

Baugebiet Limespark D in Öhringen

Auslobung für die Konzeptvergabe eines Reihenhausbaufelds (Baufeld 7)



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.

Um auch weiterhin den Wohnraumbedarf in der Großen Kreisstadt Öhringen zu decken und zentrumsnahe Neubaugrundstücke mit einer guten verkehrlichen Anbindung an den regionalen Straßen- und Schienennahverkehr anbieten zu können, wurde daher der Bauabschnitt D entwickelt und realisiert.

Im städtebaulichen Konzept wird ein Mix aus aufgelockerten und verdichteten Bebauungsstrukturen angeboten, um unterschiedliche Wohnformen gemäß dem heterogenen Bedarf zu schaffen.

Für das Reihenhausbaufeld findet eine Konzeptvergabe statt. Für das Baufeld 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.

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	Mittwoch, 07.02.2024
Rückfragen möglich bis	Freitag, 22.03.2024
Abgabe Konzeptvorschläge	Freitag, 03.05.2024, 12:00 Uhr
Vorprüfung durch die Stadt	anschließend
Sitzung des Bewertungsgremiums	Montag, 17.06.2024
Vergabe der Bauplätze im Gemeinderat (<i>voraussichtlich</i>)	Dienstag, 23.07.2024
Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmer	anschließend

1.3 Stellung von Rückfragen und Vorprüfung

Rückfragen zur Auslobung sind bis Freitag, 22.03.2024 schriftlich an Bauplaetze@oehringen.de zu stellen. Rückantworten werden allen Teilnehmern zur Wahrung der Chancengleichheit auf der städtischen 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, 17.06.2024 werden die eingegangenen Bewerbungen anhand der festgelegten Kriterien bewertet, eine Rangfolge und eine Empfehlung erstellt. Der Bewerber erhält die Chance seinen Entwurf entsprechend zu überarbeiten. Das überarbeitete Konzept wird nochmals vom Gestaltungsbeirat diskutiert und bewertet; das Ergebnis der Sitzung stellt den Beschlussvorschlag für den Gemeinderat dar.

Das Auswahlgremium für die Konzeptvergabe stellt der Gemeinderat dar. Voraussichtlich in der Sitzung des Gemeinderats am Dienstag, 23.07.2024 wird die endgültige Vergabe des Baufelds nach eigenem Ermessen des Gemeinderats unter Berücksichtigung dieser Richtlinie sowie der Vorschläge des Bewertungsgremiums beschlossen. Ist eine Wiedervorlage der Konzepte im Gestaltungsbeirat notwendig, verschiebt sich der Termin im Gemeinderat entsprechend.

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. Eine 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 (keine Planungsunterlagen) intern an die Kämmerei zur Vorbereitung der Kaufverträge, sowie der Baurechtsbehörde zur Vorbereitung für Baugenehmigungen und Angrenzer Anhörungen 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
- Verkaufsplan
- Stellplatzsatzung
- Bebauungsplan mit Textteil und Begründung
- Entwurfs- und Ausführungsplanung

2. Allgemeines zum Auswahlverfahren

2.1 Grundstücksvergabe

Das Baufeld soll an den Bewerber veräußert werden, der das entsprechend den Beurteilungskriterien Ziffer 3 qualitativste Konzept vorlegt. Der Sieger im Bewerbungsverfahren 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, 03.05.2024 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.
- Alle Unterlagen auf einem digitalen Speichermedium (vorzugsweise USB-Stick), 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 für PKW und Fahrräder

Zur 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-, Entsorgungs- und Erschließungskonzept - Mehrwert für das Quartier
	Architektur max. 3 Punkte	<ul style="list-style-type: none"> - qualitätvolle, stimmige Gesamtgestaltung der Baukörper (Hausform und -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 stadtoökologischer 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 zugeordnet.

4. Kaufpreis

Die Verkaufspreise für die städtischen Bauplätze im Baugebiet „Limespark D“ in Öhringen werden gemäß des beigefügten Verkaufsplans (Anlage 1) festgesetzt auf:

360 €/m² für Reihenhaus-Bauplätze (Baufeld 7)