

Konzeptvergabeverfahren „Stadtwerkegrundstück“

Stadt Neustadt in Holstein



Mai 2020

Verfahrensträgerin:

Stadtwerke Neustadt in Holstein

im Einvernehmen mit der

Stadt Neustadt in Holstein

Bauamt

Kirchhofsallee 2

23723 Neustadt in Holstein



Verfahrensbetreuung:

Architektur + Stadtplanung

Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbB

Hamburg

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
entwickeln und gestalten

Inhaltsverzeichnis

Teil A: Allgemeine Auslobungsbedingungen

1.	Anlass und Ziel des Konzeptauswahlverfahrens.....	1
2.	Verfahrensgrundlagen.....	1
3.	Verfahrensträgerin und Betreuung.....	2
4.	Bewerber*innen.....	3
5.	Rechtliche Rahmenbedingungen.....	3
6.	Bewerbungsverfahren und Zulassungskriterien.....	4
7.	Anmeldung zum Verfahren.....	6
8.	Schriftliche Rückfragen und Kolloquium.....	7
9.	Verfahrensunterlagen.....	7
10.	Planungsleistungen und Darstellungsanforderungen.....	8
11.	Abgabe der Arbeiten.....	10
12.	Jury, Sachverständige und Vorprüfung.....	11
13.	Beurteilungskriterien.....	12
14.	Eigentum und Urheberrecht.....	14
15.	Weiterer Vertragsablauf.....	14
16.	Versicherung und Haftung.....	15
17.	Vertraulichkeit.....	15
18.	Terminübersicht zum Verfahrensablauf.....	16

Teil B: Ausgangssituation und Programm

1.	Ausgangssituation.....	18
2.	Lage und historische Einordnung.....	18
3.	Planungsgrundlagen.....	20
4.	Bestandssituation im Wettbewerbsgebiet.....	21
5.	Programmvorgaben.....	22
6.	Anlagen.....	26

Konzeptvergabe Teil A

Allgemeine Verfahrensbedingungen

1. Anlass und Ziel des Konzeptauswahlverfahrens

Die Stadtwerke Neustadt i.H. wollen mit diesem Verfahren das bislang selbst genutzte Grundstück veräußern. Die Flächen mit hoher Lagequalität direkt am Neustädter Binnenwasser und zentral am nördlichen Rande der Altstadt gelegen sollen zukünftig für den Wohnungsbau genutzt werden.

Die Flächen befinden sich im Eigentum der Stadtwerke Neustadt i.H. (im Folgenden: „SWNH“), die gleichzeitig Verfahrensträgerin und Verkäuferin des Grundstücks ist.

Für die Planung, Errichtung, Finanzierung und Bewirtschaftung der Grundstücke werden mit dieser Grundstücksausschreibung Bauträger/Investoren als Erbbauberechtigte/Käufer (folgend Interessenten genannt) gesucht, die die Grundstücke in der Gesamtheit erwerben und zeitnah bebauen. In diesem Auswahlverfahren sind die Interessenten aufgefordert, ein aussagekräftiges Bebauungskonzept vorzulegen, dessen Qualität gegenüber dem Kaufpreis/Erbauzinsangebot in der Zuschlagsentscheidung im Vordergrund steht.

Nach Abschluss des Vergabeverfahrens soll ein Bebauungsplan auf Grundlage des Siegerkonzeptes aufgestellt werden.

Ziel des Verfahrens ist die Erlangung von qualitativ vollen Entwürfen für die Umnutzung der Flächen für den Wohnungsbau.

2. Verfahrensgrundlagen

Das Bauträger/Investoren Auswahlverfahren erfolgt als Konzeptvergabeverfahren nach Bestgebotsprinzip.

Das Verfahren richtet sich ausschließlich an Interessenten aus Bauträgern/Investoren mit in- oder externen Architekten*innen und/oder Stadtplaner*innen, die ein umsetzungsfähiges Planungskonzept entwickeln und ein Angebot einreichen sollen.

Das Verfahren wird als freihändige Vergabe in Form eines offenen Konzeptvergabeverfahrens mit der Möglichkeit einer anschließenden Verhandlungsphase durchgeführt. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Die Jurysitzung erfolgt mit anonymisierten Projektplänen.

Die Grundstücksausschreibung ist freibleibend; sie stellt keine Ausschreibung nach VOB, VOL oder VgV dar. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Angebots lassen sich keine Verpflichtungen der SWNH herleiten und es können keine Ansprüche gegen die SWNH geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der

Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen oder für den Fall, dass eine Vergabe eines Grundstücks - aus welchen Gründen auch immer - nicht erfolgt.

Die SWNH behält sich vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt bei Vorliegen triftiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Ausschreibung entsprechende Bewerbungen eingehen. Einsprüche gegen das Verfahren sowie Ansprüche gegen die SWNH sind ausgeschlossen, insbesondere bei Nichtberücksichtigung von Bewerbungen sowie bei Änderung oder Beendigung des Verfahrens.

Verfahrensteilnehmende, Bewerber*innen, Mitglieder der Jury, sachverständige Berater*innen sowie sonstige Beteiligte erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den in diesem Konzeptvergabeverfahren genannten Bedingungen einverstanden.

3. Verfahrensträgerin und Betreuung

Verfahrensträgerin:

Stadtwerke Neustadt in Holstein

im Einvernehmen mit der

Stadt Neustadt in Holstein

Stadtbauamt

Kirchhofsallee 2, 23730 Neustadt in Holstein

Ansprechpartner/in:

Herr Conrad Rieger

Abteilung Stadtplanung

Tel.: 04561/619 - 446

E-Mail: crieger@neustadt-holstein.de

Verfahrensbetreuung

Architektur + Stadtplanung

Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbB

Graumannsweg 69, 22087 Hamburg

Ansprechpartner/in:

Matthias Baum, Christiane Mahnke

Tel: 040/441419

hamburg@archi-stadt.de

4. Bewerber*innen

Gesucht werden Bauträger/Investoren, die über Erfahrungen bei der Planung und Errichtung der beschriebenen Planungs- und Bauaufgabe oder vergleichbaren Projekten verfügen.

Bauträger/Investoren müssen das Konzept zwingend mit in- oder externen Architekten*innen und/oder in- oder externen Stadtplaner*innen erarbeiten.

Die Interessenten haben in der Verfassererklärung einen bevollmächtigten Vertreter sowie die Architekten*innen/Stadtplaner*innen zu benennen.

Die Interessenten und die von ihnen beauftragten Architekten*innen / Stadtplaner*innen erhalten keine Vergütung von der SWNH. Für den Fall, dass die eingereichten Konzepte in den zuständigen Gremien der Stadt Neustadt i. H. zu präsentieren sind, wird keine Vergütung gezahlt. Auch die Erstellung der Bewerbungsunterlagen wird durch die SWNH nicht vergütet.

5. Rechtliche Rahmenbedingungen

Aus der Teilnahme am Konzeptvergabeverfahren lassen sich keine Verpflichtungen gegenüber der Stadt Neustadt i. H. herleiten. Es können insofern auch keine Ansprüche gegen die SWNH geltend gemacht werden. Die SWNH behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn z. B. im Ergebnis kein entsprechend umsetzbares Bebauungskonzept vorgelegt wird oder aufgrund politischer Entscheidungen, z. B. im Rahmen des anschließenden Bebauungsplanverfahrens, eine Durchführung der bisherigen Planungsabsicht nicht mehr möglich ist.

Die Stadt Neustadt in Holstein beabsichtigt für das Wettbewerbsgebiet nach Abschluss des Verfahrens das erforderliche Planungsrecht zu schaffen. Die Einleitung des Bebauungsplan-Verfahrens ist am 24.09.2015 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen worden. Der Geltungsbereich soll mit dem Bebauungsplan überplant werden. Durch das Konzeptvergabeverfahren wird kein Anspruch auf Beschluss eines Bebauungsplanes begründet; § 1 Absatz 3 des Baugesetzbuchs bleibt unberührt. Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens richten sich nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften. Gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuchs ist eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange vorzunehmen. Diese Entscheidungen hängen von den plangebenden Gremien ab. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans besteht daher nicht. Auch stellen die zuvor genannten Absichten keine Zusage derartiger Ereignisse dar. Ebenso

bestehen keine Schadenersatzansprüche bei Abbruch des Verfahrens oder bei einem anderen Inhalt als dem erwarteten.

Das Konzeptvergabeverfahren, das Ergebnis sowie insbesondere auch damit entstehenden Planunterlagen ersetzen oder präjudizieren auch nicht die baurechtlich für das Vorhaben noch erforderlichen Genehmigungen oder andere, darüber hinaus gesetzlich vorgeschriebene Erlaubnisse oder Genehmigungen. Die Rechte Dritter bleiben unbeschadet. Die baurechtliche Genehmigungsfähigkeit der aus dem Wettbewerb resultierenden Einzelvorhaben ist im Rahmen der durch die Stadt Neustadt in Holstein unter Beachtung der zu prüfenden Rechtsvorschriften durchzuführenden Genehmigungsverfahren zu entscheiden. Soweit sich im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren herausstellt, dass einzelne Inhalte und Ergebnisse des Konzeptes nicht baugenehmigungsfähig sind, sind diese mit Zustimmung der Stadt Neustadt in Holstein anzupassen.“

6. Bewerbungsverfahren und Zulassungskriterien

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Interessenten, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Planungsaufgabe, werden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt.

Zur Teilnahme am Konzeptvergabeverfahren wird nur zugelassen, wer die Formulare zur Bewerbung beim verfahrensbetreuenden Büro abgefragt sowie fristgerecht eingereicht hat. Interessenten können ausgeschlossen werden, wenn Unterlagen unvollständig eingereicht wurden. Die SWNH behält sich vor, ggf. Unterlagen nachzufordern. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

Die Bewerber müssen die vorgegebenen Bewerbererklärungen und die Nachweise, die für die Zulassung zum Verfahren gefordert sind, unterzeichnen.

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

1. **Bewerbungsbogen** (Formblatt), ausgefüllt und vom Interessenten rechtsverbindlich unterschrieben (Antrag auf Teilnahme am Auswahlverfahren). Die Nennung der beteiligten Architekten*innen und oder Stadtplaner*innen ist zwingend.
2. **Nachweis über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** durch Angabe der Gesamtumsätze der letzten drei Geschäftsjahre (möglichst durch Jahresabschlüsse und Prüfberichte)
3. **Nachweis über die Wirtschaftlichkeit** vergleichbarer Projekte innerhalb der letzten fünf Jahre

4. Vorlage einer allgemeinen **Bankauskunft** (nicht älter als 6 Monate) über die wirtschaftliche Situation und/oder das Zahlungsverhalten des Unternehmens
5. **Verpflichtungserklärung** vom Interessenten, dass bei Hinzuziehung externer Architekt*innen und oder Stadtplaner*innen diese angemessen vergütet werden und dass im Falle des Erwerbs des Grundstückes mit diesen weiter zusammengearbeitet wird.
6. Architekt*innen und Stadtplaner*innen müssen den **Nachweis** der Berechtigung zur Führung der **Berufsbezeichnung** durch beigefügte Kopie der Eintragungsurkunde in eine Architektenkammer oder Befähigungsnachweis gem. EU-Richtlinie erbringen.
7. Verpflichtungserklärung zur Zahlung des Vergabemindestlohns ergänzen (Formblatt)
8. **Registerauszug** (z.B. Handelsregister) für alle in einem Register eingetragenen Beteiligten an der Interessengemeinschaft, nicht älter als 3 Monate.
9. **Nachweise über die Erfahrung in Planung und Bau** von bereits realisierten und grundsätzlich vergleichbaren Referenzprojekten mit Projektkosten von mind. 10 Mio. €. Die Projektnamen, die Kosten, der/die Auftraggeber, die Leistungsarten und Leistungszeiträume sowie Referenzen von Partnern sind anzugeben.
Je Interessenten sind **2 Referenzen** auf 2 Din-A-3 Formblättern (Musterblatt wird auf der Betreuungsseite zur Verfügung gestellt) einzureichen. Das Layout kann projektabhängig angepasst werden, sofern die abgefragten **Inhalte** beibehalten werden.

Zur Teilnahme am Konzeptvergabeverfahren werden alle Interessenten zugelassen, die die Formulare zur Bewerbung beim verfahrensbetreuenden Büro abgefragt und fristgerecht und vollständig eingereicht haben. Eine qualitative Auswahl erfolgt ausdrücklich nicht. Hiermit soll sichergestellt werden, dass alle Bewerber willens und in der Lage sind, bei einem Zuschlag das Projekt zu realisieren.

Ausschlusskriterien sind ausschließlich:

- Nicht vollständige und fristgerechte Bewerbung
- Unvollständiger Eingang aller von der SWNH bereitgestellter Formulare und geforderter Unterlagen, Nachweise und Erklärungen

- Unvollständig ausgefüllte Unterlagen, Formulare (z.B. Bewerberklärung) und fehlende eigenhändig von den teilnehmenden Partnern geleistete Unterschriften

Die SWNH hat die Möglichkeit ggf. fehlende Unterlagen nachzufordern. Die Bewerber sind eigenverantwortlich für die Einhaltung von Verfahrensfristen verantwortlich und im Falle von Unklarheiten aufgefordert Kontakt mit dem verfahrensbetreuenden Büro aufzunehmen.

Dies erfolgt über das auf der u. g. Internetplattform des Betreuungsbüros zur Verfügung gestellte Rückfragenforum (siehe auch Rückfragenkolloquium)

7. Anmeldung zum Verfahren

Die Verfahrensunterlagen und die Rahmenbedingungen werden im EU-Amtsblatt veröffentlicht. Die EU-Bekanntmachung erfolgt am 11.05.2020 auf dem Online-Tool des Amtes für Veröffentlichungen im Amtsblatt der Europäischen Union.

Die Anmeldung zum Verfahren erfolgt ausschließlich über die Homepage des Betreuungsbüros. Die Verfahrensunterlagen und erforderlichen Formulare sind unter **wettbewerbe.archi-stadt.de** erhältlich.

Bei der Registrierung wird automatisch eine **Kennzahl** vergeben, die im weiteren Verfahren durch die Teilnehmer zu verwenden ist (Beschriftung der Pläne, Kennzeichnung der Planunterlagen etc.).

Die Freischaltung des Teilnehmerbereiches erfolgt ab 13.05.2020.

Bitte beachten Sie bei der Anmeldung, dass Sie eine **E-Mail-Adresse verwenden, die immer erreichbar ist** (z.B. allgemeine Büro-Adresse). Infobriefe mit Verfahrensrelevanten Informationen werden automatisiert und anonym über die Seite **wettbewerbe.archi-stadt.de** verschickt. Die bei der Anmeldung einmal vergebene E-Mail-Adresse ist mit Ihrer Teilnehmer-Kennzahl gekoppelt und kann nachträglich nicht mehr geändert werden.

Somit wird jeweils **nur eine E-Mail-Adresse für das gesamte Team** angeschrieben. Der Empfänger der Infobriefe ist dann dafür verantwortlich, die Informationen an das komplette Team weiter zu leiten.

Die Bewerbungsunterlagen sind in schriftlicher Form, in einem verschlossenen Umschlag mit der Kennzeichnung

KONZEPTVERGABEVERFAHREN STADTWERKEGRUNDSTÜCK

bis zum 18.06.2020, 15.00 Uhr bei

Architektur + Stadtplanung

Baum | Schwormstede | Stellmacher PartGmbB

Graumannsweg 69, 22087 Hamburg

einzureichen. Es gilt der Poststempel. Verspätet eingegangene Anträge werden nicht berücksichtigt.

8. Schriftliche Rückfragen und Kolloquium

Schriftliche Rückfragen

Rückfragen zur Verfahrensunterlage können bis 31.07.2020 im Internet bei wettbewerb.archi-stadt.de im Teilnehmerbereich gestellt werden.

Kolloquium (bei Bedarf)

Zur Klärung ggf. offener Fragen und Unklarheiten wird am 11.08.2020 ein Kolloquium unter Beteiligung der SWNH, mit Vertretern der Jury, den Sachverständigen, dem Betreuungsbüro und Vertretern der Kommune durchgeführt. Hierbei besteht die Möglichkeit, das Grundstück zu besichtigen.

Zeit: 11.08.2020, 11 Uhr

Treffpunkt: wird rechtzeitig per Infobrief bekannt gegeben

Die Teilnahme von mind. einem Vertretenden je Bergergemeinschaft wird empfohlen. Ob ein Rückfragenkolloquium stattfinden sollte, wird nach Eingang der schriftlichen Rückfragen zwischen der SWNH und den Verfahrensbeteiligten zum gegebenen Zeitpunkt entschieden.

Kolloquiumsprotokoll

Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten innerhalb von 14 Tagen im Downloadbereich bei www.archi-stadt.de bereit gestellt.

9. Verfahrensunterlagen

Die Verfahrensunterlagen liegen kostenlos zum jeweiligen Zeitpunkt zum Download bei <https://wettbewerb.archi-stadt.de> bereit.

- Auslobungstext mit Anlagen
- Digitale Planungsgrundlagen und Karten
- Vordrucke
- Protokolle

10. Planungsleistungen und Darstellungsanforderungen

Von den Bewerber*innen werden folgende Leistungen verlangt:

auf 2 Plänen DIN A0 (Querformat) sind zu verteilen:

- Alle Zeichnungen sind genordet darzustellen -

Lage- und Gestaltungsplan (M 1:500)

über den gesamten / erweiterten Geltungsbereich

- Dachaufsicht mit Angabe der Anzahl der Geschosse
- Zufahrten / Erschließung
- Anordnung der Nebenanlagen (Fahrradabstellanlagen, Müllplätze, Stellplätze, Begrünung etc.)
- Freiflächen

Grundrisse

Erdgeschoss und Regelgeschosse M 1:200

beispielhafte Darstellung von schematischen Grundrissausschnitten, (beim EG-Grundriss mit Außenanlagen) zur Verdeutlichung des Konzeptes und des Wohnungsmixes.

Ansichten und Schnitte (M 1:200)

beispielhafte Darstellung der Fassaden mit Beschreibung der Materialien, mindestens ein Schnitt (z.B. Höhenprofil vom Binnenwasser zur Straße Ziegelhof)

Perspektiven

zur Veranschaulichung der Entwurfsidee sind zwei Perspektivdarstellungen zu liefern:

- Vogelperspektive
- Blick vom Binnenwasser

Flächenberechnungen

die verschiedenen Formblätter (Excel-Tabelle) sind auszufüllen

Kaufpreisangebot / Erbbaurechtsangebot

die verschiedenen Formblätter (Excel-Tabelle) sind auszufüllen

Es ist ein verbindliches Kaufpreis- oder Erbbauzinsangebot (Gesamtbetrag und Schichtwert) auf dem entsprechenden Formblatt einzureichen.

Erläuterungsbericht

Die grundlegenden Entwurfsgedanken, die Art der vorgenommenen Gestaltung, die Grundrisswahl, die vorgesehene Baukonstruktion und die hier verwendeten Materialien sind in einem Erläuterungsbericht zu beschreiben. In diesem Bericht sollen auch konzeptionelle Ansätze zur Steigerung der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sowie das

energetische Konzept erläutert werden. Weiterhin sind das Mobilitäts- und Wohnkonzept sowie die Zielgruppen zu erläutern.

Der Umfang des Erläuterungsberichts darf drei DIN A4-Seiten nicht überschreiten. Der Erläuterungsbericht kann auf den Plänen montiert werden, er ist gleichzeitig jedoch auf einzelnen DIN A4-Seiten abzugeben.

Verfassererklärung (in undurchsichtigem Umschlag)

Alternativen

Planungsalternativen von grundlegend verschiedener Konzeption und Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Zulässig ist die Abgabe mehrerer vollumfänglicher eigenständiger Angebote gem. Teil A, Ziffer 10. Die Bewerbungsunterlagen gem. Teil A Ziffer 6 sind nur einfach einzureichen.

Die **Abgabeleistungen in Papierform** haben bei Architektur + Stadtplanung wie nachstehend beschrieben zu erfolgen:

Sämtliche Unterlagen sind an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite, sowie der Verfassererklärung und auf der Verpackung **durch die (zuvor bei der Anmeldung automatisch vergebene) Kennzahl** aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern (max. 1 cm hoch, max. 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Pläne

farbig und gerollt in Papierform

Prüfpläne

- Ein Satz Pläne s/w, gefaltet
- Ein Satz A3-Verkleinerungen, farbig

Erläuterungsbericht

ausgedruckt in schwarz/weiß auf DIN A4 Seiten

Flächenberechnungen

ausgedruckt auf DIN A4 Seiten

Kaufpreisangebot / Erbbaurechtsangebot

ausgedruckt auf DIN A4 Seiten

Verfassererklärung

Die unter Verwendung des beigefügten Formblattes abzugebende Erklärung ist vollständig auszufüllen und vom verantwortlichen Vertreter zu unterzeichnen.

Planverzeichnis

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.

Zusätzlich haben alle **Abgabeleistungen in digitaler Form** bei Architektur + Stadtplanung wie nachstehend beschrieben zu erfolgen:

Die digitalen Dateien sind auf einem mit der Kennzahl beschrifteten USB-Stick zu liefern. Die **Dateinamen** müssen wie folgt lauten:
Kennzahl_PlanNr.Dateiendung

Abgabepläne: 2 Dateien als jpg-Datei

Die Dateien werden für eine Beamerpräsentation verwendet, d.h. sie sollen in Bildschirmauflösung erzeugt werden. Bildgröße: 3840 x 2714 Pixel, Auflösung 72 dpi

Abgabepläne: 2 Dateien als pdf-Datei

Die Dateien werden für die Vorprüfung benötigt, d.h. sie müssen am Bildschirm lesbar sein. Dateigröße: maximal 12 MB je Datei

Flächenberechnungen als pdf-Datei und Excel-Datei.

Kaufpreisangebot als pdf-Datei.

Erläuterungsbericht als pdf-Datei.

11. Abgabe der Arbeiten

Die Konzepte (Pläne/Texte USB-Stick) sind bis zum **01.10.2020, 15.00 Uhr** einzureichen bei:

Architektur + Stadtplanung

Baum I Schwormstede I Stellmacher PartGmbB

z.Hd. Frau Mahnke
Graumannsweg 69
22087 Hamburg

Es gilt das Datum des Poststempels (unabhängig von der Uhrzeit).

Anerkennung der Zustellung

Als Zeitpunkt der rechtzeitigen Einlieferung gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, wenn die Arbeit bei der angegebenen Adresse persönlich abgegeben wird.

Wenn die Arbeit bei der Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird, gilt das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit,

Die Bewerber*innen sorgen dafür, dass sie den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen können. Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum

Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Die Abgabe der Konzepte an anderer als der von der SWNH bestimmten Stelle ist nicht zulässig und führt zum Ausschluss vom Verfahren. Durch die Einsendung der Konzeptunterlagen dürfen dem Empfänger keinerlei Kosten entstehen.

Absendernennung

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

12. Jury, Sachverständige und Vorprüfung

Jurymitglieder mit fachlicher Qualifikation (stimmberechtigt):

Susanne Korhammer, TARA Ingenieurinnen, Varel

Prof. Frank Schwartze, Stadtplaner, TH Lübeck

Antje Weise, Dipl.-Ing. Architektur, Bauamtsleiterin Neustadt i.H.

Marie-Luise Zastrow, freischaffende Architektin + Stadtplanerin, Kiel

Jurymitglieder mit örtlicher Kenntnis (stimmberechtigt, alle Stadt Neustadt i.H.):

1 Stadtverordneter, Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (PUBA)

Vera Litzka, Werkleitung Stadtwerke

Mirko Spieckermann, Bürgermeister

Stellvertretende Jurymitglieder mit fachlicher Qualifikation:

Sabine Petersen, Dipl.-Ing. Architektur, Stadt Neustadt i.H.

NN

Stellvertretende Jurymitglieder mit örtlicher Kenntnis:

1 Stadtverordneter, Bau-, Planungs- und Umweltausschuss (PUBA)

1 Stadtverordneter, Stadtwerkeausschuss (ständig anwesend)

1 Stadtverordneter der Stadtverordnetenversammlung Neustadt i. H.

Harald Wiese, Stadtwerke

Gäste (nicht stimmberechtigt)

5 Stadtverordnete der Stadtverordnetenversammlung Neustadt i. H.

Sachverständige

Barbara Becker-Barbarello, Finanz und Grundstücksabteilung

Lars-Arne Beilfuß, Abteilungsleiter Technik, Gas, Wasser, Wärme

Kim Maertel, TARA Ingenieurinnen, Varel

Dr. Martin Hoefft, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht

Conrad Rieger, Stellvertretender Bauamtsleiter

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt in Zusammenarbeit mit den Sachverständigen

durch:

Matthias Baum, Architekt u. Stadtplaner, A+S Hamburg

Christiane Mahnke Mitarbeiterin A+S, Hamburg

Die eingereichten Arbeiten werden anhand von objektiven Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die Sachverständigen geprüft. Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil der Jury vorgreifen könnte, als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Konzeptlösung.

13. Beurteilungskriterien

Die Jury wird ihr Urteil anhand der Qualität der eingereichten Konzeptlösungen und des Kaufpreises/Erbauzinsangebotes bilden:

Formalleistungen

- Termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmerfüllung

Beurteilungskriterien	Gewichtung
Nutzungskonzept	20 %
<ul style="list-style-type: none">• Wohnungsbaukonzept und Erfüllung der wohnungsbaupolitischen Ziele der Stadt• Weitere Angebote (Stadtteiltreffpunkt, Kita, Büros, Dienstleitung etc.)	
Verkehrskonzept	10 %
<ul style="list-style-type: none">• Nachweis eines schlüssigen Erschließungskonzeptes• Berücksichtigung der erforderlichen Wege und Flächen für die Ver- und Entsorgung sowie Erschließungssituation• Anordnung der erforderlichen Stell- und Parkplätze• Anordnung von Fahrradabstellmöglichkeiten• Berücksichtigung von Stromtankstellen für Elektroautos und E-Bikes	

Entwurfsqualität	20 %
<ul style="list-style-type: none">• Maßstäblichkeit der Bebauung• Berücksichtigung der vorhanden Strukturen und der umliegenden Bebauung• Grundidee des Bebauungskonzepts und Konformität zu den städtebaulichen Zielen• Anordnung der Baukörper• Städtebaulich-stadträumliche Qualitäten in Bezug auf die Lage an der Altstadt• Architektonische Qualität der Bebauung• Gestalterischer Umgang mit dem sensiblen Übergang zum Binnenwasser• Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand• Berücksichtigung der erforderlichen Wege und Flächen für Spielplätze, Oberflächenentwässerung und Feuerwehr• Qualität der Freiflächen/ des Außenraums	
Nachhaltigkeit, Ökologie und Ressourceneffizienz	20 %
<ul style="list-style-type: none">• Umsetzung von aktuellen Klimaschutzzielen, Energieeffizienz und ressourcenschonenden Maßnahmen• Ausgewogenheit ökonomischer, ökologischer, sozialer und ästhetischer Belange• Berücksichtigung der Grundlagen des Nachhaltigen Bauens nach BNB (Nachhaltigkeit, Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle Aspekte, technische Qualität und Prozessqualität)• Integration einer Lebenszyklusanalyse für die verbauten Materialien der Gebäudehülle zur Bewertung der Umweltrelevanz• Entwicklung innovativer, wirtschaftlich attraktiver Lösungsvorschläge zur Reduzierung des Energieverbrauchs und Steigerung der Ressourceneffizienz	
Kaufpreisangebot / Erbbauzinsangebot	30 %
<ul style="list-style-type: none">• Höhe des Kaufpreisangebots Mindestpreis: 2.000.000,-- €• Erbbauzinsmindestprozentsatz: mind. 100.000 € p.a.• Bedingungen und Klauseln im Zusammenhang mit den Preisangeboten	

Die Punktevergabe für die Kaufpreis- bzw. Erbbauzinsangebote wird wie folgt ermittelt¹:

	Erbbauzins	Kaufpreis
Schritt 1	$\frac{\text{Gebot}}{100.000} \times 2,5 = P_x$	$\frac{\text{Gebot}}{2.000.000} \times 1 = P_x$
Schritt 2	$\frac{P_x}{P_{max}} \times 10$	

P_{max} ist die höchste erreichte Punktzahl aller Gebote.

Bewertungskriterien	Punkte	Gewichtung in %
Entwurfsqualität	1 - 10	20
Nutzungskonzept	1 - 10	20
Verkehrskonzept	1 - 10	10
Nachhaltigkeit, Ökologie und Ressourceneffizienz	1 - 10	20
Kaufpreisangebot / Erbbauzinsangebot	1 - 10	30
SUMME GESAMTPUNKTZAHL	<i>max. 50</i>	max. 100

14. Eigentum und Urheberrecht

Die SWNH hat das Recht, die Konzepte oder Teile davon ohne Vergütung zu veröffentlichen und auszustellen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt. Eine Rücksendung der Arbeiten ist nicht vorgesehen und nur auf ausdrücklichen Wunsch in Abstimmung mit der Ausloberin möglich.

15. Weiterer Vertragsablauf

Auf Grundlage der Ergebnisse wird die SWNH mit einem der Interessenten in die weiteren Verhandlungen eintreten.

Die Stadt Neustadt i. H. behält sich vor, im Nachgang des Verfahrens noch Optimierungen der Planung zu fordern.

¹ Vgl. Berechnungsbeispiel „Bewertungsmatrix Erbbauzins / Kaufpreis“ in der Anlage

Die ausgewählten Interessenten sollen das Konzept in angemessener Zeit weiter vertiefen und mit der Stadt Neustadt i. H. in den Dialog über das städtebauliche Konzept treten. Die Stadt Neustadt i. H. wird mit dem ausgewählten Interessenten abstimmen, ob das vorgelegte Konzept die städtebaulichen Vorgaben erfüllt oder Nachbesserungsbedarf besteht. An den Kaufvertrag wird eine Realisierungsverpflichtung mit Fristen gekoppelt.

16. Versicherung und Haftung

Die eingereichten Konzepte werden seitens der SWNH nicht versichert. Für Beschädigung oder Verlust von Wettbewerbsarbeiten übernimmt die Ausloberin keine Haftung.

Die Angaben in diesem Konzeptvergabeverfahren ersetzen keine selbstständige Prüfung der darin enthaltenen Informationen durch die Interessenten. Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf den der SWNH, deren Mitarbeiter*innen bzw. deren Berater*innen zur Verfügung stehenden Informationen. Sie wurden von der SWNH nicht auf ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft.

Die SWNH und das verfahrensbetreuende Büro üben den Interessenten (Bewerbern) oder sonstigen mit dem Verfahren befassten Personen gegenüber keine Beratungstätigkeit aus. Es bestehen auch keine Aufklärungspflichten oder sonstige Verpflichtungen gleich welcher Art. Insbesondere wird keine Haftung für Verschulden bei Vertragsschluss im Sinne des § 311 Abs. 2 BGB übernommen.

17. Vertraulichkeit

Das Verfahren ist bis zum Ende der Jurysitzung anonym. Nur das betreuende Büro hat zur Klärung offener Fragen oder z.B. Nachforderungen von Unterlagen das Recht mit den Bewerbern in Kontakt zu treten. Hierbei wird die Anonymität gegenüber der SWNH und den sonstigen Verfahrensbeteiligten gewahrt.

Alle Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte des Verfahrens Stillschweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die SWNH nicht zugänglich machen.

Die wirtschaftlichen Informationen der Bewerber werden von der SWNH und dem betreuenden Büro sowie den Jurymitgliedern und Sachverständigen in allen Teilen streng vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht, noch Dritten zur Kenntnis gegeben, die nicht mit der Vorprüfung und Auswahl befasst oder als Mitglieder von Gremien der Stadt Neustadt i. H. für Entscheidungen im Zusammenhang

mit diesem Konzeptvergabeverfahren oder dem späteren Grundstücksverkauf zuständig sind. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben vorbehalten.

18. Terminübersicht zum Verfahrensablauf

EU-Bekanntmachung	08.05.2020
Anmeldephase	13.05.2020 – 18.06.2020
Prüfung der Teilnahmeanträge	09.07.2020
Rückfragen	
Schriftliche Rückfragen	20.07.2020 – 31.07.2020
<i>Rückfragenkolloquium (optional)</i>	11.08.2020
Bearbeitungsphase	
Abgabe der Konzepte/Angebote	01.10.2020, 15.00 Uhr
Vorprüfung	
Jurysitzung	10.11.2020
Ausstellung der Arbeiten	im Anschluss

Konzeptvergabe Teil B

Ausgangssituation und Programm

1. Ausgangssituation

Aufgrund der räumlichen Verlagerung der Stadtwerke Neustadt in Holstein steht das verbleibende Grundstück als gewerbliche Konversionsfläche für eine Neuentwicklung zur Verfügung. Die Stadtwerke sind Eigentümerin der Fläche und wollen das Grundstück an einen Bauträger/Investor veräußern und das Quartier mit Energie versorgen.

2. Lage und historische Einordnung

Die Stadt Neustadt in Holstein ist Geschäftszentrum mit rund 16.000 Einwohnern und vielfältiger Wirtschaftsstruktur. Der historische Stadtkern, ein reizvoller Hafen und der größte Sportboothafen Deutschlands verleihen der Stadt eine herausgehobene Stellung unter den Badeorten der schleswig-holsteinischen Ostseeküste, direkt an der Lübecker Bucht gelegen.

Das Stadtgebiet gliedert sich in die drei Stadtteile Neustadt, Pelzerhaken und Rettin. Davon ist Neustadt mit rund 90 % der Einwohner der größte. Hier befindet sich auch das historische Stadtzentrum, welches sich entlang der östlichen Hafenseite sowie des Neustädter Binnenwassers erstreckt. Der historische Altstadtkern ist der älteste Bestandteil der Stadt und durch eine verdichtete Bebauung geprägt. Konzentrisch zur Altstadt haben sich überwiegend Wohnquartiere entwickelt. Größere Gewerbeflächen haben sich im westlichen Stadtgebiet angesiedelt und erstrecken sich teilweise bis an die westliche Hafenseite.

Die kleineren Stadtteile Pelzerhaken und Rettin, direkt an der Küste gelegen, sind vorwiegend touristisch geprägt. Nördliche und östliche Teile des Stadtgebietes werden weitläufig landwirtschaftlich genutzt. Waldflächen sind im Stadtgebiet kaum vorhanden.

Verkehr

Die Stadt Neustadt in Holstein ist über die beiden Anschlussstellen „Neustadt Mitte“ und „Neustadt Pelzerhaken“ an die Bundesautobahn A1 angebunden. 32 Kilometer nordwestlich von Lübeck ist Neustadt von Hamburg über die Autobahn A 1 in einer knappen Stunde zu erreichen. Dänemark und Kiel sind ebenso nah.

Der Bahnhof Neustadt (Holstein) sowie der angrenzende ZOB liegen als wichtige Verkehrsknotenpunkte westlich des Hafenbeckens. Hier verkehrt die Bahnlinie Lübeck Hauptbahnhof – Puttgarden Fährbahnhof. Der Kopfbahnhof wird als ein Abzweig dieser Bahnlinie bedient.

Gegenüber dem Bahnhofsvorplatz liegt der ZOB. Von hier können mit diversen Buslinien die umliegenden Städte und Gemeinden, wie z.B.

Eutin, Süsel, Altenkrempe, Schönwalde, Scharbeutz, Grömitz etc. erreicht werden.

Der ÖPNV innerhalb des Stadtgebietes von Neustadt beschränkt sich auf einige Buslinien. Die Bushaltestelle „Am Markt“ wird von vier Buslinien bedient.

Historie

Die Stadt Neustadt in Holstein wurde 1244 als Nahestand von Altenkrempe gegründet. Noch heute ist die ursprüngliche Siedlungsstruktur mit der Stadtkirche und dem Marktplatz, von dem rechtwinklige Straßen abgehen, erkennbar. Die ehemalige mittelalterliche Siedlung wird von den Straßen Grabenstraße, Waschgrabenallee, Schiffbrücke, „Untere Querstraße“, „Am Binnenwasser“ und dem Haakengraben eingrahmt.

Zum Schutz der Siedlung wurden neben den Gegebenheiten des Geländes (Binnenwasser und die Verbindung zur Ostsee) eine Mauer und ein äußerer Befestigungsring errichtet. Von den ehemals drei Stadttoren ist heute lediglich das nördliche Kremper Tor am Haakengraben erhalten.

Planungsgebiet



Der Regionalplan für den Planungsraum II

Gem. Ziff. 4.4 des Regionalplanes sollen die Stadt- und Umlandbereiche als bedeutende Siedlungs-, Versorgungs- und Arbeitsmarktschwerpunkte zur Stärkung des ländlichen Raumes weiterentwickelt werden. Ihre Entwicklungsimpulse sollen in den gesamten umliegenden Raum ausstrahlen.



Sanierungsgebiet Altstadt (ohne Maßstab),
Quelle: Satzung der Stadt Neustadt in Holstein über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes «Altstadt» in Neustadt in Holstein gemäß §142 BauGB

4. Bestandssituation im Wettbewerbsgebiet

Verkehrliche Anbindung

Das Grundstück ist gut an den örtlichen und überörtlichen Verkehr angebunden. Über den Kremper Weg kann in fünfminütiger Autofahrt die Anschlussstelle Neustadt i.H. – Pelzerhaken der BAB 1 erreicht werden. Von dort erreicht man in ca. 15 Minuten Oldenburg in Holstein im Norden und in ca. 30 Minuten die Hansestadt Lübeck im Süden.

ÖPNV

Vom Planungsgebiet kann der Marktplatz, der von verschiedenen Buslinien bedient wird in fünf Minuten fußläufig erreicht werden. Den Bahnhof mit dem ZOB an der Hafenwestseite erreicht man in 13 Minuten zu Fuß.

Bestandssituation

Auf dem Grundstück befinden sich noch die Gebäude der Stadtwerke, die im Zuge der Neubebauung abgerochen werden sollen. Das Plangebiet am Rande der Altstadt stellt eine attraktive Entwicklungsfläche für einen zentrumsnahen Wohnungsbau in Ergänzung der angrenzenden, bestehenden Wohnquartiere dar. Die zentrale Lage dieser Fläche und ihre gute Anbindung an die Buslinien am Marktplatz unterstreichen das große Potenzial dieser Fläche.

5. Programmvorgaben

Zielsetzung

Allgemeines Ziel einer städtebaulichen Umgestaltung des Grundstückes soll die Entwicklung eines qualitativollen innerstädtischen Quartiers mit einer Mischung von überwiegend Wohnen (bevorzugt Wohnen für Familien mit entsprechendem familienfreundlichen Umfeld), in Ergänzung mit sozialen Einrichtungen (z.B. Kita) und eventuell einer Quartiersversorgung (Apotheke, Friseur, etc.) unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauung sein.

Ziel ist die Planung eines zusammengehörigen urbanen Quartiers, das sich dennoch an die Struktur der Altstadt anpasst und in das Stadtgefüge integriert wird. Dies kann beispielsweise durch die Aufnahme der Parzellenstruktur erfolgen. Die attraktive Lage zum Binnenwasser sollte in die städtebauliche Konzeption mit einbezogen werden. Auch die Maßstäblichkeit neuer Bebauung gegenüber dem angrenzenden Bestand ist zu beachten. Es soll eine verdichtete Bebauung geplant werden mit einem intelligenten Freiraumkonzept, das öffentliche, halb öffentliche und private Freiräume ermöglicht.

Nutzung

Die Nutzungsstruktur soll sich vorwiegend am innerstädtischen Wohnbedarf orientieren. Dabei kann eine Durchmischung des Quartiers mit anderen Nutzungsformen, wie sie regelmäßig in einem allgemeinen Wohngebiet vorzufinden sind, angestrebt werden. Gewünscht sind z.B. ein Café, ein Quartierstreffpunkt, Dienstleistungen und/oder kleinere Büros zur Belebung der Quartiersmitte. Darüber hinaus kann ein Standort für eine soziale Einrichtung geplant werden. Dabei kann es sich beispielsweise um eine Kita handeln. Zudem sollen Büroflächen für ein Kundencenter der Stadtwerke vorgehalten werden. Grundsätzlich ist die Abstimmung der jeweiligen ergänzenden Nutzungen zum Wohnen erforderlich. Zweitwohnungen, Ferienwohnungen, Seniorenresidenzen, betreutes Wohnen (als Mietangebot mit der Verpflichtung

Betreuungsleistungen im Anspruch zu nehmen) und Supermärkte sind nicht gewollt.

Büro/Verwaltung

Die Stadt Neustadt in Holstein nutzt zurzeit das an der Straße Ziegelhof stehende, ehemalige Verwaltungsgebäude der Stadtwerke als temporäre Bürofläche für die Stadtverwaltung. Diese Nutzung soll vorerst weiter aufrecht erhalten bleiben. Dafür gibt es zwei Möglichkeiten, von denen eine im Entwurfskonzept vorgeschlagen werden muss:

1. Das Bestandsgebäude bleibt erhalten und wird weiterhin als Bürogebäude genutzt. Aktuelle Anforderungen an Brandschutz, Barrierefreiheit und energetische Einsparungen sind zu beachten.
2. 480 m² netto Haupt- und Nebennutzflächen für Büronutzung sind im neuen Quartier einzuplanen.

Die Stadt wird sich spätestens zum Zeitpunkt der Rechtskraft des B-Planes 88 entscheiden, ob sie die Option der Anmietung ganz oder teilweise nutzen möchte. Falls nicht, kann der Investor diese Flächen auch als Wohnungen errichten bzw. anderweitig vermieten. Es ist eine netto Kaltmiete von 10 €/m² für die Anmietung der Büroflächen für Option 1) oder 2) anzunehmen.“

Wohnformen

Neue Wohnformen, Wohnen mit Kindern, Konzepte für Baugemeinschaften oder Wohngemeinschaften sind wünschenswert. Ziel ist die kleinteilige Mischung unterschiedlicher Gebäudetypen und Wohnformen mit Eigentumswohnungen und Mietwohnungen im günstigen Preissegment. Die verdichtete Bebauung mit Stadthäusern oder/und Mehrfamilienhäusern sollte aufgrund der zentralen Lage überwiegen. Bei allen neu zu schaffenden Wohnungen sollte die Barrierefreiheit beachtet werden.

Ziele bzgl. Wohnungsbau

- **Anzahl der Wohneinheiten:**
Mindestens 60 WE
- **Summe aller Wohnflächen:**
mindestens 4.500 qm
- **Anteil der Wohnflächen für die dauerhafte Vermietung:**
mindestens 50% der geplanten Wohnflächen

- **Wohnungsgrößen**
mindestens 25% der geplanten Wohneinheiten sollen als 4-Zimmerwohnungen für Familien geplant werden
- **Geförderter Wohnraum**
Mindestens 30% der geplanten Wohnflächen sollen gemäß Wohnraumförderungsrichtlinien (WoFöRI SH) förderfähig errichtet werden
- **Barrierefreiheit**
mindestens 30% aller Wohneinheiten sollen barrierefrei sein
- **Energetischer Standard:**
mindestens KfW-Effizienzhaus 40
- **Stellplatzschlüssel**
1 Stellplatz je 100 qm Geschossfläche
1 Stellplatz je 10 Einrichtungsplätze bei sozialen Einrichtungen
1 Stellplatz je 50 qm Nutzfläche bei Einrichtungen der Quartiersversorgung

Architektur

In Bezug auf die Architektur und die Gestaltung neuer Gebäude ist insbesondere ein angemessenes Einfügen in das Stadtbild von Bedeutung. So können moderne Gebäudekubaturen geplant werden, diese sollten jedoch bezüglich der Materialwahl mit dem altstädtischen Gesamtbild harmonisieren. Grundsätzlich sollte die Verbindung des Neuen mit dem Alten Berücksichtigung finden. Flachdächer sind im Zusammenhang mit attraktiven privaten Freiräumen auf Dachterrassen möglich.

Verkehr

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Straße „Vor dem Kremper Tor“ und von dort über die Straße „Am Binnenwasser“ oder „Ziegelhof“. Eine zusätzliche Öffnung des Quartiers zur Altstadt durch die Verlängerung der Straße „Rosenstraße“ – entweder als Fußweg oder auch für den PKW-Verkehr – sollte in Erwägung gezogen werden. Innerhalb des Quartiers sollte geprüft werden, ob eine nicht motorisierte Erschließung möglich ist. Das bedeutet, dass entsprechende Parkmöglichkeiten an den Zufahrten bzw. den Zugangsbereichen oder in Tiefgaragen vorzusehen sind.

Freiraum

Die Freiraumstruktur der Altstadt ist durch kleine (und versteckte) Innenhöfe geprägt, die von den Bewohnenden zur Erholung genutzt werden. Ein ähnliches Konzept wäre ebenfalls für das Planungsgebiet vorstellbar. Es wäre jedoch auch eine große gemeinschaftliche Freifläche mit z.B. Spiel- und Verweilmöglichkeiten für die Bewohnenden des Quartiers denkbar. In diesem Zusammenhang sollte der Landschaftsbezug mit Blickbeziehung zum Binnenwasser hergestellt werden (kein

exklusiver Zugang zum Wasserblick, sondern eventuell auch ein größerer Platz für alle). Die Durchgrünung sollte angemessen sein und hohe Aufenthaltsqualität bieten. Der Freiraum sollte vorwiegend den Bewohnenden des Quartiers zur Verfügung stehen. Wegebeziehungen durch das Quartier und als Verknüpfung zur und zwischen der Altstadt sind denkbar. Zu beachten ist der **Waldabstand von 30 m** zum Schulwald.

Energie und Klima

Das Quartier wird von Anfang an mit einer regenerativen Energieversorgung geplant werden. Die Energieversorgung für das Quartier sowie eine angrenzende Entwicklungsfläche neben dem Plangebiet wird durch die SWNH realisiert. Der Bauträger/Investor wird Anschlussnehmer.

Für das BHKW sind 150 m² Fläche im Wettbewerbsgebiet vorzusehen. Diese Fläche sollte auch im Besitz der Stadtwerke verbleiben, es sei denn, sie ist im Keller eines Gebäudes verortet.

Die Reduzierung des Energiebedarfs des Baugebietes kann durch energetisch optimierte Gebäudehüllen und durch kompakte Gebäudekörper erzielt werden.

Dem sommerlichen Wärmeschutz ist durch solaroptimierte Gebäudeausrichtung Rechnung zu tragen, um eine sommerliche Überhitzung der Gebäude allein durch die Ausrichtung, Anordnung und Größe der Fenster zu vermeiden.

Ebenfalls ist die Ausrichtung und Kubatur der Gebäude so zu gestalten, dass eine höchstmögliche solare Nutzung, bevorzugt zur Eigenstromproduktion, der Dächer und Fassaden der Gebäude möglich ist. Möglichkeiten zur E-Mobilität sind in dem Konzept zu berücksichtigen. In Bezug auf ein klimafreundliches Quartier sind auch Möglichkeiten der Dach- oder Fassadenbegrünung in die Planungen mit aufzunehmen. Im Umgang mit Regenwasser sind Rückhaltung und Abflussminderung des Niederschlagswassers durch geeignete Maßnahmen zu beachten und eine Regenwassernutzung zu integrieren. Zu beachten ist der steigende Meeresspiegel und das Landeswassergesetz SH (teilweise Lage der Flächen unterhalb 3,5 m über NHN).

Zielsetzung zur Realisierung:

Bezugsfertige Herstellung der Bebauung spätestens 48 Monate nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustadt in Holstein zum Erreichen der Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplans Nr. 88

Kaufpreisangebot/Erbbauzins

Die Stadt Neustadt i.H. sucht einen Investor oder Bauträger, der das

Grundstück käuflich oder in Erbbaurecht erwirbt und dort zeitnah das in diesem Verfahren ausgewählte Baukonzept realisiert. Die konzeptabhängige Erschließung erfolgt auf eigene Kosten. Im Konzept vorgesehene öffentliche Erschließungen sind nach Baufertigstellung der Stadt kosten- und lastenfrei zu übertragen.

Auf Grundlage des Baukonzepts soll deshalb ein verbindliches Kaufpreis- oder Erbbaurechtsangebot unterbreitet werden. Dabei sollte das Angebot sowohl den Grundstückspreis über den Baugrundpreis als auch den Schichtwert nach der realisierten Geschossfläche abbilden, um auf mögliche Anpassungen des Konzepts reagieren zu können.

Der Mindestpreis, der unabhängig von der realisierten Geschossfläche ist, beträgt 2.000.000 €. Das entspricht ca. 250 €/m² Grundstücksfläche. Der Mindesterbbauzins beträgt 100.000 €/p.a.

Die SWNH hat unverbindliche Musterverträge (Anlage) erstellt, die die Einzelheiten für den Verkauf oder das Erbbaurecht des Grundstücks beschreiben.

Die Grundstücksüberlassung soll direkt im Anschluss an die Entscheidung im Verfahren durchgeführt werden. In der Kalkulation des Angebots ist für das Bauplanverfahren einschließlich erforderlicher Gutachten ein Betrag in Höhe von ca. 25.000.- EUR netto anzusetzen. Auch die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (falls notwendig) und mögliche Erschließungsbeiträge aus dem Ausbau der Straßen Am Binnenwasser und Ziegelhof sind zu berücksichtigen; ebenso die Abbruch-Kosten.

Im Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag wird eine aufschiebende Bedingung für den Fall des Nicht-Zustandekommens der Satzung über den Bauplan formuliert. Aus rechtlichen Gründen (§1 Abs. 3, Satz 2 BauGB) kann keine Garantie für die Realisierung der vorgeschlagenen Planungskonzeption gegeben werden. Dieser Aspekt kann z.B. durch dynamische Komponenten im Kaufpreisangebot (Schichtpreis in Abhängigkeit zur realisierten BGF) abgebildet werden.

6. Anlagen

- Vermessung
- Bodengutachten
- Musterkaufverträge
- Formblätter
- Berechnungsbeispiel „Bewertungsmatrix Erbbauzins / Kaufpreis“