

Investorenwettbewerb als einstufiges Gebotsverfahren 1

Der Bebauungsplan Nr. 77 An den Lehmgärten bezieht sich über ein 6,6 ha großes Gebiet westlich der Steinhauser Straße (Landesstraße 816)

Hierzu soll ein seit langem städtebaulich dafür vorgesehenes Areal im Gemeindegebiet planungsrechtlich für unterschiedliche Wohnbauformen gesichert werden. Dies soll in Form allgemeiner Wohngebiete (WA) entwickelt werden. Erforderlich sind dafür zusätzlich eine plangebietsinterne Erschließung sowie eine geordnete Oberflächenwasserbewirtschaftung.

Die Gemeinde Bockhorn ist Eigentümerin der Flurstücke Flur 16, Flurstücknummern 95/16, 91/13 (Graben)

Das Plangebiet liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet von Bockhorn. Es wird östlich durch die Straße „Vor der Burg“ und die „Steinhauser Straße“ (L 816) erschlossen. Das Plangebiet ist folgendermaßen abgegrenzt:

- im Norden durch eine Parallele im Abstand von rd. 43 m zur südwestlichen Grenze des Flurstücks Nr. 102/22;
- im Osten im Wesentlichen durch die östliche Grenze des Flurstücks Nr. 95/16 sowie im nördlichen Bereich durch eine rechtwinklig im Flurstück Nr. 102/22 verlaufende Grenze;
- im Bereich der Grundstücke Nr. 206/1, 95/9 und 95/3 verspringt der Geltungsbereich leicht. Hier werden kleinere Grundstücksbereiche des Flurstücks 95/16, die zukünftig den Altanliegern zugeordnet werden sollen, nicht in den Geltungsbereich aufgenommen;
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 95/16 sowie durch die südliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 91/13 (Graben);
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 95/16 sowie durch die östliche Begrenzung des Flurstücks Nr. 61/3. Der Geltungsbereich umfasst etwa 7,1 ha.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Bockhorn ist das Plangebiet bereits seit 2009 als Wohnbaufläche dargestellt. Ein kleiner südwestlicher Bereich ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Diese unbeplante Teilfläche im Flächennutzungsplan lässt sich auf eine vorsorgliche 50 m breite Schutzzone um denkmalgeschützte Überreste einer Burg zurückführen. Der Belang des Denkmalschutzes wird von der Gemeinde im weiteren Verfahren berücksichtigt. Es ist von einer Vereinbarkeit der Belange des Denkmalschutzes mit den Belangen der Gemeinde auszugehen. Aufgrund der Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes wird eine kleinteilige gesonderte Anpassung des Flächennutzungsplanes nicht für erforderlich erachtet. Eine zwischenzeitlich durchgeführte Prospektion ergab keine archäologischen Funde.

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird derzeit als Grünland genutzt. Im Norden kreuzt ein Wirtschaftsweg das Plangebiet, der nördlich davon gelegene Bereich wird als Acker bewirtschaftet. Ein Graben verläuft teilweise entlang der südlichen und westlichen Plangebietsgrenze. Randlich finden sich Strauch-Baumhecken, im Süden eine Strauch-Baum-Wallhecke.

Angrenzend an das Plangebiet befinden sich nördlich und westlich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Im Westen wird die Kulturlandschaft von einer Freileitung gequert.

Nordwestlich ist ein Betrieb mit Reitanlage ansässig, unmittelbar an das Plangebiet angrenzend befindet sich eine Einzelwohnlage.

Wohngebiete finden sich östlich und südlich des Plangebiets entlang der Steinhauser Straße und der Rosenstraße. Einzelne Häuser werden als Ferienwohnungen genutzt.

Geplant ist die Entwicklung des gesamten Areals als allgemeines Wohngebiet. Ferienwohnungen sind nicht zulässig.

Ziel ist die Schaffung von vielfältigen unterschiedlichen Baumöglichkeiten. Die unterschiedlichen Wohnungsangebote werden ihren Eigenarten nach auf bestimmte Quartiere verteilt, um das Entstehen harmonischer Baustrukturen zu fördern

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes können bis zu 82 Baugrundstücke entstehen.

Da sich das Baugebiet in zentraler Siedlungslage befindet, wird auch der Grundsatz einer verkehrsvermeidenden Siedlungsstruktur berücksichtigt. Durch umfängliche grünordnerische Maßnahmen wird klimaschützenden Belangen Rechnung getragen.

Die jetzt angestrebte Veräußerung des Bauerwartungslandes, d. h. mit Planungsrecht aber ohne verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Erschließung an einen Investor / Bauträger soll auf dem Wege eines einstufigen Gebotsverfahrens abgewickelt werden. Hierbei ist ein Kaufpreisangebot auf Grundlage des vorgegebenen Mindestpreisgebotes in Höhe von 1,3 Mio. € einzureichen. Dabei sind seitens der Bieter die Aufwendungen als künftiger Vorhaben- und Erschließungsträger (im Zusammenhang mit den städtebaulichen Verträgen in Teil 1 und Teil 2) umfassend aller Bau- und Herstellungskosten, Planungskosten, Nebenkosten sowie Ausgleichszahlungen zu berücksichtigen.

Des Weiteren soll im Zuge der Angebotsabgabe seitens der Bewerber eine städtebauliche Qualifizierung erarbeitet werden, die die Qualitäten und die geplante Architektur der Bebauung in Zusammenhang mit dem vorgelegten Preisangebot verbindlich festschreibt. Hierzu sind seitens der Bewerber bitte bis 23.09.2022, 12:00 Uhr in Zusammenhang mit dem Kaufpreisangebot, folgende Planunterlagen (analog per Post in Papierform, als auch auf einem digitalen Datenträger) einzureichen:

Plan 1 - ein Gestaltungsplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung der Baukörper in Dachaufsicht, Angabe von Art und Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse
Des Weiteren sind hier darzustellen: - die Abgrenzung und Größe der Baugrundstücke - Freiflächen, Verkehrsflächen und Grüngestaltung - die Kennzeichnung von Zufahrten und Eingängen sowie - die städtebaulichen Kennzahlen zur Bruttogeschossfläche

Plan 2 - der Bebauungsvorschlag in mindestens einer dreidimensionalen Darstellung, die das Plangebiet aus einer Vogelperspektive aus südlicher Richtung einschließlich der angrenzenden nachbarschaftlichen Bestandsbebauung zeigt.

Plan 3ff. - der konkrete Bebauungsvorschlag für das Plangebiet im Maßstab 1:200 in Form der zeichnerischen Darstellung von Grundrissen, Ansichten und Schnitten sowie einer textlichen Erläuterung zur Gestaltung und vorgesehenen Materialität.

Darüber hinaus wird mit Abgabe des Kaufpreisangebotes seitens der Investoren, die Vorlage folgender Unterlagen und Bescheinigungen erforderlich:

- Nachweis der Berufszulassung
- Nachweis einer ausreichenden Berufshaftpflichtversicherung
- Bescheinigung in Steuersachen des zuständigen Finanzamtes
- Finanzierungszusage Bank
- Erklärung über den Gesamtumsatz in den letzten 3 Jahren
- Angaben zu wirtschaftlichen Verknüpfungen mit anderen Unternehmen

Fragen zu den Ausschreibungsunterlagen richten Sie bitte an:

Gemeinde Bockhorn, z.Hd. Frau Meyer-Staudt, Am Markt 1, 26345 Bockhorn oder k.meyer-staudt@bockhorn.de

Bei Abgabe des Kaufpreisangebotes ist dieses als Gesamtgebot für die zur Veräußerung anstehenden Flächen abzugeben. Interessierte Bieter schicken ihr Kaufpreisangebot in Zusammenhang mit der städtebaulichen Qualifizierung bitte per Post (inklusive digitalem Datenträger) in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis „bitte nicht öffnen“ bis zum 23.09.2022 12.00 Uhr an folgende Adresse: Gemeinde Bockhorn, Vergabe, Am Markt 1, 26345 Bockhorn.

Im Falle der Zuschlagerteilung ist seitens des Bieters eine Sicherheitszahlung in Höhe von 5 % des Angebotspreises vorlaufend zum Kaufvertragsabschluss zu entrichten. Im Folgenden wird ein Notarvertrag vereinbart, in dem die Inhalte des Entwurfes textlich als auch zeichnerisch verbindlich, als Anlagen zum Kaufvertrag, fixiert werden. Die Erschließung des Areals ist dann anschließend im Rahmen eines gesonderten Erschließungsvertrages zwischen der Gemeinde Bockhorn und dem Investor als städtebaulicher Vertrag Teil 2 zu vereinbaren. Bei Zahlung des Kaufpreises gemäß Kaufvertrag wird die vorab geleistete Sicherheitszahlung angerechnet.

Fläche und Plangrundlagen:

Gemarkung Bockhorn, Flur 16 - Die Flächen der Gemeinde Bockhorn bestehen aus den Flurstücken 95/16 ca. 66.639 qm sowie Flurstück 91/13 ca.143 qm. Somit ergibt sich eine Planungsfläche von ca. 6,7 ha.

Nach Anlage der Erschließung und unter Abzug aller späteren öffentlichen Grün- und Wegeflächen, ergeben sich die WA-Baufelder wie folgt:

Die Grundstücksgrößen werden entsprechend der möglichen Bauformen unterschiedlich angeboten. Überwiegend handelt es sich um Grundstücksgrößen zwischen 500 m² und 700 m².

Nördlich des Weges im Bereich der Mehrfamilienhäuser (MFH) können die Grundstücke variabel mit z.B. 1.400 m² oder deutlich größer geschnitten werden. Im westlichen Plangebiet finden sich 8 Grundstücke mit rd. 660 m², wovon jedoch ein größerer Anteil als private Grünfläche festgesetzt ist (Graben, Baumstrukturen).

Hier finden sich insgesamt 8 Grundstücke für eher kleine Häuser. An der südlichen Plangebietsgrenze finden sich 6 große Grundstücke zwischen 1.300 und 1.700 m². Hier sind die südlich stehenden Bäume und die Wallhecke zu berücksichtigen.

Aufgrund der Größe der Grundstücke bestehen hier jedoch Baumöglichkeiten z.B. für Stadtvillen oder Bauten mit großen Gärten.

Verteilung der Bauformen:

- Nördlich des Weges werden 5 Grundstücke für Mehrfamilienhäuser (MFH) angeboten. Sie können bis zu 6 Wohneinheiten aufweisen und sollen bei Bedarf ein Angebot auch für den örtlichen Mietwohnungsmarkt beinhalten. Der Bereich der Mehrfamilienhäuser nördlich des Weges befindet sich nicht im Eigentum der Gemeinde. Er wird durch den Bebauungsplan überplant, ist aber nicht Gegenstand und Inhalt dieser Ausschreibung.
- Im Hauptteil des Plangebietes werden insgesamt 42 Grundstücke für Einzelhäuser (EFH) oder Doppelhäuser angeboten. Die Einzelhäuser können maximal zwei Wohneinheiten haben.
- Im östlichen Bereich wird ein Areal für bis zu 8 Tiny-Häuser (bis 50 m² Grundfläche) vorgehalten.
- Am westlichen Plangebietsrand finden sich 8 Baugrundstücke für eher kleine Häuser (Singlehäuser, Senioren, kinderlose Haushalte) mit maximal eine Wohneinheit. • Für Häuser mit einer optischen Zweigeschossigkeit (Pagodenhäuser, Staffelgeschosse) und / oder vergleichsweise flachen Dächern finden sich im südlichen Plangebiet insgesamt 14 Baumöglichkeiten. Um hier keine unverträgliche Dichte z.B. in größeren Pagodenhäusern zuzulassen, werden die Bauten auf zwei Wohneinheiten begrenzt.
- Und schließlich werden auch im Süden randlich insgesamt 6 große Grundstücke mit altem Baumbestand angeboten, die z.B. zweigeschossige Stadtvillen aufnehmen können. Auch hier werden die Bauten infolge ihrer Lage auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

Anlagen: Die in der Anlage aufgeführten und zur Verfügung gestellten Unterlagen dienen der bestmöglichen Information der Interessenten über den aktuellen Planungsstand und die damit in Zusammenhang stehenden Inhalte des Bebauungsplans. - Lageplan 1:2.500 (Anlage 1) - BP 77 (Anlage 2) Städtebauliches Konzept (Anlage 3) - BP 77 Begründung (Anlage 4) - BP 77 (Anlage 5) -

Bewertungsverfahren

Die Beurteilung der Gebote erfolgt auf Grundlage eines abgestimmten Bewertungsrahmens und den folgenden festgelegten Beurteilungskriterien:

Kriterium:

a) Kriterium Gesamtkaufpreisgebot	50%
b) Kriterium städtebaulicher Entwurf und Einbindung	20%
c) Kriterium architektonische Gestaltung und Nutzungskonzeption	30%

(unter Einhaltung der Vorschriften der BauONW, der Anforderungen der Auslobungsunterlagen sowie Einbezug architektonischer Qualitätsmerkmale)

Bewertungskategorien zu a), Anteil absoluter Kaufpreis:

Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 60 %	6 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 50 %	5 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 25 %	4 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 10 %	3 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 5 %	2 Punkte
Preisgebot entspricht Mindestgebot	1 Punkt

Bewertungskategorien zu b) und c)

hervorragend	6 Punkte
hoch	5 Punkte
überdurchschnittlich	4 Punkte
zufriedenstellend	3 Punkte
genügend	2 Punkte
deutlich verbesserungsbedürftig	1 Punkt

Nach Auswahl und Beurteilung der eingegangenen Gebote wird ein Bericht erstellt. Dieser fasst den Verlauf des Bewertungsverfahrens, die Entscheidungskriterien und die Entscheidungen hinsichtlich der eingegangenen Gebote zusammen. Der Bericht wird den Teilnehmern des Gebotsverfahrens auf Anfrage zur Kenntnis zugesandt.

Hinweis: Es erfolgt keine Interpolation; Gebote unterhalb des Mindestkaufpreises scheidern aus dem Verfahren aus.