



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung Eurographics 01/2021



GEMEINDE EICHENAU

KONZEPTVERGABE  
BAHNHOF SÜD

AUSLOBUNGSTEXT

**Grundvoraussetzungen und  
Bewertungskriterien**

**Stand 05.04.2022 (eingearbeiteter Gemeinderatsbeschluss)**



## GRUNDVORAUSSETZUNGEN (VERPFLICHTUNGEN)

Das Verfahren enthält die im Folgenden aufgeführten Grundvoraussetzungen (Verpflichtungen), denen die Bewerber:innen zustimmen müssen, um zum Verfahren zugelassen zu werden.

1. Anerkennung des Mindestkaufpreises in Höhe von ..... €, sofern kein höherer Kaufpreis angeboten wird, unter dem Vorbehalt einer ggf. erforderlichen Anpassung des Mindestkaufpreises aufgrund der Marktentwicklung
2. Anerkennung der Erstvermietungsmiete (ausgenommen EOF-Wohnungen) in Höhe von 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als Höchstmiete (monatlich/ kalt), sofern keine niedrigere Miete angeboten wird. Anpassung der Mietpreise auch bei Mieterwechsel unter Beachtung der nach dem BGB zulässigen Fristen frühestens ab dem sechsten Jahr ab Erstbezug maximal in Höhe der Veränderung des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex vorzunehmen, mit der Maßgabe, dass die ortsübliche Vergleichsmiete nicht überschritten wird.
3. Vermietung von 50 % bis 75 % der Wohnungen (bezogen auf die Gesamtzahl an Wohnungen) zu den unter Punkt 2. anerkannten Mietkonditionen (sog. Mietmodell).
4. Erstellung von 25 % bis 50 % der Wohnungen (bezogen auf die Gesamtanzahl an Wohnungen) als geförderte Mietwohnungen gemäß EOF mit der gesetzlichen Bindungsfrist (also Mietmodell + EOF = 100%).
5. Belegungsrechte für die Deutsche Bahn und die Gemeinde Eichenau für mindestens 75 % der Wohnungen mit einer Bindung von **mindestens** 25 Jahren (bezogen auf die Gesamtanzahl der Wohnungen, also Mietmodell + EOF).
6. Anerkennung des Aufteilungsverbots für die gesamte Wohnanlage nach dem Wohnungseigentumsgesetz.
7. Möglichkeit des Angebots einer Kaufoption für Mieter nach einem Zeitraum von 20 Jahren.
8. Errichtung einer Kindertagesstätte mit 4 Gruppen und Überlassung an die Gemeinde Eichenau.
9. Erstellung eines Gemeinschaftsraums mit einer Fläche von mindestens 50 m<sup>2</sup>, der den Bewohner:innen dauerhaft zur Verfügung steht.
10. Nachweis eines qualifizierten Mobilitätskonzepts mit Mobilitätsstation, das den reduzierten Stellplatzschlüssel von 0,8 rechtfertigt und nachhaltig den Verzicht auf das eigene Auto fördert.



11. Führung des Nachweises über einen funktionierenden Schall- und Erschütterungsschutz durch eine dem Konzept beigefügte Stellungnahme eines anerkannten Fachgutachters
12. Führung des Nachweises über einen funktionierenden Umgang mit der Lage im Überschwemmungsgebiet, dem hohen Grundwasserstand und der Niederschlagswasserbeseitigung durch eine dem Konzept beigefügte Stellungnahme eines anerkannten Fachgutachters
13. Umsetzung des vorgelegten Konzepts (Konzeptbindung)
14. Weitergabeverpflichtung, wonach sämtliche im Kaufvertrag eingegangene Verpflichtungen an künftige Erwerber:innen weitergegeben werden müssen
15. Übernahme der entstehenden Nebenkosten (Vermessung, Grunderwerbssteuer, Notar etc.)
16. Übernahme des Grundstücks „wie es steht und liegt“.
17. Anerkennung der Bauverpflichtung
18. Anerkennung der Fertigstellungsfrist für Bauabschnitt 1 bis Ende .....

Im Kaufvertrag werden die Grundvoraussetzungen festgeschrieben. Soweit möglich und rechtlich zulässig erfolgt eine dingliche Sicherung der Verpflichtungen, z.B. durch Dienstbarkeiten.



## BEWERTUNGSKRITERIEN

Die qualitative Bewertung der Konzepte sowie die Bewertung der Preiskriterien erfolgt anhand der folgenden Matrix:

Bewertungskriterien		Gewichtung
Konzeptqualität		70 % (max. 70 Punkte)
Wohnungspolitische / soziale Kriterien	Umsetzung des Wohnungsschlüssels Erreichte Anzahl Wohnungen; Verhältnis GF zu Wohnfläche Varianz der Wohnungstypologien Qualität der Wohnungsgrundrisse <b>Dauer der Belegungsbindung</b> Beitrag zum sparsamen Wohnflächenverbrauch (Einhaltung der Obergrenzen gemäß WFB 2012) Barrierefreiheit in den Gebäuden und im Freiraum; Anordnung/Anzahl Aufzüge Wirtschaftliche Erschließung innerhalb Gebäude: Verhältnis Wohn- zu Verkehrsfläche Qualität der Kindertagesstätte und ihrer Außenbereiche Qualität (Lage, Nutzbarkeit) des Gemeinschaftsraums	20 % (max. 20 Punkte)
Gestalterische Kriterien	Städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität Einbindung in die Umgebung Wohnwert im Quartier aus Sicht der Nutzer Qualität der Erschließung und Wegeführung; Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer Qualität der Freiraumgestaltung; Anteil Grünflächen; Nutzung Dachflächen; Anteile Fassaden- und Dachbegrünung Öffnung des Grundstücks nach Süden Besonnung der Wohnungen	20 % (max. 20 Punkte)



<p>Kriterien zu Nachhaltigkeit, Ökologie, Klimaschutz, Energiekonzept</p> <p>Kriterium Immissionschutz</p>	<p>Grad der Nachhaltigkeit insgesamt</p> <p>Einsatz ökologischer Baumaterialien</p> <p>Qualität des Regenwassermanagements</p> <p>Umgang mit hohem Grundwasserstand</p> <p>Erreichter Energiestandard (KfW 40)</p> <p>Umgang mit den Anforderungen des Immissionsschutzes, Gewährleistung Schallschutz und Erschütterungsschutz gegenüber der Bahn</p>	<p>20 % (max. 20 Punkte)</p>
<p>Kriterium Parkierungs- und Mobilitätskonzept</p>	<p>Umgang mit dem ruhendem Verkehr, erreichte Anzahl Stellplätze (Stelzen / Parkdeck / Tiefgarage sowie sonstige oberirdische Stellplätze und Fahrradstellplätze)</p> <p>Qualität des Mobilitätskonzepts insgesamt. Umsetzung des Stellplatzschlüssels von 0,8.</p> <p>Qualität der vorgeschlagenen Mobilitätsbausteine: CarSharing, BikeSharing, MVV-Ticket, etc.; Lage der Mobilitätsstation</p> <p>Einbindung der Packstation in das Gesamtkonzept, Gewährleistung der Nutzung durch eine Vielzahl an Lieferdiensten.</p>	<p>10 % (max. 10 Punkte)</p>
<p style="text-align: center;"><b>Preis</b></p>		<p>30 % (max. 30 Punkte)</p>
<p>Kaufpreis</p>	<p>Höhe des Kaufpreises nach folgender Formel:</p> $P = 10 \times \frac{\text{Gebot} - \text{Mindestkaufpreis}^*}{\text{Höchstgebot} - \text{Mindestkaufpreis}}$ <p>* Der Mindestkaufpreis entspricht dem unter Berücksichtigung der qualitativen Anforderungen gutachterlich ermittelten Verkehrswert</p>	<p>10 % (max. 10 Punkte)</p>
<p>Mieten</p>	<p>Höhe der Erstvermietungsmiete nach folgender Formel:</p> $P = 20 \times \frac{\text{Mietobergrenze}^* - \text{Gebot}}{\text{Mietobergrenze} - \text{niedrigstes Gebot}}$ <p>* Erstvermietungsmiete in Höhe von 11,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als Höchstmiete (monatlich/ kalt)</p>	<p>20 % (max. 20 Punkte)</p>