

Exposé 4

Anlage 4

Konzeptverfahren Wohngebiet Bierstadt-Nord Kostengünstiges Wohneigentum (Flurstücke 284/285, 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 Architektur, Baukultur, Denkmalschutz + Materialität
- 3.3 Wohnungspolitik: Wohnungsmix, bezahlbarer, gebundener Wohnungsbau

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 - kostengünstiges Wohneigentum (Flst. 284/285, 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 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 12 / Flurstücke Nr. 284/285, / Grundstücksgröße ca. 2.054 m²

Die beiden Flurstücke die das Grundstück bilden haben eine Flächengröße von ca. 2.054 m² und befinden sich im Ortsbezirk Bierstadt im Wohngebiet Bierstadt-Nord südlich der Speierlingstraße, am Quartierseingang.

2.2 Lage und Umfeld



Lage des Wohngebiets Bierstadt-Nord



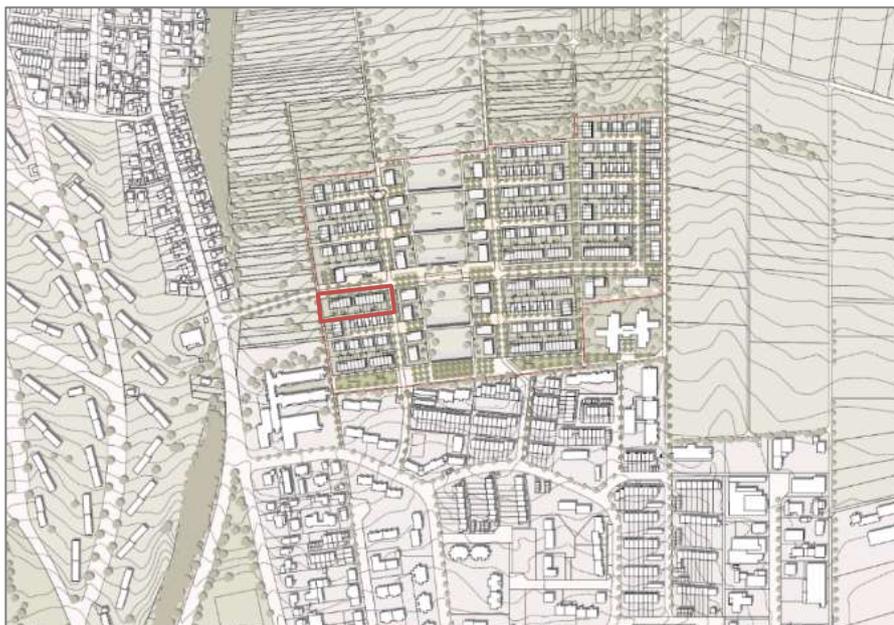
Luftbild Befliegung 2019

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 Reihenhausbauung. 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

Die Grundstücke befinden 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) 0,4
- 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 für die zwei Flurstücke ca. 822 m², die maximale Geschossfläche ca. 2.465 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. 150 m² Geschossfläche, bei 2.465 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 2.900.000,00 Euro (gerundet) erschließungsbeitragsfrei zum Stichtag 13.09.2021 festgestellt. Der genannte Grundstückswert behält während der Anhandgabe 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 Architektur, Baukultur, Denkmalschutz + Materialität



Die Grundstücke befinden sich am Quartierseingang, südlich der Speierlingstraße. Da die Grundstücke den Eingang in das Wohnquartier markieren, 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. Zur Baukostenminimierung sind innovative Ansätze zu prüfen wie z.B. Konzepte des Modulbaus, des vorgefertigten, elementierten Bauens bzw. andere innovative Herstellungskonzepte und Baumaterialien vorzusehen.

3.3 Wohnungspolitik: Wohnungsmix, bezahlbarer, gebundener Wohnungsbau



Auf dem Grundstück soll kostengünstiges Wohneigentum für Familien / Lebensgemeinschaften mit Kindern entstehen, die bisher über kein eigenes Wohneigentum verfügen und mindestens seit 5 Jahren in der LHW gemeldet sind (Endnutzer). Es können Hausgruppen oder Geschosswohnungsbau vorgesehen werden. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind den jeweiligen Nutzungseinheiten zur Gartennutzung zuzuordnen. Bewerben können sich Bauträger, Bauunternehmer, Wohnungsbaugesellschaften und Projektentwickler, soweit sie sich verpflichten, nach Bebauung der Grundstücke, folgende Verkaufskriterien für das Gebäude einzuhalten: Bei den ausgewählten Endnutzern (Käufern) darf sich ausschließlich um Familien / Lebensgemeinschaften mit Kindern handeln, die seit mindestens 5 Jahren in der LHW gemeldet sind. Die ausgewählten Endnutzer müssen die Kriterien und Einkommensgrenzen zur Eigentumsförderung des Landes Hessen für untere und mittlere Einkommensgruppen erfüllen. Der Verkaufspreis incl. PKW-Stellplatz darf maximal 3.500 €/m² Wohnfläche brutto betragen. Die Bewerber stellen (durch vertragliche Regelungen mit den Endnutzern) sicher, dass das Grundstück und Wohneigentum mind. 10 Jahre im Eigentum der Endnutzer (Erwerber*Innen) verbleibt (Härfälle ausgenommen).

Das Vorhaben dient der Deckung des Wohnbedarfs von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen, nämlich jungen Familie mit Kindern und einem unteren bis mittleren Einkommen. Diesen wird die Möglichkeit eröffnet, in einem attraktiven Umfeld preisgünstiges Wohneigentum zu erwerben. Ein weiteres verfolgtes öffentliches Interesse ist die langfristige Selbstnutzungsbindung zur Sicherung der sozialen wohnungspolitischen Ziele der LHW. Damit wird den Problemen von einkommensschwächeren und weniger begüterten Familien mit Kindern bei der Deckung ihres Wohnraumbedarfs Rechnung getragen. Weiter werden konkrete städtebauliche Vorstellungen der LHW in Bezug auf städtebauliche (hochwertige Gebäudegestaltung) und ökologische Standards (Energieeffizienz, Recycling) umgesetzt.

4. Verfahren

4.1 Fristen und Termine

Das Konzeptverfahren setzt sich aus zwei Phasen, der Bewerbungsphase (3 Monate), Aus- und Bewertung (1-2 Monate) und der Anhandgabephase (8 Monate) zusammen. Der Bewerbungszeitraum beginnt, am (Wochentag, Tag, Monat) 2021 und endet am (Wochentag, Tag, Monat) 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-284-285“ 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, Uhrzeit) 2021, 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 unter www.wiesbaden.de/konzeptverfahren zur Verfügung gestellt.

4.3 Beratungsangebote

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

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

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 von kostengünstigem Wohneigentum für Familien/Lebensgemeinschaften mit Kindern 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 284 und 285 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 (Erbbauzinsrealast) in Höhe von 4,00% des vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenwertes des erschließungsbeitragsfreien Grundstücks (2.900.000,00 €) mithin 116.000,00 € p.a., bei anfänglicher Reduzierung des Erbbauzinses über 20 Jahre auf 1,00 %, mithin

29.000,00 € p.a., als schuldrechtlicher Erbbauzins und Vereinbarung einer Wertsicherungsklausel (zum Bodenwert) über die Entwicklung des Verbraucherpreisindex für 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 87.000 Euro (Differenz zwischen 1,0 % EBZ und 4,0 % EBZ).

4.6 Zugelassener Bewerberkreis

Für die Bewerbung sind Bauträger, Bauunternehmer, Wohnungsbaugesellschaften und Projektentwickler aufgefordert. Es wird eine schlüsselfertige Errichtung der Wohngebäude angestrebt. Dabei soll zunächst der ausgewählte Bauträger Vertragspartner des Erbbaurechts werden (1. Stufe). In der Folge kann dem Bauträger erlaubt und ggf. auch dazu verpflichtet werden, die schlüsselfertigen Häuser an einen näher definierten Endnutzerkreis zu veräußern (2. Stufe). Der ausgewählte Endnutzerkreis, bildet eine Wohnungs- und Teilerbbaurechtsgemeinschaft.

Infolge des im Vergleich zum Marktniveau reduzierten Erbbauzinses liegt bei dieser Vergabe 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.

4.7 Formale Anforderungen an die Bewerbung

Es sind folgende Abgabeleistungen für das städtebauliche und architektonische Konzept gefordert:¹

- Ausgefülltes Bewerbungsformular
- Lageplan zur Einbindung des Vorhabens in den Quartierskontext (Erschließung, Bebauung, Freiraum), Maßstab 1:500
- Bebauungskonzept im Maßstab 1:200 mit Aussagen zu
 - Art und Maß der baulichen Nutzung
 - Geschossigkeit und Gebäudehöhen über N.N.
 - Erschließung und Freianlagen
 - Lage und Anzahl der Stellplätze
 - Bauform einschließlich der Dachaufsicht
- Grundrisse, Ansichten und Schnitte im Maßstab 1:200
- Aussagekräftige Visualisierung
- Beschreibung des innovativen, kostengünstigen Konzepts zur Gebäudeherstellung, Verwendung von Baumaterialien, etc.
- Angaben zum nachhaltigen Bauen (energetische und ökologische Standards)
- Angabe der Anzahl der Wohneinheiten und Wohnungsgrößen

¹ Der Leistungsumfang ist vergleichbar mit der Leistungsphase 2 - Vorentwurfsplanung.

- Baukostenschätzung nach DIN 276 auf Basis des Vorentwurfs sowie des daraus abgeleiteten Verkaufspreis €/qm

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 mindestens zwei Referenzprojekte der letzten 5 Jahre zu den Themen kostengünstiger Wohnungsbau und ökologisches Bauen 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 Auswahlgremium (s. 4.10 und 4.11), eine Bewertung vorgenommen und eine Bewerber*in ausgewählt:

- Gesamteindruck des Konzeptes und Plausibilität im Hinblick auf das beste Gesamtpaket für den Standort
- Energetische und ökologische Standards:
Energiestandard mind. KfW-Effizienzhaus 55 (Stand 2020), energieeffiziente, klimageeignete und nachhaltige Baumaterialien, Nutzung recycelter Materialien, recyclingfähiger Rückbau der Materialien
- Architektur und Gestaltung:
Hochwertige städtebauliche und architektonische Gebäudegestaltung am Quartierseingang nach Maßgabe der gestalterischen Vorgaben des Bebauungsplans sowie der Vorschläge des Gestaltungshandbuchs, Aufwertung des Stadtraums durch den Entwurf, Qualität der Grundrisse, Qualität der Gestaltung der Freiräume, Konzepte des Modulbaus, des vorgefertigten elementierten Bauens bzw. andere innovative Herstellungskonzepte und Baumaterialien
- Zielerreichung hinsichtlich der unter 3. dargestellten Aufgabenstellung, insbesondere Kostengünstiges Wohneigentum für Familien / Lebensgemeinschaften mit Kindern mit mind. 5-jährigem Wohnsitz in der LHW, der unteren und mittleren Einkommensgruppen, Kostenkalkulation im Hinblick auf einen Verkaufspreis inkl. PKW-Stellplatz von maximal 3.500 €/qm Wohnfläche brutto
- Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit:
Kostenschätzung gesamt bzw. €/qm, Finanzierungskonzept
- Ggf. Angabe zu bereits anderweitig erhaltenen staatlichen Beihilfen in den vergangenen drei Steuerjahren.

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.

4.10 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 Ortsbeirat 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. einen Vergabevorschlag mit maximal zwei Nachrückeroptionen für die 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.² Für den Anhandgabezeitraum wird ein Vorvertrag zwischen Stadt und der Bewerber*in geschlossen.

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

- Optionsgeber*in
- Optionsberechtigte/r
- Optionsgegenstand

² Der Anhandgabezeitraum kann ggfs. verlängert werden, wenn sich Verzögerungen aufgrund höherer Gewalt ergeben.

- 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. 22.500 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 der Bewerberin / 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 Erbbaurechtsvertrags, wird die Reservierungsgebühr zinslos 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.)

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 die nächsten Schritte: Verhandlung der Eckpunkte zum Erbbaurechtsvertrag, Beschluss der städtischen Gremien und darauf aufbauend der notarielle Abschluss des Erbbaurechtsvertrags.

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.

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)