



Richtlinien für den Verkauf des denkmalgeschützten Anwesens Mühlgasse 6 (Flst.Nr. 123) in Renningen

Präambel

Der Gemeinderat der Stadt Renningen hat beschlossen, das unter Denkmalschutz stehende Anwesen Mühlgasse 6 zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu veräußern. Eine untergeordnete und wohnumfeldverträgliche andere Teilnutzung (z.B. gewerblich oder gemeinwesenorientiert) soll dabei nicht ausgeschlossen werden, dem Wohnen aber durch Vorgabe eines Mindestanteils in Höhe von 75 % der insgesamt in Gebäuden entstehenden Nutzfläche Vorrang eingeräumt werden.

Da das Anwesen Mühlgasse 6 von ortshistorischer Bedeutung ist, wird großer Wert auf eine bestmögliche denkmalgerechte Sanierung durch den Erwerber oder eine vom ihm beauftragte Person oder Firma mit entsprechendem Fachkundenachweis gelegt. Ferner soll der Bevölkerung auch nach der Privatisierung des Anwesens durch eine Hinweistafel mit den ortshistorischen Angaben im Rahmen des „Historischen Stadtrundgangs“ und regelmäßige Besichtigungsmöglichkeit am jährlichen „Tag des offenen Denkmals“ Möglichkeiten zur ortsgeschichtlichen Teilhabe gegeben werden.

Um für die denkmalgerechte Sanierung und die künftige Nutzung eine möglichst gute Lösung zu finden, soll das Grundstück öffentlich unter Anwendung der nachfolgenden Grundstücksvergaberichtlinien zum Verkauf ausgeschrieben werden.

Entsprechend § 92 Abs. 1 der GemO Baden-Württemberg veräußert die Stadt Renningen das Baugrundstück zum vollen Wert. Dabei orientiert sich das Mindestgebot am Verkehrswert auf der Grundlage des amtlichen Bodenrichtwerts.

Bei einem Grundstücksverkauf zum vollen Wert handelt eine Gemeinde privatrechtlich, und es herrscht grundsätzlich Vertragsfreiheit. Es handelt sich auch um kein Verfahren des Vergaberechts im Sinne des GWB oder der Vergabeverordnung; es geht letztlich um den Zugang zu einer öffentlichen Einrichtung, nämlich dem Erhalt des Grundstücks durch den kommunalen Verkauf. Ein Anspruch für Dritte auf Zuteilung des Grundstücks kann deshalb aus vorliegenden Grundstücksvergaberichtlinien nicht abgeleitet werden. Sie dienen ausschließlich der verwaltungsinternen Abwicklung der Grundstücksvergabe und stellen ein transparentes, diskriminierungsfreies und mit dem geltenden Recht in Einklang stehendes Auswahlverfahren sicher.

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in dieser Richtlinie die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat lediglich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

I. Zum Verkauf stehendes Grundstück, Mindestgebot

Beim zum Verkauf stehenden Anwesen Mühlgasse 6 handelt es sich um das aus dem in Anlage beigefügten Lageplan mit Objektbeschreibung ersichtlichen Grundstück der Gemarkung Renningen Flst.Nr. 123. Das Mindestgebot für den Grundstückskaufpreis beträgt 800.000 €.

II. Auswahlverfahren

1. Öffentliche Bekanntmachung: Nach der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 25.04.2022 werden die Grundstücksvergaberichtlinien auf der Homepage und in den Stadtnachrichten der Stadt Renningen sowie in der Stuttgarter Zeitung (Lokalausgaben Leonberg/Strohgau und Kreisausgabe Böblingen) unter Angabe des Bewerbungstichtages für das Interessenbekundungs-verfahren mit mindestens 4-wöchiger Bewerbungsfrist öffentlich bekanntgemacht.
2. Interessenbekundungsverfahren: Mit der öffentlichen Ausschreibung können in einem ersten Schritt alle Bewerber ihr Kaufinteresse bis zum Ende der Bewerbungsfrist schriftlich bekunden und müssen hierzu die geforderte fachliche Eignung gemäß Ziff. III nachweisen.
3. In einem zweiten Schritt erhalten Bewerber, die nach erfolgter Prüfung über die geforderte fachliche Eignung im Sinne dieser Richtlinie verfügen, von der Stadtverwaltung die Gelegenheit zur Besichtigung des Verkaufsgrundstücks. Sie erhalten ferner die schriftliche Aufforderung, innerhalb einer mindestens 12-wöchigen Bearbeitungszeit unter Nennung des Stichtages für den Abgabetermin, ein verbindliches Kaufangebot und ein Konzept zur denkmalgerechten baulichen Sanierung des Verkaufsobjekts vorzulegen, welches mindestens folgende Angaben/Unterlagen enthalten muss:
 - verbindliches Kaufangebot in Höhe von mindestens 800.000 €
 - aktuelle Finanzierungsbestätigung der finanzierenden Bank in Höhe des Kaufangebotes,
 - Planunterlagen: Skizzen der Grundrisse und wesentliche Ansichten im Maßstab 1:100 mit Darstellung der wesentlichen Projektideen
 - überschlägige Wohn-/Nutzflächenberechnung
 - Nutzungskonzept
 - zusätzliche Erläuterungen oder Darstellungen über die Erfüllung der Auswahlkriterien nach Ziff. IV, soweit nicht bereits aus den oben genannten Unterlagen ersichtlich

Die Angebote sind in einem verschlossenen gekennzeichneten Umschlag einzureichen. Die genaue Art der Kennzeichnung wird den Bewerbern mitgeteilt. Die Bewerbungen werden von der Stadtverwaltung bis zum Abgabeschluss ungeöffnet gesammelt und unter Verschluss verwahrt. Nach Abgabeschluss erfolgt die Öffnung der Angebote im Beisein von mindestens zwei Personen der Stadtverwaltung. Die Angebotseröffnung wird protokolliert.

Die Bewerber versichern mit der Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Diese werden im Rahmen des Auswahlverfahrens umfassend geprüft. Unvollständige oder offensichtlich falsche Bewerbungsunterlagen führen zum Verfahrensausschluss. Nach Ablauf des Abgabetermins eingehende Angebote werden nicht mehr berücksichtigt.

4. Nach Ablauf des Abgabetermins wird unter den fristgerecht eingegangenen Bewerbungen durch ein von der Stadt zu bildendes Auswahlgremium eine Rangliste anhand der erreichten Punktzahlen nach Ziff. IV. gebildet. Für die Beurteilung der eingereichten Bewerbungsunterlagen nach den Vergabekriterien ist der Stichtag des Ablaufs der

Bewerbungsfrist nach Ziff. II.3. (Abgabefrist) maßgebend. Bei Punktegleichheit mehrerer Bewerber entscheidet das höhere Kaufpreisgebot. Die Rangliste des Auswahlgremiums entfaltet keinen Rechtsanspruch auf Grundstückszuteilung. Sie dient vielmehr als Beschlussvorschlag an den Gemeinderat zur Erteilung des Zuschlags für die Grundstücksvergabe.

5. Der Gemeinderat beschließt anschließend in öffentlicher Sitzung unter Beachtung der datenschutzrechtlichen Bestimmungen über die Grundstücksvergabe unter Berücksichtigung des Beschlussvorschlags des Auswahlgremiums. Dabei werden dem Gemeinderat höchstens die drei bestplatzierten Bewerbungen der Rangliste vorgelegt, unter denen eine verbindliche Rangfolge festzustellen ist. Der Gemeinderat kann vor seiner Beschlussfassung mit entsprechender sachlicher Begründung die Punktevergabe des Auswahlgremiums korrigieren.
6. Fällt nach dem Vergabebeschluss des Gemeinderats ein Bewerber aus, rücken die in der Rangliste nachfolgenden Bewerber auf und werden entsprechend ihrer neuen Platzierung in der Rangliste bei der Zuteilung berücksichtigt. Die Vergabe erfolgt dann durch die Stadtverwaltung ohne weitere Beschlussfassung des Gemeinderats.

III. Allgemeine Zugangsvoraussetzungen

Es dürfen sich juristische Personen und ausschließlich volljährige geschäftsfähige natürliche Personen bewerben, die für die denkmalgerechte Sanierung des Anwesens über eine fachliche Eignung verfügen. Diese ist nachzuweisen durch eine entsprechende Bauvorlageberechtigung (LBO § 43) sowie dem Nachweis von mindestens zwei Referenzprojekten. Dabei muss mindestens eines der Referenzprojekte vergleichbare Anforderungen wie das hier zum Verkauf ausgeschriebene Objekt aufweisen (Umnutzung einer denkmalgeschützten ehemaligen landwirtschaftlichen dörflichen Hofstelle). Beim zweiten Referenzprojekt ist der Umgang mit denkmalschutzrelevanten Aufgabenstellungen darzulegen.

Ein Bewerber, der selbst nicht über die geforderte fachliche Eignung verfügt, kann diese auch durch verbindliche Erklärung der Beauftragung eines konkret zu benennenden Dritten (z.B. Fachfirma, Architekt) nachweisen, der die vorgenannten Kriterien seinerseits erfüllen und innerhalb der Bewerbungsfrist nachweisen muss.

Die Bewerber erklären sich mit ihrer Bewerbung dazu bereit, im Rahmen der Kaufvertragsabwicklung im Grundbuch als Eigentümer eingetragen zu werden und damit auch zur Übernahme der Verpflichtungen gemäß Ziff. V. „Vertragliche Verpflichtungen“.

Mit der Bewerbung erkennen die Bewerber diese Vergaberichtlinie uneingeschränkt und für sich verbindlich an. Einschränkungen, Vorbehalte o.ä. führen zum Ausschluss der Bewerbung.

IV. Auswahlkriterien und ihre punktebasierte Gewichtung

Die Grundstücksvergabe erfolgt anhand einer Rangliste in der Reihenfolge der vom jeweiligen zugelassenen Bewerber erzielten Gesamtpunktzahl. Die Bildung der Rangliste erfolgt gemäß der nachstehenden Punktetabelle.

Maßgeblicher Zeitpunkt für die Bewertung der Vergabekriterien ist der Abgabetermin nach Ziff. II. 3. Der Bewerbung sind deshalb die entsprechenden Unterlagen, Erläuterungen und Nachweise spätestens bis zu diesem Stichtag beizufügen. Sofern diese nicht oder nicht fristgerecht vorgelegt werden, können die Kriterien nicht gewertet werden.

PUNKTETABELLE

Nr.	Kriterium	Punktzahl
1.	Kaufpreisgebot	max. 30 Punkte
	Das höchste Kaufpreisangebot erhält 30; das Mindestgebot (800.000 €) 0 Punkte. Bei dazwischenliegenden Kaufpreisangeboten wird interpoliert und auf eine volle Punktzahl aufgerundet.	max. 30 Punkte
2.	Qualität der denkmalgerechten Sanierung	max. 40 Punkte
2.1	Erscheinungsbild	max. 12 Punkte
	Zusammenwirkung der Einzelgebäude auf dem Verkaufsgrundstück zueinander als Gesamtensemble sowie zur weiteren Umgebung und zum Straßenbild	max. 8 Punkte
	Ablesbarkeit der Historie und der zeitlichen Abfolge von unterschiedlichen historischen Wachstumsschritten	max. 4 Punkte
2.2	Binnenstrukturen	max. 10 Punkte
	Ablesbarkeit der bisherigen Nutzungen (z.B. Doppelscheuer, Heuabwurfsloch, versetzte Ebenen, Nutzung der Nebengebäude, die gute Stube, Stallungen)	max. 10 Punkte
2.3	Größe der Eingriffe in die historische Bausubstanz	max. 12 Punkte
	Größe der Eingriffe in die <u>denkmalgeschützte</u> Bausubstanz (je größer der Eingriff, desto weniger Punkte)	max. 6 Punkte
	Berücksichtigung und Erhalt historischer, <u>nicht denkmalgeschützter</u> Bausubstanz	max. 6 Punkte
2.4	Inszenierung der denkmalgeschützten Einzelobjekte	max. 6 Punkte
	Sichtbar- und Erlebarmachung von denkmalrelevanten baulichen Einzelementen	max. 4 Punkte
	öffentlichkeitswirksam integrierte Gestaltung von Inschriften, Tafeln usw.	max. 2 Punkte
3.	besondere Qualität des baulichen Konzeptes/Nutzungskonzeptes	max. 30 Punkte
	in Bezug auf:	
3.1	die funktionale Qualität	max. 6 Punkte
3.2	soziale Aspekte	max. 8 Punkte
3.3	Nachhaltigkeitsaspekte	max. 8 Punkte
3.4	gemeinwesenorientierte Aspekte oder Stärkung des Quartiers	max. 8 Punkte
	maximale Gesamtpunktzahl	100 Punkte

Erläuterung zur Punktetabelle

zu Ziff. 2.1

Dieser Bewertungspunkt betrifft das Umgehen mit dem Erscheinungsbild des Hakenhofes in Bezug auf die Außenwirkung des Gesamtensembles als Baustein in einer historisch gewachsenen Bebauung.

zu Ziff. 2.2

Bewertet wird die Ablesbarkeit der Geschichte der Gebäude trotz neuer Materialität, Struktur und Nutzung (Aufzählung nicht abschließend).

zu Ziff. 2.3

Das Umgehen mit sowohl denkmalschutzrelevanten als auch historischer, nicht mit denkmalschutzrechtlichen Auflagen belegter Bauteile wird in dieser Sparte beurteilt.

zu Ziff. 2.4

Die Inszenierung von Elementen als weiterer Baustein der Erlebarmachung der Geschichte

zu Ziff. 3.1

Beurteilt wird hier z.B. die Qualität der Grundrisse, die Organisation der Parkierung, die Aufenthaltsqualität der Freibereiche, u.ä. (Aufzählung nicht abschließend)

zu Ziff. 3.2

Soziale Aspekte des Nutzungskonzeptes sind z.B. die Schaffung von gefördertem oder preisgedämpftem Mietwohnungsbau, eine besondere Wohnkonzeption (z.B. seniorengerechtes Wohnen, Mehrgenerationen-Konzeption, usw.), ein Gemeinschaftsraum für Begegnungsmöglichkeiten der Hausgemeinschaft, u.ä. (Aufzählung nicht abschließend)

zu Ziff. 3.3

Nachhaltigkeitsaspekte umfassen z.B. den energetischen Standard über die gesetzlichen Vorgaben hinaus, die Beachtung der Grundsätze für nachhaltiges Bauen, Klimaverträglichkeit, Wiederverwendung von Bauteilen aus Abbruchgebäuden oder recycelter Baustoffe, Grad der Versiegelung auf dem Baugrundstück, ein besonderes Mobilitätskonzept, u.ä. (Aufzählung nicht abschließend)

zu Ziff. 3.4

Gemeint sind hier bauliche oder im Nutzungskonzept liegende Aspekte, die einen Mehrwert über das Baugrundstück und die dort wohnenden Personen hinaus beinhalten, wie z.B. ein öffentlich nutzbarer Gemeinschaftsraum, Carsharingplätze, eine Gewerbeeinheit mit Versorgungsfunktion für das Quartier, u.ä. (Aufzählung nicht abschließend)

V. Vertragliche Verpflichtungen

Mit Abschluss des Kaufvertrages verpflichtet sich der Erwerber gegenüber der Stadt Renningen zur Übernahme folgender Verpflichtungen:

Wiederkaufsrecht zu Gunsten der Stadt Renningen in Abteilung II des Grundbuches. Das Wiederkaufsrecht gilt auch für Teile des Vertragsgegenstands, sofern es sich dabei zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts um einzelne Grundstücke handelt. Alternativ behält sich die Stadt Renningen ein Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag vor. Sofern die Stadt Renningen nicht von dem ihr zustehenden Wiederkaufsrecht oder Rücktrittsrecht Gebrauch macht, steht ihr ein Anspruch auf Nachzahlung zu.

Wiederkaufsrecht, Rücktrittsrecht und Nachzahlungspflicht werden im notariellen Kaufvertrag festgeschrieben und können ausgeübt werden, wenn der Erwerber:

- nicht innerhalb eines Jahres ab Beurkundung des notariellen Kaufvertrages ein genehmigungsfähiges Baugesuch einreicht, welches dem mit der Bewerbung vorgelegten Konzept entspricht.
- auf dem Grundstück nicht innerhalb von 2 Jahren ab Beurkundung des notariellen Kaufvertrages mit den Bauarbeiten beginnt und die denkmalgerechte Sanierung des vollständigen Anwesens nicht innerhalb von 4 Jahren ab Beurkundung des notariellen Kaufvertrages bezugsfertig herstellt.
- die o.g. Verpflichtungen nicht auch seinen Rechtsnachfolgern auferlegt.

Eine ggfs. anfallende Nachzahlung zum Kaufpreis berechnet sich aus der Differenz zwischen ursprünglichem Kaufpreis für den Grund und Boden und dem aktuellem Bodenrichtwert zum Zeitpunkt der Feststellung des Verstoßes gegen die entsprechende Verpflichtung.

Bei einem begründeten Härtefall kann der Gemeinderat im Einzelfall auf Antrag des Grundstückseigentümers beschließen, dass vom o.g. Wahlrecht abgesehen werden kann.

Weiterhin hat sich der Erwerber im Kaufvertrag dazu zu verpflichten,

- mindestens 75% der in den Gebäuden entstehenden Nutzfläche für Wohnzwecke vorzusehen
- die in seinem vorgelegten Gesamtkonzept enthaltenen Zusagen, für die er im Auswahlverfahren Punkte erhalten hat, umzusetzen
- das Anwesen Mühlgasse 6 wegen seiner ortshistorischen Bedeutung durch eine Hinweistafel der Stadt Renningen mit den ortshistorischen Angaben im Rahmen des „Historischen Stadtrundgangs“ kenntlich zu machen und auf Anfrage der Stadt Renningen Besichtigungsmöglichkeiten am jährlichen „Tag des offenen Denkmals“ zu ermöglichen.

Die Übergabe des Baugrundstückes erfolgt mit vollständiger Zahlung des Kaufpreises. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag geregelt.

Die Erwerber tragen sämtliche Kosten des Vertrags und seines Vollzugs (Notar, Grundbuch, Grunderwerbsteuer).

Anlagen Lageplan und Objektbeschreibung Verkaufsgrundstück