



Konzeptvergabe

“Wohnbebauung Baierort”

1. Allgemeines

Die Gemeinde Wietmarschen veräußert über die Wietmarscher Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft (WGEG) ein ca. 3.900 m² großes Grundstück nördlich der Straße "Baierort" (K 36) im Ortsteil Lohne im Wege einer Konzeptvergabe.

Insbesondere zur Deckung der hohen Nachfrage soll hier in sehr zentraler Lage städtebaulich ansprechender Wohnraum entstehen.

Neben der Möglichkeit Eigentumswohnungen zu erwerben soll den Bürgern der Gemeinde Wietmarschen auch bezahlbarer Wohnraum in unterschiedlichen Größen in höchstmöglicher Qualität angeboten werden.

Eine gewerbliche Nutzung ist insbesondere im Erdgeschoss jedoch nicht ausgeschlossen. Vergnügsstätten dagegen schon.

Bauplanungsrechtlich ist hier der Bebauungsplan Nr. 124 "Hübers" maßgebend unter Berücksichtigung der Vorgaben zu Nr. 7.

Es sind auf dem Grundstück sowohl ein als auch mehrere Gebäude bzw. Gebäudeteile zulässig.

Die Vorgaben und Richtlinien dieser Konzeptvergabe wurden vom Aufsichtsrat der WGEG im März 2023 beschlossen. Hierzu zählen insbesondere die städtebauliche Qualität, soziale Aspekte, sowie energetische wie auch klimatische Ziele.

Ferner wird auf die Nr. 15 "Allgemeines zur Aufgabenstellung" verwiesen.

2. Verfahrensart Konzeptvergabe

Das gewählte Verfahren zur Veräußerung kommunaler Grundstücke mittels der Konzeptvergabe ist hervorragend geeignet um ein lebendiges, gemischtes und nachbarschaftliches Wohnangebot in hoher Qualität zu entwickeln.

Bei Konzeptvergaben steht die Qualität des eingereichten Konzeptes im Vordergrund. Ziel ist es, für einen Standort nach Maßgabe ausgewählter Kriterien die beste Lösung zu finden.

Die Gemeinde Wietmarschen wird das Grundstück zu einem Festpreis deutlich unter dem Marktpreis veräußern. Die Berücksichtigung der Qualitätskriterien wird damit zur Voraussetzung für den Erwerb des Grundstückes.

3. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Marktakteure, die als Bauträger oder Investor auftreten. Die Bewerbung von Berggemeinschaften, beispielsweise aus mehreren der vorgenannten Akteure oder Baugruppen, Bauherrengemeinschaften und Baugenossenschaften in Verbindung mit einem der vorgenannten Akteure ist zulässig.

Die Teilnehmer müssen geeignet bzw. in der Lage sein, Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb des Gesamtobjektes zu übernehmen.

Teilnehmer müssen ihren Hauptwohnsitz nicht in der Gemeinde Wietmarschen haben, sodass auch Marktakteure außerhalb der Gemeinde Wietmarschen teilnahmeberechtigt sind.

Nur bei Erfüllung der vorgenannten Kriterien und der fristgerechten und vollständigen Einreichung aller geforderten Unterlagen werden die Bewerber zugelassen.

4. Jury

Zur Qualitativen Bewertung hat die Gemeinde Wietmarschen eine Kommission gebildet. Dieser Jury gehören die folgenden Vertreter an:

Bürgermeister Manfred Wellen
Bauamtsleiter Jörg Peters
3 Vertreter des Gemeinderates
Thimo Weitemeier (Stadtbaurat der Stadt Nordhorn)
Architekt Stefan Hölscher (Geeste)
Gert Lödten (Landkreis Graftschaft Bentheim, Sozialdezernent)

Die Gemeinde Wietmarschen behält sich vor, weitere Sachverständige bei entsprechender Veranlassung zu benennen.

Die Jurymitglieder können bei Verhinderung durch qualifizierte Personen vertreten werden.

5. Projektunterlagen

Zur Bearbeitung werden den Interessenten folgende Unterlagen digital zur Verfügung gestellt:

- a) Luftbild (pdf)
- b) Lageplan (dxf)
- c) B-Plan (pdf)
- d) Vorgaben Konzeptvergabe (pdf)

6. Planungsleistungen und Angebotsleistungen

Die Planungen sollen ein umfassendes Bild über die Planungsabsichten geben. Hierzu sind Zeichnungen, Beschreibungen und Berechnungsnachweise erforderlich. Zur Abgabe werden folgende Unterlagen digital und in Papierform erwartet:

- a) Lageplan M 1:500
- b) Aussagefähige Grundrisse im Maßstab 1:100
- c) Schnitte zur Erläuterung der Bauhöhen

- d) Ansichten von allen vier Himmelsrichtungen
- e) textliche Erläuterungen zur Konzeptidee
- f) Aussagen zur Energiekonzeption und Nachhaltigkeit
- g) Nutz- und Wohnflächenberechnung
- h) Nachweise GRZ und GFZ
- i) Kostenschätzung nach DIN 276
- j) Entwässerungsplan (RW und SW)
- k) Bewässerungskonzept

Der Entwurf ist auf 2 Blatt A 1 darzustellen. Farbige Darstellungen sind zugelassen.

Pro Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaft darf nur eine Arbeit ohne Varianten und Teillösungen eingereicht werden.

7. Bewertungskriterien

Folgende Kriterien sind **zwingend** einzuhalten:

- a) Städtebauliche und architektonische Anforderungen:
 - Max. 3 Vollgeschosse; mind. 2 Vollgeschosse
 - Dachform und Dachneigung werden nicht vorgegeben
Hinweis: Die im B-plan festgesetzte Mindestdachneigung von 25° ist nicht einzuhalten !!!
 - Sollte ein Flachdach bzw. ein Dach mit einer Dachneigung von bis zu 7° Berücksichtigung finden, ist das oberste Geschoss zwingend mit einer komplett umlaufenden Terrasse in min. 1,0 m Breite zu versehen.
 - Max. Firsthöhe 12,50 m
 - Max. 1 Wohneinheiten (WE) pro 100 m² Grundstücksfläche sowie max. 22 WE pro Gebäude
 - GRZ 0,6, GFZ 1,2
 - offene Bauweise
 - Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche mind. 5,0 m
Hinweis: Im B-Plan beginnt der überbaubare Bereich bereits ab 3,0 m und darf somit zur Straße nicht voll ausgeschöpft werden !!!
 - Pro Wohnung werden 1,5 Einstellplätze auf dem Baugrundstück gefordert. Bei Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m² genügt der Nachweis eines Einstellplatzes auf dem Grundstück. Die Notwendigkeit der Einstellplätze für einen gewerblich genutzten Bereich regelt die Einstellplatzverordnung des Landes Niedersachsen. Eine Ablöse ist grundsätzlich nicht möglich. Die Anlage einer Tiefgarage ist möglich.
- b) Wohnsoziale Anforderungen
 - Mind. 20 % der Wohnungen sind im Rahmen des sozialen Mietwohnungsbaus bzw. an Menschen mit Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von gemischten Wohnungsgrößen zu vermieten. Es gelten die Mietobergrenzen aus der Miet-

- förderung der NBank.
- Barrierefreiheit nach der NBauO
- Mind. 20 % der Wohnungen unterhalb von 60 m² Wohnfläche

c) Ökologische Anforderungen und Klimaschutz

- Einhaltung der Energieeinsparverordnung
- Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen sind auf der max. Dachfläche zu berücksichtigen
- Verbot fossiler Brennstoffe
- Dachbegrünung bei Flachdächern
- Verbot von Kiesbeeten
- Pro 10 m Straßenfront muss ein Baum auf dem Grundstück gepflanzt werden
- Das anfallenden Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder zurückzuhalten (Überlauf in die Regenwasserkanalisation ist denkbar)

Darüber hinaus werden folgende Kriterien bei der Bewertung durch die Jury berücksichtigt und wie folgt gewichtet; die Erläuterungen sind eine exemplarische Aufzählung und nicht als abschließender Katalog zu verstehen:

a) Städtebauliche und architektonische Anforderungen: **33,3 %**

- Einbindung in den städtebaulichen und landschaftlichen Kontext durch eine attraktive und harmonische Architektur
- Inneres Ver-/Entsorgungs- und Erschließungskonzept
- Qualitätsvolle und harmonische Gesamtgestaltung
- Funktionalität und Grundrissgestaltung
- Nutzerfreundliche Freiraumgestaltung und Wahl der Bepflanzung

b) Wohnsoziale Anforderungen **33,3 %**

- Innovative Ansätze zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum (z.B. Wohnungsgrößen, Durchmischung, Baukosten, Ausstattungstandards usw.)
- Anteil Wohnungseigentum und Miete
- Zugänglichkeit (Rampen, Aufzug, ebenerdig)
- gemeinschaftliche Freiflächen; Gemeinschaftsräume
- generationsübergreifendes Wohnen

c) Ökologische Anforderungen und Klimaschutz **33,3 %**

- Innovative Energiekonzepte (Erzeugung und Nutzung)
- Passivhaus ist wünschenswert
- Ökologische Baustandards (nachhaltige Materialien)
- Begrünung und klimaangepasste Freiraumgestaltung
- Nachhaltige Mobilität (E-Ladung, Carsharing)

8. Rückfragen

Rückfragen können schriftlich bis zum 01.05.2023 an Herrn Peters von der Gemeinde Wietmarschen gestellt werden:

Gemeinde Wietmarschen
Jörg Peters
Hauptstraße 62
49835 Wietmarschen
Te.: 05908/9399-31
Fax: 05908/9399-30
Mobil: 01776939910
Mail: Peters@Wietmarschen.de

9. Abgabe der Arbeiten

Die Arbeiten sind bis zum 01.09.2023 um 00.00 Uhr einzureichen bei:

Gemeinde Wietmarschen
Bürgermeister Manfred Wellen
Hauptstraße 62
49835 Wietmarschen
Zimmer 102 (Sekretariat, Tel.: 05908/9399-13)
Mo. - Fr. 08.30 - 12.30 Uhr
Mo. - Mi. 14.00 - 16.30 Uhr
Do. 14.00 - 18.00 Uhr

Die Unterlagen sind parallel auch digital an Gemeinde@Wietmarschen.de zu übermitteln.

10. Beurteilung der Vorentwürfe

Die qualitative Bewertung der Konzepte erfolgt durch die Jury. Die Jury wird anhand der genannten Kriterien eine Rangliste der eingereichten Arbeiten aufstellen und eine Vergabeempfehlung an den Aufsichtsrat der WGEG formulieren.

Über die Jurysitzung wird ein Protokoll erstellt. Dieses wird den Teilnehmern an dem Verfahren zugestellt.

11. Abschluss des Verfahrens und Kaufvertrag

Seitens der WGEG wird ein notarieller Vertrag beauftragt, welche alle erforderlichen Regelungspunkte einschließlich entsprechender Vertragsstrafen bei Nichteinhaltung berücksichtigt.

Der Verkauf des Grundstückes erfolgt zum Festpreis von 168,00 €/m².

Die Kosten des Vertrages, die Grunderwerbsteuer sowie sonstige Vertragsnebenkosten trägt der Käufer.

Der Erwerber verpflichtet sich innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss mit dem Bauvorhaben zu beginnen und dieses innerhalb von vier Jahren nach Vertragsabschluss fertig zu stellen.

Eine Veräußerung von Eigentumswohnungen bzw. Wohnungsteileigentum ist innerhalb von sieben Jahren nach Bezugsfertigstellung nur an Personen zulässig, die

- a) ihren Hauptwohnsitz seit mindestens 3 Jahren in der Gemeinde Wietmarschen haben bzw. früher mind. 5 Jahre in der Gemeinde gewohnt haben oder ihren Arbeitsplatz in der Gemeinde Wietmarschen besitzen und bislang noch nicht über Grundbesitz verfügen (Eigentumswohnungen sind unschädlich) oder
- b) ihren Hauptwohnsitz seit mindestens 3 Jahren in der Gemeinde Wietmarschen haben bzw. früher mind. 5 Jahre in der Gemeinde gewohnt haben und über Grundbesitz verfügen und mindestens 60 Jahre alt sind (bei Ehepaaren und Lebensgemeinschaften genügt es, wenn einer der Partner dieses Alter überschritten hat) oder wenn einer der Partner eine Schwerbehinderung von mind. 50 % Behinderungsgrad mit mind. einem der folgenden Markzeichen nachweist: G, aG, H, RF, B, Bl, Gl

12. Nutzung

Die eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Gemeinde Wietmarschen und dürfen von ihr im Rahmen der Verfahrensdokumentation und Öffentlichkeitsarbeit digital veröffentlicht werden. Dies gilt insbesondere für den erstplatzierte Entwurf. Ansonsten verbleiben die Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern.

13. Haftungsbeschränkung

Die jeweiligen Parteien können keinen eigenen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages geltend machen. Sollten innerhalb des Auswahlverfahrens keine zufriedenstellenden Konzepte eingehen oder der Aufsichtsrat der WGEG der Vergabeempfehlung nicht folgen, so kann die Gemeinde Wietmarschen das Verfahren beenden, ohne dass Schadenersatzansprüche der Teilnehmer bzw. Bewerbergemeinschaften gegenüber der Gemeinde Wietmarschen bzw. der WGEG entstehen.

Die bereitgestellten Informationen wurden durch die Gemeinde Wietmarschen sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Weder die Aufgabenstellung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Gemeinde Wietmarschen auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

14. Terminübersicht

Veröffentlichung des Verfahrens	15.03.2023
schriftliche Rückfragen bis zum	01.05.2023
Abgabe der Konzepte bis zum	01.09.2023
Beurteilung und Beschlussfassung bis zum	01.12.2023

15. Allgemeines zur Aufgabenstellung

Die Gemeinde Wietmarschen verspürt einen hohen Wohn- und Preisdruck und daraus resultierend eine entsprechende Steigerung bei der Immobilienpreisentwicklung. Allein die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen ist nicht ausreichend, um eine Versorgung mit (bezahlbarem) Wohnraum sicherzustellen.

Daher hat sich die Gemeinde Wietmarschen entschieden, das hier in Rede stehende Grundstück weit unterhalb des Marktpreises zu vergeben und mit einer Konzeptvergabe städtebauliche Qualität, soziale Aspekte und energetische wie auch klimatische Ziele in den Vordergrund zu stellen. Die Gemeinde Wietmarschen möchte mit diesem Instrument die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Alters-, Einkommens- und sozialen Gruppen sicherstellen.

Das Grundstück ist bereits voll erschlossen. Evtl. Erschließungsbeiträge, Kanalbaubeiträge oder Vermessungskosten fallen nicht mehr an. Es handelt sich um die Fl.-St. 84/3, 209/21 und 93/9 der Flur 16 in der Gemarkung Lohne.

Für den Grundstücksverkauf mit Qualitätsanforderungen wurden Kriterien erarbeitet, die vom Aufsichtsrat der WGEG als Grundlage für den Verkauf festgelegt wurden. Ziel dieser Konzeptvergabe ist es, den Grundstücksverkauf an das nach Maßgabe der Kriterien beste Konzept zu knüpfen. Anhand der städtebaulich-architektonischen, wohnsozialen sowie energetisch-klimatischen Anforderungen werden die Konzepte von der Jury bewertet.

16. Literaturempfehlungen

- a) Niedersächsische Bauordnung (NBauO)
- b) Energieeinsparverordnung (EnEV)
- c) Wohnraumförderungsgesetz (WoFG)
- d) Baugesetzbuch (BauGB)
- e) Baunutzungsverordnung (BauNVO)