

2023/0432/620

öffentlich

Beschlussvorlage

620 - Liegenschaften

Bericht erstattet: Christoph F. Neumann



## Bewertungsmatrix der Kreisstadt Homburg (Saar) bei der Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Haupt- und Finanzausschuss (Vorberatung)	18.10.2023	N
Stadtrat (Entscheidung)	07.11.2023	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Bewertungsmatrix der Kreisstadt Homburg (Saar) zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften wird beschlossen.

### Sachverhalt

Das Landgericht in Saarbrücken hat der Verwaltung während eines Rechtsstreits bei dem Verkauf eines Grundstücks ins Brevier geschrieben, bei der Veräußerung von Liegenschaften und Grundstücken bisher nicht transparent und frei von Diskriminierung vorgegangen zu sein. Es hat der Verwaltung deshalb auferlegt, durch eine klare und den Richtlinien der Vergabepaxis angepasste Übersicht für jeden nachvollziehbar festzuschreiben, welche Kriterien beim Verkauf eines Grundstückes stärker zu gewichten sind und welche weniger stark. Diese Übersicht solle vor dem Ausloben eines möglichen Grundstückverkaufs durch das zuständige Gremium als verbindliche Vorgabe beschlossen werden.

Die Verwaltung hat daraufhin einen ersten Entwurf einer Matrix erstellt. Sie, die Matrix, hielt einer ersten rechtlichen Prüfung des Anwaltes stand, der die Verwaltung auch beim Landgericht in Saarbrücken vertrat. Die Verwaltung legt nun diesen Entwurf als Anlage dieser Sitzungsvorlage zur Beschlussfassung vor und weist darauf hin, dass die zuständigen Gremien bei einem aktuellen Verkauf auch über die Gewichtung der einzelnen Punkte im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten zu entscheiden haben. Aus diesen Gründen sind die Zeilen „max“ und „Punkte“ leer.

Die Verwaltung bittet, wie vorgeschlagen, zu beschließen.

### Finanzielle Auswirkungen

Keine

### Anlage/n

- 1 Bewertungsmatrix der Kreisstadt Homburg zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept\_171023 (öffentlich)
- 2 Konzeptbezogene Ausschreibung-Untergasse\_181023 (öffentlich)

**Bewertungsmatrix der Kreisstadt Homburg zur Veräußerung städtischer Grundstücke und Liegenschaften nach Konzept mit umfassender Darstellung der Genehmigungsfähigkeit – d.h. gemessen an der BauvorlagenVO der LBO- des Bauvorhabens auf dem Kaufgrundstück, unter besonderer Berücksichtigung der Nachbargrundstücke und deren Bebauung und Bebaubarkeit. Ohne deren Einhaltung wird ein Konzept zur Bewertung nicht zugelassen.**

<b>I. Wohnungspolitische Kriterien</b>	<b>max.</b>	<b>Punkte</b>
<b>1. Zusätzliche Wohnraumförderung</b> z.B. Höhe der Quote geförderter Wohnungen, Länge der Bindung für Miethöhe, Höhe der Miete		
<b>2. Preisgedämpfter (Miet-)Wohnungsbau</b> z.B. Mietpreisbindungen, Begrenzung der Umwandlung von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsmiete		
<b>3. Zielgruppen/Organisationen</b> z.B. Studentinnen/Studenten, Auszubildende, Seniorinnen/Senioren, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Baugemeinschaften (Eigentum) sowie Genossenschaften		
<b>4. Gemeinschaftsorientierung</b> z.B. integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppenmodelle		
<b>II. Städtebauliche Kriterien</b>		
<b>1. Verfahren zur Qualitätssicherung</b> z.B. Gutachterverfahren, Wettbewerb		
<b>2. Städtebauliche Qualität und Freiraumgestaltung</b> z.B. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung, Unterbringung Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung	<b>20</b>	
<b>3. Integration in bestehendes Quartier</b> z.B. Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, nachbarschaftswirksame/stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung	<b>10</b>	
<b>4. Soziale Entwicklung</b> z.B. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote		
<b>III. Funktionale und architektonische Kriterien</b>		
<b>1. Nutzungsvielfalt</b> z.B. Grundrissvariabilität, Variationen von Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung/Wohnformen, Bereitstellung von Stellplätzen	<b>20</b>	
<b>2. Architektur und Gestaltungsqualität</b> z.B. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Exklusivität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um-/Nachnutzung von Bestandsgebäuden und Nachbargebäuden	<b>10</b>	
<b>IV. Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien</b>	<b>max.</b>	<b>Punkte</b>

<b>1. Mobilitätskonzept</b> z.B. Gutachtenvergabe, gemeinsame Mobilitätsangebote		
<b>2. Energiereduzierung</b> z.B. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer energiesparender Technologien, solarenergetische Optimierung		
<b>3. Energieversorgung</b> z.B. Fernwärmeanschluss, Nutzung Abwasserwärme oder erneuerbare Energien		
<b>4. Klimaanpassung</b> z.B. Berücksichtigung auch kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, Verschattung im Sommer, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen	<b>10</b>	
<b>5. Ökologisches Bauen</b> z.B. Baustoffrecycling, Gütesiegel, Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen		
<b>V. Kaufpreis</b>	<b>max. 30 Punkte</b>	
Das Höchstgebot erhält die volle Punktzahl, alle weiteren Angebote erhalten einen prozentualen Anteil am Höchstgebot, wobei auf volle Punkte gerundet wird.	<b>30</b>	
	<b>Max.</b>	<b>100</b>

**Konzeptbezogene Ausschreibung**  
Flurstücke in der Homburger Innenstadt

**Einreichungsfrist: XX.XX.2023, 12:00 Uhr**

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Erläuterungen zur Ausschreibung
  2. Lage, Verkehr, Wirtschaftsstandort
  3. Ausschreibungsgegenstand
  4. Planungsrecht
  5. Beschreibung der Konzeptvergabe
    - 5.1 Rahmenbedingungen für den Erwerb des Grundstücks
    - 5.2 Bewertungskriterien
    - 5.3 Kaufpreisangebot
    - 5.4 Bewertungsverfahren
  6. Unterlagen zur Ausschreibung
  7. Einzureichende Unterlagen
  8. Einreichungsfrist
  9. Hinweise
  10. Ansprechpartner
- Anlage 1 – Bewertungsmatrix
- Anlage 2 – Lageplan

1. Allgemeine Erläuterungen zur Ausschreibung

Die Kreisstadt Homburg möchte mehrere Flurstücke in der Homburger Innenstadt im Rahmen einer Konzeptvergabe verkaufen. Ziel der Ausschreibung ist es, die Flurstücke einer standortgerechten Nutzung, unter Berücksichtigung der Besonderheiten der Lage, zuzuführen.

2. Lage, Verkehr, Wirtschaftsstandort

Homburg ist die Kreisstadt des Saarpfalz-Kreises im Saarland. Die Universitätsstadt ist mit 44.056 Einwohnern (Stand: 26. Januar 2023) die drittgrößte Stadt des Saarlandes. Die Stadt grenzt an die Städte Bexbach und Blieskastel sowie an die Gemeinde Kirkel (alle im Saarland) sowie an die

kreisfreie Stadt Zweibrücken, die Stadt Waldmohr (im Landkreis Kusel), die Gemeinde Bruchmühlbach-Miesau (im Landkreis Kaiserslautern) und an die Gemeinden des Landkreises Südwestpfalz, Bechhofen und Käshofen (alle in Rheinland-Pfalz). Homburg ist etwa 37 Kilometer von Saarbrücken und 40 km von Kaiserslautern entfernt. Bis zur französischen Grenze sind es knapp 40 km, die luxemburger Grenze ist ca. 100 km entfernt. Homburg ist durch die Bundesautobahnen 6 (Saarbrücken – Waidhaus) und 8 (Perl (Mosel) – Bad Reichenhall) sowie die Bundesstraße 423 (von der deutsch-französischen Grenze bei Mandelbachtal – Altenglan) an das überregionale Straßennetz angebunden. Anschluss an das deutsche Schienennetz bietet der Homburger Hauptbahnhof, ein gut ausgebauter Schienenregionalverkehr (SPNV) verbindet Homburg mit Kaiserslautern (Pfälzische Ludwigsbahn), Saarbrücken (ebenfalls Pfälzische Ludwigsbahn) und Trier (Saarstrecke) sowie Neunkirchen und Illingen (Pfälzische Ludwigsbahn/Fischbachtalbahn/Primstalbahn). Die S-Bahn RheinNeckar verbindet Homburg mit den Oberzentren Kaiserslautern, Ludwigshafen am Rhein, Mannheim, Heidelberg und Karlsruhe. In der Stadt ist die Medizinische Fakultät der Universität des Saarlandes beheimatet mit dem Universitätsklinikum sowie einem angegliederten Schulzentrum mit elf Schulen für Gesundheitsfachberufe. 2023 hat die Kreisstadt Homburg einen Hebesatz der Grundsteuer B von 440 %, der Gewerbesteuer-Hebesatz liegt bei 410 %.

### 3. Ausschreibungsgegenstand

Die Flurstücke liegen in der Gemarkung Homburg, Flur 2, Flurstk.Nrn. 304/3, 305/4 und 305/3 sind insgesamt ca. 52 Quadratmeter groß. Eine erhebliche Abweichung zu der oben gemachten Angabe zur Größe ist nicht zu erwarten.

Die Flurstücke grenzen unmittelbar an die Untergasse. Der historische Marktplatz befindet sich in unmittelbarer Nähe und der Homburger Hauptbahnhof ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Auch Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

In den angrenzenden Straßen befinden sich die für die Erschließung des Grundstücks erforderlichen Versorgungsnetzwerke, wie Wasser, Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation.

Im Grundbuch des Amtsgerichts Saarbrücken von Homburg, Blatt 13502, ist folgende Dienstbarkeit in Abteilung II eingetragen, welche vom Erwerber zu übernehmen ist:

- Grunddienstbarkeit: Giebelrecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 306; gemäß Bewilligung vom 28.10.1947; eingetragen am 25.05.1948 und hierher übertragen am 13.08.2004.

### 4. Planungsrecht

Die Flurstücke liegen in der Innenstadt von Homburg (Altstadt).

### 5. Beschreibung der Konzeptvergabe

Aufgrund der exponierten Lage der Flurstücke wird das Instrument der Konzeptvergabe angewandt. Der Verkauf der Flurstücke soll auf Grundlage eines konkreten städtebaulichen Entwurfs inklusive Nutzungskonzept erfolgen.

Die Qualität des eingereichten Konzepts steht im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Ziel ist es, für den Standort, nach Festlegung bestimmter Kriterien, die beste Lösung hinsichtlich der Nutzung und Bebauung zu finden.

Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt auf Basis einer Bewertungsmatrix, die sowohl Kaufpreis als auch qualitative Kriterien (städtebauliches Konzept) berücksichtigt. Die verschiedenen Kriterien werden dabei unterschiedlich gewichtet.

### 5.1 Rahmenbedingungen für den Erwerb des Grundstücks

Es gelten folgende Grundvoraussetzungen:

- Gewährleistung eines Geh- und Fahrrechtes und entsprechende Sicherung
- Stellplatzerreichbarkeit auf dem Nachbargrundstück Marktstraße 3
- Kostenübernahme durch den Erwerber für Erschließungsleistungen,
- Umsetzung des Vorhabens gemäß eingereichtem Konzept,
- Fristsetzung für die Einreichung eines Bauantrages (ca. ein Jahr nach Unterzeichnung des Kaufvertrages) und Bauverpflichtung (Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von drei Jahren ab Erteilung der Baugenehmigung),
- Weiterveräußerungsverbot innerhalb der ersten fünf Jahre ab Vertragsschluss.

Die vorgenannten Bedingungen werden im notariellen Kaufvertrag aufgenommen. Für den Fall der Nichteinhaltung wird im Grundbuch eine Rückkauflassungsvormerkung zugunsten der Kreisstadt Homburg eingetragen.

Alle mit dem Kauf und der Durchführung des Vorhabens verbundenen Kosten trägt der Erwerber.

### 5.2 Bewertungskriterien

Der Bauausschuss der Kreisstadt Homburg hat am XX.XX.XXXX die nachfolgenden Kriterien beschlossen, die bei der Konzepterarbeitung zu berücksichtigen sind:

1. Vorgaben, die erfüllt sein müssen (Planungs-/Baurecht)
2. Städtebauliche Kriterien; Gewichtung 30 %
3. Nutzungskonzept; Gewichtung 40 %
4. Kaufpreis; Gewichtung 30 %

Detaillierte Informationen zu den vorgenannten Kriterien sind den Anlagen 1 bis 2 zu entnehmen.

### 5.3 Kaufpreisangebot

Die Kreisstadt Homburg hat festgelegt, dass die Flurstücke mindestens zum Bodenrichtwert veräußert werden. Dieser liegt aktuell nach BORIS bei EUR 470 pro qm. Erschließungskosten sind in diesem Betrag nicht enthalten, sondern fallen zusätzlich zum Kaufpreis an.

Der Preis wird ausdrücklich nicht als Hauptkriterium für die Verkaufsentscheidung herangezogen, sondern macht lediglich einen Anteil von 30 % an der Gesamtbewertung der Bewerbung aus.

Kaufpreisangebote unterhalb des Mindestpreises führen zum Ausschluss der Bewerbung vom weiteren Verfahren.

## 5.4 Bewertungsverfahren

Die fristgerecht eingegangenen Bewerbungen werden nach Ablauf der Einreichungsfrist geöffnet und auf Vollständigkeit überprüft. Anschließend werden die eingereichten Konzepte inklusive des Kaufpreisangebotes anhand der Bewertungsmatrix in den dargestellten Bewertungskriterien (Anlagen 1 und 2) und deren Gewichtung durch die Gemeindeverwaltung fachlich vorbewertet.

Anschließend werden dem Planungsausschuss sämtliche Konzepte mit der Vorbewertung zwecks Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Der Planungsausschuss gibt eine Vergabeempfehlung an den HFA-Ausschuss ab, welcher abschließend über den Grundstücksverkauf entscheidet. Es ist vorgesehen, dem Punktbesten den Zuschlag zu erteilen. Eine Zuschlagsverpflichtung ergibt sich allerdings nicht.

## 6. Unterlagen zur Ausschreibung

Der Ausschreibung sind folgende Unterlagen als Anlagen beigefügt:

- Anlage 1 – Bewertungsmatrix
- Anlage 2 - Lageplan

Die Ausschreibung mit den vorstehenden Anlagen 1 bis 2 steht auf der Internetseite der Kreisstadt Homburg (Link?) zum Download zur Verfügung. Der Lageplan (Anlage 2) ist auf Anforderung als DWG/DXF-Datei verfügbar.

## 7. Einzureichende Unterlagen

Hinweis: Für die Erstellung der Bewerbungsunterlagen werden keine Kosten erstattet.

Die Bewerbungen müssen folgende Bestandteile haben:

1. Unterschriebenes Kaufpreisangebot
2. Konzept mit Erläuterungen zur Nutzung und Baubeschreibung samt Plänen
3. Prüfplan mit Darstellung der
4. Angaben zur Bonität (Nachweise können freiwillig erbracht werden)

Anforderungen an Pläne:

- Die geforderten Pläne sind farbig darzustellen.
- Die Plangrößen dürfen das Format DIN A3 nicht überschreiten.
- Gebäude sind in vier Ansichten darzustellen.
- Der Maßstab der grafischen Elemente und der Darstellungen muss auf allen Unterlagen angegeben werden.

## 8. Einreichungsfrist

Ihre Bewerbung samt aller vorgegebenen Unterlagen reichen Sie bitte

**bis zum XX.XX.2023, 12:00 Uhr**

bei der Kreisstadt Homburg, Abteilung Liegenschaften, Am Rathaus 5, 66424 Homburg, ein.

Die Bewerbung muss in einem verschlossenen Umschlag, mit dem Vermerk „Ausschreibung Flurstücke Homburg - Untergasse; NICHT ÖFFNEN“, eingehen.

Nicht fristgerecht eingegangene Unterlagen und unvollständige Bewerbungen bleiben unberücksichtigt.

#### 9. Hinweise

Es können keine Ansprüche gegen die Kreisstadt Homburg geltend gemacht werden, insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe der Flurstücke, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Die Angaben zu den Flurstücken wurden nach bestem Wissen erstellt, jedoch wird für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit keine Gewähr geleistet.

Es erfolgt keine Rücksendung der eingereichten Bewerbungen.

Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht zur Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Bewerbern - unter Berücksichtigung des Erstveröffentlichungsrechts der Kreisstadt Homburg - erhalten.

Persönliche Daten werden ausschließlich im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens erhoben und verwendet. Zum Zwecke der Auswertung werden diese in schriftlicher sowie digitaler Form verarbeitet und gespeichert. Eine Weitergabe personenbezogener Daten erfolgt nur innerhalb der Stadtverwaltung an die im Vergabeprozess Beteiligten sowie die politischen Gremien.

Nach Abschluss des Kaufvertrages ist die Kreisstadt Homburg berechtigt, den Erwerber öffentlich zu machen.

Eine Entschädigung für die Teilnahme an dieser Ausschreibung wird nicht gewährt.

#### 10. Ansprechpartner

Für Fragen zum Planungsrecht und der konzeptionellen Ausgestaltung:

Herr Banowitz, Telefon: 06841 / 101-428, E-Mail: [stadtplanung@homburg.de](mailto:stadtplanung@homburg.de)

Für allgemeine Fragen zur Ausschreibung:

Frau Böhnlein, Telefon: 06841 / 101-404, E-Mail: [liegenschaften@homburg.de](mailto:liegenschaften@homburg.de)

Anlage 1 – Bewertungsmatrix

Anlage 2 – Lageplan