



BU Nr. 121/2022

**Bauplatzvergaberichtlinien für das Baugebiet Furchgasse in Schnait
- Bepunktung des Kriteriums "nachhaltiges Bauen (in Holz)"**

Gremium	am	
Gemeinderat	21.07.2022	öffentlich

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt bezüglich der Vergabekriterien für den Verkauf der Bauplätze an die Bürgerschaft die Anpassung der mit Beratungsunterlage 087/2021 beschlossenen Vergabekriterien gemäß Nr. 8. dieser Beratungsunterlage.

Haushaltswirtschaftliche Auswirkungen:

Kosten: keine
 Ansatz Haushaltsplan laufendes Jahr: -
 Haushaltsplan Seite: -
 Produkt: -
 Maßnahme (nur investiver Bereich): -
 Produktsachkonto: -
 Überplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen: Nein
 Außerplanmäßige Aufwendungen / Auszahlungen: Nein
 Deckungsvorschlag: (wenn über-, außerplanmäßig) -

Bezug zum Kursbuch Weinstadt 2030:

Projekt 2.4/ Wohngebiete (Innenentwicklung, FNP, BPL, Gestaltqualität)
 Projekt 7.1/ Klimaschutzkonzept

Verfasser:

23.06.2022/ Liegenschaftsamt/ Heinisch
 Stadtplanungsamt/ Folk

Mitzeichnung:

Fachbereich	Person	Datum	Ergebnis
Oberbürgermeister	Scharmann, Michael, Oberbürgermeister	05.07.2022	Zustimmung
Dezernat II	Deißler, Thomas, Erster Bürgermeister	05.07.2022	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Weber, Matthias	23.06.2022	Zustimmung

Klimaschutzmanager	Huster, Friedrich	24.06.2022	Zustimmung
Stadtplanungsamt	Folk, Dennis	23.06.2022	Zustimmung

Sachverhalt:

Im Rahmen der Holzbauoffensive hat das Land das Projekt „Holzbau als Bestandteil des kommunalen Klimaschutzes“ aufgelegt. Bekanntlich wurde die Stadt Weinstadt mit ihrem Konzept „*Holzbau als Lösungsstrategie für einen nachhaltigen Städtebau* *Nachverdichtung im Bestand - Revitalisierung von Gewerbegebieten - Neuerschließung von Wohngebieten*“ in die zweite Förderstufe aufgenommen. Der Gemeinderat hat dem Umsetzungskonzept in öffentlicher Sitzung am 17.02.2022 zugestimmt. Ein Bestandteil des Konzeptes ist die Weiterentwicklung des Vergabesystems für Grundstücksverkäufe.

Die Ergebnisse des Förderprojektes werden zum Zeitpunkt des Verkaufs der Bauplätze im Baugebiet Furchgasse an die Bürgerschaft noch nicht vorliegen. Trotzdem schlägt die Verwaltung vor, bereits für dieses Baugebiet ein Zeichen zu setzen und das Konzept des nachhaltigen Bauens mit Holz über eine Anpassung des Punktesystems aufzunehmen. Insbesondere vor dem Hintergrund des Beschlusses zur Klimaneutralität Weinstadts bis 2035 drängt sich diese Vorgehensweise auf.

Der Gemeinderat hat folgendes Punktesystem beschlossen (BU 087/2021):

Nr.	Kriterium	Punkte (max.)
1	Wohnsitz in Weinstadt Mindestens ein Bewerber war in den letzten 10 Jahren für 5 Jahre oder länger mit Hauptwohnsitz in Weinstadt gemeldet.	50
2	Arbeitsplatz in Weinstadt Bewerber arbeitet in Weinstadt (Mini-Jobs werden nicht berücksichtigt) 15 Punkte pro Fall	30
3	Kinder im eigenen Haushalt (Hauptwohnsitz) - geb. ab 1.1.2011 (0-10 J.)/ bestehende Schwangerschaft: <i>10 Punkte pro Kind</i> - geb. vom 1.1.2003 - 31.12.2010 (11-18 J.): <i>5 Punkte pro Kind</i>	30
4	Ehrenamtliches Engagement Tätigkeit (auch außerhalb Weinstadts) in Vereinen oder Institutionen (gemeinnützig i.S. von § 52 AO) in einer herausragenden/leitenden oder arbeitsintensiven Funktion (z.B. Feuerwehr, Trainer- oder Jugendarbeit, Vorstandstätigkeit) seit mind. 1 Jahr <i>15 Punkte pro Person</i>	30
5	Miete Haushalt bzw. alle Bewerber wohnen derzeit in Miete	20
6	aktuelle Wohnsituation (Wohnfläche) Die derzeitige Wohnfläche liegt innerhalb der Grenzen des LWoFG: 1 Pers.: 45 m ² , 2 Pers.: 60 m ² , 3 Pers. 75 m ³ , 4 Pers. 90 m ² usw.	30
7	Schwerbehinderungen von im eigenen Haushalt gemeldeten Personen, GdB mind. 50% 10 Punkte pro Fall	20

Nach diesem System sind **maximal 210 Punkte** erreichbar.

Es wird vorgeschlagen, die Tabelle zu erweitern:

8	<p>nachhaltiges Bauen (mit Holz)</p> <p>a) Das Hauptgebäude wird in reiner Holzkonstruktion hergestellt → Massiv- oder Elementholzbauweise ausgenommen sind der Keller und die Bodenplatte <i>40 Punkte</i></p> <p>b) Das Hauptgebäude wird in einer Mischform/ Holzhybridbauweise hergestellt → Holz überwiegt konventionelle Baustoffe wie Beton und Ziegel deutlich ausgenommen sind der Keller bzw. die Bodenplatte <i>20 Punkte</i></p> <p>c) Ausführung der Fassade in Holz (nur in Kombination mit a oder b) → Verwendung von Holz als sichtbares und dominierendes Fassadenmaterial <i>10 Punkte</i></p> <p>Der/die Bewerber/in verpflichtet sich bei allen Varianten eine Bauweise vorzusehen, die im Sinne einer nachhaltigen Kreislaufwirtschaft eine weitestgehende und klare Trennung der Bauteile beim späteren Rückbau des Wohngebäudes ermöglicht.</p>	50
---	---	----

Die maximal zu erreichende Punktzahl wird damit von **210 auf 260 Punkte gehoben**.

Bewerber, die beim Bewerbungsverfahren Punkte bei Nr. 8 erhalten, werden im Kaufvertrag verpflichtet, dies auch einzuhalten. Zur Absicherung wird im Grundbuch eingetragen:

- eine Dienstbarkeit, die zur Einhaltung verpflichtet
- ein Rückkaufsrecht mit einer Rückkaufassessvormerkung für den Fall der Zuwiderhandlung.

Im Kaufvertrag wird eine Regelung aufgenommen, die Schadensersatzansprüche nach dem Rückkauf ausschließt.

Es handelt sich hier um eine Anpassung der Vergabekriterien und nicht um eine generelle verbindliche Festsetzung. Die Rückkäufer von Bauplätzen sollen im Zuge des Verkaufs sensibilisiert werden, nach Möglichkeit auch eine nachhaltige Bauweise in Holz zu berücksichtigen.

Die beiden Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, die sich im Gebiet befinden sind von der Regelung ebenfalls ausgenommen. Die anzuwendenden Vorgaben im anstehenden Konzeptvergabeverfahren werden dem Gremium nochmals zur Beschlussfassung vorgestellt.