

Vergaberichtlinien der Gemeinde Ried von Wohnbaugrundstücken „Wohnungsbau“

zur Bebauung mit Einzelhäusern mit mindestens 4 Wohneinheiten

Die Gemeinde Ried vergibt Wohnbaugrundstücke zur Bebauung mit Einzelhäusern mit mindestens vier Wohneinheiten gemäß den nachfolgenden Richtlinien. Die Gemeinde Ried behält sich vor, in begründeten Einzelfällen von den Richtlinien abzuweichen.

Die Gemeinde Ried verfolgt mit der Aufstellung der Vergaberichtlinien das Ziel mittels Einzelhäuser mit mindestens vier Wohneinheiten mehr Wohnraum auf Grundstücken zu gewinnen. Durch den Bau von Wohnungen soll in der Gemeinde Ried die Möglichkeit geschaffen werden, in kleineren Wohnbereichen eine Unterkunft zu finden.

Wohnungen, die angemietet werden können, sind derzeit wenig vorhanden. In Ried leben junge Menschen, die gerne aus ihrem Elternhaus ausziehen und weiter in ihrem sozialen Umfeld wohnen wollen. Für Singles, kinderlose Paare und Rentner gibt es in Ried derzeit wenig Wohnraum. Senioren, die ein eigenes Grundstück mit Haus besitzen, wollen in einen kleineren Wohnbereich umziehen und trotzdem in ihrer Heimatgemeinde (Gemeinde Ried) weiterleben.

Insbesondere für diese Menschen ist die Schaffung von Wohnraum im Wege des Wohnungsbaus erforderlich.

Für den Zeitpunkt der maßgeblichen Sach- und Rechtslage legt der Gemeinderat für jedes Baugebiet bei Ausschreibung der Parzellen einen Stichtag fest.

Die Vergabe erfolgt neben den jeweiligen Kriterien im Wege pflichtgemäßer Ermessensausübung unter Beachtung des Grundsatzes der Gleichbehandlung gem. Art. 3 Abs. 1 GG, Art. 118 Abs. 1 Satz 1 BV.

I. Antragsberechtigter Personenkreis:

Einen Antrag dürfen nur Personen stellen, die alle nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen:

- a) Der Antragsteller muss volljährig und voll geschäftsfähig sein.
- b) Die Bewerbungsfrist ist einzuhalten. Verspätet eingehende Bewerbungen werden nicht mehr berücksichtigt.
- c) Das Konzept ist nach Aufforderung im Gemeinderat vorzustellen.

II. Reihenfolge der Bewerber im „Wohnungsbau-Modell“

Die Auswahl der Bewerber erfolgt unter Berücksichtigung folgender Kriterien:

- Konzept (Planungsvorschlag, Präsentation im Gemeinderat, usw.) max. 30 Punkte
- Bauweise (Gebäudegestaltung, Anzahl und Größe der Wohnungen,...) max. 30 Punkte

Die Wertungskriterien für das Konzept und die Bauweise werden wie folgt festgelegt:

bis 10 Punkte	eine insgesamt nicht ausreichende Lösung
bis 20 Punkte	eine insgesamt befriedigende Lösung
bis 30 Punkte	eine insgesamt gute Lösung

- Preis interpoliert nach folgender Formel:
Formel: $Y_n = Y_1 + ((Y_2 - Y_1) / (X_2 - X_1)) \times (X_n - X_1)$

Der Bieter mit dem höchsten Preis erhält 40 Punkte. Der 0,5 fache Wert des niedrigsten Preises erhält 0 Punkte. Dazwischen erfolgt die Punktevergabe mittels Interpolation.

Berechnungsformel als Muster und Beispiel:

	Angebotspreis		Punkte	
Bieter 1	400.000,00	X_2	40,00	Y_2
Bieter 2	350.000,00	X_n	32,73	Y_n
Bieter 3	300.000,00	X_n	25,45	Y_n
Bieter 4	250.000,00	X_n	18,18	Y_n
0,5fache des Niedrigsten	125.000,00	X_1	0,00	Y_1

Die Auswahl der Bewerber erfolgt entsprechend der Punktevergabe und Interpolation. Dies bedeutet, dass der Bewerber mit der höheren Punktezahl vor dem Bewerber mit der niedrigeren Punktezahl den Zuschlag für den Erwerb des Grundstückes erhält.

III. Mindestgebot

Der Gemeinderat legt vor der Bewerberfrist durch Beschluss den Mindestpreis pro Quadratmeter fest. Darunter liegende Angebote führen zum Gesamtausschluss der Bewerbung.

IV. Vergabemodus

- Die Bewerbung muss fristgerecht eingereicht werden. Bewerbungen die außerhalb der vom Gemeinderat jeweils festgelegten Frist eingehen, werden nicht mehr berücksichtigt.
- Die Bewerbung muss Unterlagen enthalten, aus denen nachfolgend Aufgeführtes aussagekräftig hervorgeht.
 - Situierung der geplanten Gebäude (Darstellung im Lageplan)
 - Höhenentwicklung der Gebäude im Gelände (Schnitt)
 - Gebäude- und Fassadengestaltung
 - Stellplatznachweis für die Wohnungen und Besucher
 - Wohnflächenberechnung, Anzahl und Größe der geplanten Wohnungen

Hinweis: Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.:

Zudem muss eine Aussage zu folgenden Themen getroffen werden:

- Barrierefreiheit im Wohnungsbau
- Energiestandard der geplanten Wohnanlage
- Finanzierungskonzept
- Für jede fristgerechte Bewerbung werden nach den vorstehenden Kriterien die Punkte vergeben.
- Der Gemeinderat wird bei der Vergabe in der Bewertungsmatrix die Kriterien zusammenfassen, die bei der Punktevergabe maßgeblich waren. Die Zusammenfassung in der Bewertungsmatrix enthält Aussagen zu den Grundzügen der Planung. Diese Zusammenfassung wird in die notarielle Beurkundung aufgenommen. Sollte die Bauplanung von diesen festgeschriebenen Grundzügen abweichen, steht der Gemeinde dieses unter „V. Vertragliche Regelungen“, Unterpunkt 3. beschriebene Wiederkaufrecht zu.

V. Vertragliche Regelungen

1. Das Bindungsrecht gemäß diesen Kriterien wird im Grundbuch dinglich gesichert.
2. Es wird eine Baupflicht vereinbart. Mit dem Bau des Gebäudes ist innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung zu beginnen und innerhalb von 5 Jahren fertigzustellen. Bei einem Verstoß kann die Gemeinde die Rückübertragung des Grundstückes verlangen
3. Der Gemeinde Ried steht ein Wiederkaufsrecht zu, falls
 - a) im Fragebogen, der zur Ermittlung der Punktezahl dient, unrichtige Angaben gemacht wurden, oder
 - b) das Grundstück vor Baufertigstellung, gemäß Ziffer 2, weiter veräußert wird.
 - c) ein Bauantrag eingereicht wird, der dem vorgetragenen Konzept in den Grundzügen der Planung abweicht.

Die Ausübung des Wiederkaufsrechts ist für die Gemeinde kostenfrei, d. h. sämtliche Nebenkosten sind vom Käufer zu übernehmen. Der Wiederkauf erfolgt zu dem Preis, zu dem der Käufer das Grundstück von der Gemeinde Ried erworben hat (Preis aus Notarurkunde und Kostenerstattungsvertrag). Die Absicherung dieses Wiederkaufsrechtes erfolgt durch die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung im Grundbuch.

VI. Abrechnung des Erschließungsbeitrages

Mit dem Erwerber werden für die Abrechnung der Erschließungsbeiträge (Straßenerschließung, Wasserversorgung, Abwasserentsorgung und Grundstücksanschluss) Ablöseverträge geschlossen. Diese werden als Nachweis der Notarurkunde beigelegt.

Ried, 27.04.2023

gez.

Erwin Gerstlacher

Erster Bürgermeister