
Verfahrensbeschreibung

Verkauf unbebautes Grundstück im Ortsteil Seefeld

Grundlagen

Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.02.2018 veräußert die Stadt Werneuchen eine Grundstücksteilfläche in der Gemarkung Seefeld. Der Verkauf soll nicht nur nach preislichen Gesichtspunkten, sondern auch nach

- wohnungspolitischen
- städtebaulichen und quartiersbezogenen
- funktionalen und architektonischen
- ökologischen, energetischen und verkehrsbezogenen

Kriterien erfolgen. Die vorgenannten Kriterien gehen mit 40 % in die Verkaufsentscheidung ein. Der Preis geht mit 60% in die Verkaufsentscheidung ein.

Für die Beurteilung der nichtpreislichen Kriterien ist durch den jeweiligen Bieter im Rahmen des Verfahrens ein städtebauliches Baukonzept vorzulegen.

Angaben zum Objekt

Stadt Werneuchen, Ortsteil Seefeld

Bauerwartungsland Bahnhofstraße

Flur 2 / Flurstück 297 / Katasterfläche: 27.001 m²

Weitere Angaben zum Objekt sind im beiliegendem Exposé zusammengefasst.

Aufgabenstellung (gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.02.2018)

Es soll ein Wettbewerb unter Bietern durchgeführt werden, in dessen Ergebnis sowohl sozialvertraglicher Wohnraum entsteht, als auch frei vermarktbar Grundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Mehrgenerationenhäusern.

Für die Fläche ist ein städtebauliches Baukonzept vorzulegen. Das Konzept muss auch die öffentliche Erschließung hinsichtlich aller Medien und die verkehrstechnische Anbindung inkl. Feuerwehrezufahrten / -stellflächen etc. darstellen.

Auflagen für den Erwerb

Die Teilfläche ist in ihrer Gesamtheit zu erwerben.

Auf dieser Fläche ist Wohnbebauung (Gebietscharakter nach § 4 Abs. 1 und 2 Baunutzungsverordnung, Ausschluss von Absatz 3, Allgemeine Wohngebiete) zu errichten, dabei sind auf etwa 25 % der Nettobaufläche Mehrfamilienhäuser mit [sozialverträglichem Wohnraum](#) zu errichten. Das Maß der baulichen Nutzung der Flächen für die Mehrfamilienhäuser (GRZ) wird im Mittel ca. 0,3 betragen, und es wird eine 2 - 3 geschossige Bauweise möglich sein.

Die verbleibende Nettobauandfläche kann mit Häusern für Familien beplant werden. Das Maß der baulichen Nutzung dieser Flächen (GRZ) soll maximal 0,3 betragen.

Die Bebauung soll sich zum einen in die bestehende umgebende Bebauung einordnen. Der ortsprägende Charakter einer geringen Grundstücksausnutzung soll erhalten bleiben. Bewertet wird insoweit sowohl das Gebot des Einfügens als auch eine zeitgemäße Planung, zum Beispiel in der Fassadengestaltung.

Um die Umsetzung entsprechend den vorgenannten Bedingungen zu sichern, hat durch den Vorhabensträger die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplans (vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch) zu erfolgen. In diesem Zusammenhang muss die gesamte Erschließung des Grundstücks gesichert werden.

Alle Planungen des potentiellen Erwerbers/Investors sind stets mit der Stadt Werneuchen abzustimmen.

Der Bewerber muss sich verpflichten, die [sozialverträglichen](#) Mietwohnungen innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen. Der Kaufvertrag wird eine Bauungsverpflichtung für die gesamte Baufläche enthalten.

Durch den Erwerber ist die öffentliche Erschließung des Kaufgegenstandes herzustellen und sicherzustellen. Dazu gehört auch die verkehrstechnische Anbindung des Kaufgegenstandes an das öffentliche Straßennetz von der Berliner Straße (B 158)/ Birkenweg über die kommunalen Flurstücke 107, 108, 112, 623 und 625).

An der entstehenden neuen Kreuzung Berliner Straße/ Birkenweg ist darüber hinaus eine Lichtzeichenanlage für den Fahrzeugverkehr und den Fußgängerverkehr durch den Investor zu errichten. Der Birkenweg ist in die Kreuzung und die Lichtzeichenanlage einzubeziehen.

Die Errichtung der Erschließungsanlagen durch den Investor wird mit einem Erschließungsvertrag geregelt, der die unentgeltliche Übertragung der fertig gestellten Erschließungsanlagen an die Stadt Werneuchen nach ordnungsgemäßer Herstellung zum Gegenstand haben wird.

Für die Herstellung der Anlagen zur Trinkwasserversorgung und zur Abwasserbeseitigung ist ein eigenständiger Erschließungsvertrag mit der Stadtwerke Werneuchen GmbH abzuschließen. Auch hier hat der Erwerber diese Kosten zu tragen.

Städtebauliches Baukonzept

Um sich für den Kauf des Grundstückes zu bewerben, müssen Bieter im Rahmen dieses Verfahrens ein Baukonzept erstellen. Die Auswertung der fristgerecht eingegangenen Baukonzepte erfolgt im Zuge der Angebotsauswertung und der Vergabeentscheidung durch ein Gremium der Stadt.

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind in den geforderten Unterlagen zum städtebaulichen Baukonzept nur insofern nachzuweisen, dass eine grundsätzliche Genehmigungsfähigkeit des eingereichten Entwurfs möglich sein würde (Abstandsflächen, Stellplätze, Brandschutz, usw.). Es werden darüber hinaus keine konkreten Nachweise erwartet.

Das Konzept muss die öffentliche Erschließung hinsichtlich aller Medien und die verkehrstechnische Anbindung inkl. Feuerwehrezufahrten/ -stellflächen etc. darstellen.

Das städtebauliche Baukonzept muss eine planhafte Übersichtsdarstellung mit der Verortung der einzelnen Flächen und eine textliche Darstellung mit den Angaben zu den

- wohnungspolitischen
- städtebaulichen und quartiersbezogenen
- funktionalen und architektonischen
- ökologischen, energetischen und verkehrsbezogenen

Kriterien enthalten. Jedes Kriterium und die Unterkriterien werden in Summe mit 10 Punkten bewertet, so dass bei den nichtpreislichen Kriterien in der Gesamtsumme maximal 40 Punkte erreicht werden können.

Bewertungsmatrix

Folgende Bewertungsmatrix wird dem Verfahren zugrunde gelegt. Im textlichen Teil des städtebaulichen Baukonzeptes sind dezidierte Angaben zu diesen Kriterien zu machen. Anhand der Vorgaben sind die Angebotsunterlagen (siehe Punkt „Gebotsabgabe“) zu fertigen und fristgerecht einzureichen.

I. Wohnungspolitische Kriterien

Im Rahmen des Vorhabens soll Wohnraum für unterschiedliche Lebensmodelle entwickelt werden. Ein Fokus soll hierbei auf Wohnhäuser für Familien (zum Beispiel Häuser für Familien mit Kindern,

Häuser mit Einliegerwohnungen für Senioren, oder Cohousing Konzepte) liegen. Dabei sollen auch Möglichkeiten für Eigenleistungen des Endnutzers geboten werden. Der Bieter hat dafür ein abgestuftes Konzept vorzulegen.

Die Vergabe der Punkte erfolgt nach folgendem Schlüssel:

- | | |
|---|-------------|
| Es werden keine unterschiedlichen Ausbaustufen für den Endnutzer angeboten; die Häuser/Wohnungen werden sämtlich im schlüsselfertigen/bezugsfertigen Ausbauzustand übergeben. | → 0 Punkte |
| Dem Endnutzer wird die Möglichkeit geboten, einfache handwerkliche Tätigkeiten (zum Beispiel Tapezierarbeiten und Verlegung der Bodenbeläge) in Eigenleistung zu erbringen. | → 5 Punkte |
| Dem Endnutzer werden über einfache handwerkliche Tätigkeiten hinaus auch komplexere Arbeiten (zum Beispiel Fliesenarbeiten) als Eigenleistung angeboten. | → 10 Punkte |

II. Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien

Es wird ein Konzept erwartet, dass einen öffentlichen Bereich vorsieht, der sowohl als Spielplatz als auch als Begegnungsort für nachbarschaftliche Kommunikation dient. Dies umfasst auch die städtebauliche Integration der vorhandenen übergeordneten Erschließungswege. Die Vergabe der Punkte erfolgt nach folgendem Schlüssel:

- | | |
|--|-------------|
| Das Konzept sieht keinen öffentlichen Bereich vor. | → 0 Punkte |
| Das Konzept sieht nur geringe öffentliche Bereiche als Begegnungsort und keinen Spielplatz vor. | → 5 Punkte |
| Das Konzept sieht öffentliche Bereiche als Begegnungsorte und einen Spielplatz vor, darüber hinaus integriert es die vorhandene überörtliche Erschließung. | → 10 Punkte |

III. Funktionale und architektonische Kriterien

Der geplante Wohnraum soll für unterschiedliche Lebensmodelle entwickelt werden. Dieser wird durch flexible und wandelbare Grundrisstypen geprägt, sodass die Häuser erweiterbar sind und generationsverträgliche Flexibilität bieten.

Die konstruktive und gestalterische Umsetzung ist auf die obigen Vorgaben auszurichten (wie Grundrisstypen, Erweiterbarkeit der Häuser und Ausbaustufen). Die Umsetzung dieser Anforderung ist vom Bieter darzulegen.

Hinsichtlich der Architektur und Gestaltungsqualität des Baugebietes sollen Vielfalt und Individualität innerhalb eines übergeordneten Gestaltungsprinzips ermöglicht werden. Hier ist vom Bieter ein Gestaltungskatalog vorzulegen, der aufeinander abgestimmte Materialien und Elemente zur Fassaden- und Hofgestaltung definiert.

Die Vergabe der Punkte erfolgt nach folgendem Schlüssel:

- | | |
|---|-------------|
| Es wird kein Konzept zur konstruktiven/ gestalterischen Umsetzung vorgelegt. Es wird kein Gestaltungskatalog vorgelegt. | → 0 Punkte |
| Es wird ein nachvollziehbares Konzept zur konstruktiven/gestalterischen Umsetzung vorgelegt. | → 5 Punkte |
| Es wird ein nachvollziehbarer Gestaltungskatalog vorgelegt. | → 10 Punkte |

IV. Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien

Das Baugebiet stellt heute eine unversiegelte klimaaktive Freifläche dar. Sie wirkt als Kalt- und Frischluftschneise. Durch Verdunstung kann bei sommerlichen Hitzeereignissen Verdunstungskühlung entstehen. Die Bebauung lässt in diesem Bereich durch die Verminderung der Kaltluftentstehung eine Verschlechterung des Mikroklimas erwarten und erzeugt einen Wärmeinseleffekt. Daher sind vom Bieter klimatische Minderungsmaßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorzusehen. Hier sind klimaaktive Maßnahmen sind im städtebaulichen Baukonzept nachvollziehbar darzulegen. Es werden insbesondere Aussagen zur Starkregenvorsorge und einer möglichst geringen Versiegelung erwartet. Die Vergabe der Punkte erfolgt nach folgendem Schlüssel:

- | | |
|--|------------|
| Das Klimawandelkonzept enthält Maßnahmen, die der Starkregenvorsorge dienen. | → 5 Punkte |
| Das Klimawandelkonzept enthält Maßnahmen, die eine möglichst geringe Versiegelung vorsehen. | → 5 Punkte |
| Maximal eines der oben genannten Unterkriterien kann durch andere geeignete Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel ersetzt werden. | |

Preiswettbewerb

In den Preiswettbewerb gehen nur solche Angebote ein, die entweder den Mindestkaufpreis oder ein höheres Angebot enthalten.

Im Preiswettbewerb werden 60 Punkte vergeben. Die Vergabe erfolgt nach folgender Systematik:

Aus allen Angeboten, die in den Preiswettbewerb eingehen wird der Mittelwert X gebildet. Bewertet wird die Relation des einzelnen Angebotes zu diesem Mittelwert X. Dabei kommt folgender Schlüssel zur Anwendung:

Punkte	Relation zum Mittelwert	Punkte	Relation zum Mittelwert
60	$> 130\%$	30	$101\% > x > 100,1\%$
59	$130\% > x > 129,1\%$	29	$100\% > x > 99,1\%$
58	$129\% > x > 128,1\%$	28	$99\% > x > 98,1\%$
57	$128\% > x > 127,1\%$	27	$98\% > x > 97,1\%$
56	$127\% > x > 126,1\%$	26	$97\% > x > 96,1\%$
55	$126\% > x > 125,1\%$	25	$96\% > x > 95,1\%$
54	$125\% > x > 124,1\%$	24	$95\% > x > 94,1\%$
53	$124\% > x > 123,1\%$	23	$94\% > x > 93,1\%$
52	$123\% > x > 122,1\%$	22	$93\% > x > 92,1\%$
51	$122\% > x > 121,1\%$	21	$92\% > x > 91,1\%$
50	$121\% > x > 120,1\%$	20	$91\% > x > 90,1\%$
49	$120\% > x > 119,1\%$	19	$90\% > x > 89,1\%$
48	$119\% > x > 118,1\%$	18	$89\% > x > 88,1\%$
47	$118\% > x > 117,1\%$	17	$88\% > x > 87,1\%$
46	$117\% > x > 116,1\%$	16	$87\% > x > 86,1\%$
45	$116\% > x > 115,1\%$	15	$86\% > x > 85,1\%$
44	$115\% > x > 114,1\%$	14	$85\% > x > 84,1\%$
43	$114\% > x > 113,1\%$	13	$84\% > x > 83,1\%$
42	$113\% > x > 112,1\%$	12	$83\% > x > 82,1\%$
41	$112\% > x > 111,1\%$	11	$82\% > x > 81,1\%$
40	$111\% > x > 110,1\%$	10	$81\% > x > 80,1\%$
39	$110\% > x > 109,1\%$	9	$80\% > x > 79,1\%$
38	$109\% > x > 108,1\%$	8	$79\% > x > 78,1\%$
37	$108\% > x > 107,1\%$	7	$78\% > x > 77,1\%$
36	$107\% > x > 106,1\%$	6	$77\% > x > 76,1\%$
35	$106\% > x > 105,1\%$	5	$76\% > x > 75,1\%$
34	$105\% > x > 104,1\%$	4	$75\% > x > 74,1\%$
33	$104\% > x > 103,1\%$	3	$74\% > x > 73,1\%$
32	$103\% > x > 102,1\%$	2	$73\% > x > 72,1\%$
31	$102\% > x > 101,1\%$	1	$72\% > x > 71,1\%$

Vergabeverfahren Teilnahmebedingungen

Der Grundstückserwerb ist nicht architektengebunden.

Städtebauliche Baukonzepte und die damit verbundenen Gebote, die mit einer Bedingung oder Auflage des Bieters verknüpft sind, werden nicht berücksichtigt. Es ist ein eindeutiger Kaufpreis mit einem vollen Eurobetrag anzugeben. Centbeträge werden auf den nächsten vollen Euro abgerundet.

Bieter, die Gebote unterhalb des geforderten Mindestgebotes einreichen, werden grundsätzlich vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Es ist nur ein Angebot abzugeben. Nebenangebote sind nicht zugelassen. Bieter, die mehrere Angebote abgeben, ohne frühere Angebote als ungültig zu kennzeichnen, werden ausgeschlossen.

Das abgegebene Kaufpreisgebot wird als verbindlicher Mindestpreis vereinbart. Die Stadt Werneuchen behält sich vor, mit den Bestbieterinnen über ihr Angebot zu verhandeln.

Hinweis: Alle Gebote und im Zusammenhang mit den Geboten eventuell verbundenen Vorarbeiten, wie die Erstellung von Plänen oder das Einreichen einer Bauvoranfrage, erfolgen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko des Bieters.

Angebotsfrist

Die Gebote sind bis spätestens zum 1. November 2018 einzureichen. Maßgeblich für den Eingang ist der Eingangsstempel der Stadt Werneuchen. Der Nachweis der fristgerechten Einlieferung obliegt dem Bieter.

Gebotsabgabe

Der Bieter erklärt sich mit der Angebotseinreichung mit den Bedingungen der Ausschreibung einverstanden. Die Stadt Werneuchen behält sich vor, einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen.

Das Mindestgebot beträgt 21,00 €/qm, d.h. für den Gesamtkaufpreis mindestens 487.200,00 €.

Mit dem Angebot sind

- 1) der Teilnahmebogen/ -formular
- 2) das Kaufpreisangebot
- 3) eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung
- 4) ein Rahmenterminplan / Angaben zur geplanten zeitlichen Realisierung
- 5) eine schriftliche Ausarbeitung des städtebaulichen Baukonzeptes inklusive Texten, Plänen und Skizzen (die papierhaften Ausfertigungen sind zu lochen und auf einen Einhängestreifen oder Ähnliches zu heften; das Klammern oder Tackern ist unzulässig; die Pläne

und Skizzen dürfen maximal in DIN A3 hinzugefügt werden)

- 6) eine Finanzierungsbestätigung / eine Erklärung eines anerkannten deutschen oder europäischen Geldinstituts gefordert, in der dieses aufgrund der vom Kauf-/Bauwilligen vorgelegten oben genannten Unterlagen das Vorhandensein ausreichender Finanzierungsmittel zum Kauf des Grundstückes bestätigt.

als Angebotsunterlagen in einem verschlossenen Umschlag wie folgt an die Stadt Werneuchen zu senden:

Hinweis an die Poststelle Ungeöffnet weiterleiten!

Stadt Werneuchen/ Bauverwaltung

z. H. Frau Hupfer

Am Markt 5

16356 Werneuchen

Eine persönliche Abgabe im Rathaus, Sekretariat Raum 203/204 ist ebenfalls möglich. Die Einreichung per E-Mail oder Fax ist jedoch nicht zulässig.

Angebote, die nach dem Fristablauf eingehen oder nicht entsprechend der oben aufgeführten Vorgaben beschriftet sind, können nicht berücksichtigt werden.

Zuschlag

Die Auswertung der fristgerecht eingegangenen Angebote erfolgt in einem Gremium, dem Mitglieder des Bauausschusses, des Ortsbeirates Seefeld und der Stadtverwaltung angehören. Dieses Gremium trifft im Ergebnis der Angebotsauswertung auch die Vergabeentscheidung.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen entscheidet final über die Veräußerung der Fläche. Die Bewerber werden der Stadtverordnetenversammlung in der Reihenfolge der erreichten Punktzahlen zur Entscheidung vorgeschlagen. Bei Punktgleichheit entscheidet das Los. Freiwillige Mehrleistungen oder Nebenangebote werden nicht berücksichtigt.

Der Vertragsschluss kommt nicht bereits mit dem Zuschlag, sondern erst mit der notariellen Beurkundung zustande. Der Kaufvertrag ist schnellstmöglich nach Mitteilung über die Entscheidung des Zuschlags zu beurkunden. Sofern der Kaufvertrag nicht mit dem erstplatzierten Bieter zustande kommt, wird das Grundstück dem nächstfolgenden Bieter angeboten. Bereits entstandene Notarkosten gehen zu Lasten des vorgesehenen Vertragspartners.

Allgemeine Vertragskonditionen / Kaufpreisfälligkeit und Nebenkosten

Der Kaufpreis wird mit Eintragung der Auflassungsvormerkung im Grundbuch fällig. Alle mit dem Erwerb des Grundstückes verbundenen Kosten wie zum Beispiel Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Erwerber zu übernehmen.

In den Kaufvertrag wird eine Rückauflassungsvormerkung für die Stadt Werneuchen aufgenommen, für den Fall, dass:

1. der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht zustande kommt.
2. die vertraglichen Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag nicht eingehalten werden, insbesondere die Zahlung des Kaufpreises oder die Bauverpflichtung bezüglich der sozialverträglichen Mietwohnungen
3. der Erwerber wirtschaftlich nicht mehr in der Lage ist, das Projekt zu den vereinbarten Bedingungen zu realisieren.

Der Kaufvertrag wird auch eine Regelung zur Sicherstellung der Verpflichtungen aus dem künftigen Vorhaben- und Erschließungsplan durch den Erwerber enthalten.

Bau- und Nutzungsbeschränkung

Die Grundstücke dürfen auf die Dauer von 20 Jahren ab Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans nur in der oben benannten Weise bebaut werden.

Das eingereichte Konzept wird Bestandteil des Kaufvertrages und somit bindend.

Die sozialverträglichen Mietwohnungen sind innerhalb von 3 Jahren ab Inkrafttreten des Vorhaben- und Erschließungsplans bezugsfertig herzustellen. Verstöße gegen diese Regelungen können mit einer Vertragsstrafe belegt werden.

Die Nutzungsbindung, die Konzeptbindung und die Bauverpflichtung werden durch die Eintragung einer Dienstbarkeit beziehungsweise durch die Eintragung einer Auflassungsvormerkung (Rücktrittsrecht der Stadt Werneuchen) im Grundbuch gesichert.

Die ganze oder teilweise Weiterveräußerung der Grundstücke oder die Bestellung eines Erbbaurechtes ist vor Erfüllung der Bauverpflichtung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt Werneuchen zulässig. Der Weiterveräußerung an Enderwerber zur Eigennutzung wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Rechte der Stadt Werneuchen gewahrt bleiben und die Bedingungen dieser Ausschreibung an die Erwerber verpflichtend weitergegeben werden.