



Reutlingen



GWG Reutlingen

Wohnungsgesellschaft mbH

**Förderung von gemeinschaftlichem Wohnen in der
Reutlinger Oststadt**

KONZEPTVERFAHREN K39

reutlingen.de/k39

Ausschreibungsunterlagen



Herausgeber und Verfasser

Stadt Reutlingen
Amt für Wirtschaft und Immobilien
Marktplatz 9
72764 Reutlingen

Tel. 07121 / 303-5822
Mail: k39@reutlingen.de

In Zusammenarbeit mit

GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH
Oskar-Kalbfell-Platz 12
72764 Reutlingen

Tel. 07121 / 2770
Mail: info@gwg-reutlingen.de

Inhalt

1. Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele	4
2. Wohnungspolitik in Reutlingen	5
3. Grundstück und Objekt	6
3.1. Grundstücksbezeichnung, -größe, Eigentum.....	6
3.2. Pläne	6
3.3. Lagebeschreibung und Umfeld	7
3.4. Objektbeschreibung	8
3.5. Grundbucheintragungen / Baulasten	9
3.6. Erschließung(skosten).....	9
3.7. Öffentliche Abgaben.....	9
3.8. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben.....	9
3.9. Stellplatzschlüssel	10
4. Vergabeverfahren.....	11
4.1. Ausschreibende Stelle.....	11
4.2. Verfahrenskoordination	11
4.3. Rechtliche Rahmenbedingungen	11
4.4. Verfahrensart und Ablauf	12
4.5. Kaufvertrag.....	16
4.6. Kosten	16
4.7. Einzureichende Unterlagen	16
4.8. Urheberrechte	17
5. Anlagen	17

1. Rahmenbedingungen und Entwicklungsziele

Die Stadt Reutlingen möchte gemeinsam mit der GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH zur Steigerung ihrer Vielfaltigkeit an Wohnraumversorgung und im Rahmen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung verstärkt die Angebotspalette an Wohnraum mit gemeinschaftlichem bzw. selbstverwaltetem Wohnen erweitern.

Das Wohnen in urbanen Gemeinschaftswohnformen ist begehrt und trifft bundesweit auf rege Nachfrage. Immer mehr Menschen sind daran interessiert, die Bedingungen ihres Zusammenlebens ab der Planungsphase mitzugestalten. Dieser Trend ist auch in Reutlingen zu beobachten.

Der Neubau und die Revitalisierung vielfältiger Wohnqualitäten zugunsten von Haushalten mit unterschiedlichen Wohnbedürfnissen und Einkommen sind dabei von großer Bedeutung. Sie schaffen eine Basis für eine durchmischte, funktionierende Nachbarschaft und somit eine hohe Zufriedenheit, da sich die Bewohner über das normale Maß hinaus mit dem Projekt identifizieren.

Mit dieser konzeptorientierten Grundstücksausschreibung unterstützt die GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH die Wohnungspolitik der Stadt Reutlingen im Ziel der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum - auch in alternativen Formen.

Das Areal soll an den auszuwählenden Bieter verkauft werden. Lage und Grundstückszuschnitt werden nachfolgend erläutert. Bestandteil des Areals sind die aufstehenden Gebäude. Wegen der näheren Einzelheiten wird auf die nachfolgende Projektbeschreibung verwiesen. Diese enthält insbesondere Angaben zu den tatsächlichen und rechtlichen Gegebenheiten in Bezug auf das Areal sowie zu den Erwartungen an den künftigen Eigentümer einschließlich städtebaulicher Rahmenbedingungen.

Ziel dieser Grundstücksausschreibung ist die Schaffung einer Gemeinschaftswohnform, bei der sich das Grundstück samt Gebäuden in Gemeineigentum befindet. Alle Bewohner sollen Rechte zur Mitsprache und Mitgestaltung des Projekts haben. Das Grundstück ist zugunsten einer gemeinschaftlichen Wohnform zu bebauen bzw. die vorhandenen Gebäude zu sanieren. Je nach Projektidee ist das Wohnungsangebot barrierefrei zu errichten/sanieren.

Denkbar ist auch die Einbindung nicht wesentlich störender Dienstleistungen oder sonstige, mit der Zielrichtung gemeinschaftliches Wohnen kompatible, Ergänzungsnutzungen.

Die Vergabe erfolgt nicht zum höchsten Preis, sondern an das beste Gesamtkonzept zum festgelegten Festpreis anhand des beigefügten Kaufvertrags.

2. Wohnungspolitik in Reutlingen

Zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Gemeinderat der Stadt Reutlingen mit dem Beschluss zur Wohnungspolitik in Reutlingen im April 2017 die Weichen für die zukünftige Wohnbauentwicklung gestellt und ein Maßnahmenpaket zur Reutlinger Wohnbauflächenoffensive 2025 beschlossen. Bis zum Jahr 2025 sollen als Zielwert die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 500 Wohneinheiten pro Jahr geschaffen werden. Neben dieser quantitativen Festlegung hat der Gemeinderat auch folgendes qualitatives Maßnahmenpaket beschlossen:

- Maßnahme 1: Baulandentwicklung auf städtischen Grundstücken
- Maßnahme 2: Aktive Liegenschaftspolitik – Bodenbevorratung und Vorkaufsrecht
- Maßnahme 3: Einbindung der Vorhabenträger in die städtische Wohnungspolitik
- Maßnahme 4: Hoheitliche Wertumlegung und Bauverpflichtung
- Maßnahme 5: Ausweisung Urbaner Quartiere
- Maßnahme 6: Förderung von kostensparendem Bauen – kommunale Unterstützung

Die GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH als wesentlicher Akteur auf dem Reutlinger Wohnungsmarkt unterstützt diese Zielsetzung und die Umsetzung der beschlossenen Maßnahmen.

Im Lichte einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung zur Steigerung der Vielfaltigkeit an Wohnraumversorgung unterstützt die GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH die Stadt Reutlingen mit dem vorliegenden Projekt und der Grundstücksausschreibung. Ziel ist die Erweiterung der Angebotspalette an Wohnraum in Reutlingen und die Schaffung von gemeinschaftlichem bzw. selbstverwaltetem Wohnen.

3. Grundstück und Objekt

3.1. Grundstücksbezeichnung, -größe, Eigentum

Bei dem ausgeschriebenen Objekt handelt es sich um die bebauten Grundstücke unter den Adressen Kaiserstraße 39, 41/1 und 41/2. Die zu veräußernde Fläche der Gemarkung/Flur Reutlingen, Flurstücke 710/8, 710/10 und 710/11 hat eine Gesamtgröße von 932 m² und befindet sich im Eigentum der GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH.

3.2. Pläne

Auszug aus der Flurkarte



Luftbild



3.3. Lagebeschreibung und Umfeld

Das Objekt liegt in der Kaiserstraße in der Oststadt an der Grenze zur Reutlinger Altstadt. Die Oststadt ist geprägt von einer Mischung aus alten Untermervillen, Fabrikgebäuden, villenartigen Mehrfamilienhäusern und einem hohen Anteil an Grünflächen. So groß wie die Vielfalt in der Gebäudestruktur ist auch die Vielfalt in den Lebensstilen. Das Quartier wirkt trotz der Vielschichtigkeit in sich geschlossen und harmonisch. Gerade diese Eigenschaften machen das Quartier aus und wirken für die Bewohner in der Oststadt identitätsstiftend. Die Reutlinger Oststadt zählt deshalb zu den beliebtesten Wohngebieten Reutlingens.

3.3.1. Verkehrliche Anbindung

Nach der Einführung des neuen Stadtbusnetzes in Reutlingen liegt das Objekt nur ca. 200m Fußweg von der neuen Hauptverkehrsachse in der Gartenstraße entfernt. Von hier stehen nahezu alle Linien des Reutlinger Busnetzes zur Verfügung. Der Hauptbahnhof ist innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen.

3.3.2. Öffentliche Einrichtungen

Zahlreiche öffentliche Einrichtungen wie das Rathaus und das Landratsamt, aber auch die Stadtbibliothek, die Volkshochschule und Museen sowie Einrichtungen zur Kinderbetreuung und Schulen sind problemlos fußläufig zu erreichen. Durch die zentrale Lage ist auch der Zugang zu zahlreichen kulturellen Einrichtungen gegeben.

3.3.3. Nahversorgung

Die Nahversorgung ist durch die fußläufige Erreichbarkeit der Reutlinger Altstadt mit Fußgängerzone und zahlreichen in der Umgebung befindlichen Läden des täglichen Bedarfs und vielfältigen Gastronomiebetrieben ausreichend sichergestellt.

3.4. Objektbeschreibung

Bei dem ausgeschriebenen Objekt handelt sich um die bebauten Grundstücke unter den Adressen Kaiserstraße 39, 41/1 und 41/2.

Die Gebäude befinden sich insgesamt in einem schlechten Zustand.

Das Objekt ist nicht vermietet oder verpachtet.

Am Gebäude Kaiserstr. 41/1 wurden an der Giebelwand Notsicherungen durchgeführt, die die Standsicherheit nicht ausreichend sicherstellen. Zudem sind der Mauerwerksockel und Stampfbetonsockel an beiden Giebelseiten verwölbt und haben starke Risse. Das Gerüst am Gebäude Kaiserstr. 41/1 ist gemietet. Der zukünftige Käufer hat diesen Mietvertrag ab dem Tag der Übergabe zu übernehmen. Sollte der Vermieter mit dem Parteiwechsel nicht einverstanden sein, hat der Käufer der GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH die Miete ab dem Tag der Übergabe zu ersetzen. Die Beteiligten werden sich in diesem Fall um eine Beendigung des Mietvertrages bemühen.

Das Gebäude Kaiserstr. 39 ist mit seiner historisierenden neoklassizistischen Fassade ein oststadttypisches Vordergebäude entlang der Kaiserstraße und bildet mit dem rückwärtigen Gebäudebestand ein Ensemble. Das Gebäude ist in einem nicht bewohnbaren Zustand und stand mehrere Jahre leer. Die Heizung sowie Sanitär- und Elektroinstallationen sind in keinem funktionsfähigen Zustand.

Zur Übersicht der weiteren baulichen Gegebenheiten sind diesen Ausschreibungsunterlagen die vorhandenen Bauakten als Anlage beigelegt.

3.5. Grundbucheintragungen / Baulasten

Im Grundbuch sind folgende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

- a) Übergangs- und Überfahrtsrecht des Eigentümers von Geb. Nr. 43 der Kaiserstraße und Parz. Nr. 710/9 (Heft 5900 Abt. II Nr. 1)
- b) Übergangs- und Überfahrts- sowie Wasserableitungsrecht der Eigentümer Geb. Nr. 41/1, 41/2 Kaiserstraße und Parz. Nr. 710/10, 710/11 (Heft 39325 Abt. II Nr. 7)
- c) Recht der Eigentümer der Geb. Nr. 44/1 Kaiserstraße und Parz. Nr. 710/11, die Lichtöffnung nicht zu vergittern (Heft 39325 Abt. II Nr. 8)
- d) Verpflichtung, auf der Parz. Nr. 710/8, welche das Geb. Nr. 41/1 der Kaiserstraße begrenzt, ohne Zustimmung der Eigentümer dieses Gebäudes kein Bauwerk auszuführen (Heft 39325 Abt. II Nr. 9)
- e) Übergangs- und Überfahrtsrecht der Eigentümer von Geb. Nr. 43 Kaiserstraße und Parz. Nr. 710/9 (Heft 39325 Abt. II Nr. 10)
- f) Übergangs- und Überfahrtsrecht sowie Wasserableitungsrecht des Eigentümers der Parz. Nr. 710/10 und Geb. Nr. 41/2 Kaiserstraße (Heft 39325 Abt. II Nr. 11)
- g) Über die Eintragungen im Baulastenverzeichnis der Stadt Reutlingen hat sich der Bieter bei der Stadt Reutlingen zu informieren.

3.6. Erschließung(skosten)

Das ausgeschriebene Objekt ist vollständig erschlossen und die vorhandenen Erschließungsanlagen, insbesondere die Erschließungsstraße sowie die Ver- und Entsorgungsleitungen, sind fertig gestellt und abgerechnet.

3.7. Öffentliche Abgaben

Vom Tag der Besitzübergabe an hat der zukünftige Erwerber die Grundsteuer und die sonstigen öffentlichen Abgaben und die Ansprüche öffentlicher und privater Versorgungsunternehmen zu tragen.

3.8. Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben

Die Grundstücke befinden sich in der Oststadt zwischen Kaiser-, Schul-, Krämer- und Bismarckstraße. Für das Quartier gelten folgende planungsrechtliche Grundlagen:

- Baulinienplan I – 105 vom 10.05.1949
- Ortsbausatzung, Baustaffel 2, gemischtes Gebiet (städtischer Bezirk)

Für Baumaßnahmen ist im öffentlich-rechtlichen Baugenehmigungsverfahren der Nachweis der Erfüllung der heute geltenden Rechtsvorschriften und -normen zu erbringen. Hierzu gehören insbesondere Erdbebensicherheit, Statik und Brandschutz.

Zur Tragwerksplanung wird darauf hingewiesen, dass sich das Quartier in der Erdbebenzone 3 befindet.

Das Quartier befindet sich innerhalb des Plangebiets für den Bebauungsplan „Oststadt“, für den der Gemeinderat im Juni 2013 einen Bebauungsplanaufstellungsbeschluss gefasst hat. Das Bebauungsplanverfahren wurde für das Quartier nicht weitergeführt; vielmehr wurde ein Gestaltungsleitbild für die gesamte Oststadt entwickelt und vom Gemeinderat beschlossen. Die Inhalte des Gestaltungsleitbilds Oststadt sollen sind bei Baumaßnahmen zu berücksichtigen, bei Abweichungen ist der Gestaltungsbeirat einzubinden. Die Stadt Reutlingen behält sich vor ggf. das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

Die aufgeführten planungsrechtlichen Grundlagen sowie das Gestaltungsleitbild Oststadt sind den Ausschreibungsunterlagen beigelegt.

3.9. Stellplatzschlüssel

Der baurechtliche Stellplatznachweis ist auf der Grundlage der geltenden gesetzlichen und satzungsmäßigen Regelungen darzustellen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
- Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg
- Stellplatzsatzung der Stadt

Für die Nutzung Wohnen gilt grundsätzlich aufgrund der gegebenen ÖPNV-Frequenz in der Oststadt der Faktor 1,0 Stellplatz pro Wohneinheit. Im Übrigen wird auf die Abweichungsregelungen der §§ 37 Abs. 7 Satz 2 LBO und § 56 Abs. 2 Nr. 1 und 4 LBO verwiesen.

4. Vergabeverfahren

4.1. Ausschreibende Stelle

Ausschreibende Stelle ist die Stadt Reutlingen, Marktplatz 22, 72764 Reutlingen, vertreten durch den Oberbürgermeister, im Auftrag der GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH, Oskar-Kalbfell-Platz 12, 72764 Reutlingen, vertreten durch die Geschäftsführer. Die Auftraggeberin ist gleichzeitig die Verkäuferin des Grundstücks.

4.2. Verfahrenskoordination

Die Koordination und Betreuung der Ausschreibung erfolgt durch:

Stadt Reutlingen

Amt für Wirtschaft und Immobilien

Herrn Fabian Schäufele

Herrn Martin Schidlo

Marktplatz 9

72764 Reutlingen

Telefon: 07121/303-2543

07121/303-5822

E-Mail: k39@reutlingen.de

4.3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Areal soll an den auszuwählenden Bieter verkauft werden. Bestandteil des Areals sind die aufstehenden Gebäude. Bei der Erstellung und Durchführung seines Konzepts hat der künftige Eigentümer verschiedene rechtliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Das geltende Bauplanungsrecht ist zu beachten.

Die GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH übernimmt keine Gewähr für die Vollständigkeit der Angaben zu den vorstehenden rechtlichen Hinweisen sowie den entsprechenden Hinweisen in der Projektbeschreibung. Diese Angaben dienen ausschließlich der Information.

Für den Zustand und die Beschaffenheit des Veräußerungsgrundstückes übernimmt die GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH keine Garantie. Die in den Ausschreibungsunterlagen nebst Anlagenband enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, gelten auch nicht als Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 BGB und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Der Bieter hat sich selbstständig bei den jeweils zuständigen Behörden und Dienststellen (insbesondere Stadtplanungsamt, Denkmalschutzbehörde, Immissionsschutzbehörde, Grundbuchamt, Bauordnungsamt) über die rechtliche Zulässigkeit und Genehmigungsfähigkeit des von ihm geplanten Vorhabens sowie mögliche Rechte Dritter zu informieren. Insbesondere besteht seitens des Investors kein Anspruch auf einen Fortbestand der bestehenden Regelungen oder auf Erlass neuer oder Aufhebung bestehender Regelungen.

Soweit ein Bewerber rechtliche Bedenken gegen das gewählte Verfahren, seine Ausgestaltung und insbesondere gegen den Inhalt dieser Ausschreibungsunterlagen hat, hat er diese unverzüglich der ausschreibenden Stelle mitzuteilen.

4.4. Verfahrensart und Ablauf

Im Interesse eines transparenten Verfahrens zum Verkauf des Areals an den neuen Eigentümer wird die Ausschreibung in einem wettbewerblichen Konzeptverfahren durchgeführt. Ein förmliches Vergabeverfahren wird nicht durchgeführt. Vergaberechtliche Vorschriften werden auch nicht entsprechend angewendet.

Das Vergabeverfahren ist einstufig und erfolgt in Form eines Auswahlverfahrens zur Veräußerung des Grundstückes. Aus der Abgabe einer Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen den Verkäufer herleiten, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Ein Bewertungsgremium prüft und beurteilt die eingereichten Konzepte und wählt den Sieger des Ausschreibungsverfahrens aus.

Nach Zuschlagserteilung erfolgt eine „Anhandgabe“ des Grundstücks.

4.4.1. Bewerbungs- und Teilnahmephase

Diese Bewerbungs- und Teilnahmephase beginnt mit der Veröffentlichung der Grundstücksausschreibung am 06.07.2020. Die Ausschreibung wird auf der Homepage der Homepage der Stadt Reutlingen www.reutlingen.de/k39 veröffentlicht. Zusätzlich erfolgt eine Pressemitteilung zum Start des Verfahrens.

Während des Verfahrens aufkommende Fragen zum Ablauf oder weitere inhaltliche Fragestellungen, die wesentlichen Einfluss auf die Ausschreibung haben, werden ebenfalls über die Homepage der Stadt Reutlingen veröffentlicht. Die Bewerber sind verpflichtet, sich zu diesen Informationen selbstständig Zugriff über die Homepage www.reutlingen.de/k39 zu verschaffen.

Gemeinsam mit der Stadt Reutlingen organisiert die GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH eine Auftaktveranstaltung am 20.07.2020, um 19:00 Uhr. Einzelheiten zu den Räumen und Teilnahmebedingungen werden rechtzeitig auf der Homepage bekannt gegeben. Die Auftaktveranstaltung dient dazu, die Ausschreibungsunterlagen, das Objekt und das Verfahren nochmals vorzustellen und näher zu erläutern. Zudem dient die Veranstaltung der Klärung von Fragen seitens der Bewerber im Vorfeld.

Den Bewerbern wird ermöglicht, sich bei einem Vor-Ort-Termin einen Überblick über die örtlichen Gegebenheiten sowie den Zustand der Objekte zu verschaffen. Einzelheiten dazu werden rechtzeitig auf der Homepage bekannt gegeben.

Im Anschluss erarbeiten die Bewerber ein Konzept und tragen dafür Sorge, dass die formalen Bewerbungskriterien erfüllt sind.

Bewerben können sich ausschließlich selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte und Genossenschaften, gekennzeichnet durch:

- Eine langfristig angelegte, gemeinschaftliche Verfassung und Organisation des Projektes. Diese legt die gleichberechtigte Mitbestimmung der Mitglieder fest und sichert dies durch ihre Rechtsform ab.
- Der Wohnraum wird dem Markt nachhaltig entzogen. Es gibt kein privates Einzeleigentum. Wohnungseigentümergeinschaften sind daher generell von einer Bewerbung ausgeschlossen. Dies muss durch die Rechtsform abgesichert werden.
- Es werden innovative Modelle des Zusammenlebens erprobt, sei es durch die Zusammensetzung der Bewohnerschaft und Wohnformen, sei es durch besondere Grundrisse und öffentliche Mitnutzungen. Das Projekt trägt damit zur Weiterentwicklung inklusiver Wohnformen und stabiler Nachbarschaften bei.

Die Vergabe erfolgt zum Festpreis und ausschließlich an gemeinschaftliche bzw. genossenschaftliche Wohnprojekte. Hierfür ist ein schlüssiger Nachweis zu erbringen, wie eine gewinnorientierte Privatisierung des Grundstücks bzw. Objekts verhindert wird.

Der Bewerber hat mit Abgabe der Bewerbung nachvollziehbar darzulegen, wie das eingereichte Konzept finanziert werden soll.

Weiter sind geeignete Referenzen über die Realisierung vergleichbarer Grundstücksentwicklungsprojekte, insbesondere innerstädtischen Quartieren mit gemischter Nutzung, unter Angabe des Projektvolumens sowie eines konkreten Ansprechpartners (mit Anschrift und Kontaktdaten) vorzulegen. Die Referenzprojekte müssen hinsichtlich der architektonischen und städtebaulichen Komplexität und Funktionalität (auch im Hinblick auf die Anforderungen an die Nutzung) mit dem Vorhaben vergleichbar sein. Die Eignung der Bewerbungsgemeinschaft bzw. Gruppierung kann im Wege der Eignungsleihe nachgewiesen werden. Hierbei können Bewerber, die selbst nicht über die erforderliche Eignung verfügen, die Kapazitäten anderer Unternehmen (Planer / Architekt) in Anspruch nehmen, wenn sie nachweisen, dass ihnen diese tatsächlich zur Verfügung stehen. Diese Möglichkeit besteht ausdrücklich auch im Hinblick auf die Vorlage geeigneter Referenzen.

Bewerbungen, die nicht die geforderten oder ggf. nachgeforderten Erklärungen und Nachweise enthalten, werden im weiteren Verfahrenslauf nicht berücksichtigt. Die Ausloberin behält sich ausdrücklich vor, Bewerber nicht zu berücksichtigen, wenn sie wegen fehlender Bonität oder wegen mangelnder Zuverlässigkeit, Erfahrung, Leistungsfähigkeit und/oder Fachkunde der Bewerbergruppe oder des eingeschalteten Architekturbüros als ungeeignet für die spätere Durchführung des Projektes erscheinen.

Die Bewerbung ist spätestens am 30.09.2020 abzugeben. Im Oktober wird die Ausloberin mit den Bewerbern zur Konkretisierung und Vorstellung des Projekts jeweils ein Bewerbungsgespräch führen. Anschließend wird den Bewerbern die Möglichkeit gegeben, ihr Angebot entsprechend dem Bewerbungsgespräch zu finalisieren. Abgabetermin der finalen Bewerbung ist der 13.11.2020.

4.4.2. Prüfung- und Auswahlphase

In der Prüfungs- und Auswahlphase werden die eingegangenen Bewerbungen durch die Stadt Reutlingen in Zusammenarbeit mit der GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH vorgeprüft.

Im Anschluss erfolgt eine Sitzung des Bewertungsgremiums zur Prüfung und Beurteilung der eingereichten Konzepte. Die Bewerber bekommen hier die Möglichkeit, die eingereichte Bewerbung und Konzepte dem Bewertungsgremium vorzustellen. Bei einer höheren Anzahl an Bewerbern behält sich die Ausloberin vor, die Zahl der Bewerber zur Zulassung für die Vorstellung im Bewertungsgremium auf fünf zu reduzieren und diese dem Bewertungsgremium vorzustellen. Die Bewerber werden zum Bewertungsgremium rechtzeitig eingeladen.

Das Bewertungsgremium erstellt einer Rangfolge unter den Bewerbern. Der bestplatzierte Bewerber erhält die Grundstücksoption zum Kauf des Grundstücks.

Neben der Betrachtung der Projektidee im Ganzen erfolgt die vergleichende qualitative Bewertung anhand folgender Kriterien:

- NUTZUNG
 - Art der Wohnform und Wohnungsmix
 - Schaffung preisgebundenen Wohnraums
 - Anteil öffentlich geförderten Wohnraums
 - Unterbringung weiterer Nutzung in Ergänzung zur Nutzung „Wohnen“
 - Angesetzte Miethöhen
- SOZIALE ASPEKTE
 - Konzept des gemeinschaftlichen Zusammenlebens
 - Einfluss des Wohnprojekts auf das Quartier
 - Barrierefreiheit
 - Stärkung nachbarschaftlicher Quartiere / Nachbarschaftshilfe
 - Aspekte des sozialen Miteinanders
- NACHHALTIGKEIT UND INNOVATION
 - Baustoffe/Materialität
 - Energiekonzept
 - Mobilitätskonzept
 - Ressourcenschonender Umgang mit Bestandsbebauung
- ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
 - Einfügen in die Umgebung (Gestaltungsleitbild Oststadt)
 - Konzeptionelle Grundrissgestaltung (Flächenlayout)
 - Positionierung
 - Freiraumgestaltung

Die Erläuterungen und Aufzählungen zu den einzelnen Kriterien ist Beispielhaft zu verstehen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Die unter 3.4. genannten Gebäude sind für die Oststadt typisch und grundsätzlich erhaltenswert. Für die Stadt Reutlingen geht hier, sofern dies die Idee und Wirtschaftlichkeit des eingereichten Konzepts zulässt, Erhalt vor Neubau. Das Gebäude Kaiserstr. 39 ist mit seiner historisierenden neoklassizistischen Fassade ein oststadttypisches Vordergebäude entlang der Kaiserstraße und bildet mit dem rückwärtigen Gebäudebestand ein erhaltenswertes Ensemble.

Das Bewertungsgremium besteht aus folgenden Personen:

- Herr Ralf Güthert
Geschäftsführer der GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH
- Herr Klaus Kessler
Geschäftsführer der GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH
- Herr Thomas Keck
Oberbürgermeister der Stadt Reutlingen
- Frau Prof. Christina Simon-Philipp
Vorsitzende des Gestaltungsbeirats der Stadt Reutlingen
- Frau Anke Bächtiger
Leitung der Stabsstelle Bürgerengagement
- Herr Thomas Hauser
Leitung der Stabsstelle Wohnraum
- Herr Peter Wilke
Amtsleiter des Amts für Wirtschaft und Immobilien der Stadt Reutlingen
- Herr Stefan Dvorak
Amtsleiter des Amts für Stadtentwicklung und Vermessung der Stadt Reutlingen
- Herr Ottmar Hahr
Amtsleiter des Bürgerbüro Bauens der Stadt Reutlingen

Weitere beratende Mitglieder ohne Stimmrecht können bei Bedarf hinzugezogen werden.

Das Bewertungsgremium trifft die Entscheidungen nach offener Diskussion mit einfacher Mehrheit. Die qualitative Prüfung erfolgt unter anderem anhand der genannten Bewertungsmerkmale.

Die Ausloberin behält sich vor, bei bestehendem Bedarf Verhandlungsgespräche mit den Bewerbern und den zukünftigen Bewohnern zu führen.

4.4.3. Optionsphase

In einem Zeitraum von bis zu 12 Monaten wird dem bestplatzierten Bewerber Gelegenheit für einen abgestimmten Planungsvorlauf zwischen Nutzern, Architekturbüro, Banken, usw. sowie zur Konkretisierung des Vorhabens gegeben. Diese Optionsphase dient insbesondere zur Initiierung bzw. Vervollständigung der künftigen Bewohnergruppe, der Abstimmung geplanter Angebots- und Nutzungsqualitäten unter der Bewohnergemeinschaft, der Erarbeitung einer genehmigungsfähigen Projektplanung, ggfs. der Anmeldung des absehbaren Fördermittelbedarfs sowie der Aufstellung eines verbindlichen Finanzierungsnachweises. Die GWG – Wohnungsgesellschaft mbH gibt dem Interessenten bis dahin die Gewähr, dass dieses Grundstück keinem Dritten angeboten wird. Im Anschluss an diese Optionsphase ist innerhalb einer angemessenen Frist der Grundstückskaufvertrag abzuschließen.

4.4.4. Realisierungsphase

Der Bewerber geht eine Bauverpflichtung in einer der Größe und Komplexität des Projekts angemessenen Frist ein. Die genauen Regelungen hierzu werden im Grundstückskaufvertrag festgehalten.

4.5. Kaufvertrag

Der Kaufpreis beträgt 540.000,- € und ist ein Festpreis. Sämtliche mit dem Grundstückskauf verbundene Kosten, Steuern und Gebühren trägt der Käufer.

Zur Absicherung wird der GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH ein Rückkaufrecht im Grundbuch zugestanden, das bei Nichteinhaltung der Vorgaben bzw. einer gewinnorientierten Privatisierung verwendet werden darf.

Der Rückkauf erfolgt zu denselben Bedingungen, die für den Verkauf des Grundstücks gelten. Sämtliche Kosten und Steuern, die mit dem Rückkauf bzw. der Rückübertragung des Eigentums zusammenhängen, trägt der Käufer.

Als Rückkaufspreis gilt der oben genannte Festpreis, zuzüglich etwa vom Käufer entrichteter Erschließungs- und Abwasserbeiträge und sonstiger Anliegerleistungen. Zinsen für den Kaufpreis oder für sonstige Aufwendungen sowie für evtl. entrichtete Erschließungs- und Abwasserbeiträge und sonstige Anliegerleistungen bezüglich des Grundstücks können vom Käufer nicht geltend gemacht werden.

Der Rückkaufspreis erhöht sich um den Wert des auf dem Grundstück erstellten Bauwerks, und verringert sich um evtl. zu übernehmende Belastungen auf dem Vertragsgegenstand. Der Wert des Bauwerks sowie die evtl. zu übernehmenden Belastungen werden vom Gutachterausschuss bei der Stadt Reutlingen nach §§ 193 ff BauGB auf Kosten des Käufers – nach billigem Ermessen gemäß §§ 315 ff BGB – ermittelt.

4.6. Kosten

Kosten für die Ausarbeitungen der Angebote und Entwürfe sowie für die Teilnahme an Verhandlungen werden nicht erstattet.

4.7. Einzureichende Unterlagen

Bewerberbogen mit vollständigen Angaben zu:

- Allgemeine Angaben zum Bewerber
- Beschreibung der Organisation
- Angaben zu weiteren Projektbeteiligten
- Eignungskriterien
- Angaben zum Projekt – Konzeption
 - a) Nutzung
 - b) Soziale Aspekte
 - c) Nachhaltigkeit und Innovation
 - d) Architektur und Städtebau
- Rechtsverbindliche Erklärung und Unterschrift

4.8. Urheberrechte

Die abgegebenen Unterlagen und Arbeiten werden Eigentum der GWG - Wohnungsgesellschaft mbH und der Stadt Reutlingen. Das Erstveröffentlichungsrecht liegt bei der GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH sowie bei der Stadt Reutlingen. Das Urheberrecht und das Recht zu Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Bewerbern erhalten. Die GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH und die Stadt Reutlingen sind berechtigt, die eingereichten Arbeiten ohne Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Bewerber werden dabei genannt.

5. Anlagen

- Anlage 1: Lageplan
- Anlage 2: vorhandene Bauakten
- Anlage 3: Bebauungsplan
- Anlage 4: Stellplatzsatzung
- Anlage 5: Gestaltungsleitbild Oststadt
- Anlage 6: Georeferenzierte Plangrundlagen (Dateiformat DWG oder DXF) zum Download
- Anlage 7: 3D-Stadtmodell zum Download