Dormagen

Mittendrin : Im Leben

www.dormagen.de

# Bieterverfahren zusammen mit einem Bieter Exposé im Baugebiet „Nördlich der Bismarckstraße IV“

## 1 Anlass

Nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ bestehen laut den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb des Baufeldes A ein gewisser gestalterischer Spielraum, so dass der Rat der Stadt Dormagen hier ein Bieterverfahren mit städtebaulichen und architektonischen Komponenten beschlossen und das Baufeld an den Meistbietenden unter Beachtung der Bewertungsmatrix verkauft werden soll.

**Angeboten** wird das städtische Baugrundstück, Gemarkung Nievenheim, Flur 9, Flurstück 793, 2.972 m², das der Errichtung von Geschosswohnungsbau dient. Vor dem Hintergrund des sich abzeichnenden demographischen Wandels wird angestrebt, dass für die geplante Mehrfamilienhausbebauung möglichst barrierefreier / barrierearmer Wohnraum entwickelt wird.

**Ziel** des Verfahrens ist, alternative Konzeptentwicklungen von Investoren / Bauträgern entwickeln zu lassen, die eine hohe Planungsflexibilität aufweisen und die sich mit Kriterien, gleichzustellen mit der Bewertungsmatrix, auseinandersetzen. Dabei sind 30 % **öffentlich „geförderte Wohnfläche“** zu realisieren.

## 2 Ausschreibungsbedingungen und Verfahren

### 2.1 Art des Verfahrens

Bieterverfahren mit Bewertungsmatrix.

Die Ausschreibung ist freibleibend. Sie stellt weder eine Ausschreibung noch ein Vergabeverfahren nach VOB/VOL/VOF dar.

### 2.2 Bieterteam

Der Investor/Bauträger ist verpflichtet, eine(n) in einer Kammer eingetragene(n) Architektin/Architekten bei der Erstellung des Exposés zu beteiligen.

### 2.3 Auswahlverfahren und Leistungsvolumen

Eine Empfehlungskommission wird anhand der zugrundeliegenden Bewertungsmatrix die Prüfung der eingegangenen Entwürfe vornehmen und dem Rat der Stadt Dormagen zur Beschlussfassung vorlegen.

Folgende Leistungen werden vom Bieter gefordert:

Ein bindendes und aussagekräftiges Nutzungs- und Hochbaukonzept einschließlich einer flexiblen Grundrissgestaltung für das Baufeld A, das die nachfolgenden Unterlagen enthält:

- Städtebauliches Konzept zum Baufeld A
- Grundrisse über sämtliche Geschosse
- Wünschenswert eine Grundrissalternative über sämtliche Geschosse als Nachweis einer flexiblen Nutzungsmöglichkeit im Baukörper
- (farbige) Ansichten aus sämtlichen Himmelsrichtungen
- eine perspektivische Darstellung der Bebauung
- einen Geländeschnitt Ost-West und zwei Gebäudeschnitte
- Vorprüfplan mit Farbcode nach den Vorprüfblättern der Flächenberechnung (Grundlage: städtebauliches Konzept)
- Farblich gekennzeichneter Nachweis in den Grundrissen und rechnerischer Flächennachweis des geforderten Wohnraumes nach den Wohnbauförderungsbestimmungen NRW (WFB).
- Kaufangebot
- Formloser Finanzierungsnachweis für den Grundstückspreis

Der Lageplan bzw. das städtebauliche Konzept und der Vorprüfplan sind im Maßstab 1:250, die Grundrisse, der Geländeschnitt, die beiden Gebäudeschnitte und sonstigen Darstellungen sind im Maßstab 1:200 und auf maximal fünf DIN A 0 Plänen im Querformat zu erstellen.

Erläuterungsbericht als Word-Datei

Aussagen zum städtebaulichen Konzept und Aussagen zur Architektur sowie zu den Wohnformen auf maximal zwei DIN A 4 Seiten.

Flächenkennwerte als Excel-Datei

Ausgefüllter Berechnungsbogen entsprechend dem Formblatt „Flächenberechnung"

Bilddaten (TIFF -Datei)

Alle Planzeichnungen als TIFF-Dateien mit einer Auflösung von mindesten 300dpi und Kennzeichnung der Daten; Teamname_Dateiname.Dateityp (z.B: Team1_Batt1.tiff).

**Die Unterlagen müssen komplett je einmal mit Angabe des Verfassers (1. Satz) und einmal anonymisiert in Papierform (2. Satz) sowie in digitaler Form (DVD) eingereicht werden.**

**Nebenangebote sind ausgeschlossen.**

## 2.4 Abgabe der Planungsunterlagen

Das Gebot ist schriftlich (unter Verwendung des Vordrucks) und zusammen mit den geforderten Planungsunterlagen bis spätestens zum **08.01.2018 um 12 Uhr** in einem verschlossenen Umschlag „F61/60 – Fachbereich Städtebau – Liegenschaften – Bieterverfahren – Nievenheim IV – Baufeld A – ungeöffnete Weitergabe" bei der Stadt Dormagen abzugeben oder auf dem Postweg zuzusenden.

Die Stadt Dormagen weist vorsorglich darauf hin, dass nach Ablauf der Angebotsfrist eingehende Angebote nicht mehr berücksichtigt werden können.

## 2.5 Beurteilungs- und Zuschlagskriterien

Neben dem Kaufpreisangebot werden bei der Beurteilung der eingereichten Unterlagen / Entwürfe die Aspekte der städtebaulichen und architektonischen Qualität, die Freiraumgestaltung und verkehrliche Erschließung sowie die Konzepte zum barrierefreien / barrierearmen Bauen besonders berücksichtigt und gewichtet.

**Bewertungsmatrix**

| Baustein | Kriterien | Gewichtung gesamt: |
|---|---|---|
| **„B“** | **Immobilienwirtschaftliche Aspekte** | **55%** |
| B1 | Grundstückskaufpreis | |
| **„C“** | **Städtebau und ruhender Verkehr** | **15%** |
| C1 | Einbindung in die Umgebung und Verteilung der Baumasse | |
| C3 | Freiraumkonzept der privaten Grundstücksflächen | |
| C4 | Stellplatznachweis / Stellplätze in Tiefgaragen | |
| **„D“** | **Architektur** | **15%** |
| D1 | Gestaltung, Baukubatur | |
| D2 | Fassadengestaltung und – material | |
| **„G“** | **Barrierefreiheit und demografiefestes Bauen** | **15%** |
| G1 | Barrierefreie Wohnungen (DIN 18040-2) | |
| G2 | Barrierefreie PKW-, Zugangs-, und Eingangsbereiche der Gebäude (DIN 18040-2) | |

**Der Anteil an öffentlich „geförderten Miet-Wohnungen“ nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW im Baufeld A muss mindestens 30% der insgesamt realisierten Wohnflächen betragen. Die Nichtbeachtung des 30 %igen Anteils bei den Grundrissen führt zum Ausschluss aus dem Bieterverfahren.**

Die im Baufeld A zu errichtenden Wohnungen / Gebäude sollen möglichst Grundrisse enthalten, die eine flexible Nutzung ermöglichen können.

Die Nichtbeachtung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ ist ein Ausschlusskriterium vom Bieterverfahren.

## 2.6 Bekanntgabe der Ergebnisse

Das Ergebnis des Bieterverfahrens wird allen Teilnehmern unverzüglich nach der Entscheidung des Rates der Stadt Dormagen bekannt gegeben.

## 2.7 Eigentum und Urheberrecht

Mit Einreichung eines Angebotes wird anerkannt, dass die Stadt Dormagen die nicht ausschließlichen Nutzungsrechte der jeweiligen Entwurfsbeiträge des Bieterverfahrens erhält. Die Stadt Dormagen erhält ausdrücklich das Recht, die Entwürfe im Anschluss an das Bieterverfahren uneingeschränkt zu nutzen. Dies erfolgt ohne weitere Vergütung.

Das Recht der eigenen Veröffentlichung der Entwürfe, vorbehaltlich der Erst- und Ausstellungsveröffentlichung durch die Stadt Dormagen, liegen bei den Bieterteams. Die Erstveröffentlichung obliegt jedoch ausschließlich der Stadt Dormagen.

Mit Einreichung des Angebotes wird die Stadt Dormagen von Rechten Dritter an den eingereichten Unterlagen / Entwürfen / Leistungsbestandteilen freigestellt.

Alle eingereichten Angebote und Entwurfsbeiträge gehen in das Eigentum der Stadt Dormagen über und werden nicht zurückgeschickt.

# 3. Städtebauliche Zielsetzung an das Baufeld A

Die städtebauliche Konzeption und die Neubebauung sollen dem Standort angemessen sein und eine hohe gestalterische Qualität aufweisen. Städtebauliches Ziel ist die Errichtung von zeitgemäßen Mehrfamilienwohnhäusern für die, unter Ziffer 3.1 genannten, unterschiedlichen Wohnformen. Entsprechend sollte auch das Freiraumkonzept der privaten Grundstücksflächen gestaltet werden. Gehwege, Zuwege und zugängige Freiflächen sollten komfortabel und barrierefrei ausgestattet werden.

**„C“ Städtebau und ruhender Verkehr**

- C1 Einbindung in die Umgebung und Verteilung der Baumasse
  Die Umgebung des Baufeldes A wird zukünftig nordöstlich von Hausgruppen, südwestlich von kleineren Einzel- und Doppelhäusern, nord- und südöstlich von Mehrfamilienwohnhäusern geprägt werden. Daher ist es eine städtebauliche sowie architektonische Herausforderung an die Planer eine angemessene, maßstäbliche Verteilung der Baumassen zu finden, die sich in die vorhandene sowie künftig geplante Umgebung einfügt und andererseits den wirtschaftlichen Belangen Rechnung trägt. Die Mehrfamilienwohnhäuser des Baufeldes A sollen möglichst nicht zu späteren anonymen Wohnblöcken führen, sondern eine alternative und attraktive Wohnform für die Personengruppen darstellen, die z. B. finanziell, altersbedingt oder aus gesundheitlichen Gründen nicht in Reihen-, Doppel-, oder Einfamilienhäusern wohnen können oder wollen.

- C3 Freiraumkonzept der privaten Grundstücksflächen

In einem Mehrfamilienwohnhaus fehlen oftmals die Gärten bzw. attraktiv gestalteten nutzbaren generationsübergreifende Freiflächen. Wünschenswert wäre, die Freiflächen bewusst als „Raum“ mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten zu gestalten, damit das „Wohnen“ nicht nur innerhalb der Gebäude stattfindet, sondern der Außenbereich bewusst mitbewohnt werden kann; z. B. durch Schaffung von attraktiven Sonnen- und Schattenzonen, Begegnungs-, Spiel-, Freizeit- und Ruhebereichen, kleinen Privatgärten oder ähnliches.

- C4 Stellplatznachweis / Stellplätze in Tiefgaragen
  Die Stellplätze der Tiefgaragen sollten ebenfalls im Kontext zur Flexibilität der Wohnformen in ausreichender Zahl vorhanden und auch barrierefrei zugängig sein. Es ist mindestens 1 Stellplatz pro Wohneinheit vorzusehen. Im Bebauungsplan ist festgesetzt, dass Tiefgaragenteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, auf denen keine Terrassen oder Wege vorgesehen sind, mit einer Erdschicht zu überdecken und zu bepflanzen sind. Dies schließt nicht aus, dass innerhalb der bebaubaren Flächen (Baugrenzen) Stellplätze entstehen könnten. Diese sollten sich aber der Bebauung des Baufeldes A sowie der Umgebung und dem Freiraum unterordnen.

## 3.1 Architektonische und gestalterische Anforderungen an das Baufeld A

**„D“ Architektur**

Seitens des Bieters wird eine städtebaulich sinnvolle Einfügung der Neubebauung in die bereits vorhandenen baulichen Umgebungsstrukturen sowie eine qualitätvolle Architektur und sinnhafte Anbindung an das vorhandene Straßennetz erwartet. Des Weiteren sollten auch die angrenzenden Baugebiete für die Gestaltung der Neubauten im Baufeld A betrachtet werden, letztendlich um ein harmonisch ausgewogenes städtebauliches Gesamtbild zu entwickeln.

- D1 Gestaltung, Baukubatur
  Dachaufbauten sind in zweiter Ebene (Spitzboden) bzw. im 2. Obergeschoss unzulässig. Ansonsten sind Dachformen nicht festgesetzt. Die Dachform und Baukubatur sollte sich, wie oben beschrieben, in das Gesamtgefüge gestalterisch und maßstäblich eingliedern. Es ist damit nicht gemeint, dass sich die Bebauung des Baufeldes A den Gegebenheiten unterordnen soll. Viel mehr kann auch auf die besondere Lage der Eingangssituation in das Plangebiet gestalterisch hingewiesen und möglicherweise betont werden.

- D2 Fassadengestaltung und – material
  Die Fassadengestaltung und das Fassadenmaterial sollten ebenfalls im Kontext zur umliegenden Bebauung gewählt werden. Damit ist nicht eine Übernahme vorhandener Materialien der direkt angrenzenden Baukörper gemeint, aber es sollte sinnhaft einen

Bezug zu den umliegenden Baugebieten erkennbar und ablesbar sein.

**„G“ Barrierefreiheit und Demografie festes Bauen**

Der Wunsch der Gesellschaft nach einer langen Wohndauer im Eigenheim wird zunehmend spürbar. Um dies zu respektieren und die langfristige Attraktivität von Neubauten bereits heute zu sichern, ist es sinnvoll, die Barrierefreiheit in den Fokus zu rücken.

Ziel ist daher die Entwicklung eines demografiefesten Neubaugebietes mit Einzel-, Doppelhäusern und Mehrfamilienwohnhäusern, die ein selbstbestimmtes und selbstständiges Wohnen im Eigenheim, auch im Alter und wenn körperliche Fähigkeiten eingeschränkt sein sollten, ermöglicht.

- G1 Barrierefreie Wohnungen (DIN 18040-2)
  Die Einreichung eines innovativen, barrierefreien oder barrierearmen Wohnkonzeptes der Wohngebäude, wünschenswert auch darüber hinaus, das sich an die DIN 18040-2 "Barrierefreies Bauen - Planungsgrundlagen - Teil 2 Wohnungen" anlehnt, wird daher ausdrücklich begrüßt.
- G2 Barrierefreie PKW-, Zugangs-, und Eingangsbereiche der Gebäude (DIN 18040-2)
  Dementsprechend sollten die Zugänge bzw. die Freiflächen der Wohngebäude barrierefrei ausgestaltet werden.

**Flexible Grundrisse und geförderter Wohnungsbau**
Es ist wünschenswert, wenn für die zu errichtenden Wohnungen / Gebäude möglichst Grundrisse entwickelt werden, die eine flexible Nutzung ermöglichen können.
In den letzten Jahrzehnten hat sich gezeigt, dass die Wohnkultur und die Wohnformen sich erheblich verändert haben, die zum Zeitpunkt der Errichtung der Gebäude nicht abzusehen waren. Die spätere Anpassung an die neuen Wohnformen verursacht erhebliche und kostenintensive Umbaumaßnahmen oder ist gar nicht zu bewerkstelligen. Dies zeigt sich vor allem im Geschosswohnungsbau, in dem z. B. große Wohnungen für kinderreiche Familien nur schwierig zu kleineren Wohnungen für kinderlose Paare oder Singles umgewandelt werden können. Angedacht sind z. B. modulartige Grundrissstrukturen, die von Familien, kinderlosen Paaren, Wohngemeinschaften, Singles, generationsübergreifend sowie senioren-, alters- und behindertengerecht, bei z. B. entsprechenden kostengünstigen Umbaumaßnahmen, genutzt werden können. Dazu sind die Grundrissmaße so zu gestalten, dass sie für förderungsfähige Wohnräume nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW vorgesehen werden können.

## 3.2 Vertragliche Bedingungen an das Baufeld A

In den abzuschließenden Kaufvertrag werden unter anderem folgende Vereinbarungen aufgenommen:

**Für das Grundstück wird ein Mindestkaufpreis von 295,00 €/m² festgelegt.**

- In diesem Betrag enthalten ist der Erschließungsbeitrag von 188.041,30 € und der Ausgleichsbetrag von 26.716,24 €. Der Erschließungsbeitrag und Ausgleichsbetrag ist damit gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Dormagen abgelöst.
- Es besteht eine Zahlungsverpflichtung des Käufers für den Kanalanschlussbeitrag. Dieser Beitrag ist in dem Kaufpreis nicht enthalten und wird gesondert von den Technischen Betrieben Dormagen geltend gemacht (2.972 m² x 4,09 €/m² x 150 % = 18.233,22 €).

- Alle weiteren Nebenkosten, die mit dem Erwerb des Grundstückes verbunden sind (insbesondere Notarkosten, Grundbuchkosten, Grunderwerbsteuer) gehen zu Lasten des Käufers.

- Angebotsklauseln, die eine automatische Steigerung des Kaufpreises beinhalten, sofern ein anderer Kaufinteressent einen höheren Preis bietet, werden nicht gewertet.

- Die Beurkundung des Kaufvertrages soll innerhalb von 6 Wochen nach Bekanntgabe des Ergebnisses im Bieterverfahren (Ziffer 2.5) erfolgt sein.

- Das Grundstück (Baufeld A) wird in seinem gegenwärtigen Zustand verkauft.
- Die benutzbare Erschließung ist seit dem 30.06.2017 hergestellt.

- Das Baugrundstück muss innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig bebaut sein. Für den Fall, dass nicht innerhalb von 3 Jahren das Grundstück bebaut wird, sichert sich die Stadt ein Rückkaufmöglichkeit durch Eintragung ein Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch.
- Der Kaufpreis wird 4 Wochen nach der Beurkundung des Kaufvertrages fällig.

Bei Nichteinhaltung

des Baukonzeptes;
der Frist der Fertigstellung

wird eine Vertragsstrafe von max. 5 % des angebotenen Kaufpreises festgesetzt, die durch Bankbürgschaft zu sichern ist.

Bei Nichterfüllung des geforderten öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus von insgesamt 30 % der realisierten Wohnflächen wird ein anteiliger Kaufpreisaufschlag von bis zu 40 % des Gesamtkaufpreises gefordert. Der Kaufpreisaufschlag richtet sich nach der prozentual nicht erbrachten öffentlich geförderten Wohnfläche und wird durch Bankbürgschaft gesichert.

Aus der Angebotsabgabe lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Dormagen herleiten. Es können keine Ansprüche gegen die Stadt Dormagen geltend gemacht werden, insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks – aus welchen Gründen auch immer – nicht erfolgt.

## Anlagen

1. Vordruck zur Abgabe des Gebotes
2. Auszufüllende Formblätter
   - **2.1. Verfassererklärung Investor**
   - **2.2. Verfassererklärung Architekt**
   - **2.3. Tabelle zur Eintragung der Flächenberechnungen (Vorprüfblätter)**
3. Lageplan
4. Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ mit textlichen Festsetzungen
5. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“ mit Umweltbericht
6. Gutachterliche Stellungnahmen / Gutachten des Bauleitplanverfahrens Bebauungsplan Nr. 456 „Nördlich der Bismarckstraße IV“
7. Beiblatt: Ansprechpartner der Stadt Dormagen
8. Beratungsvorlage 9/787 mit Ratsbeschluss

Die Ausschreibungsunterlagen stehen zur Einsicht und zum Download auf der Internetseite der Stadt Dormagen unter folgendem Link **www.dormagen.de** bereit.