

Vergabe der Reihenhausgrundstücke im Baugebiet „Westlich Stadtweg“

– Informationen für Teilnahme an Konzeptvergabe

Im Baugebiet „Westlich Stadtweg“ in Rulle stehen insgesamt 11 Reihenhausgrundstücke zur Verfügung, diese gliedern sich in zwei Komplexe mit jeweils vier Grundstücken und einem Komplex mit drei Grundstücken. Im Details handelt es sich um Grundstücke zwischen 224 m² und 394 m². Es ist möglich, sich für einen Komplex, aber auch für mehrere Komplexe zu bewerben. Eine Bewerbung für ein einzelnes Grundstück ist ausgeschlossen.

Bebaubar sind die Grundstücke jeweils mit einem Haus mit einer Wohneinheit mit bis zu 2 Vollgeschossen. Die Gebäude eines Komplexes bilden dabei eine Hausgruppe.

Der Grundstückspreis für die Reihenhäuser beträgt **195 €/m²**. In diesen Kosten sind die Erschließungskosten bereits enthalten.

Die Vergabe der Reihenhausgrundstück erfolgt im Rahmen einer Konzeptvergabe an Bauträger, dieser kann die Reihenhäuser unter der Beachtung der weiterführenden Voraussetzungen veräußern.

Im Rahmen der Konzeptvergaben sind seitens des Bauträgers Verkaufspreise zu benennen, diese sind für den Bauträger im Falle des Zuschlages bindend. Eine preisliche Unterscheidung zwischen Reihenedhaus bzw. Reihemittelhaus bleibt dem Bauträger im Rahmen der Konzeptvorgabe überlassen. Für die Vermarktung der Reihenhäuser verpflichtet sich der Bauträger dazu, diese zu einem prozentualen Anteil an Personen mit Wallenhorster Bezug (Wohnort, Arbeitsplatz, Gewerbe), derzeitig wird ein Anteil von 50 % angestrebt, zu veräußern, wobei die potentiellen Käufer die Voraussetzungen bezüglich bestehenden Eigentums entsprechend der geltenden Vergaberichtlinie für Wohnbauland der Gemeinde Wallenhorst erfüllen müssen.

Für die Konzeptvergabe werden von den Interessenten eine textliche Darstellung der Entwurfsskizze mit Erläuterungen der städtebaulichen Zielsetzungen, Erläuterungen zum Material- und Farbkonzept, eine Erklärung zur Bestätigung der Vergabekriterien, ein Lageplan im Maßstab 1:500 zur Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs mit Darstellung der Außenanlagen,

Ansichten und mind. ein Schnitt im Maßstab 1:200 sowie ein Grundrissplan im Maßstab 1:200 verlangt. Die Aufwendungen der Bauträger im Rahmen der Konzeptvergabe werden nicht erstattet. Erwartet wird, dass die Vorgaben bezogen auf die Vergabekriterien und die Festsetzungen des Bebauungsplanes von den Bauträgern eingehalten werden. Bewertet werden bei den unterschiedlichen Konzepten insbesondere die städtebauliche Qualität, der Verkaufspreis, die Freiraumgestaltung und ökologische Aspekte. Ebenfalls wird die Auswahl von ressourcen- und energiesparenden Baumaterialien, die Höhe des gewählten Energiestandards des Gebäudes, der Einsatz alternativer Energiequellen, die Gestaltung der Außenanlagen und der Gebäudehülle (z.B. Begrünung, wasserdurchlässige Flächen) und sonstige Besonderheiten (z.B. nach Möglichkeit Fahrradstellmöglichkeiten oder Ladestationen für E-Autos) bewertet.

Die Bewertung der Angebote wird durch eine Matrix erfolgen, die auf Grundlage eines festgelegten Kriterienkatalogs für die zu veräußernden Grundstücke erstellt wurden. Da die Gemeinde Wallenhorst ausdrücklich die Bewerbung ortsansässiger Investoren begrüßt, werden Angebote ortsansässiger Interessenten bei vergleichbarer Konzeptqualität bevorzugt bewertet.

Bewertungsmatrix:

Im Rahmen der Konzeptvergabe werden außerdem folgende Kriterien bewertet:

- Einhaltung der Vergaberichtlinie bei der Vergabe der Reihenhäuser
- Freiraumgestaltung/ -planung (Ausnutzung der Grundstücksfläche, Begrünung)
- Architektonische Gestaltung
- Ökologie/ Energie
- Auswahl ressourcen- und energiesparender Baumaterialien
- Höher gewählter Energiestandard des Gebäudes als Mindesteingabe des GEG

Bei eingereichten Konzepten für ein oder mehreren Reihenhaukomplexen werden die drei vorgenannten Kriterien gesamtheitlich bewertet. Somit können Zusatzpunkte erreicht werden, wenn beispielsweise eine gemeinsame effiziente Heizanlage für den einzelnen oder mehreren Reihenhaukomplexen geplant würden.

Grundvoraussetzungen:

Folgende Grundvoraussetzungen sind von den potenziellen Bauträgern zu erfüllen. Diese Voraussetzungen werden im Kaufvertrag verankert:

- Einhaltung des Bebauungsplanes Nr. 279 „Westlich Stadtweg“. Im Versorgungsbereich ist kein Gasnetz verlegt worden, sodass der Einsatz alternativer Energiequellen berücksichtigt werden muss.
- Einhaltung der energetischen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG); Angebote mit hochwertigem Energiekonzept werden in der Bewertungsmatrix entsprechend höher bewertet als solche, die lediglich die Grundvoraussetzungen erfüllen.
- 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 Vertragsschluss bezugsfertig zu stellen
- Weitergabe einer Selbstnutzungsverpflichtung der Häuser für 5 Jahre an die späteren Endnutzer der Immobilien.

Ansprechpartner:

Das im weiteren Verlauf beschriebene Informationsmaterial können Sie telefonisch oder per E-Mail anfordern. Ansprechpartner dafür, sowie für alle übrigen Fragen zum Verfahren ist Frau Aileen Kuhnert, telefonisch unter 05407/888-713 oder per E-Mail unter kuhnert@wallenhorst.de erreichbar. Sollten planungsrechtliche Fragen bestehen, wenden Sie sich bitte an Herrn Tiedemann unter 05407/888-716 bzw. tiedemann@wallenhorst.de.

Informationsmaterial:

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

- *Bebauungsplan Nr. 279 „Westlich Stadtweg“*
- *Auszug Endausbauplanung bezüglich des Standortes von Pflanzbeeten und öffentlichen Stellplätzen*
- *Luftbild*
- *Katasterplan*

Teilnahme am Vergabeverfahren:

Sofern Sie am Vergabeverfahren teilnehmen möchten, sind folgende Unterlagen bis spätestens Donnerstag, den **07.12.2023** bei der Gemeinde Wallenhorst, Fachbereich „Planen Bauen Umwelt“ einzureichen:

- *textliche Darstellung (max. 2 A4 Seiten) der Entwurfsidee inkl. Erläuterungen der städtebaulichen Zielsetzung sowie Erläuterung zur Berücksichtigung der oben genannten Vergabekriterien*
- *Lageplan im Maßstab 1:500 zur Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs inkl. der Darstellung der Außenanlage und der Stellplatzanlage*
- *Ansichten und Schnitte mit Berücksichtigung des Geländeverlaufs im Maßstab 1:200*
- *Grundriss im Maßstab 1:200*

Alle Unterlagen sind digital per E-Mail als PDF abzugeben. Planunterlagen sind dabei als einzelne PDFs im Originalmaßstab und 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 umfänglichsten berücksichtigt. Im Falle einer Überhangsituation wird – wie im Verfahren der Vergabe der Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke – ein Losentscheid durchgeführt werden.

Fragen zum Bewerbungs- und Auswahlverfahren:

Herr Aileen Kuhnert, 05407/888 713 bzw. kuhnert@wallenhorst.de

Fragen zum Planungsrecht:

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