

Konzeptvergabeverfahren

zum Erwerb eines Grundstückes und zur Entwicklung eines Wohnquartiers innerhalb des zu entwickelnden Baugebietes

„WOHNPARK WILHELMSTHAL I“

– Gemarkung Calden –



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Kapitel / Unterkapitel	Seite
1	Gebietsbeschreibung	- 3 -
1.1	Strukturelle Einordnung in den Raum Nordhessen	- 3 -
1.2	Städtebaulicher Charakter des Ortsteiles Calden	- 3 -
1.3	Lage des Baugebietes	- 4 -
1.4	Detaildarstellung des Grundstücks	- 5 -
2	Planungsrechtliche Situation und Rahmenbedingungen	- 6 -
2.1	Grundsätze zur Siedlungserweiterung	- 6 -
2.2	Städtebauliche Gestaltung	- 6 -
2.3	Architektonische Gestaltung	- 7 -
2.4	Planerische Grundzüge der Erschließung	- 7 -
2.5	Grundbuch und Baulasten	- 8 -
2.6	Baugrund	- 9 -
2.7	Altlasten / Denkmalschutz	- 9 -
2.8	Kampfmittel	- 9 -
2.9	Verbindliches Bauleitplanverfahren	- 9 -
2.10	Verfahren zur technischen Erschließung	- 9 -
3	Verfahren zur Veräußerung	- 11 -
3.1	Angebotsabgabe	- 11 -
3.2	Zulassung der Angebote; Angebotsbedingungen	- 11 -
3.3	Bildung eines Auswahlgremiums	- 12 -
3.4	Kriterien zur Veräußerung und Bewertung der Angebote	- 12 -
3.5	Veräußerungsbedingungen	- 14 -
3.6	Sonstige Verfahrensgrundsätze und -bedingungen	- 14 -
4	Anlagen und Hinweise	- 16 -
5	Impressum	- 17 -

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1; Übersichtsplan zur Umnutzung der Planbereiche.....	- 3 -
Abbildung 2; Übersichtsplan zur Verortung des Plangebietes.....	- 4 -
Abbildung 3; Schloss Wilhelmsthal.....	- 5 -
Abbildung 4; Plangebiet (schraffierte Fläche)	- 5 -
Abbildung 5; Übersichtsplan zur technischen Erschließung.....	- 8 -

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
ca.	circa; ungefähr
HBO	Hessische Bauordnung
HDSchG	Hessisches Denkmalschutzgesetz
WE	Wohneinheiten
vgl.	vergleichsweise

Das Wichtigste in Kürze

Hoheitsgebiet:	Gemeinde Calden
Gemarkung:	Calden
Flur:	15
Flurstück:	12/6
Grundstücksgröße:	14.495 m ²
Abgabefrist:	29. Oktober 2021, 12:00 Uhr
Mindestgebot:	wird potentiellen Investoren auf Anfrage bekanntgegeben

Anlass und Ziel des Konzeptvergabeverfahrens

Calden ist ein lebendiger Ort im Naturpark Habichtswald, in ansprechender Landschaft gelegen. Bekannt ist Calden unter anderem für das Schloss Wilhelmsthal, welches sich umrahmt von einem großen Waldgebiet unmittelbar an den südlichen Ortsrand anschließt. Im räumlichen Kontext der Sommerresidenz des Landgrafen Wilhelm VIII von Hessen-Kassel ergibt sich durch die Verlagerung einer Sportanlage in unmittelbarer Nähe weiterer sozialer Infrastrukturen die Möglichkeit, ein neues Wohnquartier zu entwickeln, welches den hohen Bedarf für attraktiven und hochwertigen Wohnraum in Calden decken soll. Die Gemeinde Calden beabsichtigt, in dieser Lage ein „*Allgemeines Wohngebiet*“ auszuweisen.

Die betreffende Grundstücksfläche soll zunächst im Rahmen eines Bewerbungsverfahrens von verschiedenen Investoren*innen unter Berücksichtigung der Verkaufs- und Entwicklungskriterien nach den Ziffern 2.1 bis 3.6 projiziert werden. Eine von der Gemeinde Calden gebildete Kommission wird die Bewerbungsunterlagen nach den Maßgaben der Ziffer 3.4 sichten und im Rahmen einer persönlichen Projektvorstellung bewerten. Die Entscheidung zur Veräußerung des Grundstückes ergeht auf der Grundlage der Bewertungsergebnisse und wird an die Bedingung geknüpft, dass der/die Bewerber*in das städtebauliche Projekt innerhalb eines Zeitraumes von längstens vier Jahren wie beworben realisiert (sog. Konzeptvergabeverfahren).

Die Zielgruppe für die entstehenden Wohnungen sind Personen, welche – aus unterschiedlichsten Gründen – eine Alternative zum Einfamilienhaus suchen, jedoch in keinem urban geprägten Viertel wohnen möchten. Die Herausforderung ist dahingehend gelagert, das Wohngebiet individuell für die Region zu gestalten und eine baukulturelle Identität in allen Bereichen zu entwickeln.

Die Gemeinde Calden strebt Lösungen zu einem Wohngebiet an, bei denen eine städtebauliche und landschaftsplanerische Antwort auf den Übergang der Altstadt zu verschiedenen Siedlungserweiterungen im räumlichen Kontext der Kulturlandschaft und insbesondere des denkmalgeschützten Schlossparks Wilhelmsthal erreicht wird.

Der in der Region vorherrschende Baustil soll, ohne ihn zu kopieren, aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Zu vermeiden ist ein austauschbares, anonymes, bezugsloses Quartier, welches wie ein Fremdkörper in Calden bzw. im Wohngebiet Wilhelmsthal wirken könnte.

Der Schwerpunkt liegt auf einem verdichteten, aber ortsverträglichen (Geschoss-)Wohnungsbau mit hoher Wohnqualität für alle Altersgruppen und Lebensphasen. Es soll innovativer, bezahlbarer Wohnraum, beispielsweise für junge Familien, Singles und Mehrgenerationenwohnen, entstehen und damit eine echte Alternative zum „*Einfamilienhaus auf der grünen Wiese*“ werden. Eine weitere Herausforderung wird sein, die Prinzipien und Qualitäten eines Einfamilienhauses in den (Geschoss-)Wohnungsbau zu übertragen.

Als kreative Besonderheit des Bewerbungsverfahrens versteht sich die Erschließungsform, welche noch nicht definiert ist. Dieser Umstand lässt es zu, dass alternative Erschließungsformen – innerhalb der dargelegten Rahmenbedingungen – in die Planung integriert werden können.

1. Gebietsbeschreibung

1.1. Strukturelle Einordnung in den Raum Nordhessen

Infolge der Gebietsreform im Jahre 1972 sind die sechs räumlich benachbarten Ortschaften Calden, Ehrsten, Fürstenwald, Meimbressen, Obermeiser und Westuffeln zur Großgemeinde Calden gewachsen. Die heutige Gemeinde Calden befindet sich im nordhessischen Landkreis Kassel und umfasst eine Fläche von insgesamt 54,84 km². Die gemeindlichen Gemarkungen sind Teil der naturräumlichen Haupteinheit „Westhessische Senke“ und werden ostseitig vom „Reinhardwald“ und westwärts vom „Habichtswälder Bergland“ begrenzt.

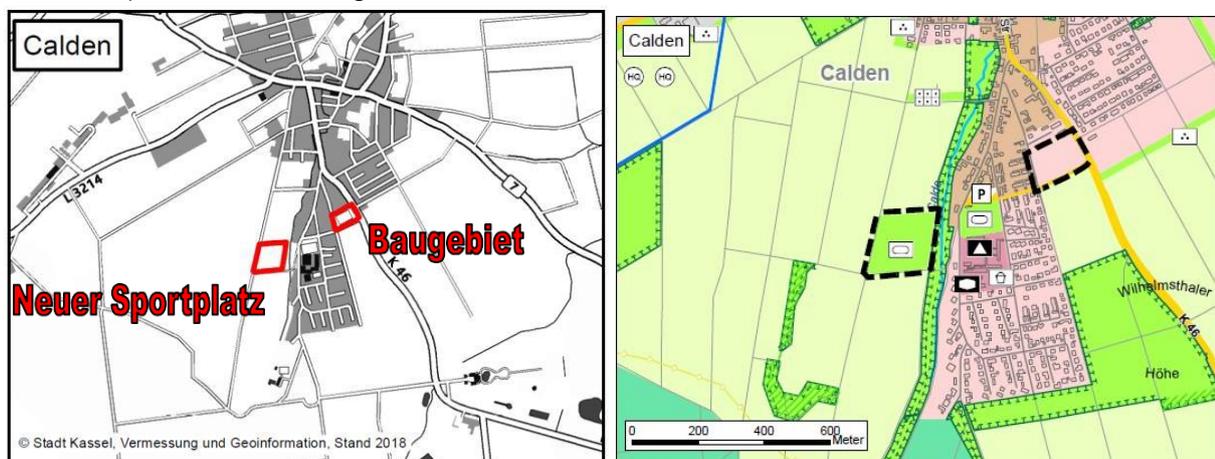
Der Ortsteil Calden ist als „Grundzentrum“ im System der zentralen Orte klassifiziert und als größter gemeindlicher Ortsteil im „Ordnungsraum Kassel“ zu verorten. Das beabsichtigte Baugebiet „Wohnpark Wilhelmsthal I“ ist vom nächstgelegenen Mittelzentrum (Stadt Vellmar) rund sieben und von der Innenstadt des Oberzentrums Kassel rund 13 Kilometer entfernt. Calden wird überregional über die westlich tangierende Bundesautobahn 44 erschlossen und grenzt an die Bundesstraße 7, welche sich als unmittelbare Anbindung an das Ballungsgebiet Kassel darstellt. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde über einen Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs vom Nordhessischen Verkehrsverbund (NVV) und ist insofern durch Tram- und Buslinien zu erreichen. Der schienengebundene ÖPNV begrenzt sich auf den Ortsteil Fürstenwald. Die Fahrtzeit zur Universität Kassel beträgt circa 15 bis 20 Minuten. Über den in Calden gelegenen Regionalflughafen „Kassel Airport“ werden seit seiner Eröffnung im Jahre 2013 internationale Urlaubsreisen angeboten.

1.2. Städtebaulicher Charakter des Ortsteiles Calden

Der Ortsteil Calden zählt aktuell 2.956 Einwohner (Stand: 16.06.2021) und ist der einwohnerstärkste Ortsteil der gleichnamigen Gemeinde. Der Ortsteil befindet sich in einer topographisch nur schwach wahrnehmbaren / ausgeprägten Hang- bis Tallage. Die Bundesstraße 7, welche gegenwärtig den Ortskern in Form der „Holländischen Straße“ durchquert, wurde neu trassiert und wird voraussichtlich ab 2022 als Ortsumgehung am nördlich liegenden Flughafenareal entlanggeführt. Durch diese Maßnahme wird sich die Wohnqualität im Kern des Ortes deutlich erhöhen. Die Häuser im historisch bedeutsamen Ortskern sind größtenteils im Stil der traditionellen Fachwerkbauweise gestaltet. Weiterhin wahrnehmbar ist die historische Bauweise auch durch die Straßenführung.

Abbildung 1

Übersichtsplan zur Umnutzung der Planbereiche



Die vielfältige Erfassung der lokalen Bau- und Siedlungsstruktur beinhaltet weitere punktuelle Siedlungserweiterungen des Straßendorfs. Nordwestlich der durchquerenden „*Holländischen Straße*“ hat sich die Siedlung durch gewerbliche Bauflächen entwickelt. Nordöstlich ist primär die wohnbauliche Siedlungsentwicklung anzulesen. Die Entwicklung des Ortes in nördlicher Richtung unterliegt dabei in ihrer Ausprägung unverkennbar der südlichen Siedlungsentwicklung.

Hier befindet sich schwerpunktmäßig die wohnbauliche Siedlungsentwicklung, bestehend aus dem historischen Kern entlang der Straße sowie der angrenzenden, zu einem späteren Zeitpunkt entwickelten Einfamilienhausgebiete. Die letzte Phase der Siedlungsentwicklung ist im Süden bzw. Südosten, insbesondere im Anschluss an das bestehende Schulzentrum, zu verorten. Die Siedlungsstruktur umfasst städtebaulich verschieden geprägte Gebiete mit Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäusern sowie Hausgruppen in Form von Reihenhäusern.

1.3. Lage des Baugebietes

Das Baugebiet „*Wohnpark Wilhelmsthal I*“ befindet sich am südlichen Siedlungsrand der Gemarkung Calden in exponierter Ortseingangslage. Die nord- und westseitige Wohnbebauung wird durch die zuletzt erschlossenen Wohngebiete gekennzeichnet.

Der Standort vereint eine rasche fußläufige Anbindung an die örtliche Infrastruktur (Schule, Kindergarten, Sportzentrum, Einzelhandelsbetriebe, ÖPNV-Anschluss etc.) mit der Attraktivität und dem Naherholungswert des angrenzenden Landschaftsraumes.

Abbildung 2

Übersichtsplan zur Verortung des Plangebietes



Insbesondere eines der schönsten Rokokoschlösser Deutschlands, welches inmitten des malerischen „*Schlossparks Wilhelmsthal*“ liegt, ist gerade einmal 1.000 Meter entfernt und soll ab 2021 / 2022 in das überörtliche Radwegenetz eingebunden werden.

Abbildung 3

Schloss Wilhelmsthal



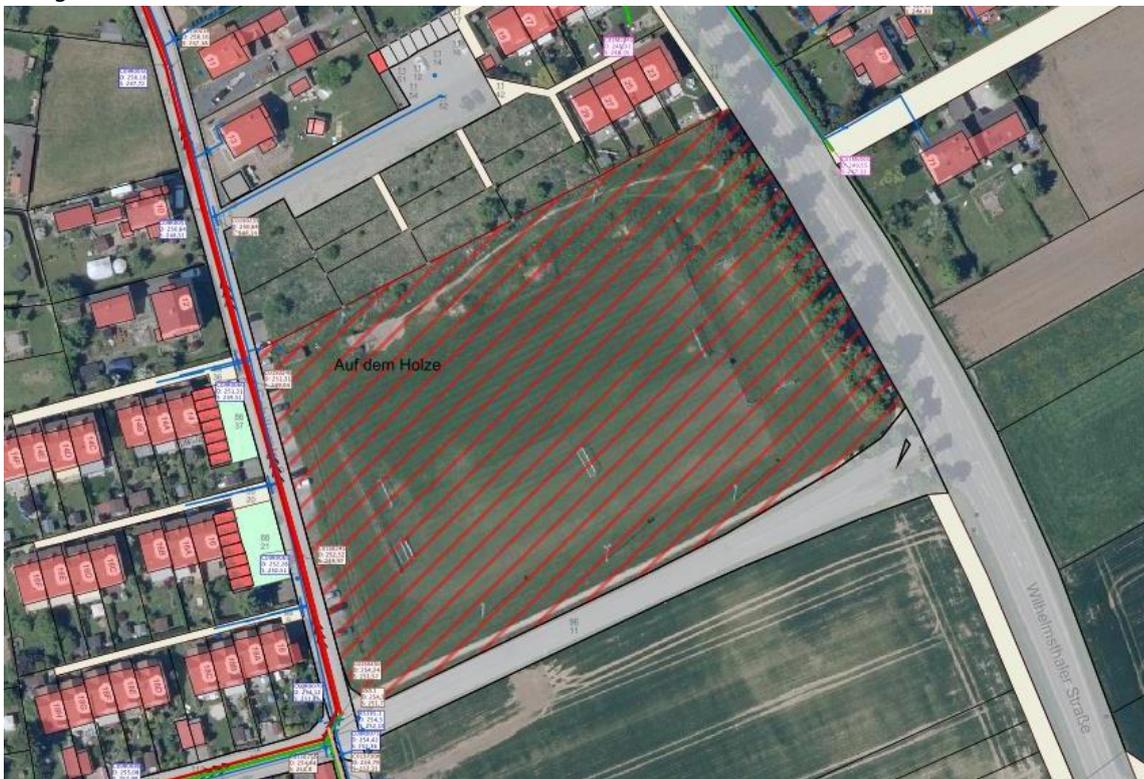
Darüber hinaus ist das UNESCO-Weltkulturerbe „*Bergpark Wilhelmshöhe*“ und der „*Herkules*“ als Wahrzeichen Kassels mittels eines Kraftfahrzeugs innerhalb von circa zehn Minuten zu erreichen.

1.4. Detaildarstellung des Grundstücks

Das Grundstück mit der Bezeichnung Gemarkung Calden, Flur 15, Flurstück 12/6, hat eine amtliche Grundbuchgrundstücksgröße von insgesamt 14.495 m². Ein Großteil der Fläche wurde als Sportplatz angelegt und wird von der Fußballsparte des örtlichen Vereins als 2. Sportplatz genutzt.

Abbildung 4

Plangebiet (schraffierte Fläche)



2. Planungsrechtliche Situation und Rahmenbedingungen

2.1. Grundsätze zur Siedlungserweiterung

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Calden hat in ihrer Sitzung vom 15. Juli 2021 im Sinne der städtebaulichen Aufgaben des Klima- und Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und in Anlehnung an das Siedlungsrahmenkonzept 2030 vom Zweckverband Raum Kassel fallbezogen die folgenden Grundsätze für eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung im Baugebiet „*Wohnpark Wilhelmsthal I*“ beschlossen:

- › Schaffung eines hochwertigen Wohnraumangebotes für verschiedene Nutzeransprüche bzw. Wohnformen
- › sparsamer Flächenverbrauch
- › Mindestmaß einer Dichte von 35 WE / ha Bruttowohnbauland
- › klimagerechtes und nachhaltiges Bauen
- › sparsamer Umgang mit Energie
- › Verwendung von regenerativer Energie

2.2. Städtebauliche Gestaltung

Die Gemeinde Calden erwartet, dass sich die Gebäude an den regionalen Ausdrucksformen orientieren und den bestehenden Kontext des Landschafts- und Städtebaubildes harmonisch ergänzen. Unter Berücksichtigung der Mindestanforderungen des Siedlungsrahmenkonzeptes des Zweckverbandes Raum Kassel (35 WE / ha Bruttowohnbauland) soll in einer angemessenen Dichte ein kleinteiliges Wohnquartier entwickelt werden. Das Quartier soll ein großzügiges als auch angenehmes Wohnumfeld vermitteln und daher auch einen hohen Grünflächenanteil aufweisen.

Art der baulichen Nutzung

Mit dem bereits eingeleiteten Bauleitplanverfahren wird das Ziel verfolgt, das circa 1,5 Hektar große und gegenwärtig als Trainingsplatz genutzte Grundstück der Hessischen Landgesellschaft mbH im Rahmen einer städtebaulich geordneten Entwicklung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) auszuweisen. Innerhalb des Geltungsbereiches soll ein durchmischtes, nachhaltiges und lebendiges Wohnquartier entstehen, welches die vorhandenen sozialen, kulturellen, bildungsinfrastrukturellen und sportlichen Angebote sowie das der Nahversorgung des Gebietes dienende Angebot harmonisch ergänzt.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung soll durch eine kompakte Bauweise bestimmt werden. Freistehende Einzelhäuser sollen maximal drei Vollgeschosse oder zwei Vollgeschosse mit einem zurückgesetztem Staffelgeschoss aufweisen.

Bauweise

Grundsätzlich soll das Quartier in einer offenen Bauweise errichtet werden. Dies bedeutet, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden, wobei die Länge dieser Hausformen höchstens 50 Meter betragen darf. Entlang der „*Wilhelmsthaler Straße*“ kann die Länge der Hausformen davon auch abweichen, um innerhalb des Quartiers eine Art Innenhofcharakter zu ermöglichen.

Es wird erwartet, dass eine Mischung von Wohnungen unterschiedlicher Größen und Ausstattungsmerkmale in den verschiedenen Gebäuden und Etagen geplant werden, um eine soziale Durchmischung der Quartiere und ein Zusammenleben unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen zu ermöglichen.

Überbaubare und nicht überbaubare Flächen

Um der später folgenden hydraulischen Betrachtung und Planung der Entwässerungsleitungen die größtmögliche Flexibilität zu verleihen (vgl. Ziffer 2.4 zur Technische Erschließung), ist ostseitig des Grundstückes – in einer gedachten Verbindung zu späteren Verkehrsanlage – ein 4,00 Meter breiter Bereich von der Bebauung freizuhalten, durch den leitungsgebundene Einrichtungen geführt und an die Bestandsmedien in der „*Wilhelmsthaler Straße*“ angeschlossen werden können. Der südlich entlang des Grundstückes verlaufende Radweg muss ebenso erhalten bleiben, wie der östlich entlang des Grundstückes verlaufende Erdwall.

2.3. Architektonische Gestaltung

Der in der Region vorherrschende Baustil soll, ohne ihn zu kopieren, aufgegriffen und weiterentwickelt werden. Zu vermeiden ist ein austauschbares, anonymes, bezugsloses Quartier, welches wie ein Fremdkörper in Calden bzw. im Wohngebiet Wilhelmsthal wirken könnte.

Gestaltung baulicher Anlagen

Die Gestaltung der Gebäudekubatur soll zeitgemäß interpretiert werden. Der Schwerpunkt liegt auf einem verdichteten, aber ortsverträglichen (Geschoss-)Wohnungsbau mit hoher Wohnqualität für alle Altersgruppen und Lebensphasen. Es soll innovativer Wohnraum, beispielsweise für junge Familien, Singles und Mehrgenerationenwohnen, entstehen und damit eine echte Alternative zum „*Einfamilienhaus auf der grünen Wiese*“ werden. Die Herausforderung wird sein, die Prinzipien und Qualitäten des Einfamilienhauses in den (Geschoss-)Wohnungsbau zu übertragen bzw. zu integrieren.

Für die Dachgestaltung werden keine grundsätzlichen Vorgaben gemacht. Die Gestaltung kann ebenfalls zeitgemäß interpretiert werden. Im Falle einer Ausgestaltung als Flachdach oder flach geneigtes Pultdach wird erwartet, dass die Dachfläche als begrüntes Dach gestaltet wird und / oder vom Straßenraum nicht wahrnehmbare Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien geplant und umgesetzt werden.

Die äußere Gebäudegestaltung sollte von natürlich wirkenden Materialien wie Holz, Glas oder Putz geprägt sein, die einen hellen und freundlichen Eindruck vermitteln. Dabei sollte das äußere Erscheinungsbild dem Eindruck eines eigenständigen Quartiers gerecht werden.

Besondere Anforderung an bauliche Anlagen

Die Gemeinde Calden erwartet, dass das Quartier barrierefrei zu erschließen und zu bewohnen ist.

2.4. Planerische Grundzüge der Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes muss primär über die bestehende Verkehrsanlage „*Schillerstraße*“ erfolgen. Um eine Quartiersbildung zu ermöglichen, wird der Art der Erschließung eine große Bedeutung beigemessen. Neben der augenscheinlich zu erwartenden Ring- bzw. Stichstraßenerschließung können auch alternative Erschließungsformen entwickelt werden, die eine Aufwertung der Wohnqualität bedeuten. Es gilt ausdrücklich zu berücksichtigen, dass keine direkte Anbindung an die als Kreisstraße klassifizierte „*Wilhelmsthaler Straße*“ erfolgen soll.

Ruhender Verkehr

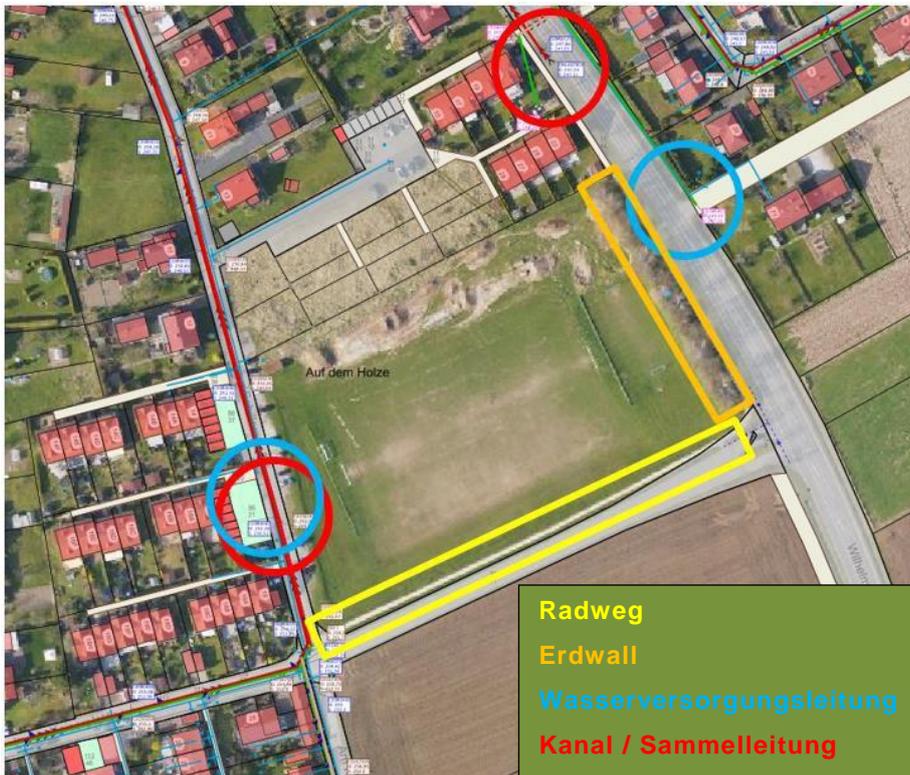
Als kreative Besonderheit des Bewerbungsverfahrens versteht sich die Erschließungsform, welche noch nicht definiert ist. Dieser Umstand lässt es zu, dass alternative Erschließungsformen – innerhalb der dargelegten Rahmenbedingungen – in die Planung integriert werden können. Die Mindestanforderungen zum ruhenden Verkehr sind in der Stellplatzsatzung der Gemeinde Calden (einsehbar unter <https://www.calden.de/rathaus/ortsrecht/>) geregelt und zu berücksichtigen.

Technische Erschließung

Die Entwässerungssituation des Baugebietes ist im Trennsystem vorzusehen. Um eine schadfreie Ableitung des Niederschlagswassers von den versiegelten Flächen des Baugebietes sicherstellen zu können, muss die Gemeinde in zeitlicher Abstimmung mit dem Baufortschritt einen Teilbereich (ca. 400 Meter) des in der „Wilhelmsthaler Straße“ befindlichen Regenwasserkanals baulich erneuern und größer dimensionieren. Die Wasserversorgungsleitung ist hygienebedingt von dem Anschlusspunkt „Wilhelmsthaler Straße“ bis hin zum Anschlusspunkt „Schillerstraße“ als Ringleitung auszugestalten. Die Anschlusslage ergibt sich aus der Abbildung 5. Die konkreten Planungsziele werden nach der Auswahlentscheidung im Einvernehmen mit dem Erschließungsträger festgelegt.

Abbildung 5

Übersichtsplan zur technischen Erschließung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen



2.5. Grundbuch und Baulasten

Das Grundstück steht im alleinigen Eigentum der Hessischen Landgesellschaft mbH; die Gemeinde verfügt im Rahmen der zugrundeliegenden Bodenbevorratungsvereinbarung über die Fläche. Der Grundbesitz ist in Abt. II und Abt. III des Grundbuches Blatt 2315 Calden soweit bekannt unbelastet sowie frei von Lasten nach dem Baulastenverzeichnis.

2.6. Baugrund

Das Grundstück wird so übernommen, wie es in der Örtlichkeit liegt. Der Baugrund wurde bislang keiner bodenmechanischen Untersuchung unterzogen. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll ein qualifiziertes Baugrundgutachten beauftragt werden, deren Kosten von Ihnen zu tragen sind.

2.7. Altlasten / Denkmalschutz

Der Gemeinde Calden sind keine Altlasten auf dem Grundstück bekannt. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Altlastenvoruntersuchung beauftragt werden, deren Kosten von Ihnen zu tragen sind.

Funde und Fundstellen von Bodendenkmälern wie Scherben, Steingeräte, Skelettreste etc. sind in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung der zuständigen Stelle zu schützen (vgl. § 21 HDSchG).

2.8. Kampfmittel

Der Gemeinde Calden sind keine verbliebenen Kampfmittel auf dem Grundstück bekannt. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine Kampfmitteluntersuchung beauftragt werden, deren Kosten von Ihnen zu tragen sind.

2.9. Verbindliches Bauleitplanverfahren

Auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) überträgt die Gemeinde dem späteren Vertragspartner die Ausarbeitung der städtebaulichen Planungen einschließlich der Untersuchungen sowie erforderlichenfalls die Arbeiten zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, die Erstellung des Umweltberichts nach § 2a BauGB sowie die Suche, den Erwerb und die Sicherung von Kompensationsflächen auf eigene Kosten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt bis auf Weiteres als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Die Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag bzw. Durchführungsvertrag i. V. m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan. Die der Gemeinde verfassungsmäßig garantierte Planungshoheit im Sinne des Art. 28 Abs. 2 S. 1 Grundgesetz (GG) sowie der §§ 1 Abs. 3 und 2 Abs. 1 als BauGB bleibt unberührt.

Der Flächennutzungsplan stellt mit Änderung vom 7. Juli 2021 die Flächen des Grundstücks als „Wohnbauflächen“ dar.

2.10. Verfahren zur technischen Erschließung

Auf der Grundlage des § 11 Abs. 1 / § 12 Abs. 1 S. 1 BauGB überträgt die Gemeinde dem späteren Vertragspartner die Erschließung des Erschließungsgebietes. Der Vertragspartner bzw. Erschließungsträger übernimmt infolgedessen im eigenen Namen und auf eigene Kosten die endgültige Planung, Vermessung, Freilegung der Flächen und erstmalige Herstellung der zur Erschließung des „Wohnparks Wilhelmsthal I“ erforderlichen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Straßenbeleuchtung, Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen etc.) einschließlich der Untersuchung des Baugrundes. Die Gemeinde wird sich im Gegenzug verpflichten, die öffentlichen Erschließungsanlagen unter bestimmten Voraussetzungen in ihre Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen. Die hierfür erforderlichen Grundstücksflächen haben zuvor kostenfrei bzw. zum Wert von 1,00 EUR in das Eigentum der Gemeinde überzugehen.

Die für den Bau von Teilen der öffentlichen Wasserversorgungs- und Abwasseranlage entstandenen und von der Gemeinde anerkannten Kosten werden im Grundsatz auf die Grundstücke des Erschließungsträgers entstehenden Wasser- und Abwasserbeiträge angerechnet. Zur Sicherung aller sich aus diesem Vertrag für den Erschließungsträger ergebenden Verpflichtungen leistet er bis auf Weiteres Sicherheit in Höhe des Investitionsvolumens einschließlich sämtlicher Planungs- und Nebenkosten etc. für die spätere öffentliche Erschließungsanlage. Die Einzelheiten regelt der städtebauliche Vertrag bzw. Durchführungsvertrag i. V. m. dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

3. Verfahren zur Veräußerung

Die Veräußerung des Grundstückes erfolgt unter Berücksichtigung der nachfolgenden Bestimmungen im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens.

3.1. Angebotsabgabe

Ihr Angebot richten Sie in dreifacher schriftlicher Ausfertigung sowie digital auf einem USB-Speichermedium oder im Compact Disc - Format bis spätestens

Freitag, den 29. Oktober 2021, um 12:00 Uhr,

an den

**Gemeindevorstand der Gemeinde Calden
Holländische Straße 35
34379 Calden.**

Um die Vertraulichkeit Ihres Kaufpreisangebotes bis zum Öffnungstermin zu wahren, verschließen Sie dieses bitte in einem gesonderten, mit dem Vermerk „*Kaufpreisangebot*“ versehenen Umschlag.

3.2. Zulassung der Angebote; Angebotsbedingungen

Es werden diejenigen Angebote zugelassen, die form- und fristgerecht im Sinne der Ziffer 3.1 abgegeben worden sind und darüber hinaus die folgenden Anforderungen erfüllen:

- › Vollständig ausgefüllter Angebotsvordruck
- › Vorlage einer Präqualifikation oder ähnlichem Nachweis (Handelsregisterauszug, Gewerbeanmeldung, Umsatzzahlen aus den letzten drei Geschäftsjahren etc.)
- › Nachweis über mindestens ein vergleichbares Referenzprojekt aus den vergangenen fünf Jahren
- › Planerische Darstellung der Gebäude, Grundrisse, Schnitte einschließlich Angaben zur Bruttogeschossfläche
- › Angaben über Anzahl und Größe der Wohneinheiten insgesamt und aufgeschlüsselt nach
 - Anteilen barrierefreier Wohnungen nach der HBO
 - Angaben über Anzahl und Größe der Einheiten im Sinne des § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO (gebietsversorgende Läden, Räume für soziale oder sportliche Zwecke etc.), sofern ebensolche Gegenstand Ihrer Konzeption sind
- › Planerische Darstellung der künftig öffentlichen Erschließungsanlagen (Straße, Gehwege, Wasserversorgungsleitung, Entwässerungsleitungen etc.)
- › Planerische Darstellung der künftig privaten Außenanlagen, Nebenanlagen, Erschließung und Stellplätze
- › Ansichten mit Fassadengestaltung
- › Aussagen zu den geplanten ökologischen Standards
- › Aussagen zu den geplanten energetischen Standards in Form eines Energiekonzeptes
- › ausführlicher Zeitplan zur Realisierung des Projektes
- › Kostenrahmen gemäß DIN 276; vorzugsweise Kostenschätzung/-berechnung gemäß DIN 276
- › Bestätigung eines Kreditinstitutes, wonach eine Finanzierung des Projektes in Aussicht gestellt wird
- › Abgabe des Mindestgebotes oder eines höheren Gebotes für das Grundstück; das Mindestgebot wird den potentiellen Investoren auf Anfrage bekanntgegeben

3.3. Bildung eines Auswahlgremiums

Die zugelassenen Angebote werden von einem Auswahlgremium gesichtet, mit Blick auf die Konformität der Kriterien zur Veräußerung nach der Ziffer 3.4 im Rahmen einer persönlichen Projektvorstellung gewürdigt und abschließend beurteilt. Die Projektvorstellung wird voraussichtlich in der 45. oder 46. Kalenderwoche 2021 anberaumt. Das Auswahlgremium setzt sich aus drei Vertretern der Gemeindevertretung, vier Vertretern des Gemeindevorstandes, einem Vertreter der Verwaltung und einem Vertreter des Ortsbeirats Calden zusammen. Das Gremium kann sich zur Einholung von Expertise Beisitzern bedienen, die jedoch nicht stimmberechtigt sind. Der Zeitrahmen für die Vorstellung darf maximal 45 Minuten je Bewerber*in einnehmen. Innerhalb dieser Zeit werden Ihnen 5 Minuten für Fragen an das Auswahlgremium und dem Auswahlgremium 5 Minuten für Fragen an Sie eingeräumt. Insofern stehen Ihnen jeweils 35 Minuten reine Vorstellungszeit zur Verfügung.

3.4. Kriterien zur Veräußerung und Bewertung der Angebote (Zuschlagskriterien und Bewertungsmatrix)

Die Kriterien zur Veräußerung werden wie folgt gewichtet:

a) Kaufpreisangebot **30 Prozent**

Das höchste Kaufpreisangebot erhält die maximale Punktzahl von 450 und das fiktiv niedrigste Angebot (Mindestpreis) die minimale Punktzahl von 0. Kaufpreisangebote zwischen diesen Werten werden linear interpoliert. Die errungene Punktzahl wird kaufmännisch auf ganze Zahlen gerundet.

b) Städtebauliche Gestaltung und Architektur **25 Prozent**

Die Angebote werden im Hinblick auf ihre Architektur, Funktionalität und städtebauliche Gestaltung beurteilt. Darüber hinaus wird ihr zuständiges Projektteam und deren Qualifikation, mögliche Redundanzen sowie die konkrete Bedarfsermittlung, Projekt- / Kostensteuerung und das Qualitätsmanagement beurteilt.

c) Referenzprojekt/e **20 Prozent**

Es wird mindestens ein bereits realisiertes Referenzprojekt aus den vergangenen fünf Jahren vorgestellt und insbesondere im Hinblick auf die Kostenermittlung und -kontrolle sowie den Zielerreichungsgrad beurteilt.

d) Ökologische und energetische Standards **20 Prozent**

Die Angebote werden im Hinblick auf die geplanten ökologischen und energetischen Standards beurteilt (Energieeinsparung, Energiegewinnung, ressourcenschonende und nachhaltige Erstellung etc.).

e) Gestalterische Besonderheit **5 Prozent**

Die Angebote werden im Hinblick auf eine gestalterische Besonderheit als Beziehungsmerkmal zur Namensgebung „Wohnpark Wilhelmsthal“ – welche in Anlehnung an das Schloss Wilhelmsthal gewählt worden ist – beurteilt. Die gestalterischen Elemente sollen sich nicht in oder an den Wohngebäuden, sondern vielmehr im Bereich der Frei- / Außenanlagen wiederfinden.

Unter Anwendung der linearen Interpolationsmethode für den **Buchstaben a** und der untenstehenden Wertungs- / Notenpunkte für die **Buchstaben b bis e** ergibt sich eine maximal erreichbare Punktzahl von insgesamt **1.500 Punkten**, welche sich unter Anwendung der Gewichtung wie folgt auf die Kriterien zur Veräußerung verteilen:

a) Kaufpreisangebot	max. 450 Punkte
b) Städtebauliche Gestaltung und Architektur	max. 375 Punkte
c) Referenzprojekt/e	max. 300 Punkte
d) Ökologische und energetische Standards	max. 300 Punkte
e) Gestalterische Besonderheit	max. 75 Punkte

Formel zur Berechnung der Gesamtpunktzahl:

Gesamtpunktzahl = (Errungene Punktzahl aus der linearen Interpolation nach **Buchstabe a**) +
(Arithmetischer Mittelwert der Punkte nach **Buchstabe b** x 100 x 0,25) +
(Arithmetischer Mittelwert der Punkte nach **Buchstabe c** x 100 x 0,20) +
(Arithmetischer Mittelwert der Punkte nach **Buchstabe d** x 100 x 0,20) +
(Arithmetischer Mittelwert der Punkte nach **Buchstabe e** x 100 x 0,05)

Wertungs- / Notenpunkte:

0 bis 1 Punkt/e – ungenügend

› es wurden keine konkreten verbindlichen Aussagen getroffen

2 bis 4 Punkte – mangelhaft

› es sind zwar Aussagen angerissen worden; sie sind jedoch nicht konkret und unverbindlich

5 bis 7 Punkte – ausreichend

› es sind Aussagen teilweise getroffen worden; sie sind jedoch teilweise nicht konkret und teilweise unverbindlich

8 bis 10 Punkte – befriedigend

› es sind Aussagen vollständig getroffen worden; sie sind jedoch teilweise nicht konkret und teilweise unverbindlich

11 bis 13 Punkte – gut

› es sind Aussagen vollständig getroffen worden; sie sind konkret und verbindlich

14 bis 15 Punkte – sehr gut

› es sind Aussagen über den normalen Detailgrad hinaus vollständig getroffen worden; sie sind sehr konkret. Die Verbindlichkeit wurde sehr nachvollziehbar vermittelt.

Es wird derjenige bzw. diejenige Bewerber*in berücksichtigt, dessen/deren Baukonzept und Projektvorstellung unter Berücksichtigung der Veräußerungskriterien den gesetzten Zielen am ehesten entspricht. Sollte das Auswahlgremium zur Entscheidung gelangen, dass keines der abgegebenen Angebote annehmbar respektive städtebaulich verträglich ist, so behält sich die Gemeinde Calden ausdrücklich das Recht vor, das Konzeptvergabeverfahren ohne Vergabeentscheidung zu beenden.

3.5. Veräußerungsbedingungen

Die Veräußerung des Grundstückes wird an die folgenden Bedingungen geknüpft:

- › Das Grundstück wird für längstens vier Monate reserviert; anschließend erfolgt die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages.
- › Der Grundstückskaufpreis ist spätestens einen Monat nach schriftlicher Anforderung der Gemeinde zu zahlen. Eine anderweitige Regelung im Kaufvertrag ersetzt diese Veräußerungsbedingung.
- › Die Kosten der Beurkundung des Kaufvertrages und die seiner Durchführung trägt der Käufer. Die öffentlichen Abgaben, insbesondere die Grunderwerbssteuer, als auch andere, im Zusammenhang mit der Grundstücksveräußerung stehende Kosten, gehen ebenfalls zu Lasten des Käufers.
- › Das Grundstück wird veräußert, wie es in der Örtlichkeit liegt. Die Rechte des Käufers wegen eines Sach- und / oder Rechtsmangels sind ausgeschlossen.
- › Das auf der Grundlage des Angebotes abgestimmte Gesamtkonzept und die Durchführungsbestimmungen werden integraler Bestandteil des Kaufvertrages.
- › Bis auf Weiteres hat die Fertigstellung des vertraglich vereinbarten Bauvorhabens bis spätestens 31. Dezember 2025 zu erfolgen.
- › Sollte das Bauvorhaben entgegen der vertraglichen Vereinbarungen realisiert werden oder nicht der angebotenen Konzeptqualität entsprechen, so behält sich die Gemeinde Calden das Recht vor, eine Vertragsstrafe von bis zu 500.000,00 EUR zu erheben oder das Grundstück zurückzukaufen (Wiederkaufsrecht). Für nach der Beurkundung nachgewiesene Falschangaben innerhalb des Verfahrens (z. B. falsche Referenzen) behält sich die Gemeinde ebenfalls das Recht vor, eine Vertragsstrafe von bis zu 500.000,00 EUR zu erheben.

3.6. Sonstige Verfahrensgrundsätze und -bedingungen

Für das Verfahren gelten im Übrigen die folgenden Verfahrensgrundsätze und -bedingungen:

- › Die Gemeinde Calden bietet das Grundstück in Abstimmung mit der Hessischen Landgesellschaft mbH zum Verkauf an. Die Veräußerung soll auf der Grundlage dieses Konzeptes erfolgen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich fallbezogen um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes handelt, die weder den Bestimmungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) noch der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL) unterliegt. Die Vorschriften zur Vergabe der Leistungen für die Herstellung der später öffentlichen Erschließungsanlagen bleiben hiervon unberührt.
- › Über die Veräußerung, die Bewerberauswahl, bestimmte Konditionen und / oder den Preis können die Gemeinde Calden bzw. deren Gremien bis zur Beurkundung frei entscheiden.
- › Aus der Teilnahme an diesem Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Gemeinde Calden herleiten. Jegliche Ansprüche gegen die Gemeinde Calden, insbesondere wegen Nichtberücksichtigung, sind ausgeschlossen. Auch für den Fall, dass die Gemeinde das Konzeptvergabeverfahren ohne Vergabeentscheidung beendet, werden Aufwendungen im Zusammenhang mit der Teilnahme am Verfahren (z. B. Erstellung Baukonzept) nicht erstattet.
- › Ein Anspruch der Verfahrensteilnehmer oder Dritter auf Bekanntgabe der übrigen Gebote oder der Verkaufsentscheidung besteht nicht.
- › Die Gemeinde Calden behält sich das Recht vor, Kaufinteressenten zur Abgabe von Nachgeboten (z. B. bei gleicher Punktzahl) aufzufordern.

- › Die Gemeinde Calden behält sich das Recht vor, einen verbindlichen Nachweis über die Finanzierung der Gesamtbaumaßnahme/n (Erschließungsanlagen und Bauvorhaben) zu verlangen.
- › Die Verfahrensteilnehmer haben – auch nach Beendigung des Verfahrens – über alle im Zusammenhang mit der Durchführung der Konzeptvergabe erworbenen Sachstände Stillschweigen zu bewahren, über die Ergebnisse der Arbeit nur mit Zustimmung der Gemeinde Calden zu berichten und Arbeitsergebnisse nur solchen Personen zur Kenntnis zu geben, die an der Erbringung der Leistung beteiligt sind.

4. Anlagen und Hinweise

Dieser Konzeptvergabeunterlage sind die folgenden Anlagen beigefügt:

- › **Angebotsvordruck**
- › **Anlage 15 zum Angebot; Formular Kaufpreisangebot**

Wichtige Hinweise:

Die folgenden Daten werden potentiellen Investoren auf Anfrage zur Verfügung gestellt:

- › Mindestgebot für Kaufpreisangebot
- › Lageplan im DWG-Dateiformat
- › Bestandsplan Wasserversorgungsleitungen im DWG-Dateiformat
- › Bestandsplan Entwässerungsleitungen / Kanal im DWG-Dateiformat

Anschrift und Kontaktdaten:

Gemeinde Calden

Holländische Straße 35

34379 Calden

Tel.: 05674 / 702 - 0

Fax.: 05674 / 702 - 36

E-Mail: gemeinde@calden.de

5. Impressum

Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen sind für die Allgemeinheit bestimmt. Sie erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Sie dürfen nicht zur Beurteilung von Risiken von Anlageentscheidungen oder sonstigen geschäftlichen Entscheidungen im Zusammenhang mit der Gemeinde Calden oder Teilen davon verwendet werden.

Herausgeber:

Gemeindevorstand der Gemeinde Calden, Holländische Straße 35, 34379 Calden

Abbildungs- und Inhaltsnachweis/e:

FN-Änderungsverfahren ZRK 65 „Wohnen/Sportplatz, Calden (Abbildung 1)

virtualcitymap der Stadt Kassel – Vermessung und Geoinformation (Deckblatt und Abbildung 2)

https://www.kassel.de/buerger/kunst_und_kultur/parks_und_gaerten/schlosspark-wilhelmsthal.php
(Abbildung 3)

<https://museum-kassel.de/de/museen-schloesser-parks/schlosspark-wilhelmsthal/schloss-wilhelmsthal>

Grundstück für Mehrfamilienhäuser (Mietwohnungen) im Baugebiet „Zum Feldlager“- Verkaufskriterien - der Stadt Kassel aus Mai 2018

Geoinformationssystem Polygis Gemeinde Calden (Abbildungen 4 und 5)