

Projektsteckbrief

Vergabe des Grundstücks Flur 61, Flurstück 148 „Am Heselsweg 8“ im Rahmen einer Konzeptvergabe

1. Verfahrensgegenstand und Zielsetzung

Das Grundstück Flur 61, Flstck. 148/1, Am Heselsweg 8 soll verkauft werden. Auf diesem sind wohnungswirtschaftliche Vorgaben der Gemeinde Wehrheim zu realisieren.

2. Überblick auf Aufgabenstellung

2.1. Verfahrensart

Das Grundstück soll im Rahmen einer Konzeptvergabe mittels Anhandgabe zum Festpreis=Verkehrswert vergeben werden. Hierbei bewerben sich Kaufinteressierte bei der Gemeinde Wehrheim unter Vorlage eines Konzeptes. Die Gemeinde Wehrheim wählt unter Beachtung der nachfolgend beschriebenen Konzeptkriterien einen Bieter aus. Diesem wird das Grundstück für ein Jahr „anhand“ gegeben. Während dieser Zeit ist die Planung zu konkretisieren, die Finanzierung zu klären und die Baugenehmigung zu beantragen. Liegt nach Ablauf des Jahres kein schlüssiges, umsetzbares Konzept mit einer soliden Finanzplanung vor oder distanziert sich der Bieter von der Bauabsicht, endet die Anhandgabe und die Gemeinde Wehrheim kann wieder frei über ihr Grundstück verfügen. Der den Zuschlag erhaltene Bieter zahlt bei Anhandgabe 1 % des Kaufpreises. Im Falle des Grundstückserwerbs wird dieser Betrag auf den Kaufpreis angerechnet. Sofern ein Grundstückskaufvertrag nicht beurkundet werden kann, erfolgt keine Rückzahlung des Anhandgabeentgeltes.

Die Auswahl erfolgt durch eine vom Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim eingesetzte Vergabekommission. Diese setzt sich zusammen aus:

- Vertreter aus dem Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim
- Vertreter aus der Gemeindevertretung der Gemeinde Wehrheim
- Vertreter und Vertreterin des Fachbereichs Bauverwaltung / Bauleitplanung
- Externe Expertin/Experte der Bauleitplanung

2.2. Ziel

Die Bieter werden über den erteilten Zuschlag sowie den nach der Anhandgabe abzuschließenden Grundstückskaufvertrag verpflichtet, innerhalb eines Zeitraums von 2 Jahren einen Wohnungsmix mit familienfreundlichen Grundrissen, barrierefreien WE und kleineren WE (Singelwohnungen), mind. 50% der WE Ziel 30% unter ortsüblicher Vergleichsmiete zu errichten.

3. Informationen zur Kommune

3.1. Soziodemographie

Der Anteil Wehrheimer Bürger über 60 Jahre beträgt knapp unter 30%, es besteht entsprechend keine Überalterung der Bevölkerungsstruktur.

3.2. Verkehr

Die Gemeinde Wehrheim verfügt über eine gute Anbindung an das übergeordnete Straßennetz. Es existiert eine Anbindung an den Regionalbahnverkehr des Rhein-Main-Verkehrsverbundes (RMV) sowie eine gute Anbindung an den Überland-Busverkehr des Verkehrsverband Hochtaunus (VHT).

3.3. Geographie

Wehrheim liegt in 305 bis 400 Meter Höhe zwischen Bad Homburg vor der Höhe und Usingen. Eine Teilgrenze des Gemeindegebietes und auch der Gemarkung Wehrheim selbst bildet zum Teil der Limes. Die Gemeinde liegt im Rhein-Main-Gebiet, etwa 22 Kilometer nördlich von Frankfurt am Main und 10 Kilometer nördlich der Kreisstadt Bad Homburg vor der Höhe. Die Einwohnerzahl der Gesamtgemeinde beträgt Stand 31.07.2020: 9.861 Einwohner.

4. Informationen zum Grundstück

4.1. Planungsrechtliche Vorgaben gemäß Bebauungsplan

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wehrheim West I“. Die amtliche Fläche des Grundstücks beträgt 2.914 m². Es liegt im Festsetzungsbereich WA = Allgemeines Wohngebiet. Es gilt eine zulässige Grundflächenzahl GRZ=0,4 sowie Geschossflächenzahl GFZ= 0,8. Es ist eine offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen sowie max. 10,0 m Oberkante Gebäude zulässig. An das Grundstück grenzt südlich eine Kindertagesstätte unter kommunaler Verwaltung. An dieser südlichen Grundstücksgrenze ist laut B-Plan ein 3,0 m breiter Streifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen.

Die zu erstellenden Gebäude sind zur ausschließlichen Wohnnutzung vorgesehen. Die nördliche Grundstücksgrenze wird durch die Wohnstraße „Am Heselsweg“ gebildet. Diese wird als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet und bietet im öffentlichen Verkehrsraum eingeschränkte Parkmöglichkeiten. Im Rahmen der Satzung der Gemeinde Wehrheim über die Pflicht zur Schaffung von Stellplätzen ist die erforderliche Anzahl an Stellplätzen durch den Bieter auf dem Grundstück selbst zu schaffen.

5. Verfahren Rechtsrahmen, Verfahrensart

5.1. Vorstellung Verfahrensablauf

- Vorab wird durch die Gemeinde Wehrheim ein Gutachten zur Verkehrswertermittlung in Auftrag gegeben.
- Das Verfahren startet mit der öffentlichen Bekanntmachung über die Internetseite der Gemeinde Wehrheim (www.wehrheim.de), das Immobilienportal KIP Hessen unter www.standort-in-hessen.de sowie die Hessische Ausschreibungsdatenbank (HAD). Die im Vorfeld definierten Wertungskriterien und Qualitätskriterien (6.1) werden mit Festlegung ihrer jeweiligen Gewichtung mit der Bekanntmachung veröffentlicht. Zum Verfahren zugelassen wird, wer die unter 5.2 genannten Eignungskriterien erfüllt.
- Die Angebote, die frist- und formgerecht eingereicht wurden, werden auf Grundlage der Bewertungsmatrix durch die Verwaltung vorgeprüft und durch die eingesetzte Vergabekommission bewertet.
- Die Bieter erhalten die Gelegenheit, ihr Konzept der Vergabekommission vorzustellen (ca. 30 Minuten). Die Kommission entscheidet nach den in der Bekanntmachung festgelegten Wertungskriterien. Die Vergabekommission kann eine Entscheidung mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile des Konzeptes (unter Beachtung der Kriterien) formulieren. Die Entscheidungen werden ausführlich dokumentiert, die Bieter erhalten eine begründete Information nach Verfahrensabschluss.
- Nach Durchführung der Ausschreibung wird das Grundstück dem erfolgreichsten Bieter anhand gegeben, damit dieser für die Kaufentscheidung wesentliche Fragen hinsichtlich der Finanzierung und der im Angebot dargestellten Qualitäten in weiteren Arbeitsschritten klärt. Bei Anhandgabe des Grundstücks an den erfolgreichsten Bieter zahlt dieser 1% des

Kaufpreises. Im Falle des Grundstückserwerbs wird dieser Betrag auf den Kaufpreis angerechnet. Sofern ein Grundstückskaufvertrag nicht beurkundet werden kann, erfolgt keine Rückzahlung des Anhandgabeentgeltes.

- Die Anhandgabe erfolgt für einen Zeitraum von einem Jahr, in dem das Grundstück keinem anderen Interessenten angeboten wird. Für die Zeit der Anhandgabe werden Meilensteine vereinbart, um die im Angebot dargestellten Qualitäten zu realisieren. Diese sind: Architektonisch- und gestalterischen Konzept, Finanzierungskonzept, Entwurfs- und Bauvorlageplanung, energetisches Konzept. Werden wesentliche Bestandteile der Bewerbung verändert, kann die Gemeinde Wehrheim ihre Zustimmung zur Vergabe zurückziehen.
- Mit dem Erwerb des Grundstücks werden die vom Bieter erfüllten Angebotsbedingungen Bestandteil des späteren Kaufvertrages und je nach Eignung durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert.
- Der endgültige Verkauf erfolgt nach Ablauf der Anhandgabefrist. Der Kaufvertrag wird aufgesetzt und die notarielle Beurkundung kann erfolgen.

5.2. Teilnahmeberechtigung, Anforderungen

Ein/e Investor/in kann hausinterne Architekten oder Architektinnen haben. Finanzielle Leistungsfähigkeit und Referenzen sind dann vom/von der Investor/in nachzuweisen. Sollte der/die Investor/in mit einem Architekten zusätzlich als Bietergemeinschaft auftreten, sind die Eignungsanforderungen von beiden Partnern der Bietergemeinschaft zu erfüllen. Maßgeblich für die finanzielle Leistungsfähigkeit ist jene des Investors oder der Investorin. Maßgebliche Referenzen sind die zwei höchstplatzierten Referenzen der Bietergemeinschaft.

Anforderungen an Architekten

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt, zu führen. Ist in dem jeweiligen Herkunftsland die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfzeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß Artikel 46 bis 49 (Architekten) der Richtlinie 2005/36/EG – Berufsanerkenntnisrichtlinie – gewährleistet ist, und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann.

... oder ... Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn die bevollmächtigte Vertretung der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit (Investor/in)

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Investors/der Investorin wird angenommen, wenn sich aus den Bonitätsunterlagen ergibt, dass der diesbezügliche durchschnittliche Umsatz in den letzten drei Jahren jeweils mindestens 5 Mio. € pro Jahr betrug (2,5 Punkte). Bewertet dahingehend, dass bei einem durchschnittlichen Umsatz von mehr als 10 Mio. € pro Jahr die Höchstpunktzahl (5) vergeben wird. Umsätze unterhalb des Wertes 10 Mio. € pro Jahr werden linear interpoliert.

Der durchschnittliche Jahresumsatz sollte dem ein bis zweifachen Wert der hier geschätzten Projektkosten entsprechen.

Eignungskriterien sind:

1. den Umsatz des Unternehmens jeweils bezogen auf die letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, soweit er Bauleistungen und andere Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind, unter Einschluss des Anteils bei gemeinsam mit anderen Unternehmen ausgeführten Aufträgen,
2. die Ausführung von Leistungen in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind,
3. die Eintragung in das Berufsregister ihres Sitzes oder Wohnsitzes, sowie Angaben,
4. ob ein Insolvenzverfahren oder ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt worden ist oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde oder ein Insolvenzplan rechtskräftig bestätigt wurde,
5. ob sich das Unternehmen in Liquidation befindet,
6. dass nachweislich keine schwere Verfehlung begangen wurde, die die Zuverlässigkeit als Bewerber oder Bieter in Frage stellt,
7. dass die Verpflichtung zur Zahlung von Steuern und Abgaben sowie der Beiträge zur gesetzlichen Sozialversicherung ordnungsgemäß erfüllt wurde,
8. dass sich das Unternehmen bei der Berufsgenossenschaft angemeldet hat.

5.3. Form und Frist

Als Bewerbungsunterlagen sind in schriftlicher Form folgende Dokumente einzureichen:

- Bewerbungsbogen (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
- Eigenerklärung zur Zuverlässigkeit (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
- Angaben zum Investor/der Investorin (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
- Angaben zum Architekt/ der Architektin (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
- Benennung des gesamtschuldnerisch haftenden Partners bei einer Bietergemeinschaft (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
- Allgemeine Angaben zum Unternehmen (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
- Struktureller Aufbau des Unternehmens (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
- Auszug aus dem Berufsregister (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
- Bonitätsauskunft (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
- Durchschnittlicher Jahresumsatz der letzten drei Geschäftsjahre (5 Punkte maximal, siehe 5.2)
- Benennung des geplanten Projektteams (KO-Kriterium, wenn nicht vorliegend)
- Referenz 1 (5 Punkte maximal)
- Referenz 2 (5 Punkte maximal)

5 Punkte = Entspricht den Erwartungen sehr gut

4 Punkte = Entspricht den Erwartungen gut

3 Punkte = Entspricht den Erwartungen befriedigend

2 Punkte = Entspricht den Erwartungen ausreichend

1 Punkte = Entspricht den Erwartungen wenig

0 Punkte = Entspricht den Erwartungen in keiner Weise

- Konzeptbeschreibung des Bieters
- Planunterlagen zur Konzeptbeschreibung

5.4. Wertungskriterien

- Wohnungspolitische Vorgaben
- Städtebauliche Vorgaben
- Energetische Vorgaben

5.5. Adresse Eingang Unterlagen

Gemeindevorstand der Gemeinde Wehrheim
- Vergabestelle, Zimmer 1.02
Dorfborngasse 1
61273 Wehrheim

5.6. Zeitplan

6. Prüfung und Wertung Benennung des Wertungsgremiums

6.1. Gewichtung der Wertungskriterien

Gewichtung Konzeptvergabe			
Konzeptqualität		max.	1000
Wohnungspolitische Vorgaben		max.	600
	Wohnungsmix: familienfreundliche Grundrisse und kleinere WE (Singelwohnungen), mind. 50% der WE Ziel 30% unter ortsüblicher Vergleichsmiete		200
	Anzahl der Wohnungen		200
	Barrierefreiheit		200
Städtebauliche Vorgaben		max.	200
	Einhaltung planungs- und baurechtlicher Vorgaben		80
	Städtebauliche Qualität		20
	Architektonische und gestalterische Qualität		20
	Qualität der Erschließung und Verkehrskonzept		40
	Qualität der Freiraum- und Außenflächen		40
Energetische Vorgaben		max.	200
	Mindeststandard ist der gesetzliche Standard		0
	Bessere Standards werde wie folgt bewertet:		
	KFW-Effizienzhaus 70		25
	KFW-Effizienzhaus 55		70
	Effizienzhaus 40		110
	Passivhaus		140
	Effizienzhaus Plus		170
	Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel (Blauer Engel/naturplus)		10
	Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB oder NaWoh)		10
	Brauchwassernutzungskonzept		10

7. Anhang

7.1. Stellplatzsatzungen

7.2. Bebauungsplan

Bauamt Wehrheim

09.09.2020

gez. F. Dechert