

Exposé

ANLAGE 2

Konzeptverfahren Wohngebiet Bierstadt-Nord Wohnen am Park (Flurstücke 274, 276, 278, Flur 12)

Landeshauptstadt Wiesbaden

Gustav-Stresemann-Ring 15, 65189 Wiesbaden

- Geschäftsstelle Konzeptverfahren, Stadtplanungsamt
- Liegenschaftsamt

Ansprechpartner*innen: Roland Becker, Annette Erpenstein, Jochen Frech

Kontakt: konzeptverfahren@wiesbaden.de

1. Zielsetzung / Gegenstand des Verfahren

- 1.1 Städtische Zielsetzung
- 1.2 Konzeptverfahren

2. Standort des Grundstücks und Planungsrecht bzw. rechtliche Grundlagen

- 2.1 Angaben zum Grundstück
- 2.2 Lage und Umfeld
- 2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen
- 2.4 Sonstige Rahmenbedingungen
- 2.5 Grundstückswert

3. Aufgabenstellung - Qualitative Anforderungen

- 3.1 Energetische und ökologische Standards
- 3.2 Städtebau, Quartiersentwicklung, Mobilität
- 3.3 Architektur, Baukultur, Denkmalschutz + Materialität
- 3.4 Wohnungspolitik: Wohnungsmix, bezahlbarer, gebundener Wohnungsbau
- 3.5 Nutzungskonzepte, Nutzungsmix, lebendige Nachbarschaften

4. Verfahren

- 4.1 Fristen und Termine
- 4.2 Unterlagen
- 4.3 Beratungsangebote
- 4.4 Vergabeverfahren
- 4.5 Preis
- 4.6 Zugelassener Bewerberkreis
- 4.7 Formale Anforderungen an die Bewerbung
- 4.8 Auswahlkriterien
- 4.9 Anhandgabe

5. Allgemeine Bestimmungen

- 5.1 Haftung, Versicherung
- 5.2 Rücksendung
- 5.3 Entschädigung

6. Anlagen

Wohngebiet Bierstadt-Nord - Wohnen am Park (Flurstücke 274, 276, 278, Flur 12)

1. Zielsetzung / Gegenstand des Verfahrens

1.1 Städtische Zielsetzung

Ziel von Konzeptverfahren ist die Vergabe von sich im Eigentum der Stadt befindlichen Grundstücken nach Konzeptqualität. Qualitätskriterien können städtebauliche und architektonische Vorgaben, energetische Konzepte, Nutzungskonzepte oder wohnungspolitische Konzepte (Angebote für spezielle Nutzergruppen, Mietpreisbindung, Eigentumsbildung, etc.) auch in Kombination sein. Mit dem Ziel bezahlbares Wohnen und Bauen sowie eine nachhaltige Qualifizierung von neuen und bestehenden Stadtquartieren zu erreichen, stärkt die Landeshauptstadt Wiesbaden (LHW) durch Konzeptverfahren ihre Steuerungskraft und nimmt mehr Einfluss auf Bauprojekte.

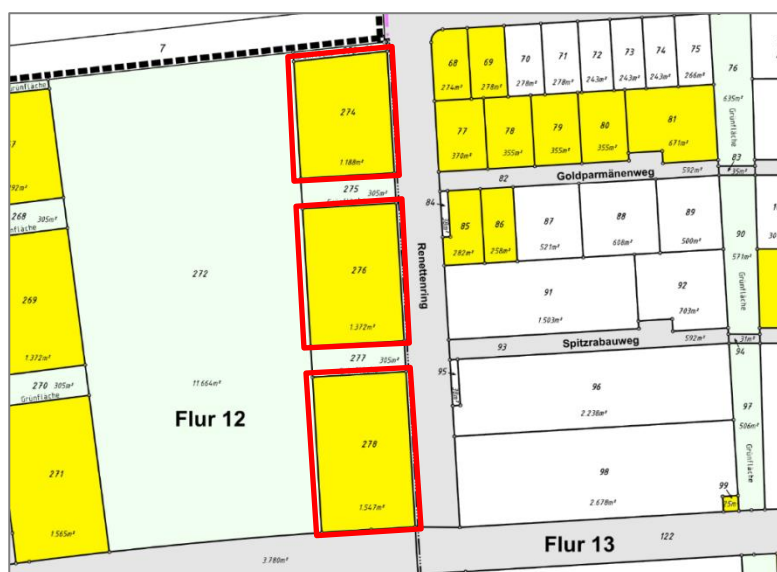
Des Weiteren wird mit der Anwendung von Konzeptverfahren in Wiesbaden erreicht, dass in einer angespannten Immobilienmarktsituation eine wachsende Anzahl von Bürgerinnen und Bürgern, die einen erschwerten Zugang zum Wohnungsmarkt und zur Baulandentwicklung haben, die Möglichkeit eröffnet wird, nachhaltige und bezahlbare Wohn- und Lebenskonzepte zu realisieren. Nutzer- und nachfrageorientiert werden Flächen zur Verfügung gestellt, um die Angebotsvielfalt städtischer Wohnformen zu erweitern. Neben dem frei finanzierten Wohnungsbau werden durch einen gezielten Mix der Trägerstrukturen lebendige Vielfalt und Gestaltungsmöglichkeiten gefördert.

1.2 Konzeptverfahren

Die Vergabe der hier ausgeschriebenen Grundstücke anhand der Qualität städtebaulicher Konzepte ist eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung der o. g. städtebaulichen Zielvorgabe. Hierfür wird daher das Instrument der Konzeptvergabe angewandt. Bei dem Konzeptvergabeverfahren steht die Qualität des eingereichten städtebaulichen Konzeptes im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Ziel ist es, für diese Grundstücke nach Maßgabe der nachfolgend detailliert beschriebenen Kriterien die beste Lösung zu finden. Der für die Grundstücke zu zahlende Erbbauzins basiert auf dem gutachterlich ermittelten Verkehrswert, so dass dieser kein Kriterium für die Auswahlentscheidung ist. In dem einstufigen Verfahren hat jede/r Bewerber*in die Möglichkeit, mit einem Konzept am Wettbewerb teilzunehmen - vorausgesetzt ist die Eignung und die Zugehörigkeit zu dem genannten Bewerberkreis.

2. Standort des Grundstücks und Planungsrecht bzw. rechtliche Grundlagen

2.1 Angaben zum Grundstück



Flur 12 / Flurstück Nr. 274, 276, 278 / Grundstücksgröße ca. 4.107 m²

Das Grundstück bestehend aus den Flurstücken 274,276 und 278 haben eine Gesamt-Flächengröße von ca. 4.107 m² und befinden sich im Ortsbezirk Bierstadt im Wohngebiet Bierstadt-Nord westlich des Renettenrings

2.2 Lage und Umfeld



Lage des Wohngebiets Bierstadt-Nord



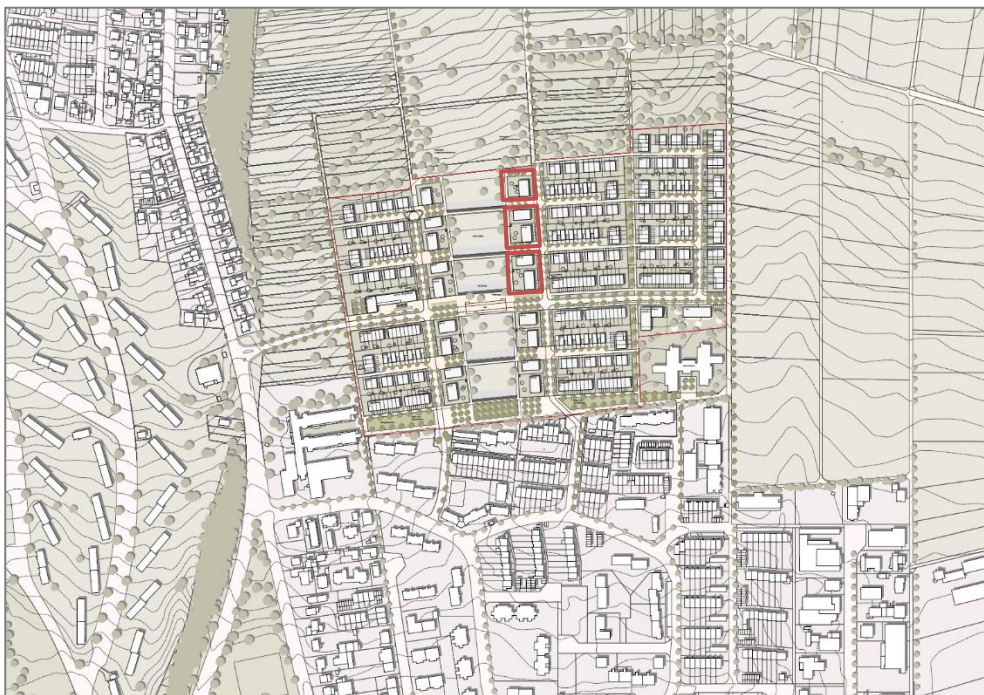
Luftbild Befliegung 2019

Das neue Wohngebiet Bierstadt-Nord befindet sich am nördlichen Siedlungsrand von Bierstadt östlich der B 455. Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten in diesem Gebiet beträgt ca. 420. Südlich des Wohngebiets Bierstadt-Nord befindet sich die in den 1960er Jahren entstandene Siedlung „Wolfesfeld“ bestehend aus Geschosswohnungsbauten und verdichteter Reihenhausbebauung. In diesem Wohngebiet sind u.a. ein kleiner Nahversorgungsmarkt, die Kita Wolfesfeld, eine Polizeistation und Senioren- und Pflegeeinrichtungen der AWO Wiesbaden vorhanden. Umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in der Rostocker Straße (in 500 m Luftlinie zum Wohngebiet Bierstadt-Nord).

- Allgemeine Informationen über die Landeshauptstadt Wiesbaden finden Sie unter: <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/index.php>
- Weitere Informationen zum Ortsbezirk Bierstadt befinden sich auf: <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/stadtportrait/datenfakten/content/stadtteilprofile.php>

Die städtebauliche Konzeption des Wohngebiets Bierstadt-Nord wurde im Rahmen eines städtebaulich-landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs in 2012/2013 erarbeitet und 2013 als Rahmenplan nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die Konzeptvergabe soll einen wesentlichen Beitrag dazu leisten, dass folgende Zielsetzungen aus dem Rahmenplan umgesetzt werden:

- flächensparende und klimagerechte Siedlungsentwicklung in einer besonderen Lage von Wiesbaden
- solarer Städtebau
- familienfreundlicher naturbezogener Stadtteil, der über eine hohe Freiraumqualität Gemeinschaft, Identität und Kommunikation fördert



Ausschnitt Rahmenplan Bierstadt-Nord 2013

Weitere Informationen zur Rahmenplanung finden Sie unter: <https://www.wiesbaden.de/leben-in-wiesbaden/planen/staedtebauliche-projekte/neue-wohngebiete/bierstadt-nord-startseite.php>

2.3 Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. (Bierstadt 2017/01) Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

Für die Grundstücke sind folgende Festsetzungen maßgeblich:

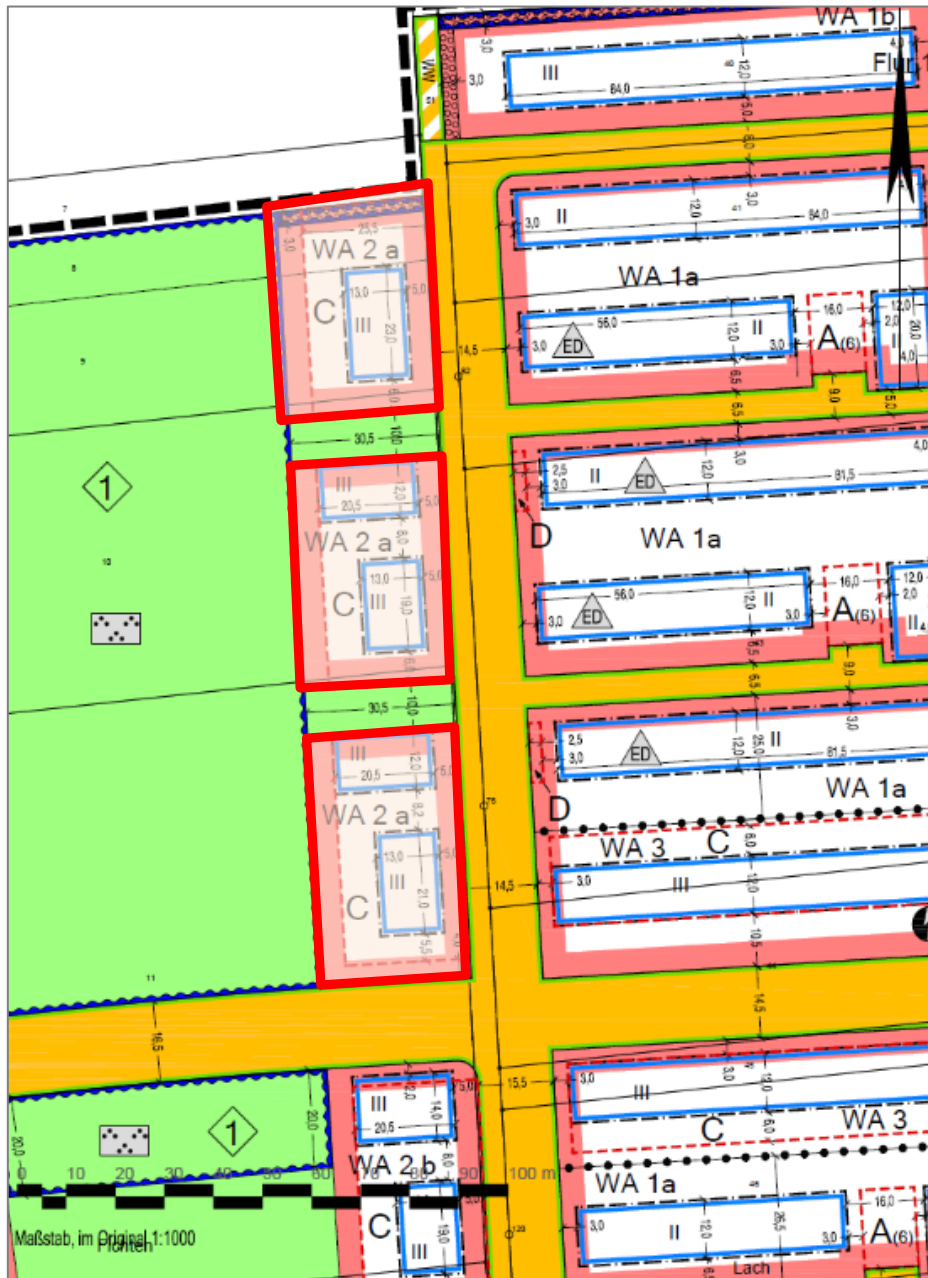
Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen



Ausschnitt Bebauungsplan Wohngebiet Bierstadt-Nord - Planzeichnung

Maß der baulichen Nutzung

- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,9
- Maximal drei Vollgeschosse
- Maximale Gebäudehöhe 10,0 m
- Maximale Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO 0,6
- Für Tiefgaragen bis maximal 0,8

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

- Bereich C: Zulässig ist die Errichtung von Gemeinschaftsstellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen

Anmerkung: Derzeit ist der gesamte Stellplatznachweis für den Geschosswohnungsbau auf eigenem Grundstück in Tiefgaragen vorgesehen. Alternativ dazu soll für die Grundstücke am Quartierseingang zukünftig auch ein Nachweis in einer Quartiersgarage möglich sein. Hierfür ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Die LHW beabsichtigt den Bebauungsplan Bierstadt-Nord 2017/01 dahingehend zu ändern, dass die notwendigen Stellplätze in einer oberirdischen Quartiersgarage - zentral an der Grünen Mitte gelegen - nachweisbar sind. Die Bebauungsplanänderung soll in der 2. Jahreshälfte 2021 in Kraft treten. Für diese alternative Unterbringungsart sind Herstellungskosten je Quartiersgaragenstellplatz von ca. 15.000,- € - ca. 18.000 € für jeden sich aus der jeweiligen Baumaßnahme ergebenden Stellplatz im Rahmen des Finanzierungskonzepts zu berücksichtigen. Dies sowie angemessene Betriebs- und Folgekosten sollten innerhalb der Kostenberechnung alternativ berücksichtigt werden.

Neben den oben genannten Festsetzungen sind weitere Regelungen zur Bebaubarkeit in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Die vollständigen Bebauungsplanunterlagen können auf www.wiesbaden.de/bauleitplanung heruntergeladen werden.

Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplans beträgt die erreichbare Grundfläche für die drei Flurstücke insgesamt ca. 1.232 m², die maximale Geschossfläche ca. 3.696 m².

2.4 Sonstige Rahmenbedingungen

PKW Stellplätze

Nach Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt Wiesbaden ist pro Wohneinheit im Geschosswohnungsbau ein Stellplatz nachzuweisen.

§ 52 Abs. 4 HBO 2018

Bis zu einem Viertel der notwendigen Stellplätze können durch Abstellplätze für Fahrräder ersetzt werden. Dabei sind für einen notwendigen Stellplatz vier Abstellplätze für Fahrräder herzustellen; diese werden zur Hälfte auf die Verpflichtung nach Abs. 5 angerechnet. Die Gemeinden können durch Satzung die Anwendung von Satz 1 und 2 ausschließen oder modifizieren.

Rechenbeispiel

Flächenbedarf / Wohneinheit ca. 100 m² Geschossfläche, bei 3.696 m² ca. 37 Wohneinheiten. (es könnten auch mehr sein) Es können nach § 52 Abs. 4 HBO maximal 9 PKW Stellplätze (ein Viertel von 37) durch Fahrradstellplätze (36 Stück) ersetzt werden. Es verbleibt eine Herstellungspflicht von 28 PKW-Stellplätzen. Diese sind im Bereich C in Tiefgaragen unterzubringen.

2.5 Grundstückswert

Der Gutachterausschuss für den Bereich Wiesbaden hat den Verkehrswert für das Grundstück mit insgesamt **xx €** erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag **<Datum>** festgestellt. **(Das Ergebnis des Wertgutachtens wird für Oktober 2020 erwartet.)**

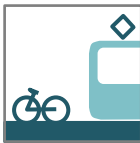
3. Aufgabenstellung - Qualitative Anforderungen

3.1 Energetische und ökologische Standards



Die zu errichtenden Gebäude sollen mindestens dem Energiestandard eines KFW-Effizienzhaus 55 (Stand 2020) entsprechen. Bei der Auswahl der wesentlichen Baumaterialien ist Wert auf eine energieeffiziente und möglichst klimaneutrale Herstellung zu legen ebenso auf einen recyclingfähigen Rückbau nach Ablauf der Nutzungsdauer des Gebäudes.

3.2 Städtebau, Quartiersentwicklung, Mobilität



Die Grundstücke befinden sich am östlichen Rand der großen Parkanlage, die das Wohngebiet von Norden nach Süden durchquert. Aufgrund der Lage und des Zuschnitts der Baufenster eignen sich die Grundstücke auch für die Integration von Angeboten für die Bewohner*innen des Quartiers in Verbindung mit dem Freiraum. Konzepte für zukunftsweisende Mobilitätsangebote können ebenfalls vorgeschlagen werden.

3.3 Architektur, Baukultur, Denkmalschutz + Materialität



Da die drei Grundstücke durch ihre Lage und ihre Anordnung im Quartier eine deutliche Prominenz haben, wird Wert auf eine hochwertige Gebäudegestaltung gelegt, die eine Vorlage für die Wertigkeit des gesamten Wohnquartiers bilden soll. Des Weiteren sind die gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans sowie die Vorschläge des Gestaltungshandbuchs zu berücksichtigen.

3.4 Wohnungspolitik: Wohnungsmix, bezahlbarer, gebundener Wohnungsbau



In den fünf Gebäuden sind unterschiedliche Wohnungsgrößen für verschiedene Zielgruppen und alternative, innovative Wohnformen (z.B. Clusterwohnungen, Wohnungen für Wohngemeinschaften etc.) anzubieten. 22 % der Wohneinheiten sind verbindlich als geförderter Wohnungsbau nach den aktuellen Förderrichtlinien des Landes Hessen herzustellen. Zusätzlich sollen mindestens 30 % der Wohnungen mit förderfähigen Grundrissen realisiert werden. Entsprechend des aktuellen Mietspiegels soll das Nutzungsentgelt für diese Wohnungen maximal dem unteren Wert für mittlere Wohnlagen bei Ausstattung b (mit Heizung, mit Bad) betragen mit einer zeitlichen Bindung für 25 Jahre. Die Bindungen für das Nutzungsentgelt werden im Kaufvertrag festgelegt.

3.5 Nutzungskonzepte, Nutzungsmix, lebendige Nachbarschaften



Ein Teil der zur Verfügung stehenden Geschossfläche (im Erdgeschoss) innerhalb des Gesamtprojekts soll für gemeinschaftliche Nutzungen der Gruppe und des Quartiers vorgesehen werden. Sie sollen über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus in das Quartier hineinwirken. Aufgrund der direkten Lage der Grundstücke an der Parkanlage werden quartiersbezogene Angebote in der Erdgeschosszone in Verbindung mit dem Freiraum (Konzeptideen für eine teilweise Aneignung öffentlicher Parkflächen für gemeinschaftliche freiraumbezogene oder ökologische Angebote oder Nutzungsangebote für Jugendgruppen) begrüßt.

4. Verfahren

4.1 Fristen und Termine

Das Konzeptverfahren setzt sich aus zwei Phasen, der Bewerbungsphase (3 Monaten), Aus- und Bewertung (1-2 Monate) und der Anhandgabephase (12 Monate) zusammen.

Der Bewerbungszeitraum beginnt am 01. Dezember 2020 und endet am 28. Februar 2021 um 12:00 Uhr (Einsendeschluss).

Die Bewerbung und die in 4.7 genannten Bewerbungsunterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag spätestens bis zum o. g. Einsendeschluss bei der in Nr. 4.3 genannten Geschäftsstelle einzureichen. Die Unterlagen können dort persönlich abgegeben oder an diese Adresse per Post oder Kurierdienst übersandt werden.

Der Umschlag mit den Bewerbungsunterlagen ist mit dem Stichwort „BN-274-276-278“ und dem Vermerk „NICHT ÖFFNEN!“ zu versehen. Die Versandkosten trägt der/die Einsender*in. Die Empfängerin übernimmt keinerlei Nachporto oder sonstige Gebühren.

Maßgeblich für den rechtzeitigen Zugang der Bewerbung sind Datum und Uhrzeit des Posteingangs bei der Geschäftsstelle. Die Nichteinhaltung der Bewerbungsfrist führt automatisch zum Verfahrensausschluss.

Kurz nach Beginn des Bewerbungszeitraums findet für interessierte Bewerber*innen eine Informationsveranstaltung statt in deren Rahmen inhaltliche Fragen insbesondere auch zum Planungsrecht beantwortet werden:

- Termin Infoveranstaltung Mittwoch, den 16. Dezember 2020 18:00 Uhr Gustav-Stresemann-Ring 15, Gebäude A, EG, Raum Montreux / San Sebastian (evtl. auch als Online-Veranstaltung)

Die Bewerber*innen erhalten die Möglichkeit, sich und ihre Konzepte persönlich vorzustellen. Die Vorstellungstermine werden nach Ablauf des Bewerbungszeitraums individuell vereinbart.

4.2 Unterlagen

Sämtliche, für die Bewerbung erforderlichen Unterlagen werden zum Download auf wiesbaden.de/konzeptverfahren.de zur Verfügung gestellt.

4.3 Beratungsangebote

Die Bewerber*innen können sich bei der Koordinierungsstelle sowie bei der Geschäftsstelle Konzeptverfahren unter Wahrung der Grundsätze der Gleichbehandlung und Transparenz beraten lassen.

Koordinierungsstelle Wohninitiativen, Baugemeinschaften + Genossenschaften
Konrad-Adenauer-Ring 11
65187 Wiesbaden

Heidi Diemer Telefon: +49 (0)611 - 77808 - 51
Telefonischen Sprechzeiten: mittwochs 14:00 - 17:00 Uhr
E-Mail: wohninitiativen@seg-wiesbaden.de

Geschäftsstelle Konzeptverfahren
Stadtplanungsamt Wiesbaden
Gustav-Stresemann-Ring 15
65189 Wiesbaden

Annette Erpenstein Telefon +49 (0)611 31 6199
Roland Becker Telefon +49 (0)611 31 6478
E-Mail: konzeptverfahren@wiesbaden.de

Wir empfehlen nachdrücklich, von den oben genannten Beratungsangeboten vor Abgabe der Bewerbung Gebrauch zu machen.

4.4 Vergabeverfahren

Aus dem Bewerberkreis wird der/die Erbbaurechtsnehmer*in und Vertragspartner*in der Stadt in einem einstufigen Verfahren ermittelt. Die Vergabe des Erbbaurechts erfolgt allein über die Qualität des eingereichten Konzepts anhand der vorgegebenen qualitativen Anforderungen unter Ziffer 3. Dabei steht die Schaffung eines vielfältigen und diversifizierten Wohnungsangebots im Sinne von „Wohnen für Viele“ am zentralen Grünzug, u. a. auch für alternative Wohnformen im Vordergrund.

Dieses Konzeptverfahren zur Grundstücksvergabe durch die Landeshauptstadt Wiesbaden stellt keine Ausschreibung nach den Bestimmungen des Vergaberechts dar. Die einschlägigen Bestimmungen des Vergaberechts, insbesondere des GWB, der VOB/A oder des HVTG finden daher ausdrücklich keine Anwendung. Die Grundsätze von Offenheit und Transparenz sowie der Gleichbehandlung aller Bewerbergruppen sind jedoch grundlegende Voraussetzungen für ein faires Verfahren, und werden deshalb im Vergabeverfahren selbstverständlich beachtet.

4.5 Preis

Die Grundstücke werden im Erbbaurecht zu einem Erbbauzins von jährlich 1,5 % des Verkehrswertes und einer Laufzeit von 66 Jahren abgegeben. Der Erbbauzins wird turnusmäßig (max. alle 3 Jahre) auf der Basis des Verbraucherpreisindex überprüft und gegebenenfalls angepasst.

4.6 Zugelassener Bewerberkreis

Für die Bewerbung sind Baugruppen, Baugemeinschaften oder Bieter die sich genossenschaftlich organisieren möchten aufgefordert. Bewerben können sich ausschließlich selbstorganisierte, gemeinschaftliche Wohnprojekte, gekennzeichnet durch

- die Beteiligung der künftigen Nutzer*innen an der Planung,
- eine langfristig angelegte, gemeinschaftliche Verfassung und Organisation, die durch geeignete Rechtsformen u. a. Genossenschaften, Vereine, GbR und GmbH abgesichert sind, sowie
- eine auf Dauer angelegte und gleichberechtigte Mitbestimmung der Projektmitglieder bei Angelegenheiten des Projektes.

Bei allen Bewerbergruppen besteht eine Verpflichtung zur vollständigen Selbstnutzung. Dazu werden Regelungen u.a. zu Bindungsfristen im Kaufvertrag vorgesehen.

4.7 Formale Anforderungen an die Bewerbung

Die Bewerbung soll 10 DIN A4-Seiten nicht überschreiten. Folgende Angaben muss sie mindestens enthalten:

- Ausgefülltes Bewerbungsformular (zum Download) mit Rahmendaten zum Projekt
- Aktuelle Zusammensetzung der Wohngruppe (die Angaben müssen Folgendes enthalten: Verhältnis zwischen bestehender Mitgliederzahl und geplanter Projektgröße; Berücksichtigung von lokalen Interessent*innen; Namens-/ Adressliste der Mitglieder, die in das Projekt einziehen werden. Beschreibung der Arbeitsstrukturen bzw. der Zusammenarbeit)
- Inhaltliches Konzept (Beschreibung des beabsichtigten Alltags in der Hausgemeinschaft und des geplanten Gebäudes)
- Auswirkungen des Konzepts auf das Wohnumfeld (Nutzen für die Quartiersgesellschaft)
- Angaben zur geplanten Haushaltsstruktur und zum Raumprogramm im Projekt (Angabe von minimalem und maximalem Flächenbedarf)
- Angaben zur gewählten Rechtsform

- Ideenskizzen, aus denen die Bebauungskonzeption, Raumverteilung und die zukünftige Nutzung der jeweiligen Etagen hervorgehen (detaillierte Planzeichnungen sind nicht notwendig und werden nicht bewertet)
- Angaben zum Finanzierungskonzept
- Angaben zu Kooperationspartner*innen (Architekt*innen, Finanzberatung, Moderation, Umsetzung usw.)

Die Stadt behält sich vor, nicht oder nicht vollständig vorgelegte Nachweise sowie weitere Unterlagen unter Fristsetzung nachzufordern. Die Nichtvorlage von geforderten Nachweisen kann zum Ausschluss der Bewerbung führen.

4.8 Auswahlkriterien

Anhand folgender gleichgewichteter Kriterien wird durch die Geschäftsstelle zusammen mit einer Auswahlkommission, die sich aus den Mitgliedern des Arbeitskreises Konzeptverfahren ergänzt um die planungspolitischen Sprecher*innen der Fraktionen zusammensetzt, eine Bewertung vorgenommen und eine Bewerbergruppe ausgewählt:

- Gesamteindruck des Konzeptes und Plausibilität im Hinblick auf das beste Gesamtpaket für den Standort
- Zusammensetzung und Beständigkeit der Gruppe:
Namens-/ Adressliste, Gruppengröße/ Mitgliederzahl im Verhältnis zur geplanten Projektgröße, Altersstruktur, Haushaltsstruktur, Anteil lokaler Interessent*innen, dauerhafte Sicherung des Projektes durch eine geeignete Rechtsform
- Gemeinschaftliche Aspekte im Projekt:
gemeinschaftlich nutzbare Flächen, gemeinschaftsbildende Ansätze der Zusammenarbeit/ des Zusammenlebens sowie der Selbstverwaltung, zusätzlicher Nutzen im Vergleich zu konventionellen Wohnformen
- Einfluss des Wohnprojektes auf das Quartier:
Beitrag zur Vielfalt und Mischung des Quartiers, Wohnungsmix, Bezug zur Nachbarschaft und Öffnung ins Quartier durch quartiersbezogene Angebote in der Erdgeschosszone in Verbindung mit der direkten Lage am Park (Konzeptideen für eine teilweise Aneignung öffentlicher Parkflächen für gemeinschaftliche freiraumbezogene Angebote)
- Wohnungsangebot:
Sicherung des Nutzungsentgeltes für 25 Jahre, mindestens 30 % der Wohnungen mit förderfähigen Grundrissen und ein maximales Nutzungsentgelt entsprechend des unteren Werts für mittlere Wohnlagen mit der Ausstattung b (Mietspiegel). Zusätzlich verbindliche Sicherung von mind. 22 % der Wohneinheiten als geförderten Wohnungsbau nach den aktuellen Förderrichtlinien des Landes Hessen, diversifiziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen und alternative innovative Wohnformen (z.B. Clusterwohnungen, Wohnungen für Wohngemeinschaften etc.)
- Städtebaulicher/baulicher und ökologischer Innovationsgehalt:
nutzerorientiertes und innovatives Raumprogramm, Aufwertung des Stadtraums durch das Bebauungskonzept, geplantes Energie- und Mobilitätskonzept, durchschnittlicher Flächenkonsum
- Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit:
Kostenschätzung gesamt bzw. €/qm, Eigenkapitalanteil, Finanzierungskonzept
- Kooperationspartner*innen:
zu spezifischen Fachthemen wie Architektur, Finanz- oder Rechtsberatung, Moderation, Umsetzung

Die Bewerber*innen erhalten zusätzlich die Gelegenheit, ihr Konzept in einem persönlichen Präsentationsgespräch vorzustellen.

Die Bewertungskriterien werden nicht gewichtet, sondern sind gleichwertig. Sie werden ganzheitlich mit Hilfe eines Ampelsystems wie folgt bewertet:

- Grün (+) = sehr gut
- Gelb (0) = vorhanden
- Rot (-) = nicht geeignet oder nicht prüfbar

Aus der Summe der Einzelkriterien wird dann eine Bewertung des Gesamtkonzepts abgeleitet.

Bei Bewerber*innen mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

4.9 Anhandgabe

Nach erfolgter Auswahl eines/einer Bewerber*in wird auf Vorschlag der Geschäftsstelle von den zuständigen Gremien der Stadt ein Anhandgabebeschluss gefasst, der eine Reservierung des Grundstücks für maximal 12 Monate nach Beschluss (Anhandgabezeitraum) beinhaltet.¹ Für den Anhandgabezeitraum wird ein Vorvertrag zwischen Stadt und Bewerber*in geschlossen. Zu Beginn des Anhandgabezeitraums ist eine Reservierungsgebühr in Höhe von 1 Prozent des Grundstückspreises zu entrichten, um eine Verbindlichkeit innerhalb der Gruppe sowie gegenüber der Stadt herzustellen. Diese wird, sofern es zu einem Vertragsabschluss kommt, mit dem Erbbauzins verrechnet oder unverzinst zurückgezahlt. Bei Verschulden der Bieter wird die Reservierungsgebühr einbehalten, bei Verschulden der LHW wird sie unverzinst zurückgezahlt. Zur Gewährleistung einer kontinuierlichen Abstimmung werden darin ggfs. Meilensteine zur Erreichung von Teilzielen während des Anhandgabezeitraums festgehalten. Während der Anhandgabezeit ist das Projekt von der ausgewählten Bewerber*in auf der Grundlage der qualitativen Kriterien dieser Auslobung wie folgt zu konkretisieren:

- Vorlage einer genehmigungsfähigen Entwurfsplanung M 1:100 unter Berücksichtigung der qualitativen Anforderungen (siehe unter 3.)
- Vorlage eines organisatorischen Konzepts
- Vorlage einer Finanzierungszusage

Der in 2.5 genannte Grundstückswert behält während der Anhandgabezeit grundsätzlich seine Gültigkeit. Sollte es allerdings während des Vergabeverfahrens zu erheblichen Preissteigerungen am Grundstücksmarkt kommen, ist gegebenenfalls eine Nachbewertung vorzunehmen.

Werden die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, folgt im nächsten Schritt der Abschluss des Erbbaurechtsvertrags. Zu diesem Zeitpunkt muss die Gruppe der Endnutzer*innen vollständig sein und abschließend namentlich benannt werden. Mit dem Vertragsabschluss ist das Konzeptverfahren beendet. Werden wesentliche, inhaltliche Bestandteile der ursprünglichen Bewerbung oder Kriterien nicht erreicht, kann die Auswahlentscheidung aufgehoben werden. Sollte die Gruppe der Endnutzer*innen nicht vollständig sein, kann die Auswahlentscheidung aufgehoben werden und der Abschluß des Erbbaurechtsvertrages kommt nicht zu Stande.

5. Allgemeine Bestimmungen

5.1 Haftung, Versicherung

Die Landeshauptstadt Wiesbaden übernimmt keine Haftung bei Schaden oder Verlust der eingegangenen Unterlagen. Die Versicherung gegen Verlust, Beschädigung, Diebstahl oder sonstige Gefahren ist Angelegenheit der Bewerber*innen.

5.2 Rücksendung

Es erfolgt keine Rücksendung der eingereichten Unterlagen/Arbeiten.

5.3 Entschädigung

Die Bewerber*innen erhalten keine Entschädigung für die Teilnahme an dieser Ausschreibung.

¹ Der Anhandgabezeitraum kann ggfs. verlängert werden, wenn sich Verzögerungen aufgrund höherer Gewalt ergeben.

- 6. Anlagen**
Bewerbungsformular
Gestaltungshandbuch für Bierstadt-Nord