



Gemeinde Gammelshausen



KONZEPTVERGABE LETTEN II

Ausschreibung

24.03.2022



Dipl.-Ing. (FH) Manfred Mezger
Freier Stadtplaner

mquadrat kommunikative Stadtentwicklung
Badstraße 44 T 0 71 64 . 1 47 18 - 0
73087 Bad Boll F 0 71 64 . 1 47 18 - 18

info@m-quadrat.cc
www.m-quadrat.cc

Bearbeitet durch: Andreas Mäußnest
Stand: 24.03.2022

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass und Zweck.....	3
2	Verkäufer des Grundstücks.....	4
3	Betreuung.....	4
4	Präsentation der Planungsbeiträge.....	4
5	Teilnehmer.....	4
6	Verfahrensablauf.....	5
7	Einzureichende Arbeiten.....	6
8	Weiteres Verfahren.....	6
9	Kaufpreis.....	6
10	Vergabekriterien.....	6
10.1	Energie und Nachhaltigkeit.....	7
11	Anlagen.....	7

1 ANLASS UND ZWECK

Wie in vielen Gemeinden des Landkreises Göppingen besteht auch in Gammelshausen nach wie vor Bedarf an Wohnbauland. Dieser Bedarf resultiert nicht nur von außen durch Zuzug, sondern insbesondere auch aus der inneren Entwicklung.

Neben dem Bedarf an Wohnbauplätzen für Einzel- und Doppelhäuser möchte die Gemeinde auch den Bedarf nach verdichtetem, individuellem Wohnraum befriedigen. Der Gemeinderat der Gemeinde Gammelshausen hat daher beschlossen, das Wohngebiet Letten im Osten der Gemeinde zu erweitern und hierfür den Bebauungsplan „Letten II“ aufgestellt. Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich rechtskräftig, die Erschließungsarbeiten für das Gebiet sind für das Jahr 2022 in Vorbereitung.

Im zentralen nördlichen Bereich des Baugebietes befinden sich insgesamt 2 Baufelder (Flst. Nr. 359/11, 359/12, 359/13, 359/14), welche von der Gemeinde für eine Bebauung mit Doppel-, Reihen- oder Kettenhäuser vorgesehen sind. Der Bebauungsplan setzt die Grundstücke als Allgemeines Wohngebiet fest. Es gilt die offene Bauweise und eine Grundflächenzahl von 0,4. Zulässig sind Gebäude mit zwei Vollgeschossen sowie Sattel-, Pult- oder Flachdach. Für die jeweiligen Dachformen sind unterschiedliche Gebäudehöhen festgesetzt, welche dem beigefügten Bebauungsplan entnommen werden können.

Die Gemeinde möchte die betreffenden Grundstücke gemeinsam an einen Investor veräußern, der in der Lage ist, das Vorhaben zeitnah umzusetzen und die Gebäude / Wohnungen anschließend vermietet oder verkauft. Deshalb schreibt die Gemeinde den Verkauf der Grundstücke aus und gibt den interessierten Investoren die Möglichkeit, sich zu bewerben.

Aus Sicht der Gemeinde spielt dabei nicht nur der Kaufpreis eine Rolle. Es soll vielmehr ein planerischer Ansatz aufgezeigt werden, wie die Wohnbebauung gestaltet werden kann. Daher ist es bereits im Vergabeverfahren erforderlich, dass sich die interessierten Investoren jeweils Architekten bedienen, die bereit sind, Planungsbeiträge zu erstellen. Diese sollen dann dem Gemeinderat als Beurteilungsgremium vorgestellt werden. Auf der Grundlage der eingereichten Arbeiten wird der Gemeinderat entscheiden, wer den Zuschlag für den Kauf der Grundstücke bekommen soll.

2 VERKÄUFER DES GRUNDSTÜCKS

Gemeinde Gammelshausen

vertreten durch den Bürgermeister Daniel Kohl
Hauptstraße 19
73108 Gammelshausen

3 BETREUUNG

mquadrat, kommunikative Stadtentwicklung

Dipl. Ing. (FH) Manfred Mezger
-Freier Stadtplaner-
Badstraße 44, 73087 Bad Boll

4 PRÄSENTATION DER PLANUNGSBEITRÄGE

Die Planungsbeiträge zusammen mit einer Vorstellung des Investors sollen in einer nichtöffentlichen Sitzung des Beurteilungsgremiums (Gemeinderat) erfolgen. Die Vorstellung ist anhand einer PowerPoint-Präsentation gedacht, die dem Gremium im Vorfeld (1 Woche) zur Vorbereitung zur Verfügung gestellt werden soll.

Die Präsentation soll folgenden Inhalt haben:

- Kurzvorstellung des Investors
- Umgesetzte und derzeit laufende Projekte
- Strategie bei der Vermarktung (Verkauf, Erfahrungen zu Preisen, etc.)
- Kurzvorstellung des Planers
- Umgesetzte und derzeit laufende Projekte mit ähnlicher Aufgabenstellung
- Vorstellung der Planungsbeiträge
- Angaben zu Energieerzeugung, Rohstoffe, Nachhaltigkeit, etc.)

5 TEILNEHMER

Die Teilnehmerzahl wird auf maximal 5 Teilnehmer begrenzt. Bei mehr als 5 Bewerbungen wird der Gemeinderat eine Auswahl treffen. Diese wird auf der Grundlage der eingereichten Bewerbung mit Referenzprojekten bereits umgesetzter und/oder in Planung befindlicher Projekte erfolgen. Dabei wird sowohl die architektonische Qualität bewertet als auch die Kompetenzen bei der Projektentwicklung. Sollten die eingereichten Referenzprojekte nicht zu einer Auswahl führen, wird das Los entscheiden. Die Gemeinde behält sich vor, bei der Auswahl auch einzelne Teilnehmer auszuwählen, deren Referenzen noch nicht konkurrenzfähig sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass lediglich ein Komplettverkauf der Gemeinde an einen Investor in Frage kommt. Ein Teilverkauf von einzelnen Grundstücksflächen an die späteren Nutzer wird nicht erfolgen.

6 VERFAHRENSABLAUF

Die am Vergabeverfahren Interessierten bewerben sich bis spätestens schriftlich bei der Gemeinde Gammelshausen, Hauptstraße 19, 73108 Gammelshausen (E-Mail mit Anlagen ist ausreichend).

Die Bewerbung zur Teilnahme an der Konzeptvergabe muss dabei folgenden Inhalt haben:

- Kurze Beschreibung des Unternehmens mit ggfls. Schwerpunkten
- Referenzprojekte im vergleichbaren Wohnungsbau mit Bildern
- Mitteilung der Planungspartner, falls nicht aus eigenem Haus

Auf die Form der Bewerbung wird kein Wert gelegt, sie soll lediglich aussagekräftig sein.

Die Gemeinde wird den Bewerbern anschließend mitteilen, ob eine Teilnahme an der weiteren Phase der Planungsbeiträge ausgewählt wurde. Daraufhin gehen den Teilnehmern die weiteren Unterlagen zur Bearbeitung zu, sofern diese nicht bereits zur Bewerbung vorlagen (digitale Unterlagen).

Die geforderten Leistungen und Unterlagen sind anschließend bis spätestens bei der Gemeinde Gammelshausen (siehe obige Adresse) einzureichen. Die Unterlagen und Planungsbeiträge werden nicht anonymisiert. Sie sind in einer nichtöffentlichen Sitzung des Beurteilungsgremiums (Gemeinderat) nach der Vorprüfung vorzustellen.

Nach der Auswahl im Beurteilungsgremium werden die Beiträge in öffentlicher Sitzung des Gemeinderats vorgestellt. Die Vorstellung erfolgt dabei durch den Betreuer und die Gemeindeverwaltung.

Im Falle einer Auswahl an einen Investor wird in den anschließenden Kaufvertrag aufgenommen, dass die eingereichten Planungen in wesentlichen Zügen umgesetzt werden müssen und Änderungen nur durch Freigabe der Gemeinde möglich sind. Weiterhin wird eine Frist zur Bebauung innerhalb von 2 Jahren vereinbart. Vertragsstrafen oder Rücktritt vom Kaufvertrag behält sich die Gemeinde Gammelshausen ausdrücklich vor.

7 EINZUREICHENDE ARBEITEN

Art und Umfang der von den Teilnehmern zu erbringenden Leistungen:

Lageplan (M 1:500)

für das gesamte Grundstück (genordet)

- Darstellung der Baukörper und der Freiflächen
- Darstellung der Flächen für den ruhenden Verkehr mit entsprechenden Zufahrten und Stellplatzanzahl

Grundrisse (M 1:200)

- Schemagrundrisse der Gebäude, um die Aufteilung und die innere Erschließung zu erkennen

Schnitte und Ansichten (M 1:200)

- Ein stellvertretender Schnitt in Nord-Süd-Richtung (Lage entwurfsabhängig)
- Ansichten mit Darstellung der Fassadengestaltung

Erläuterungsbericht zum baulichen Konzept

- Kurze Erläuterungen und Daten zum Projekt (dem Planungsstand entsprechend) inklusive Angaben zum Energiekonzept und den Belangen der Nachhaltigkeit

8 WEITERES VERFAHREN

Es ist beabsichtigt, dem Investor des ausgewählten Entwurfs den Bereich des Plangebiets zu veräußern. Dabei wird festgelegt, dass der vorgelegte Planungsbeitrag ausgeführt wird. Die Gemeinde wird dies im Kaufvertrag festlegen.

Dem Kaufvertrag wird der zum Zeitpunkt der notariellen Beurkundung abgestimmte Planungsentwurf als Anlage beigelegt. Es gilt eine Bauverpflichtung innerhalb von zwei Jahren.

9 KAUFPREIS

Das Mindestgebot für die voll erschlossenen Wohnbauplätze wurde vom Gemeinderat auf mind. 380,- Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche festgelegt. Die Kosten für den Kaufvertrag liegen beim Erwerber.

10 VERGABEKRITERIEN

Neben der Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan legt der Gemeinderat großen Wert auf eine ansprechende Gestaltung der Baukörper. Die Anzahl der Wohnungen ist weder vorgeschrieben noch beschränkt.

Die Gemeinde stellt jedoch in Aussicht, den Bebauungsplan geringfügig anzupassen. Voraussetzung dafür ist ein überzeugendes Konzept, welches nur durch die Anpassung des Bebauungsplans umsetzbar ist. Dabei ist zu beachten, dass die Grundzüge der Planung nicht verletzt werden. Eine deutliche Überschreitung der

Kubatur bzw. der Gebäudehöhe würde die Grundzüge der Planung verletzen. Eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen oder punktuelle Überschreitungen anderer Festsetzungen wären vorstellbar.

Insgesamt ist für den Gemeinderat das wirtschaftlichste Angebot bestehend aus einer Preis- und Konzeptbewertung entscheidend. Die Angebote werden daher hinsichtlich des höchsten Angebotspreises mit einer Gewichtung von einem Drittel sowie hinsichtlich des städtebaulichen Projektkonzeptes und der architektonischen Qualität mit der Gewichtung von zwei Drittel bewertet, welche die beste Umsetzung unter Beachtung der energetischen und ökologischen Vorgaben der Gemeinde erwarten lässt. Dies beinhaltet die architektonische Qualität und Gestaltung des Bauwerkes, die architektonische Qualität der Wohnung oder Freibereiche sowie die Lösungsansätze für den ruhenden Verkehr.

Die Gemeinde Gammelshausen würde es begrüßen, wenn ein Anteil der geplanten Objekte keine Verkaufsobjekte wären, sondern als Mietobjekte zur Verfügung gestellt würden.

10.1 ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT

Der Gemeinde ist es von Bedeutung, dass Gebäude entstehen, die einen geringen Energiebedarf haben und die Energieerzeugung aus möglichst regenerativen Methoden entsteht. Daher muss der KfW-55 Standard in jedem Fall eingehalten werden. Darüber hinausgehende Maßnahmen, welche den Energieverbrauch zusätzlich senken, werden von der Gemeinde begrüßt und bei der Bewertung der Arbeiten berücksichtigt.

Zwingend erforderlich ist in jedem Fall die Einrichtung von Solaranlage auf den Dachflächen. Dies gilt unabhängig von der gewählten Dachform.

Außerdem wird darauf Wert gelegt, dass auch die verwendeten Baustoffe nachhaltig gewählt werden. Die Gemeinde erwartet Aussagen über die Energieerzeugung, den Energiestandard und die Wahl der Baustoffe.

Eine Orientierung diesbezüglich kann das Konzeptpapier des Nachhaltigkeitsbeirates liefern. Dieses ist in der Anlage beigefügt.

11 ANLAGEN

- Lageplan des Aufgabengebiets (Grundstücksplan)
- Bebauungsplan mit Zeichnung und Textteil
- Vermessungsdaten
- Geologisches Gutachten