

Baugebiet Göckes I in Michelbach am Wald

Auslobung für die Konzeptvergabe
der Mehrfamilienhausbaufelder und des Ketten-/Leanhausbaufeldes



Inhalt

1.	Allgemein	3
1.1	Ausloberin	3
1.2	Terminübersicht	4
1.3	Rückfragen und Vorprüfung	4
1.4	Bewertungs- und Auswahlgremium	4
1.5	Vertraulichkeit und Datenschutz	5
1.6	Verfahrensunterlagen	5
2.	Allgemeines zum Auswahlverfahren	6
2.1	Grundstücksvergabe	6
2.2	Abgabefristen	6
2.3	Einzureichende Unterlagen	7
2.4	Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen	8
3.	Beurteilungskriterien	8
4.	Kaufpreis	9

1. Allgemein

In der Großen Kreisstadt Öhringen besteht aufgrund ihrer Lagegunst und Attraktivität ein hoher Bedarf an Wohnraum. Bereits in den Jahren 2001/2002 wurde der Rahmenplan „Limespark“ für einen neuen Wohnbauschwerpunkt östlich der Öhringer Kernstadt erarbeitet. Basierend auf dieser Rahmenkonzeption wurden in den Jahren 2004 bis 2015 die Neubaugebiete Limespark A und B entwickelt und anschließend vollständig aufgesiedelt. Zuletzt wurden die beiden Wohnbaugebiete „Mannlehenfeld II“ und „Limespark D“ in den Jahren 2018 und 2021 erschlossen.

Der Wohnungsdruck besteht jedoch nicht nur in der Kernstadt Öhringen, sondern ist auch in den umliegenden, eher ländlich geprägten, Stadtteilen vorhanden. Um die örtliche Nachfrage nach Wohnbauland im Umland der Kernstadt zu decken, soll daher im Stadtteil Michelbach am Wald ein neues Wohnbaugebiet entwickelt werden.

Für die beiden Mehrfamilienhausbaufelder und das Ketten-/Leanhausbaufeld findet eine Konzeptvergabe statt. Für diese Baufelder können sich Investoren/Bauträger oder Arbeitsgemeinschaften (sowohl natürliche oder juristische Personen) durch Abgabe der erforderlichen Konzeptunterlagen bewerben. Die Bewertung der eingereichten Konzeptvorschläge erfolgt (nach formeller Vorprüfung durch das Stadtbauamt) durch ein Auswahlgremium, das Bewertungsvorschläge mit Hilfe eines Kriterienkatalogs (vgl. Ziffer 3) erstellt. Der Gemeinderat der Stadt Öhringen entscheidet nach eigenem Ermessen, aber unter Berücksichtigung der Bewertungsvorschläge sowie dieser Richtlinie abschließend über die Vergabe.

Eine Bewerbung auf mehrere Baufelder ist unter Angabe einer Priorisierung möglich, die Bewerbungen sind zwingend separat einzureichen.

1.1 Ausloberin

Die Ausloberin der Flächen ist:

Große Kreisstadt Öhringen
Marktplatz 15
74613 Öhringen

Die Ansprechpartnerin für die Bauplatz- und Konzeptvergabe ist:

Nadja Herzog
Tel.: 07941 / 68-168
Bauplaetze@oehringen.de

1.2 Terminübersicht

Folgende Termine sind für das Verfahren vorgesehen:

Beginn der Ausschreibung	Freitag, 17.02.2023
Abgabe Konzeptvorschläge	Freitag, 05.05.2023, 12:00 Uhr
Vorprüfung durch die Stadt	anschließend
Sitzung des Bewertungsgremiums	Montag, 19.06.2023
Vergabe der Bauplätze im Gemeinderat	Dienstag, 25.07.2023
Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmer	anschließend

1.3 Stellung von Rückfragen und Vorprüfung

Rückfragen zur Auslobung sind bis zum Freitag, 24.03.2023 schriftlich an Bauplaetze@oehringen.de zu stellen. Rückantworten werden allen Teilnehmern zur Wahrung der Chancengleichheit auf der Homepage zur Verfügung gestellt.

Das Areal ist frei zugänglich und kann jederzeit besucht werden.

Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch das Stadtbauamt der Stadt Öhringen nach dem Abgabetermin.

Das Auswahlverfahren sowie die gegebenenfalls weitere Planung werden in Deutsch durchgeführt.

1.4 Bewertungs- und Auswahlgremium

Der Gestaltungsbeirat der Stadt Öhringen stellt das Bewertungsgremium dar. Dieser Beirat besteht aus drei externen Architekten und Stadtplanern, welche die Stadt Öhringen bereits seit 2019 zu städtebaulichen Projekten beraten sowie Vertretern aus dem Gemeinderat. Im Rahmen der Sitzung des Gestaltungsbeirats am Montag, 19.06.2023 werden die eingegangenen Bewerbungen anhand der festgelegten Kriterien bewertet und eine Rangfolge erstellt; das Ergebnis der Sitzung stellt den Beschlussvorschlag für den Gemeinderat dar.

Das Auswahlgremium für die Konzeptvergabe stellt der Gemeinderat dar. In der Sitzung des Gemeinderats am Dienstag, 25.07.2023 wird die endgültige Vergabe der Baufelder nach eigenem Ermessen des Gemeinderats unter Berücksichtigung dieser Richtlinie sowie der Vorschläge des Bewertungsgremiums beschlossen.

1.5 Vertraulichkeit und Datenschutz

Die bei der Konzepteinreichung angegebenen personenbezogenen Daten, sowie die eingereichten Unterlagen werden nicht an Dritte weitergegeben. Die Daten werden allein zum Zweck der Durchführung der Bauplatzvergabe verarbeitet. Eine Verwendung der Daten für andere Zwecke erfolgt nicht. Alle Unterlagen sind durch die Teilnehmer und die Ausloberin vertraulich zu behandeln. Veröffentlichung oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Ausloberin und der Bewerber.

Die Daten der Bewerbung werden bei der Stadt Öhringen gespeichert und weiteren Personen (Führungskräften, Gemeinderat, Ortschaftsrat und Gestaltungsbeirat) vorgelegt. Sollte der Bewerber damit nicht einverstanden sein, kann er seine Bewerbung jederzeit zurückziehen.

Beim Zustandekommen einer Reservierung werden die Daten der Bewerbung intern an die Kämmerei zur Vorbereitung der Kaufverträge, sowie der Baurechtsbehörde zur Vorbereitung für Baugenehmigungen und Angrenzeranhörungen übermittelt. Sollte der Bewerber damit nicht einverstanden sein, kann er seine Bewerbung jederzeit zurückziehen.

Der Bewerber kann jederzeit gegenüber der Stadt Öhringen per Brief (an den Datenschutzbeauftragten, Marktplatz 15, 74613 Öhringen) oder per E-Mail an datenschutz@oehringen.de die Berichtigung, Löschung und Sperrung der personenbezogenen Daten und Nachweise verlangen.

Bei Fragen zum Datenschutz dürfen Sie sich gerne über die genannten Kontaktwege an den Datenschutzbeauftragten wenden.

Die aktuell gültige Datenschutzerklärung ist auf der städtischen Homepage www.oehringen.de hinterlegt.

1.6 Verfahrensunterlagen

Die Verfahrensunterlagen werden über die Homepage der Stadt Öhringen zur Verfügung gestellt.

Die Verfahrensunterlagen bestehen aus:

- Auslobungstext
- Abgrenzung Plangebiet
- Plan mit Höhenangaben
- Bebauungsplan mit Textteil und Begründung
- Verkaufsplan

2. Allgemeines zum Auswahlverfahren

2.1 Grundstücksvergabe

Die Baufelder sollen an den Bewerber veräußert werden, der das entsprechend den Beurteilungskriterien Ziffer 3 qualitativste Konzept vorlegt. Der Sieger im Bewerberverfahren erhält nach Beschluss des Gemeinderats die Möglichkeit der Grundstücksreservierung, für die er binnen zweier Wochen nach Mitteilung über den Beschluss des Gemeinderats eine Reservierungsgebühr i.H.v. EUR 5.000,00 je Baufeld zu entrichten hat. Binnen weiterer sechs Monate nach der Mitteilung über den Beschluss des Gemeinderats hat er sodann das Baufeld durch notariellen Kaufvertrag zu erwerben. Die Reservierungsgebühr wird beim Kauf des Baufelds unverzinst angerechnet. Wird eine der vorgenannten Fristen nicht erfüllt, erlöscht die Bewerbung und der im Rang nachfolgende Bewerber erhält nach Beschluss durch den Gemeinderat die Zuteilung.

Die Reservierungsgebühr verfällt jedoch, wenn

- a) der Bewerber von der Reservierung zurücktritt.
- b) bis zum Ablauf der vorgenannten Frist kein Kaufvertrag zustande gekommen ist.

Der Bauträger/die Baugemeinschaft verpflichtet sich im notariellen Kaufvertrag, das Bauvorhaben entsprechend des eingereichten Konzepts herzustellen.

2.2 Abgabefristen

Die kompletten Bewerbungsunterlagen für das Auswahlverfahren müssen bis spätestens Freitag, 05.05.2023 um 12:00 Uhr unter folgender Adresse eingereicht sein:

Stadt Öhringen
Stadtbauamt, Zimmer 205
Nadja Herzog
Marktplatz 15
74613 Öhringen

2.3 Einzureichende Unterlagen

Um eine effektive Bewertung der einzelnen Bewerbungen sicherzustellen, sind die Unterlagen wie folgt einzureichen:

1. Lageplan M 1:500
Schwarzplan
Dachaufsichten / Freiflächen / Erschließung / Parkierung
ggf. Darstellung gemeinschaftlicher Freiflächen, Lage von Gemeinschaftseinrichtungen
2. Grundrisse M 1:200
UG-Grundriss mit Darstellung der TG-Zufahrt, Stellplätze, Kellerräume
EG-Grundriss mit Lage privater Stellplätze und TG-Zufahrt, Lage der Zufahrten und Eingänge, Freiflächengestaltung mit Darstellung der Topographie
OG-Grundrisse aller Geschossebenen
ggf. Darstellung von Wohnungsgrundrissen
3. Schnitte und Ansichten M 1:200
Höhenentwicklung der Baukörper, alle zum Verständnis notwendigen Schnitte, mindestens jedoch ein Nord-Süd- und ein Ost-West-Schnitt mit Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen und Darstellung des Geländeverlaufs
4. Fassaden M 1:200
Außenfassade der geplanten Bebauung mit exemplarischem Detailausschnitt der Straßenfassade und Materialangabe
5. Berechnung der Grundflächenzahl GRZ, der Bruttogeschossfläche und der Anzahl der Wohneinheiten
6. Schriftlicher, kurzgefasster Erläuterungsbericht (max. 2 Seiten) mit Angaben zu den Beurteilungskriterien gem. Ziffer 3

Die Einreichung weiterer Unterlagen ist freiwillig.

2.4 Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen

Die Unterlagen sollen in folgender Art eingereicht werden:

- Präsentationsplan in Papierform, DIN A0 quer, nicht gefaltet für die Bewertung im Rahmen der Sitzung des Gestaltungsbeirats.
- 4-fach in Papierform: Planunterlagen gefaltet, maßstäblich ausgedruckt und in einem Hefter gebunden.
- Alle Unterlagen auf einem digitalen Speichermedium (vorzugsweise USB-Stick, alternativ CD), Pläne und Textdateien im pdf-Format.

3. Beurteilungskriterien

Folgende Rahmenbedingungen sind zwingend einzuhalten:

- Einhaltung Bebauungsplan sowie sonstige bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Vorschriften; zulässig sind Abweichungen nur insoweit, als rechtlich ein Anspruch auf eine Befreiung oder Ausnahme nach § 31 BauGB oder § 56 LBO oder einer vergleichbaren Vorschrift oder ein Anspruch auf ermessensfehlerfreie Entscheidung über eine solche Befreiung/Ausnahme besteht.
- Nachweis erforderliche Zahl der Stellplätze und Fahrräder

Entscheidungsfindung werden folgende Kriterien der Beurteilung herangezogen:

	Kriterium	Beurteilungskriterium
Städtebau max. 9 Punkte	Städtebau max. 3 Punkte	<ul style="list-style-type: none"> - Einbindung in den städtebaulichen, landschaftlichen Kontext unter besonderer Berücksichtigung der Topografie - inneres Ver- und Entsorgungs- und Erschließungskonzept - Mehrwert für das Quartier
	Architektur max. 3 Punkte	<ul style="list-style-type: none"> - qualitätvolle, stimmige Gesamtgestaltung der Baukörper (Hausform, -Volumen, Dach, Fassaden etc.) - hohe Funktionalität, Grundrissvariabilität (mit Bezug zum Garten/Freiraum z.B. Terrassen, Balkone, Wintergarten etc.) - Spektrum an Wohnungsgrößen - angemessene Materialität
	Freiraum max. 3 Punkte	<ul style="list-style-type: none"> - hohe Qualität der Freiräume - vielfältiges und nutzerfreundliches Freiraumangebot für die Bewohner, Berücksichtigung des Stadtgrüns und stadtökologischer Erkenntnisse für die privaten Freiräume

Konzeption max. 9 Punkte	Energieeffizienz und Klimaschutz max. 3 Punkte	<ul style="list-style-type: none"> - Nutzung erneuerbarer Energien - Vernetzung gebäudebezogener und quartiersbezogener Maßnahmen - Berücksichtigung klimatischer Effekte - CO2-Einsparung - Energiestandard
	Wirtschaftlichkeit, Bauprozess und –logistik max. 3 Punkte	<ul style="list-style-type: none"> - innovative und kostengünstige Bauweisen - Baukostenoptimierung zwischen kostengünstigen Lösungen sowie langlebigen Materialien und Detailausbildungen - geringe Hüllflächen
	Innovative Ansätze max. 3 Punkte	<ul style="list-style-type: none"> - Technische oder gestalterische Besonderheiten im Gesamtkonzept, z.B. bei der Konstruktion oder bei Baumaterialien, die dem Wohnquartier eine höhere Wohnqualität ermöglichen

Die Bewertung erfolgt durch eine Punktevergabe (3 = sehr gut, 2 = gut, 1 = befriedigend, 0 = nicht erfüllt), durch das Bewertungsgremium. Die Punktzahl drückt aus, inwieweit die jeweiligen Beurteilungskriterien erfüllt wurden. Den Bewerbungen wird anhand der in Summe erreichten Punktzahl ein Rang je Baufeld zugeordnet.

4. Kaufpreise

Die Verkaufspreise für die städtischen Bauplätze im Baugebiet „Göckes I“ in Michelbach am Wald werden gemäß des beigefügten Verkaufsplans (Anlage 1) festgesetzt auf:

385 €/m² für die Mehrfamilienhausbauplätze (Baufeld 1 + 2)

275 €/m² für den Ketten-/Leanhausbauplatz (Baufeld 3)

Zuzüglich Kosten i. H. v. EUR 12.000,00 pro Baufeld bzw. bei Baufeld 3 pro einzeltem Bauplatz, für die im Zuge der Erschließungsarbeiten des Baugebietes zu verbauende Zisterne inklusive Erd- und Anschlussarbeiten sowie der Hauskontrollschacht.