

## **Merkblatt über die Vergabe von Grundstücken der Stadt Kehl an Baugruppen**

### **a. Zulassung zum Bewerbungsverfahren**

Die Bewerbung mit den ausgefüllten Formblättern und den zugehörigen Anlagen sind bei der Stadt Kehl schriftlich einzureichen. Die formale Prüfung der Unterlagen erfolgt durch die Stadt Kehl.

### **b. Auswahl und Zuordnung der Baugruppen auf die Grundstücke**

Vertreter der Stadtverwaltung bewerten die Bewerbungen anhand der definierten Beurteilungskriterien und legen so eine Rangfolge der Bewerbungen fest.

Im nächsten Schritt werden vom Gemeinderat der Stadt Kehl diejenigen Gruppen ausgewählt, die den Zuschlag erhalten bzw. als Nachrücker nominiert werden sollen. Dabei wird sich der Gemeinderat an eine optimale Zusammensetzung der künftigen Baugruppen und zugleich eine den Baufeldern angemessene Verteilung orientieren. Die Auswahl erfolgt unter weitgehender Berücksichtigung der von den Gruppen formulierten Grundstückstypen (Nord- bzw. Südgrundstück).

Bei der Zuteilung von Baufeldern an Baugruppen sind weiter die vorhandenen grundstücksspezifischen Gegebenheiten (z.B. Stellplatzunterbringung in Tiefgaragen, zeitliche Abhängigkeiten der Bauvorhaben von der Realisierung anderer Bauvorhaben der Anker Nutzer, Umsetzung des Entwässerungskonzepts Oberflächenwasser) zu berücksichtigen.

Die Verkäuferin behält sich vor, andere Grundstückszuordnungen vorzunehmen.

Angaben zur Beurteilung, ob eine Grundstücksoption an ein Vorhaben vergeben wird, sind grundsätzlich:

- **Größe und Lage des Baugrundstücks,**
- **Aussagen zu den Zielen des Projekts (Art der Nutzung und Bewohner, soziale, wirtschaftliche und ökologische Ziele),**
- **Aussagen zu Größe des Projekts und Kostenrahmen,**
- **Aussagen zu architektonischen Vorstellungen.**

Sofern vorhanden, können Vorgaben und Wünsche an die Zuordnung zu einem Ankerinvestor als Partner (u.a. für den Bau der Tiefgarage) formuliert werden.

c. **Kriterien** für die Vergabe eines Baugrundstücks an Baugruppen sind:

- Der Beitrag zu einer städtebaulich-architektonisch **Gestaltungsvielfalt** im Quartier (z.B. Aussagen zu Baumaterialien, Umweltaspekten),
- Der Beitrag zu einer **Nutzungsvielfalt** im Quartier (z.B. freiberufliche Einrichtung, Gastronomie, kleinerer Betrieb im Projekt),
- Der Beitrag zu einer **sozialen Durchmischung** der Bewohner und zu mehr Leben im Quartier (z.B. barrierefreies Wohnen, Mehrgenerationen-Wohnen, multikulturelle Wohnprojekte)

Eine ggf. notwendige Auswahlentscheidung über die Vergabe von Grundstücken an Baugruppen erfolgt ebenfalls im Losentscheid.

d. **Optionsphase (maximale Dauer ab Zuschlagserteilung durch den Gemeinderat von 3 Monaten bis zur Kaufvertragsbeurkundung)**

Die Baugruppen, die den Zuschlag für die Grundstücke erhalten haben, werden aufgefordert, in der Optionsphase die Planung weiterzuentwickeln, bis sie Baugesuchcharakter hat sowie eine verbindliche Finanzierungszusage einer Bank oder Sparkasse für das Gesamtprojekt vorzulegen. Mit Zuschlagserteilung ist eine Reservierungsgebühr in Höhe von 10.000 EUR an die Verkäuferin zu bezahlen. Die Reservierungsgebühr dient zur Abdeckung der laufenden Kosten der Grundstücke sowie der bei der Verkäuferin anfallenden Betreuungskosten. Sie wird auf den zu zahlenden Kaufpreis angerechnet. Kommt ein Kaufvertragsabschluss aus von der Baugruppe zu vertretenden Umständen nicht zustande, verfällt die Reservierungsgebühr.

Die Verkäuferin behält sich vor, die Optionsphase zu beenden und von einem Verkauf an die ausgewählte Baugruppe Abstand zu nehmen, wenn

- die Baugruppe innerhalb der vorgesehenen Fristen die geforderte Unterlagen nicht vorlegt oder
- die Baugruppe die Vorgaben zur Qualitätssicherung nicht befolgt (siehe unter d)

In diesem Fall wird das Verfahren mit der/n Nachrückergruppe/n gemäß der Rangfolge durchgeführt.

Liegen die Finanzierungszusage und die abgestimmte Genehmigungsplanung vor und wurde die Qualitätssicherung durchgeführt, wird der Grundstückskaufvertrag unterzeichnet.

**e. Qualitätssicherung in der Optionsphase**

Zur Qualitätssicherung wird in der Optionsphase die Teilnahme der Gruppe bzw. deren Architekten an bis zu drei Abstimmungsterminen mit der Verkäuferin sowie den benachbarten Baugruppen/Bauträger verbindlich festgeschrieben. Hierbei sind insbesondere folgende Themen zwischen den benachbarten Baugruppen/Bauträger abzustimmen und einvernehmlich zu lösen:

- Grenzabstände der Gebäude
- Tiefgaragen, ihre Zufahrten und Durchfahrtmöglichkeiten innerhalb des Baublocks
- Freiraumplanung, Höhenlage / Übergänge, Abtrennungen / Zugänglichkeit der Gärten innerhalb des Baublocks

Zudem werden die von den Baugruppen gemachten Aussagen zu dem Baugruppenkonzept, zu der Gestaltung der Außenlagen sowie die Architekturentwürfe verbindlicher Bestandteil der Kaufverträge.

**f. Grundstückskaufpreis und Kaufvertrag**

**Kaufpreis:**

Die Grundstücke selbst werden zum Festpreis verkauft, also incl. sämtlicher anfallender öffentlich-rechtlicher Beiträge wie den Erschließungsbeiträgen, Anschlussbeiträgen und Kostenerstattungsbeträgen für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen nach Baugesetzbuch. Im Kaufpreis sind ferner die Kosten für einen Hausanschluss zur Fernwärmeversorgung bis zu einer Länge von 10 Metern enthalten. Ist die Länge des Hausanschlusses größer als 10 Meter, werden die entsprechenden Mehrkosten dem Käufer von der Wärmegesellschaft Kehl in Rechnung gestellt.

Zusätzlich zu dem Kaufpreis sind vom jeweiligen Erwerber die Kosten für die privaten Ver- und Entsorgungsleitungen im Rahmen des Bauvorhabens zu tragen. Die Kosten der Vermessung des Baugrundstücks trägt die Stadt.

**Kaufvertrag:**

Der Entwurf des Grundstückskaufvertrages wird innerhalb der Optionsphase bekannt gemacht. Er beinhaltet die Eckdaten des künftigen Vertrags (m<sup>2</sup>-Preise, Bauverpflichtung, Fernwärme, Altlastenfreiheit). Eventueller Verhandlungsbedarf bei der Baugruppe kann in der Optionsphase erörtert werden