

Verkaufsmatrix Tal 14:

Die Stadt verkauft das Grundstück Flst.Nr. 265 der Gemarkung Friedberg „Tal 14“ mit einer Größe 498 m² inkl. dem denkmalgeschütztem Gebäude im Rahmen eines transparenten Auswahlverfahrens.

Unter Beachtung von Art. 75 GO ist sicherzustellen, dass das Objekt zu einem angemessenen Preis veräußert und die Transaktion ordnungsgemäß abgewickelt wird. Darüber hinaus ist eine wirtschaftlich tragfähige, konzeptionell schlüssige und zeitlich realisierbare Gesamtlösung zu bewerten, die eine nachhaltige Entwicklung des Ortsbildes unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes gewährleistet.

Die Auswahl des Käufers erfolgt auf Basis einer Bewertungsmatrix, mit den nachfolgend genannten Kriterien und Punktwertungen.

1. Wirtschaftlichkeit / Kaufpreis / Erbbauzins

Die Wirtschaftlichkeit und der Preis werden insgesamt mit max. 15,5 Punkten bewertet.

Ein **Mindestkaufpreis / Mindesterbbauzins** ist verbindlich vorgegeben; Angebote unterhalb dieses Preises werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Alternative Verkauf:

- **Kaufpreisangebot (2,0 – 14,0 Punkte)**
 - der Mindestkaufpreis beträgt: 400.000 €
 - Der Mindestkaufpreis wird mit 2,0 Punkten bewertet
 - Das höchste abgegebene Kaufpreisangebot erhält 14 Punkte.
 - Die übrigen Angebote werden linear interpoliert

max. 14,0 Punkte

Alternative Erbbaurecht:

- **Erbbauzinsangebot (2,0 – 14,0 Punkte)**
 - der Mindesterbbauzins beträgt: 16.000 €/p.A.
 - der Mindesterbbauzins wird mit 2,0 Punkten bewertet
 - das höchste abgegebene Erbbauzinsangebot erhält 14,0 Punkte.
 - Die übrigen Angebote werden linear interpoliert.

max. 14,0 Punkte

Anmerkung:

Zur Vergleichbarkeit von Kaufpreisangeboten und Erbbauzinsangeboten wird der Erbbauzins finanzmathematisch mit einem Zinssatz von 4 % p. a. kapitalisiert und in einen Barwert umgerechnet. Die Bewertung erfolgt auf dieser einheitlichen Berechnungsgrundlage.

- **Sicherheit der Finanzierung Kaufpreis inkl. Sanierung (0-1,5 Punkte)**
Voraussetzung ist eine verbindliche Finanzierungszusage eines Kreditinstituts. Die Bewertung erfolgt u.a. anhand des Eigenkapitalanteils bezogen auf den Kaufpreis und die geplanten Investitionskosten.
 - geringer Eigenkapitalanteil: 0,5 Punkte
 - mittlerer Eigenkapitalanteil: 1,0 Punkt
 - hoher Eigenkapitalanteil: 1,5 Punkte

Ziel ist die Sicherstellung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und Realisierbarkeit des Vorhabens.

max. 1,5 Punkte

2. Nutzungskonzept / Architektur / Energieeffizienz / Barrierefreiheit etc.

Das Nutzungskonzept wird insgesamt mit max. 10,5 Punkten bewertet.

Leitgedanke der Bewertung ist die Schaffung und Sicherung von Wohnraum unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Ergänzende Nutzungen sind zulässig, sofern sie die Wohnnutzung – insbesondere im Hinblick auf das nachbarschaftliche Umfeld – nicht beeinträchtigen. Sie sollen die Wohnfunktion sinnvoll ergänzen und zu einer nachhaltigen Nutzung des Gebäudes beitragen. Darüber hinaus sind bei der Bewertung auch soziale Aspekte angemessen zu berücksichtigen.

- **Flächennutzung / Nutzungskonzept (0 - 6 Punkte)**
Der Bewerber hat ein schlüssiges Nutzungskonzept vorzulegen, das mindestens folgende Inhalte umfasst:
 - Beschreibung der geplanten Nutzung des Hauptgebäudes und der Nebengebäude
 - Darstellung der vorgesehenen **Wohnnutzung als Hauptnutzung**
 - Art (z. B. Mietwohnungen, Eigennutzung, Mehrgenerationenwohnen)
 - Qualität (Zuschnitt, Belichtung, Barrierearmut, Denkmalverträglichkeit)
 - Darstellung ergänzender Nutzungen, **sofern vorgesehen**, z. B.:
 - nicht störendes Gewerbe
 - freiberufliche Tätigkeiten
 - soziale oder gemeinschaftliche Nutzungen
 Zulässig sind ausschließlich nicht störende Nutzungen, die:
 - den Charakter eines Wohngebäudes und des Gebietes (Umfeld) wahren
 - keine erheblichen Immissionen verursachen
 - und mit dem Denkmalschutz vereinbar sind

max. 6,0 Punkte

Bewertungsschwerpunkte:

- Klar erkennbare Darstellung der Nutzung und Funktion
- Plausible und funktionale Anordnung der Nutzungen
- Sinnvolle Mischnutzung zur wirtschaftlichen und langfristigen Sicherung des Gebäudes
- Nachvollziehbarkeit und Umsetzbarkeit des Gesamtkonzepts

○ **Gestaltung der Außenflächen (0 - 2,5 Punkte)**

Bewertet wird die Qualität der geplanten Außenraumgestaltung, insbesondere:

- Nutzung und Gestaltung von Innenhof- und Freiflächen
- Erhalt prägender Grünstrukturen (z. B. vorhandener Baum)
- Wahrung des historischen Charakters
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität für Bewohner und ggf. Nutzer

max. 2,5 Punkte

○ **Energieeffizienz und Nachhaltigkeit (0 - 1,0 Punkte)**

Bewertet werden Maßnahmen zur nachhaltigen und energieeffizienten Sanierung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes, z. B.:

- Einsatz nachhaltiger Baustoffe
- Maßnahmen zur Reduzierung des Energiebedarfs
- Nutzung erneuerbarer Energien (z. B. Photovoltaik, Solarthermie), als denkmalpflegerisch abgestimmte Lösung

max. 1,0 Punkte

○ **Soziale Gesichtspunkte (0 - 1,0 Punkt)**

Bewertet werden soziale Qualitäten des Nutzungskonzepts, z. B.:

- Barrierefreiheit oder barrierearme Ausgestaltung
- Eigennutzung oder langfristige Bindung an den Standort
- generationsübergreifende Nutzungskonzepte
- Beitrag zu sozialem Miteinander (z. B. gemeinschaftlich nutzbare Flächen)

➤ **max. 1,0 Punkte**

3. Realisierungszeitraum / Sonstiges

Der Realisierungszeitraum wird insgesamt mit max. 2,0 Punkten bewertet.

Bewertet wird der vom Bewerber dargestellte Zeitraum bis zur Fertigstellung der Sanierung und Aufnahme der Nutzung.

- **Schnelligkeit und Plausibilität der Umsetzung (0 - 1,5 Punkte)**
Bewertet wird der vom Bewerber dargestellte Zeitraum bis zur Fertigstellung der Sanierung und Aufnahme der Nutzung.

- Fertigstellung innerhalb von 3 Jahren = 1,5 Punkte
- Fertigstellung innerhalb von 4 Jahren = 1,0 Punkt
- Fertigstellung innerhalb von 5 Jahren = 0,5 Punkte
- längere Zeiträume = 0 Punkte

Voraussetzung für die Bewertung ist die plausible Darstellung eines Umsetzungsfahrplans, der insbesondere folgende Punkte umfasst:

- grober Zeitplan (Planung, Genehmigung, Bau, Fertigstellung)
- Berücksichtigung denkmalrechtlicher Genehmigungsverfahren
- Abstimmung mit dem vorgelegten Nutzungskonzept und der Finanzierung

max. 1,5 Punkte

Wichtig: Nicht der „optimistischste“, sondern der realistischste Zeitplan soll profitieren

- **Umsetzungssicherheit und Verlässlichkeit (0,5 Punkte)**
Bewertet wird die Qualität und Verlässlichkeit der Angebotsunterlagen, insbesondere:

- vollständige und fristgerechte Einreichung aller geforderten Unterlagen
- in sich schlüssige und widerspruchsfreie Angaben
- nachvollziehbare Verknüpfung von Nutzungskonzept, Zeitplan und Finanzierung

max. 0,5 Punkte

Eine vollständige Angebotsabgabe ist zwingende Voraussetzung für die Teilnahme am Verfahren. Die Zusatzpunkte honorieren die besondere Sorgfalt und Umsetzungsreife des Angebots.

4. Vertragliche Absicherungen

Zur Sicherung der vom Erwerber abgegebenen Zusagen hinsichtlich Nutzungs- und Sanierungskonzept und möglichen Durchsetzung wird die Stadt Friedberg im Kaufvertrag folgende Verpflichtungen und Rechtsfolgen vereinbaren:

- **Einreichung von Unterlagen**

- Bauantrag
- denkmalrechtliche Genehmigung

Frist: innerhalb von 18 Monaten (= 1,5 Jahre) nach Eigentumsübergang
Maßnahme: Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag mit Übernahme sämtlicher Kosten, Steuern etc. durch den Käufer sowie eines Schadensersatzes in Höhe von 3 % des Kaufpreises

- **Baubeginn**

- nachweisbarer Beginn der Sanierungsarbeiten

Frist: innerhalb von **36 Monaten** (= 3 Jahre) nach Eigentumsübergang
Maßnahme: Rücktrittsrecht vom Kaufvertrag mit Übernahme sämtlicher Kosten, Steuern etc. durch den Käufer **oder** Zahlung einer Vertragsstrafe für jeden angefangenen Monat der Überschreitung des Baubeginns in Höhe von **0,5 %** des Kaufpreises, maximal jedoch 5 % des Kaufpreises.

- **Fertigstellung**

- Abschluss der Sanierung
- Aufnahme der Nutzung

Frist: innerhalb von **60 Monaten** (= 5 Jahre) nach Eigentumsübergang
Maßnahme: Zahlung einer Vertragsstrafe für jeden angefangenen Monat der Überschreitung der Frist in Höhe von **0,5 %** des Kaufpreises, maximal jedoch 5 % des Kaufpreises. Eine Aufrechnung der Frist hinsichtlich eines verspäteten Baubeginns ist zulässig

Maximale Gesamtpunktezahl 28

Gewichtung somit (gerundet):

Kaufpreis	55 %
Nutzungskonzept	38 %
Umsetzbarkeit	7 %

Gesamt 100 %

Der Zuschlag erfolgt auf das Angebot mit der höchsten Gesamtpunktezahl. Bei gleicher Gesamtpunktezahl erhält das Angebot mit dem höheren Kaufpreis den Zuschlag. Ansonsten entscheidet das Los.

Ein Anspruch auf Zuschlag besteht nicht.