

An aerial photograph of a residential area. In the foreground, there is a large, rectangular, undeveloped plot of land with a reddish-brown soil surface, possibly a construction site or a cleared area. To the left and right of this plot are several residential buildings, some with grey roofs and others with darker roofs. The background shows a dense residential area with many houses and trees, extending towards a horizon under a clear sky.

INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN B7 KÄTNERLAND - WOHNGRUNDSTÜCKE

AUSGESCHRIEBEN DURCH DEN
ZWECKVERBAND WIRTSCHAFTSENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT FLENSBURG-HANDEWITT

TERMINÜBERSICHT

Bereitstellung der Angebotsunterlagen
ab der 04. KW 2025

Frist zur Einreichung der Angebote
bis 14.05.2025 (12:00 Uhr)

Vergabeentscheidung
voraussichtlich 2. Quartal 2025

INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN **B7 KÄTNERLAND - WOHNGRUNDSTÜCKE**

AUSGESCHRIEBEN DURCH DEN

**Zweckverband Wirtschaftsentwicklungs-
gemeinschaft Flensburg-Handewitt**
Hauptstraße 9, 24983 Handewitt

VERFAHRENSBETREUUNG

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg

Geschäftsführung

Uwe Drost

Geschäftsleitung

Björn Akelbein
Luis Lange

Projektmanager

Ismael Conde Ruiz

INHALT

| | |
|--|-----------|
| ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS | 6 |
| STADTRÄUMLICHER KONTEXT | 7 |
| 2.1 Gemeinde Handewitt | 7 |
| 2.2 Lage und Nutzungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes | 8 |
| 2.3 Verkehrliche Infrastruktur | 8 |
| GRUNDSTÜCKSINFORMATIONEN | 10 |
| 3.1 Lage und Größe | 10 |
| 3.2 Eigentumsverhältnisse | 10 |
| 3.3 Topographie und Bodenverhältnisse | 10 |
| 3.4 Technische Infrastruktur/ Ver- und Entsorgung | 10 |
| 3.5 Rechtliche Rahmenbedingungen | 10 |
| AUFGABENSTELLUNG | 12 |
| 4.1 Städtebauliche Zielsetzung | 12 |
| 4.2 Verkehrliche und freiraum-planerische Zielsetzung | 12 |
| 4.3 Hochbauliche Zielsetzung | 12 |
| VERFAHRENSGRUNDLAGEN | 14 |
| 5.1 Auftraggeber/ Anbieter | 14 |
| 5.2 Verfahrensmanagement..... | 14 |
| 5.3 Verfahrensgrundlagen | 14 |
| 5.4 Angebotsgegenstand..... | 14 |
| 5.5 Teilnahme | 15 |
| 5.6 Ablauf und Termine des Verfahrens | 15 |
| 5.7 Anforderungen und Leistungen..... | 16 |
| 5.8 Auswahlkriterien und Nachforderungen | 18 |
| 5.9 Bewertungskriterien..... | 18 |
| 5.10 Kaufpreis | 19 |
| 5.11 Kaufvertrag | 19 |
| 5.12 Haftung..... | 19 |
| 5.13 Urheberrecht..... | 19 |
| 5.14 Vertraulichkeit | 19 |
| 5.15 Entschädigung zur Angebotserstellung | 20 |
| 5.16 Rückversand..... | 20 |
| 5.17 Verfahrensunterlagen..... | 20 |
| 5.18 Termine | 20 |

ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Die Wirtschaftsentwicklungsgemeinschaft Flensburg-Handewitt (WEG) erschließt derzeit das „Wohn- und Gewerbegebiet Kätnerland“ des Bebauungsplans Nr. 7 in der Gemeinde Handewitt bei Flensburg und kommt hiermit der kommunalen und interkommunalen Daseinsvorsorge nach.

Anlässlich dieser Entwicklung sollen die Wohngrundstücke des geltenden Bebauungsplans im Rahmen eines Investorenauswahlverfahrens nach Konzeptvergabe (70 % Konzeptqualität, 30 % Kaufpreis) vergeben werden. Der Bebauungsplan Nr. 7 bildet den Rahmen für das Nutzungs- und Gestaltungskonzept. Die Konzeptqualität wird insbesondere hinsichtlich der gestalterischen Qualität sowie der wohnungspolitischen Zielsetzung bewertet. Die wohnungspolitische Zielsetzung sieht mindestens 30 % öffentlich geförderten sowie 20 % freifinanzierten Wohnraum vor. Darüber hinaus soll Wert auf einen Mix bei den Wohnungsgrößen gelegt werden. Die aktuell geltenden Förderrichtlinien sind hierbei zu beachten (siehe 4.3.6).

Ein Angebot ist auf bis zu vier Vermarktungseinheiten mit insgesamt ca. 11.969 m² Grundstücksfläche möglich.

STADTRÄUMLICHER KONTEXT

2.1 GEMEINDE HANDEWITT

Die Gemeinde Handewitt liegt etwa 40 km nördlich der Kreisstadt Schleswig. Im Norden grenzt sie an Dänemark, im Osten an die Gemeinde Harrislee sowie die kreisfreie Stadt Flensburg. Die südliche bzw. südwestliche Grenze bilden die Gemeinden der Ämter Eggebek sowie Oeversee, während sich im Westen die Gemeinden des Amtes Schafflund anschließen. Die Landeshauptstadt Kiel liegt etwa 89 km entfernt.

Die Gemeinde wurde durch Vereinigung der ehemals selbständigen Gemeinden Handewitt und Jarplund-Weding 2008 gebildet. Durch diesen Zusammenschluss wurde die flächengrößte Landgemeinde im Kreise Schleswig-Flensburg und eine der größten im Bundesland Schleswig-Holstein geschaffen. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 7.810 ha und hat eine Bevölkerungszahl von 11.371 (Stand: 2023). Ortsteile sind Ellund, Gottrupel, Handewitt, Haurup, Hüllerup, Jarplund, Timmersiek und Weding.

Der Ortsteil Handewitt ist Standort der Gemeindeverwaltung und zugleich zweier Schulen (dänische Grundschule sowie Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe einschließlich Förderzentrum mit zwei Großsporthallen), vier Kindergärten, einer Waldkindergartengruppe sowie eines ‚Krippenhauses‘, einer kommunalen Seniorenwohnanlage, einer Sozialstation am Wiesharder Markt sowie dem DRK-Pflegezentrum ‚Rosengoorn‘.

Die Ortsteile Ellund, Gottrupel, Hüllerup und Haurup weisen einen noch überwiegend ländlichen Charakter auf und sind landwirtschaftlich geprägt; sie laden mit ihren ausgedehnten Wiesen-, Weide- und Waldflächen zum Verweilen wie auch durch die vielen Wanderwege zum Erkunden ein. Auch Radwanderwege sowie überörtliche Wege wie z. B. die ‚Grenzroute‘, der ‚Historische Ochsenweg‘ und die vorgehaltenen Reitwanderwege stellen angenehme Angebote für Tourist*innen und Einheimische im gesamten Gemeindebereich dar.

Ohne den ländlichen Charakter gänzlich aufzugeben, ist Handewitt eine ambitionierte Gemeinde im Wirtschaftsraum Schleswig-Flensburg mit stetig zunehmender zentralörtlicher Bedeutung und einer wachsenden Anzahl von Industrie- und Dienstleistungsbetrieben.

Wesentliches Merkmal der wirtschaftlichen Expansion ist der 1993 mit dem benachbarten Oberzentrum durch einen öffentlich-rechtlichen Zusammenarbeitsvertrag gegründete Zweckverband „Wirtschaftsentwicklungsgemeinschaft Flensburg- Handewitt“. Primäre Aufgabe dieses Zweckverbandes ist die Förderung der Zusammenarbeit auf dem Gebiet der Gewerbesiedlung auf dem Gebiet der Gemeinde Handewitt mit naher Anbindung zu den Hauptverkehrsadern B 199 und BAB 7 (2 Autobahnanschlüsse). Das betreffende Gebiet hat eine Größe von rund 100 ha (netto) und wird in mehreren Bauabschnitten überplant, erschlossen und vermarktet. Weiterhin erstreckt sich das Aufgabenfeld des Zweckverbandes auf die Förderung der Zusammenarbeit insbesondere in den Bereichen des sozialen Wohnungsbaus, der Schulentwicklung, des öffentlichen Personennahverkehrs, der Umweltversorgung, der Naherholung und Kultur sowie der Energiewirtschaft.

Zentrale touristische Attraktion ist der von Dänemark durch das Gemeindegebiet nach Süden führende historische Ochsenweg, dessen Wert für den Fremdenverkehr schon seit längerem bekannt ist.

Zahlreiche Vereine und Verbände im gesamten Gemeindegebiet tragen durch ihre Tätigkeiten neben den vielen Einrichtungen und Aktivitäten der Gemeinde (Reit- und Radwanderwege, Sporthalle, Schießstände, diverse Spiel- und Bolzplätze, gemeindliche Parkflächen, Tennisplätze und -hallen, Dorfmuseum, jährliche Ferienpassaktion, Handewitter Festwoche, Aufstellen des Maibaumes, Laternenumzüge, etc.) dazu bei, einen hohen Wohnwert für die Einwohner*innen zu schaffen und eine „lebendige“ Gemeinde entstehen zu lassen. Insgesamt ist ein hoher Freizeitwert durch attraktive Erholungsmöglichkeiten und verschiedene Sportangebote gegeben.

[Quelle: Gemeinde Handewitt]

Das bedeutendste historische Kulturdenkmal ist die Ev. Kirche zu Handewitt. Die alte mittelalterliche Kirche wurde durch einen Blitzschlag im Jahre 1882 fast völlig vernichtet. Der Wiederaufbau erfolgte im Stil der damaligen Zeit. [Quelle: Kirche Handewitt]

2.2 LAGE UND NUTZUNGSSTRUKTUREN IM UMFELD DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet befindet sich nördlich der stillgelegten Bahntrasse Flensburg-Lindholm, östlich der Gemeindestraßen ‚Norderfeld‘ und ‚Norderkamp‘, südlich der Bundesstraße 199 (B 199) und westlich der Straßen ‚Kätnerland‘ und ‚Feldstraße‘.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich überwiegend Wohnbebauung. Westlich angrenzend befindet sich die das Allgemeine Wohngebiet ‚Norderfeld‘, welches durch Mehrfamilienhäuser geprägt ist. Östlich des Plangebietes befindet sich das Gewerbegebiet ‚Norderfeld‘. Nördlich grenzen bis zur B 199 weitere aktuell landwirtschaftlich genutzte Flächen an, welche perspektivisch in eine Entwicklung überführt werden sollen – aktuell sind diese Flächen im Flächennutzungsplan als gemischte Flächen dargestellt. Südöstlich des Plangebietes liegt in fußläufiger Umgebung der Ortskern des ‚Wiesharder Markts‘ als örtliches Nahversorgungszentrum.

Die Flächen des Wohn- und Gewerbegebietes ‚Kätnerland‘ (Bebauungsplan Nr. 7) wurden bisher landwirtschaftlich genutzt und unterlagen keiner baulichen Nutzung. Der Bebauungsplan wurde mit dem Ziel aufgestellt, einen Übergang zwischen den östlichen Gewerbeflächen und dem westlich angrenzenden Wohngebiet zu schaffen. Getrennt werden die Nutzungen durch eine zentrale Grünfläche, welcher als Puffer der beiden Nutzungen fungieren soll. Diese soll gewährleisten, dass sowohl aus städtebaulichen Gesichtspunkten als auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden. Die geteilte Nutzung im Plangebiet führen somit die vorhandenen Siedlungsstrukturen des westlichen Siedlungsgebiets ‚Norderkamp‘ sowie des östlichen Gewerbegebietes ‚Norderfeld‘ fort. Im südlichen Teil des Plangebietes sind Flächen für die Zweckbestimmung ‚Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser‘ vorgesehen, welche als Grünland extensiv genutzt werden sollen.

2.3 VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR

Die Nachbarn des Ortsteils Handewitt, das Oberzentrum Flensburg (11 km) und der Staat Dänemark (7 km), lassen sich aufgrund der sehr guten Verkehrsanbindungen innerhalb von 10 bis 15 Minuten mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen. Die das Gemeindegebiet durchziehenden Hauptverkehrsadern sind die Autobahn Hamburg-Flensburg (BAB 7) mit dem Grenzübergang im Bereich des Ortsteiles Ellund der Gemeinde Handewitt, die L 317 von Flensburg nach Hamburg, die B 199 von Flensburg nach Niebüll, die B 200 von Flensburg nach Husum, die L 17 (Ochsenweg) zum Grenzübergang Harrislee/ Padborg, die L 192 (Grenzstraße) von Harrislee nach Süderlügum sowie die K 36 von Weding nach Barderup.

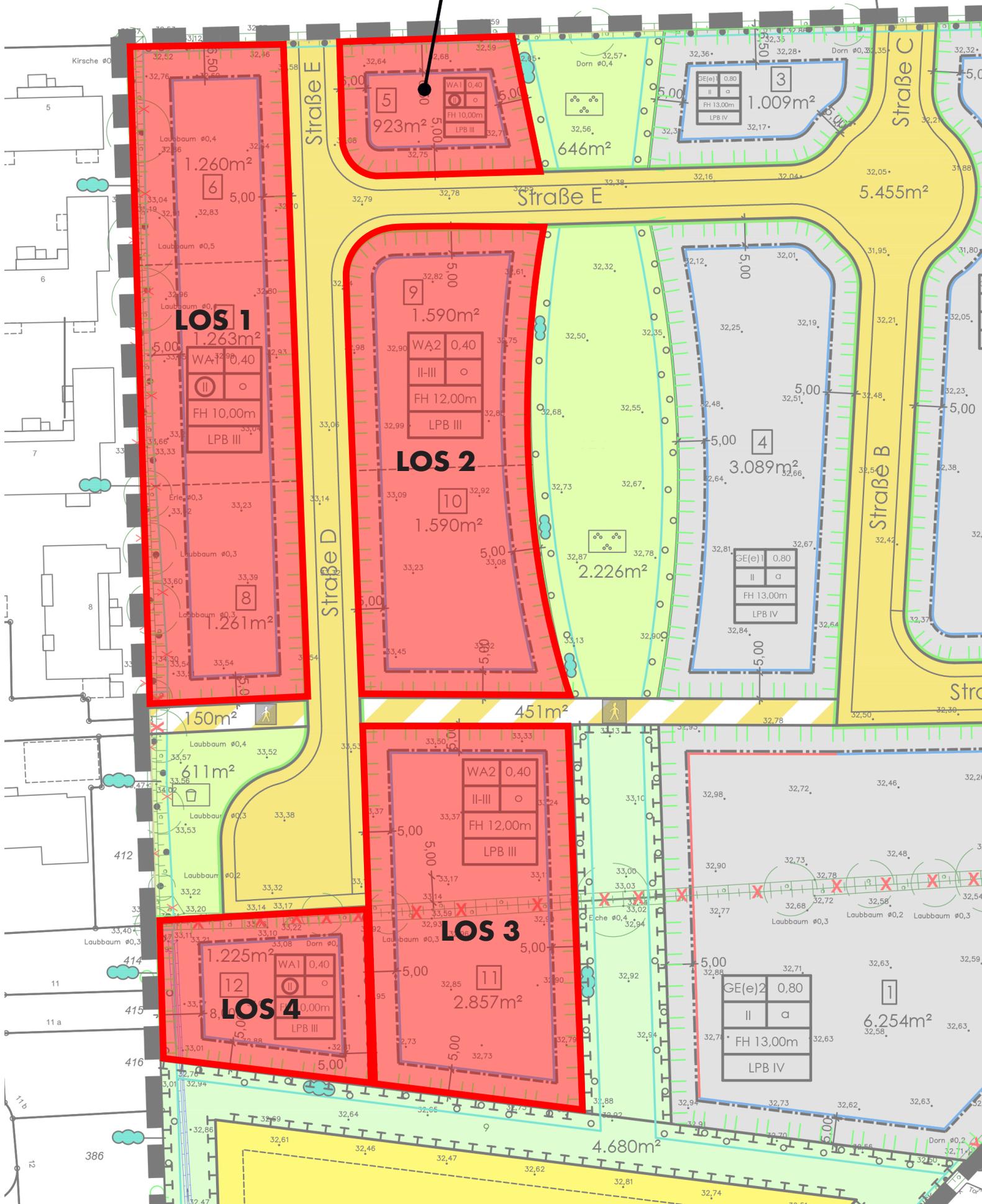
Das Plangebiet ist über die nahen gelegenen Bushaltestellen (Handewitt Dorfplatz, Wiesharder Markt) an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Der Bahnhof Flensburg ist über die Station Neumarkt/Rathaus (Flensburg) in 30 min zu erreichen. Von dort fahren die Zuggattungen ICE, EC, IC und RE nach Kiel, nach Hamburg über Schleswig und Neumünster sowie Richtung Fredericia in Dänemark.

Die verkehrliche Erschließung des Wohn- und Gewerbegebietes ist über den östlich vorhandenen Verkehrsweg ‚Kätnerland‘ gesichert. Es ergibt sich im südlichen Bereich des Wohn- und Gewerbegebietes eine Sackgassensituation, welche zur verkehrlichen Beruhigung des Wohngebietes beiträgt. Zusätzlich wird das Gebiet von Westen nach Osten fußläufig an die bestehenden Gebiete ‚Norderkamp‘/‚Norderfeld‘ angeschlossen. Im nördlichen Teil des Gebietes werden im Bebauungsplan Verkehrsflächen festgesetzt, welche eine spätere Erschließung nach Norden ermöglichen sollen.

Für das Entwicklungsgebiet sind Parkflächen im Straßenraum und auf den Grundstücken vorgesehen.

IAV - B7 Kätnerland
Übersicht Vermarktungseinheiten

LOS 2
(ggf. Baugemeinschaft)



GRUNDSTÜCKSINFORMATIONEN

3.1 LAGE UND GRÖSSE

Der Angebotsgegenstand umfasst insgesamt vier zu vermarktende Einheiten im nordwestlichen Bereich des gelten Bebauungsplan Nr. 7 mit einer Gesamtfläche von ca. 11.969 m²:

- » Vermarktungseinheit 1
(Grundstücksnummern 6, 7 und 8): 3.784 m²
- » Vermarktungseinheit 2
(Grundstücksnummern 5, 9 und 10): 4.103 m²
- » Vermarktungseinheit 3:
(Grundstücksnummern 11): 2.857 m²
- » Vermarktungseinheit 4:
(Grundstücksnummern 12): 1.225 m²

Im Bebauungsplan sind für die Vermarktungseinheit 1 und für Teile der Vermarktungseinheit 2 bereits mögliche in Aussicht genommene Grundstückszuschnitte eingetragen. Eine Übersicht kann der Abbildung 03 Vermarktungseinheiten entnommen werden.

3.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die Vermarktungseinheiten befinden sich im Eigentum des Zweckverbandes Wirtschaftsentwicklungsgemeinschaft Flensburg-Handewitt (WEG) und der Gemeinde Handewitt. Dieser tritt auf Ebene des Bebauungsplanes auch als Träger der kommunalen Planungshoheit in Erscheinung.

Der Zweckverband wurde im Oktober 1993 im Rahmen eines öffentlich-rechtlichen Vertrags im Sinne des Gesetzes über kommunale Zusammenarbeit geschlossen.

Die Flächen wurden bisher als landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerflächen) ohne bauliche Anlagen genutzt.

3.3 TOPOGRAPHIE UND BODENVERHÄLTNISSE

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und liegt im Schnitt bei 31 m ü. NHN. Die genauen Höhenangaben sind dem beigefügten Bebauungsplan zu entnehmen (siehe Anlage C.01 – Bebauungsplan Nr. 7).

Gemäß Baugrunduntersuchung ist der Boden durch folgenden Aufbau gekennzeichnet:

- » zwischen ca. -0,3 m und -0,7 m unter Gelände organischer sandiger, schwach schluffiger Oberboden
- » zwischen ca. -0,5 m und -1,3 m unter Gelände schwach schluffiger, schwach kiesiger Sand
- » bis zum Bohrende von -6,0 m unter Gelände schwach kiesiger, schwach schluffiger Sand

Detaillierte Angaben können dem Baugrundgutachten entnommen werden (siehe Anlage C.02 – Bodengutachten).

Dem Anbieter liegen keine Hinweise auf bekannte Bodenbelastungen (Altlasten, Altablagerungen) vor.

3.4 TECHNISCHE INFRASTRUKTUR/ VER- UND ENTSORGUNG

Die zu vermarktenden Flächen werden an das Wasserversorgungsnetz des Wasserverbandes Nord angeschlossen. Schmutzwasser des Wohn- und Gewerbegebietes wird gesammelt und dem örtlichen Schmutzwasser zugeführt. Für die Allgemeinen Wohngebiete des Bebauungsplans ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Der Anschluss an die Fernwärmeversorgung ist für die Vermarktungseinheiten zwingend vorgeschrieben.

Das Wohn- und Gewerbegebiet wird im ausreichenden Umfang mit Telekommunikationsmitteln versorgt.

Die Erschließungswege des Wohn- und Gewerbegebietes erfüllen die Anforderungen der Richtlinie zur Anlage von Stadtstraße (RASt 06) für einen Begegnungsverkehr zwischen PKW und LKW.

3.5 RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.5.1 Übergeordnete Planungen

Die Gemeinde Handewitt befindet sich im Regionalplan des Planungsraums V (2002) innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs. Handewitt ist mit der planerischen Wohnfunktion sowie der Gewerbe- und Dienstleistungsfunktion dargestellt.

Im Landesentwicklungsplan (LEP-Fortschreibung 2021) ist die Gemeinde Handewitt Teil des Stadt-Umlandbereichs des Oberzentrums Flensburg.

3.5.2 Örtliche Planungen

Die Gemeinde Handewitt verfügt über einen Landschaftsplan (2001), dessen Bestandskarte für die Entwicklungsflächen gemischte Bauflächen darstellt.

Der Flächennutzungsplan (8. Änderung, 1996) wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7 geändert. Die 55. Änderung des Flächennutzungsplans legt für die ausgeschriebenen Vermarktungseinheiten „Wohnbauflächen“ gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB bzw. § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO fest.

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 7 rechtskräftig und bildet den Rahmen für das Nutzungs- und Gestaltungskonzept des Investorenauswahlverfahren. Die zu vermarktenden Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 4 BauNVO festgelegt. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Im Rahmen des Verfahrens sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) in ihrer geltenden Fassung mit ihren Durchführungsverordnungen und technischen Richtlinien einzuhalten.

Darüber hinaus gelten u. a. nachfolgende Verordnungen, Richtlinien und Programme, Gesetze, Bestimmungen, ebenfalls in der jeweils zum Bauantrag geltenden Fassung:

- » Allgemein anerkannte Regeln der Technik (Technische Baubestimmungen, DIN etc.)
- » Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen)
- » Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG)
- » Technische Baubestimmungen

Mit der Auflistung wird kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben. Über diese Aufzählung hinausgehende gesetzliche Regelungen und Vorschriften sind zusätzlich zu beachten.

3.5.4 Lärmimmissionen

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Immissionsschutzgutachten erstellt, um die zu erwartenden Geräuschimmissionen zu untersuchen. Das Ergebnis zeigt, dass die im Hinblick auf die zu erwartenden Verkehrsbelastungen und einer möglichen Schienenverkehrsbelastung bei Wiederinbetriebnahme der Bahntrasse Flensburg-Lindholm die DIN 18005 Orientierungswerte von 55 dB (A) tagsüber ohne Einschränkungen eingehalten werden können.

Die Orientierungswerte von 45 dB (A) für allgemeine Wohngebiete werden für Verkehrsgeräusche um bis zu 3 dB überschritten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine und reine Wohngebiete von 49 dB (A) werden jedoch eingehalten. Hierfür wurden textliche Festsetzungen in der Satzung zum passiven Schallschutz an Außenbauteilen und Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 formuliert (siehe Anlage C.04 – Schallgutachten).

AUFGABENSTELLUNG

Die WEG Flensburg-Handewitt beabsichtigt die Veräußerung der Wohngrundstücke innerhalb des Bebauungsplans Nr. 7 ‚Wohn- und Gewerbegebiet Kätnerland‘. Ziel ist die Realisierung von Wohnungsbau. Der Rahmen für das Nutzungs- und Gestaltungskonzept bildet der Bebauungsplan. Die Wohngrundstücke umfassen insgesamt eine Fläche von 11.969 m².

Insgesamt soll ein Wohnquartier entstehen, welches alle Wohnbedarfe deckt und hinsichtlich Gestaltung und Gliederung eine hohe Wohnqualität ermöglicht. Die Bebauung soll sich gestalterisch in die Umgebung einpassen und zur Gemeinde Handewitt passen.

4.1 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Die zu vermarktenden Flächen sind mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Für alle Wohngrundstücke gilt eine offene Bauweise. Die Grundstücke 6, 7 und 8 (Vermarktungseinheit 1), 5 (Vermarktungseinheit 2) sowie 12 (Vermarktungseinheit 4) sind mit zwingend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Auf den Grundstücken 9 und 10 (Vermarktungseinheit 2) und 11 (Vermarktungseinheit 3) sind zwei bis drei Vollgeschosse zulässig.

Die Grundstücke 5, 6, 7, 8 und 12 (WA 1-Kennzeichnung) dürfen eine maximale Firsthöhe baulicher Anlagen von 10,00 m nicht überschreiten (gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes). Die Grundstücke 9, 10 und 11 (WA 2-Kennzeichnung) dürfen eine maximale Firsthöhe baulicher Anlagen von 12,00 m nicht überschreiten (gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes). Auf den Wohngrundstücken ist nur eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 0,30 m bis 0,70 m über den mittleren Gradientenhöhe des zum Gebäude gehörenden Straßenabschnitts zulässig.

4.2 VERKEHRLICHE UND FREIRAUMPLANERISCHE ZIELSETZUNG

4.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung auf den Grundstücken ist Aufgabe der Bieter*innen. Es sollen nachvollziehbare Hinweise zur Gestaltung und zur Funktionalität der Verkehrsflächen – in Verbindung mit dem bestehenden Erschließungskonzept – auf den Grundstücken erbracht werden.

Die Verkehrswege sind so zu planen, dass Konflikte zwischen MIV sowie Fuß- und Radverkehr minimiert werden. Die erforderlichen Rettungswege, Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen (2. Rettungsweg) nach DIN 14090 sind nachzuweisen.

Der Anbieter erwartet die Herstellung der notwendigen Anzahl an Kraftfahrzeug- sowie Fahrradabstellplätzen auf Grundlage der aktuellen Flensburger Stellplatzsatzung.

4.2.2 Freiraumplanung

Die Freiflächen der Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten. Folgende Bepflanzungen sind auf den Grundstücken sowie als Grundstückseinfriedung zulässig: Hainbuche, Weißdorn, Rot-Buche, Gewöhnlicher Liguster, Beet- und Strauchrosen. An der Straßenbegrenzungslinie sind Grundstückseinfriedungen in Form von Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m und Natursteinmauern (Friesenwall) bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig.

Stein- und Schottergärten sind auf den Grundstücken unzulässig. Übergänge von privaten Grundstücken zum befestigten Fahrbahnrand sind in gepflasterter Bauweise herzustellen. Auf dem jeweiligen Grundstück ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

4.3 HOCHBAULICHE ZIELSETZUNG

Die Neubebauung ist nach einem individuellen Leitbild zu entwerfen. Die Entwurfskonzepte sollen kreativ und zukunftsweisend dem Ort und dem Anspruch der Aufgabenstellung gerecht werden.

Der Anbieter stellt hohe Ansprüche an die Maßstäblichkeit, Architektursprache und Gestaltung der Baukörper. Die Architektursprache sollte dazu beitragen, einen Ort mit hoher Aufenthaltsqualität und einem einladenden Charakter zu generieren.

4.3.1 Fassaden- und Dachgestaltung

Die Sichtflächen der Gebäude sind als Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz und Holz sowie Glas in folgender Farbgebung auszubilden: rot, rotbraun, hellgrau und weiß. Holzfassaden sind auch in seiner natürlichen Farbgebung zulässig.

Für die Ausgestaltung des Daches sind alle Formen mit einer Neigung von 15° bis 30° zulässig. Für Nebendachflächen sind bis zu 20 % ihrer Grundfläche des jeweiligen Gebäudes auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlage im Sinne des § 12 BauNVO bzw. § 14 BauNVO.

Die Dächer sind unglasiert und nicht glänzend herzustellen. Es sind Dachziegel oder Betondachsteine zulässig. Daneben sind Glas- und Gründächer zulässig. Die Dächer sind in der Farbgebung rot zu gestalten.

4.3.2 Belichtung

Eine optimale Belichtung aller Wohneinheiten ist sicherzustellen.

4.3.3 Lärmschutz

Gesunde Wohnverhältnisse können durch Grundrissgestaltung und/ oder passiven Schallschutz sichergestellt werden. Die Anforderungen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109:201801 sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

4.3.4 Barrierefreiheit

Im Sinne eines integrativen gesellschaftlichen Leitbildes sollen die Gebäude möglichst umfassen barrierefrei gestaltet werden (vgl. DIN 18040-2). Die gesetzlichen Vorgaben bilden den Minimalstandard. Ein höherer Anteil an barrierefreien Wohnungen ist wünschenswert.

4.3.5 Ökologie und Nachhaltigkeit

Von den Bieter*innen wird ein ökologisches und energetisches Gesamtkonzept erwartet, dessen Komponenten sinnvoll und wirksam ineinandergreifen und das mit der vorgeschlagenen architektonischen Lösung in Einklang steht. 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.

Es gelten die gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen. Weitere Anforderungen werden nicht formuliert.

4.3.6 Nutzungskonzept

Der Anbieter erwartet ein schlüssiges Nutzungskonzept, welches maßgeblich durch ein nachhaltiges und innovatives Wohnkonzept geprägt ist.

Es ist ein Angebot in den Segmenten des freifinanzierten sowie öffentlich geförderten Wohnraums zu schaffen. Dabei sind die geänderten Förderkriterien zu beachten die eine maximale Förderquote von 70 Prozent vorsieht. Weiter müssen hierdurch mindestens sechs und maximal 80 geförderte Wohneinheiten geschaffen werden. Es wird nur noch der Regelstandart gefördert.

Auch Formen des Eigentumswohnens sind möglich. Darüber hinaus soll Wert auf einen Mix bei den Wohnungsgrößen gelegt werden.

Auf der Vermarktungseinheit 2 (Grundstück Nr. 5) kann auch ein Angebot mit der Umsetzung einer Baugemeinschaft vorgesehen werden. Weitere Wohnformen werden nicht vorgegeben.

VERFAHRENSGRUNDLAGEN

5.1 AUFTRAGGEBER/ ANBIETER

Auftraggeber des Investorenauswahlverfahren sowie gleichzeitig Anbieter der Vermarktungseinheiten ist der

Zweckverband Wirtschaftsentwicklungsge- meinschaft Flensburg-Handewitt

Hauptstraße 9, 24983 Handewitt

5.2 VERFAHRENSMANAGEMENT

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg

Tel.: +49 40 36 09 84-220

E-Mail: i.conde-ruiz@drost-consult.de

Internet: www.drost-consult.de

5.3 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

Das Investorenauswahlverfahren erfolgt als Konzeptvergabeverfahren nach Bestgebotsprinzip mit anschließendem Verkauf (ggf. mit einer vorgeschalteten Anhandgabe).

Aus der Abgabe eines Angebots lassen sich keine Verpflichtungen des Anbieters herleiten und es können keine Ansprüche gegen den Anbieter geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen oder für den Fall, dass eine Vergabe eines Grundstücks – aus welchen Gründen auch immer – nicht erfolgt.

Die Bieter*innen sind eigenverantwortlich für die Einhaltung von Verfahrensfristen verantwortlich und im Falle von Unklarheiten aufgefordert Kontakt mit dem verfahrensbetreuenden Büro aufzunehmen.

Der Anbieter behält sich vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt bei Vorliegen triftiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Ausschreibung entsprechende Angebote eingehen. Einsprüche gegen das Verfahren sowie Ansprüche gegen den Anbieter sind ausgeschlossen, insbesondere bei Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie bei Änderung oder Beendigung des Verfahrens. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Verfahrensteilnehmende, Mitglieder des Bewertungsgremiums, sachverständige Berater*innen sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden.

5.4 ANGEBOTSGEGENSTAND

Angebotsgegenstand der Grundstücksausschreibung sind insgesamt vier Vermarktungseinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 11.969 m²:

- » Vermarktungseinheit 1
(Grundstücksnummern 6, 7 und 8): 3.784 m²
- » Vermarktungseinheit 2
(Grundstücksnummern 5, 9 und 10): 4.103 m²
- » Vermarktungseinheit 3:
(Grundstücksnummern 11): 2.857 m²
- » Vermarktungseinheit 4:
(Grundstücksnummern 12): 1.225 m²

Es darf nur ein Angebot je Bieter*in eingereicht werden. Innerhalb des Angebotes kann auf unterschiedliche Vermarktungseinheiten geboten werden. Je Vermarktungseinheit darf nur ein Konzept angeboten werden. Die Anbieterin behält sich vor, den Zuschlag jeweils nur auf einzelne Vermarktungseinheiten zu erteilen. Von den Bietenden ist bei der Angebotsabgabe eine Priorisierung anzugeben, sofern auf mehrere Vermarktungseinheiten geboten wird und diese von den Bietenden unterschiedlich priorisiert werden. Es ist zusätzlich von den Bietenden anzugeben, wenn einzelne Vermarktungseinheiten ausschließlich in Kombination mit anderen Vermarktungseinheiten gepachtet werden sollen, bspw. falls andernfalls eine ökonomisch notwendige Mindestgröße an realisierbare Baumasse unterschritten werden würde (Mindestabnahme). Siehe hierzu auch den Angebotsbogen (Anlage A.01).

Die Angaben zur Priorisierung und zur Mindestabnahme dienen Anbieterin ausschließlich zur Information und sind nicht bindend. Die Anbieterin wird die Angaben bei der Vergabeentscheidung und bei den Verhandlungsgesprächen bestmöglich berücksichtigen. Die Anbieterin behält sich vor auch entgegen den Angaben zur Priorisierung und zur Mindestabnahme Zuschläge zu erteilen, sofern dies beidseitig akzeptiert wird.

5.5 TEILNAHME

Sowohl Einzelunternehmen als auch Bietergemeinschaften (Konsortien) können Angebote einreichen und Gebote abgeben. Konsortien müssen bereits während des Verfahrens durch eine*n gemeinsame*n Vertreter*in vertreten werden. Spätestens zum Erwerb des Grundstücks muss eine Rechtsform angenommen werden, in der sämtliche Konsortialmitglieder gesamtschuldnerisch haften.

Nach Abgabe des Angebotsbogens dürfen Konsortien/ Arbeitsgemeinschaften nur mit Zustimmung des Anbieters verändert oder neu gebildet werden.

Den Bieter*innen ist freigestellt, ob etwaige mit dem Angebot einzureichenden Planungs-/ Entwurfsunterlagen durch ein externes von der*dem Bieter*in gewähltes Fachplanungs- oder Architekturbüro oder ggf. durch im eigenen Unternehmen angestellte Fachplaner*innen/ Architekt*innen erstellt werden.

Die Einholung etwaiger Nutzungsrechte (Urheberrecht) liegt im Verantwortungsbereich der Bieter*innen und ist mit etwaigen Subunternehmen einvernehmlich zu regeln.

Im Sinne der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) ist im Falle externer eingebundener Architekturbüros ein angemessenes Auftragsversprechen im Falle eines Zuschlages vorzusehen.

Im Falle des Zuschlages soll i.d.R. die weitere Bearbeitung der Planungsleistungen gemäß § 34 HOAI und § 39 HOAI – mindestens der Leistungsphasen 2 bis 4 und Teile von 5 beauftragt werden, um die Qualität des Bewerbungskonzeptes auch in der weiteren Planung/ Realisierung zu sichern. Die Beauftragung erfolgt hierbei nur, sofern das Projekt umgesetzt wird, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit das Architekturbüro eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet. Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

5.6 ABLAUF UND TERMINE DES VERFAHRENS

5.6.1 Angebotsphase

In der Angebotsphase ist eine Angebotsstellung auf die zur Veräußerung vorgesehenen Vermarktungseinheiten möglich.

5.6.2 Bereitstellung der Angebotsunterlagen

Die Angebotsunterlagen (Grundstücksausschreibung und Anlagen) für das Verfahren werden ab der 04. KW veröffentlicht und im passwortgeschützten Teilnehmerbereich zusammen mit den verfahrensrelevanten Anlagen unter www.drost-consult.de zum Download zur Verfügung gestellt.

Für den Zugang zu den Unterlagen ist eine kostenfreie Registrierung unter Angabe des Namens, der Firma und der E-Mail-Adresse auf der Internetseite www.drost-consult.de notwendig (über die Projektsuche: „B7 Känerland - Wohngebiete“).

Der zuständigen Projektmanager Herr Ismael Conde Ruiz (i.conde-ruiz@drost-consult.de) ist der individuell gewählte Benutzername mitzuteilen. Es erfolgt daraufhin eine Freischaltung für den passwortgeschützten Teilnehmerbereich.

Die Bieter*innen sind angehalten, den passwortgeschützten Teilnehmerbereich während des Verfahrens bis zu dessen Abschluss regelmäßig auf neue Inhalte zu prüfen.

5.6.3 Rückfragen

Auskünfte zur Aufgabenstellung, zu den Angebotsunterlagen, zum Verfahren und den Formalien werden durch das verfahrensbetreuende Büro erteilt. Von einer individuellen Rücksprache der Bieter*innen mit dem Anbieter bzw. den zuständigen Ämtern und Behörden ist abzusehen. Die Rückfragen sind schriftlich (per E-Mail an die zuständige Ansprechpartnerin) einzureichen:

D&K drost consult GmbH

Herr Ismael Conde Ruiz

E-Mail: i.conde-ruiz@drost-consult.de

Der Anbieter wird den Bieter*innen alle notwendigen Informationen und die Antworten auf etwaige Fragen im passwortgeschützten Teilnehmerbereich unter www.drost-consult.de zur Verfügung stellen.

5.6.4 Abgabe

Die Bieter*innen sind aufgefordert ein Angebot im vorgegebenen Format (siehe Punkt 5.7) abzugeben. Einlieferungstermin für das Angebot ist der 14.05.2025, bis 12:00 Uhr. Alle Unterlagen sind per Post oder Kurier in einem verschlossenen Umschlag oder einem sonstigen verschlossenen Behältnis, dessen Verschluss sich nicht ohne Beschädigung öffnen lässt, an

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg

zu senden.

Die physischen und digitale Angebotsunterlagen müssen bis zu dem oben genannten Termin eingegangen sein. Der Poststempel gilt nicht!

Die Verpackungen der Angebote (inkl. aller erforderlich einzureichenden Unterlagen; siehe Punkt 5.7.2) sind mit dem in dem Angebotsbogen zur Verfügung gestellten „Aufkleber zur Kennzeichnung des Angebots“ (siehe Anlage A) zu kennzeichnen. Der Bieter*innennamen ist auf dem Aufkleber einzutragen. Einreichungen per Fax oder E-Mail sind nicht zugelassen. Die Bürozeiten von D&K drost consult GmbH sind Montag bis Donnerstag, 09:00 bis 16:00 Uhr und Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr.

Die Einreichung und die zugehörigen Unterlagen werden nicht zurückgesandt.

Die Abgabe der digitalen Unterlagen erfolgt per Datentransfer über folgenden Link:
<https://drost-consult.teambeam.de/Abgabe>

5.6.5 Vorprüfung

Nach Einreichungsfrist erfolgt eine Vorprüfung der eingereichten Unterlagen.

5.6.6 Bewertungsgremium

Den Abschluss der Angebotsphase bildet eine Sitzung des Bewertungsgremiums. Das Bewertungsgremium

setzt sich aus Mitgliedern der Verwaltung sowie extern beauftragten Fachleuten zusammen.

Die Mitglieder des Gremiums beurteilen die eingereichten Angebote gemäß der im Punkt 5.9 definierten Kriterien, entscheiden über die Bepunktung und formulieren bei Bedarf Empfehlungen für die weitere Qualifizierung der Konzepte.

Der Anbieter benachrichtigt alle Bieter*innen, die fristgerecht ein Angebot eingereicht haben, über die Entscheidung des Bewertungsgremiums, nachdem die WEG-Gremien diesem zugestimmt haben.

5.6.7 Verkauf

Der Anbieter beabsichtigt, unter Würdigung der Empfehlungen des Bewertungsgremiums und entsprechend den Beschlussvorlagen einem*r Bieter*in die Grundstücke zu verkaufen. Der Anbieter behält sich vor unter bestimmten Umständen eine Anhandgabe vorzuschalten.

Eine Anhandgabe ist eine Selbstbindung der Stadt. Sie gibt dem*der ausgewählten Bieter*in die Gewähr, dass das Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraums keinem anderen Interessenten angeboten wird. Sie schließt jedoch nicht die Verpflichtung der Stadt ein, das Grundstück zu verkaufen.

5.7 ANFORDERUNGEN UND LEISTUNGEN

5.7.1 Formale Anforderungen

Die Bieter*innen sind verpflichtet im Angebot darauf hinzuweisen, falls das Angebot bieterseitig etwaige Gremien- und Zustimmungsvorbehalte enthält.

Für die Angebotsstellung ist der Angebotsbogen vollständig auszufüllen und unterschrieben in deutscher Sprache einzureichen. Die unterschreibende Person muss unterschreibungsberechtigt sein. Eine Nichtverwendung der o. g. Anlagen führt zum Ausschluss.

5.7.2 Planungsleistung und Erläuterung

Formale Anforderungen:

Jede*r Bieter*in darf nur eine Arbeit einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten.

Nachfolgende Planungsleistungen sind einzureichen. Alle Pläne sind genordet darzustellen. Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift anzufertigen und der Erläuterungsbericht ist in deutscher Sprache anzufertigen.

Die Präsentationspläne sind so zu erstellen, dass Visualisierung und Lageplan vorne stehen. Das Angebot kann exemplarisch auf Grundlage einer beispielhaften Vermarktungseinheit erstellt werden.

Die folgenden Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/ Erläuterungsblätter sowie die geforderten Inhalte sind zwingend einzuhalten. Darüberhinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt und im Rahmen der Vorprüfung und Sitzung des Bewertungsgremiums abgedeckt. Die physisch geforderten Leistungen (Präsentationspläne und Angebotsbogen) sind auf jeder Seite durch den Bieternamen zu kennzeichnen.

1. Lageplan **M. 1:500**

Baumassenverteilung und Darstellung stadträumlicher Qualitäten, mit Dachaufsichten als Lageplan mit Angaben zu:

- » der Verortung der baulichen Kubaturen (inkl. Außenbemaßung)
- » der Verortung der Zugänge
- » der Höhe und Geschossigkeit der Gebäude
- » der Verortung der Verkehrs-, Frei- und Grünflächen (versiegelt/ unversiegelt)
- » der Verortung etwaiger Tiefgaragen (nur Außenriss und Zugänglichkeit, keine Grundrissplanung)
- » Kinderspielflächen nach LBO-SH

2. Grundrisse **M. 1:200** (Erd- und Obergeschosse)

Darstellung der Grundrisse/ Regelgrundrisse unter Angabe der Achsmaße mit beispielhafter Möblierung. Aufzuzeigen sind:

- » die Positionierung der Zimmer über alle Geschosse (Regelgeschosse sind in einfacher Ausführung anzugeben und entsprechend zu kennzeichnen)
- » die Positionierung der Erschließungskerne

3. Ansichten und Schnitte **M. 1:200**

mit Höhenangaben (bezogen auf NHN) zu Geschoss-, Trauf- und ggf. Firsthöhen.

Darstellung frei wählbarer, zum Verständnis des Konzepts erforderlicher und den Bezug zur umgebenden Bebauung verdeutlichender Ansichten und Schnitte.

4. Piktogramme

Mit Angaben zu:

- » dem Brandschutz- und Entfluchtungskonzept
- » Wohnungstypen und Zielgruppen
- » den Abstandsflächen

5. Visualisierung

Es ist eine Visualisierung einzureichen. Der Visualisierungsstandort ist konzeptabhängig frei zu wählen, soll aber straßenseitige Ansichten zeigen.

Die Visualisierung soll aus Augenhöhe erfolgen.

6. Erläuterungsbericht

Wesentliche Angebotsinhalte sind über die Eintragung in das Formblatt Konzeptangaben (Anlage B.01) darzulegen. Zusätzlich können das Konzept und der Entwurf über einen maximal zweiseitigen Erläuterungsbericht (Arial, Schriftgröße 10) dargestellt werden. Im Falle widersprüchlicher Angaben sind die Angaben aus dem Formblatt Konzeptangaben bindend.

7. Konzeptangaben

Angaben zum Entwurf und dem Konzept sind in das Formblatt Konzeptangaben einzutragen. Für die Flächenberechnung sind die Rechenansätze zusätzlich nachvollziehbar darzustellen (siehe Anlage B.01).

8. Präsentationspläne

Formale Anforderungen (Druckpläne):

Die Präsentationszeichnungen sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

Digitale Anforderungen:

Die Präsentationspläne sind auch als ‚digitale Präsentationspläne‘ bereitzustellen. Sie dienen der Diskussion während der Gremiumssitzung (Beamerpräsentation bei gleichzeitiger Übertragung als Videokonferenz) und sollen daher einen hohen Kontrast aufweisen. An ihnen soll die Organisation, Erschließung und funktionale Abwicklung des Beitrags – für alle am Bewerber

tungsgremium Beteiligten – eingänglich nachvollziehbar sein. Feine Farbgraduierungen und/oder Grautöne bei entwurfsentscheidenden Elementen sind hinsichtlich der Lesbarkeit auszuschließen.

Die ‚digitalen Präsentationspläne‘ sind als pdf-Dateien abzuspeichern. Für den Entwurf entscheidende Parameter, die der Nachvollziehbarkeit, der Diskussion und der Beurteilung des Beitrags dienlich sind – wie bspw. Wände, Treppen, Lufträume – sollen in hohem Kontrast sichtbar sein (schwarze Linienfarbe bzw. Komplementär-/ Kontrasfarbe zum Hintergrund).

9. Digitale Unterlagen

Alle unter 1. bis 8. aufgeführten Leistungen sind per Datentransfer über folgenden Link einzureichen: <https://drost-consult.teambeam.de/Abgabe>

5.8 AUSWAHLKRITERIEN UND NACHFORDERUNGEN

Für die Auswahl der besten Bieter*innen bzw. der besten Bietergemeinschaft in der Angebotsphase wird zwischen zu erfüllenden formalen Anforderungen, inhaltlichen Mindestanforderungen sowie differenzierten Bewertungskriterien für das Konzept- und das Preisgebot unterschieden. Die formalen Anforderungen (insbesondere Vollständigkeit der Unterlagen, fristgerechte Einreichung) und die Mindestanforderungen sind obligatorisch und durch alle Bieter*innen zu erfüllen.

Der Anbieter behält sich vor, fehlende, unvollständige, nicht eindeutige oder über die genannten Abgabeleistungen und Angaben hinausgehende Unterlagen nachzufordern oder die Angebotsstellung bei Nichterfüllung vom Verfahren auszuschließen. Ein Anspruch der Bieter*innen vom Anbieter auf ggf. fehlende Unterlagen hingewiesen zu werden existiert nicht. Der*die Bieter*in allein ist für die Vollständigkeit der einzureichenden Unterlagen verantwortlich.

Die Bewertung der Angebote erfolgt in der Zusammenschau aller Kriterien im Anschluss an die Vorprüfung.

5.9 BEWERTUNGSKRITERIEN

Die Bewertung der eingereichten Entwurfskonzepte erfolgt durch das Bewertungsgremium anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien. Das Bewertungs-

gremium hat das Recht, die hierzu formulierten Bewertungskriterien zu ergänzen, zu ändern oder zu modifizieren. Die dargestellte Reihenfolge ist nicht als Wertung zu betrachten. Die Angebote werden unter folgenden Gesichtspunkten bewertet:

- » A - Gestaltungskonzept (35 %)
- » B - Einhaltung wohnungspolitischer Ziele (30 %)
- » C - Aussagen zur Projektrealisierung (5 %)
- » D - Preisgebot (30 %)

Bei der Bewertung werden die folgenden Bereiche und Kriterien unterschieden.

A - Gestaltungskonzept (35 %)

Überzeugungskraft der städtebaulichen und hochbaulichen Konzeption, vor allem:

- » Hochbauliche Qualität (inkl. Qualität und Flexibilität der Wohnungsgrundrisse)
- » Außenanlagen und Verkehr
- » Nachhaltigkeitskonzept (Energie, Ökologie)

B - Einhaltung wohnungspolitischer Ziele (30 %)

- » 30 % geförderter Wohnungsbau
- » 20 % freifinanzierter Wohnraum
- » Wohnungsgrößenmix

C - Aussagen zur Projektrealisierung (5 %)

- » Sicherstellung einer belastbaren, qualitätsvollen und zügigen Projektrealisierung (Grad der Realisierungssicherheit, Vorlage eines schlüssigen Zeit- und Maßnahmenplans, Stimmigkeit der wirtschaftlichen Kalkulation, intendierte Architekturqualität, Plausibilität der Investitionssumme)
- » Gewährleistung eines kooperativen Planungs-, Realisierungs- und Managementprozesses

D - Preisgebot (30 %)

Das Mindestgebot beträgt 120 Euro/m². Der Grundstückspreis gilt für voll erschlossenes Bauland nach Baugesetzbuch. Für den Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage ist ein Baukostenanschluss an den Abwasserband Nord zu zahlen. Anschlusskosten für den Hausanschluss für die Versorgung mit Fernwärme werden durch den Betreiber erhoben.

Alle Neben- und Vertragskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind nach dem Vertragsabschluss vom Käufer zu tragen. Angebote oberhalb des Mindestkaufpreises fließen in Relation zu den übrigen Geboten positiv in die Gesamtbewertung ein.

Das Kriterium D (Kaufpreis) wird objektiv bepunktet, wobei 10 Punkte für den höchsten gebotenen Preis vergeben werden. Die darunterliegenden Kaufpreisgebote werden prozentual in Relation zum Höchstpreis gesetzt, wobei der Höchstpreis mit 100 % = 10 Punkte bewertet wird.

5.10 KAUFPREIS

Der Mindestkaufpreis beträgt: 120 Euro/m². Der Grundstückspreis gilt für voll erschlossenes Bauland nach Baugesetzbuch

Für den Anschluss an die Abwasserbeseitigungsanlage ist ein Baukostenanschluss an den Abwasserband Nord zu zahlen. Anschlusskosten für den Hausanschluss für die Versorgung mit Fernwärme werden durch den Betreiber erhoben.

Sonstige Preisinformation: Alle Neben- und Vertragskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind nach dem Vertragsabschluss vom Käufer zu tragen.

Ein Rechtsanspruch auf Erwerb leitet sich aus einer Anfrage oder der Abgabe eines konkreten Kaufangebotes nicht ab. Insbesondere ist der Anbieter nicht verpflichtet, dem höchsten oder irgendeinem Gebot den Zuschlag zu erteilen. Der Zuschlag bedarf der Zustimmung der Gremien des Zweckverbandes Wirtschaftsentwicklungsgemeinschaft Flensburg.

5.11 KAUFVERTRAG

Ein Kaufvertrag soll zeitnah erarbeitet und im Anschluss an das Verfahren bereitgestellt werden.

5.12 HAFTUNG

Der Anbieter und das verfahrensbetreuende Büro üben gegenüber Dritten im Zusammenhang des vorliegenden Investorenauswahlverfahren (einschließlich den Investor*innen/ Bieter*innen oder sonstigen mit dem Verfahren befassten Personen) eine Beratungstätigkeit aus und übernehmen ihnen gegenüber keine

Aufklärungspflichten oder sonstige vertragliche oder vorvertragliche Verpflichtungen.

Die Angaben in der Grundstücksausschreibung ersetzen keine selbständige Prüfung der darin enthaltenen Informationen durch die Investor*innen/ Bieter*innen. Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf denen des Anbieters, dessen Mitarbeiter*innen bzw. dessen Berater*innen zur Verfügung stehenden Informationen. Sie wurden von dem Anbieter nicht auf ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft.

Der Anbieter und das verfahrensbetreuende Büro übernehmen gegenüber Investor*innen/ Bieter*innen keine Gewährleistungen, Garantien oder eine sonstige Haftung für die Richtigkeit der bereitgestellten Informationen. Die Haftung gegenüber den Investor*innen/ Bieter*innen bestimmt sich allein nach den im Anschluss an das Investorenauswahlverfahren zu schließenden Verträgen. Soweit diese Grundstücksausschreibung Einschätzungen zum Eintritt zukünftiger Ereignisse enthält, z. B. Prognosen, spiegeln diese lediglich die gegenwärtigen Einschätzungen des Anbieters wider und lassen keine Rückschlüsse auf einen tatsächlichen Eintritt solcher Ereignisse zu.

5.13 URHEBERRECHT

Das Urheberrecht und das Recht auf Veröffentlichung der mit dem Gebot eingereichten Entwurfslösung bleiben jedem*r Verfasser*in erhalten. Der Anbieter hat das Erstveröffentlichungsrecht. Die Entwürfe oder Teile davon kann der Anbieter ohne Vergütung veröffentlichen und ausstellen. Die Namen der Verfasser*innen werden dabei genannt.

5.14 VERTRAULICHKEIT

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte des Verfahrens Stillschweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch den Anbieter nicht zugänglich machen.

Die wirtschaftlichen Informationen der Bieter*innen werden vom Anbieter und den Beauftragten in allen Teilen streng vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht noch Dritten, die nicht mit der Vorprüfung und Auswahl befasst oder als Mitglieder von Gremien des Anbieters für Entscheidungen im Zusam-

menhang mit diesem Investorenauswahlverfahren oder den späteren Grundstücksverkäufen zuständig sind, zur Kenntnis gegeben. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben vorbehalten.

5.15 ENTSCHÄDIGUNG ZUR ANGEBOTSERSTELLUNG

Die Erstellung der Angebotsunterlagen wird durch den Anbieter nicht vergütet.

5.16 RÜCKVERSAND

Die Angebotsunterlagen gehen mit Einreichung des Angebots in den Besitz des Anbieters über und werden nach Abschluss des Verfahrens nicht rückversandt.

5.17 VERFAHRENSUNTERLAGEN

Folgende Unterlagen werden im passwortgeschützten Teilnehmerbereich unter www.drost-consult.de zum Download zur Verfügung gestellt:

Grundstücksausschreibung

Anlagen

A_Angebotsbogen

B_Verfahrensunterlagen

B.01 Konzeptangaben

C_Anlagen zur Information

C.01 B-Plan Nr. 7

C.02 Bodengutachten

C.03 Vermarktungseinheiten

C.04 Schallgutachten

D_Plangrundlagen

D.01 DSGK

Der Anbieter behält es sich vor, die zur Verfügung gestellten Unterlagen im laufenden Verfahren ggf. zu erweitern, zu ergänzen, zu korrigieren oder zurückzuziehen.

Die Bieter*innen sind aufgefordert den Projektraum während der Verfahrenslaufzeit regelmäßig auf neue Inhalte zu prüfen.

5.18 TERMINE

Bereitstellung der Angebotsunterlagen

ab der 04. KW 2025

Frist zur Einreichung der Angebote

bis 14.05.2025 (12:00 Uhr)

Vergabeentscheidung

voraussichtlich 3. Quartal 2025

ABBILDUNGEN

Titelseite

Quelle: D&K drost consult GmbH

Abbildung 2

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage
der Gemeinde Handewitt

Herausgeber
Zweckverband Wirtschaftsentwicklungsgemeinschaft
Flensburg-Handewitt

Organisation . Redaktion . Design

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de