

Vorgehen Verkauf von Baugrundstücken in den Ortsteilen sowie Katalog Vergabekriterien unter Berücksichtigung des Baulandbeschlusses „Fairer Wohnen“

Einteilung in Segmente nach Baulandbeschluss „Fairer Wohnen“

Auf Grundlage des vom Gemeinderat beschlossenen Programms „Fairer Wohnen“ (Vorlage 202/2018) wird unterschieden zwischen 1/3 „besonders geschütztem Marktsegment“, in dem Flächen für den sozialen oder anderweitig mietgebundenen Wohnungsbau oder innovative Projekte für besondere Zielgruppen (z.B.: Seniorenwohnen oder Pflege WG's) realisiert werden sollen. Die verbleibenden Flächen mit einem Umfang von 2/3 sollen als „freies Segment“ ohne Vorgaben des Programms Fairer Wohnen verkauft werden. Währenddessen das erste Segment insbesondere im Geschosswohnungsbau zum Tragen kommen wird, handelt es sich bei den frei verkauften Grundstücken in der Regel um Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser. Für beide Segmente sind jeweils gesonderte Vergabekriterien festzulegen.

1 Vergabekriterien im besonders geschützten Marktsegment 33% der Wohnfläche:

1.1 fixe Vorgaben:

- der Kaufpreis ist ein Fixpreis und wird auf Basis einer Zonenberechnung, der die auf dem Baugrundstück realisierbaren Bauvolumen zugrunde gelegt werden, durch die Stadtverwaltung vorab festgelegt.
- energetische Vorgaben entsprechend dem Niedrigenergiebeschluss des Gemeinderats (letzte Fortschreibung durch Vorlage 529a/2016 – „KfW-Effizienzhaus 55“) und zur Photovoltaik (Vorlage 161/2018) sind als Mindeststandard zu erfüllen.
- sofern ein Energiekonzept mit Nahwärmeversorgung Bestandteil der Planung ist besteht Anschluss- und Benutzungspflicht.
- Bauverpflichtung zum Baubeginn innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss / Absicherung durch ein Rückkaufsrecht für die Stadt.
- Dauerhafte Sicherung sozialer Vielfalt: Geförderter Wohnungsbau (Bindungsdauer 30 Jahre) oder andere Formen der langfristigen (> 30 Jahre) Mietpreisbindung unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (z. B. über genossenschaftliche oder ähnliche Rechtsformen mit satzungsmäßigen Verpflichtungen); Regelungen bei Weiterverkauf in WEGs

1.2 Vergabekriterien im besonders geschützten Segment, die zu einer positiven Bewertung beitragen

1.2.1 Soziale und funktionale Vielfalt

- Sozialer Wohnungsbau
- besondere Eigentumsformen mit reduzierten Mieten
- Nutzungs- und Funktionsmischung
- sonstige soziale Konzepte

1.2.2 Innovative Wohnkonzepte

- Gemeinsames Wohnen im Alter
- generationenübergreifendes Wohnen
- besondere Konzepte zur Barrierefreiheit
- „Clusterwohnen“ “ o.ä. zur Reduktion des individuellen Wohnflächenverbrauchs

- plausible Konzepte mit alternativen Mobilitätsformen unter Verzicht auf das individuelle KFZ
- besondere konstruktive oder architektonische Konzepte (z.B. Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen,...)
- besondere Konzepte zum kostengünstigen und zum nachhaltigen Bauen

1.2.3 Bezug zum Teilort und zur Stadt Tübingen

- bereits wohnhaft im Teilort ?
- bereits berufstätig im Teilort ?
- früher im Teilort wohnhaft oder beschäftigt ? / wann ? / wie lange ?
- sonstiger enger Bezug zum Teilort (z.B.: Ehrenamt oder familiäre Bindungen)
- bereits wohnhaft in Tübingen ?
- bereits berufstätig in Tübingen?
- früher in Tübingen wohnhaft oder beschäftigt ? / wann ? / wie lange ?
- sonstiger enger Bezug zu Tübingen (z.B.: Ehrenamt oder familiäre Bindungen)

1.2.4 Mehrwert für Nachbarschaft und Teilort

- Beitrag zur sozialen Infrastruktur
- Durch Umzug in Neubau freiwerdender Wohnraum wird unter Beachtung sozialer Kriterien weitergenutzt

1.2.5 Realisierungssicherheit

- wie erfolgt Finanzierung?
- Finanzierungsbestätigung Bank erforderlich

2 Vergabekriterien im freien Segment, 66% der Wohnfläche

2.1 fixe Vorgaben:

- der Kaufpreis ist ein Fixpreis und wird auf Basis einer Zonenberechnung, der die auf dem Baugrundstück realisierbaren Bauvolumen zugrunde gelegt werden, durch die Stadtverwaltung vorab festgelegt.
- energetische Vorgaben entsprechend dem Niedrigenergiebeschluss des Gemeinderats (letzte Fortschreibung durch Vorlage 529a/2016 – „KfW-Effizienzhaus 55“) und zur Photovoltaik (Vorlage 161/2018) sind als Mindeststandard zu erfüllen.
- sofern ein Energiekonzept mit Nahwärmeversorgung Bestandteil der Planung ist besteht grundsätzlich Anschluss- und Benutzungspflicht. Einzelne Grundstücke können auch für die Bebauung mit Passiv- bzw. Energieplushäusern ausgewiesen werden.
- Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss / Absicherung durch ein Rückkaufsrecht für die Stadt.
- Verpflichtung zur Eigennutzung für zehn Jahre / Gesichert durch eine Vertragsstrafe
- Bei Weiterverkauf vor Ablauf von 10 Jahren wird eine Ausgleichszahlung auf die Bodenwertsteigerung gegenüber dem Erwerbspreis erhoben.
- Bei Vermietung vor Ablauf von 10 Jahren ist eine vertragliche Verpflichtung aufzunehmen, wonach eine Vermietung max. bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gestattet ist.
- Grundstücke für Reihen- und Doppelhäuser werden bevorzugt an Bauherrengemeinschaften vergeben. Hierdurch soll der Bauablauf vereinfacht und das Bauen kostengünstiger werden.

2.2 Vergabekriterien im freien Segment, die zu einer positiven Bewertung beitragen

2.2.1 Bezug zum Teilort und zur Stadt Tübingen

- bereits wohnhaft im Teilort ?

- bereits berufstätig im Teilort ?
- früher im Teilort wohnhaft oder beschäftigt ? / wann ? / wie lange ?
- sonstiger enger Bezug zum Teilort (z.B.: Ehrenamt oder familiäre Bindungen)
- bereits wohnhaft in Tübingen ?
- bereits berufstätig in Tübingen?
- früher in Tübingen wohnhaft oder beschäftigt ? / wann ? / wie lange ?
- sonstiger enger Bezug zu Tübingen (z.B.: Ehrenamt oder familiäre Bindungen)

2.2.2 Soziale Kriterien

- Anzahl der Kinder / junge Familie ?
- sind pflegebedürftige Angehörige beteiligt?
- ist generationenübergreifendes Wohnen vorgesehen?
- ist Barrierefreiheit vorgesehen?
- wie ist die aktuelle Einkommenssituation / Höhe des Einkommens ?

2.2.3 Bedarf an Wohnraum

- wie ist die aktuelle Wohnsituation ?
- erstmalige Eigentumsbildung in Tübingen
- ist bereits Wohneigentum vorhanden?

2.2.4 Sonstiges

- Passivhaus oder Energieplushaus sofern hierfür ausgewiesen
- gemeinsame bauliche Umsetzung mit anderen Bauwilligen (z.B.: bei Reihenhäusern und Doppelhäusern oder Nebenanlagen)
- besondere konstruktive oder architektonische Konzepte (z.B. Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen,...)
- besondere Konzepte zum kostengünstigen und nachhaltigen Bauen

2.2.5 Realisierungssicherheit

- wie erfolgt Finanzierung?
- Finanzierungsbestätigung Bank erforderlich

3 Vergabeverfahren

Jeder Bieter darf sich auf maximal drei verschiedene Parzellen bewerben, eine Priorisierung ist anzugeben. Die eingehenden Bewerbungen werden unter Maßgabe der o. g. Kriterien und konzeptionellen Aussagen von der Verwaltung vorgeprüft. Die Auswahl der Bewerber trifft eine vom jeweiligen Ortschaftsrat eingesetzte Vergabekommission, bestehend aus dem/der Ortsvorsteher/in, Vertretern des Ortschaftsrats, sowie 2 Vertreter der Stadtverwaltung (Stadtplanung und Liegenschaften). Jedes Mitglied der Vergabekommission erhält eine Stimme. Nach Vergabe der Grundstücke an einzelne Bewerber erhalten diese eine achtmonatige gebührenpflichtige bindende Option zur Einreichung eines Baugesuchs. Die Optionsgebühr beläuft sich auf 4 % des Kaufpreises und wird bei Abschluss eines Kaufvertrags auf den Kaufpreis angerechnet. Sollte die Option nicht wahrgenommen und an die Stadt zurückgegeben werden, verbleibt die Gebühr bei der Stadt.