

Hansestadt Uelzen | Herzogenplatz 2 · 29525 Uelzen
Postfach 2061 · 29510 Uelzen

Wolf Wunderling
Dipl.-Ing.
Rathaus, Zimmer 353
Herzogenplatz 2, 29525 Uelzen
Tel. +49 581/800-6314
Fax: +49 581/800-
wolf.wunderling@stadt.uelzen.de
www.hansestadt-
uelzen.de/KonzeptvergabeStadtbergIVb
Mein Zeichen: Wu
Datum: 27.01.2020

Wohnprojekt im Grünen – Klimaschutz für alle Generationen
Konzeptvergabe des städtischen Grundstücks Gem. Kirchweyhe, Flur 6, Flst. 14/42

Zurzeit entwickelt die Hansestadt Uelzen das neue Wohnbaugebiet „Stadtberg IVb“ im Ortsteil Westerweyhe.

Das Plangebiet wurde 2019 vollständig erschlossen und sieht eine aufgelockerte Einzel- und Doppelhausbebauung doppelseitig entlang der Straße „Kahlenberg“ vor. Von den bislang 31 angebotenen Baugrundstücken, sind bereits 22 verkauft, derzeit befinden sich 10 Wohnhäuser im Bau.

Im Plangebiet wurde der südöstliche Teilbereich von der bisherigen Vermarktung ausgenommen. Dieser soll der Realisierung von architektonisch attraktiven Wohngebäuden dienen, die durch bauliche Maßnahmen und Gestaltung einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz leisten und flexible, generationenübergreifende Wohnformen bereitstellen. Im Bebauungsplan wird dieser Bereich als WA1 festgesetzt.

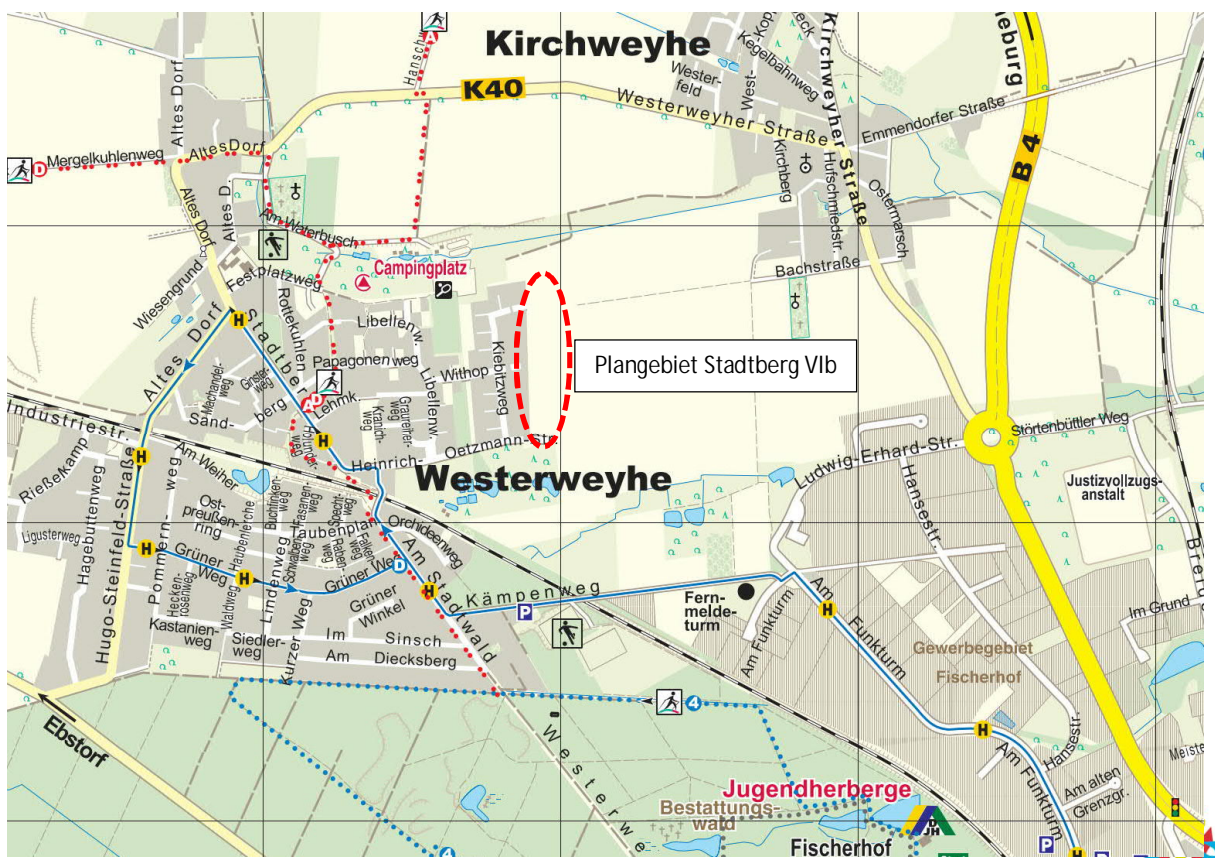
Die Hansestadt Uelzen möchte das ca. 4.500m² große Grundstück im Rahmen einer Konzeptvergabe an die/denjenige(n) Bauträger, Baugenossenschaft oder Bauherrngemeinschaft vermarkten, die diese Entwicklungsziele am besten umsetzt.

Auf den folgenden Seiten werden Ihnen Ausführungen zum Grundstück und der Vergabe zusammengestellt.

Zum Ortsteil Uelzen- Westerweyhe und dem Neubaugebiet „Stadtberg IVb“

Die Hansestadt Uelzen ist Mittelzentrum und Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises. Von den ~34.000 Einwohnern leben ~2.400 im nordwestlich gelegenen Ortsteil Westerweyhe (Stand 2015).

Der Ortsteil Westerweyhe ist für den Individualverkehr durch die Ebstorfer Straße (K 250) und den Kämpenweg an die Kernstadt angebunden, die Fahrtzeit in die Innenstadt beträgt ca. 10 Minuten. Die Fahrtzeit zur Bundesstraße 4 beträgt ca. 5 Minuten. Von der Stadtbuslinie 4 wird Westerweyhe stündlich angefahren, zeitlich begrenzt verkehren weitere (Schul-) Buslinien. Der Ortsteil verfügt über eine Grundschule mit Ganztagsangebot und einen Kindergarten. Waren des täglichen Bedarfs werden von einem Lebensmittelmarkt angeboten, der vom Wohngebiet „Stadtberg“ in wenigen Minuten erreichbar ist (Fahrrad oder PKW). Westerweyhe verfügt über ein aktives Vereinsleben (u.a. SC Kirch- Westerweyhe), ein Naturfreibad und insgesamt über eine hohe Wohnqualität. Die aufgelockerte Bebauung des Ortsteils besteht in aller Regel aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Der Bereich Stadtberg ist in mehreren Stufen gewachsen und zeichnet sich durch hochwertige Bebauung aus, prägend sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser.



Zum Baugrundstück

Gemarkung Kirchweyhe, Flur 6, Flurstück 14/42, Fläche: 4.510 m²

Das Baugrundstück ist vollständig erschlossen: Schmutz- und Regenwasserkanal, Wasser, Strom, Gas, Breitband (Glasfaser). Es sind insgesamt 5 Hausanschlüsse vorhanden/geplant, um die spätere Teilbarkeit in Einzelgrundstücke nicht auszuschließen. Aktuell ist die verkehrliche Erschließung durch eine Baustraße gewährleistet.

Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 282:

Es ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt und in Nr. 1 der Textfestsetzungen feingesteuert. Es besteht kein Anspruch auf die Erteilung einer Ausnahme für eine Nutzung gemäß § 4 (3) BauNVO, da jene Nutzungen den Zielen der Konzeptvergabe zuwiderlaufen könnten.

Die zulässige Geschossflächenzahl liegt bei 0,6. Die Grundflächenzahl von 0,3 darf durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze um bis zu 10% überschritten werden. Möglich sind 2 Vollgeschosse nach Niedersächsischer Bauordnung (NBauO). Die Firsthöhe der 28-60° geneigten Schrägdächer darf 8,0 m ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss nicht überschreiten, dessen Oberkante wiederum nicht mehr als 0,5 m über der vorgelagerten Straßenverkehrsfläche liegen darf.

Die Zahl der Wohneinheiten ist nicht beschränkt.

Der Bebauungsplan setzt durch Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche fest.

Der Bebauungsplan lässt die Unterschreitung der nach NBauO nachzuweisenden Stellplätze um bis zu 50% zu, wenn durch geeignete Maßnahmen der anzunehmende Fahrzeugbedarf reduziert wird.

Zur Gleichwertigkeit und Vergleichbarkeit der Konzepte werden zunächst keine Befreiungen oder Abweichungen in Aussicht gestellt.

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Uelzen sieht perspektivisch die Herstellung einer Ortsverbindungsstraße in Verlängerung der Heinrich- Oetzmann- Straße zum Kämpfenweg vor, um den Ortsteil Westerweyhe leistungsfähiger an die Kernstadt anzubinden.

Kriterien der Konzeptvergabe und deren Bewertung

Die Bewertung erfolgt in einer Punktevergabe nach Bewertungsblöcken und Kategorien.

Es wird je Kategorie eine zu erreichende Bepunktung von 0-5 festgelegt und in den Kategorien „Städtebauliches Konzept“, „Gebäudegestaltung“, „Energiekonzept“ und „Grundrissgestaltung“ aufgrund ihrer Bedeutung zur Erreichung der Ziele der Konzeptvergabe doppelt gewichtet.

0 Punkte = Anforderungen wurden nicht bearbeitet/ berücksichtigt

1 Punkt = Anforderungen wurden teilweise erfüllt

2 Punkte = Anforderungen wurden überwiegend erfüllt

3 Punkte = Anforderungen wurden erfüllt

4 Punkte = Anforderungen wurden teilweise übertroffen

5 Punkte = Anforderungen wurden weit übertroffen

Die Bepunktung des Kaufpreisangebots erfolgt je Höhe des angebotenen Betrags €/m². Die vergebenen Punkte werden gewichtungsgleich addiert.

Bewertungsblock	Kategorie	Unterkategorie/ Beispiele
ARCHITEKTUR/ STÄDTEBAU	Städtebauliches Konzept 0-5 Punkte x 2	U.a. Gebäudestellung, Kubaturen, Aufnahme von Raumkanten, Umgang mit der Nachbarschaft, Umgang mit Topographie und Übergang in den Außenbereich, Attraktivität von Außenwohnbereichen
	Freiflächen- konzept 0-5 Punkte	U.a. Begrünung/ Bepflanzung, interne Wegeverbindungen, Aufenthaltsangebote für verschiedene Altersstufen, Abschirmung störender Nebenanlagen und Stellplätze von Wohnnutzung
	Gebäude- gestaltung 0-5 Punkte x 2	U.a. Gestaltung der Gebäudehülle, Wertigkeit der Materialien, Fassadenmaterial
KLIMASCHUTZ	Energiekonzept 0-5 Punkte x 2	U.a. erhöhte Energieeffizienz (Passivhausstandard, Plusenergiehaus), regenerative Energieversorgung, Verwendung von Niederschlagswasser, ggf. Energieautarkie

	Mobilitätskonzept 0-5 Punkte	U. a. Einsparung von CO ₂ -Emissionen durch Einsparung von Fahrten des motorisierten Individualverkehrs (Car-Sharing, Fahrradförderung, Mieter- Bustickets etc.)
	Nachhaltiges Bauen 0-5 Punkte	U. a. Regionalität von Baufirmen, Herkunft und ökologischer Wert von Baustoffen
BESONDERE WOHNFORMEN	Grundrissgestaltung 0-5 Punkte x 2	U. a. Flexibilität und Variabilität der Grundrisse (auch ebenenübergreifend), barrierefreie Zugänge, behindertengerechte Wohnungen (DIN 18040), ggf. Aufzug,
	Sozialkonzept 0-5 Punkte	U. a. Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen, Berücksichtigung integrativer Wohnformen und Mehrgenerationen- Wohnen, Kommunikationsorte
	Wohnungswirtschaft 0-5 Punkte	U. a. Angaben über die Weitervermarktung, bzw. – vermietung inkl. der voraussichtlich zu erzielenden Verkaufspreise bzw. Mietpreise, Angaben zu den Zielgruppen
KAUFPREIS-ANGEBOT	<p>Als Mindestgebot gelten 100€/m² Für die Abgabe eines Kaufpreisangebots von 100€/m² werden pauschal 3 Punkte vergeben. Darüber hinaus wird jeder volle 5€- Schritt pro m² mit 2 Punkten vergütet. Die Kaufpreiszahlung ist für 2020 vorgesehen. Die Hansestadt Uelzen behält sich vor, Teilnehmer mit einem Kaufpreisangebot < 100€/m² von der Vergabe auszuschließen.</p>	

Es können also bis zu 60 sachbezogene Punkte erreicht werden. Bei einem Kaufpreisangebot > 100 €/m² können insgesamt 63+ x Punkte erlangt werden.

Nach einer abschließenden Bewertung wird das nach Punkten erstplatzierte Konzept den politischen Gremien der Hansestadt Uelzen zur Entscheidung vorgestellt.

Ablauf der Konzeptvergabe

- Das Teilnahmeinteresse an der Konzeptvergabe ist bis zum 21.02.2020 schriftlich mitzuteilen. Dieser Erklärung sind ein Kurzprofil des jeweiligen Bewerbers und Referenzen über vergleichbare Leistungen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren vorzulegen. Bei Bauherrengemeinschaften o.ä. gilt die Referenzpflicht auch für den mit der Entwurfsplanung beauftragten Architekten.
- Die geeigneten Bewerber werden per Anschreiben in der 10./11 Kalenderwoche 2020 aufgefordert, die unten genannten Teilnahmeunterlagen bis zum 29.05.2020 vorzulegen.
- Im Juni 2020 erfolgt eine vorläufige Bewertung der eingegangenen Angebote durch ein Gremium, welches sich aus Vertretern von Politik und Verwaltung zusammensetzt.
- Den aussichtsreichsten Bewerbern wird die Möglichkeit der Angebotsnachbesserung und der Vorstellung ihrer Konzepte vor dem Preisgericht gegeben.
- Nach einer abschließenden Bewertung wird das nach Punkten erstplatzierte Konzept den politischen Gremien der Hansestadt Uelzen im September 2020 zur Entscheidung (Konzeptsieger und Verkaufsbeschluss) vorgestellt.
- Dem Erstplatzierten werden ein Grundstückskaufvertragsvorentwurf und der Entwurf eines Städtebaulichen Vertrages zugesandt.
- Der Verkauf des Grundstücks inkl. der Kaufpreiszahlung ist für das Jahr 2020 vorgesehen. Der Beurkundungstermin des Grundstückskaufvertrags wird für den November 2020 avisiert.

Einreichung der Teilnahmeunterlagen

Die Unterlagen zur Interessensbekundung und die späteren Teilnahmeunterlagen sind unterschrieben und in einem verschlossenen Umschlag an folgende Adresse zu senden oder persönlich an dem genannten Ort abzugeben:

Hansestadt Uelzen

Fachbereich Planung, Bauaufsicht und Liegenschaften

z.H. Herrn Wolf Wunderling

Herzogenplatz 2

29525 Uelzen

Auf dem Umschlag ist zu vermerken:

„Konzeptvergabe Stadtberg IVb“

Folgende Unterlagen sind für die Bewerbung (Schritt 2 nach erfolgreicher Interessensbekundung) vorzulegen:

- Ein Kaufpreisangebot für das betreffende Grundstück
- Vorlegen der Entwurfsplanung ähnlich Leistungsphase 3 der HOAI mit zeichnerischer Darstellung des Gesamtentwurfs.
Im Einzelnen:
 - die Darstellung des Vorhabens in einem Liegenschaftsplan im Maßstab maximal 1:1.000,
 - Freiflächenplan im Maßstab maximal 1:500,
 - detaillierte, farbige Außenansichten (mindestens Nord-, Ost-, Süd- und Westansicht des Gesamtvorhabens) sowie
 - mindestens 2 Schnitte durch Gebäude inkl. Gelände in Nord-/Süd- und Ost-/West-Richtung im Maßstab 1:250,
 - sämtliche Gebäudegrundrisse im Maßstab 1:250,

- eine Wohnflächenberechnung nach DIN 277,
 - eine formlose Bau- und Betriebsbeschreibung,
 - die Erläuterung des Energiekonzepts,
 - die Erläuterung des Mobilitätskonzepts (falls inbegriffen),
 - Angaben zu den voraussichtlich beauftragten Fachfirmen und verwendeten Baustoffen sowie
 - Angaben zur Weitervermarktung, den voraussichtlichen Käufer- und Mieterzielgruppen
- Finanzierungsbestätigung eines in Deutschland ansässigen Kreditinstituts bzw. vergleichbarer Liquiditätsnachweis.

Weitere Bedingungen:

Im Kaufvertrag verpflichtet sich der Käufer zur Durchführung des im Konzeptvergabeverfahren angegebenen Bauvorhabens.

Die Hansestadt Uelzen behält sich ausdrücklich vor, den Grundstücksverkauf an den Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu knüpfen, um die städtebaulichen, wohnraumpolitischen und energetischen Ziele gemäß § 11 (1) Nr. 3 und 5 BauGB über den Grundstückskaufvertrag hinaus zu sichern.

Um eine konkrete Realisierung zu sichern, verlangt die Hansestadt Uelzen einen Baubeginn innerhalb eines Jahres und die Fertigstellung innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss des Kaufvertrags. In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Rückübertragungsrecht an die Hansestadt Uelzen einzutragen.

Der Grundstücksverkauf erfolgt vorbehaltlich des erforderlichen Beschlusses durch die politischen Gremien der Hansestadt Uelzen. Die Kaufnebenkosten (Grunderwerbssteuer, Kosten des Notars, grundbuchamtliche Eintragung des Eigentumsübergangs) sind vom Käufer zu tragen.

Die Bildung von Bieter- und Arbeitsgemeinschaften ist zulässig. Für diesen Fall sind sämtliche o.a. Nachweise von allen Mitgliedern der Bieter- und Arbeitsgemeinschaft beizubringen. Es ist ein Projektverantwortlicher als Ansprechpartner zu benennen.

Die Teilnahme an der Konzeptvergabe ersetzt kein Baugenehmigungs- oder Bauanzeigeverfahren.



Pläne und Informationen

Folgende Planunterlagen sind auf der Homepage der Hansestadt Uelzen einsehbar:

www.hansestadt-uelzen.de/KonzeptvergabeStadtbergIVb

Stadtplan mit Kenntlichmachung des Baugebiets

Grundstücksübersichtsplan

Hausanschlussplan, Straßenausbauhöhen

Luftbild mit Grundstückskataster

Bebauungsplan Nr. 282 „Stadtberg IVb“

Geländehöhenaufnahme

Fotos

Bei sämtlichen Fragen stehen Ihnen die zuständigen Mitarbeiter der Verwaltung zur Verfügung, bitte wenden Sie sich zentral an Herrn Wunderling (Kontaktdaten im Briefkopf).