

Exposé 2

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: Annette Erpenstein, Roland Becker, 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 Vorauswahlgremium
- 4.10 Auswahlgremium
- 4.11 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 einer wachsenden Zahl 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. Offen, transparent und angebotsorientiert 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 (s. Pkt. 3) die beste Lösung zu finden. Für das Grundstück ist ein jährlicher Erbbauzins zu zahlen (s. Pkt. 4.5), Aufgrund der im Konzeptverfahren geforderten Kriterien, handelt es sich um einen im Vergleich zum Marktniveau niedrigeren Erbbauzins. Der Preis stellt daher kein Kriterium für die Auswahlentscheidung dar. In der ersten Stufe des Bewerbungsverfahrens hat jede/r Bewerber*in die Möglichkeit, mit einem Konzept am Wettbewerb (Konzeptverfahren) teilzunehmen - vorausgesetzt sind die Eignung und die Zugehörigkeit zu dem genannten Bewerberkreis (s. Pkt. 4.6).

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 besteht aus den Flurstücken 274, 276 und 278 und hat eine Gesamt-Flächen-
größe von ca. 4.107 m². Das Grundstück befindet 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 „Wolfsfeld“ bestehend aus Geschosswohnungsbauten und verdichteter Reihenhausbebauung. In diesem Wohngebiet sind u.a. die Kita Wolfsfeld, 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 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:

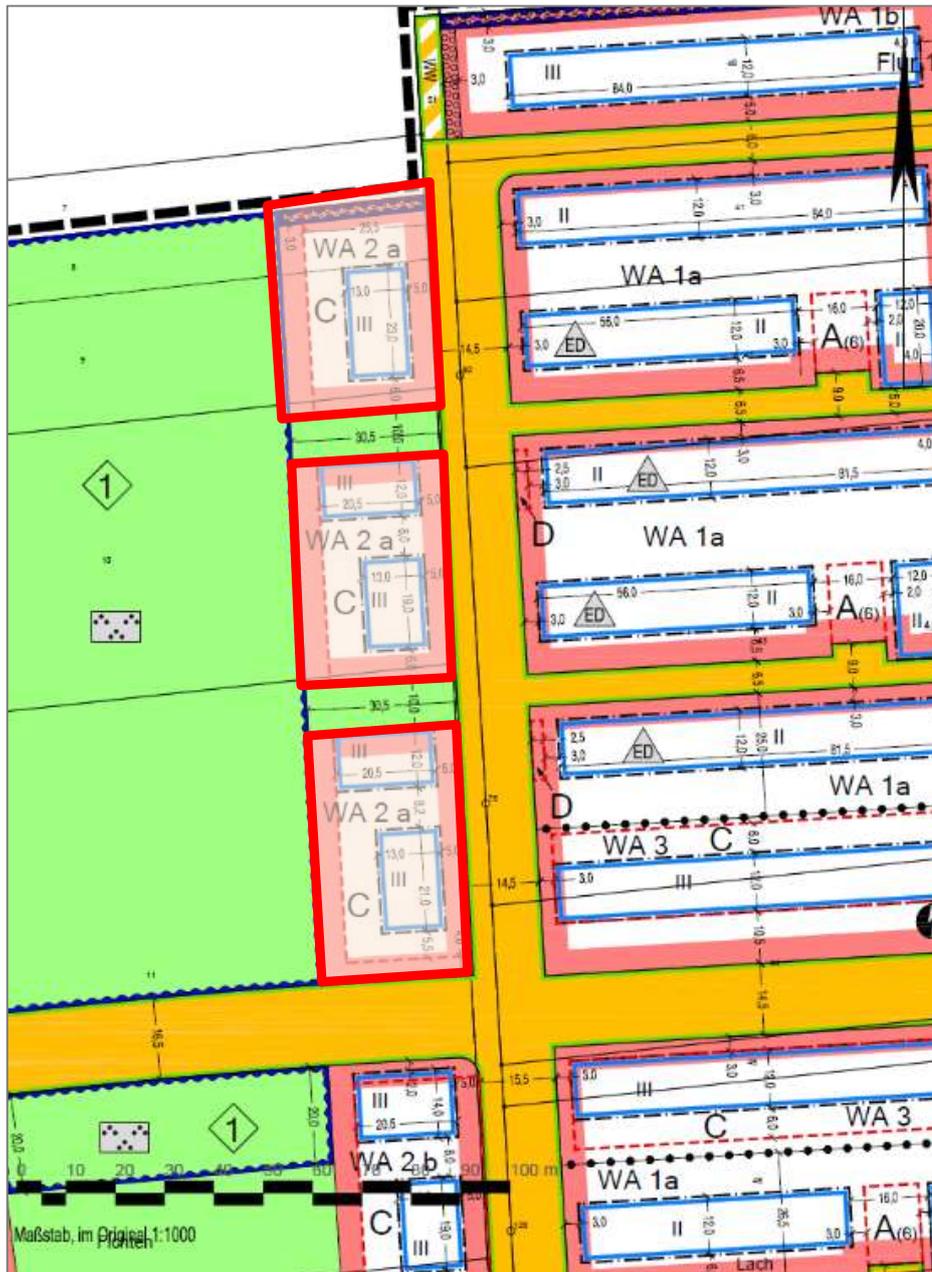
Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

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

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 5.350.000,00 Euro (gerundet) erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag 13.09.2021 festgestellt. Der genannte Grundstückswert behält während der Anhandgabezeit grundsätzlich seine Gültigkeit. Sollte es allerdings während des Vergabeverfahrens zu erheblichen Preissteigerungen am Grundstücksmarkt kommen, ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

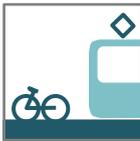
3. Aufgabenstellung - Qualitative Anforderungen

3.1 Energetische und ökologische Standards



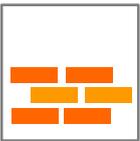
Die zu errichtenden Gebäude sollen mindestens dem Energiestandard eines KfW-Effizienzhaus 55 (Stand 2020) entsprechen. Bei der Auswahl der wesentlichen Baumaterialien ist Wert auf eine energieeffiziente und möglichst klimaneutrale Herstellung zu legen ebenso auf einen recyclingfähigen Rückbau nach Ablauf 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. Es kann bei gewerblichen Nutzungen, die nicht lediglich auf einen lokalen, sondern einen grenzüberschreitenden Markt ausgerichtet sind, ggf. erforderlich sein, die Flächen nur zu einem marktüblichen Preis zu überlassen, um das Entstehen eines beihilferechtlich relevanten Tatbestandes zu verhindern.

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, förderfähiger Wohnungsbau



In den fünf Gebäuden sind unterschiedliche Wohnungsgrößen für verschiedene Zielgruppen und alternative, innovative Wohnformen (z.B. Clusterwohnungen, Wohnungen für Wohngemeinschaften, etc.) anzubieten. Es sollten möglichst 30% oder mehr der Wohnungen mit förderfähigen Grundrissen nach den aktuellen Förderrichtlinien des Landes Hessen von Sep. 2020, Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung, hergestellt und realisiert werden.

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 begrüßt.

Nach den vorgegebenen Kriterien entsteht ein gemeinwohlorientiertes Wohnprojekt. Ziel ist die sozialgerechte und qualitätsvolle Stadtentwicklung. Durch den Verzicht auf eine strikte Einkommensobergrenze oder die Beschränkung der späteren Bewohner auf bestimmte benachteiligte Gruppen soll die Durchmischung aller sozialer Schichten und die Integration des neuen Gebiets in die Stadtgemeinschaft gefördert werden. Aus städtebaulicher Sicht sind die umzusetzenden Vorgaben als Steuerungsinstrument von öffentlichem Interesse, um ein gleichförmiges und minderwertiges Stadtbild zu verhindern. Darüber hinaus tragen die städtebaulichen Kriterien zur Verbesserung der Stadtgestalt und Architekturqualität bei. Ebenso besteht klimawandelbedingt vermehrt ein öffentliches Interesse an einem ökologisch ausgerichteten Städtebau. Durch dieses Vorhaben werden ökologische Standards durchgesetzt, die über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehen. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die hier umzusetzende Qualität hinsichtlich des Energiestandards und klimaneutraler Baustoffe, die zudem recyclingfähig sind. Zuletzt dient dieses Vorhaben der sozialen Stadt- und Quartiersentwicklung. Durch

die Integration von Angeboten für alle Bewohner des Quartiers und die benachbarten Wohngebiete soll der soziale Zusammenhalt in der Nachbarschaft gestärkt werden. Hierzu dienen insbesondere Gemeinschaftsräume für vielfältige nachbarschaftliche Aktivitäten. Darüber hinaus sollen 30 % oder mehr der Wohnungen mit förderfähigen Grundrissen hergestellt werden, so dass Konzepte, die dieser Vorgabe entsprechen, eine höhere Chance haben ausgewählt zu werden. Damit wird das öffentliche Interesse an der Herstellung von bezahlbarem Wohnraum aktiv entgegengewirkt, indem im Gegensatz zum herkömmlichen Wohnungsmarkt ein Anreiz zur Herstellung förderfähiger Grundrisse gefördert.

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 (Wochentag, Tag, Monat, Jahr) und endet am (Wochentag, Tag, Monat, Jahr) 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 öffentliche Informationsveranstaltung statt in deren Rahmen inhaltliche Fragen insbesondere auch zum Planungsrecht beantwortet werden:

- Termin Infoveranstaltung (Wochentag, Tag, Monat, Jahr, Uhrzeit) Gustav-Stresemann-Ring 15, Gebäude A, EG, Raum Montreux / San Sebastian (evtl. auch als Online-Veranstaltung, Bitte informieren Sie sich auf der u.g. Internetseite unter www.wiesbaden.de/konzeptverfahren .)

4.2 Unterlagen

Sämtliche, für die Bewerbung erforderlichen Unterlagen werden zum Download auf: www.wiesbaden.de/konzeptverfahren 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
Telefonische 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 offenen, einstufigen Verfahren ermittelt. Die Vergabe 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 finden daher ausdrücklich keine Anwendung. Die Grundsätze von Diskriminierungsfreiheit und Transparenz sind jedoch grundlegende Voraussetzungen für ein faires Verfahren und werden deshalb im Vergabeverfahren selbstverständlich beachtet.

4.5 Preis

Die Vergabe der Flurstücke 274, 276 und 278 aus Flur 12 der Gemarkung Bierstadt erfolgt durch die Bestellung von Erbbaurechten auf 66 Jahre.

Der Erbbauzins wird wie folgt festgelegt: Vereinbarung eines dinglich gesicherten Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast) in Höhe von 4,00% des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwerts des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (5.350.000,00 € zum Stichtag 13.09.2021), mithin 214.000,00 € p.a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahre auf 1,00% mithin 53.500,00 € p.a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Deutschland. Nach Ablauf der anfänglichen Reduzierung des Erbbauzinses, d.h. nach 20 Jahren, wird der dinglich gesicherte Erbbauzins von 4,00% des Bodenwertes bis zum Ende der Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags erhoben.

Es handelt sich bei dem anfänglich über 20 Jahre schuldrechtlich reduzierten Erbbauzins von 1,00 % um einen im Vergleich zum Marktniveau niedrigeren Erbbauzins aufgrund der im Konzeptverfahren geforderten Kriterien, die gemäß § 109 Abs. 3 HGO einem öffentlichen Interesse dienen. Die sich aus der schuldrechtlichen Vergünstigung des Erbbauzinses (EBZ) ergebende Begünstigung beläuft sich jährlich auf 160.500 Euro (Differenz zwischen 1,0 % EBZ und 4,0 % EBZ).

4.6 Zugelassener Bewerberkreis

Die Bewerbung richtet sich an zwei Bewerberkreise. Zugelassen sind zum einen **Selbstnutzermodule**. Dies können Baugruppen, Baugemeinschaften oder Bieter sein, die sich genossenschaftlich organisieren möchten, sowie formal-organisierte Gruppen. Selbstnutzerguppen sind gekennzeichnet durch

- die Beteiligung der künftigen Nutzer*innen an der Planung,
- eine langfristig angelegte, gemeinschaftliche Verfassung oder Organisation, die durch geeignete Rechtsform unter anderem Genossenschaften, Vereine, GbR und GmbH gesichert sind.

Ferner soll sich die Bewerbergruppe durch eine auf Dauer angelegte und gleichberechtigte Mitbestimmung der Projektmitglieder bei Angelegenheiten des Projektes auszeichnen.

Beim Selbstnutzermodell wird die Bewerbergruppe Vertragspartner des Erbbaurechtsvertrags. Für die Mitglieder der Bewerbergruppe besteht - sofern es sich um natürliche Personen handelt - eine Verpflichtung zur vollständigen Selbstnutzung. Dazu werden Regelungen u.a. zu Bindungsfristen im Erbbaurechtsvertrag vorgesehen.

Zugelassen sind zum anderen **Mietmodelle**. Die Bewerber sind hier Vermieter. Bewerber können Stiftungen, Körperschaften des öffentlichen Rechts, Baugenossenschaften oder soziale Wohnungsbauunternehmen sein, die nur gemeinsam mit einer Annexgruppe (Selbstnutzergruppe/Mieter) ein Wohnprojekt realisieren wollen. Die Bewerber müssen die Nutzung entsprechend dem Konzept der LHW sicherstellen. Mietmodelle sind gekennzeichnet durch

- die Beteiligung der künftigen Nutzer*innen an der Planung,
- eine langfristig angelegte, gemeinschaftliche Verfassung und Organisation der Annexgruppe, die durch geeignete Rechtsform unter anderem Genossenschaften, Vereine, GbR und GmbH abgesichert sind.

Ferner soll sich die Annexgruppe durch eine auf Dauer angelegte und gleichberechtigte Mitbestimmung der Projektmitglieder bei Angelegenheiten des Projektes auszeichnen.

Beim Mietmodell wird der Bewerber (Vermieter) Vertragspartner des Erbbaurechtsvertrages, nicht dagegen die Annexgruppe. Für die Bewerber gilt die Pflicht, das erarbeitete Konzept umzusetzen und das Grundstück dementsprechend zu nutzen. Dazu werden Regelungen u.a. zu Bindungsfristen im Erbbaurechtsvertrag vorgesehen. Die Bewerber verpflichten sich, die Nutzung entsprechend dem erarbeiteten Konzept gegenüber der Annexgruppe bzw. ihren Mitgliedern, z.B. durch vertragliche Regelungen, sicherzustellen.

Infolge des im Vergleich zum Marktniveau reduzierten Erbbauzinses liegt bei der Vergabe im Rahmen des Mietmodells die selektive Begünstigung eines Unternehmens im beihilferechtlichen Sinne vor. Um ein langwieriges Notifizierungsverfahren bei der EU-Kommission zu vermeiden, wird diese Reduktion durch eine Freistellung mittels Betrauungsakt abgesichert und der erfolgreiche Bewerber wird mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut. Der Betrauungsakt wird Vertragsbestandteil.

Davon zu unterscheiden sind gewerbliche Nutzungskonzepte einzelner Flächen (wie z.B. Veranstaltungsräume, Ladestation etc.). Diesbezüglich kann eine Freistellung von der beihilferechtlichen Notifizierungspflicht nach Maßgabe der De-minimis-Verordnung (Verordnung (EU) Nr. 1407/2013 der Kommission vom 18. Dezember 2013) in Betracht kommen.

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 Bewerber/Annexgruppe (die Angaben müssen Folgendes enthalten: Namens-/ Adressliste der Mitglieder, Verhältnis zwischen bestehender Mitgliederzahl und geplanter Projektgröße, Berücksichtigung von lokalen Interessent*innen, die in das Projekt einziehen werden, Beschreibung der Arbeitsstrukturen bzw. der Zusammenarbeit)
- Inhaltliches Konzept der Bewerber/Annexgruppe (Beschreibung des beabsichtigten Alltags in der Hausgemeinschaft und des geplanten Gebäudes)
- Im Falle des Mietmodells: Vorlage verbindlicher Vereinbarungen, mit den Mitgliedern der Annexgruppe, die sicherstellen, dass die Nutzung des Grundstücks durch die vorgestellte Annexgruppe im Rahmen des erarbeiteten Konzeptes erfolgt.
- 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 der Bewerber/Annexgruppe

- Ideenskizzen, aus denen die Bebauungskonzeption, Raumverteilung und die zukünftige Nutzung der jeweiligen Etagen hervorgehen (detaillierte Planzeichnungen sind für die Bewerbungsphase nicht notwendig und werden nicht bewertet)
- Angaben zum Finanzierungskonzept
- Angaben zu Kooperationspartner*innen (Architekt*innen, Finanzberatung, Moderation, Umsetzung, usw.)
- Ggf. Angabe zu bereits anderweitig erhaltenen staatlichen Beihilfen in den vergangenen drei Steuerjahren.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist nimmt die Geschäftsstelle, Konzeptverfahren der Landeshauptstadt Wiesbaden eine formelle Vorprüfung der eingereichten Unterlagen vor.

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, gleich stark gewichteter Kriterien wird durch die Geschäftsstelle, zusammen mit dem Vorauswahlgremium und dem Auswahlgremium (s. 4.9 und 4.10), 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:
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:
prozentualer Anteil von Wohnungen mit förderfähigen Grundrissen und ein maximales Nutzungsentgelt entsprechend der mittleren Wohnlagen mit der Ausstattung b (Mietspiegel), diversifiziertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Zielgruppen und alternative innovative Wohnformen (z.B. Clusterwohnungen, Wohnungen für Wohngemeinschaften etc.)
- Städtebaulicher/baulicher Innovationsgehalt:
hochwertige Architektur, nutzerorientiertes und innovatives Raumprogramm, durchschnittlicher Flächenkonsum, Aufwertung des Stadtraums durch das Bebauungskonzept
- Ökologischer Innovationsgehalt:
geplantes Energie- und Mobilitätskonzept (KfW-Standard), Baumaterialien, recyclingfähiger Rückbau nach Ablauf der Nutzungsdauer
- Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit:
Kostenschätzung gesamt bzw. €/qm, Eigenkapitalanteil, Finanzierungskonzept, ggf. Mietpreise
- Kooperationspartner*innen:
zu spezifischen Fachthemen wie Architektur, Finanz- oder Rechtsberatung, Moderation, Umsetzung

Die maximal fünf bestbewerteten Bewerber*innen erhalten zusätzlich die Gelegenheit, ihr Konzept in einem persönlichen Auswahlgespräch dem Auswahlgremium vorzustellen.

Die Bewertungskriterien werden gleich stark gewichtet.

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.

Das Protokoll der Sitzung des Auswahlgremiums wird auf der Homepage der Stadt Wiesbaden/Konzeptverfahren unter www.wiesbaden.de/konzeptverfahren veröffentlicht.

4.9 Vorauswahlgremium

Das Vorauswahlgremium Konzeptvergabe setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Stimmberechtigte Mitglieder:

1 x Dezernat für Stadtentwicklung und Bau (IV)

1 x Amt für Soziale Arbeit (51, Dez. VI)

1 x Bauaufsichtsamt (63, Dez IV)

1 x Liegenschaftsamt (23, Dez IV)

1 x Stadtplanungsamt (61, Dez IV)

3 x Mitglieder des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planung & Bau

1 x Mitglied des Ortsbeirates Bierstadt

Beratende Mitglieder

1 x SEG, Koordinierungsstelle für Wohninitiativen und Baugemeinschaften

1 x Geschäftsstelle Konzeptverfahren beim Stadtplanungsamt der LHW

4.10 Auswahlgremium

Die Geschäftsstelle führt zusammen mit

einer/m Vertreter*in des Dezernates für Stadtentwicklung und Bau (Dez. IV) und

einer/m Vertreter*in des Dezernates für Soziales, Bildung, Wohnen und Integration (Dez. VI)

im Anschluss an die Sitzung des Vorauswahlgremiums persönliche Auswahlgespräche mit maximal fünf der bestbewerteten Konzepte/Bewerbergruppen anhand eines einheitlichen Gesprächsleitfadens durch. Sie treffen gemeinsam eine Auswahlvorentcheidung bzw. machen einen Vergabevorschlag mit maximal zwei Nachrückeroptionen für die zuständigen Gremien der Stadt.

Das Protokoll der Sitzungen der maximal fünf Auswahlgespräche sowie der Vergabevorschlags wird auf der Homepage der Stadt Wiesbaden/Konzeptverfahren unter www.wiesbaden.de/konzeptverfahren veröffentlicht.

Die abschließende Vergabeentscheidung treffen die zuständigen Gremien der Stadt.

4.11 Anhandgabe

Nach erfolgter Auswahl eines/einer Bewerbers*in wird auf Vorschlag des Auswahlgremiums von den zuständigen Gremien der Stadt ein Anhandgabebeschluss mit max. zwei Nachrücker-

optionen 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.

Der Anhandgabevertrag regelt unter anderem folgende, zuvor zu verhandelnde Eckpunkte:

- Optionsgeber*in
- Optionsberechtigte/r
- Optionsgegenstand
- Option
- Reservierungsgebühr
- Laufzeit der Option
- Bewirtschaftungskosten
- Pflichten der/des Optionsberechtigten (Konzept)
- Kündigung der Option
- Nutzung während der Optionsdauer
- Bedingungseintritt (für Folgevertrag)
- Erbbauzins
- Rücktrittsrecht

Die Eckpunkte können je nach erforderlicher Ausprägung noch individuell auf den / die Bewerber*in ergänzt werden.

Zu Beginn des Anhandgabezeitraums ist eine Reservierungsgebühr in Höhe von 1 Prozent des Grundstückspreises (d.h. z.Z. ca. 41.500 Euro) zu entrichten, um eine Verbindlichkeit innerhalb der Gruppe sowie gegenüber der Stadt herzustellen.

Bei einem Rücktritt der Bewerbergruppe vom Projekt wird die Reservierungsgebühr einbehalten. Die Reservierungsgebühr wird anteilig, gestaffelt nach der in Anspruch genommenen Anhandgabezeit, einbehalten. Hierbei zählt jeder Monat der Anhandgabephase einzeln.

Die LHW behält sich darüber hinaus vor, die Reservierungsgebühr einzubehalten, wenn die Auswahlentscheidung zugunsten der Bewerbergruppe/Annexgruppe aufgrund erheblicher Verstöße der Bewerbergruppe aufzuheben ist.

Ein erheblicher Verstoß der Bewerbergruppe kommt insbesondere in Betracht bei

1. arglistiger Täuschung, Drohung oder Bestechung;
2. wesentlich unrichtigen und unvollständigen Angaben im Bewerbungsprozess oder
3. nicht fristgerechter Erfüllung vereinbarter Teilziele, soweit die Bewerbergruppe dies zu vertreten hat.

Kommt der Abschluss des Erbbaurechtsvertrags aufgrund von Umständen, die die LHW zu vertreten hat, nicht zustande, wird die Reservierungsgebühr unverzinst zurückerstattet.

Kommt es zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrags wird die Reservierungsgebühr zinslos zurückgezahlt.

Zur Gewährleistung einer kontinuierlichen Abstimmung werden im Anhandgabevertrag ggfs. Meilensteine zur Erreichung von Teilzielen während des Anhandgabezeitraums festgehalten. Während der Anhandgabezeit ist das Projekt von der ausgewählten Bewerbergruppe/Annexgruppe 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 Neubewertung vorzunehmen.

Werden die oben genannten Voraussetzungen erfüllt, folgen die nächsten Schritte: Verhandlung der Eckpunkte zum Erbbaurechtsvertrag, Beschluss der städtischen Gremien und darauf

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

aufbauend der notarielle Abschluss des Erbbaurechtsvertrags. Zum Zeitpunkt des Abschlusses des Erbbaurechtsvertrags sollte die Gruppe der Endnutzer*innen vollständig sein und abschließend namentlich benannt werden. Zudem erfolgt zur beihilferechtskonformen Ausgestaltung der Konzeptvergabe die ggf. erforderliche Betrauung der ausgewählten Bewerbergruppe mit einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse oder das Abstellen auf die De-minimis-Verordnung.

Die LHW behält sich vor, in den zu schließenden Erbbaurechtsvertrag Sanktionsregelungen aufzunehmen (zum Beispiel Vertragsstrafen, Rücktrittsrecht), sofern dies im Einzelfall notwendig und rechtlich zulässig ist. Mit diesen Sanktionsregelungen soll insbesondere sichergestellt werden, dass die im Konzeptvergabeverfahren aufgestellten Vorgaben und Bedingungen im weiteren Vertragsvollzug eingehalten werden.

Mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist das Konzeptverfahren beendet. Werden wesentliche, inhaltliche Bestandteile der ursprünglichen Bewerbung oder Kriterien nicht erreicht, kann die Auswahlentscheidung aufgehoben werden. Sollte die Gruppe die Bewerber- bzw. Annexgruppe 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.

6. Anlagen

Bewerbungsformular (s. download auf www.wiesbaden.de/konzeptverfahren)

Gestaltungshandbuch für Bierstadt-Nord (s. download auf www.wiesbaden.de/konzeptverfahren)