

Exposé 3

Anlage 3

Konzeptverfahren Wohngebiet Bierstadt-Nord Integration und Gemeinschaft (Flurstück 127, Flur 13)

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 Architektur, Baukultur, Denkmalschutz + Materialität
- 3.3 Wohnungspolitik: Wohnungsmix, bezahlbarer, gebundener Wohnungsbau
- 3.4 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 Eignungskriterien und Eignungsbewertung
- 4.9 Auswahlkriterien
- 4.10 Vorauswahlgremium
- 4.11 Auswahlgremium
- 4.12 Anhandgabe

5. Allgemeine Bestimmungen

- 5.1 Haftung, Versicherung
- 5.2 Rücksendung
- 5.3 Entschädigung

6. Anlagen

Wohngebiet Bierstadt-Nord - Integration und Gemeinschaft (Flurstück 127, Flur 13)

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 des hier ausgeschriebenen Grundstücks 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 dieses Grundstück 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 dem einstufigen Verfahren hat jede/r Bewerber*in die Möglichkeit, mit einem Konzept am Wettbewerb teilzunehmen - vorausgesetzt sind die Eignung gemäß den vorgegebenen Eignungskriterien 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 13 / Flurstück Nr. 127 / Grundstücksgröße ca. 1.346 m²

Das Grundstück hat eine Flächengröße von ca. 1.346 m² und befindet sich im Ortsbezirk Bierstadt der Landeshauptstadt Wiesbaden im Wohngebiet Bierstadt-Nord südlich der Speierlingstraße, westlich der Gemeinbedarfsfläche (Kita).

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 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-Nord 2017/01) Die Beurteilung von Bauvorhaben richtet sich nach § 30 BauGB.

Für das Grundstück sind folgende Festsetzungen maßgeblich:

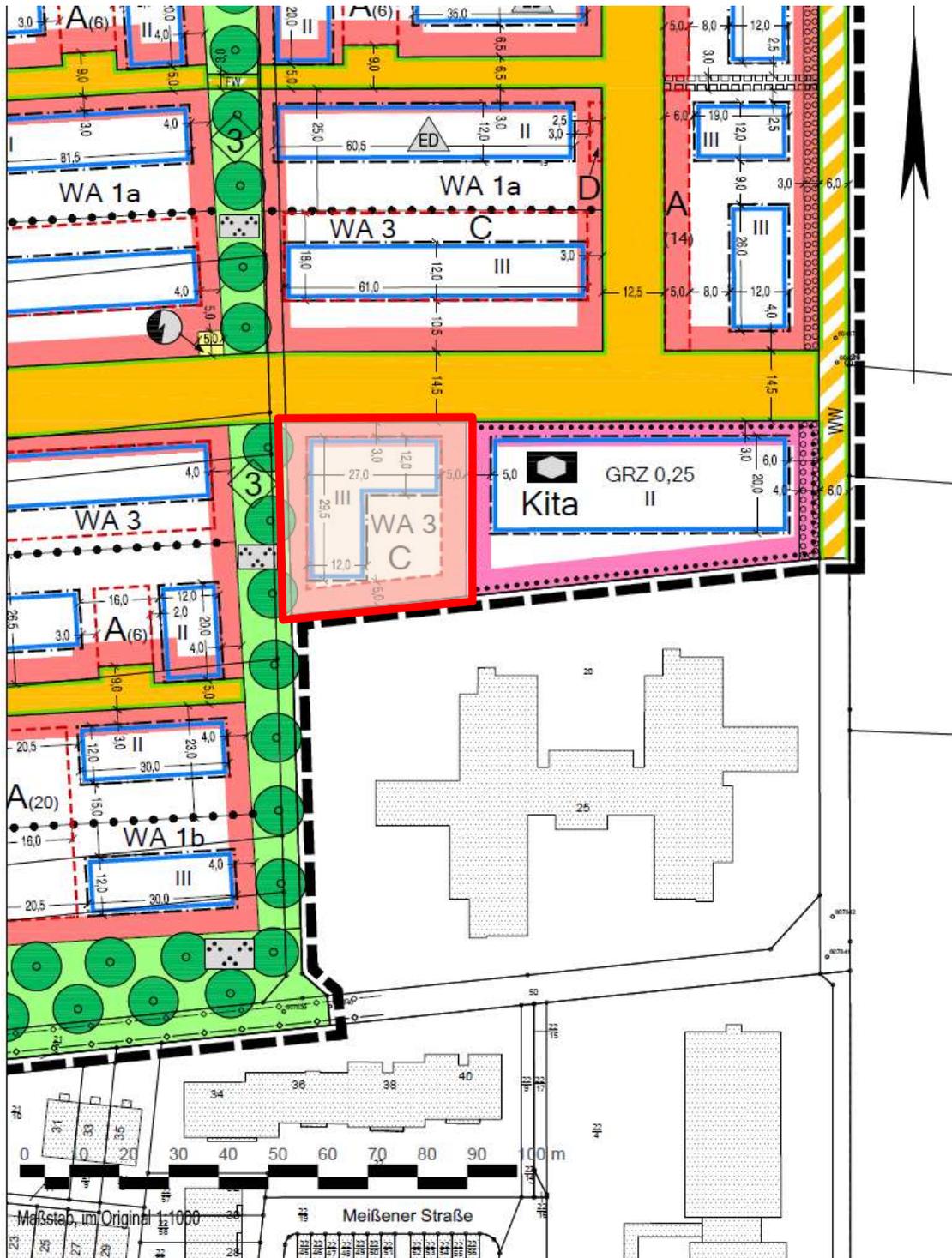
Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

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) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
- 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 ca. 538 m², die maximale Geschossfläche ca. 1.615 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 1.615 m² ca. 16 Wohneinheiten. Es können nach § 52 Abs. 4 HBO maximal 4 PKW Stellplätze (ein Viertel von 16) durch Fahrradstellplätze (16 Stück) ersetzt werden. Es verbleibt eine Herstellungspflicht von 12 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 1.900.000 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. Sollten die Auswahlkriterien insbesondere die Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus ganz oder teilweise nicht erfüllt werden, wird der Verkehrswert entsprechend angepasst.

3. Aufgabenstellung - Qualitative Anforderungen

3.1 Energetische und ökologische Standards



Das zu errichtende Gebäude soll 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 Architektur, Baukultur, Denkmalschutz + Materialität



Die gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans sind verbindlich einzuhalten sowie die Vorschläge des Gestaltungshandbuchs zu berücksichtigen.

3.3 Wohnungspolitik: Wohnungsmix, bezahlbarer, förderfähiger und gebundener Wohnungsbau



Das Grundstück befindet sich am südöstlichen Quartiersrand, südlich der Speierlingstraße. In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Kita des neuen Wohngebiets sowie mehrere bestehende soziale Einrichtungen der AWO. Aufgrund der Lage des Baufensters eignet sich das Grundstück für die Realisierung integrativer Wohnformen, insbesondere für ältere Menschen. Der Wohnungsmix sollte unter dem Motto „Gemeinsam älter werden“ auf zielgruppenspezifische Anforderungen eingehen, z.B. altersgerechte, barrierefreie Wohneinheiten oder inklusive Wohngemeinschaften beinhalten. Darüber hinaus sind verbindlich 22 % der Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau nach den Förderrichtlinien des Landes Hessen von Sep. 2020, Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietraumförderung herzustellen. Zusätzlich sollten möglichst 30 % der Wohnungen mit förderfähigen Grundrissen realisiert werden. Entsprechend des aktuellen Mietspiegels der LHW von 2021 soll die Miete für diese Wohnungen maximal den Wert für mittlere Wohnlagen bei Ausstattung b (mit Heizung, mit Bad) betragen, mit einer zeitlichen Bindung für 25 Jahre und an untere und mittlere Einkommensgruppen vergeben werden. Die Bindungen für das Nutzungsentgelt werden im Erbbaurechtsvertrag festgelegt. Damit erfüllt dieses Projekt die gemeinwohlbezogene Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus sowie die Einbindung sozial schwacher Bevölkerungsgruppen.

3.4 Nutzungskonzepte, Nutzungsmix, lebendige Nachbarschaften



Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu weiteren sozialen Einrichtungen sollte das Nutzungskonzept eine Vernetzung mit den Nachbarnutzungen ermöglichen, z.B. im Rahmen eines integrativen Freiflächenkonzeptes oder durch Gemeinschaftsräume.

Das Vorhaben dient mit einer durchgehend barrierefreien Bauweise der Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, insbesondere älteren und beeinträchtigten Menschen. Diesen wird die Möglichkeit eröffnet, eine auf ihre Bedürfnisse angepasste Wohngemeinschaft (z.B. in Form von barrierefreien Cluster-Wohnungen, Mehrgenerationenhäusern etc.) in einem attraktiven Umfeld zu finden. Ein weiteres verfolgtes öffentliches Interesse ist die langfristige Miet- und Belegungsbindung zur Sicherung der sozialen wohnungspolitischen Ziele der LHW. Damit wird den Problemen von einkommensschwächeren und weniger begüterten Personen bei der Deckung des Wohnbedarfs Rechnung getragen. Weiter werden konkrete städtebauliche Vorstellungen der LHW in Bezug auf städtebauliche (Vorgaben des Gestaltungshandbuchs) und ökologische (Energieeffizienz, Recycling) Standards umgesetzt.

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 (8 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-127“ 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
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 von 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 integrativen Wohnungsangebots unter dem Motto „Gemeinsam älter werden“ 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 des Flurstücks 127 aus Flur 13 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 (1.900.000,00 €), mithin 76.000,00 € p.a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahre auf 1,00% mithin 19.000,00 € p.a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex in Deutschland. Bei verbindlicher Sicherung von gefördertem Wohnungsbau berechnet sich der schuldrechtliche Erbbauzins von 1,0% auf einen vom Gutachterausschuss ermittelten, anteilig geminderten Verkehrswert.

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 57.000 Euro (Differenz zwischen 1,0 % EBZ und 4,0 % EBZ).

4.6 Zugelassener Bewerberkreis

Für die Bewerbung sind ausschließlich Stiftungen, Körperschaften des öffentlichen Rechts, soziale Träger bzw. Träger der freien Wohlfahrtspflege und Baugenossenschaften aufgefordert. Wohnungsbauunternehmen sind nur in Kooperation mit dem genannten Bewerberkreis zulässig.

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. Gemeinschaftsräume 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
- Beschreibung des Wohn- und Nutzungskonzeptes sowie seiner Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Nutzen für die Quartiersgesellschaft)
- Lageplan zur Einbindung des Vorhabens in den Quartierskontext (Erschließung, Bebauung, Freiraum, Stellplätze), Maßstab 1:500
- Ideenskizzen, aus denen die Bebauungskonzeption (Art und Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit), das Raumprogramm und das Nutzungskonzept hervorgehen
- Angaben zum nachhaltigen Bauen (energetische und ökologische Standards)
- Angaben der Anzahl der Wohneinheiten und Wohnungsgrößen
- Baukostenschätzung z.B. nach DIN 276 und Angaben zum Finanzierungskonzept nach DIN 276
- 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 Eignungskriterien und Eignungsbewertung

Zur Überprüfung der Eignung der Bewerber*innen sind ein Portfolio und Referenzprojekte zu den Themen „Integratives, zielgruppenorientiertes Wohnen“ und „förderfähiger Wohnungsbau“ vorzulegen, ebenso wie der Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit (Jahresumsätze der letzten 3 Jahre).

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.

4.9 Auswahlkriterien

Anhand folgender, gleich stark gewichteter Kriterien wird durch die Geschäftsstelle, zusammen mit dem Vorauswahlgremium und dem Auswahlkommission (s. 4.10 und 4.11), die sich aus den Mitgliedern des Arbeitskreises Konzeptverfahren ergänzt um die planungspolitischen Sprecher*innen der Fraktionen zusammensetzt, eine Bewertung vorgenommen und eine Bewerber*in ausgewählt:

- Gesamteindruck des Konzeptes und Plausibilität im Hinblick auf das beste Gesamtpaket für den Standort
- Integrative Aspekte und Einfluss des Projektes auf das Quartier:
Beitrag zur Vielfalt und Mischung des Quartiers, Wohnungsmix zielgruppenspezifische und gemeinschaftsbildende Ansätze des Zusammenlebens, zusätzlicher Nutzen im Vergleich zu konventionellen Wohnformen, Bezug zur Nachbarschaft durch ein integratives Freiflächenkonzept oder andere geeignete Ansätze
- Städtebaulicher/baulicher Innovationsgehalt:
nutzerorientiertes und innovative Raumprogramm, Aufwertung des Stadtraums durch das Bebauungskonzept, durchschnittlicher Flächenkonsum

- **Ökologischer Innovationsgehalt:**
geplantes Energie- und Mobilitätskonzept (KFW-Standard), Baumaterialien, recyclingfähiger Rückbau nach Ablauf der Nutzungsdauer
- **Förderfähiger Mietwohnungsbau:**
Zielerreichung der verbindlichen Sicherung von mind. 22 % der Wohneinheiten als geförderten Wohnungsbau nach den Förderrichtlinien des Landes Hessen und Sicherung einer Mietpreisbindung für 25 Jahre. Zusätzlich möglichst 30 % der Wohnungen mit förderfähigen Grundrissen und einer maximalen Miete für mittlere Wohnlagen mit der Ausstattung b (Mietspiegel).
- **Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit:**
Kostenschätzung gesamt bzw. €/qm, Finanzierungskonzept

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 www.wiesbaden.de/konzeptverfahren veröffentlicht.

4.10 Vorauswahlgremium

Das Vorauswahlgremium Konzeptvergabe setzt sich aus 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

4.11 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 Auswahlvorentscheidung bzw. machen einen Vergabevorschlag mit maximal zwei Nachrückeroptionen für zuständigen Gremien der Stadt.

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

Die abschließende Vergabeentscheidung treffen die zuständigen Gremien der Stadt.

4.12 Anhandgabe

Nach erfolgter Auswahl eines/einer Bewerbers*in wird auf Vorschlag des Auswahlgremiums von den zuständigen Gremien der Stadt ein Anhandgabebeschluss mit max. zwei Nachrückeroptionen gefasst, der eine Reservierung des Grundstücks für maximal 6-9 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. 15.000 Euro) zu entrichten, um eine Verbindlichkeit gegenüber der Stadt herzustellen.

Bei einem Rücktritt der Bewerberin / des Bewerbers 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 Bewerberin / des Bewerbers aufgrund erheblicher Verstöße der Bewerberin / des Bewerbers aufzuheben ist.

Ein erheblicher Verstoß des Bewerbers 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 Erbbaurechtsvertrages 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 Bewerber*in auf der Grundlage der qualitativen Kriterien dieser Auslobung wie folgt zu konkretisieren:

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

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

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, folgen die nächsten Schritte: Verhandlung der Eckpunkte zum Erbbaurechtsvertrag, Beschluss der städtischen Gremien und darauf aufbauend der notarielle Abschluss des Erbbaurechtsvertrags sowie Betrauung im Rahmen eines städtischen Bescheids mit Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichen Interesse zur Erreichung der Konformität mit dem Europäischen Beihilferecht.

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 Erbbaurechtsvertrags ist das Konzeptverfahren beendet. Werden wesentliche, inhaltliche Bestandteile der ursprünglichen Bewerbung oder Kriterien nicht erreicht, kann die Auswahlentscheidung aufgehoben werden.

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)