

---

## Verfahrensbeschreibung

### Verkauf unbebautes Grundstück im Ortsteil Seefeld

---

#### Grundlagen

Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.02.2018 nebst Ergänzungsbeschluss vom 23.05.2019 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 m<sup>2</sup>

Weitere Angaben zum Objekt sind im beiliegenden Exposé zusammengefasst.

#### **Aufgabenstellung (gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 08.02.2018 und Ergänzungsbeschluss vom 23.05.2019)**

Es soll ein Wettbewerb unter Bietern durchgeführt werden, in dessen Ergebnis sowohl frei vermarkt-  
bare Grundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern und Doppelhäusern, als auch sozialverträgli-  
cher Wohnraum<sup>1</sup> in Mehrfamilienhäusern entstehen.

---

<sup>11</sup> Sozialverträglich im Sinne dieser Ausschreibung sind Nettokaltmieten, bei denen ein Durchschnittshaushalt nicht mehr als 25% seines Haushaltseinkommens für diese Miete aufwenden muss.

Für die Fläche ist ein städtebauliches Baukonzept vorzulegen. Die Bebauung soll sich in die bestehende umgebende Bebauung einordnen. Der ortsprägende Charakter einer geringen baulichen Grundstücksausnutzung soll erhalten bleiben.

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

Für die Realisierung ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ein Zeitraum von 3 Jahren für die bezugsfertige Herstellung vorgesehen.

### **Auflagen für den Erwerb**

Die Teilfläche mit einer Größe von ca. 23.200m<sup>2</sup> ist in ihrer Gesamtheit zu erwerben und Wohnbebauung zu errichten.

Auf der frei vermarktbar Fläche sind nur Einfamilien- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig. Dabei ist die Grundstücksgröße für Einfamilienhäuser mit mindestens 600 m<sup>2</sup> und für Doppelhaushälften mit mindestens 500 m<sup>2</sup> (pro Doppelhaus mindestens 1.000 m<sup>2</sup>) vorzusehen. Die maximale Flächenauslastung darf 20 Baukörper nicht überschreiten. Die Baukörper sollen nicht mehr als 2 Vollgeschosse aufweisen.

Auf etwa 20 % der Nettobaufläche sind Mehrfamilienhäuser mit sozialverträglichem Wohnraum zu errichten. Das Ausschöpfen von öffentlichen Fördermitteln (z.B. durch Schaffung von Wohnraum mit WBS) ist erwünscht. Das Maß der baulichen Nutzung dieser Flächen (GRZ) soll 0,3 betragen, sodass eine 3 geschossige Bauweise möglich sein wird. Das 3. Geschoss ist im Dachgeschoss anzuordnen, welches geneigte Dachflächen aufweisen muss. Es sollen maximal 5 Baukörper errichtet werden. In den 5 Baukörpern sind insgesamt mindestens 15 Wohnungen (z.B. 5\*3) für Zwei- bis Fünfpersonenhaushalte vorzusehen, die sich an den jeweils aktuellen „Angemessenheitskriterien für Wohnraum im Landkreis Barnim“ ([https://www.jobcenter-barnim.de/images/PDF/Merkblatt\\_Beruecksichtigung/Antrag\\_28\\_Abs\\_7\\_Teilhabe.pdf](https://www.jobcenter-barnim.de/images/PDF/Merkblatt_Beruecksichtigung/Antrag_28_Abs_7_Teilhabe.pdf)) orientieren.

Eine Verlängerung der Fertigstellungsfrist um maximal 2 Jahre nur für den sozialverträglichen Wohnraum und nur aus Gründen, die der Erwerber selbst nicht zu vertreten hat, ist möglich.

Die Bebauung soll sich zum einen in die bestehende umgebende Bebauung einordnen. Der ortsprägende Charakter einer geringen Grundstücksausnutzung soll erhalten bleiben. Bewertet wird insofern 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 Vorha-

beiträger 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 Bauverwaltung der Stadt Werneuchen abzustimmen, welche die Erschließungsanlagen über vertragliche Regelung nach Fertigstellung in ihre Baulast übernimmt.

Der Bewerber muss sich verpflichten, das Nutzungskonzept innerhalb von 3 Jahren ab Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Vorhaben- und Erschließungsplans umzusetzen. Der Kaufvertrag wird eine Bebauungsverpflichtung enthalten.

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 Erschließungsanlagen an die Stadt Werneuchen nach ordnungsgemäßer Herstellung zum Gegenstand haben wird.

Sollte die Stadt Werneuchen für die vorgenannten Grundstücke im Hinblick auf noch anfallende Herstellungsbeiträge für die öffentliche Entwässerungseinrichtung in Anspruch genommen werden, hat der Erwerber der Stadt diesen jeweiligen Betrag zu erstatten.

### **Städtebauliches Baukonzept**

Um sich für den Kauf des Grundstückes zu bewerben, müssen Bieter im Rahmen dieses Verfahrens ein Baukonzept erstellen. Die fristgerecht eingegangenen Baukonzepte werden durch die jeweiligen Fachdienststellen der Stadt Werneuchen ausgewertet. Die Bewertung erfolgt abschließend unter Einbeziehung der Stadtverordneten.

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. Feuerwehrzufahrten/ -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, das 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 insbesondere Minderungsmaßnahmen relevant, die den Wärmeinseleffekt und die verminderte Kaltluftproduktion ausgleichen.

Die klimaaktiven Maßnahmen sind im städtebaulichen Baukonzept nachvollziehbar darzulegen. Es werden insbesondere Aussagen zur Starkregenvorsorge und einer möglichst geringe 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 architektureingebunden.

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 verbundene 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 10.01.2020 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 36,00 €/qm, d.h. für den Gesamtkaufpreis mindestens 835.200,00 €.

Mit dem Angebot sind

- 1) der Teilnahmebogen
- 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, 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:

Stadt Werneuchen  
Am Markt 5  
16356 Werneuchen

Der Umschlag ist von außen gut sichtbar wie folgt zu kennzeichnen:

Hinweis an die Poststelle: Rohbauland Seefeld - Ungeöffnet weiterleiten!

Eine persönliche Abgabe im Rathaus (Am Markt 5, 16356 Werneuchen) 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 fristgerecht eingegangenen Angebote werden durch die jeweiligen Fachdienststellen der Stadt Werneuchen, ggf. unter Einschaltung externer Beteiligter, ausgewertet. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Werneuchen entscheidet final über die Veräußerung der Fläche. Der Stadtverordnetenversammlung werden die Bewerber 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 innerhalb von drei Monaten nach Mitteilung über die Entscheidung des Zuschlags zu beurkunden. Sofern der Kaufvertrag nicht bis zu diesem Termin beurkundet ist, wird das Grundstück dem nächstfolgenden Bieter angeboten. Bereits entstandene Notarkosten gehen zu Lasten des vorgesehenen Vertragspartners.

### **Allgemeine Vertragskonditionen / Kaufpreisfälligkeit und Nebenkosten**

Der Kaufpreis in Höhe des ggf. verhandelten Gebotes wird einen Monat nach Vertragsbeurkundung fällig. Alle mit dem Erwerb des Grundstückes verbundenen Kosten, wie zum Beispiel Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer, sind vom Käufer zu übernehmen.

### **Bau- und Nutzungsbeschränkung**

Die Grundstücke dürfen auf die Dauer von 20 Jahren ab dem Tag der Beurkundung nur in der oben benannten Weise bebaut und nur zu Wohnzwecken genutzt werden.

Das eingereichte Konzept wird Bestandteil des Kaufvertrages und somit bindend.

Das Bauvorhaben muss grundsätzlich innerhalb von 3 Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig hergestellt werden. 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.