

**Sitzungsvorlage öffentlich  
Nr. IWU/2022/015**

**Abteilung 120 - Nachhaltige  
Entwicklung**

Federführung: Brackenhammer, Lukas  
Telefon: +49 7021 502-516

AZ: 880.612  
Datum: 28.03.2022

**Verkauf von Flst. 54, Gemarkung Ötlingen, Linkstraße 20  
- Vergabeentscheidung**

<b>GREMIUM</b>	<b>BERATUNGSZWECK</b>	<b>STATUS</b>	<b>DATUM</b>
Ortschaftsrat Ötlingen	Anhörung	öffentlich	25.04.2022
Ausschuss für Infrastruktur, Wohnen und Umwelt (IWU)	Beschlussfassung	öffentlich	27.04.2022

**ANLAGEN**

- Anlage 01 - Exposé Linkstraße 20 (ö)
- Anlage 02 - Bewerberübersicht (nö)
- Anlage 03 - Protokolle Vergabekommission (nö)
- Anlage 04 - Bewerbung 1 (nö)
- Anlage 05 - Bewerbung 2 (nö)
- Anlage 06 - Bewerbung 3 (nö)
- Anlage 07 - Bewerbung 4 (nö)
- Anlage 08 - Bewerbung 5 (nö)
- Anlage 09 - Bewerbung 6 (nö)
- Anlage 10 - Bewerbung 7 (nö)
- Anlage 11 - Bewerbung 8 (nö)
- Anlage 12 - Bewerbung 9 (nö)
- Anlage 13 - Bewerbung 10 (nö)

**BEZUG**

„Verkauf von Flst. 54, Gemarkung Ötlingen, Linkstraße 20 - Festlegung der Ausschreibungs- und Vergabekriterien“ in der Sitzung des Ausschusses für Infrastruktur, Wirtschaft und Umwelt vom 12.05.2021 (§ 26 ö, Sitzungsvorlage IWU/2021/012)

## **BETEILIGUNGEN UND AUSZÜGE**

Beglaubigte Auszüge an:

Mitzeichnung von: 140, 230, BMin, EBM, OVOE

Dr. Bader  
Oberbürgermeister

## STRATEGISCHE AUSRICHTUNG

Die Entwicklung der Stadt Kirchheim unter Teck ist nachhaltig. Eine zeitgemäße Infrastruktur und miteinander in Einklang stehende stadtplanerische Entwicklungen, sind Grundlage hierfür. Zentrale Voraussetzung ist die Gestaltung und Sicherung einer zukunftsfähigen Haushalts- und Finanzwirtschaft. Die sich stets ändernden Rahmenbedingungen werden berücksichtigt.

### Handlungsfelder

#### Priorität 1

- Wohnen und Quartiere
- Bildung
- Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Energie

#### Priorität 3

- Gesellschaftliche Teilhabe und bürgerschaftliches Engagement
- Kultur, Sport und Freizeit
- Gesundes und sicheres Leben

#### Priorität 2

- Wirtschaft, Arbeit und Tourismus
- Mobilität und Versorgungsnetze
- Umwelt- und Naturschutz

#### Priorität 4

- Moderne Verwaltung und Gremien

### Betroffene Zielsetzungen

- In Kirchheim unter Teck gibt es für unterschiedliche wirtschaftliche Möglichkeiten, Lebenslagen und Lebensstile angemessenen und ausreichenden Wohnraum
- Die nachbarschaftlichen und quartiersbezogenen Strukturen werden besonders unterstützt

## AUSWIRKUNGEN AUF DAS KLIMA

### Keine Auswirkungen

*Hinweise: t CO<sub>2</sub> äq/a = Tonnen Kohlendioxidäquivalente pro Jahr; Bei einer erheblichen Erhöhung sind Alternativen zur Verringerung der CO<sub>2</sub>-Emissionen im Textteil dargestellt und das Klimaschutzmanagement wurde beteiligt.*

### Positive Auswirkungen

- Geringfügige Reduktion <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Reduktion ≥100t CO<sub>2</sub>äq/a

### Negative Auswirkungen

- Geringfügige Erhöhung <100t CO<sub>2</sub>äq/a
- Erhebliche Erhöhung einmalig ≥100t CO<sub>2</sub>äq
- Erhebliche Erhöhung langfristig ≥10t CO<sub>2</sub>äq/a

Ein Abriss des Bestandsgebäudes und Neubauvorhaben ist mit einem CO<sub>2</sub>-Ausstoß verbunden. Die kurzfristigen klimatischen Auswirkungen sind somit grundsätzlich negativ zu werten. In Abhängigkeit des ausgewählten Konzepts können diese negativen Auswirkungen kompensiert werden. Das Ausmaß der langfristig positiven Auswirkung wird maßgeblich durch bauliche Faktoren wie z.B. der Effizienzhaus-Stufe (KfW) oder der Heizmethode (Verzicht auf fossile Brennstoffe) beeinflusst. Es ist davon auszugehen, dass ein Neubau die Energieeffizienz des Gebäudes stark verbessert. Ein Energieausweis des Bestandsgebäudes liegt nicht vor, es ist jedoch altersbedingt (bestehend seit mindestens 1902, genaues Baujahr unbekannt) von einer schlechten Energieeffizienz auszugehen. Weitere indirekte Einflussgrößen sind der Nutzung durch den Erwerber zugeordnet wie z.B. CO<sub>2</sub>-Bindung durch Fassadenbegrünung, Ladestation zur Förderung von E-Mobilität etc.

## FINANZIELLE AUSWIRKUNGEN

Einmalig: Einnahme 100.000 Euro	In der Folge:
---------------------------------	---------------

- Finanzielle Auswirkungen  
 Keine finanziellen Auswirkungen

- Finanzielle Auswirkungen  
 Keine finanziellen Auswirkungen

Teilhaushalt	02
Produktgruppe	1133
Kostenstelle/Investitionsauftrag	702113320001
Sachkonto	68210000

Teilhaushalt	
Produktgruppe	
Kostenstelle/Investitionsauftrag	
Sachkonto	

### Ergänzende Ausführungen:

Wegfall laufender Unterhaltungsaufwendungen für sowohl Gebäude als auch Grundstück.

## **ANTRAG**

Zustimmung zur Veräußerung des bebauten Flurstücks 54 (Gemarkung Ötlingen) an den Bewerber „Seminar am Michaelshof“ (Trägerverein: Verein Michaelshof-Ziegelhütte, Verein für Erziehungshilfe e.V.) zu 100.000 Euro.

## **ZUSAMMENFASSUNG**

Das baufällige städtische Wohngebäude Linkstraße 20 in Ötlingen soll verkauft werden. Die Verwaltung hat das bebaute Grundstück im Konzeptvergabeverfahren öffentlich ausgeschrieben, dabei wurden sowohl Sanierungs- als auch Neubauvorhaben berücksichtigt. Bei der Stadt gingen zehn Bewerbungen ein, welche in der Vergabekommission beraten und bewertet wurden. Auf Grundlage der Vorberatungen haben sich drei Favoritenbewerbungen herauskristallisiert. Den 1. Platz erhielt die Bewerbung „Seminar am Michaelshof“ aufgrund des geplanten Nutzungskonzepts (preiswertes Wohnen und Seminar-/Sozialräume), welches als Bereicherung für das Quartier gesehen wird.

## **ERLÄUTERUNGEN ZUM ANTRAG**

Mit dem Mehrheitsbeschluss zur Sitzungsvorlage IWU/2021/012 beschloss das Gremium am 12.05.2021 folgende Vorgehensweise zur Veräußerung von Flurstück 54 auf der Gemarkung Ötlingen:

- Festlegung der Ausschreibungs- und Vergabekriterien
- Veräußerung zum Festpreis in Höhe von 100.000,00 Euro
- Durchführung eines Bewerberverfahrens

Für die Durchführung des Bewerbungsprozesses wurde das Konzeptvergabeverfahren zum Festpreis gewählt. Hierdurch hat die Stadt die größtmögliche Einflussmöglichkeit auf die spätere Grundstücksnutzung. Das Erreichen der städtebaulichen Ziele kann somit eher sichergestellt werden als bei vergleichbaren Vergabeverfahren, wie z.B. dem Höchstgebotsverfahren. Durch den vordefinierten Festpreis (Verkehrswert) liegt der Fokus nicht auf dem finanziellen Aspekt, sondern der Förderung der städtischen Quartiersentwicklung. Das vom Bewerber eingereichte Konzept wird ein verpflichtender Bestandteil des späteren Grundstückskaufvertrages.

Als Ergebnis ist bei dem Konzeptvergabeverfahren mit einer hohen Diversität der Bewerbungen zu rechnen. Die Anzahl der unterschiedlichen im Prozess eingegangenen Bewerbungen spiegelt dies wieder.

Die Einstiegshürden (keine professionellen Bauplanungsunterlagen) wurden gezielt niedrig gehalten, um eine Bewerbung für die breite Bevölkerungsschicht ohne große finanzielle Vorleistung, zu ermöglichen. Hierdurch haben kommerzielle Bauträger keinen Vorteil gegenüber privaten Bauherren und der Fokus der Bewerbungen wird verstärkt in Richtung Nutzungsbeschreibung gelenkt.

Die Ausschreibung erfolgte über die städtische Homepage vom 12.11.2021 bis 15.01.2022. Das Exposé ist der Sitzungsvorlage beigelegt (Anlage 1).

Es erfolgte die Bildung einer Vergabekommission mit jeweils einem Vertreter pro Fraktion/Gruppierung sowie Teilnehmern der Verwaltung.

Grundlage für die Vorberatung waren die tabellarisch aufbereiteten Bewerbungseckdaten (Anlage 2) sowie die Einzelbewerbungen im Detail (Anlagen 4-13). Die Kommission tagte an zwei Terminen im Februar und März. Die Protokolle dieser Termine vom 15.02.2022 und

21.03.2022 liegen vor (Anlage 3). Die Zusammensetzung der Teilnehmer kann den jeweiligen Protokollen entnommen werden.

Es gingen die folgenden Bewerbungen ein. Aus datenschutzrechtlichen Gründen wird in der Sitzungsvorlage selbst nur die Bewerbungsnummer genannt. Die Identität der Bewerber kann der in der Anlage (nö) befindlichen Einzelbewerbung entnommen werden.

Bewerbung 1 (Anlage 04)	Mischgebäude mit zwei preiswerten Wohneinheiten sowie Seminarräumen. Die Seminarräume können einer öffentlichen sozialnachhaltigen Nutzung (Bürgerkaffee, Vereinsnutzung) zugeführt werden.
Bewerbung 2 (Anlage 05)	Nutzung als mietbares Ferienhaus. Keine Schaffung von Wohnraum.
Bewerbung 3 (Anlage 06)	Mix aus Sanierung und Neubau. Das Erdgeschoss soll saniert und das Obergeschoss neu gebaut werden. Geplant ist eine reine Wohnnutzung mit zwei Wohneinheiten.
Bewerbung 4 (Anlage 07)	Neubau eines Einfamilienhauses in ökologisch nachhaltiger Bauweise (Holzhaus).
Bewerbung 5 (Anlage 08)	Bau eines Miethauses mit 3-4 Wohneinheiten. Bewerbung ist nicht mit den Rahmenbedingungen des Bebauungsplans vereinbar.
Bewerbung 6 (Anlage 09)	Sowohl Grundsanierung als auch Neubau denkbar. Einfamilienhaus zur generationsübergreifenden Eigennutzung.
Bewerbung 7 (Anlage 10)	Einfamilienhaus als Neubau zur generationsübergreifenden Eigennutzung. Separate Home-Office-Bereiche.
Bewerbung 8 (Anlage 11)	Zweifamilienhaus mit Eigennutzung und Vermietung der zweiten Wohneinheit nach Kriterien des Sozialwohnungsbaus.
Bewerbung 9 (Anlage 12)	Zweifamilienhaus ohne weitere Angaben durch den Bewerber.
Bewerbung 10 (Anlage 13)	Bewerbung genügt nicht den Kriterien zur Aufnahme in den Bewerbungsprozess. Gründung eines Vereins und Ausgabe eines Erbbaurechts an den Verein.

Die Bewerbungen wurden durch die Vergabekommission insbesondere in folgenden Kriterien näher betrachtet:

- Optisches Einfügen in die umgebende Bebauung (Fassadengestaltung, Grundstücksgestaltung)
- Geplantes Nutzungskonzept durch den Bewerber (Eigennutzung/Vermarktung, Wohnen/Gewerbe/Mischnutzung)
- Sozial und ökologisch nachhaltige Aspekte (Bauweise /-Substanz, voraussichtlicher Nutzen für das Quartier, Sonstiges)

Nach einer umfassenden Beratung kamen die stimmungsberechtigten Mitglieder der Vergabekommission zu folgender Bewerberempfehlung (in absteigender Wertung):

- 1. Platz:** Seminar am Michaelshof
- 2. Platz:** Baba, Baris und Ferda
- 3. Platz:** Rossa, Joachim

Ausschlaggebend für das Präferieren der Bewerbung „Seminar am Michaelshof“ war insbesondere die Mischnutzung aus preiswertem Wohnen (örtliche Vergleichsmiete) sowie Sozial- und Seminarräumen, welche die Entwicklung des Quartiers voraussichtlich positiv unterstützen.

Einer Parkplatzproblematik durch die Seminarteilnehmer soll durch eine Anmietung von zusätzlichen PKW-Stellplätzen an der Fabrikstraße 9 entgegengewirkt werden. Der Fußweg zum künftigen Seminargebäude beträgt ca. 350 Meter.

Die Verwaltung empfiehlt aufgrund des Ergebnisses der Vergabekommission eine Veräußerung des Flurstück 54 (Gemarkung Ötlingen) an den Bewerber „Seminar am Michaelshof“.