

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Langenau

Vergabe von Mehrfamilienhausbauplätzen für Investoren und Baugruppen in Langenau

Der Gemeinderat der Stadt Langenau hat in öffentlicher Sitzung am 28.06.2024 die Ausschreibung und die Eröffnung des Vergabeverfahrens für Mehrfamilienhausbauplätze im ersten Bauabschnitt des Baugebiets „Breiter Weg III – Beim Sankt Jakobsweg“ beschlossen.

Das zur Verfügung stehenden Grundstück sowie dessen Parzellierung in vier Baufelder ist aus dem als Anlage 1 dieser Bekanntmachung beigefügten Lageplan und als Anlage 2 beigefügtem Aufteilungsplan ersichtlich.

Der Gemeinderat hat den Kaufpreis auf 325,00 € pro m² festgesetzt.

Bewerbungen durch Bauträger und Investoren und Privatpersonen sind auf die Baufelder 1 bis 3 einzeln oder auf alle drei Baufelder im Gesamten möglich. Bewerbungen durch Baugruppen sind für das Baufeld 4 möglich.

Die Vergabe der Baufelder erfolgt gemäß öffentlichem Gemeinderatsbeschluss vom 28.06.2024 nach den Bestimmungen der „Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Langenau“ beigefügt als Anlage 3 und der „Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für Baugruppen in der Stadt Langenau“ beigefügt als Anlage 4.

Interessierte Baugruppen können ihre Bewerbung im Zeitraum vom **08.07.2024 bis einschließlich 28.10.2024** unter Verwendung des zwingend vorgegebenen, als Anlage 5, beigefügten „Bewerbungsbogen Baugruppe“, sowie den in der Richtlinie geforderten Unterlagen einreichen.

Interessierte Investoren und Bauträger und Privatpersonen können ihre Bewerbung im Zeitraum vom **08.07.2024 bis einschließlich 16.09.2024** unter Verwendung des zwingend vorgegebenen, als Anlage 6, beigefügten „Bewerbungsbogen Investoren“, sowie den in der Richtlinie geforderten Unterlagen einreichen.

Wesentliche Eckpunkte des Grundstückskaufvertrages sind unter Anlage 7 aufgeführt.

Der Bewerbungsbogen sowie die geforderten Unterlagen sind per E-Mail unter info@langenau.de oder in Papierform bei der Vergabestelle Stadt Langenau, Abteilung Finanzen, Marktplatz 1, 89129 Langenau einzureichen.

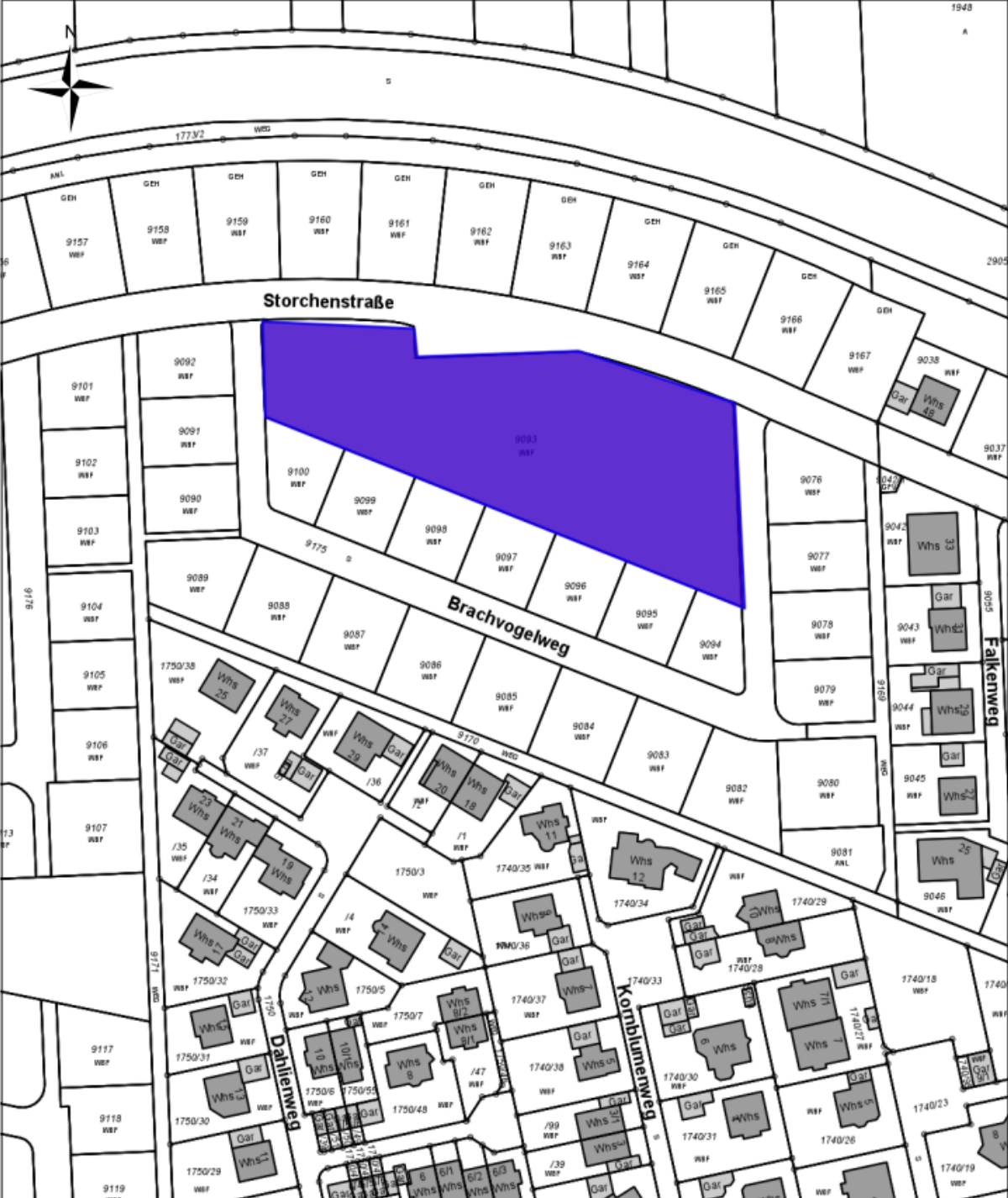
In Bezug auf die drei Investorenbaufelder bekundet die Stadt Langenau ihr Interesse, Wohnungen in den zu errichtenden Mehrfamilienhäusern zur Verwendung, als beispielsweise Mitarbeiterwohnungen, zu erwerben.

Langenau, den 05.07.2024

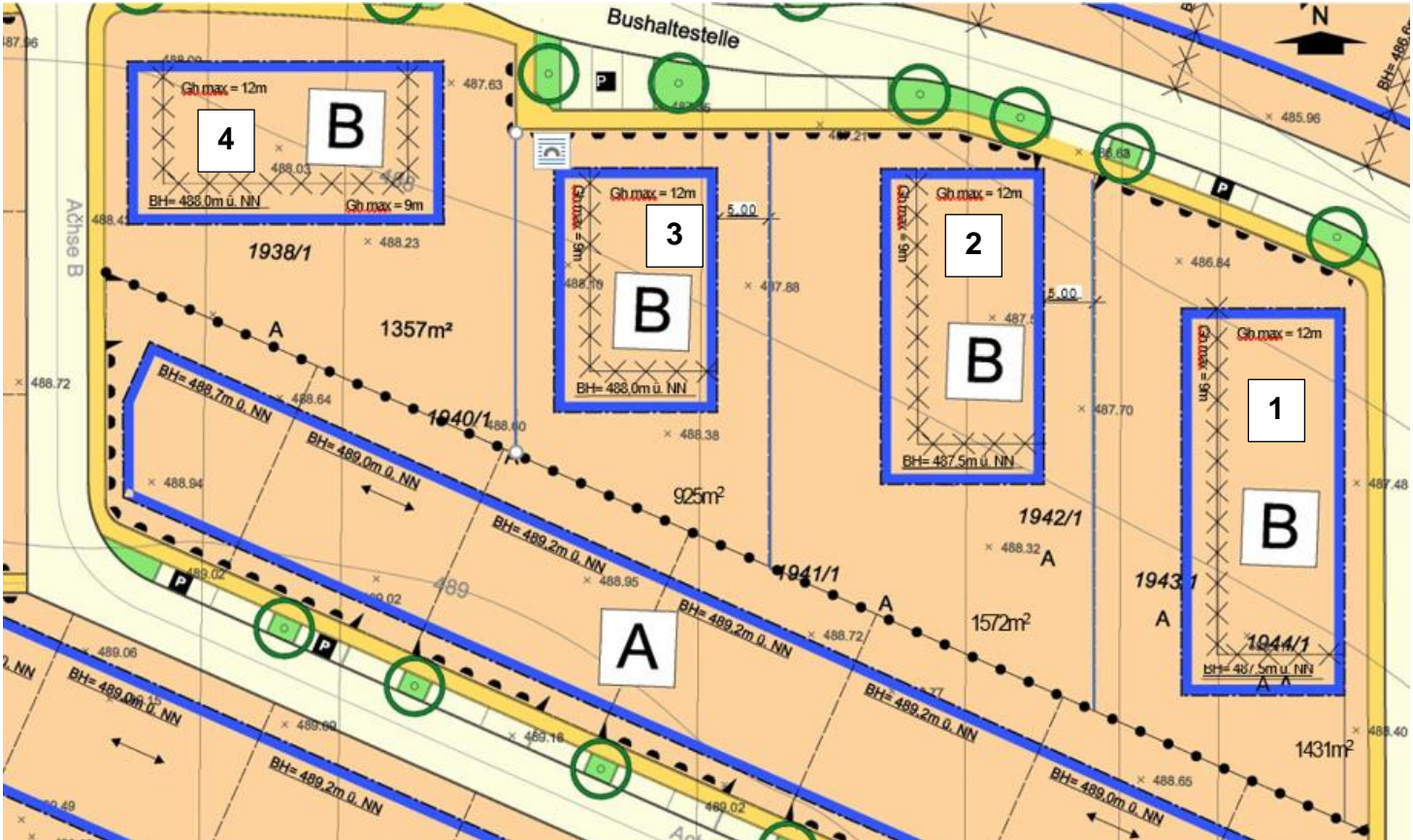
Daria Henning
Bürgermeisterin

Bereitgestellt am 05.07.2024

Anlage 1



Anlage 2



Anlage 3

Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für Baugruppen in der Stadt Langenau inklusive des Punktevergabesystems in der vom Gemeinderat am 28.06.2024 beschlossenen Fassung

Diese Vergaberichtlinie legt die Kriterien und das Bewertungsverfahren für die Vergabe von Bauplätzen für Baugruppen in der Stadt Langenau fest. Der Schwerpunkt liegt auf der Eigennutzung der Wohnungen, sowie auf deren Durchmischung. Als weitere Wertungskriterien werden soziale und gemeinschaftliche Aspekte und energetische Vorgaben herangezogen

1. Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Leitlinie ist oder sind

- 1.1.** „Bewerbende“ und „Antragsteller“: Ist die Gesamtheit der Mitglieder der Baugruppe; sie sind Antragsteller im Sinne des Verwaltungsverfahrenrechts. Innerhalb der Baugruppe ist es möglich, dass sich die Anzahl der Mietglieder und die Mitglieder in Person während des Bewerbungsverfahrens und des Vergabeverfahrens noch ändern. Hierüber ist die Vergabestelle stets sofort zu informieren. Nachfolgend werden beide Begriffe im gleichen Sinn verwendet.
- 1.2.** „Bewerbung“ und „Antrag“: die für die Teilnahme am Vergabeverfahren notwendigen Unterlagen, bestehend aus dem von der Vergabestelle zwingend vorgegebenen Bewerbungsbogen und den nach § 13 Ziffer 2 Absatz 2 einzureichenden Unterlagen. Beide Begriffe werden im gleichen Sinne verwendet.
- 1.3.** „Bewerbendenliste“: Liste mit allen Bewerbenden, die nach dem Bewerbungsschlussstermin nach der Auswertung der Bewerbungen erstellt wird.
- 1.4.** „Vergabestelle“: die bei der Stadt Langenau nach dieser Leitlinie für die Vergabe der Baugrundstücke zuständige Stelle.
- 1.5.** „Stadt Langenau“: Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Langenau, mit den Ortsteilen Albeck, Göttingen und Hörvelsingen.

2. Bewerbungsfrist

Die Bewerbung um die Vergabe eines Baugrundstücks (Antrag) muss bei der in Nr. 11 genannten Stelle bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist (Bewerbungsschlussstermin). Innerhalb dieser Frist sind der Bewerbungsbogen und die gemäß dieser Vergaberichtlinie vorzulegenden Unterlagen einzureichen.

Später eingereichte Bewerbungen bzw. Unterlagen hierzu werden nicht berücksichtigt.

3. Angaben in der Bewerbung

Für die Anwendung der Leitlinie ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist maßgeblich. Die Angaben der Bewerbenden in den Bewerbungen bilden ausschließlich die Grundlage für die Auswertung der Bewerbungen.

Die gemäß dieser Vergaberichtlinie vorzulegenden Unterlagen dienen als Beleg und zur Prüfung der Richtigkeit dieser Angaben. Die Bewerbenden sind deshalb verpflichtet, Veränderungen, die sich während der Bewerbungsfrist ergeben haben, oder etwaige Berichtigungen unaufgefordert spätestens bis zum Bewerbungsschlussstermin mitzuteilen.

Maßgeblich für die Beurteilung sind die Umstände in der natürlichen oder juristischen Person des Bewerbenden, sofern in nachfolgenden Richtlinien nichts anderes geregelt wird.

Die Angaben der Bewerbenden in den Bewerbungsbögen müssen vollständig und richtig sein. Wahrheitswidrige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren

Die Nichteinreichung von Unterlagen führen dazu, dass diese Vergabekriterien bei der Punktevergabe insoweit nicht berücksichtigt werden. Fehlende Unterlagen führen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

4. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind volljährige natürliche Personen, auch gemeinsam mit weiteren Personen, sowie juristische Personen.

5. Vergabekriterien und Bepunktung

5.1. Durchmischung der Wohnungen (maximal 30 Punkte)

Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen fördert die Vielfalt der Bewohnerstruktur und stellt sicher, dass verschiedene Haushaltsgrößen und -typen (zum Beispiel Familien, Singles, Paare) berücksichtigt werden.

Bepunktung:

- 5.1.1. **70-90 m²**: 3 Punkte pro Wohnung
- 5.1.2. **60-70 m² oder 90-100 m²**: 2 Punkte pro Wohnung
- 5.1.3. **< 60 m² oder > 100 m²**: 1 Punkt pro Wohnung

5.2. Energiestandard (maximal 15 Punkte)

Hohe Energiestandards reduzieren die Betriebskosten und die Umweltbelastung, was den Gruppenmitgliedern finanzielle Vorteile bringt und zur Erreichung der Klimaziele beiträgt.

Bepunktung:

- 5.2.1. **Passivhaus oder 40plus**: 15 Punkte
- 5.2.2. **KfW 40**: 10 Punkte

5.3. Errichtung eines Gemeinschaftsraums

Um die soziale Komponente in der Gruppe zu stärken, sowie unterschiedlichen Generationen im Haus einen Treffpunkt der Begegnung zu ermöglichen, werden für die Errichtung eines Gemeinschaftsraums pauschal **10 Punkte** vergeben.

5.4. Errichtung eines Gemeinschaftsgartens

Um die soziale Komponente in der Gruppe zu stärken, sowie unterschiedlichen Generationen im Haus einen Treffpunkt der Begegnung zu ermöglichen, ebenso wie die Möglichkeit einer Begegnungsstätte im Freien für Familien zu schaffen werden für die Errichtung eines Gemeinschaftsgartens pauschal **5 Punkte** vergeben.

5.5 Quote der Eigennutzung (maximal 35 Punkte)

Um eine größtmögliche Eigennutzung durch die Baugruppe in einem bestenfalls breit gefächerten Eigentümer-Altersverhältnis zu garantieren ist dieses Kriterium entsprechend gewichtet.

Bepunktung:

- 5.5.1 25% Quote Eigennutzung: 5 Punkte
- 5.5.2 50% Quote Eigennutzung: 15 Punkte
- 5.5.3 75% Quote Eigennutzung: 25 Punkte
- 5.5.4 100% Quote Eigennutzung: 35 Punkte

6. Zur Bewerbung sind nachfolgende Unterlagen einzureichen:

6.1. Bewerbungsformular

Mit Bewerbung ist der als Anlage 1 der Vergaberichtlinie aufgeführte und ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsbogen einzureichen.

6.2. Absicherung der Finanzierung und finanzielle Leistungsfähigkeit

- Finanzierungsplan des Projekts
- Grundsätzliche Bestätigung eines Kreditinstituts, dass eine Finanzierung in Aussicht gestellt werden kann

6.3. Planunterlagen / Wohnflächenberechnung

Zur Prüfung der Unter Nr. 6.1 zu vergebenden Punkte sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Planzeichnung mit Grundrissen der oder des geplanten Gebäudes mit Darstellung aller Geschosse, in welchen Wohnflächen vorgesehen werden
- Angaben zu den geplanten Wohneinheiten
- Angaben in m² zu geplanten Wohnungsgrößen

7. Bewerbungsverfahren

Die Vergabestelle erstellt nach Ablauf der Bewerbungsfrist eine Bewerbendenliste. Die Bewerbenden erhalten einen Rang entsprechend der Höhe ihrer erreichten Gesamtpunktzahl.

Belegen mehrere Bewerbende auf der Bewerbendenliste denselben Rang, weist die Vergabestelle durch Los jedem dieser Bewerbenden eindeutige Rangziffern

zu. Der Zeitpunkt des Losverfahrens wird den betreffenden Bewerbern mitgeteilt, diese können der Losziehung beiwohnen.
Die Zuteilung des Baugrundstückes erfolgt durch Gemeinderatsbeschluss im Anschluss.

Daraufhin wird den Bewerbenden eine Frist von 6 Monaten ab Zeitpunkt der Zuteilung eingeräumt um die Baugruppe zu gründen, eine Rechtsform zu wählen die für einen notariell beurkundeten Grundstückskaufvertrag entsprechend geeignet ist, sowie alle notwendigen Schritte zu unternehmen. Gleichwohl ist innerhalb dieser Frist eine detaillierte Wohnflächenberechnung nach DIN277 einzureichen. Daraufhin erfolgt die finale Vergabe des Baugrundstückes durch den Beschluss des Gemeinderats oder einen dafür zuständigen Ausschuss.

8. Bauverpflichtung

Die Bewerbenden verpflichten sich dazu, innerhalb von zwei Jahren ab Besitzübergang ein genehmigungsfähiges Baugesuch einzureichen, sowie spätestens drei Jahre nach Besitzübergang mit den Rohbauarbeiten zu starten und spätestens fünf Jahre nach Besitzübergang ein entsprechend den Angaben in der Bewerbung gemachten Umfanges, Mehrfamilienhaus bezugsfertig zu entrichten.

Zur Absicherung dieser Bauverpflichtung wird die Stadt Langenau sich im notariellen Kaufvertrag ein entsprechendes Wiederkaufsrecht einräumen.

9. Rechtsanspruch auf Zuteilung / Aufhebung der Ausschreibung

Sollten keine oder keine im Sinne des Gemeinderats stehende Bewerbungen eingehen, behält sich der Gemeinderat der Stadt Langenau vor, die Ausschreibung im Gesamten aufzuheben.

Ebenfalls behält sich der Gemeinderat vor, innerhalb der unter Punkt 8 beschriebenen Frist nach der Zuteilung die Ausschreibung insbesondere dann aufzuheben für den Fall, dass während des Prozesses gravierende Änderungen im Vergleich zu den in der Bewerbung gemachten Angaben auftreten.

Ein Anspruch auf Ersatz für Aufwendungen von Bewerbern für die Erstellung von Bewerbungs- und Planungsunterlagen besteht, auch für den Fall der Aufhebung der Ausschreibung, nicht.

10. Zuständigkeit für die Grundstücksvergabe und Einreichung der Bewerbung

Zuständige Vergabestelle ist die Abteilung Finanzen der Stadt Langenau (Marktplatz 1, 89129 Langenau).

Bewerbende können ihre Bewerbung schriftlich oder in Textform per E-Mail an info@langenau.de bei der Vergabestelle einreichen. Bei Bewerbungen per E-Mail sind alle Dateien im PDF-Format einzureichen.

11. Bekanntmachung

Der Beschluss über die Vergabe der Baugrundstücke wird auf der Internetseite der Stadt Langenau (www.langenau.de) öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung muss mindestens enthalten:

- Die Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts in dem sich die Baugrundstücke befinden mit einem Lageplan als Anlage, aus dem die zu vergebenden Baugrundstücke ersichtlich sind,
- die Bewerbungsfrist mit dem Bewerbungsschlussstermin,
- den Text dieser Vergabeleitlinie

12. Schlussbestimmungen

Alle Angebote, die keine Aussagen zu den bepunkteten Positionen treffen, werden bei den entsprechenden Positionen mit 0 Punkten bewertet. Die endgültige Vergabeentscheidung erfolgt auf Basis der Gesamtpunktzahl der Bewerber.

13. Inkrafttreten der Richtlinie

Vorstehende Vergabeleitlinie hat der Gemeinderat am 28.06.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Langenau, den 28.06.2024

gez.
Daria Henning
Bürgermeisterin

Anlage 4

Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Langenau inklusive des Punktevergabesystems in der vom Gemeinderat am 28.06.2024 beschlossenen Fassung

Diese Vergaberichtlinie legt die Kriterien und das Bewertungsverfahren für die Vergabe von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Langenau fest. Der Schwerpunkt liegt auf der Förderung des sozialen Wohnungsbaus, der Barrierefreiheit und der Energieeffizienz, um eine nachhaltige und inklusive Stadtentwicklung zu gewährleisten.

1. Begriffsbestimmungen

Im Sinne dieser Leitlinie ist oder sind

- 1.1.** „Bewerbende“ und „Antragsteller“: Kaufinteressenten, die als Bewerber am Vergabeverfahren teilnehmen; sie sind Antragsteller im Sinne des Verwaltungsverfahrenrechts. Nachfolgend werden beide Begriffe im gleichen Sinn verwendet.
- 1.2.** „Bewerbung“ und „Antrag“: die für die Teilnahme am Vergabeverfahren notwendigen Unterlagen, bestehend aus dem von der Vergabestelle zwingend vorgegebenen Bewerbungsbogen und den nach § 13 Ziffer 2 Absatz 2 einzureichenden Unterlagen. Beide Begriffe werden im gleichen Sinne verwendet.
- 1.3.** „Bewerbendenlisten“: Listen mit allen Bewerbenden, die nach dem Bewerbungsschlussstermin nach der Auswertung der Bewerbungen erstellt werden.
- 1.4.** „Vergabestelle“: die bei der Stadt Langenau nach dieser Leitlinie für die Vergabe der Baugrundstücke zuständige Stelle.
- 1.5.** „Geförderter Wohnraum“: Ist Wohnraum, der im Rahmen des Landeswohnraumförderungsgesetz in der Zeitpunkt des Endes der Bewerbungsfrist gültigen Fassung förderfähig ist. Die Bewerbenden verpflichten sich dazu, die dort einschlägigen Regelungen einzuhalten.
- 1.6.** „Stadt Langenau“: Das gesamte Stadtgebiet der Stadt Langenau, mit den Ortsteilen Albeck, Göttingen und Hörvelsingen.

2. Bewerbungsfrist

Die Bewerbung um die Vergabe eines Baugrundstücks (Antrag) muss bei der in Nr. 11 genannten Stelle bis zum Ablauf der Bewerbungsfrist (Bewerbungsschlussstermin). Innerhalb dieser Frist sind der Bewerbungsbogen und die gemäß dieser Vergaberichtlinie vorzulegenden Unterlagen einzureichen.

Später eingereichte Bewerbungen bzw. Unterlagen hierzu werden nicht berücksichtigt.

3. Angaben in der Bewerbung

Für die Anwendung der Leitlinie ist die Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt des Ablaufs der Bewerbungsfrist maßgeblich. Die Angaben der Bewerbenden in den Bewerbungen bilden ausschließlich die Grundlage für die Auswertung der Bewerbungen.

Die gemäß dieser Vergaberichtlinie vorzulegenden Unterlagen dienen als Beleg und zur Prüfung der Richtigkeit dieser Angaben. Die Bewerbenden sind deshalb verpflichtet, Veränderungen, die sich während der Bewerbungsfrist ergeben haben, oder etwaige Berichtigungen unaufgefordert spätestens bis zum Bewerbungsschlussstermin mitzuteilen.

Maßgeblich für die Beurteilung sind die Umstände in der natürlichen oder juristischen Person des Bewerbenden, sofern in nachfolgenden Richtlinien nichts anderes geregelt wird.

Die Angaben der Bewerbenden in den Bewerbungsbögen müssen vollständig und richtig sein. Wahrheitswidrige Angaben führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren

Die Nichteinreichung von Unterlagen führen dazu, dass diese Vergabekriterien bei der Punktevergabe insoweit nicht berücksichtigt werden. Fehlende Unterlagen führen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

4. Antragsberechtigte

Antragsberechtigt sind volljährige natürliche Personen, auch gemeinsam mit weiteren Personen, sowie juristische Personen.

5. Vergabekriterien und Bepunktung

5.1. Wohnungen (maximal 70 Punkte)

Eine gute Durchmischung der Wohnungsgrößen fördert die Vielfalt der Bewohnerstruktur und stellt sicher, dass verschiedene Haushaltsgrößen und -typen (z.B. Familien, Singles, Paare) berücksichtigt werden. Zudem werden unter diesem Punkt mit der Anzahl der geförderten und nicht geförderten Wohnungen die soziale Komponente sowie die Barrierefreiheit gewichtet.

Bepunktung:

Mindestpersonenzahl Wohnraumförderung	Wohnungsgröße	Anzahl Wohnräume max.	geförderte Wohnung	barrierefrei nach DIN 18040-2	Punktzahl pro Wohneinheit
1	23,00 m ² - 63,00 m ²	1	ja	ja	7
	23,00 m ² - 47,25 m ²	1	ja	nein	6
	23,00 m ² - 47,25 m ²	keine Vorgabe	nein	nein	3
2	23,00 m ² - 78,75 m ²	2	ja	ja	7
	23,00 m ² - 63,00 m ²	2	ja	nein	6
	23,00 m ² - 63,00 m ²	keine Vorgabe	nein	nein	3
3	42,75 m ² - 94,50 m ²	3	ja	ja	7
	42,75 m ² - 78,75 m ²	3	ja	nein	6
	42,75 m ² - 78,75 m ²	keine Vorgabe	nein	nein	3
4	57,00 m ² - 110,25 m ²	4	ja	ja	7
	57,00 m ² - 94,50 m ²	4	ja	nein	6
	57,00 m ² - 94,50 m ²	keine Vorgabe	nein	nein	3
5	71,25 m ² - 126,00 m ²	5	ja	ja	7
	71,25 m ² - 110,25m ²	5	ja	nein	6
	71,25 m ² - 110,25m ²	keine Vorgabe	nein	nein	3

Eine Bepunktung als geförderter Wohnraum erfolgt nur, wenn sich der Bewerber zu einer sozialen Bindungsverpflichtung von mindestens 25 Jahren verpflichtet.

5.2. Soziale Bindungsverpflichtung zeitlich (maximal 30 Punkte)

Die Dauer der sozialen Bindung bestimmt, wie lange die Wohneinheiten nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz an Berechtigte zu vermieten ist, was insbesondere für einkommensschwächere Haushalte wichtig ist. Eine längere Bindungsdauer stellt sicher, dass diese sozialen Vorteile über einen längeren Zeitraum erhalten bleiben.

Bepunktung:

Bindungsdauer in Jahren	Anteil sozial gebundener Wohnungen	Punktzahl
40	100%	30
30	100%	20
40	75%	23
30	75%	15
40	50%	15
30	50%	10
40	25%	8
30	25%	5

5.3. Energiestandard (maximal 15 Punkte)

Hohe Energiestandards reduzieren die Betriebskosten und die Umweltbelastung, was den Mietern und Eigentümern finanzielle Vorteile bringt und zur Erreichung der Klimaziele beiträgt.

Bepunktung:

5.3.1. **Passivhaus oder 40plus:** 15 Punkte

5.3.2. **KfW 40:** 10 Punkte

5.4. Referenzen (maximal 15 Punkte)

Die Erfahrung des Bewerbers mit ähnlichen Projekten zeigt seine Fähigkeit, qualitativ hochwertige Bauprojekte erfolgreich durchzuführen und abzuschließen. Dies reduziert das Risiko von Bauverzögerungen und Qualitätsmängeln. Die Bepunktung richtet sich nach der Anzahl der errichteten Mehrfamilienhausgebäuden der vergangenen 20 Jahre. Gewertet werden Projekte, die der Bewerber als Bauträger oder in seinem Namen und auf seine Rechnung abgewickelt hat.

Bepunktung:

- 5.4.1. **> 10 Gebäude:** 15 Punkte
- 5.4.2. **5-10 Gebäude:** 10 Punkte
- 5.4.3. **2-4 Gebäude:** 2 Punkte

5.5. Bewerbung auf Anzahl Baufelder (maximal 10 Punkte)

Eine Bewerbung auf mehrere Baufelder zeigt das Interesse und die Kapazität des Bewerbers, größere Projekte durchzuführen. Dies kann zu einer effizienteren und konsistenten Entwicklung führen. Durch die im Bebauungsplan festgelegte Errichtung einer Tiefgarage ist die Bebauung von mehreren Baufeldern durch einen Bewerber effizienter. Bepunktet wird die Bewerbung auf 1, 2 oder 3 Baufelder

Bepunktung:

- 3 Baufelder: 10 Punkte
- 2 Baufelder: 5 Punkte
- 1 Baufeld: 0 Punkte

In der Bewerbung ist anzugeben, auf welche oder welches Baufeld sich die Bewerbung bezieht.

6. Zur Bewerbung sind nachfolgende Unterlagen einzureichen:

6.1. Bewerbungsformular

Mit Bewerbung ist der als Anlage 1 der Vergaberichtlinie aufgeführte und ausgefüllte und unterschriebene Bewerbungsbogen einzureichen.

6.2. Absicherung der Finanzierung und finanzielle Leistungsfähigkeit

6.2.1. Bei juristischen Personen:

- Jahresabschlüsse der letzten 3 Jahre
- Aktuelle Betriebswirtschaftliche Auskunft
- Aktuelle Creditreformauskunft

6.2.2. Bei natürlichen Personen:

- Finanzierungsplan des Projekts
- Finanzierungsbestätigung eines Kreditinstituts in Höhe der zu erwartenden Gesamtprojektkosten

6.3. Planunterlagen / Wohnflächenberechnung

Zur Prüfung der unter Nr. 5.1 zu vergebender Punkte sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Grundrisse der oder des geplanten Gebäudes mit Darstellung aller Geschosse, in welchen Wohnflächen vorgesehen werden
- Wohnflächenberechnung nach DIN 277

6.4. Referenzen

Zur Prüfung der Erfahrung des Bewerbers mit ähnlichen Projekten ist eine Übersicht der bereits umgesetzten Mehrfamilienhausbauprojekte mit Bewerbung einzureichen.

Die Übersicht muss folgende Mindestangaben zu den jeweiligen Referenzen enthalten:

- Ort und Anschrift der Projekte
- Anzahl Gebäude und Wohneinheiten
- Umsetzungszeitraum und Datum der Bezugsfertigkeit

Die Stadt Langenau behält sich vor, über die untenstehenden Angaben hinaus weitere Informationen zur Plausibilisierung von Referenzen nachzufordern.

7. Bewerbungsverfahren

Die Vergabestelle erstellt nach Ablauf der Bewerbungsfrist eine Bewerbendenliste. Die Bewerbenden erhalten einen Rang entsprechend der Höhe ihrer erreichten Gesamtpunktzahl.

Belegen mehrere Bewerbende denselben Rang, weist die Vergabestelle durch Los jedem dieser Bewerbenden eindeutige Rangziffern zu. Der Zeitpunkt des

Losverfahrens wird den betreffenden Bewerbern mitgeteilt, diese können der Losziehung beiwohnen.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt durch den Gemeinderat oder einen hierfür zuständigen Ausschuss.

8. Bauverpflichtung

Die Bewerbenden verpflichten sich dazu, innerhalb von zwei Jahren ab Besitzübergang ein genehmigungsfähiges Baugesuch einzureichen, sowie spätestens drei Jahre nach Besitzübergang mit den Rohbauarbeiten zu starten und spätestens fünf Jahre nach Besitzübergang ein, entsprechend den Angaben in der Bewerbung gemachten Umfanges, Mehrfamilienhaus bezugsfertig zu entrichten

Zur Absicherung dieser Bauverpflichtung wird die Stadt Langenau sich im notariellen Kaufvertrag ein entsprechendes Wiederkaufsrecht einräumen.

9. Rechtsanspruch auf Zuteilung / Aufhebung der Ausschreibung

Ein Rechtsanspruch auf Zuteilung eines bestimmten Baufeldes besteht nicht. Die Stadt Langenau behält sich im Sinne einer geordneten Bebauung und zur Vermeidung temporärer Baulücken vor, dem Bewerber ein anderes als das von ihm in der Bewerbung gewünschte Baufeld zuzuweisen.

Sollten keine oder keine im Sinne des Gemeinderats stehende Bewerbungen eingehen, behält sich der Gemeinderat der Stadt Langenau vor, die Ausschreibung im Gesamten aufzuheben.

Ein Anspruch auf Ersatz für Aufwendungen von Bewerbern für die Erstellung von Bewerbungs- und Planungsunterlagen besteht, auch für den Fall der Aufhebung der Ausschreibung, nicht.

10. Zuständigkeit für die Grundstücksvergabe und Einreichung der Bewerbung

Zuständige Vergabestelle ist die Abteilung Finanzen der Stadt Langenau (Marktplatz 1, 89129 Langenau).

Bewerbende können ihre Bewerbung schriftlich oder in Textform per E-Mail an info@langenau.de bei der Vergabestelle einreichen. Bei Bewerbungen per E-Mail sind alle Dateien im PDF-Format einzureichen.

11. Bekanntmachung

Der Beschluss über die Vergabe der Baugrundstücke wird auf der Internetseite der Stadt Langenau (www.langenau.de) öffentlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung muss mindestens enthalten:

- Die Bezeichnung des Baugebiets bzw. Bauabschnitts in dem sich die Baugrundstücke befinden mit einem Lageplan als Anlage, aus dem die zu vergebenen Baugrundstücke ersichtlich sind,
- die Bewerbungsfrist mit dem Bewerbungsschlussstermin,
- den Text dieser Vergabeleitlinie

12. Schlussbestimmungen

Alle Angebote, die keine Aussagen zu den bepunkteten Positionen treffen, werden bei den entsprechenden Positionen mit 0 Punkten bewertet. Die endgültige Vergabeentscheidung erfolgt auf Basis der Gesamtpunktzahl der Bewerber.

13. Inkrafttreten der Richtlinie

Vorstehende Vergabeleitlinie hat der Gemeinderat am 28.06.2024 in öffentlicher Sitzung beschlossen.

Langenau, den 28.06.2024

gez.
Daria Henning
Bürgermeisterin

Anlage 5

Bewerbungsbogen Baugruppe

Konzeptvergabe Mehrfamilienhausbauplätze im Baugebiet Breiter Weg III- Beim Sankt Jakobsweg

Daten des Bewerbenden

Name, Ansprechpartner	
Anschrift	
E-Mail-Adresse	
Telefonnummer	

Notwendige Angaben zur Bewerbung auf Basis der Vergabekriterien

Punkt 5.1 Vergabekriterien „Durchmischung Wohnungen“ (Pflichtfeld geplante Anzahl bitte ausfüllen)

Wohnungsgröße	geplante Anzahl
70-90 m ²	
60-70 m ² oder 90-100 m ²	
< 60 m ² oder > 100 m ²	

Punkt 5.2 Energiestandard (Zutreffendes bitte ankreuzen)

KfW-Standard	
Passivhaus / Kfw40plus	
40	

Punkt 5.3 Errichtung eines Gemeinschaftsraums (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Ja Nein

Punkt 5.4 Errichtung eines Gemeinschaftsgartens (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Ja Nein

Punkt 5.5 Quote der Eigennutzung (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Prozentuale Quote Eigennutzung	geplant
25%	
50%	
75%	
100%	

Einwilligungen:

- Ich habe die „Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für Baugruppen in der Stadt Langenau inklusive des Punktevergabesystems in der vom Gemeinderat am 28.06.2024 beschlossenen Fassung“ gelesen und akzeptiere die darin enthaltenen Bedingungen.
- Ich stimme der Speicherung und Verarbeitung meiner Daten im Rahmen der Bauplatzvergabe zu und erteile mein Einverständnis mich zu kontaktieren.
- Mir ist bekannt, dass die in der Vergaberichtlinie unter Punkt 6 aufgeführten notwendige Unterlagen mit dieser Bewerbung einzureichen sind, da ansonsten die gemachten Angaben nicht überprüft und entsprechend bepunktet werden können

_____ den _____
Ort Datum

Unterschrift

Anlage 6

Bewerbungsbogen Investoren

Konzeptvergabe Mehrfamilienhausbauplätze im Baugebiet Breiter Weg III- Beim Sankt Jakobsweg

Daten des Bewerbenden

Name, Firma, Ansprechpartner	
Anschrift	
E-Mail-Adresse	
Telefonnummer	

Notwendige Angaben zur Bewerbung auf Basis der Vergabekriterien

Punkt 5.1 Vergabekriterien „Wohnungen“ (Pflichtfeld geplante Anzahl bitte ausfüllen)

Mindestpersonenanzahl Wohnraumförderung	Wohnungsgröße	Anzahl Wohnräume max.	geförderte Wohnung	barrierefrei nach DIN 18040-2	geplante Anzahl
1	23,00 m ² - 63,00 m ²	1	ja	ja	
	23,00 m ² - 47,25 m ²	1	ja	nein	
	23,00 m ² - 47,25 m ²	keine Vorgabe	nein	nein	
2	23,00 m ² - 78,75 m ²	2	ja	ja	
	23,00 m ² - 63,00 m ²	2	ja	nein	
	23,00 m ² - 63,00 m ²	keine Vorgabe	nein	nein	
3	42,75 m ² - 94,50 m ²	3	ja	ja	
	42,75 m ² - 78,75 m ²	3	ja	nein	
	42,75 m ² - 78,75 m ²	keine Vorgabe	nein	nein	
4	57,00 m ² - 110,25 m ²	4	ja	ja	
	57,00 m ² - 94,50 m ²	4	ja	nein	
	57,00 m ² - 94,50 m ²	keine Vorgabe	nein	nein	
5	71,25 m ² - 126,00 m ²	5	ja	ja	
	71,25 m ² - 110,25m ²	5	ja	nein	
	71,25 m ² - 110,25m ²	keine Vorgabe	nein	nein	

Punkt 5.2 Vergabekriterien „Soziale Bindungsverpflichtung zeitlich“ (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Bindungsdauer in Jahren	Anteil sozial gebundener Wohnungen	geplant
40	100%	
30	100%	
40	75%	
30	75%	
40	50%	
30	50%	
40	25%	
30	25%	

Punkt 5.3 Energiestandard (Zutreffendes bitte ankreuzen)

KfW-Standard	
Passivhaus / Kfw40plus	
40	

Punkt 5.4 Vergabekriterien „Referenzen“ (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Anzahl abgewickelte Bauprojekte	
> 10 Gebäude	
5 - 10 Gebäude	
2- 4 Gebäude	

Punkt 5.5 Bewerbung auf Anzahl Baufelder (Zutreffendes bitte ankreuzen)

Baufelder	
3	
2	
1	

Bitte benennen Sie für den Fall, dass Sie sich für weniger als 3 Baufelder bewerben, auf welche Parzelle Sie sich bewerben: _____

Einwilligungen:

- Ich habe die „Richtlinie zur Vergabe von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser in der Stadt Langenau inklusive des Punktevergabesystems in der vom Gemeinderat am 28.06.2024 beschlossenen Fassung“ gelesen und akzeptiere die darin enthaltenen Bedingungen.
- Ich stimme der Speicherung und Verarbeitung meiner Daten im Rahmen der Bauplatzvergabe zu und erteile mein Einverständnis mich zu kontaktieren.
- Mir ist bekannt, dass die in der Vergaberichtlinie unter Punkt 6 aufgeführten notwendige Unterlagen mit dieser Bewerbung einzureichen sind, da ansonsten die gemachten Angaben nicht überprüft und entsprechend bepunktet werden können

Ort

den _____
Datum

Unterschrift

Anlage 7

Wesentliche Eckpunkte des Grundstückskaufvertrags

Besitzübergabe

Die Besitzübergabe erfolgt nach der vollständigen Bezahlung des Kaufpreises. Nutzen, Lasten und Gefahr gehen damit auf den Erwerber über. Vor der Besitzübergabe ist der Erwerber nicht berechtigt, auf dem Vertragsgegenstand irgendwelche Bauarbeiten auszuführen. Die Steuern und sonstige öffentliche Abgaben trägt der Erwerber ab dem 01.01.2025.

Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuchs

Abteilung II

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wärmefortleitungsrecht sowie Unterlassung der Errichtung und des Betriebs von Anlagen zur Erzeugung von Wärme zu Heizzwecken oder zur Bereitung von Warmwasser) für die GVL-Gasversorgung Langenau GmbH mit dem Sitz in Langenau.

Hinweis

Im Baugebiet besteht ein von der Gasversorgung Langenau GmbH betriebenes hocheffizientes Nahwärmenetz mit einem Primärenergiefaktor nach GEG von 0,24. Der Anschluss daran ist verpflichtend,

Abteilung III

Lastenfrei

Bauverpflichtung

Der Erwerber verpflichtet sich dazu, innerhalb von zwei Jahren ab Besitzübergang ein genehmigungsfähiges Baugesuch einzureichen, sowie spätestens drei Jahre nach Besitzübergang mit den Rohbauarbeiten zu starten und spätestens fünf Jahre nach Besitzübergang ein entsprechend den Angaben in der Bewerbung gemachten Umfangs, Mehrfamilienhaus bezugsfertig zu entrichten.

Die Stadt behält sich das Wiederkaufsrecht gemäß §§ 456 ff. BGB vor, wenn

1. der Erwerber die Bauverpflichtung nach Absatz 1 nicht erfüllt hat oder

2. der Erwerber durch schriftliche Mitteilung gegenüber der Stadt seine Bauabsicht aufgegeben hat oder

3. der Erwerber oder dessen Rechtsnachfolger den Vertragsgegenstand ohne Zustimmung der Stadt vor Erfüllung der Bauverpflichtung nach Absatz 1 ganz oder teilweise an einen Dritten veräußert oder hieran für einen Dritten ein Erbbaurecht oder Wohnungseigentum begründet hat.

Das Wiederkaufsrecht kann auch ausgeübt werden bei einer Veräußerung im Weg der Zwangsvollstreckung oder durch den Insolvenzverwalter, wenn die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Der Wiederkaufspreis entspricht dem in § 3 dieses Vertrages vereinbarten Kaufpreis zuzüglich der Bauleistungen, die bei einer Weiterveräußerung an Dritte durch die Stadt werterhöhend sind. Etwaige wertmindernde Eingriffe führen zur Herabsetzung des Wiederkaufspreises in Höhe der Wertminderung.