



Stadt Gudensberg

Projektbeschreibung

Konzeptvergabe

für Grundstücke im Baugebiet „Auf dem Lerchsfeld“

Stand 11.4.22

Inhalt

1.	Vorab der Stadt Gudensberg.....	3
2.	Standortbeschreibung.....	4
2.1.	Die Stadt Gudensberg.....	4
2.2.	Lage des Baugebietes	4
2.3.	Beschreibung der Grundstücke	6
3.	Rahmenbedingungen	7
3.1.	Anlass und Ziel des Vergabeverfahrens	7
3.2.	Planungsrechtliche Situation / Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	7
3.3.	Hinweise (Altlasten / Denkmalschutz)	9
3.4.	Ver- und Entsorgung.....	9
3.5.	Vertragliche Rahmenbedingungen.....	10
4.	Konzeptvergabe.....	11
4.1.	Baugrundstücke / Lose	11
4.2.	Festpreise	12
4.3.	Zuschlagskriterien und Bewertungsmatrix.....	12
4.4.	Teilnahmebedingungen und Ausschlusskriterien	17
4.5.	Ablauf des Verfahrens	18
4.6.	Einzureichende Unterlagen	18
4.7.	Sonstige Verfahrensbedingungen	18
5.	Anlagen.....	19

1. Vorab der Stadt Gudensberg

Mit dem Instrument der Konzeptvergabe geht die Stadt Gudensberg einen Weg der vorausschauenden kommunalen Bodenpolitik. Noch stärker als über Festsetzungen in der Bauleitplanung können durch die Konzeptvergabe kommunaler Grundstücke Qualitätskriterien einfließen und mit den Kaufinteressenten vereinbart werden. Gerade Faktoren, wie die städtebaulich-freiraumplanerische Qualität, Architektur- und Wohnungsmischungen aber auch ein Anteil an geförderten Wohnungen, ökologische und klimarelevante Faktoren wie nachhaltige Bauweisen können somit gezielt gefördert und zu Bestandteilen des Qualitätswettbewerbes gemacht werden. Ziel ist es, einen hochwertigen und nachhaltigen Städtebau im Geschosswohnungsbau im ländlichen Raum zu etablieren.

Die Stadt Gudensberg besitzt laut der Wohnungsbedarfsprognose des Instituts für Wohnen und Umwelt, erstellt im Auftrag des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, ein festgestelltes Wohnungsdefizit. Trotz vielfältiger kommunaler Aktivitäten zur Förderung der Innenentwicklung, besteht auch weiterhin ein Bedarf an weiterem Wohnraum. Um die demografische Struktur der Kommune langfristig zu stärken, ist es notwendig, weitere Angebote für junge Familien bzw. Paare zu schaffen, welche auch den individuellen Erwartungen und Anforderungen dieser Zielgruppen entsprechen. Gleichzeitig führt die Alterung der geburtenstarken Jahrgänge in Gudensberg zu Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung und einer steigenden Nachfrage nach altersgerechtem Wohnraum.

Mit der Konzeptvergabe für mehrere Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau „Auf dem Lerchsfeld“ soll vor diesem Hintergrund ein bedarfsgerechtes, nachhaltiges und gestalterisch hochwertiges Wohnquartier entstehen.



Abbildung 1: Verortung des Baugebietes im Luftbild, Quelle Luftbild: Geodaten Online – Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

2. Standortbeschreibung

2.1. Die Stadt Gudensberg

Die Stadt Gudensberg liegt in Nordhessen im nördlichen Teil des Schwalm-Eder-Kreises etwa 20 km südlich vom Oberzentrum Kassel entfernt und stellt ein Grundzentrum mit 9.830 Einwohner*innen dar (Erstwohnsitze, Stadt Gudensberg 2021). Zur Stadt Gudensberg gehören neben der Kernstadt die sechs Stadtteile Deute, Dissen, Dorla, Gleichen, Maden und Obervorschütz, welche sich um die zentral gelegene Kernstadt herum gruppieren.

Gudensberg ist durch die unmittelbare Nähe zur A 49 (Kassel – Neuental – (Marburg bzw. Homberg /Ohm) mit eigener Anschlussstelle, die ca. 10 km östlich gelegene A 7 und die Bundesstraße 254 gut an das überregionale Verkehrsnetz und nahegelegene Städte angebunden. Durch das Zentrum der Kernstadt Gudensbergs verlaufen drei Landesstraßen, weiter stellen die Kreisstraßen Fritzlarer Straße und Kasseler Straße wichtige Verbindungen zwischen der Innenstadt und den Stadtteilen dar. Dementsprechend ist die Stadt ein vielfältiger Wirtschaftsstandort u.a. im produzierenden Gewerbe, Handel und der Logistikbranche.

Kassel als Oberzentrum im Norden der Region ist mit dem Auto in ca. 20 Minuten zu erreichen und stellt einen wichtigen Bezugspunkt mit überörtlichen Funktionen in den Bereichen Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen, medizinische Versorgung und Kultur dar. Durch die (Express-)Buslinie 500 kann das Oberzentrum Kassel auch mit dem Öffentlichen Personennahverkehr innerhalb von 30 Minuten erreicht werden. Damit ist der Bahnhof Kassel-Wilhelmshöhe mit seinem überregionalen ICE- und Fernverkehrsnetz direkt erreichbar.

Der Anschluss an das regionale Bahnnetz ist an Bahnhöfen Edermünde-Grifte, Felsberg-Wolfershäusen und -Gensungen und Wabern gegeben. Als nächstes Mittelzentrum ist die Stadt Fritzlar in südlicher Richtung innerhalb von 15 Minuten zu erreichen. In den Mittelzentren Melsungen (südöstlich von Gudensberg gelegen) und Baunatal (nördlich von Gudensberg gelegen) sind mit den Firmen B. Braun und VW wichtige Arbeitgeber der Region verortet. Auch diese sind weniger als 20 km entfernt und in unter einer halben Stunde zu erreichen.

Das Baugebiet „Auf dem Lerchsfeld“ ist südlich der Kernstadt gelegen.

Gudensberg hat mit seinen Einkaufsmöglichkeiten, den Bildungsangeboten, öffentlichen Einrichtungen, der vorhandenen breiten ärztlichen Versorgung und dem Arbeitsplatzangebot den Charakter einer lebendigen Kleinstadt mit einem vielfältigen Angebot. Reichhaltige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung bieten das Hallen- und Freibad, das Gudensberger Stadion, der Stadtpark mit Märchenbühne, das breite Kulturangebot und Vereinsleben. Die am weithin sichtbaren Schlossberg gelegene historische Altstadt mit dem gastronomischen Angebot tragen zudem zur Qualität als Wohnstandort als auch zum touristischen Potenzial bei. Zusammen betrachtet weist Gudensberg eine hohe Attraktivität für seine Wohnbevölkerung auf.

2.2. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet „Auf dem Lerchsfeld“ liegt am südlichen Siedlungsbereich der Kernstadt in Sichtweite des Schlossbergs. Erschlossen wird es durch eine neue Erschließungsstraße, die eine Anbindung an die Landstraße L3220, die in südlicher Richtung zum nahegelegenen Ortsteil Maden und in nordwestlicher Richtung durch die Kernstadt verläuft. Die historische Altstadt der Kernstadt Gudensberg ist vom Baugebiet etwa 1.200 m entfernt. Bedeutend für den Anschluss des Gebietes an den ÖPNV und somit auch an umliegende Kommunen ist die an der Landstraße gelegene Bushaltestelle

„Langhausring“, die rund 600 m entfernt ist. Durch sie können die Kommunen Fritzlar und Edermünde, sowie die Gudensberger Kernstadt und andere Gudensberger Stadtteile erreicht werden.

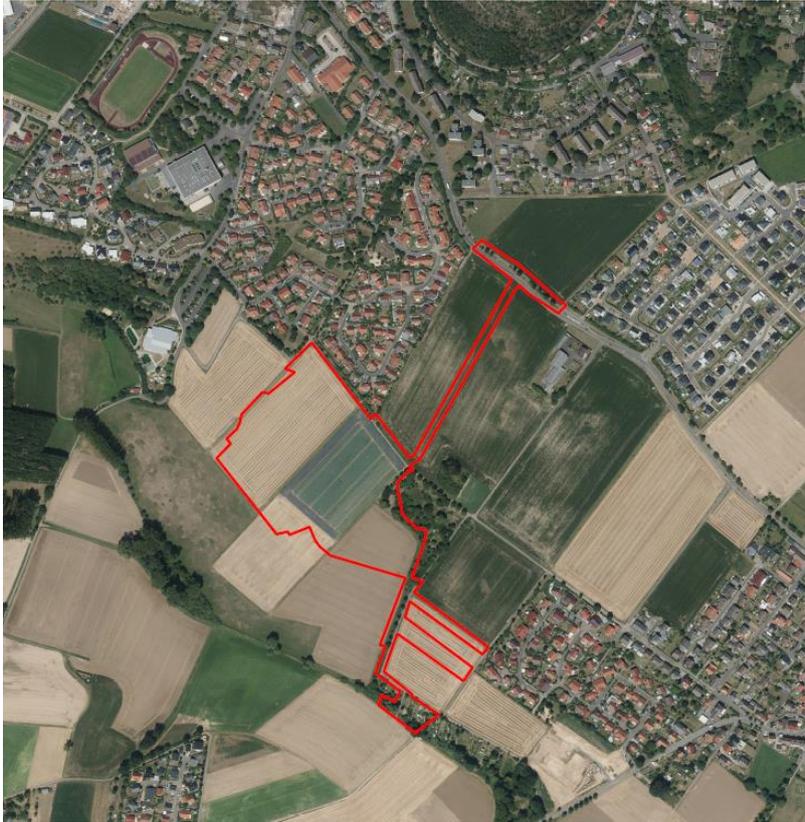


Abbildung 2: Verortung gesamtes Bebauungsplangebiet, Quelle Luftbild: Geodaten Online – Hessische Verwaltung für Bodenmanagement und Geoinformation

2.3. Beschreibung der Grundstücke

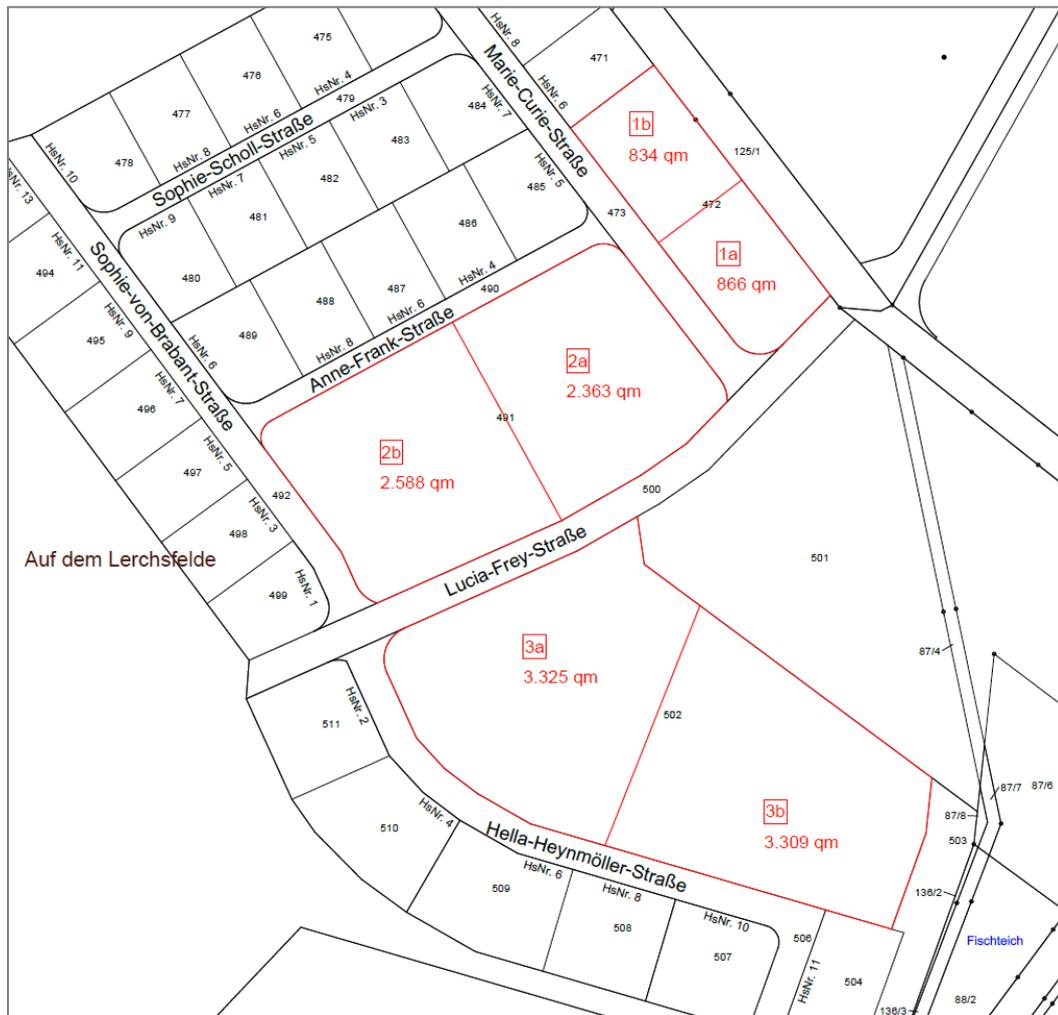


Abbildung 3: Verortung und Größe der drei Teilgebiete für die Konzeptvergabe

Das Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 84 „Auf dem Lerchsfeld“ schließt an den Siedlungsrand der Kernstadt Gudensberg an.

Innerhalb der Fläche von rund 7 ha des gesamten Bebauungsplangebietes sollen im Süden und im Westen Eigenheime entstehen. Drei Blöcke im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind für eine Mehrfamilienhausbebauung ausgelegt und sollen im Rahmen der Konzeptvergabe verkauft werden. Die Blöcke besitzen Größen von etwa 1.700 qm, 4.900 qm und 6.600 qm und eine Gesamtgröße von ca. 13.200 qm. Es ist vorgesehen jeden der Blöcke in zwei Losen zu teilen, wobei auch eine Bewerbung auf mehrere Lose gleichzeitig möglich ist. Diese Flächen für den Geschosswohnungsbau bilden den städtebaulichen Eingang in das Neubaugebiet, sie gruppieren sich um eine gehölzbestandene Fläche und werden durch die zentrale Erschließungsachse des Baugebiets erschlossen. Die dahinter liegenden Bauflächen für Eigenheime werden über ein ringförmiges Straßennetz erschlossen. Das gesamte Baugebiet wird von einem Grünzug und einem Fuß- und Radwegesystem durchzogen.

Die Grundstücke schließen sich an ein ruhiges Wohngebiet an und sind umgeben von überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen und Grünräumen zwischen den Stadtteilen Maden, Obvorschutz und der Kernstadt.

3. Rahmenbedingungen

3.1. Anlass und Ziel des Vergabeverfahrens

Die Stadt Gudensberg möchte die Baugrundstücke für mehrgeschossigen Wohnungsbau mittels des Verfahrens der Konzeptvergabe veräußern. Hierbei wird ein Festpreis für die Grundstücke zugrunde gelegt. Die Auswahl der Bieter *innen erfolgt nach vorab festgelegten und unten genannten Kriterien an die eingereichten Konzepte. Dadurch kann eine hohe Qualität der Entwürfe und somit die Berücksichtigung von festgelegten Anforderungen in ökologischer, klimagerechter, sozialer, wohnungs- und städtebaulicher Hinsicht sichergestellt werden.

Die Stadt Gudensberg beabsichtigt somit ein Vergabeverfahren durchzuführen, bei dem der Qualitätswettbewerb und nicht die wirtschaftliche Verwertung im Vordergrund steht und somit die oben genannten kommunalen Entwicklungsziele noch stärker und verbindlicher zur Geltung kommen als dies bei anderen Vergabeverfahren der Fall bzw. allein über den Bebauungsplan regelbar wäre. Folglich wird erwartet, dass die Konzepte die baurechtlichen Mindestanforderungen übertreffen. Das transparente Verfahren soll bei allen Beteiligten und insbesondere auch bei der Bevölkerung die Akzeptanz und die Identifikation mit den Bauvorhaben fördern.

Mit der Möglichkeit der Anhandgabe sollen die Bieter*innen die Chance erhalten, ein auf den Ort angepasstes Konzept weiter zu verfeinern und abzustimmen. Diese soll insbesondere auch kleinere Investoren und Baugruppen ansprechen, die somit die Möglichkeit erhalten, ihr Konzept vor endgültigem Abschluss des Kaufvertrages noch weiter auszuarbeiten.

3.2. Planungsrechtliche Situation / Städtebauliche Rahmenbedingungen



Abbildung 4: Ausschnitt Bebauungsplan

Die zu veräußernden Grundstücke befinden sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 84 „Auf dem Lerchsfeld“. Das kleinste Grundstück (Los 1a und 1b) ist hierbei als Teilbaugebiet WA2 festgesetzt, die beiden größeren Grundstücke (Los 2a, 2b und Los 3a, 3b) sind als WA3 festgesetzt. Im Folgenden werden die relevanten Festsetzungen des Bebauungsplans zusammengefasst, die genauen Festsetzungen sind dem angehängten Exemplar des Bebauungsplans zu entnehmen.

Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Flächen sind als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt. Nicht störende Nutzungen wie z.B. kleine Läden, Handwerks- und Gewerbebetriebe oder Anlagen für soziale oder sportliche Zwecke sind in den Baugebieten ebenso zulässig. In den drei Baugrundstücken sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig (siehe textliche Festsetzungen Nr. 1, 2.1, 3.1).

Für alle drei Grundstücke wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die Grundfläche darf hier für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze inkl. Zufahrten und unterirdische bauliche Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1. und 2.5).

Die zulässige Geschossflächenzahl liegt für das kleinste Baugrundstück (Los 1) im nordöstlichen Bereich bei 0,9 (WA 2) und für die beiden anderen Baugrundstücke (Los 2 und 3) bei 1,2 (WA 3).

Die maximalen Firsthöhen sind in Anhängigkeit zur Dachneigung festgesetzt, die genauen Werte sind in den textlichen Festsetzungen unter 2.2 nachzuschlagen. Im WA 3 darf unter bestimmten Voraussetzungen die maximal zulässige Firsthöhe für ein zurückspringendes Staffelgeschoss überschritten werden (siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.3).

Hier sollten also 3 Vollgeschosse plus ein Staffelgeschoss (= 4 Geschosse) gebaut werden können.

Im nördlichen Teil des Grundstücks Nr. 3 ist eine Versorgungsfläche im Bebauungsplan und eine Grün-/Ausgleichsfläche festgesetzt. Die Trafostation ist allerdings bereits an anderer Stelle gebaut worden, so dass diese Fläche hierfür nicht mehr benötigt wird.

Dachgestaltung

Die Dachform sowie die Dachneigung sind freigestellt. Sofern Dächer eine Neigung von unter 15° besitzen, sind sie zu begrünen, dies gilt auch für Garagen. Doppel- und Reihenhäuser müssen untereinander die gleiche Dachform und -neigung aufweisen. Weiterhin sind reflektierende Materialien zur Dacheindeckung unzulässig (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8).

Einfriedungen, Grundstücksfreiräume

Grundstückseinfriedungen sind je nach Ausführung (z.B. Hecke, Zaun, Mauer) in ihren maximalen Höhen begrenzt. Angrenzend an die öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich Hecken zulässig (siehe textliche Festsetzungen Nr. 9). Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter sind einzuhausen oder zu umpflanzen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 13).

Die Befestigung und Versiegelung der Vorgärten und die Anlage von Steinbeeten und Steingärten sind weitgehend ausgeschlossen. Fuß- und Erschließungswege dürfen nicht wasserundurchlässig ausgeführt werden. Weiter gibt es Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und Pflanzbindungen, die zu beachten sind (siehe textliche Festsetzungen Nr. 10). Hierbei sind standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste des Bebauungsplans zu verwenden.

Weitere Festsetzungen regeln die Verwertung von Erdaushub sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern (siehe textliche Festsetzungen Nr. 12 und 14).

Am nördlichen Rand des Grundstücks Nr. 3 ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzung“ festgesetzt. Die bestehenden Laubbäume sind zu erhalten und weitere Sträucher sind im Übergang zur Landschaft anzupflanzen (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3 und zeichnerische Festsetzung).

Rückhaltung Niederschlagswasser, Versickerung

Niederschlagswasser ist grundstücksbezogenen Zisternen zuzuführen und überschüssige Mengen gedrosselt der Kanalisation zuzuführen. Alternative Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser wie Muldenversickerungen sind zulässig (siehe textliche Festsetzungen Nr. 15).

3.3. Hinweise (Altlasten / Denkmalschutz)

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Stellungnahme des Regierungspräsidiums Kassel, Dez. 31.1 Grundwasserschutz, Wasserversorgung, Altlasten und Bodenschutz, keine Altlasten zu erwarten.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans befinden sich nach derzeitiger Kenntnis keine geschützten Natur-, Bau- oder Bodendenkmäler.

Die Stadt Gudensberg hat für den Leitungs- und Straßenbau ein Baugrundgutachten anfertigen lassen, welches den Unterlagen als Anhang beigelegt wird. Das Baugrundgutachten kann den Interessent*innen als Anhaltspunkt dienen, die Punkte der durchgeführten Rammkernsondierungen liegen aber vornehmlich im Bereich der geplanten Leitungs- und Straßentrassen. Auf den Baugrundstücken selbst abweichende Bodenverhältnisse können nicht ausgeschlossen werden. Deshalb empfiehlt die Stadt Gudensberg, dass die Projektträger im Falle der Zuschlagerteilung zum späteren Zeitpunkt selbst noch ergänzende Baugrunduntersuchungen durchführen lassen.

Weiterhin sind die im Bebauungsplan aufgestellten Hinweise zu beachten.

3.4. Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet verfügt über Erschließungsleitungen für Wasser, Abwasser im Trennsystem Strom sowie Glasfaser des Anbieters Netcom. Die Grundstückerschließung mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Straßenbau befinden sich derzeit im Bau.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Eine Entlastung des Abwassernetzes wird für erforderlich gehalten. Um die Ableitung der Niederschlagsmengen zu begrenzen, sind auf den jeweils neu erschlossenen Grundstücken Retentionszisternen anzuordnen. Der Drosselabfluss der Grundstücke wird auf 1,33 l/s festgelegt. Dies entspricht einem Rückhaltevolumen von ca. ein Kubikmeter je 60 Quadratmeter abflusswirksamer versiegelter Fläche. Der auf dem jeweiligen Grundstück nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasserabfluss ist einer grundstücksbezogenen Retentionszisterne zuzuführen. Die Retentionszisterne dient der Rückhaltung größerer Wassermengen. Die Rückhaltmenge wird verzögert mit Hilfe einer Abflussdrossel in das Abwassernetz geleitet. Die Retentionszisterne verbindet die Regenrückhaltung mit der Regenwassernutzung. Der Wasserstand kann bis zum Notüberlauf ansteigen und sinkt nach dem Regen langsam wieder auf den langfristigen maximalen Wasserstand ab. Dieses Regenwasser steht dann zur Nutzung zur Verfügung. Alternativ werden auf den Grundstücken Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zugelassen (z. B. Flächen-/

Muldenversickerung, Mulden-Rigolen-System). Unzulässig sind punktförmige Einleitungen, wie z. B. Schachtversickerungen. Überschüssige Mengen sind über einen Drosselabfluss dem öffentlichen Regenwasserkanal zuzuleiten.

Am nördlichen Rand des Los 3b verlaufen eine Wasserleitung und Kanäle. Diese Leitungen werden beim Verkauf durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten der Stadt Gudensberg im Grundbuch dinglich gesichert.

Weitere Informationen sind den angehängten Erschließungsplänen zu entnehmen.

3.5. Vertragliche Rahmenbedingungen

Den ausgewählten Bewerber*innen / dem ausgewählten Bewerber wird das jeweilige Grundstück für höchstens ein Jahr anhand gegeben. In diesem Zeitraum kann das Baukonzept vor Abschluss des verbindlichen Kaufvertrages weiter verfeinert werden.

Die im Rahmen der Konzeptvergabe erarbeiteten Entwürfe werden Bestandteil des Kaufvertrags, um die Umsetzung entsprechend abzusichern.

Das jeweilige Grundstück wird unter folgenden Bedingungen verkauft:

- Das Wohnobjekt muss innerhalb von 3 Jahren ab Besitzübergang (Tag der Kaufpreiszahlung) bezugsfertig sein.
- Das Grundstück darf bis zur Fertigstellung des Wohnobjektes nicht verkauft werden.
- Die Stadt behält sich im Falle des Verstoßes dagegen ein Rückkaufsrecht vor, dieses wird im Grundbuch dinglich gesichert.

Beabsichtigt ist, dafür diese Klausel in den Kaufvertrag aufnehmen:

Bauverpflichtung, Rückauflassung

Der Käufer ist verpflichtet, auf Verlangen des Verkäufers den gesamten Vertragsgrundbesitz auf seine Kosten an den Verkäufer oder einen von ihm zu benennenden Dritten zu übertragen und zu übereignen, wenn eine der nachfolgenden Voraussetzungen eintritt:

- a. der Käufer nicht innerhalb von drei Jahren ab Besitzübergang auf dem verkauften Grundstück ein, dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechendes, bezugsfertiges Wohnhaus erbaut, das der eingereichten Bewerbung für den Kauf bei der Konzeptvergabe entspricht;
- b. der Käufer bereits vor diesem Zeitpunkt seine Bauabsicht aufgibt;
- c. der Käufer ohne Zustimmung des Verkäufers über den Vertragsgrundbesitz oder über Teile davon verfügt, insbesondere diesen veräußert oder belastet;
- d. über das Vermögen des Erwerbers vor Erfüllung der Bauverpflichtung das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder Zwangsvollstreckungen in den Vertragsgrundbesitz oder Teile davon vor Erfüllung der Bauverpflichtung betrieben werden.

Verlangt der Verkäufer die Rückübertragung des verkauften Grundstücks, ist er zur Rückzahlung des vom Käufer gezahlten Kaufpreises, abzüglich einer Bearbeitungsgebühr von € 1.000,00 verpflichtet. Weitere Ansprüche des Käufers sind ausgeschlossen. Der Verkäufer schuldet insbesondere keinen Ersatz von Aufwendungen für bereits fertig gestellte Bauteile oder Verbesserungen des Kulturzustandes.

Grundstücksbelastungen muss der Verkäufer nur übernehmen, soweit sie bereits heute im Grundbuch eingetragen sind oder mit seiner Zustimmung im Grundbuch eingetragen werden.

Zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs Verkäufers wird die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch **bewilligt und beantragt**.

Der Verkäufer ist verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu bewilligen, sofern der Käufer der Bauungsverpflichtung fristgerecht nachkommt. Die Kosten der Löschung trägt der Käufer.

4. Konzeptvergabe

4.1. Baugrundstücke / Lose



Abbildung 5: Größe der 6 Lose für die Konzeptvergabe

Im Rahmen der Konzeptvergabe stehen drei Blöcke, die insgesamt in 6 Lose geteilt werden, zum Verkauf. Der nordöstlichste Block wird aufgeteilt in Los 1a mit einer Größe von 866 qm und Los 1b mit einer Größe von 834 qm¹. Die beiden südlich daran anschließenden Flächen sind Los 2a mit einer Größe von 2.363 qm und Los 2b mit einer Größe von 2.588 qm. Der Block Nr. 3 wird in Los 3a mit einer Größe von 3.325 qm und Los 3b mit einer Größe von 3.309 qm aufgeteilt.

Während sich die Lose 1a und 1b für kleinere Bauprojekte mit einzelnen Mehrfamilienhäusern eignen, sind bei den Losen 2a, 2b, 3a, 3b die Errichtung mehrerer Häuser vorgesehen und teilweise interne Erschließungen wie z.B. Wohnwege hierfür notwendig.

¹ Die grundbuchliche Teilung der Grundstücke ist noch nicht erfolgt, daher sind geringfügige Änderungen an den Flächengrößen noch möglich.

Bei gleichzeitiger Bewerbung für mehrere Lose werden die Bewerber gebeten, anzugeben, mit welcher Priorität sie sich für welches Grundstück interessieren. Je nach den eingereichten Bewerbungen behält sich die Stadt Gudensberg vor, entweder im Sinne einer baulichen Mischung die Lose an verschiedene Investor*innen zu vergeben oder bei besonders schlüssigen, zusammenhängenden städtebaulichen Konzepten auch mehrere Lose an einen Bieter / eine Bieterin zu vergeben.

Der Block Nr. 1 wird von der Lucia-Frey-Straße und der Marie-Curie-Straße an der Südost- und Südwestseite erschlossen. An der Nordostseite des Grundstücks wird ein Rad- und Fußweg mit wegebegleitenden Bepflanzungen angelegt. Der Block ist ca. 70 m breit und ca. 25 m tief. Der Höhenunterschied in der Diagonalen beträgt von Nordost nach Südwest ca. 0,3 m.

Der Block Nr. 2 wird von der Lucia-Frey-Straße, der Sophie-von-Brabant-Straße, der Anne-Frank-Straße sowie der Marie-Curie-Straße umgrenzt. Dieser Block ist ca. 100 m breit und ca. 50 m tief. Der Höhenunterschied in der Diagonalen beträgt von Nord nach Süd ca. 0,8 – 1,0 m.

Der Block Nr. 3 grenzt im Nordwesten an die Lucia-Frey-Straße und im Südwesten an die Hella-Heymöller-Straße. Im Nordosten schließt sich an eine Fläche an, die im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, die Fläche südöstlich dieses Blocks ist als private Grünfläche festgesetzt. Er ist max. ca. 140 m breit und zwischen 40 und 70 m tief. Der Höhenunterschied in der Diagonalen beträgt von Nordwesten nach Südosten ca. 4,00 m.

Die Grundstücke weisen keine Baulasten auf. Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuches sind keine vorhanden.

4.2. Festpreise

Die Grundstücke sollen zum gutachterlichen Verkehrswert als Festpreis veräußert werden. Die Preise betragen für die jeweiligen Flächen:

Los Nr. 1a und Los Nr. 1b: 169,50 € / qm

Los Nr. 2a und Los Nr. 2b: 189,00 € / qm

Los Nr. 3a und Los Nr. 3b: 180,00 € / qm

Die Grundstücke werden vollständig erschlossen und erschließungsbeitragsfrei veräußert. Somit fallen für die Erwerber*innen keine gesonderten Erschließungsbeiträge an.

Sämtliche Vertragsnebenkosten (etwaige Vermessungskosten, Notarkosten und die Grunderwerbsteuer) sind in den Festpreisen nicht enthalten und von den Käufer*innen zu tragen.

4.3. Zuschlagskriterien und Bewertungsmatrix

Die Konzepte werden von der Stadt Gudensberg anhand der Kriterien „Referenzen und Bewerberbogen“, „Soziale Kriterien“, „Architektonische Qualität“, „Mobilitätsbausteine“, „Ökologisches Konzept“, und „Freiraumgestaltung“ bewertet.

Referenzen und Bewerberbogen

Die Stadt Gudensberg erwartet von den Bewerber*innen, dass sie sich mit den lokalen und regionalen Verhältnissen, Bauformen sowie Wohnungsbedarfen auseinandersetzen und entsprechende Kenntnisse beispielsweise durch Referenzen von vergleichbaren Bauprojekten nachweisen können.

Kooperativen, Baugemeinschaften und kleinere Genossenschaften können für eine langfristige und gemeinwohlorientierte Nutzung des Grundstücks stehen und eignen sich besonders für das Grundstück Nr. 1. Bei solchen „kleineren“ Bewerber*innen wird in der Bewertung berücksichtigt, dass Referenzen aufgrund der unterschiedlich beteiligten Akteursstruktur nicht vorhanden sind. Insbesondere bei solchen Bewerber*innen wird erwartet, dass sie einen gemeinwohlorientierten Mehrwert für das Wohnquartier bieten, z.B. in Form von Gemeinschaftsräumen und -angeboten, durch einen partizipativen Planungsprozess.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und ein seriöses Finanzierungskonzept sind ebenso relevante Kriterien.

Bewertungsmatrix:

3 Punkte: Die eingereichten Referenzen passen sehr gut zur Aufgabenstellung und/oder die Bewerber*innen (bzw. die Akteursstruktur) lassen eine bestmögliche Konzeptumsetzung erwarten. Es wird auf die vorhandene Bedarfssituation eingegangen, ein großer Mehrwert für das Wohnquartier ist zu erwarten.

2 Punkte: Die eingereichten Referenzen und Angaben im Bewerberbogen passen zur Aufgabenstellung und lassen eine gute Konzeptumsetzung erwarten. Es wird teilweise auf die vorhandene Bedarfssituation eingegangen, ein Mehrwert für das Wohnquartier ist zu erwarten. Im Rahmen der Anhandgabe ist eine weitere Ausarbeitung des Konzeptes zu erwarten.

1 Punkt: Es wurden keine Referenzen eingereicht oder die eingereichten Referenzen passen nur ungenügend zur Aufgabenstellung. Es ist nur ein durchschnittlicher Mehrwert für das Wohnquartier zu erwarten.

Die Referenzen und die Angaben aus dem Bewerberbogen fließen zu 5 % in die Bewertung ein.

Soziale Kriterien

Die Stadt Gudensberg erwartet die Schaffung eines sozial gemischten Wohnquartiers, mit einem Anteil an Mietwohnungen und einem Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen mit einem entsprechend preisgünstigen Mietpreis. Die ungebundenen Miet- und Kaufpreise sollen sich am lokalen, gängigen Preisniveau orientieren und kein unangemessen erhöhtes Niveau aufweisen.

Die soziale Mischung des Wohnquartiers / der Gebäude soll sich auch im Baulichen widerspiegeln, durch einen Mix an unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -zuschnitten, der Barrierefreiheit und ähnlichen Merkmalen wie z.B. einer Gästewohnung, einem Gemeinschaftsraum oder einem Fahrradkeller. Das Wohnquartier soll mit einer angemessenen Dichte dem Wohnungsbedarf in der Stadt Gudensberg nachkommen.

Bewertungsmatrix:

3 Punkte: Es wird ein innovatives, inklusives und gemischtes Wohnkonzept verfolgt, mit mindestens 33 % geförderten Mietwohnungen. Auch bei den ungebundenen Miet- und / oder Eigentumswohnungen ist kein unangemessen hohes Preisniveau zu erwarten. Auch innerhalb

der einzelnen Gebäude ist eine soziale Mischung gegeben. Darüberhinausgehende Überlegungen zur sozialen Mischung sind vorhanden.

2 Punkte: Es wird ein gemischtes Wohnkonzept verfolgt, mit teilweise innovativen Ansätzen. Alternativ wird ein ausschließlich auf sozialen Wohnungsbau ausgerichtetes Konzept verfolgt.

1 Punkt: Es erfolgt nur eine ungenügende Auseinandersetzung mit den sozialen Kriterien, ein gemischtes Wohnkonzept ist nicht oder nur im durchschnittlichen Rahmen zu erwarten.

Die Sozialen Kriterien fließen zu 25 % in die Bewertung ein.

Architektonische Qualität

Die Stadt Gudensberg erwartet, dass die Gebäude im Zusammenhang mit den sich ergebenden Freiräumen einen städtebaulich attraktiven Eingang in das Wohngebiet herstellen und eine hohe Wohnqualität bieten. Eine Mischung an Wohnungsgrößen soll das Angebot für verschiedene Personengruppen aller Altersgruppen und Lebensphasen attraktiv machen. Es soll eine hohe gestalterische Qualität hinsichtlich der Proportionen, der Ausrichtung, den Übergängen von Haus zu Freiraum und der Materialität erreicht werden. Gemeinschaftlich genutzte (Frei-)Räume und private Balkone und Terrassen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Ein Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten und Grünbereichen wird städtebaulich und freiraumplanerisch berücksichtigt. Die verwendeten Baustoffe sollen über den gesamten Nutzungszyklus hinweg nachhaltig sein.

Bewertungsmatrix:

3 Punkte: Die architektonische und städtebauliche Qualität geht deutlich über den Durchschnitt hinaus. Die Detailaussagen sind sehr gut und von hoher Qualität. Es wird eine gestalterische Qualität und eine Wohnqualität erzielt, die über das Erwartbare hinaus geht.

2 Punkte: Die architektonische und städtebauliche Qualität ist gut. Detailaussagen sind vorhanden, in Ansätzen in hoher Qualität und erfüllen die Erwartungen im Grundsatz. Es wird eine gestalterische Qualität und eine Wohnqualität erzielt, die die Erwartungen erfüllt.

1 Punkt: Es erfolgt nur eine ungenügende Auseinandersetzung mit den architektonischen Kriterien, die Erwartungen werden nicht erfüllt und lassen maximal nur eine durchschnittliche Qualität erwarten.

Die architektonische Qualität fließt zu 25 % in die Bewertung ein.

Mobilitätsbausteine

Die Stadt Gudensberg erwartet eine schlüssige Betrachtung und Planung der unterschiedlichen Mobilitätsformen. Die Organisation des ruhenden Verkehrs wird durch die Stadt Gudensberg nicht

vorgegeben, und kann je nach Konzept oberirdisch oder in Form von Tiefgaragen erfolgen. Erwartet wird in beiden Fällen aber eine städtebaulich verträgliche Einbindung von Stellplätzen bzw. Tiefgarageneinfahrten.

Ausreichende und hochwertige Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind ebenso einzuplanen. Eine Besonderheit stellt das Grundstück Nr. 3 dar, bei dem eine interne Erschließung einzuplanen ist. Hierbei ist auf eine platzsparende Erschließung mit möglichst geringer Versiegelung ebenso zu achten wie auf die städtebaulichen und freiraumplanerischen Qualitäten der Gemeinschaftsflächen auch in ihrer Funktion als Treffpunkt. Im Freiraum soll Wert auf eine fußgängerfreundliche und barrierefreie Gestaltung gelegt werden. Im Sinne der Mobilitätswende sollen innovative Mobilitätsformen wie Car Sharing und Elektromobilität in den Konzepten Berücksichtigung finden.

Bewertungsmatrix:

3 Punkte: Das Konzept setzt sich sehr umfassend und fortschrittlich mit allen Mobilitätsbausteinen auseinander. Das vorgeschlagene Konzept geht über den erwartbaren Durchschnitt hinaus und ist sehr verbindlich.

2 Punkte: Das Konzept setzt sich mit allen Mobilitätsbausteinen auseinander, dabei sind teilweise fortschrittliche Lösungen erkennbar. Das vorgeschlagene Konzept erfüllt die Erwartungen im Grundsatz und lässt teilweise eine hohe Verbindlichkeit erkennen.

1 Punkt: Das Konzept setzt sich ungenügend mit den unterschiedlichen Mobilitätsbausteinen auseinander. Die Erwartungen werden nicht erfüllt.

Die Mobilitätskriterien fließen zu 15 % in die Bewertung ein.

Ökologisches Konzept

Die Stadt Gudensberg erwartet ein klimagerechtes und nachhaltiges Bebauungskonzept mit Vorbildcharakter. Hierbei soll sowohl die Energieeffizienz und die Nutzung von erneuerbaren Energien (z.B. auch über Mieterstrommodelle) und die Verwendung von nachhaltigen Baustoffen eine Rolle spielen wie ein sparsamer Umgang mit Wasser und Boden. Die Gebäude sollen einen Energieeffizienzstandard gemäß KfW 40 oder besser erreichen. Trotz der, auch ökologisch gebotenen, Bebauungsdichte ist auf eine Durchgrünung des Wohnquartiers zu achten und insbesondere die Übergänge zur freien Landschaft naturnah zu gestalten. Die Nutzung von CO₂-verringerten, emissionsarmen Baustoffen und nachwachsenden Dämmstoffen soll zu nachhaltigen Eigenschaften der Gebäude über den gesamten Lebenszyklus beitragen. Auf die Recyclingfähigkeit der Baustoffe beim Rückbau ist zu achten. Konzepte zur Dach- und Fassadenbegrünung, zur Rückhaltung, Nutzung und/oder Versickerung von Wasser sowie zur reduzierten Inanspruchnahme und Versiegelung von Boden über das vorgeschriebene Maß hinaus sind erwünscht.

Bewertungsmatrix:

3 Punkte: Das Konzept setzt sich sehr umfassend und fortschrittlich mit den unterschiedlichen ökologischen Anforderungen auseinander. Das vorgeschlagene Konzept geht über den erwartbaren Durchschnitt hinaus und ist sehr verbindlich.

2 Punkte: Das Konzept setzt sich mit den unterschiedlichen ökologischen Anforderungen auseinander, dabei sind teilweise fortschrittliche Lösungen erkennbar. Das vorgeschlagene Konzept erfüllt die Erwartungen im Grundsatz und lässt teilweise eine hohe Verbindlichkeit erkennen.

1 Punkt: Das Konzept setzt sich ungenügend mit den unterschiedlichen ökologischen Anforderungen auseinander. Die Erwartungen werden nicht erfüllt, das Baukonzept wird voraussichtlich kaum über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Das ökologische Konzept fließt zu 20 % in die Bewertung ein.

Freiraumgestaltung

Die Stadt Gudensberg erwartet eine barrierefreie Gestaltung mit attraktiven Gemeinschaftsflächen zum Zusammenkommen und als gebäudenaher Kinderspielflächen. Eine interne Fußwegeerschließung ist bei den beiden größeren Baugrundstücken sinnvoll. Die Versiegelung sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden, Möglichkeiten zur Anlage von teilweise versickerungsfähigen Flächen sollten genutzt werden. Gehölzanzpflanzungen sind in den Freiflächen vorzusehen, sollten schattenspendend angelegt sein und den Übergang zur freien Landschaft herstellen. Die nachhaltige Pflege und Entwicklung der Außenanlagen sollen berücksichtigt werden.

Bewertungsmatrix:

3 Punkte: Die Qualität der Freiraumgestaltung geht deutlich über den Durchschnitt hinaus. Die Detailaussagen sind sehr gut und von hoher Qualität.

2 Punkte: Die Qualität der Freiraumgestaltung ist durchschnittlich. Detailaussagen sind vorhanden, in Ansätzen in hoher Qualität und erfüllen die Erwartungen im Grundsatz.

1 Punkt: Es erfolgt nur eine ungenügende Auseinandersetzung mit den architektonischen Kriterien, die Erwartungen werden nicht erfüllt und lassen maximal nur eine durchschnittliche Qualität erwarten.

Die Freiraumgestaltung fließt zu 10 % in die Bewertung ein.

Die Gesamtpunktzahl wird wie folgt berechnet:

Arithmetischer Mittelwert der Punkte im Kriterium **Referenzen und Bewerberbogen x 0,05 +**

Arithmetischer Mittelwert der Punkte im Kriterium **Soziale Kriterien x 0,25 +**

Arithmetischer Mittelwert der Punkte im Kriterium **Architektonische Qualität x 0,25 +**

Arithmetischer Mittelwert der Punkte im Kriterium **Mobilitätsbausteine x 0,15 +**

Arithmetischer Mittelwert der Punkte im Kriterium **ökologisches Konzept x 0,2 +**

Arithmetischer Mittelwert der Punkte im Kriterium **Freiraumgestaltung x 0,1 =**

Gesamtpunktzahl

Die Konzepte werden entsprechend ihrer erreichten Gesamtpunktzahl (je höher desto besser, bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los) den städtischen Gremien zur Anhandgabe empfohlen. Erfüllt keines der eingereichten Konzepte ein ausreichendes Qualitätsniveau, steht es der Stadt Gudensberg frei, das Konzeptvergabeverfahren ohne Vergabeentscheidung zu beenden.

4.4. Teilnahmebedingungen und Ausschlusskriterien

Die Stadt Gudensberg bietet die Grundstücke zum Festpreis im Verfahren einer Konzeptvergabe zum Verkauf an. Die angegebenen Festpreise pro qm sind nicht verhandelbar.

Bei den zugrundeliegenden Ausschreibungsunterlagen handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Baukonzeptes und eines Kaufangebotes. Bei dem Konzeptvergabeverfahren handelt es sich nicht um Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistung (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL) oder der Vergabeverordnung (VgV).

Über die Veräußerung, die Bewerberauswahl und bestimmte Konditionen kann die Stadt Gudensberg bis zur Beurkundung frei entscheiden. Gleichwohl hat sich die Stadt Gudensberg entschlossen, den Verkauf und die Auswahl der Käufer in diesem transparenten und bewerberoffenen Verfahren durchzuführen.

Für die Teilnahme am Verfahren, insbesondere die Ausarbeitung der Konzepte, erfolgt – auch im Falle der Aufhebung des Verfahrens – keine Vergütung, Kostenerstattung oder Entschädigung. Etwasige Vorarbeiten, wie die Erstellung von Plänen oder Architektenleistungen erfolgen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko der Bieter*innen.

Gibt ein*e Bewerber*in eine Bewerbung ohne ökologisches Konzept, das über die rechtlichen Mindestanforderungen hinausgeht wie dem GEG (Gebäudeenergiegesetz), und ohne Aussagen zu unterschiedlichen Mobilitätsbausteinen (min. Stellplätze für PKW und Fahrräder) ab, kann das Konzept vom Vergabeverfahren ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für Konzepte, die keine Mischung unterschiedlicher Wohnungen vorsehen oder keinen Anteil an preiswerten oder geförderten Wohnungen aufweisen.

4.5. Ablauf des Verfahrens

Die Konzepte inklusive allen einzureichenden Unterlagen (s.u.) sind spätestens bis

19. August 2022

Digital per E-Mail an vergabestelle@stadt-gudensberg.de einzureichen.

Die eingereichten Konzepte werden durch die Stadt Gudensberg und das beratende Büro akp_ vorgeprüft und einer ersten Bewertung unterzogen, um eine Auswahl an Bewerber*innen zu einem Vorstellungstermin einzuladen. Die Vorstellungen der Konzepte findet am

21. September 2022

im Rathaus der Stadt Gudensberg statt. Für die Präsentation der Konzepte ist maximal 30 min inklusive Rückfragen vor einer Jury bestehend aus Vertreter*innen der städtischen Gremien und aus Fachvertreter*innen vorgesehen. Die Bewerber*innen erhalten von der Stadt Gudensberg hierfür in der 37 KW eine Einladung. Die Jury bewertet die Konzepte anhand der Zuschlagskriterien und gibt auf dieser Grundlage der Stadtverordnetenversammlung eine Empfehlung zur Anhandgabe. Ab Entscheidung über die Anhandgabe durch die Stadtverordnetenversammlung soll innerhalb eines Jahres ein Kaufvertrag abgeschlossen werden. Wenn mit den ausgewählten Bewerber*innen kein Kaufvertrag zustande kommt, besteht die Möglichkeit aus den eingereichten Konzepten einen Nachrücker auszuwählen. Hierfür wird von der Jury eine Nachrückerliste festgelegt.

4.6. Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind von den Bewerber*innen einzureichen:

- Ausgefüllter Bewerberbogen
- Nachweise zu Referenzprojekten, wenn vorhanden
- Pläne, Grundrisse, Skizzen, Visualisierungen in geeignetem Maßstab (Gebäude, Grundrisse, Freiraumgestaltung, Fassaden- und architektonische Details); min. ein städtebaulicher Entwurf im Maßstab 1:1.000
- Angaben zu Anzahl und Größe der Wohnungen, Angaben über Anzahl und Größe anderer Nutzungen, Angaben zur Bruttogeschossfläche
- Aussagen zum geplanten ökologischen Konzept (Text und Darstellungsform je nach Erfordernis, Umfang des Textes max. 1 Seite DIN A4)
- Aussagen zu den Mobilitätsbausteinen (Text und Darstellungsform je nach Erfordernis, Umfang des Textes max. 1 Seite DIN A4)
- Schriftliche Ausarbeitung zum Gesamtkonzept (max. 4 Seiten DIN A4)

4.7. Sonstige Verfahrensbedingungen

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Die Informationen in dieser Projektbeschreibung erfolgen ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben in dieser Projektbeschreibung ausdrücklich vor.

Im Rahmen der Anhandgabe kann die Stadt Gudensberg von den Bewerber*innen die Vorlage einer Finanzierungszusage durch ein Kreditinstitut verlangen.

5. Anlagen

- Bewerberbogen
- Katasterplan als dxf
- Bebauungsplan
- Erschließungspläne
- Baugrundgutachten