkapitals in % des Kaufpreises für das Grundstück
 - Sicherheit / Belastbarkeit der Finanzierung des Grunderwerbs
 - Einkommensverhältnisse der Mitglieder der BaugemeinschaftDie Untergrenze der Eigenleistungen und Tragbarkeit der Belastung richten sich nach den Kriterien der bayern. Wohnraumförderbestimmungen 2012 (Kap. 32 und 33)

Bei der Finanzierung kann die städtische Familienförderung miteinbezogen werden. Jede Familie, die einen Haushalt in der Baugemeinschaft darstellt, kann unabhängig von der Baugemeinschaft die städtische Familienförderung erhalten, wenn die hierfür notwendigen Kriterien erfüllt werden.

5. Erklärung der Bereitschaft zum Eingehen einer **Bauverpflichtung** innerhalb von 2 Jahren ab Grundstückserwerb.

6. **Rechtverbindliche Erklärung** der Baugruppe als Gesamtschuldner zur Bindung an das abgegebene Gebot für die Dauer von 12 Monaten.

Bei mehreren Bewerbern werden anhand der Bewerbungskriterien Punkte vergeben (siehe Bewertungskriterien), die Baugemeinschaft mit der höchsten Punktzahl erhält den Zuschlag und die Aufforderung zur Stufe 3

Zu Stufe 3:

Hier sind die Unterlagen zum Bauantrag für die Genehmigungsplanung zu erstellen und einzureichen.

Zu Stufe 4:

Abschluss und Beurkundung des Grundstückskaufvertrags.

In den Kaufvertrag können weitere Kriterien aufgenommen werden, die in den Bewertungskriterien als besonders zu berücksichtigen angesehen werden, um die Umsetzung zu garantieren.

Bewertungskriterien

Die Bewertungskriterien gliedern sich in die Bereiche:

1. Wirtschaftlichkeit des Projektes,
2. Kriterien zur sozialen und organisatorischen Vorgehensweise,
3. Ökologische und energetische Kriterien,
4. Städtebauliche Kriterien.

Unter 1. ist der Aspekt der Wirtschaftlichkeit des Projektes darzustellen. Zum einen geht es um die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes, zum anderen um das Finanzierungskonzept und die wirtschaftliche Umsetzung der Maßnahme.

Unter 2. ist ein Organisationskonzept für die Betriebsphase der Wohngruppe, während der Entstehung und dem Einzug in das Objekt darzulegen. Weiterhin sind die Grundsätze des gemeinschaftlichen Lebens zu beschreiben.

Unter 3. Wird die energetische Konzeption des Gebäudes bewertet. Ebenso ist ein Mobilitätskonzept der Gemeinschaft vorzustellen.

Durch ein nachvollziehbares und realistisches Mobilitätskonzept der Baugemeinschaft, z.B. auch bezogen auf Car/Bike-sharing, Fahrradnutzung, E-Bike o.ä. kann von der nachzuweisenden Stellplatzanzahl nach Stellplatzsatzung abgewichen werden. Zusätzliche Leistungen werden in dem Auswahlverfahren besonders berücksichtigt.

Unter 4. sind bei den städtebaulichen Gesichtspunkten die Durchgrünung der Anlage und der Versiegelungsgrad vorzustellen.

Kriterienkatalog zur Vergabe von städtischen Grundstücken an Baugemeinschaften		Max. Punkte	Beurteilungsstufen							Punkte Gesamt
			5 = sehr gut/ überzeugend 0 = nicht vorhanden, unzureichend							
			0	1	2	3	4	5		
1 Kriterien zur organisatorischen Vorgehensweise der Baugemeinschaft										
Zusammensetzung der Baugemeinschaft/Anzahl und Größe der Haushalte (mind. 3 Haushalte)			Pflicht							15
Stabilität der Baugemeinschaft durch vertraglichen Zusammenschluss (z.B: GbR o.ä.)			Pflicht							
Rechtsverbindliche Erklärung der Baugemeinschaft als Gesamtschuldner zur Bindung an das abgegebene Gebot für die Dauer von 12 Monaten			Pflicht							
Konzept aus dem die Zielsetzung gemeinschaftlich zu planen und zu wohnen hervorgeht		5 Pkt								
Referenzen aus dem Bereich "gemeinschaftliches Bauen" (ggf. auch von den Personen/Einrichtungen, welche die Baugemeinschaft fachlich beraten)		5 Pkt								
Wie lange existiert die Baugemeinschaft bereits? Wie intensiv hat sich die Baugemeinschaft mit dem Thema „Bauen in einer Baugemeinschaft“ beschäftigt?		5 Pkt								
2 Soziale Kriterien										
Ein Wohnkonzept sowie Bewohnerkonzept ist abzugeben			Pflicht							35 Pkt
Anzahl und Art der Wohneinheiten und Gemeinschaftsräume		5 Pkt								
Barrierefreiheit		5 Pkt								
Wohnkonzept zur Begegnung und ggf. zur gegenseitigen Unterstützung/Nachbarschaftshilfe o.ä.		5 Pkt								
Bewohnerkonzept (Durchmischung, Familien, Senioren, Wohngemeinschaften o.ä.), Anzahl der Kinder, der Familien, der Generationen (je höher die Durchmischung, umso höher die Punktzahl)		5 Pkt								
Einkommensverhältnisse der Mitglieder der Baugruppe (Anzahl Haushalte nach Einkommensstufen)		5 Pkt								
Ist ein Gemeinschaftsförderndes Miteinander auch quartiersübergreifend vorgesehen (Angebote für das Quartier)? (bis zu 5 Pkt.)		5 Pkt								
Werden z.B. Einrichtungen mit sozialer Ausrichtung in das Bauvorhaben integriert? (z.B. Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderung, Betreutes Wohnen o.ä.)		5 Pkt								
3 Energetische und ökologische Kriterien (Energiekonzept)										
Energiesstandard „KfW-Effizienzhaus 55“			Pflicht							25 Pkt
Energiesstandard höher als KfW 55 (KfW 40/40plus)		5 Pkt								
Anteil recyclingfähiger Baustoffe oder Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen bei Dämmung, Wände und Decken		5 Pkt								
Grau- und/oder Regenwassernutzung		5 Pkt								
Sonstige energetische bzw. ökologische Maßnahmen z.B. Fassaden- und Dachbegrünung		5 Pkt								
Mobilitätskonzept		5 Pkt								
4 Planungskonzeptionelle Kriterien										
Chancen der Genemigungsfähigkeit nach Art und Maß der Nutzung			Pflicht							15 Pkt
Städtebauliche Einbindung und architektonische Qualitäten (bis zu 5 Punkte)		5 Pkt								
Freiraumgestaltung, gemeinschaftlich genutzte Freiflächen (bis zu 5 Punkte)		5 Pkt								
Versiegelungsgrad (bis zu 5 Punkte)		5 Pkt								
5 Wirtschaftlichkeit des Projektes										
Die Umsetzung muss innerhalb von 2 Jahren erfolgen (Zeitlicher Ablauf der Baumaßnahme, Termin der Fertigstellung)			Pflicht							10 Pkt
Sicherheit/Belastbarkeit der Finanzierung des Grunderwerbs			Pflicht							
Eigenkapitalnachweis der Gruppe			Pflicht							
Plausibilität und Realisierungswahrscheinlichkeit des Finanzierungskonzept und Angemessenheit der Gesamtkosten (bis zu 5 Punkte)		5 Pkt								
Sparsamer Wohnflächenverbrauch (Größe der Wohneinheiten im Verhältnis zur Personenzahl) und Wirtschaftliche Bebauung des Grundstücks (Lage, Form, Größe, Erschließung) (bis zu 5 Punkte)		5 Pkt								
Gesamtpunktzahl:									100 Pkt.	