



Gemeinde Sonnenbühl

Hauptstraße 2

72820 Sonnenbühl

**Vergaberichtlinie
der Gemeinde Sonnenbühl für
Mehrfamilienhausgrundstücke
für das Baugebiet „Ottenrain-Brühl 2. BA“**

Präambel

Die Gemeinde Sonnenbühl setzt im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen, ihres kommunalpolitischen Gestaltungsauftrags im Interesse des Allgemeinwohls sowie der städtebaulichen und planungsrechtlichen Möglichkeiten und sonstigen Rahmenbedingungen (z.B. Verfügbarkeit von Flächen, Innen- vor Außenentwicklung) Baulandentwicklung um, damit der vorhandene Bedarf gedeckt werden kann.

Es steht im Ermessen der Gemeinde, ob und inwieweit sie in ihrem Eigentum befindliches Bauland an Investoren vergibt. Einen Rechtsanspruch auf Zuteilung gemeindlicher Grundstücke gibt es nicht. Es besteht vielmehr lediglich ein Anspruch auf fehlerfreie Ermessensausübung, wobei der Gemeinde grundsätzlich ein Ermessensspielraum eröffnet ist. Sie ist dabei aber nicht befreit von rechtlichen Vorgaben und Ermessensschränken (Grundfreiheit der Freizügigkeit, der Arbeitnehmerfreizügigkeit, der Niederlassungsfreiheit etc.).

Veräußerung von Mehrfamilienhausgrundstücken im Baugebiet „Ottenrain-Brühl 2. BA“

Die Gemeinde Sonnenbühl beabsichtigt im Baugebiet „Ottenrain-Brühl 2. BA“ drei Grundstücke zum Bau von je einem Mehrfamilienhaus zu veräußern. Auf den Grundstücken können Mehrfamilienhäuser mit bis zu acht Wohnungen realisiert werden. Gesucht werden Investoren für diese Grundstücke, die auf diesen Grundstücken Mehrfamilienhäuser errichten und die Vermarktung sowie Vermietung der Wohnungen übernehmen.

Folgende Grundstücke werden veräußert:

Grundstück 1: ca. 900 qm,
bebaubar mit einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 8 Wohneinheiten

Grundstück 2: ca. 860 qm,
bebaubar mit einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 8 Wohneinheiten

Grundstück 3: ca. 800 qm,
bebaubar mit einem Mehrfamilienhaus mit bis zu 8 Wohneinheiten

Die Bebauung richtet sich nach den Vorschriften des Bebauungsplans „Ottenrain-Brühl 2. Bauabschnitt“ und den dazu erlassenen örtlichen Bauvorschriften. Der Bebauungsplan ist kostenlos auf der Homepage der Gemeinde Sonnenbühl abrufbar.

<https://www.sonnenbuehl.de/start/leben+wohnen/baugebiet+ottenrain-bruehl.html>

Ein schriftliches Exemplar der Richtlinie und des Bebauungsplans ist gegen eine Schutzgebühr in Höhe von 10,00 EUR im Rathaus erhältlich.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt nach dem verbundenen Konzept- und Bieterverfahren. Der Mindestgebotspreis liegt bei 286,00 EUR/m² (220,00 EUR/m² zuzüglich 30 % Mehrfamilienhausgrundstückszuschlag). Grundlage sind die nachfolgend aufgeführten Vergaberichtlinien.

Die Entscheidung über die Vergabe obliegt dem Gemeinderat der Gemeinde Sonnenbühl. Der Verkauf ist freibleibend. Die Durchführung, Rechte und Pflichten werden vertraglich zwischen der Gemeinde Sonnenbühl und dem jeweiligen Investor festgehalten.

Es können Angebote für eines oder mehrere der zu veräußernden Grundstücke abgegeben werden. Die Bewertung der Angebote erfolgt für alle drei Grundstücke getrennt.

Grundanforderungen an den Bewerber

Folgende Grundanforderungen müssen erfüllt sein, um beim Vergabeverfahren berücksichtigt werden zu können:

- Fristgerechte Bewerbung
- Finanzierungsnachweis
- Preisgebot mindestens in Höhe des kalkulierten Mindestpreises
- Genehmigungsfähigkeit des Baukonzeptes gemäß Bebauungsplan
- Konzept zur Vermarktung der Wohnungen

Wertungskriterien

Folgende Kriterien sind bei der Bewertung relevant:

- **Sozialer Mietwohnungsbau**

Es erfolgt eine vorrangige Vergabe an Interessenten, die Mietwohnungen 15 % unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete (*siehe Mietspiegel Sonnenbühl 2024, gemeinsam herausgegeben und anerkannt vom Deutschen Mieterbund Reutlingen-Tübingen e. V. und Eigentümerverband Haus & Grund Reutlingen und Region e. V.*) bereitstellen. Für die Bereitstellung dieser Wohnungen für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren werden maximal 10 Punkte vergeben, für einen Zeitraum von mindestens 15 Jahren werden bis zu 15 Punkte vergeben. Zu berücksichtigen sind hier sowohl die Anzahl der Wohnungen als auch die jeweilige Dauer.

- **Energiestandard**

Mindestanforderung des zu errichtenden Gebäudes ist KfW55. Wird ein höherer Energiestandard als KfW 55 realisiert, können dafür maximal 4 Punkte vergeben werden.

- **Nachhaltiges Bauen**

Sind eine nachhaltige, CO₂ sparende Bauweise und entsprechende Baustoffe oder weitere nachhaltige, innovative Themen vorgesehen, werden dafür bis zu 4 Punkte vergeben.

- **Höhe des Gebots**

Die Höhe des Kaufpreises wird in der Bewertung berücksichtigt. Der Mindestpreis liegt bei 286,00 EUR/m² (220,00 EUR/m² zuzüglich 30 % Mehrfamilienhausgrundstückszuschlag). Wird ein Preisangebot über dem Mindestpreis abgegeben, wird je 20 EUR/m² Überschreitung 1 Punkt vergeben. Maximal können 4 Punkte erzielt werden.

Gewichtung der Kriterien

Die Gewichtung der Kriterien gibt Auskunft über die Ziele, die die Gemeinde Sonnenbühl bei der Vergabe dieser Mehrfamilienhausgrundstücke verfolgt. Folgende Gewichtung wird festgelegt:

Sozialer Mietwohnungsbau	0 -15 Punkte
Energiestandard	0 - 4 Punkte
Nachhaltiges Bauen	0 - 4 Punkte
Höhe des Gebots	0 - 4 Punkte

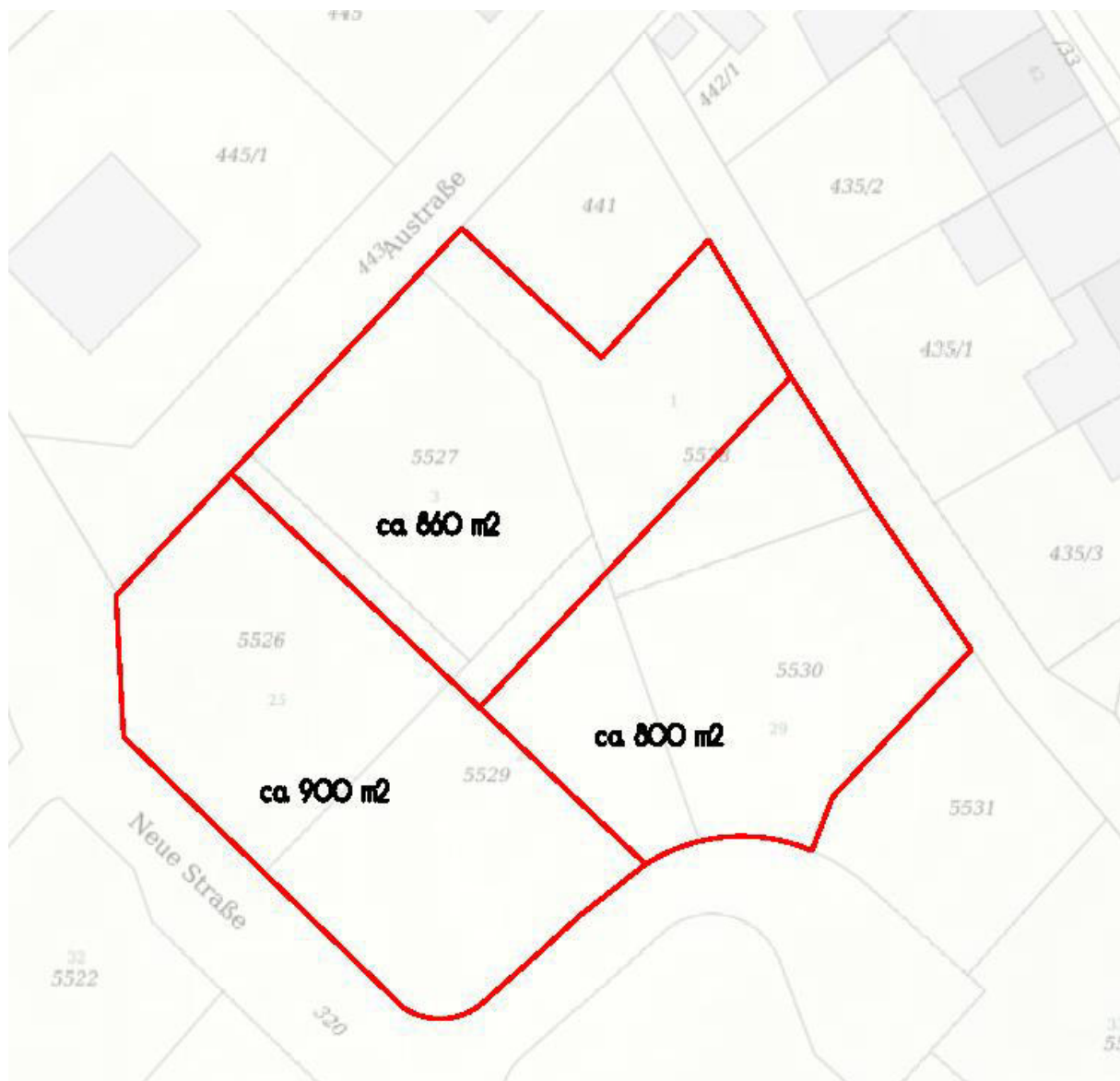
Bewerbung

Bei Interesse bitten wir Sie Ihre Bewerbung mit aussagekräftiger Vorplanung, Beschreibung der Baumaßnahme, möglichen Referenzen, Nachweise zu den Wertungskriterien und Konzept zur Vermarktung der Wohnungen

bis spätestens 31.05.2026

bei der Gemeinde Sonnenbühl, Hauptstraße 2, 72820 Sonnenbühl einzureichen.

Bei Rückfragen zur Bewerbung steht Ihnen Herr Tobias Locher unter der Tel.: 07128 925-43 oder E-Mail: t.locher@sonnenbuehl.de zur Verfügung.



Vergabeverfahren

1. Nach öffentlicher Beratung und Beschlussfassung des Gemeinderats am 11.12.2025 wird diese Vergaberichtlinie im Amtsblatt der Gemeinde Sonnenbühl öffentlich bekanntgemacht. Zudem wird sie auf der Homepage der Gemeinde Sonnenbühl eingestellt.
2. Bis zum Ausschreibungsbeginn des jeweiligen Vergabeverfahrens können sich Interessierte auf eine Interessentenliste bei der Gemeindeverwaltung Sonnenbühl, Hauptstraße 2, 72820 Sonnenbühl eintragen lassen. Sie werden über den Bewerbungsbeginn und die Bewerbungsfrist des jeweiligen Vergabeverfahrens informiert.
3. Die Investoren können sich schriftlich oder in Textform (Brief oder E-Mail) bis zum Ende der Bewerbungsfrist mit den entsprechenden Unterlagen (Fristgerechte Bewerbung, Finanzierungsnachweis, Preisgebot mindestens in Höhe des kalkulierten Mindestpreises, Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens gemäß Bebauungsplan) bewerben. Der Eingang der Bewerbung wird von der Gemeindeverwaltung in Textform bestätigt. Werden unvollständige Unterlagen/Nachweise nicht innerhalb zwei Wochen nach Aufforderung der Verwaltung nachgereicht, kann das entsprechende Kriterium nicht berücksichtigt werden.
4. Die Investoren versichern mit Abgabe der Bewerbung die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen. Unrichtige Angaben und Unterlagen führen zum Ausschluss vom Vergabeverfahren.
5. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist legt die Verwaltung die fristgerecht eingegangenen Bewerbungen mit den Unterlagen dem Gemeinderat (oder dem ggf. durch den Gemeinderat gegründeten Ausschuss) zur weiteren Beratung und Punktevergabe vor. Im Anschluss erfolgt ggf. eine Projektvorstellung.
6. Nach Zuteilung aller Bauplätze berät und beschließt der Gemeinderat in einer Sitzung über den Verkauf der Bauplätze.
7. Der Investor willigt mit der Abgabe der Bewerbung ein, dass neben der Gemeindeverwaltung auch der Gemeinderat und ggf. der Ortschaftsrat über die Daten der Bewerbung und Planung Kenntnis erlangt.

Anlage:

siehe Mietspiegel Sonnenbühl 2024, gemeinsam herausgegeben und anerkannt von Deutscher Mieterbund Reutlingen-Tübingen e. V. und Haus & Grund Reutlingen und Region