

Beschlussvorlage



Große Kreisstadt
HOCKENHEIM

Amt/ FB/ EB - Verfasser Organisationseinheit Sondermaßnahmen - Herr Morscher	Az.	Datum 16.09.2022
--	-----	---------------------

Nr.
99/2022/068/1

Betreff:
Bezahlbares Wohnen Hubäckerring/ Max-Planck-Straße - Festlegung der Ausschreibungskriterien

Beratungsfolge	zur	Sitzungstermin	Status
Gemeinderat	Beschlussfassung	28.09.2022	öffentlich

unter Einbeziehung von:

- Jugendgemeinderat Jugendbeirat/ Runder Tisch Lokale Agenda

Beschluss/ Antrag:

Der Gemeinderat beschließt, eine Teilfläche des Grundstücks Hubäckerring/ Max-Planck-Straße zum Zweck der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu veräußern. Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der genannten Kriterien und ihrer Gewichtung die Ausschreibungsunterlagen zu erarbeiten.

Sachverhalt:

Der Gemeinderat der Stadt Hockenheim hat sich zum Ziel gesetzt, den örtlichen Wohnungsmarkt zu entlasten und stellt hierfür eine Teilfläche des Grundstücks Hubäckerring/ Max-Planck-Straße zur Realisierung von bezahlbarem Wohnen zur Verfügung. Die Fläche soll an einen Investor veräußert werden, der bereit ist, das Grundstück zu erwerben und gemäß den Vorgaben der Stadt Hockenheim zu bebauen.

Zur Veräußerung der Fläche ist ein europaweites, zweistufiges Vergabeverfahren durchzuführen. Zunächst soll ein Teilnahmewettbewerb mit einer offenen Bewerbungsphase nach öffentlicher Bekanntmachung durchgeführt werden, in dem geeignete Bewerber gefunden werden sollen. In der zweiten Stufe des Verfahrens werden die am besten geeigneten Bieter zur Abgabe eines Kaufangebotes und Bebauungskonzepts aufgefordert.

Zur Vorbereitung der Ausschreibung wurde eine Arbeitsgruppe aus Mitgliedern der Gemeinderatsfraktionen und der Verwaltung gebildet, die am 13.07.2022 tagte. Der Hauptausschuss hat sich am 13.09.2022 mit der Thematik befasst und empfiehlt den Gemeinderat, die in der Sitzung vorgetragenen und in der Präsentation dargestellten Kriterien als Grundlage für eine Ausschreibung des Grundstücks festzulegen.

Folgende Kriterien sollen bei der Bewertung der eingegangenen Angebote mit entsprechender Gewichtung Berücksichtigung finden:

Wohnungspolitische Ziele	40%
Architektur, Gestaltung, Funktion	15%
Ökologie und Klimaziele	10%
Kaufpreis	35%

Wohnungspolitische Ziele:

Ziel ist es, möglichst viel mietreduzierten Wohnraum zu realisieren. Die eingegangenen Angebote sollen nach einem Berechnungsmodus bewertet werden, der die Flächengröße des mietreduzierten, geförderten Wohnraums, das Maß der Mietreduzierung und die Dauer der Mietreduzierung in einem Punktesystem berücksichtigt. Als Mindestanforderung gilt 50% der aus dem Vorgenannten zu erzielende Punktezahl.

Die Stadt Hockenheim geht davon aus, dass von einem Investor das Förderprogramm Wohnungsbau Baden-Württemberg in Anspruch genommen wird, bei dem die Mindereinnahmen an Mieten durch die Leistungen des Fördergebers kompensiert werden.

Angestrebt wird weiter, dass für 30% der geförderten Wohnungen ein Besetzungs- oder Benennungsrecht zugunsten der Stadt Hockenheim vereinbart wird. Bei der Vereinbarung eines Benennungsrechts (es werden mindestens drei Wohnungssuchende benannt) soll für die betroffenen Wohnflächen die erreichte Punktezahl mit 1,5 multipliziert werden, bei der Vereinbarung eines Besetzungsrechts (ein Wohnungssuchender wird von der Stadt bestimmt) wird die Punktezahl mit 2 multipliziert.

Die Wohnungsgrößen sollen sich an den Bedarfserwartungen des Wohnungsamts orientieren.

Architektur, Gestaltung, Funktion

Hier werden die eingereichten Entwürfe hinsichtlich ihrer architektonischen, gestalterischen und funktionellen Qualität bewertet. Die Punktevergabe erfolgt durch die Arbeitsgruppe bzw. die zuständigen Gemeindegremien durch Punktevergabe nach einer Bewertung der Gesamtqualität des Entwurfs: hoch - durchschnittlich – niedrig.

Beurteilungsfaktoren sind hierbei:

- Einhalten der Vorgaben des Bebauungsplans
- Lage des Baukörpers an den Baugrenzen
- Ausnutzung der möglichen Geschossigkeit
- Durchgängige, auch an der Ecke geschlossene Bebauung der unteren beiden Geschosse
- Nutzbarkeit, Organisation und Gesamtqualität der Wohnungen
- Nutzbarkeit und Qualität der wohnungsbezogenen Freiflächen
- Fassadengliederung und -gestaltung
- Evtl. kleine Versorgungseinheit im Erdgeschoss (z.B. kleine Bäckereifiliale)
- Anzahl, Lage und Organisation der Stellplätze (Tiefgarage)
- Ausstattung mit Elektromobilität
- Anzahl und Qualität der Fahrradabstellanlagen
- Anteil unversiegelter Flächen
- Pflanzkonzept und Fassadenbegrünung
- Organisation und Eingrünung der Nebenanlagen.

Ökologie und Klimaziele

Eine Voraussetzung für die Förderung eines Vorhabens im Rahmen des Förderprogramms Wohnungsbau Baden-Württemberg ist eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach der Eingangsstufe eines für den Wohnungsbau am Markt anerkannten Systems.

Das in Deutschland mit Abstand am häufigsten genutzte Zertifizierungssystem ist das der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) mit Sitz in Stuttgart. Um den komplexen Fragen bei der Bewertung der Nachhaltigkeit eines Gebäudes und den verschiedenen möglichen Ansätzen gerecht zu werden, soll die Nachhaltigkeitszertifizierung der DGNB die Grundlage der Bewertung der Angebote sein. Die Zertifikate werden für Neubauten in den drei Stufen: Silber, Gold und Platin verliehen. Eine Punktevergabe erfolgt entsprechend der Gütestufe des Zertifikats. Mindestanforderung ist die

ohnehin im Rahmen der Wohnraumförderung verlangte Zertifizierung in Silber.

Kaufpreis

Bei den Kaufpreisgeboten wird die Höhe des Kaufpreises bewertet. Als Mindestgebot wird der aktuelle Bodenrichtwert von 680 Euro/m² festgelegt.

Ausarbeitung 20220916

OB	BM	FB-/Werkleitung	Verfasser/in