

Vergabe des ehemaligen Spielplatzgrundstückes „Feuerbachstraße“

- Informationen für Teilnahme an Konzeptvergabe

Das 2017 erstellte Spielplatzkonzept der Gemeinde Wallenhorst hatte zum Ziel die vorhandenen Spielplätze im Gemeindegebiet zu bewerten und die Attraktivität der Spielplätze insgesamt zu steigern. Insbesondere wurde der Fokus auf die Qualität der Spielplätze gelegt. So wurde beschlossen, dass die eine Anzahl der vorhandenen Spielplätze reduziert werden kann, um den rechtlichen Rahmenbedingungen zu entsprechen. Dazu wurden im Konzept einzelne Spielplätze definiert, die zurückgebaut werden können, um die Qualität der anderen Spielplätze zu sichern bzw. zu verbessern.

Einzelne Spielplatzgrundstücke wurden bereits zurückgebaut. Die verbliebenen Flächen sollen zukünftig anders genutzt werden. Da gemeindliche Flächen sehr rar sind und der Bedarf nach Wohnbauland nach wie vor ungebrochen ist, wurde politisch beschlossen, einige Spielplatzgrundstücke im Rahmen der Innenverdichtung zu überplanen.

So wurde auch für das ehemalige Spielplatzgrundstück an der „Feuerbachstraße“ eine Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt. Nunmehr soll die Vermarktung des 952 m² großen Grundstücks starten.

Die Vermarktung erfolgt im Rahmen eines Bestgebotsverfahrens. Bei einem Bestgebotsverfahren handelt es sich um eine Form der Konzeptvergabe, bei dem neben der Konzeptqualität auch der Kaufpreis in die Bewertung des besten Konzeptes mit einfließt. Ziel dieses Verfahrens ist es, für den ehemaligen Spielplatz eine dem Umfeld passende Nachnutzung zu geben. So soll auf diesem Grundstück Mehrgenerationswohnen ermöglicht werden. Der Begriff Mehrgenerationswohnen bedeutet in diesem konkreten Fall das Zusammenleben innerhalb der engeren Familie bzw. im engeren Bekanntenkreis zu gestalten. Demnach wird auch die Eigennutzung der geschaffenen Wohneinheiten damit gleichgesetzt. Es müssen mindestens zwei Wohneinheiten im Mehrgenerationsbau errichtet werden, maximal drei Wohneinheiten im Mehrgenerationsbau sind möglich.

Im Vorfeld der Vermarktung hat die Gemeinde Wallenhorst das Grundstück durch einen Sachverständigen bewerten lassen. Das Verkehrswertgutachten belief sich auf einen Quadratmeterpreis zwischen mindestens 200,00 €/m² und maximal 264,00 €/m², sodass dieses Gutachten die Grundlage für die Kaufpreisangebote liefert.

Neben dem Kaufpreis wird auch die Konzeptqualität der eingereichten Konzepte in die Bewertung eingehen. So werden hier noch Themenfelder „Städtebau/ Funktion“ sowie „Ökologie/ Energie“ bewertet.

Bewertungsmatrix:

1. Kaufpreis (max. 30 % der Maximalpunkte)

Das Mindestgebot liegt bei 200,00 €/m². Das Verkehrswertgutachten beziffert den maximalen Bodenwert auf 264,00 €/m². Wird dieser Betrag geboten, wird dafür die Höchstpunktzahl vergeben. Darüber hinaus gehende Gebote können keine höheren Punkte mehr erhalten.

2. Konzeptqualität (max. 70 % der Maximalpunkte) unterteilt in:

• Städtebau/ Funktion

Min. zwei Wohneinheiten, max. drei Wohnungen im Mehrgenerationsbau

Anordnung der Wohneinheiten

Freiraumgestaltung/-planung (Unterbringung und Anordnung der Stellplätze, Ausnutzung der Grundstücksfläche, Begrünung)

Gestalterische Einbindung in die Umgebung

• Ökologie/ Energie

Möglicher Erhalt der sich auf dem Grundstück befindlichen Bäume bzw. Hecke;
möglichst umweltschonende Gestaltung des Grundstücks

Höher gewählter Energiestandard des Gebäudes als Mindestangabe des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)

Einsatz von alternativen Energiequellen, wenn diese über die Mindestvorgaben einschlägiger Gesetze hinausgehen

Mindestvoraussetzungen:

Um mit dem eingereichten Konzept am weiteren Vergabeverfahren teilnehmen zu können, sind folgende Mindestvoraussetzungen zu erfüllen:

- **Beachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. R7, 4. Änderung „Zwischen Stadtweg und Riedensweg“**
- **Verkaufspreis von min. 200,00 €/m²**
- **Schaffung von mindestens zwei Wohneinheiten bzw. max. drei Wohneinheiten**
- **Mehrgenerationswohnen ist zu erfüllen (Zusammenleben der engeren Familie/ Bekanntschaften), damit verbundene Eigennutzung**
- **Anerkennung der Fertigstellung der Bebauung zu einem definierten Zeitpunkt (Bebauungsverpflichtung), d.h. mit der Bebauung ist innerhalb einer Frist von zwei Jahren nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages zu beginnen. Der Bau ist innerhalb von drei Jahren ab Vertragsabschluss bezugsfertig zu erstellen**
- **Bei Beseitigung von auf dem Grundstück befindlichen Bäumen sind Nachpflanzungen in Abstimmung mit der Gemeinde Wallenhorst zu tätigen und dauerhaft zu erhalten**

Die vorstehenden Mindestvoraussetzungen werden Bestandteil des Kaufvertrages und je nach Eignung, durch Eintragung im Grundbuch, dinglich gesichert. Der Kaufvertragsabschluss erfolgt erst nach Erteilung der Baugenehmigung durch die untere Bauaufsichtsbehörde (Landkreis Osnabrück). Die im Verfahren ausgewählten Bewerbenden erhalten eine verbindliche Reservierungsbestätigung.

Informationsmaterial:

Die Gemeinde Wallenhorst stellt für die Konzepterstellung folgende Unterlagen digital zur Verfügung:

- Bebauungsplan Nr. R7, 4. Änderung „Zwischen Stadtweg und Riedensweg“
- Luftbild
- Katasterplan

Die Unterlagen können bei Herrn Wendland telefonisch unter 05407/888-715 oder per E-Mail unter wendland@wallenhorst.de angefordert werden.

Teilnahme am Vergabeverfahren:

Sofern Sie am Vergabeverfahren teilnehmen möchten, sind folgende Unterlagen **bis spätestens Freitag, den 27.05.2022** bei der Gemeinde Wallenhorst, Fachbereich II Planen Bauen Umwelt einzureichen:

- Textlich präzise Darstellung der Entwurfsidee inkl. Erläuterungen zu den einziehenden Personen sowie Erläuterung zur Berücksichtigung der o.g. Vergabekriterien. (größere Abweichungen von der Entwurfsidee sind nach Bewerbungsschluss nicht mehr möglich)
- Lageplan im Maßstab 1:500 Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs inkl. der Darstellung der Außenanlage und der geplanten Stellplatzanlage (kein Architektenentwurf notwendig, jedoch wünschenswert)
- **Sofern vorhanden:** Ansichten und Schnitte mit Berücksichtigung des Geländeverlaufs im Maßstab 1:200, Grundriss im Maßstab 1:200

Alle Unterlagen sind digital über E-Mail, CD/ DVD oder einem USB-Stick als PDF-Dateien abzugeben. Planunterlagen sind dabei als einzelne PDFs im Originalmaßstab und – wenn vorhanden – zusätzlich als CAD-Datei (dxf/dwg) einzureichen. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden die fristgerecht eingegangenen und den Grundvoraussetzungen entsprechenden Angebote durch die Verwaltung auf Grundlage einer Bewertungsmatrix ausgewertet. Den Zuschlag erhält der Bieter, der die allgemeinen Grundvoraussetzungen erfüllt sowie die seitens der Gemeinde vorgegebenen Konzeptqualitäten am umfanglichsten berücksichtigt. Bei evtl. Punktgleichheit oder unwesentlichen Unterscheidungsmerkmalen im Hinblick auf die Kriterien, behält sich die Verwaltung vor, ungeachtet des Preisgebots, das Losverfahren zu verwenden. So sollen insbesondere die Kriterien nicht außer Acht gelassen werden.

Fragen zum Bewerbungs- und Auswahlverfahren:

Herr Martin Wendland, 05407/888 715 bzw. wendland@wallenhorst.de

Fragen zum Planungsrecht:

Herr Nils Tiedemann 05407/888-716 bzw. tiedemann@wallenhorst.de