



HANSESTADT
BUXTEHUDE

KONZEPTVERGABE

NEUBAUGEBIET

GISELBERTSTRASSE

Baufeld Nord (Los 1),
Baufeld Süd-West (Los 2) und
Baufeld Süd-Ost (Los 3)



ANBIETERIN

Hansestadt Buxtehude
Die Bürgermeisterin

Fachgruppe 61 - Stadt- und Landschaftsplanung
Bahnhofstraße 7
21614 Buxtehude

T +49.4161.501-6121/-6111
F +49.4161.501-76199
fg61@stadt.buxtehude.de

VERFAHRENSBETREUUNG

büro luchterhandt
stadtplaner architekten landschaftsarchitekten

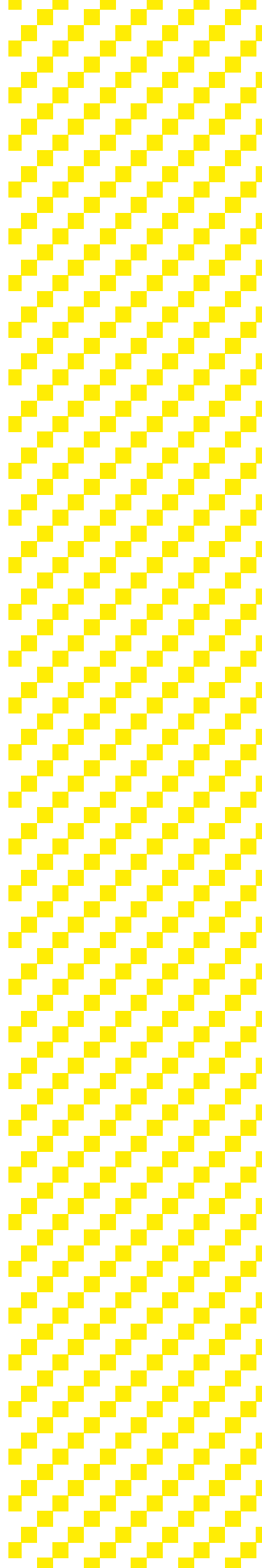
Shanghaiallee 6, 20457 Hamburg
T +49.40.7070807-0/-20
F +49.40.7070807-80

www.luchterhandt.de
buxtehude@luchterhandt.de

Bildnachweise

Titelbild, S.5, S.16: Hansestadt Buxtehude/Dittoff +
Paschburg Landschaftsarchitekten;
S.8, S.9, S.17(oben): Hansestadt Buxtehude;
S.17(unten): Hansestadt Buxtehude/Ando Yoo;
S.6, S.10, S.20, S.24: eigene Darstellung,
büro luchterhandt

Hamburg / Buxtehude: 18. Februar 2020



I

INHALT

1. **ANLASS**
2. **AUSSCHREIBUNGSEINHEIT GISELBERTSTRASSE LOS 1, LOS 2 UND LOS 3**
 - 2.1. **Die angebotenen Baufelder**
 - 2.2. **Nutzungsmöglichkeiten**
 - 2.2.1. Wohnen
 - 2.2.2. Sonstige Nutzungen
 - 2.3. **Rahmenbedingungen**
 - 2.3.1. Bau- und Planungsrecht
 - 2.3.2. Architektur und Freiraum
 - 2.3.3. Wohnbausegmente und Preisdämpfung
 - 2.3.4. Barrierefreies Bauen
 - 2.3.5. Verkehrserschließung
 - 2.3.6. Baugrund
 - 2.3.7. Altlasten und Kampfmittel
 - 2.3.8. Schallimmissionen
 - 2.3.9. Fernwärme
 - 2.3.10. Kulturdenkmale (Bodenfunde)
3. **BEWERBUNG**
 - 3.1. **Bewerbungsinhalte**
 - 3.1.1. Konzept für wohnungspolitische Ziele
 - 3.1.2. Gestaltungskonzept
 - 3.1.3. Nachhaltigkeit
 - 3.1.4. Projektmanagement
 - 3.1.5. Zeit- und Maßnahmenplan
 - 3.1.6. Mindestkaufpreis, Preisangebot und Wirtschaftlichkeitsberechnung
 - 3.2. **Auswahlkriterien**
 - 3.2.1. Formale Anforderungen
 - 3.2.1.1. Allgemeine Anforderungen
 - 3.2.1.2. Abgabeleistungen für das Gestaltungskonzept Stufe I
 - 3.2.1.3. Abgabeleistungen für das Gestaltungskonzept Stufe II
 - 3.2.2. Mindestanforderungen zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele
 - 3.2.3. Weitere Mindestanforderungen
 - 3.2.4. Abgabeleistungen für das Gestaltungskonzept
 - 3.3. **Bewertung**
 - 3.3.1. Gestaltungskonzept (50 %)
 - 3.3.2. Konzept zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele (20 %)
 - 3.3.3. Projektrealisierung (10 %)
 - 3.3.4. Preisangebot (20 %)

4. VERFAHREN

4.1. Art des Verfahrens

- 4.1.1. Zweistufiges Gebotsverfahren
- 4.1.2. Teilnahme
- 4.1.3. Anbieterin und Zustimmungsvorbehalte
- 4.1.4. Courtage/ Nebenkosten/ Provisionen
- 4.1.5. Eigentum, Urheberrecht, Haftungsausschluss

4.2. Termine und Ablauf des Verfahrens

- 4.2.1. Rückfragen und weitere Informationen
- 4.2.2. Abgabe der Bewerbungen

4.3. Anhandgabe, Kaufvertrag und Realisierung

- 4.3.1. Anhandgabephase
- 4.3.2. Kaufvertrag

4.4. Realisierungsphase

5. ANLAGEN

- 5.1. Muster Anhandgabeschreiben (wird in Stufe 2 bereitgestellt)
- 5.2. Eckdaten Kaufvertragsgestaltung (wird in Stufe 2 bereitgestellt)
- 5.3. Bebauungsplan Nr. 111 und Begründung zum Bebauungsplan
- 5.4. Ausbauplanung (Stand: 28.01.2020)
- 5.5. Unterlagen Fernwärme
- 5.6. Baugrunderkundungen
- 5.7. Vorplanung Lärmschutzwall
- 5.8. Konzept Freianlagen
- 5.9. Lageplan Baufeld HBI
- 5.10. Vordruck Mindestkaufpreis und Angebotskaufpreis
- 5.11. Vordruck Erläuterungsbericht
- 5.12. Vordruck Flächenkennwerte
- 5.13. Vordruck Verfassererklärung
- 5.14. Vordruck zur Kennzeichnung des Angebots
- 5.15. Vordruck Einverständniserklärung
- 5.16. Checkliste Abgabeleistungen

II

ÜBERBLICK DER ANGEBOTENEN LOSE UND MINDESTKAUFPREISE

Los 1 - Baufeld Nord

Neubau

Nutzung: Wohnen

Lage: Zentrale Quartierslage in Nähe zum Grünzug
Sehr gute Erschließung über Quartiersstraße

Größe: ca. 5.070 qm

Bebaubarkeit: max. rd. 8.100 qm Geschossfläche (GF)
3 bis max. 4 Vollgeschosse möglich, GRZ 0,4

Mindestkaufpreis: 1.952.000 Euro zzgl. Nebenkosten



Los 2 - Baufeld Süd-West

Neubau

Nutzung: Wohnen

Lage: Zentrale Quartierslage am südlichen
Quartierseingang,
Sehr gute Erschließung über Quartiersstraße

Größe: ca. 2.411 qm

Bebaubarkeit: max. rd. 2.900 qm Geschossfläche (GF)
2 bis 3 Vollgeschosse möglich, GRZ 0,4

Mindestkaufpreis: 808.000 Euro zzgl. Nebenkosten



Los 3 - Baufeld Süd-Ost

Neubau

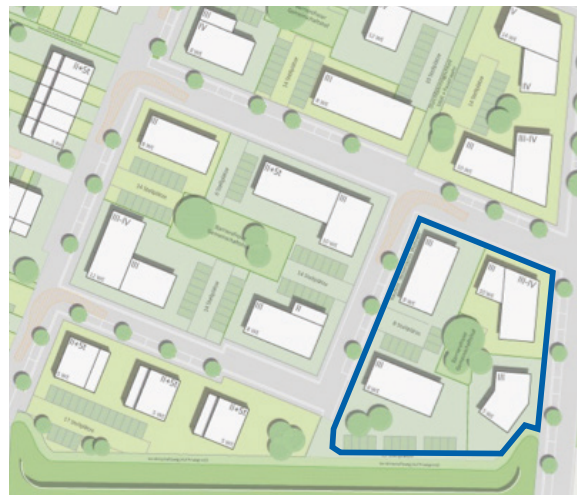
Nutzung: Wohnen

Lage: Zentrale Quartierslage am südlichen
Quartierseingang
Sehr gute Erschließung über Quartiersstraße

Größe: ca. 3.634 qm

Bebaubarkeit: max. rd. 5.050 qm Geschossfläche (GF)
3 bis 4 Vollgeschosse möglich, GRZ 0,4

Mindestkaufpreis: 1.330.000 Euro zzgl. Nebenkosten



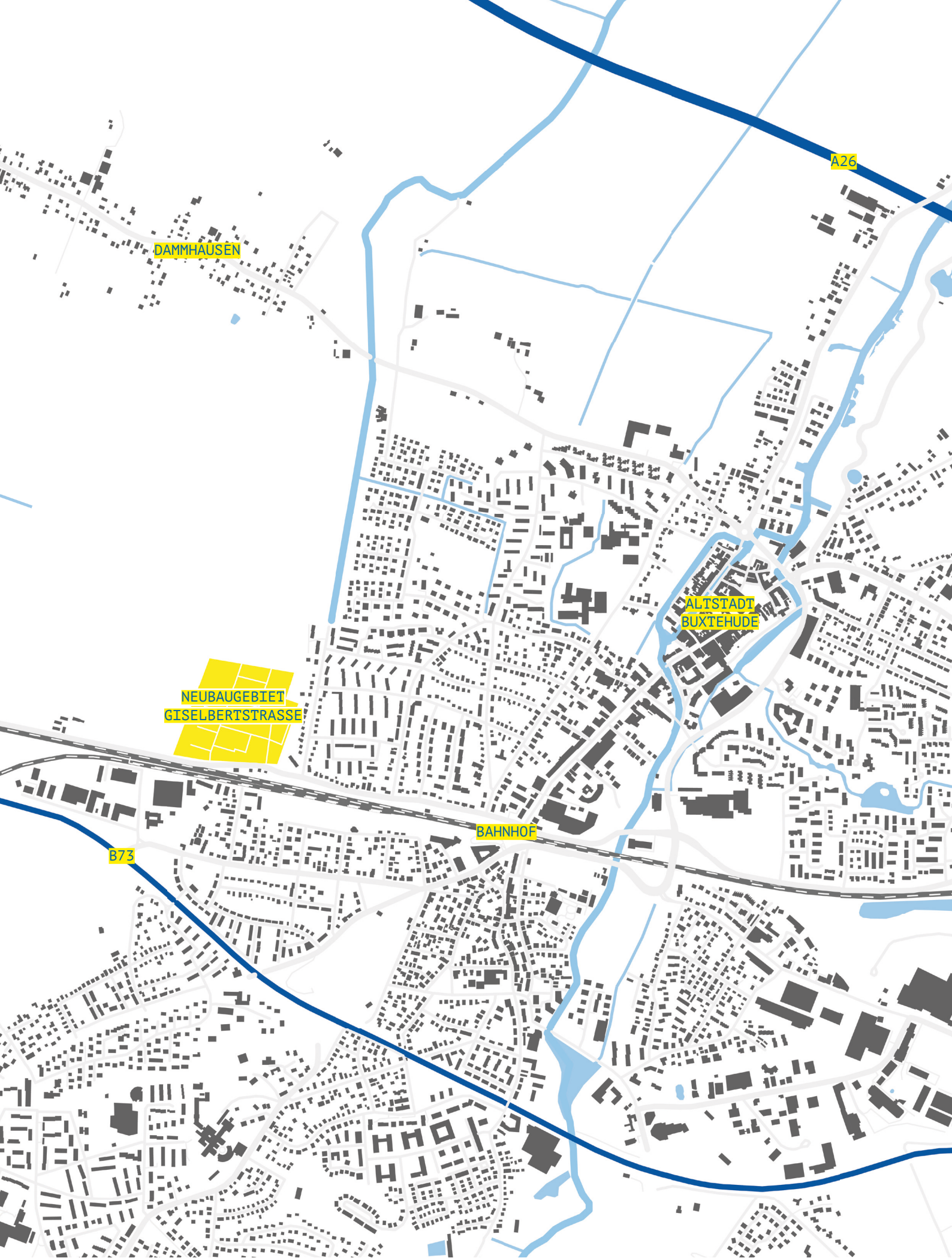


Abb. 1: Verortung Neubaugebiet Giselbertstraße

1

ANLASS

Die Hansestadt Buxtehude ist ein Mittelzentrum im Landkreis Stade in Niedersachsen. Mit rund 40.000 Einwohnern ist Buxtehude die zweitgrößte Stadt des Landkreises und liegt verkehrsgünstig in der Metropolregion Hamburg.

Buxtehude ist eine wachsende Stadt und erfreut sich einer stetig zunehmenden Beliebtheit als Wohnstandort. Die naturnahe Lage und gleichzeitige Nähe zur Hansestadt Hamburg bieten ein besonderes Potenzial. Als Drehscheibe zwischen Hamburg und Cuxhaven zählt Buxtehude gegenwärtig zu den dynamischen Entwicklungszentren in der Metropolregion Hamburg.

Ziel des neuen Baugebiets Giselbertstraße ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentrums- und bahnhofsnaher Lage der Hansestadt Buxtehude.

Mit unmittelbarem Zugang zur freien Landschaft wird hier ein hochwertig gestaltetes Wohnbaugebiet mit rund 11 ha und ca. 400 Wohneinheiten entstehen. Der Schwerpunkt des neuen Wohnquartiers Giselbertstraße liegt auf einer attraktiven Mischung aus verschiedenen Wohnnutzungen und Wohnformen sowie Freizeit- und Sportangeboten in dem geplanten, ca. 1 ha großer Grünzug mitten im Quartier, der als Naherholungsraum Aufenthaltsfunktionen übernehmen und im Sinne des Sportentwicklungskonzeptes sportliche Aktivitäten ermöglichen soll.

Während die Bebauung im Quartierszentrum dichter ist und im Schwerpunkt durch Geschosswohnungsbau mit 3 und bis zu 4 Vollgeschossen (punktuell auch 5 Vollgeschosse) geprägt sein wird, entstehen an den Quartiersrändern feinkörnigere Typologien mit zum Beispiel Reihenaus- und Doppelhausformen.

Es entsteht Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen. Es sollen im geförderten bzw. preisgedämpften Mietwohnungsbau sowie im frei finanzierten Segment passend geschnittene Wohnungen mit moderater Größe angeboten werden. Das Segment der preisgedämpften

Mietwohnungen richtet sich besonders an Haushalte mit geringerem Einkommen, die zwar einen Wohnberechtigungsschein erhalten, denen aber keine weiteren Sozialleistungen zustehen und die somit auf dem Mietwohnungsmarkt benachteiligt sind.

Für dieses Quartier sollen differenzierte Konzepte entwickelt werden, die es den Menschen beispielsweise ermöglichen, bis ins hohe Alter hinein in der eigenen Wohnung oder zumindest im Quartier wohnen bleiben zu können. Daher soll zukünftig im gesamten Quartier Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen wie beispielsweise Generationswohn-Projekte, für junge Familien sowie studentischer Wohnraum umgesetzt werden.

Beabsichtigt ist die Errichtung eines begrünten Lärmschutzwalls zur Abschirmung der Schallimmissionen der südlich verlaufenden Bahnlinie. Die hochwertige Gestaltung dieses Bauwerks trägt dazu bei, dass dieser als eine modellierte und gestaltete Landschaft wahrgenommen wird.

Für die Gestaltung der Straßenräume wird ein Konzept entwickelt, das mit großzügigen Fußwegen und straßenbegleitenden Baumreihen ebenfalls eine hohe Aufenthaltsqualität bieten wird.

Vorgesehen ist die Ausbildung eines Quartiersplatzes und Mischgebietsnutzungen im Eingangsbereich des Baugebiets.

Das Quartier Giselbertstraße entwickelt die Hansestadt Buxtehude gemeinsam mit einem Partner (HBI Hausbau Immobiliengesellschaft mbH), der über rund ein Drittel der Bauflächen verfügt und diese selbstständig entwickelt bzw. vermarktet. Die HBI entwickelt zunächst die nördlich der Lose 1 und 3 gelegene Fläche (siehe Abb. 2).

In weiteren, nachgelagerten Ausschreibungen werden sukzessive auch die östlichen und westlichen Randbereiche des Quartiers sowie der nördliche Abschnitt des Baugebiets entsprechend der o. g. Ausführungen der Entwicklung zugeführt.

In der vorliegenden Grundstücksausschreibung werden durch die Hansestadt Buxtehude mehrere Baufelder unterschiedlicher Lage und Größe für verschiedene Zielgruppen in einer Grundstücksausschreibung gebündelt und zeitgleich angeboten. Die hier angebotenen Baufelder befinden sich ausschließlich im Eigentum der Hansestadt Buxtehude.

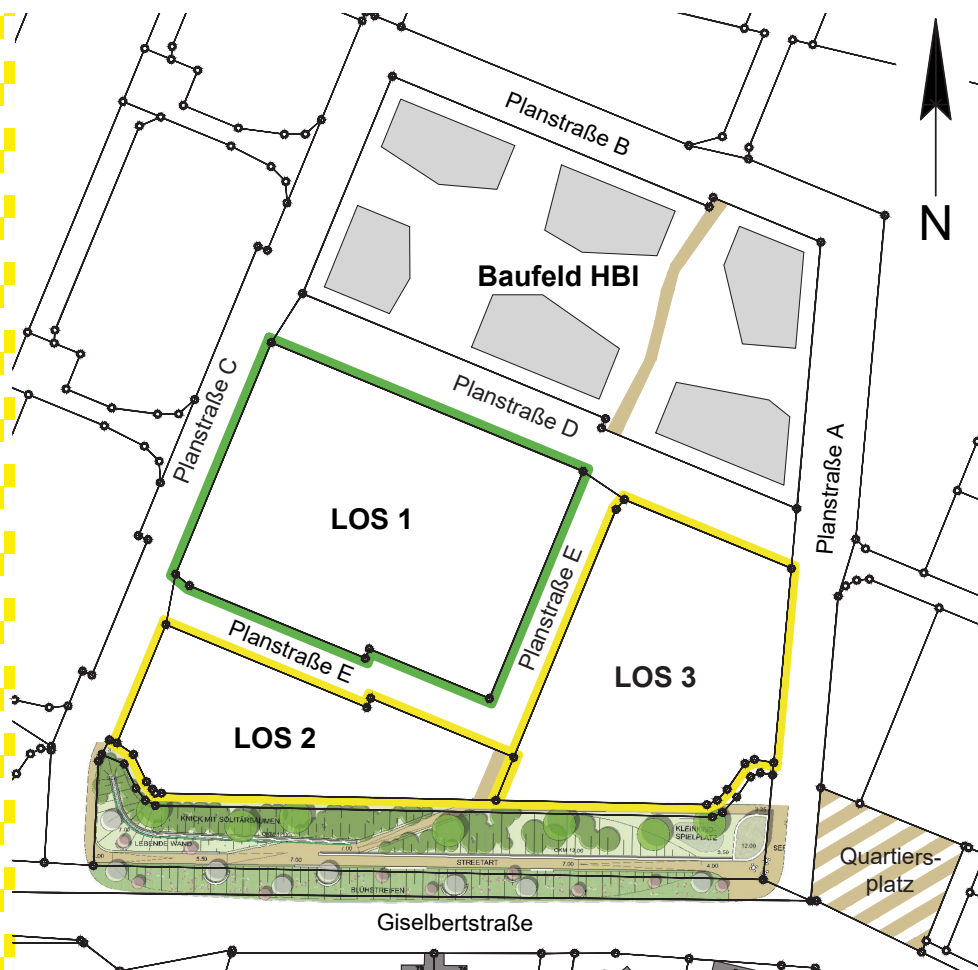


Abb. 2: Lageplan Lose und Baufeld HBI

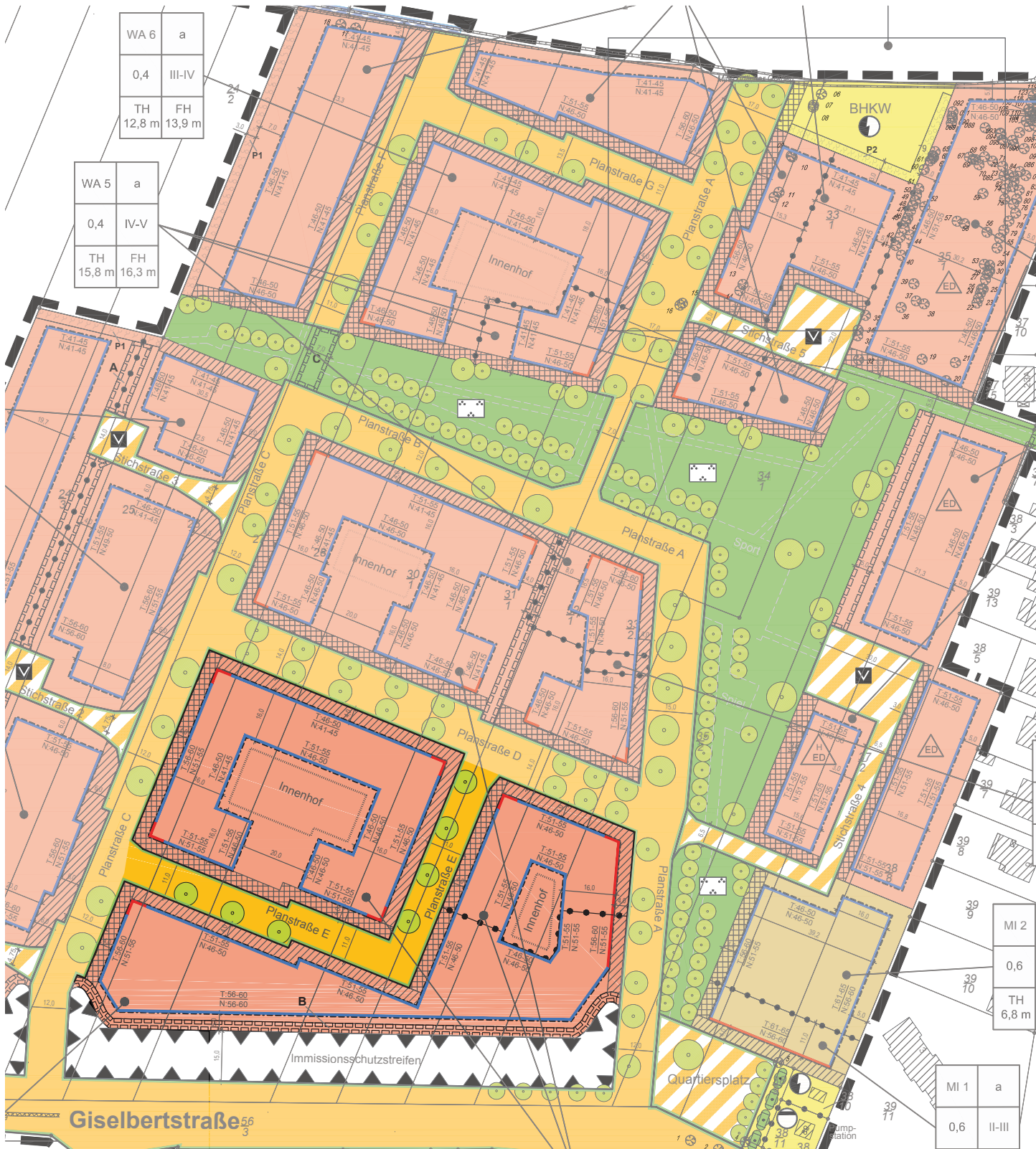


Abb. 3: Bebauungsplan Nr. 111 Wohngebiet Giselbertstraße (Auszug)

2

AUSSCHREIBUNGSEINHEIT GISELBERTSTRASSE LOS 1, LOS 2 UND LOS 3

2.1 Die angebotenen Baufelder

Auf den angebotenen Baufeldern soll, gemäß den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans, Wohnungsbau errichtet werden. Für das Baufeld Nord (Los 1) und das Baufeld Süd-Ost (Los 3) wird vornehmlich straßenbegleitender Geschosswohnungsbau angestrebt, während auf dem Baufeld Süd-West (Los 2) auch eine davon abweichende Typologie möglich ist.

Es gilt auf Basis der Vorgaben des Bebauungsplans (siehe Anlage 5.3) nicht nur einen prägnanten Städtebau, sondern zugleich effiziente und funktionale Wohnungsgrundrisse und eine überzeugende architektonische Gestaltung zu entwickeln.

Die Baufelder eröffnen mit ihren jeweiligen Lagequalitäten und Bebauungsmöglichkeiten gleichermaßen attraktive und adäquate Beteiligungsmöglichkeiten für eine Vielzahl unterschiedlicher Bewerber. Es sind sowohl Angebote für einzelne wie auch für mehrere Lose möglich. Für jedes Los muss jedoch ein eigenständiges Angebot abgegeben werden.

Die angebotenen Flächen im Quartier befinden sich im Eigentum der Hansestadt Buxtehude. Die Bebauung der Grundstücke ist ab Sommer 2020 möglich. Die folgende Flächenübersicht enthält die Eckdaten zu den drei Baufeldern und ihren jeweiligen Bebauungsmöglichkeiten:

2.2 Nutzungsmöglichkeiten

2.2.1 Wohnen

Auf den ausgeschriebenen Baufeldern soll grundsätzlich „klassischer“ Mietwohnungsbau, der die wohnungspolitischen Ziele verfolgt (siehe Kapitel 03.1.1), realisiert werden. Weitergehende innovative Wohnkonzepte, die die Ziele ebenfalls beinhalten sind denkbar, aber nicht Voraussetzung.

Für die Innenhöfe der Baufelder Nord (Los1) und Süd-Ost (Los 3) wird eine hochwertige Gestaltung erwartet. Auf diesen Flächen sind in ausreichender Größe und ansprechender Ausstattung die privaten Kinderspielflächen nachzuweisen und anteilige Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung durch die Wohnungsnutzer zu schaffen. Die notwendigen Einstellplätze für PKW sind daher in einer Tiefgarage vorzuhalten.

2.2.2 Sonstige, z.B. publikumsbezogene Nutzungen/ soziale Nutzung im EG

Die Erdgeschosslagen im östlichen Bereich des Baufelds Süd-Ost (Los 3), die gegenüber der Mischgebietsnutzung (ggf. Kindertagesstätte) liegen, sind grundsätzlich auch für quartiersbezogene soziale oder sonstige publikumsbezogene Nutzungen geeignet. Mit Ausnahme dieser Lage am östlichen Quartierseingang soll ausschließlich Wohnungsbau vorgesehen werden.

	Baufeld Nord (Los 1)	Baufeld Süd-West (Los 2)	Baufeld Süd-Ost (Los 3)
Grundstücksgröße in qm (ca.)	5.070	2.411	3.634
Gemarkung Buxtehude, Flur 13, Flurstück	575	576	577
Geschossfläche in qm (ca.)	8.100	2.900	5.050
Geschossigkeit	III bis IV	II bis III	III bis IV und teilweise II bis III

Abb. 4: Flächenübersicht Bebauungsmöglichkeit

2.3. Rahmenbedingungen

2.3.1 Bau- und Planungsrecht

Auf die differenzierten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 111 „Wohngebiet Giselbertstraße“ (siehe Anlage 5.3) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für die ausgeschriebenen Lose wird hingewiesen. Diese Vorgaben bilden den planungsrechtlichen Rahmen für das zu erstellende Gestaltungskonzept und sind bei der Erstellung des Gestaltungskonzepts einzuhalten (siehe Abb. 3, Seite 10).

2.3.2 Architektur und Freiraum

Besonders entlang der Planstraßen A und C wird eine hochwertige Gestaltung der in den öffentlichen Raum wirkenden Gebäudekörper erwartet. Ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 111 soll ein Wegerecht auf dem Grundstück des Loses 2 unmittelbar im Anschluss an die angrenzende Fläche des Loses 3 eingeräumt werden. Damit soll eine weitere Anbindung an die öffentlich zugängliche Lärmschutzanlage gewährleistet werden.

2.3.3 Wohnbausegmente und Preisdämpfung

Auf Grund des stetigen Zuzugs neuer Bürger hat sich auch das Wohnungsangebot für Personen bzw. Haushalte mit geringen Einkommen verknappt. Das Wohnraumversorgungskonzept der Hansestadt Buxtehude kann auf der Seite www.buxtehude.de abgerufen werden. Hier-nach ergibt sich ein langfristiger anhaltender Bedarf an Mietwohnraum.

Die Hansestadt Buxtehude verfolgt daher mit dieser Grundstücksausschreibung das ausdrückliche Ziel einer Mischung der folgenden Wohnbausegmenten auf den drei Losen zu realisieren:

- preisgedämpfter Wohnraum,
- freifinanzierte Mietwohnungen und
- Eigentumswohnungen.

Im Segment des preisgedämpften Wohnraums (näheres siehe Kapitel 3.1.1) besteht der Wunsch, Wohnraum für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zu schaffen, unabhängig davon, ob diese staatliche Leistungen beziehen.

2.3.4 Barrierefreies Bauen

Auf die gesetzlichen Vorgaben zum barrierefreien Bauen wird verwiesen. Über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Ansätze (z. B. Aufzüge in allen Hauseingängen, Anordnung der barrierefreien Wohnungen nicht nur im Erdgeschoss) der Bewerber sind wünschenswert.

2.3.5 Verkehrserschließung

Im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung ist gerade vor dem Hintergrund der sehr verkehrsgünstigen Lage mit der S-Bahn- und Regionalbahn-Anbindung, der Nähe zur Innenstadt der Hansestadt Buxtehude sowie der bereits vorhandenen Buslinie im Bereich der Giselbertstraße verstärkt der Blick darauf zu richten, welche baulich-planerischen Maßnahmen die Nutzung des ÖPNV sowie des Fußgänger- und Radverkehrs begünstigen und somit eine Erhöhung des Pkw-Verkehrs begrenzt werden kann.

Auf den Losen 1 und 3 sind alle PKW-Stellplätze in unterirdischen Tiefgaragen vorzusehen.

Neue, innovative Möglichkeiten im Bereich des motorisierten Individualverkehrs wie Mobilitätsstationen (mit Bike- und Carsharing-Angeboten) und Angebote zur Mobilität mit alternativen Antriebsformen im Quartier Giselbertstraße werden begrüßt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die textliche Festsetzung B.3.2 des Bebauungsplans Nr. 111 verwiesen.

2.3.6 Baugrund

Auf vorliegende Baugrunderkundungen (siehe Anlage 5.6) wird verwiesen.

2.3.7 Altlasten und Kampfmittel

Mit Altlasten und Kampfmitteln ist an diesem Standort nicht zu rechnen.

2.3.8 Schallimmissionen

Aufgrund der südlich gelegenen Bahnstrecke und der Giselbertstraße ist mit Schallimmissionen zu rechnen. Auf den Bebauungsplan wird verwiesen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass vorgesehen ist, den südlichen Lärmschutzwall als öffentliche Grünfläche mit Aufenthaltsqualität und ggf. einer Service-Station am östlichen Ende auszugestalten.

2.3.9 Fernwärme

Für das Baugebiet gilt ein Anschluss- und Benutzungszwang zur Energieversorgung mit Fernwärme. Vertragspartner für die Fernwärme werden die Stadtwerke Buxtehude. In diesem Zusammenhang wird auf die Unterlagen Fernwärme in der Anlage 5.5 verwiesen. Insbesondere sind die sogenannte Fernwärmesatzung wie die Technischen Anschlussbedingungen (TAB 2019) zu beachten. Darüber hinaus gilt die Satzung des Bebauungsplans Nr. 111.

2.3.10 Kulturdenkmale (Bodenfunde)

Auf den hier ausgeschriebenen Losen sind grundsätzlich archäologische Funde denkbar. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten haben sich allerdings keine konkreten Anhaltspunkte für eine vorgeschichtliche Besiedlung ergeben.

Auf die denkmalrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflicht gem. §§ 13 Abs. 1 und 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3

BEWERBUNG

3.1 Bewerbungsinhalte

Die Baufelder Nord und Süd werden in drei Losen (Los 1 (Nord), Los 2 (Süd-West) und Los 3 (Süd-Ost) vergeben.

Die Baufelder werden je Los im Rahmen eines mehrstufigen Konzept-Preisverfahrens angeboten. An jeder Bewerbung muss ein Architekt oder Architekturbüro mitwirken, der im Falle eines Abschlusses einer Anhandgabevereinbarung auch die planerische Qualifizierung des hochbaulichen Entwurfs mindestens bis zur Baugenehmigung durchführt (siehe 3.2.2). Das vom Bewerber vorgelegte Konzept wird mit 80 Prozent gewertet, der gebotene Preis mit 20 Prozent (80:20-Verfahren, siehe hierzu Ziffer 4.1 Art des Verfahrens). Für eine erfolgreiche Bewerbung sind in jeder Stufe des Verfahrens insbesondere Überlegungen inhaltlicher und planerischer Art relevant, wobei es eine Reihe von Mindestvoraussetzungen gibt, die allesamt für die Berücksichtigung der Bewerbung eingehalten und bestätigt werden müssen.

Insgesamt entscheidend für den Zuschlag ist die Gesamtqualität und Überzeugungskraft jeder Bewerbung für das jeweilige Los. Bewerber können sich für ein oder mehrere Lose bewerben, wobei für jedes Los eine eigenständige und von anderen Bewerbungen unabhängige Bewerbung eingereicht werden muss.

Im Folgenden sind die Themenkomplexe, zu denen Aussagen erwartet werden, aufgeführt.

3.1.1 Konzept für wohnungspolitische Ziele

Es wird je Los eine differenzierte Darstellung eines Konzepts zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele der Anbieterin erwartet. Zur Erläuterung dieses Konzepts sind sowohl Architekturdarstellungen (siehe Abschnitt Gestaltungskonzept) als auch konzeptionelle Darstellungen mit Flächenangaben und geschossbezogenen Plandarstellungen zur Erläuterung der Beschreibung des Wohnungsmix sowie der ggf. unterschiedlichen Wohnformen erforderlich. Bei einer Bewerbung auf mehrere Baufelder (Lose) sind die Angaben für jedes Baufeld separat in einer eigenständigen Bewerbung darzustellen.

Es sind die Verfügungsformen (differenziert nach Miete/Eigentum, frei finanziert, preisgedämpft, gefördert, sonstige geförderte Wohnformen) und zwingend der geplante Wohnungsgrößen-Mix (Fläche und Zimmeranzahl) anzugeben.

Wohnfläche, die im Rahmen dieser Bewerbung innerhalb des Segments „preisgedämpfter Wohnungsbau“ gewertet werden soll, muss eine der nachfolgenden Kriterien erfüllen. Entweder

- förderungsfähig nach NBank (2. Förderweg) oder
- Anlehnung an NBank Förderrichtlinien.

Es ist möglich, dass die Planung und Realisierung nach den **Förderrichtlinien des 2. Förderwegs der Investitions- und Förderbank Niedersachsen GmbH (NBank)** mit einer Startmiete von 7,50 Euro angeboten wird (nähere Informationen zur NBank Förderrichtlinien unter www.nbank.de). Wohnungsbau im Sinne des 1. Förderwegs ist jedoch ausdrücklich nicht gewünscht. Aus den in den Ausschreibungsunterlagen genannten Rahmenbedingungen kann zudem kein Anspruch auf eine Förderung nach den geltenden Förderrichtlinien des Landes Niedersachsen hergeleitet werden.

Sofern eine Förderung der NBank nicht in Anspruch genommen wird, besteht die Möglichkeit, **preisgedämpften Wohnungsbau in Anlehnung an die NBank Förderrichtlinien vorzusehen**. Es gelten grundsätzlich die gleichen Kriterien wie bei der NBank Förderung (d. h. KdU-fähig, Verhältnismäßigkeit der Wohnungsgrößen, etc.), wobei die Startmiete von 7,50 Euro pro Quadratmeter nicht verpflichtend ist. Es muss jedoch garantiert werden, dass die maximalen Durchschnittsmieten je Wohneinheit von 8,05 Euro pro Quadratmeter in den ersten 10 Jahren sowie 8,90 Euro pro Quadratmeter auf insgesamt 20 Jahre gerechnet, nicht überschritten werden.

Im Segment des preisgedämpften Wohnraums sind die nach den Förderrichtlinien als angemessen definierten Wohnungsgrößen einzuhalten:

- max. 50 qm Wohnfläche für Einzelpersonen,
- max. 60 qm Wohnfläche für 2-Personen-Haushalte,
- max. 75 qm Wohnfläche für 3-Personen-Haushalte
- max. 85 qm Wohnfläche für 4-(und mehr) Personen-Haushalte

Innerhalb dieses Segments ist dabei der folgende Verteilungsschlüssel für Wohnungsgrößen einzuhalten:

- max. 40 % für Einzelpersonen bis 50 qm,
- max. 40 % für 2-Personen-Haushalte bis 60 qm,
- max. 10 % für 3- Personen-Haushalte bis 75 qm
- max. 10 % für 4-Personen und mehr ab 75 qm

Bei den Wohnungsgrößen im Segment des preisgedämpften Wohnens darf die vorgegebene Wohnfläche maximal um 10 % überschritten werden, sofern es auf Grund der Wohnungszuschnitte zu Abweichungen kommt. Anzuwenden sind die Prozentsätze auf die tatsächlich nach der Baugenehmigung genehmigten Wohnfläche auf dem jeweiligen Los.

Der Bewerber verpflichtet sich für dieses Segment, unverzüglich ab Bezugsfertigkeit für den Zeitraum von mindestens 20 Jahren („Bindungsfrist“) die zuvor bestimmte Wohnfläche sowohl im Rahmen der Erst- als auch der Wiedervermietung nur an Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu vergeben. Für das Segment des preisgedämpften Wohnens gilt als Mindestanforderung eine 20-jährige Bindungsfrist. Längere Bindungsfristen (bis zu 30 Jahren) werden positiv bewertet.

Zudem werden konzeptionelle Überlegungen erwartet, aus denen auf überzeugende Art und Weise erkennbar ist, wie eine Durchmischung von freifinanzierten Mietwohnungen und preisgedämpften Wohnungen innerhalb der Gebäude erfolgt. Es ist zu beachten, dass kein Gebäude ausschließlich mit mietpreisgebundenem Wohnraum konzipiert und vermietet wird. In diesem Zusammenhang ist erwünscht, dass auch eine Mischung der Wohnungsgrößen pro Hauseingang erfolgt.

Es ist zu beschreiben, wie die betrieblichen Aufgaben, wie z. B. die Verwaltung der Gebäude, der Stellplatzanlagen und der Gemeinschaftsflächen und -räume, die Gestaltung und Pflege der Dachgärten usw. – speziell bei mehreren Eigentümern – organisiert werden soll.

Die Erfüllung des vorgegebenen **Mindestanteils für preisgedämpftes Wohnen (mind. 25 % und max. 30 % der Wohnfläche)** ist detailliert und nachvollziehbar darzustellen, d. h. zu erläutern und ggf. zu begründen. Darüber hinaus sind die Wohnkonzepte, die für eine Anhandgabe von besonderer Bedeutung sein können, zu beschreiben und zu begründen sowie mit Absichtserklärungen zu hinterlegen. Es ist zu erläutern, mit welchen Maßnahmen im freifinanzierten und mietpreisgedämpften Segment die Belegung mit den von den Bewerbern angestrebten Nutzergruppen erreicht und gesichert werden soll.

Zur Sicherstellung dieser Ziele wird die Hansestadt Buxtehude wesentliche Verpflichtungen der Bewerber und aller Rechtsnachfolger durch Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen, Reallasten und/oder Baulasten im Grundstückskaufvertrag absichern. Zudem erklärt sich der Bewerber einverstanden, auf Verlangen der Hansestadt Buxtehude, Mietverträge vorzulegen, um eine Kontrolle der Durchschnittsmieten zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass allen Bewerbern, die zur 2. Verfahrensstufe eingeladen werden, ein Musteranhandgabeschreiben (Anlage 5.1) sowie die wesentlichen Bestandteile des Kaufvertrags (Anlage 5.2) zur Verfügung gestellt werden.

Die Wohnfläche, die nicht als preisgedämpfter Wohnraum vorgesehen wird, ist anteilig für freifinanzierten Wohnraum und ggf. Eigentumswohnungen vorzusehen. Die verbleibende Wohnfläche (70-75 %) ist je Los mindestens zur Hälfte als freifinanzierter Mietwohnungsbau zu planen.

3.1.2 Gestaltungskonzept

Im Rahmen des Gestaltungskonzeptes wird je Los eine planerische (städtebaulich-hochbauliche) Darstellung des Konzeptes erwartet (Abgabeleistungen siehe 3.2.4).

Städtebauliche Rahmensetzungen

Es ist auf der Grundlage der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 111 der städtebaulich-hochbauliche Entwurf für Wohngebäude zu erstellen. Ganz im Sinne eines vielfältigen, lebendigen Quartiers gilt es, Architekturen zu entwerfen, die dieser Vielfalt Ausdruck verleihen und zugleich einen Beitrag für ein städtebaulich zusammenhängendes Quartier „Giselbertstraße“ leisten. Dabei sind in jeder Stufe der Bewerbung die Vorgaben und die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 111 zu berücksichtigen und Darstellungen in einem Detaillierungsgrad zu erstellen, die die Überprüfbarkeit dieser Vorgaben ermöglichen.

Effiziente und flexible Grundrisse

Die Grundrisslösungen sollen die quantitativen Anforderungen (siehe Kapitel 2.3.3) erfüllen und die Größenvorgaben möglichst genau einhalten, um optimal nutzbare Raumqualitäten sicherzustellen. Bei ggf. Winkelgebäuden ist den Ecksituationen besondere Beachtung zu schenken. Es ist eine optimale Belichtung der Wohnungen sicherzustellen sowie das Problem des Brandüberschlags zu lösen.

Langlebige und werthaltige Fassaden

Die Planung der Gebäudehülle soll in ihrer Gesamtkonstruktion, Materialauswahl und Detailausbildung einen hohen Gebrauchswert aufweisen und auf eine langjährige technische Beständigkeit in Verbindung mit einer hohen Nachhaltigkeit ausgelegt sein. Im Zusammenhang mit der Fassadengestaltung wird nochmals auf die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 111 verwiesen.

Hinweis: Das dargestellte städtebauliche Konzept ist exemplarisch und stellt keine Vorgabe für das Planungskonzept dar.



Abb. 5: Vorentwurf Wohngebiet Giselbertstraße, Abgrenzung Los 1, Los 2, Los 3



Abb. 6: Schrägluftbild (Blick von Süd-West Richtung Stadtzentrum)



Abb. 7: Konzept Lärmschutzwand, Ando Yoo

3.1.3 Nachhaltigkeit

Ein besonderes Augenmerk bei der Entwicklung des neuen Stadtquartieres liegt auf dem Nachhaltigkeitsgedanken, der sich als integrales Gestaltungsprinzip sowohl im Städtebau, als auch in der Freiraumplanung, der Architektur und der Baukonstruktion wiederfinden soll. Die Hansestadt Buxtehude legt Wert darauf, dass das Nachhaltigkeitsprinzip nicht nur im öffentlichen Raum umgesetzt wird, sondern gleichermaßen auch auf den privaten Grundstücken. Insbesondere auf die nachfolgend beschriebenen Aspekte weist die Hansestadt Buxtehude in diesem Zusammenhang hin:

- Mobilität, Mobilitätskonzept
- Solarenergie
- Ladeinfrastruktur
- Baumaterialien
- Lebenszyklusbetrachtung
- Weiche Faktoren: Nutzerschulung, Energieeinsparung, Nutzerprofitkonzepte

3.1.4 Projektmanagement

Bei mehreren Bauherren sind die Führungs- und Koordinationsstruktur zu erläutern und in einer Grafik darzustellen. Zusätzlich muss die Bereitschaft zur Kooperation mit den Bauträgern der anderen Bauvorhaben im Quartier, z. B. bezogen auf die Baustellenlogistik und Mobilitätsmanagement bestehen. Bei einer Bewerbungsgemeinschaft müssen Aussagen über die Strukturen einer gemeinsamen zeitgerechten und qualitätsvollen Projektrealisierung sowie über Verantwortlichkeiten und geplante Arbeitsteilungen getroffen werden.

3.1.5 Zeit- und Maßnahmenplan

In einem Zeit- und Maßnahmenplan sind die einzelnen Schritte der beabsichtigten Entwicklung und Realisierung darzustellen. Dabei sind insbesondere der Zeitrahmen der Anhandgabephase und die vorgesehene Reihenfolge der Verfahrensschritte (u. a. Einholung der Baugenehmigung vor Abschluss des Kaufvertrages) zu berücksichtigen.

3.1.6 Mindestkaufpreis, Preisangebot und Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Baufelder werden in drei Losen zum Kauf angeboten.

Folgende **Mindestkaufpreise** sind vorgegeben:

- Mindestkaufpreis Los 1:
1.952.000 Euro zzgl. Nebenkosten
- Mindestkaufpreis Los 2:
808.000 Euro zzgl. Nebenkosten
- Mindestkaufpreis Los 3:
1.330.000 Euro zzgl. Nebenkosten

Der Grundstückspreis gilt für voll erschlossenes Bauland. Im Kaufpreis nicht enthalten sind die Abwasserbeiträge für den Aufwand der öffentlichen Abwasseranlagen in Höhe von voraussichtlich 2,34€/qm. Alle anderen Kosten für den Anschluss an städtische und private Ver- und Entsorgungsmedien hat der Bewerber (potenzielle Käufer) zu tragen.

Zur Vergleichbarkeit der Preisangebote sind sowohl die Bestätigung des Mindestkaufpreises als auch der Angebotspreis auf den dafür vorgesehenen Vordruck (Anlage 5.10) einzutragen. Die Höhe des Kaufpreises bildet eine Grundlage der Anhandgabevereinbarung und wird in den Kaufvertrag übernommen. Weitere flächenbezogene Angaben sind im Rahmen der Abgabeleistungen zum Gestaltungskonzept (siehe Kapitel 3.2.4) zu leisten. Sämtliche Gegebenheiten des Grundstücks und sämtliche in diesem Angebot dargestellten Anforderungen sind bei der Abgabe der Grundstücksbewerbung zu berücksichtigen. Die sachgerechte Bewertung des Grundstücks ist Sache des Bewerbers und muss anhand der zur Verfügung gestellten Informationen sowie durch eigene Besichtigung erfolgen. Mit dem Grundstückspreis sind jegliche etwaige grundstücksbedingte Mehraufwendungen abschließend abgegolten.

3.2. Auswahlkriterien

Für die Auswahl des besten Bewerbers bzw. der besten Bewerbungsgemeinschaft wird je Los getrennt zwischen zu erfüllenden formalen Anforderungen, inhaltlichen Mindestanforderungen sowie differenzierten Bewertungskriterien für das Konzept- und das Preisgebot unterschieden. Die formalen und die Mindestanforderungen sind obligatorisch und durch alle Bewerber zu erfüllen. Bei Nichterfüllung behält sich die Anbieterin vor, die Bewerbung vom Verfahren auszuschließen. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt in der Zusammenschau aller Kriterien. Die Bewertung der Bewerbungen erfolgt auch hinsichtlich der Wechselwirkungen mit den Angeboten der anderen Bewerbungen auf in diesem Verfahren ausgeschriebenem Lose, der jeweiligen optimalen Mikrostandorteignung der Konzepte sowie den entstehenden differenzierten Quartiersqualitäten.

3.2.1 Formale Anforderungen

- Teilnahmeberechtigung und Einhaltung des Verfahrensablaufes.
- Kenntlichmachung etwaiger Gremien- und Zustimmungsvorbehalte (das Angebot muss Gremienzustimmung für ein wirksames Angebot enthalten).
- Vorlage einer vollständigen und rechtsverbindlich unterzeichneten Bewerbung.
- Bewerbungen sind für jedes Los separat einzureichen (bei Bewerbung auf mehrere Lose).
- Abgabe zweifach (mit Ausnahme der Abgabeleistungen für das Gestaltungskonzept) in schriftlicher Form in deutscher Sprache.
- Zusätzliche Abgabe aller Unterlagen in digitaler Form auf einem Datenträger.
- Rechtzeitige Abgabe in einem verschlossenen Umschlag mit der Beschriftung „Bewerbung Los 1 bzw. Los 2 oder Los 3 – nicht öffnen“.
- Beauftragung der Architekten, die an der Grundstücksbewerbung (Gestaltungskonzept) mitgewirkt haben, entsprechend etwaiger Empfehlungen der Auswahlkommission bis mindestens Leistungsphase 4 nach HOAI, der Erarbeitung von Leitdetails und der künstlerischen Oberleitung.
- Erarbeitung von mit der Hansestadt Buxtehude abgestimmten Bauantragsunterlagen (zur Sicherung der Angebots- und Anhandgabebedingungen) und Einholung einer Baugenehmigung bis zum Ende der Anhandgabefrist.
- Abgabeleistungen Gestaltungskonzept (siehe Kapitel 3.2.4).
- Vorlage von mindestens zwei Referenzen jeweils des Investors wie des beteiligten Architekten für vergleichbare realisierte Wohnungsbauvorhaben.

3.2.2 Mindestanforderungen zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele

Jede am Verfahren beteiligte Person und jeder daran beteiligte Bewerber einer Gruppe verpflichtet sich durch die Unterzeichnung der Anlage Einverständniserklärung (Anlage 5.15) zur Erfüllung der folgenden Mindestanforderungen und der weiteren Mindestanforderungen gemäß Kapitel 3.2.3. Ohne Unterzeichnung der Erklärung kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden.

- Angebot eines Anteils preisgedämpften Wohnen (gem. Kapitel 3.1.1) von mindestens 25 % und max. 30 % der anrechenbaren Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung,
- Einhaltung einer Bindefrist von mind. 20 Jahren für den Anteil der preisgedämpften Wohnungen,
- Erklärung, dass keine Gebäude ausschließlich mit mietpreisgebundenen Wohnraum konzipiert und vermietet werden,
- Mit Einreichung des Bauantrags ist für den Bereich des preisgedämpften Wohnraums entweder eine Kopie des eingereichten Förderantrags zur NBank-Förderung vorzulegen oder ein plausibles Konzept, das die Überprüfung der Kriterien dieses Segments gem. Kapitel 3.1.1 ermöglicht. Dieses Konzept muss zwingend die Erfüllung der vorgenannten Kriterien (z. B. maximale Durchschnittsmieten, Bindungsdauer etc.) belegen.

3.2.3 Weitere Mindestanforderungen

- Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 111.
- Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb der Gebäude entsprechend dem vorgelegten Nachhaltigkeitskonzept (Berücksichtigung der ökologischen Ansprüche an das Gebäude in der hochbaulichen Planung und Realisierung und Abschluss einer Vereinbarung mit der Hansestadt Buxtehude vor Unterzeichnung des Kaufvertrages).
- Verpflichtung zum Anschluss an das Wärmeverorgungsnetz.
- Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit anderen Bewerbern für den Fall, dass sich für das jeweilige Los kein Bewerber oder keine Bewerbergemeinschaft mit einem überzeugenden Gesamtkonzept bewirbt.
- Bereitschaft zu einer gemeinsamen Projektrealisierung (bei Bewerbergemeinschaften) und bei Bewerbung auf nur eines der Lose die Bereitschaft zur Konsortiumsbindung mit den für andere Lose ausgewählten Bewerbern zur Kooperation der umliegenden Bauvorhaben, u. a. im Rahmen eines zu erarbeitenden Baustellenlogistikkonzepts.
- Einreichung vollständig ausgefüllter Formblätter Wirtschaftlichkeitsberechnung je Los, die Bestätigung des Mindestgrundstückspreises und Angabe eines Gesamtgrundstückspreises.
- Bereitschaft zum umgehenden Abschluss einer exklusiven Anhandgabevereinbarung mit Planungsverpflichtung mit der Hansestadt Buxtehude, und zur Verhandlung eines Kaufvertrages auf Basis der vorgenannten Mindestanforderungen, den zusätzlichen standortbezogenen Sonderregelungen sowie den besonderen, ggf. über die Mindestanforderungen hinausgehenden Angebotsinhalten (Ein Musteranhandgabevereinbarung sowie Eckdaten zum Kaufvertrag werden in der Stufe 2 des Verfahrens zur Verfügung gestellt).
- Einverständnis mit Inhalt und Bedingungen des Verfahrens sowie Anerkennung der Haftungsbeschränkungen.



Abb. 8: Blick in Richtung Süden auf das Neubaugebiet, Beginn der Erschließungsarbeiten

3.2.4 Abgabeleistungen für das Gestaltungskonzept

Je Los sind zur Bewertung des Gestaltungskonzepts die folgenden Unterlagen mit der Bewerbung einzureichen. Mit Ausnahme der gedruckten Pläne und des Modells, sind sämtliche Unterlagen in jeder Stufe zudem auch digital auf einem geeigneten Datenträger einzureichen.

Stufe 1

Pläne und Modell

Inhalte

- Schematische Nutzungsisometrie mit Darstellung der Wohntypen nach gefördert/preisgedämpft Mietwohnungsbau, freifinanzierter Mietwohnungsbau, Eigentumswohnungen für jedes Gebäude und jedes Geschoss
- Plausibilisierung des Nutzungskonzepts in Form einer hochbaulichen Machbarkeitsstudie (Beispielgrundrisse; M. 1:500)
- städtebauliches Konzept (Baumassenverteilung und Darstellung stadträumlicher Qualitäten, mit Dachaufsichten) als Lageplan M. 1:200
- Planerischer Nachweis der Abstandsflächen M. 1:500 gem. Niedersächsischer Bauordnung (NBauO)
- Planerischer Nachweis der Einhaltung von Baulinien bzw. Baugrenzen M. 1:500
- Konzeptaussagen zum nachhaltigen Bauen
- Konzeptaussagen zur nachhaltigen Mobilität
- 1 Ansicht (Nord-Süd oder Ost-West) M. 1:200 mit Höhenangaben zu Geschoss-, Trauf- und ggf. Firsthöhen (ohne detaillierte Darstellung der Fassaden)
- 1 Isometrische Darstellung zur Veranschaulichung der stadträumlichen Qualitäten
- Konzept zu Materialität und der Gestaltung der Fassaden
- Modell M. 1:500

Formale Anforderungen an Pläne und Modell

- Max. 2 Pläne (DIN A0, Hochformat), gerollt, in zweifacher Ausfertigung abzugeben:
 - 1 Satz Pläne in hoher Qualität (Präsentationspläne)
 - 1 Satz Pläne in einfacher Qualität (Prüfpläne)
- 1 Ausfertigung der Pläne als DIN A3-Verkleinerung
- Einfaches Baumassenmodell

Vordrucke

Inhalte

- Erläuterungsbericht mit Aussagen zu: Nachhaltigen Bauen, und zur nachhaltigen Mobilität, zu Materialität, Konstruktion und Gründung
- Flächenberechnung mit Unterscheidung in oberirdische und unterirdische BGF sowie Angaben von städtebaulichen Kennziffern (GF und GRZ)
- Verfassererklärung mit Angabe sämtlicher an der Arbeit beteiligten Unternehmen und Personen
- Aufkleber zur Kennzeichnung aller Umverpackungen/ Paketstücke

Formale Anforderungen Vordrucke

- Erläuterungsbericht in der vorgegebenen Textmaske, max. 5000 Zeichen inkl. Leerstellen, DIN A4
- Flächenberechnung im vorgegebenen Formular, DIN A4
- Verfassererklärung in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag

Digitale Abgabe

Inhalte

- Präsentationspläne (pdf und tiff, 150 dpi, CMYK-Modus in Originalgröße)
- Erläuterungsbericht (Word o. Excel und pdf)
- Berechnungsbogen Flächen (Excel und pdf)
- digitale Prüfpläne je Geschoss, Flächen als Polygone angelegt und prüfbar (dwg/dxf 2000 und pdf)
- Ansicht (dwg/dxf 2000)
- Bild- und Präsentationsdaten (pdf und tiff, 300 dpi, CMYK-Modus)

Stufe 2

Pläne und Modell

Inhalte

- städtebauliches Konzept (Baumassenverteilung und Darstellung stadträumlicher Qualitäten, mit Dachaufsichten) als Lageplan M. 1:200
- Planerischer Nachweis der Abstandsflächen M. 1:500
- Planerischer Nachweis der für Feuer- und Rettungsfahrzeuge erforderlichen Flächen (max. Abstand zwischen Leiterwagen und Gebäude = 9 m.)
- Planerischer Nachweis der Einhaltung von Baulinien bzw. Baugrenzen M. 1:500
- Nutzungskonzept M. 1:500
- sämtliche Grundrisse M. 1:200 mit Kennzeichnung jeder Wohnung mit Wohnfläche, und einer Zuordnung zu einem der Segmente: preisgedämpft/gefördert, freifinanziert, Eigentumswohnung
- Ansichten und Schnitte M. 1:200 mit Höhenangaben zu Geschoss-, Trauf- und ggf. Firsthöhen
- Fassadendetails M. 1:50
- vertiefende thematische Darstellungen
- Brandschutz- und Entfluchtungskonzept
- Aussagen zur Belichtungssituation und zum Schallschutz
- freiraumplanerische Konzeption
- Modell M. 1:500
- 2 fotorealistische Visualisierungen

Formale Anforderungen an Pläne und Modell

- Max. 4 Pläne (DIN A0, Hochformat), gerollt, in zweifacher Ausfertigung abzugeben:
 - 1 Satz Pläne in hoher Qualität (Präsentationspläne)
 - 1 Satz Pläne in einfacher Qualität (Prüfpläne)
- 1 Ausfertigung der Pläne als DIN A3-Verkleinerung
- Baumassenmodell

Vordrucke

Inhalte

- Erläuterungsbericht mit Aussagen zum Nachhaltigkeitskonzept, zu Materialität, Konstruktion und Gründung
- Flächenberechnung mit Unterscheidung in oberirdische und unterirdische BGF, WoFl gem. Wohnflächenverordnung sowie Angaben von städtebaulichen Kennziffern (GF und GRZ)
- Verfassererklärung mit Angabe sämtlicher an der Arbeit beteiligten Unternehmen und Personen
- Aufkleber zur Kennzeichnung aller Umverpackungen/ Paketstücke

Formale Anforderungen Vordrucke

- Erläuterungsbericht in der vorgegebenen Textmaske, max. 5000 Zeichen inkl. Leerstellen, DIN A4
- Flächenberechnung im vorgegebenen Formular, DIN A4
- Verfassererklärung in einem verschlossenen undurchsichtigem Umschlag

Digitale Abgabe

Inhalte

- Präsentationspläne (pdf und tiff, 150 dpi, CMYK-Modus in Originalgröße)
- Erläuterungsbericht (Word o. Excel und pdf)
- Berechnungsbogen Flächen (Excel und pdf)
- digitale Prüfpläne je Geschoss, Flächen als Polygone angelegt und prüfbar (dwg/dxf 2000 und pdf)
- Schnitte und Ansichten (dwg/dxf 2000)
- Bild- und Präsentationsdaten (pdf und tiff, 300 dpi, CMYK-Modus)

3.3 Bewertung

Das Konzept wird mit 80 % der Punkte und das Preisgebot mit 20 % der Punkte bewertet.

Bei der Bewertung werden die folgenden Bereiche und Kriterien unterschieden.

Gestaltungskonzept (50 %)

Überzeugungskraft der städtebaulichen und hochbaulichen Konzeption, vor allem:

- Städtebauliche Qualität
- Gestalterische Qualität
- Hochbauliche Qualität
- Nachhaltigkeit
 - › Bauwerks- und Freiflächenbegrünung
 - › Maßnahmen für den Wasserhaushalt
 - › Lebenszyklusbetrachtung der verwendeten Baumaterialien
 - › Nutzung regenerativer Energien (z. B. Photovoltaik)
 - › Konzepte zur Nutzerbeeinflussung Reduzierung des Energiebedarfs
 - › Konzepte zum Mobilitätsmanagement
 - › Ansätze zur Verbesserung von Intermodalität und Mobilitätsdienstleistungen
- Wohnqualität
 - › Qualität und Flexibilität der Wohnungsgrundrisse
 - › Funktionalität / Erreichbarkeit von Nebenanlagen, PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Müllstandorten
 - › ggf. konzeptionelle Qualität, Schlüssigkeit und stadträumlich ergänzende Nutzungen
- Realisierungsfähigkeit in Bezug auf bau-/planungsrechtliche Anforderungen
- Qualität der inneren und äußeren Erschließung
- Technische Qualität (z. B. technische Maßnahmen zur Lärminderung)

An der Bewertung der Gestaltungskonzeption werden neben Vertretern der Hansestadt Buxtehude sowie politischen Vertretern auch externe Berater mit der Qualifikation Architekt bzw. Stadtplaner mitwirken.

Konzept zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele (20 %)

Innovationscharakter, Qualität, Marktfähigkeit, Dauerhaftigkeit und Belastbarkeit der Nutzungskonzeptionen, vor allem:

- Grad der konzeptionellen und sozialen Durchmischung (kein Hauseingang mit 100 % preisgedämpftem Wohnungsbau), Vielfalt und Attraktivität der unterschiedlichen Wohnformen, deren besondere Standort-eignung,
- Anteil der geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsangebote (mind. 25 % bis max. 30 %). In Abhängigkeit des Gesamtkonzepts werden Bewerbungen mit einem hohen Anteil geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnungsangebote besser bewertet,
- Beitrag zur Konzeptvielfalt und Stabilität (z. B. Bindungsdauer im geförderten Mietwohnungsbau länger als 20 bis maximal 30 Jahre). Angebote mit einer Bindungsdauer über 20 Jahre hinaus werden besser bewertet,
- Konzepte zur Mietbegrenzung nach Auslaufen der Förderung (z. B. auf Mittelwert des jeweils gültigen Mietspiegels), langjähriger Verzicht auf Umwandlung in Eigentumswohnungen, Haltedauer im freifinanzierten Mietwohnungsbau.

Projektrealisierung (10 %)

- Sicherstellung einer belastbaren, qualitätsvollen und zügigen Projektrealisierung (Grad der Realisierungssicherheit, Vorlage eines schlüssigen Zeit- und Maßnahmenplans, Nachweis von ausreichendem Eigenkapital, Vorlage eines Finanzierungskonzepts, gute Bonität des Bewerbers, aussagekräftige Referenzprojekte, Stimmigkeit der wirtschaftlichen Kalkulation, intendierte Architekturqualität, Plausibilität der Investitionssumme).
- Gewährleistung eines kooperativen Planungs-, Realisierungs- und Managementprozesses; ggf. Kooperation mit anderen Bauherren zur Baulogistik etc.

Preisgebot (20 %)

- Angebote oberhalb des Mindestkaufpreises werden in Relation zum höchsten Gebot (je Los) bewertet.

GESTALTUNGSKONZEPT 50 %

Städtebauliche Qualität,
Gestalterische Qualität,
Hochbauliche Qualität,
Nachhaltigkeit,

Wohnqualität,
Realisierungsfähigkeit,
Qualität der Erschließung,
Technische Qualität

50 %

ERREICHUNG DER WOHNUNGS-POLITISCHEN ZIELE 20 %

konzeptionelle und soziale
Durchmischung, Anteil geförderter/
preisgedämpfter Wohnungsangebote,
Konzeptvielfalt und Stabilität,
Mietbegrenzung nach Förderung

20 %

PREISANGEBOT 20 %

Mindestkaufpreis +
Bewertung des Angebotskauf-
preises in Relation
zum höchsten Gebot

20 %

REALISIERUNG 10 %

Sicherstellung
Projektrealis-
ierung, koopera-
tiver Planungs-,
Realisierungs-
prozess

10 %

Abb. 9: Schematischer Überblick der Bewertung

4

VERFAHREN

4.1 Art des Verfahrens

4.1.1 Gebotsverfahren

Für das Auswahlverfahren spielt vor allem die differenzierte Konzeption eine entscheidende Rolle. Das sogenannte kooperative Konzept-Preisverfahren bedeutet, dass den Zuschlag nicht zwingend das höchste Preisgebot, sondern das beste Konzept in Verbindung mit einem angemessenen Preisgebot erhält. Die qualitätsvolle, belastbare Gesamtkonzeption wird mit 80 Prozent bewertet, der gebotene Preis mit 20 Prozent. Damit soll Raum für differenzierte Gestaltungs- und Nutzungskonzepte, für eine durchmischte Struktur der zukünftigen Bewohnerschaft und Nutzungen und eine Langlebigkeit (Resilienz) der Qualitäten, eine sehr hohe Architekturqualität sowie eine nachhaltige Bauweise geschaffen werden.

Es ist vorgesehen, das Verfahren in zwei Stufen durchzuführen, um insbesondere die Nutzungskonzeption und das städtebaulich-architektonische Gestaltungskonzept für die Neubauten im Dialog mit den Bewerbern zu verfeinern. Derzeit sind zwei aufeinander folgende Konzeptstufen vorgesehen. Die Anbieterin behält sich vor, im Verfahren Hinweise zur weiteren Überarbeitung und Anpassung der Konzepte sowohl inhaltlich-konzeptionell wie auch baulich-räumlich zu geben. Da eine Wechselwirkung zwischen den ausgeschriebenen Losen besteht, werden die Hinweise zur Überarbeitung der Konzepte ggf. Auswirkungen auf jeweils mehrere Lose der Ausschreibung haben.

Zudem behält sich die Anbieterin vor, je Los nur die am besten geeigneten Bewerber in die zweite Stufe des Verfahrens einzuladen.

Um den Aufwand der Bewerber - insbesondere für ihre planerisch-hochbauliche Auseinandersetzung mit den Neubauten - zu würdigen, wird allen Bewerbern, die an der zweiten Stufe teilnehmen und ein prüffähiges Angebot eingereicht haben, eine pauschale Aufwandsentschädigung (inkl. Nebenkosten) von 5.000 Euro (netto) vergütet.

Das Auswahlgremium wird in der zweiten Stufe des Verfahrens je Los eine Rangfolge der je Los am besten geeigneten Bewerber aufstellen und eine Empfehlung zur Anhandgabe je Los erarbeiten.

Die Entscheidung über den Zuschlag obliegt dem Rat der Hansestadt Buxtehude.

Sind je Los mehr als 1 Bewerber noch im Verfahren, wird der Rat im Hinblick auf ein eventuelles Nachrückverfahren auch über die Rangfolge entsprechend der erreichten Bewertung entscheiden. Sollte der Erstplatzierte ggf. noch seine Bewerbung zurückziehen oder aus sonstigen Gründen aus dem Verfahren ausscheiden, kann die Anhandgabe (der Zuschlag) ohne Wiederholung des gesamten Ausschreibungsverfahrens auch an den Nächstplatzierten erteilt werden. Nach der Ratsentscheidung erfolgt die Benachrichtigung der nicht berücksichtigten Bewerber über den Namen des für die Anhandgabe (den Zuschlag) vorgesehenen Bewerbers.

4.1.2 Teilnahme

Zur Teilnahme am Verfahren sind sowohl Einzelbewerber als auch Bewerbergemeinschaften berechtigt. Bewerbungen können eingereicht werden von Bauherren als Bestandhalter und Projektentwicklern. Die Bildung von Bewerbergemeinschaften durch Akteure mit unterschiedlichen Angebotsschwerpunkten ist aufgrund der angestrebten Konzeptvielfalt möglich. Einzel- oder Gruppenbewerbungen von Baugemeinschaften sind aufgrund der Grundstücksgrößen, der geforderten Nutzungsmischung und der technischen Abhängigkeiten bei größeren Grundstücken nicht vorgesehen.

Bewerbungen sind für ein oder mehrere Lose möglich. Bei Bewerbung auf mehrere Lose ist eine Präferenzrangfolge anzugeben. „Paketbewerbungen“, d.h. Bewerbungen auf mehrere Lose im Zusammenhang, werden nicht akzeptiert. Bewerbungen für Teilbereiche eines Baufelds werden nicht berücksichtigt, da für die Lose jeweils eine gesamt-

hafte Realisierung des Vorhabens zwingend erforderlich ist. Nach einer Zusage und vor einer Anhandgabe müssen sich Bewerbergemeinschaften innerhalb von vier Wochen in einer geeigneten Rechtsform (z. B. GbR oder GmbH) konstituieren, um schon während der Planungsphase eine einheitliche Geschäftsführung sicherzustellen.

4.1.3 Anbieterin und Zustimmungsvorbehalte

Anbieterin des Grundstücks im Rechtssinne ist die Hansestadt Buxtehude. Das Grundstücksangebot ist lediglich eine öffentliche, für die Anbieterin unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots. Die Anbieterin behält sich vor, ob, wann, an wen und auf Basis welchen Konzepts die Anhandgabe bzw. der Verkauf erfolgt. Die Anbieterin behält sich auch vor, einzelne, mehrere oder alle Bewerber zu Anpassungen der Bewerbungen aufzufordern. Ansprüche gegen die Grundstücksanbieterin sind ausgeschlossen, z. B. bei Nichtberücksichtigung von Bewerbungen sowie bei Änderung oder Beendigung (auch ohne Anhandgabe/Verkauf) des Verfahrens insgesamt oder für einzelne Grundstücke. Dies gilt nicht für grob fahrlässig verursachte Schäden.

Sowohl die Anhandgabe als auch der Verkauf bedürfen der Zustimmung durch die zuständigen Gremien. Diese Zustimmungen bleiben vorbehalten. Alle Gespräche und Verhandlungen werden unter diesem Vorbehalt geführt.

4.1.4 Courtage/ Nebenkosten/ Provisionen

Bei der Vermittlung durch einen Makler zahlt die Grundstücksanbieterin keine Courtage. Die mit der Anhandgabe (z. B. im Falle einer Beratung durch einen Dritten) und dem Verkauf anfallenden Kosten trägt der Anhandnehmer/Erwerber. Der Ersatz von Aufwendungen des Anhandnehmers/Erwerbers jeglicher Art ist ausgeschlossen.

4.1.5 Eigentum, Urheberrecht, Haftungsausschluss

Die Bewerbungsunterlagen bleiben Eigentum der Bewerber. Sie können nach Abschluss des Verfahrens bei der Grundstücksanbieterin auf schriftliche Anforderung hin abgeholt werden. Die Grundstücksanbieterin ist berechtigt, zu Dokumentations- und Revisionszwecken ein vollständiges Exemplar der Bewerbungsunterlagen zu behalten. Die Bewerbungen werden von der Grundstücksanbieterin und ihren Beauftragten in allen Teilen streng vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht noch Dritten zur Kenntnis gegeben, die nicht mit der Vorprüfung und Auswahl befasst sind. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben vorbehalten. Für Beschädigungen oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Grundstücksanbieterin und ihre Beauftragten nur im Falle nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

Die Angaben in diesem Grundstücksangebot beruhen ausschließlich auf den der Hansestadt Buxtehude, ihren Mitarbeitern bzw. deren Beratern zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung der Hansestadt Buxtehude hinsichtlich möglicher zukünftiger Ereignisse wieder, sind jedoch ungewiss und unterliegen daher Risiken bzw. Änderungen. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können erheblich von den Meinungen und Prognosen der Hansestadt Buxtehude abweichen. Von der Hansestadt Buxtehude gemachte Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen, die für den Empfänger der Angaben notwendig sein können. Für die Beschaffung der (weiteren) Informationen ist dieser allein verantwortlich. Für nicht schriftlich erteilte oder bestätigte Angaben, die von den Angaben der Hansestadt Buxtehude abweichen, übernimmt die Hansestadt Buxtehude keinerlei Haftung. Eine Haftung der Hansestadt Buxtehude für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen ist ausgeschlossen. Die vorstehenden Ausführungen gelten ebenso hinsichtlich der Anbieterin im Rechtssinne.

4.2 Termine und Ablauf des Verfahrens

Veröffentlichung der Ausschreibung	06.02.2020
Frist für schriftliche Rückfragen Stufe	10.03.2020
Abgabe der Bewerbungen Stufe 1	07.05.2020
Sitzung des Auswahlremiums Stufe 1	09.06.2020

Die zweite Stufe wird voraussichtlich im September 2020 beendet. Die genaue Terminplanung wird den Teilnehmern der Stufe 2 mitgeteilt.

Abschluss der Anhandgabevereinbarung:
voraussichtlich Anfang des 4. Quartals 2020

4.2.1 Rückfragen und weitere Informationen

Die vollständigen Unterlagen zur Bewerbung, mit sämtlichen Anlagen, werden gegen Registrierung kostenfrei zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Registrierung ist durch die Interessenten u. a. eine unterzeichnete Nutzungsvereinbarung für die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten einzureichen. Zur Registrierung ist eine formlose Email an buxtehude@luchterhandt.de zu richten. Diese Emailadresse wird zu den üblichen Bürozeiten regelmäßig eingesehen, um zeitnah auf Registrierungsanfragen zu reagieren.

Interessenten haben die Möglichkeit, Rückfragen zum Grundstücksangebot mit der Kennzeichnung des entsprechenden Loses per Post oder E-Mail an das [büro luchterhandt, Shangaiallee 6, 20457 Hamburg](#) zu richten. Für die E-Mail-Kommunikation ist folgende Adresse zu verwenden: buxtehude@luchterhandt.de

Fragen und Antworten werden (für alle potenziellen Bewerber einsehbar und ohne Nennung des Fragestellers) ausschließlich auf der folgenden Internetseite veröffentlicht: www.luchterhandt.de/essential_grid/1277/

Es liegt in der Verantwortung der Bewerber diese Internetseite regelmäßig einzusehen.

Verbindlicher Bestandteil der Angebotsunterlagen werden nur die von der Hansestadt Buxtehude bzw. ihren Beauftragten schriftlich veröffentlichten Antworten. Mündliche Auskünfte und Erklärungen besitzen keine Gültigkeit. Falls es erforderlich werden sollte, werden den Bewerbern im Laufe des Angebotsverfahrens weitere Informationen zur Verfügung gestellt. Insbesondere ist es vorgesehen, nach der 1. Konzeptstufe Hinweise für die weitere Bearbeitung des Angebots an die Bewerber zu übermitteln, die in die 2. Konzeptstufe eingeladen werden.

4.2.2 Abgabe der Bewerbungen

Die Bewerbungen sind in deutscher Sprache abzugeben. Der Erläuterung dienende Unterlagen (Firmenbroschüren, testierte Jahresabschlüsse, Projektbroschüren) können auch in englischer Sprache abgegeben werden.

Spätester Abgabetermin für die Stufe 1 ist der 07.05.2020.

Die Bewerbungen sind für die Anbieterin und ihre Beauftragten kostenfrei gegen Eingangsbestätigung in den Bürozeiten von

- Montag & Mittwoch bis Freitag 08.00-12.00 Uhr
- Donnerstag zusätzlich 13.30-18.00 Uhr

bei der Fachgruppe Stadt- und Landschaftsplanung Hansestadt Buxtehude, Bahnhofstraße 7, 21614 Buxtehude, in zweifacher Ausfertigung und schriftlicher Form sowie digital in einem verschlossenen Umschlag abzugeben. Auf dem äußeren Umschlag ist deutlich lesbar das Los anzugeben, auf welches sich die Bewerbung bezieht. Ein entsprechender Aufkleber zur Kennzeichnung der Bewerbung ist für die angebotenen Lose den Anlagen beigelegt.

Postsendungen sind als Einschreiben mit Rückschein aufzugeben. Der Poststempel bzw. Einlieferungsvermerk des Postdienstleisters muss das oben genannte Datum oder einen früheren Tag aufweisen. Der Bewerber ist selbst für den termingerechten Eingang der Sendung verantwortlich. Die Grundstücksanbieterin behält sich vor, nicht rechtzeitig eingegangene Bewerbungen nicht zu berücksichtigen. Die Vorprüfung der Bewerbungen erfolgt in Zusammenarbeit mit der Grundstücksanbieterin durch externen Sachverstand. Angaben zum Stand des Verfahrens (auch bei längerer Dauer) sind orientierende Hinweise und schaffen keinen Anspruch auf eine zeitlich bestimmte Entscheidung.

4.3 Anhandgabe, Kaufvertrag und Realisierungsphase

4.3.1 Anhandgabephase

Die Anbieterin wird nach Durchlaufen der zwei Konzeptstufen und Auswahl der je Los besten Bewerbungen (Ranking) den zuständigen Gremien eine Empfehlung zur Anhandgabe je Los vorlegen. Nach der Zustimmung der Gremien erfolgt die Anhandgabe (Zuschlag) der einzelnen Grundstücke durch die Hansestadt Buxtehude. Diese exklusive Option wird zwischen der Grundstücksanbieterin und dem ausgewählten Bewerber in einer Vereinbarung dargestellt. Darin verpflichtet sich der ausgewählte Bewerber, innerhalb der Anhandgabefrist (in der Regel 6 Monate) und nach Maßgabe der in der 2. Stufe zur Verfügung gestellten Anhandgaberegulungen, sein Vorhaben zu entwickeln, die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen zu klären, die Nutzung und die Finanzierung zu sichern, eine Baugenehmigung einzuholen sowie den Vertrag zum Grundstückserwerb abschließend zu verhandeln. Als Anhandgaberegulungen werden auch die wesentlichen Spezifika des Bewerbungskonzeptes und die in den Mindestanforderungen des Grundstücksangebotes dargestellten Rahmenbedingungen der Grundstücksentwicklung (siehe Anlage Einverständniserklärung) zugrunde gelegt.

Für die Anhandgabe wird ein nicht rückzahlbares Anhandgabeentgelt in Höhe von 1,5 Prozent des Angebotspreises (zzgl. Mehrwertsteuer) innerhalb von 14 Kalendertagen nach Abschluss der Anhandgabevereinbarung fällig. Eine Verlängerung der Anhandgabe kann von der Zahlung eines weiteren Anhandgabeentgeltes abhängig gemacht werden. Das Anhandgabeentgelt (ohne Mehrwertsteuer) wird, soweit es zum Abschluss eines Kaufvertrages kommt, auf den Grundstückspreis angerechnet.

4.3.2 Kaufvertrag

Mit dem zum Ende der Anhandgabephase abzuschließenden Kaufvertrag wird die Umsetzung der Nutzungskonzeption bei der Realisierung des Vorhabens und seinem Betrieb mit entsprechenden Nutzungsbindungen, Verpflichtungen zu Ausgleichszahlungen und Vertragsstrafen gesichert. Als wesentliche Bestandteile des Kaufvertrages (nicht abschließende Auflistung) sind die folgenden Regelungen vorgesehen.

- Bauvorhaben und Bautermine
- Nutzungsbeschränkungen, Nutzungsbindungen, Vertragsregelungen (z. B. Bindungsfristen, Regelungen zur Eigennutzung und für den Weiterverkaufsfall)
- Wohnungspolitische Ziele (z. B. Bindefristen, Anteil des geförderten bzw. preisgedämpften Wohnraums)
- Grundstückspreis und Fälligkeit
- Nachhaltigkeitskonzept
- Wärmeversorgung (Ver- und Entsorgung und Anlage Wärmeversorgung)
- Nutzungsrechte und Gestaltungsvorgaben
- Baustellenlogistik
- Duldung von Belastungen aus der weiteren Realisierung der Quartiersentwicklung, von Verkehrsanlagen und durch Baumaßnahmen
- Ausgleichszahlungen und Vertragsstrafen
- Besondere Regelungen zur Erschließung, dauerhaften Qualitätssicherung
- Dienstbarkeiten, Baulasten

4.3.3 Realisierungsphase

Nach Vorliegen der Baugenehmigung und Zustimmung des zuständigen Gremiums zum Verkauf erfolgt zeitnah die Beurkundung des Kaufvertrages.

Mit der Bauphase ist üblicherweise die Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen als Baustelleneinrichtungsflächen verbunden. Daher wird im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Kaufvertrag ein (entgeltlicher) Gestattungsvertrag und/oder eine (gebührenpflichtige) Sondernutzungsvereinbarung geschlossen.

TERMINE KONZEPTVERGABE GISELBERTSTRASSE

Veröffentlichung der Ausschreibung 06.02.2020

Frist für schriftliche Rückfragen Stufe 1 10.03.2020

Abgabe der Bewerbungen Stufe 1 07.05.2020

Sitzung des Auswahlremiums Stufe 1 09.06.2020

Die zweite Stufe wird voraussichtlich im September 2020 beendet. Die genaue Terminplanung wird den Teilnehmern der Stufe 2 mitgeteilt.

Abschluss der Anhandgabevereinbarung: vrs. Anfang Q4/2020