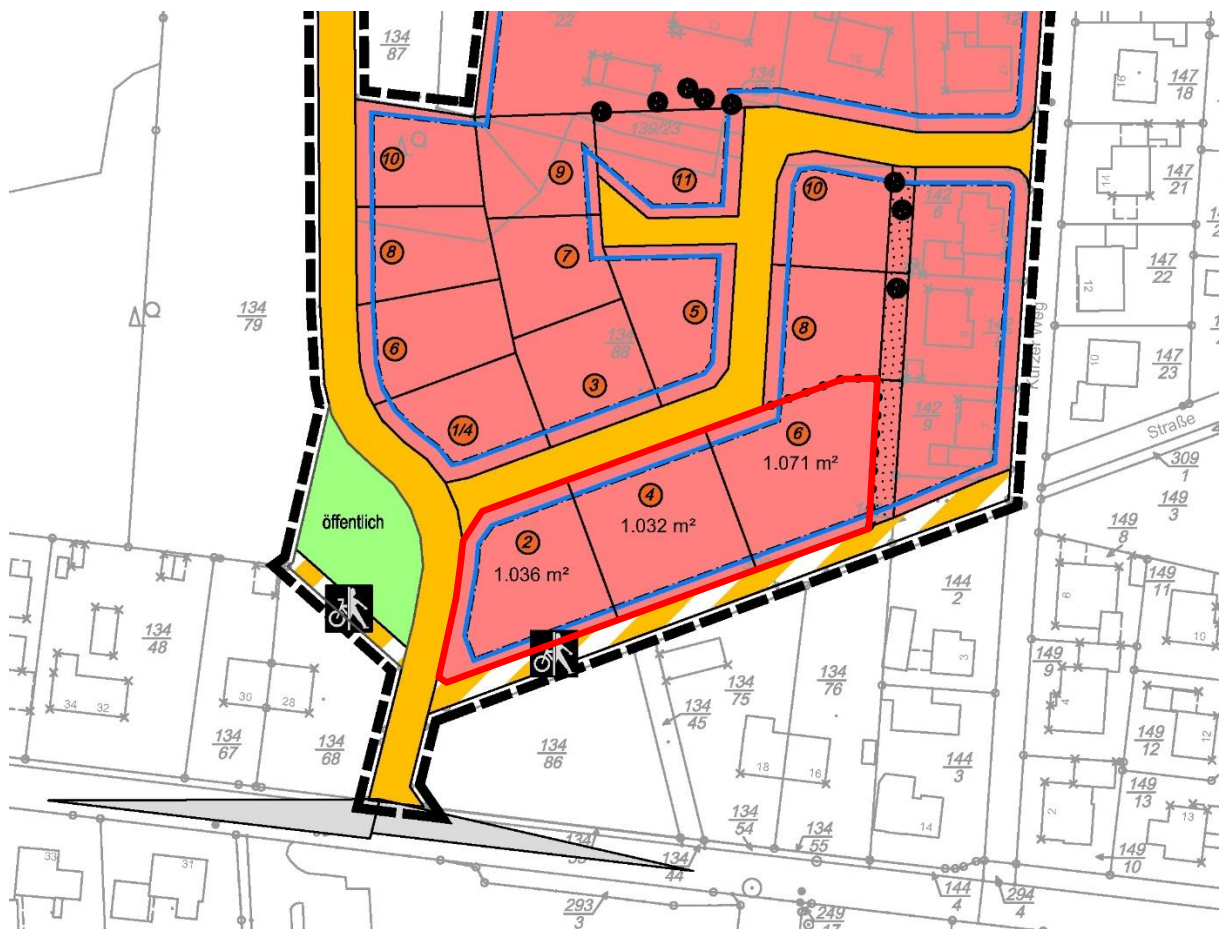


Konzeptvergabe

für den Verkauf von Grundstücken zur Errichtung von
Mehrfamilienhäusern im Baugebiet „Stöffers Kamp III“ der
Gemeinde Emlichheim

(Stand 09.03.2023)



1. Vorbemerkungen

Der Rat der Gemeinde Emlichheim hat in seiner Sitzung am 12.10.2022 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 67 „Stöffers Kamp III“ gefasst. Mit diesem Bebauungsplan werden neben den Grundstücken für Einfamilienhäuser auch eine 3.144 m² große Fläche für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern zur Verfügung gestellt. Hier ist eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Die Fläche wurde in 3 Baugrundstücke aufgeteilt:

- Erich-Kästner-Straße 2 = 1.037 m²
- Erich-Kästner-Straße 4 = 1.032 m²
- Erich-Kästner-Straße 6 = 1.072 m²

Bezüglich der näheren Festsetzungen wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

Mit der Errichtung von Mehrfamilienhäusern soll insbesondere auch der bestehende Bedarf an bezahlbaren Mietwohnungen gedeckt werden. Die Bauplatzwerker (Investoren) haben sich zu verpflichten, für mindestens 50 % der Wohnungen eine Mietpreisbindung für einen Zeitraum von 20 Jahren nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus sicherzustellen (derzeit Nettokaltmiete 5,60 €/m² Wohnfläche) und diese Wohnungen auch nur an Berechtigte im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes zu vermieten.

Der Kaufpreis für diese Baugrundstücke wird 79,00 € pro qm (inkl. Erschließungskosten) betragen und wurde zur Förderung des Mietwohnungsbaus bewusst niedrig festgesetzt. Mit der Subvention des Kaufpreises wird das Ziel verfolgt, dass auch für den Mietwohnungsbau energetisch und städtebaulich hochwertige Wohngebäude errichtet werden.

Die Vergabe der Baugrundstücke erfolgt im Wege einer Konzeptvergabe. Dieses Verfahren ist geeignet, eine den Vorstellungen der Gemeinde Emlichheim entsprechende Umsetzung des Zieles, hochwertigen bezahlbaren Mietwohnungsraum zu schaffen, zu erreichen. Bei der Konzeptvergabe steht die Qualität des eingereichten Konzeptes im Vordergrund. Ziel ist es, nach Maßgabe der ausgewählten Kriterien (siehe unten) die beste Lösung zu finden.

2. Verfahren

Die Gemeinde Emlichheim gibt das Konzept-Vergabeverfahren am 10.03.2023 bekannt und fordert interessierte Investoren auf, für eine Vergabe des Baugrundstückes ein Bebauungs- und Nutzungskonzept bis zum 10.06.2023 einzureichen.

Die Teilnehmer müssen in der Lage sein, Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb des Gesamtprojektes zu übernehmen. Die Gemeinde Emlichheim kann hierzu die Vorlage von geeigneten Nachweisen verlangen. Über einen evtl. Ausschluss vom Verfahren entscheidet der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim.

Für die Erstellung der Konzepte werden den Interessenten folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Luftbild (PDF)
- Bebauungsplan mit Begründung (PDF)

- Lageplan (DXF)
- Vorgaben Konzeptvergabe (PDF)

Die Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 67 „Stöffers Kamp III“ sind einzuhalten. Die eingereichten Konzepte werden dann von einer Jury der Gemeinde Emlichheim bewertet.

Der Jury gehören an:

- Je ein Vertreter der im Gemeinderat vertretenen Fraktionen bzw. Gruppen
- Ansgar Duling, Gemeindedirektor
- Gerbert Helweg, Fachbereichsleiter FB 2
- Dirk Collmann, Leiter der technischen Bauabteilung

Im Verhinderungsfalle können die Jury-Mitglieder entsprechend ihrer Funktion vertreten werden.

Die Jury unterbreitet nach fachlicher Bewertung der vorgelegten Konzepte dem Verwaltungsausschuss einen Vergabevorschlag.

Die Erstellung der Konzepte wird nicht vergütet. Die Interessenten haben die Kosten für Erstellung der Konzepte selbst zu tragen.

3. Vom Bewerber vorzulegende Unterlagen (digital und in Papierform)

- Lageplan (M 1:500)
- Grundrisse mit allen Angaben M 1:100
- Vollständige Schnitte und Ansichten mit Höhenangaben
- Textliche Erläuterungen zur Konzeptidee
- Erläuterung der Energiekonzeptionen
- Nutz- und Wohnflächenberechnung
- Angaben zur Einhaltung GRZ und GFZ
- Kostenschätzung nach DIN 276
- Entwässerungsplan
- Gestaltungsplan Außenanlagen
- Verpflichtungserklärung, dass im Falle des Zuschlags mindestens 50 % der Wohnungen nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus (Mietpreisbindung) über mindestens 20 Jahre an Berechtigte nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus zur Vermietung angeboten werden und dass das Vorhaben innerhalb von 3 Jahren nach Grundstückserwerb realisiert und fertiggestellt wird.

4. Bewertungskriterien

Die Jury hat die eingereichten Bebauungs- und Nutzungskonzepte nach den folgenden Kriterien sachlich zu bewerten:

- a) Städtebauliche / Gestalterische Anforderungen (Gewichtung 20 %)
- Einfügen in das städtebauliche Umfeld
 - Inneres Erschließungskonzept
 - Gesamtgestaltung
 - Funktionalität der Grundrissgestaltung

- Freiraumgestaltung
- b) Wohnsoziale Anforderungen (Gewichtung 50 %)
 - Innovative Ansätze zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (z.B. Wohnungsgrößen, Durchmischung, Baukosten, Ausstattungsstandard)
 - Verhältnis Eigentumswohnungen / Mietwohnungen
 - Anteil der Mietwohnungen mit Mietpreisbindung (wenn > 50 %)
 - Generationsübergreifendes Wohnen / Gemeinschaftseinrichtungen
- c) Ökologische Anforderungen / Klimaschutz (Gewichtung 30 %)
 - Innovative Energiekonzepte
 - Verwendung nachhaltiger Baumaterialien
 - Begrünung und Freiraumgestaltungen
 - Nachhaltige Mobilität (E-Lademöglichkeiten)

Für die sachliche Bewertung wird eine Bewertungsmatrix erstellt.

5. Nutzungsrecht der eingereichten Konzepte für die Gemeinde

Die eingereichten Konzepte werden Eigentum der Gemeinde Emlichheim und dürfen von ihr im Rahmen der Verfahrensdokumentation und Öffentlichkeitsarbeit digital veröffentlicht werden. Die Urheberrechte verbleiben bei den Verfassern.

6. Absicherung der Verpflichtung zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Im Falle eines Grundstückserwerbs soll die Verpflichtung, für mindestens 50 % der Wohnungen eine Mietpreisbindung für einen Zeitraum von 20 Jahren nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus sicherzustellen (derzeit Nettokaltmiete 5,60 €/m² Wohnfläche) und diese Wohnungen auch nur an Berechtigte im Sinne des Wohnraumfördergesetzes zu vermieten, Gegenstand des notariellen Kaufvertrages sein und im Grundbuch eingetragen werden.

7. Weitere Inhalte des im Vergabefall abzuschließenden notariellen Kaufvertrages

Die Kosten des notariellen Kaufvertrages, die Grunderwerbssteuer sowie sämtliche Vertragsnebenkosten trägt der Käufer.

Der Käufer verpflichtet sich, innerhalb von 1 Jahr nach Vertragsschluss mit dem Bauvorhaben zu beginnen dieses innerhalb von spätestens 3 Jahren nach Vertragsschluss fertig zu stellen.

Das Grundstück darf unbebaut nicht weiterveräußert werden. Hierzu lässt sich die Gemeinde einen Rückübertragungsanspruch grundbuchlich absichern.

8. Haftungsbeschränkung

Die Bewerber können keinen Rechtsanspruch auf Zuschlag und Abschluss eines Kaufvertrages geltend machen. Sollten innerhalb des Auswahlverfahrens keine zufriedenstellenden Konzepte eingehen oder der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Emlichheim der Vergabeempfehlung der Jury nicht folgen, so kann die Gemeinde Emlichheim das Verfahren beenden, ohne das Schadenersatzansprüche der Teilnehmer gegenüber der Gemeinde Emlichheim entstehen.