

KONZEPTVERGABE DER STADT HÖXTER

von Bauflächen

im Bebauungsplangebiet Nr. 8/62 „Im Flor“ in der Kernstadt Höxter

Im Rahmen dieser Konzeptvergabe werden die im Bebauungsplan ausgewiesenen Bauflächen WA 1, WA 2 und WA 5 vermarktet und angeboten. Insgesamt werden vier Lose gebildet, die im Plan „Vermarktungsplan mit Losen“ (Anlage 1) farblich gekennzeichnet sind. Jeder Bewerber kann sich auf eines, mehrere oder alle Lose bewerben. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Los 1: WA1 (blau dargestellt), ca. 1.745 qm

ist in geschlossener Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m zu bebauen. Zulässig sind Flach- oder Pultdächer.

→ **Vorgabe:** Es muss mindestens 30 % geförderter Wohnraum für 1-2 Personenhaushalte, jeweils Einkommensgruppe A, realisiert werden.

Wohnungsgrößen für 1-Personen-Haushalte max. 50 qm,

Wohnungsgrößen für 2-Personen-Haushalte max. 65 qm

Am äußersten Rand des Grundstücks verlaufen entlang der Straße „Im Flor“ (nicht im Baufeld) Telekommunikationskabel, die grundbuchlich gesichert werden müssen.

Der Mindestkaufpreis beträgt 145 €/qm zzgl. Erschließungskosten.

Los 2: WA1 (lila dargestellt), ca. 885 qm

ist in geschlossener Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m zu bebauen. Zulässig sind Flach- oder Pultdächer.

→ **Vorgabe:** Es muss mindestens 30 % geförderter Wohnraum für 1-2 Personenhaushalte, jeweils Einkommensgruppe A, realisiert werden.

Wohnungsgrößen für 1-Personen-Haushalte max. 50 qm,

Wohnungsgrößen für 2-Personen-Haushalte max. 65 qm

Der Mindestkaufpreis beträgt 145 €/qm zzgl. Erschließungskosten.

Los 3: WA 2 (gelb dargestellt), ca. 2.960 qm

ist in offener Bauweise mit Doppel- und/oder Reihenhäusern zu bebauen. Eine zweigeschossige Bauweise ist zwingend vorgeschrieben.

In der nordwestlichen Ecke des Grundstücks verlaufen entlang der Straße „Im Flor“ (nicht im Baufeld) Telekommunikationskabel, die grundbuchlich gesichert werden müssen.

Der Mindestkaufpreis beträgt 165 €/qm zzgl. Erschließungskosten. Erschließungskosten fallen nur für einen kleinen Teilbereich entlang der neuen Erschließungsstraße an.

Los 4: In WA 5 (pink dargestellt), ca. 1.195 qm

Hier ist eine geschlossene Bauweise mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt.

→ **Vorgabe:** Das Wohn- und Nutzungskonzept wird bei diesem Los höher bewertet (Bewertung mit 45 % gegenüber Qualität der Gebäudekonzeption, architektonische Qualität, Energiekonzept und Freiraumkonzeption mit 30 %)

Der Mindestkaufpreis beträgt 130 €/qm zzgl. Erschließungskosten.

Bedingungen der Konzeptvergabe und allgemeine Hinweise

- Die Bewerbungsfrist beträgt 6 Monate ab Veröffentlichungsdatum.
- Die Bewertungskriterien für die Konzeptauswahl sind bewusst offen formuliert, um möglichen Innovationen und Ideen der Bewerber Raum zu lassen.
- Die Jury bewertet alle fristgerecht eingereichten Konzepte auf Grundlage des Punktesystems. Die konkreten Verkaufsentscheidungen trifft das zuständige politische Gremium der Stadt Höxter losweise anhand der Juryempfehlung bzw. der höchsten Punktzahl.
- Sofern ein Bewerber seine Bewerbung nach Zusammenkunft und Bewertung durch die Jury oder Gremienbeschluss zurückzieht, entscheidet das politische Gremium über den Grundstücksverkauf an den Bewerber mit der nächsthöchsten Punktzahl.
- Nach Mitteilung an den Bewerber über den Gremienbeschluss stellt dieser einen Bauantrag. Ein Grundstückskaufvertrag wird erst geschlossen, nachdem die Baugenehmigung für das Bauvorhaben vorliegt. Während der Bearbeitung des Bauantrages und der Erstellung des Kaufvertragsentwurfes hat der Bewerber Zeit zur Vorbereitung (Darlehnsverträge, Abstimmungen mit Baufirmen, ...).
- Der Stadt Höxter sind schädliche Bodenveränderungen, Bodenverunreinigungen, Altlasten oder Altlastenverdacht auf den angebotenen Grundstücksflächen nicht bekannt, ebenso kein Verdacht auf Kampfmittel.
- Die Stadt Höxter wird aus Anlass der Vermarktung keine topografischen Änderungen vornehmen, soweit diese nicht für den Bau der Erschließungsstraße erforderlich sind. Die Freimachung und Herrichtung des Baufeldes (Begradigung, Angleichung etc.) ist Sache des Erwerbers.
- Es wird Interessenten dringend angeraten, sich bei der Abt. 92 - Bauverwaltung und Infrastruktur über die Erschließungsplanung zu erkundigen, um die Höhenverhältnisse der Grundstücke und ggf. auf den Bauflächen entstehende Böschungsflächen sowie die daraus resultierende Ausnutzbarkeit der Freiflächen

in die Planungen miteinbeziehen zu können. Die entstehenden Böschungsflächen sind auf den Bauflächen dauerhaft zu dulden. Ein Höhenplan mit Einzeichnung der Böschungen ist als Anlage Nr. 5 beigelegt.

- Verbindliche Ausführungsplanungen der Versorger liegen zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht vor. In Abhängigkeit von den Entwässerungsplanungen der Stadtentwässerung Höxter sind Gebäude unter Umständen über Hebeanlagen zu entwässern. Dies ist während des Bewerbungsprozesses abzufragen.
- Die Wärmeversorgung der zu errichtenden Gebäude ist Angelegenheit der Erwerber. Eine gemeinschaftliche Lösung im Falle einer Bewerbung auf mehrere Lose wird ausdrücklich begrüßt.
Ein Anschluss des Baugebiets an das Gasversorgungsnetz erfolgt nicht.
- Die Stadt Höxter stellt Bedarfsbescheinigungen für die geforderten Wohnungen für 1-2 Personenhaushalte im geförderten Wohnungsbau aus. Ein Formular, mit dem die Abstimmung mit dem Kreis Höxter über die Prüfung der eingereichten Unterlagen auf Förderfähigkeit nachgewiesen werden kann, ist als Anlage Nr. 6 beigelegt.

In einem Kaufvertrag über die Bauflächen werden u. a. folgende Regelungen getroffen:

- Die Bebauung der Flächen muss 3 Jahre nach Besitzübergang abgeschlossen sein, wobei diese Frist frühestens ab Fertigstellung der Baustraße zu laufen beginnt. Als Abschluss der Baumaßnahme gilt die bauordnungsrechtliche Schlussabnahme. Sollten die Baumaßnahmen innerhalb dieser Frist nicht abgeschlossen sein, kann die Stadt Höxter die Rückauflassung und kosten- und lastenfreie Rückübertragung des Grundstücks verlangen. Der Kaufpreis wird in diesem Falle erstattet, ohne dass er verzinst wird. Aufwendungen, die der Käufer bis zur Rückübertragung erbracht hat, werden nur in dem Umfang erstattet, wie die Stadt Höxter einen Erlös bei einer Weiterveräußerung erzielt.
Diese Bebauungsverpflichtung wird durch eine Grundbucheintragung gesichert.
- Die Erwerber haben die Bebauung auf Grundlage des eingereichten Konzepts und der vor Abschluss des Kaufvertrages eingeholten Baugenehmigung vorzunehmen.
Die Stadt Höxter kann eine kosten- und lastenfreie Rückübertragung des Grundstücks verlangen, wenn die Bebauung bzw. Gestaltung des Grundstücks

nebst Außenanlagen dem Konzept, auf dessen Grundlage die Auswahl des Käufers erfolgt ist, widerspricht. Der Kaufpreis wird in diesem Falle erstattet, ohne dass er verzinst wird. Aufwendungen, die der Käufer bis zur Rückübertragung erbracht hat, werden nur in dem Umfang erstattet, wie die Stadt Höxter einen Erlös bei einer Weiterveräußerung erzielt.

Diese Bindung an das Konzept wird durch eine Grundbucheintragung gesichert.

- Alle durch die Beurkundung des Vertrages und seiner Durchführung entstehenden Kosten trägt der Erwerber.

Bewertungskriterien

1. Qualität der Gebäudekonzeption, architektonische Qualität, Energiekonzept und Freiraumkonzeption (45%)

- Architektonische Gestaltung und Innovation unter Berücksichtigung des städtebaulichen Umfelds inkl. Gestaltung der Freiflächen (Vorgärten sowie Gemeinschaftsbereiche)
- Qualität des Nachhaltigkeitskonzeptes für das Gebäude (bspw. Materialwahl, ressourcenschonende Bauweise, Umgang mit Regenwasser, klimaneutrales Bauen, ...)
- Qualität des Nachhaltigkeitskonzeptes im Freiraum (bspw. nachhaltige Pflanzen- und Materialwahl, Umgang mit Regenwasser (Retentionskonzept), ...)
- Qualität des Energiekonzeptes (bspw. regenerative Energien, PV-Anlagen mit Batteriespeicher zur Eigennutzung, Effizienzhäuser gemäß KfW-Standards, Kombination von Maßnahmen zum Wärmeschutz ...)

2. Wohn- und Nutzungskonzept (30%)

- Qualität des Wohn- und Nutzungskonzeptes (z. B. Zielgruppenorientierung, flexible Grundrisse, Möglichkeit der Kombination aus Wohnen und Arbeiten)
- Angebote für gemeinschaftliche Wohnformen (z. B. unterschiedliche Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsräume, gemeinschaftliche genutzte Freiräume)
- Barrierefreiheit/Barrierearmut: sowohl im Freiraum als auch im Gebäude
- Angebote zur Sicherstellung der nachhaltigen sozialen Mischung (z. B. Anteil an öffentlich gefördertem Wohnraum, Angebote für den Mietsektor)

3. Mobilitätskonzept (15%)

- Konzept für ein autoarmes Wohnumfeld (Reduzierung der notwendigen Stellplätze über begründetes Mobilitätskonzept, wie z. B. Car-Sharing, Car-Pooling, Ausleihen von Lastenrädern)
- Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Angebot an E-Ladeinfrastruktur
- Qualität der Fahrradstellplätze, auch für Lastenfahrräder
- Qualität des Erschließungskonzeptes (Wegeführung für Fuß-, Rad- und Pkw-Verkehr, Hauszugänge)

4. Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzepts (5%)

- Plausibilität des Finanzierungskonzepts (Eigenkapital, Fremdkapital, Fördermittel)
- Plausibilität des Vermarktungskonzepts: angestrebte Baukosten, geplante Startmietpreise bzw. Verkaufspreise
- Qualität des Trägerkonzepts: Eigentumsstruktur bzw. Verfügungsformen, Trägerschaftsmodell, Nutzergruppen, Instrumente zur nachhaltigen Umsetzung (Haltedauer, Mietpreisbindung etc.)
- Qualität des Konzepts für die Pflege und den Unterhalt des Gebäudes und der Freianlagen

5. Kaufpreis (5%)

- Einhaltung des Mindestkaufpreises (Unterschreitung führt zu Ausschluss), höheres Angebot möglich

BEPUNKTUNG

0 Punkte: nicht überzeugende Konzeption

1 Punkt: kaum überzeugende Konzeption

2 Punkte: teilweise überzeugende Konzeption

3 Punkte: durchschnittlich überzeugende Konzeption

4 Punkte: überzeugende Konzeption

5 Punkte: besonders überzeugende Konzeption

ABGABELEISTUNG

Bewerbungsbroschüre

Als Bewerbung ist eine Broschüre einzureichen, in der mindestens die nachfolgend aufgeführten textlichen Beschreibungen und Illustrationen vorhanden sind. Sie ist nach den Bewertungskriterien zu gliedern. Die Broschüre ist in deutscher Sprache abzugeben. Sämtliche eingereichte Unterlagen sind in einem Verzeichnis aufzulisten. Das Verzeichnis ist als Anlage 1 der Bewerbungsbroschüre beizufügen.

Die Broschüre ist in digitaler Form abzugeben (im pdf-Format). Hierzu schreiben die Bewerber eine E-Mail an baugebiete@hoexter.de und erhalten einen Link, um die Broschüre hochladen zu können. Eine Eingangsbestätigung wird erteilt.

1. Qualität der Gebäudekonzeption, architektonische Qualität, Energiekonzept und Freiraumkonzeption (45%)

- entwurfsleitende Idee mit der angestrebten Atmosphäre in freier Darstellung (Skizzen, Moodboards, fotorealistische Darstellungen o. ä.) zur Verdeutlichung der Architektur und des Städtebaus
- Ansichten im Maßstab 1:200
- Lageplan im Maßstab 1:500 mit Darstellung der Freiraumgestaltung sowie Gebäudeerschließung inkl. Berücksichtigung der umgebenden Bebauung inkl.
 - Dachaufsicht
 - Erschließung
 - Feuerwehruzufahrten/Feuerwehraufstellflächen
 - Stellplätze für Pkw und Fahrräder
 - Grünflächen mit raumbildenden Grünstrukturen (u. a. Bäume/Sträucher/Hecken)
 - wesentliche Nutzungsbereiche im Freiraum (Spielplatz, Gemeinschaftsflächen, Privatgärten ...) mit Angaben zu den entwurfstragenden Gestaltungs- und Ausstattungselementen
- Grundrisse aller Geschosse im Maßstab 1:200 mit (farblicher) Kennzeichnung und Beschriftung (Nummer/Fläche) der Räume und Nutzungseinheiten sowie Raumgrößen

- Die zum Verständnis des Entwurfs wesentlichen Schnitte im M 1:200 mit Angaben zu Gelände-, ggf. Tiefgaragen- und Gebäudehöhenangaben
- Textliche Beschreibungen/ Aussagen
 - zur architektonischen Umsetzung des Nutzungsprogramms, ggf. Beschreibung von konzeptionellen Besonderheiten und ihrer architektonischen Implikationen
 - zum technischen Gebäudekonzept, insbesondere zum Energiestandard und -konzept, zu Konstruktion und Bauweise sowie zum Materialeinsatz
 - zu geplanten Nachhaltigkeitsstandards, ggf. zur angestrebten Zertifizierung
 - der städtebaulichen Gliederung/Verteilung der Baumassen auf dem jeweiligen Grundstück/Baufeld und strukturelle Aussagen zur Gliederung/Zonierung des Freiraums

2. Wohn- und Nutzungskonzept (30%)

- Darstellung des Nutzungsmixes und seiner räumlichen Verteilung (bspw. über Grundrisse M. 1:200)
- Textliche Beschreibungen / Erläuterungen:
 - zur Einbindung des Nutzungsangebots in den Quartierskontext, der angestrebten Mehrwerte für die Nachbarschaft
 - zu angestrebten Wohnformen, Wohnungsschlüssel sowie der Wohnungsgrößen
 - zu angestrebten Nutzergruppen bzw. Nutzerstruktur im Kontext der Wohnformen und Wohnungsgrößen
 - zu geplanter Verknüpfungen zwischen unterschiedlichen Nutzungsbausteinen

3. Mobilitätskonzept (15%)

- Erläuterung der Konzeptaussagen zur Mobilität (E-Mobilität, Einbindung Rad- und Fußverkehr, Organisation des ruhenden Verkehrs usw.)
- Ansätze zur Förderung des Umweltverbundes, insbesondere des Fahrradverkehrs
- Aussagen zur Qualität und Verortung der Pkw-Stellplätze; ggf. Begründung einer Reduzierung der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze
- Aussagen zu sicheren Fahrradabstellplätzen

4. Qualität des Wirtschaftlichkeitskonzepts (5 %)

- nachvollziehbare Wirtschaftlichkeitsberechnung, Erläuterung der Annahmen auf der Kostenseite sowie Darstellung der geplanten Erlöse
- Aussagen zur Berücksichtigung von Fördermitteln
- Aussagen zu Haltedauer und Vermietungskonzept (Vergabeprozess und Vergabebedingungen)
- aussagekräftiges Dokument einer Bank über die Finanzierung des gesamten Projekts, bestenfalls eine Finanzierungsbestätigung

5. Kaufpreis (5 %)

- Kaufpreisangebot bzw. Bestätigung des Mindestkaufpreises

Jury-Besetzung

Teilnehmer aus der Politik:

- 3 Ratsmitglieder der CDU, davon gesetzt:
Vorsitz des Ausschusses für Planung und Umweltschutz
- 2 Ratsmitglieder der BfH, davon gesetzt:
Vorsitz des Bau- und Grundstücksausschusses und Vorsitz des OA Höxter-Stadtkern
- 2 Ratsmitglieder der SPD
- 1 Ratsmitglied der AfD
- 1 Ratsmitglied der UWG
- 1 Ratsmitglied der Grünen

Teilnehmer aus der Verwaltung:

- Bürgermeister
- Leitung Dezernat II – Schulen, Ordnung, Soziales und Recht
- Leitung Dezernat III – Planen und Bauen
- Leitung Abt. 51 Stadtplanung und Umwelt
- Leitung Abt. 60 Liegenschaften, Hochbau und Forst
- Leitung Abt. 91 Bauordnung

Teilnehmer mit Expertenwissen:

- Experte für Stadtplanung und städtebauliches Entwerfen
- Experte für Landschaftsplanung, Landschaftsökologie und Naturschutz
- Experte für Immobilien-Investment und Immobilien-Finanzierung
- Vorsitz Behindertenbeirat
- Vorsitz / Mitglied Seniorenbeirat oder Seniorensprecher

Anlagen

- Anlage 1: Vermarktungsplan mit Losen
- Anlage 2: Bebauungsplan
- Anlage 3: Begründung Bebauungsplan
- Anlage 4: beispielhafter städtebaulicher Entwurf
- Anlage 5: Höhenplan mit Böschungsflächen
- Anlage 6: Formblatt Prüfung Voraussetzungen Wohnungsbauförderung Kreis Höxter