

AUFGABENSTELLUNG

Konzeptvergabe
Nachnutzung Musikschulgelände
GRÜNSTADT



GRÜNSTADT

B Ä U M L E
Architekten | Stadtplaner

**HILLE
+ TESCH**

Architekten
Stadtplaner

IMPRESSUM

Veräußerer

Stadtverwaltung Grünstadt
vertreten durch
Bürgermeister Klaus Wagner

Kreuzerweg 2
67269 Grünstadt

Ansprechpartnerin: Karin Beck

Telefon: +49 (0) 6359/805-510

Telefax: +49 (0) 6359/805-500

E-Mail: karin.beck[at]gruenstadt.de

Website: www.gruenstadt.de

Verfahrensbetreuung (Kontaktstelle)

Hille Tesch Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Bahnhofstraße 23
55218 Ingelheim

mit

BÄUMLE Architekten | Stadtplaner
Langgässerweg 26
64285 Darmstadt

Ansprechpartner: Marcus Hille, Gregor Bäumle

Telefon: +49 (0) 6132 / 40349

E-Mail: gruenstadt[at]hillearchitekten.de

Website: www.hillearchitekten.de

Grünstadt, den 31.03.2021

Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt. Selbstverständlich beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

INHALTSVERZEICHNIS

TERMINE

05

TEIL A VERFAHRENSBEDINGUNGEN

1. Anlass, Gegenstand und Zweck des Verfahrens	06
2. Verfahrensart	07
3. Zulassungsbereich, Sprache	07
4. Teilnahmeberechtigung	08
5. Teilnahmeerklärung	08
6. Bewertungskommission	09
7. Projektunterlagen	10
8. Planungs- und Angebotsleistungen	10
9. Einzureichende Unterlagen	11
10. Kennzeichnung der Unterlagen	12
11. Bewertungskriterien	12
12. Rückfragen und Kolloquium	13
13. Abgabetermin	13
14. Vergabeempfehlung	14
15. Abschluss des Verfahrens	14
16. Nachprüfung	15
17. Nutzung	15
18. Grundstücksvergabe Beauftragung	15
19. Gestalterische Qualitätssicherung	18
20. Haftungsbeschränkung	18

TEIL B AUFGABENSTELLUNG

1.	Grünstadt	19
2.	Der Wohnungsmarkt in Grünstadt	20
3.	Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Grünstadt	20
4.	Grundstück	21
5.	Fotodokumentation	24
6.	Die Aufgabenstellung	26
6.1	Die Konzeptvergabe	26
6.2	Allgemeine Anforderungen	27
6.3	Planungsaufgabe und Nutzungsverteilung	28
6.4	Geförderte Wohnungen	29
6.5	Standards	30
7.	Planungshinweise	32
7.1	KFZ-Stellplätze	32
7.2	Fahrrad-Stellplätze	32
7.3	Energetische Aspekte	32
8.	Freiflächen	32
9.	Richtlinien, Verordnungen und Planungshinweise	33

QUELLEN

34

Konzeptvergabe Nachnutzung Musikschulgelände Grünstadt

TERMINE (Voraussichtlich)

Vorbesprechung Bewertungskommission	14.01.2021
Bürgerinformation	27.01.2021
Gremienbeschluss	09.02.2021
Tag der Bekanntmachung	16.02.2021
Abgabe der Teilnahmeanträge	18.03.2021
Prüfung der Teilnahmeanträge	26.03.2021
Ausgabe der Verfahrensunterlagen	31.03.2021
Schriftliche Rückfragen bis	19.04.2021
Rückfragenkolloquium	22.04.2021
Abgabe Angebotsunterlagen	03.06.2021
Abgabe Modell	10.06.2021
Sitzung Bewertungskommission	24.06.2021
Gremienbeschluss	06.07.2021

VORABZUG

TEIL A – VERFAHRENSBEDINGUNGEN

1. Anlass, Gegenstand und Zweck

Die Stadt Grünstadt liegt überaus verkehrsgünstig an der BAB 6 und zählt zur Metropolregion Rhein-Neckar. Infolge eigener Wirtschaftskraft wie auch wegen der Verflechtung in der Region weist Grünstadt ein besonders starkes Zuzugsgeschehen auf und gilt als sehr attraktiver Wohnstandort. Verwaltung & Kommunalpolitik beschäftigen sich daher seit 2 Jahren intensiv mit der Thematik des bezahlbaren, preisgünstigen und auch des sozialen Wohnungsbaus im Gemarkungsgebiet. Dies vor dem Hintergrund stetig ansteigender Preise für Grundstücke und Mieten sowie eines ca. 234 Einheiten umfassenden WE-Angebots im unmittelbaren kommunalen Zugriff. Die Nachfragen nach Grundstücken und die Marktaktivitäten freier Bauträger sind ungebrochen. Insoweit besteht kein tatsächliches Wohnraumversorgungsproblem, vielmehr ein Defizit an Wohnraumangeboten in einem preisgedämpften Segment.

Die Stadt Grünstadt verfügt seit langen Jahren über eine in kommunaler Trägerschaft befindliche Musikschule. Im Jahr 1989 erfolgte ein Ortswechsel, die Musikschule bezog ihr neues Domizil in der Schlachthofstraße ½ gegenüber dem Peterspark. Aufgrund des stetigen Wachstums sowie der Öffnung nach außen, fand eine Aufweitung des Angebots im Veranstaltungsbereich statt. Aus diesem Grund ergeben sich auch neue räumliche Anforderungen, denen das aktuelle Gebäude nicht mehr gerecht wird. So ist für die Musikschule erneut ein Umzug geplant: zurück in den Leininger Oberhof, der aktuell im Rahmen des Förderprogramms „Aktive Stadtzentren“ saniert und zu einem Kulturzentrum ausgebaut wird. In der Folge wird die Immobilie in der Schlachthofstraße innerhalb der nächsten zwei Jahre freigezogen werden.

Das Grundstück der Musikschule besteht aus dem Flurstück 2193/4 und hat eine Größe von ca. 2.552m². Ausweislich Grundbuchblatt 5621 des Amtsgerichtes Grünstadt ist die Stadt Grünstadt alleinige Eigentümerin.

Im Zentrum der Konzeptvergabe des Grundstücks Schlachthofstraße ½ / Musikschule steht die Schaffung eines Angebotes preisgedämpften Wohnens. Davon soll min. 50% im öffentlich geförderten Wohnungsbau sein. Mit der zukünftigen Nutzung der Liegenschaft möchte die Stadt Grünstadt einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung im bezahlbaren Segment leisten. Dabei sollen insbesondere preisgünstige Wohnangebote für einen breiten Querschnitt der Stadtgesellschaft entstehen.

Ziel ist es, die nach den Vorgaben der Stadt beste Lösung für den Standort zu finden und die Qualität des zukünftigen Konzepts für den Standort in den Mittelpunkt der Vergabeentscheidung zu stellen. Im Sinne der aktiven kommunalen Wohnungspolitik plant die Stadt Grünstadt, das Grundstück nicht zu verkaufen, sondern im Erbbaurecht auf 60 Jahre zu verpachten.

Die Zielsetzungen werden in Teil B der Aufgabenstellung näher ausgeführt.

2. Verfahrensart

Im Rahmen von Konzeptvergaben werden kommunale Grundstücke nicht unter dem Kriterium des höchstmöglichen Erlöses abgegeben, sondern nach der Qualität des Konzeptes von Nutzung, Städtebau, Architektur und weiteren Kriterien.

Die Vergabe des ehemaligen Musikschulgrundstücks in Grünstadt erfolgt als einstufiges Bestgebotsverfahren nach dem „Zweiumschlagprinzip“, d. h. der Preis wird neben den qualitativen Kriterien (untergeordnet) berücksichtigt. Dabei wird das Konzept mit 65% und das Preisangebot mit 35% gewichtet. Jeder Bewerber bzw. jedes Bewerberkonsortium hat die Möglichkeit, mit einem Konzept am Konzeptvergabeverfahren teilzunehmen – vorausgesetzt ist die Eignung gemäß der vorgegebenen Eignungskriterien.

Die qualitative Bewertung der Konzepte erfolgt durch ein Gremium dem Vertreter der Stadt Grünstadt sowie externe Fachleute (Architekten und Stadtplaner) angehören werden. Die Bewertungskommission wird sich in einer offenen Diskussion mit den Beiträgen auseinandersetzen und eine Vergabeempfehlung aussprechen. Die Abgabe des Preisangebots erfolgt in einem verschlossenen Umschlag. Die Umschläge mit den Kaufpreisangeboten werden erst nach Abschluss der qualitativen Bewertung der Konzepte geöffnet.

Nach Abschluss der Angebots- und Bewertungsphase wird die Stadt Grünstadt dem Bieter des Bestgebotes in Verhandlungen eintreten mit dem Ziel, das Grundstück an diesen Bieter in Erbpacht zu vergeben. In dieser Phase soll sichergestellt werden, dass die im Angebot dargestellten Qualitäten und Inhalte realisiert werden. Es ist vorgesehen einen notariellen Erbbaurechtsvertrag auf Grundlage des Konzeptangebots zu schließen. Die wesentlichen Vertragskonditionen sind unter Punkt A 18 beschrieben. Es wird beabsichtigt ergänzend einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Gestaltung des Baurechts und sonstiger Folgemaßnahmen / Kosten zu schließen.

Sollten die Verhandlungen mit dem erstrangig platzierten Bieter scheitern, kann die Stadt Grünstadt von der Vergabe absehen und mit dem jeweils nachrangig platzierten Bieter in Verhandlungen eintreten. Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe trifft der Rat der Stadt Grünstadt. Über das Ergebnis werden die Bewerber elektronisch informiert.

3. Zulassungsbereich, Sprache

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten, mit denen die EU Freihandelsabkommen unterzeichnet hat (vgl. Art. 15 Richtlinie 2014/24/EU).

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Bewerbungen, alle Beschreibungen sowie ggf. Vermaßungen der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutsche DIN-Normen und baurechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO), BNatSchG, BImSchG, usw.) sind den Planungen zugrunde zu legen. Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss der Beteiligten.

4. Teilnahmeberechtigung und Zulassungskriterien

Teilnahmeberechtigt sind Marktakteure, die als Bauträger, Investor oder Bestandshalter auftreten. Die Bewerbung von Baugruppen, Bauherrengemeinschaften und Baugenossenschaften in Verbindung mit einem der vorgenannten Akteure wird begrüßt.

Die Teilnehmer müssen geeignet bzw. in der Lage sein, Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb des Gesamtprojektes zu übernehmen. Des Weiteren sind sie zur Zusammenarbeit mit einem oder mehreren Architekten verpflichtet. Eine darüber hinausgehende Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten wird begrüßt.

Im Falle des Vergabebeschlages ist gewünscht, dass der Marktakteur die im Verfahren eingebundenen Architekten/Planer, sofern wirtschaftlich unabhängig, mit den erforderlichen Planungsleistungen bis HOAI-Leistungsphase 4 und mindestens die Teilleistung zur Ausarbeitung gestalterischer Leitdetails in der Leistungsphase 5 beauftragt.

Die fachlichen Anforderungen an den oder die Architekten sind erfüllt, wenn diese gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt, ggf. Landschaftsarchitekt zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG „Berufsanerkennungsrichtlinie“ gewährleistet ist und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Aufgabenstellung nachweisen kann.

Um die Eignung im Sinne der Eignung der Bewerber beurteilen und überprüfen zu können, werden im Folgenden transparente und nichtdiskriminierende Zulassungskriterien bzw. Mindesteignungsbedingungen vorgegeben. Nur bei Erfüllung der Kriterien und der fristgerechten und vollständigen Einreichung aller geforderten Unterlagen werden die Bewerber für die folgende Angebotsphase zugelassen.

5. Teilnahmeerklärung

Als Zulassungsvoraussetzung ist eine Teilnahmeerklärung unter Verwendung des Formblatts 'GKM_Teilnahmeerklärung' in digitaler Form einzureichen. Sie beinhaltet neben dem Formblatt mit Angaben zum Bewerber und der rechtsverbindlichen Zeichnung durch den bevollmächtigten Vertreter folgende Anlagen:

A Marktakteur:

- A1. formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut
- A2. formlose Absichtserklärung eines Kreditinstituts zur Bereitschaft, das Gesamtprojekt im Fall des Zustandekommens eines Erbpachtvertrages an den Investor zu üblichen Konditionen zu finanzieren

B Architekt:

- B1. Nachweis(e) Berufszulassung(en) (Architekt/ggf. Landschaftsarchitekt)

Das Formblatt kann ausschließlich auf der Homepage des verfahrensbetreuenden Büros Hille Tesch Architekten + Stadtplaner PartGmbB unter www.hillearchitekten.de/WM/GKM eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Teilnahmeerklärung in digitaler Form mit den geforderten Anlagen muss bis spätestens zum 18.03.2021, 12:00Uhr postalisch oder persönlich an folgende Adresse übersandt werden:

Hille Tesch Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Stichwort: GKM_Teilnahmeerklärung
Bahnhofstraße 23
55218 Ingelheim

Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Eingangs der Unterlagen. Es besteht kein Anspruch auf Nachforderung fehlender oder fehlerhafter Unterlagen oder Angaben,

Zur Information werden den Bewerbern folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1. Aufgabenstellung Teil A
2. Projektinformationen

Die Projektunterlagen erhält, wer die Zulassungsvoraussetzungen, belegt durch die geforderten Unterlagen und Erklärungen, erfüllt.

6. Bewertungskommission

Vertreter der Stadt Grünstadt (stimmberechtigt):

Klaus Wagner, Bürgermeister, Stadt Grünstadt
Christoph Zaremba, Beigeordneter Stadt Grünstadt
Mimmo Scarmato, Stadtrat CDU
Alise Höhn, Stadträtin FDP
Karlheinz Schneider, Stadtrat FWG
Klaus Stemler, Stadtrat SPD
Elke Vetter, Stadtrat Grüne
Karin Beck, Stadt Grünstadt
Hans Tisch, 1. Beigeordneter, Stadt Grünstadt
Eugen Eibel, Beigeordneter der Stadt Grünstadt

Berater (stimmberechtigt):

Dr. Fred Gresens, Architekt, Vorsitzender Gemibau – Mittelbadische
Baugenossenschaft eG, Hohberg
Prof. Dr.-Ing. Annette Rudolph-Cleff, Architektin, Mannheim
Thomas Wirth, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, Kitzingen
Dirk Theobald, Stadtplaner, Stadt Grünstadt
Jennifer Klose, Immobilienfachfrau, Stadt Grünstadt

Die Stadt Grünstadt behält sich vor, weitere Sachverständige hinzuzuziehen. Ebenso behält sie sich vor, im Falle des Ausfalls eines Gremiumsmitglieds einen adäquaten Ersatz zu benennen.

Die Vorprüfung erfolgt durch Hille Tesch Architekten + Stadtplaner mit Bäumle Architekten | Stadtplaner. Nach Bedarf werden Sachverständige hinzugezogen.

7. Projektunterlagen

Zur Bearbeitung werden allen Teilnehmern folgende Anlagen digital zur Verfügung gestellt:

1. Aufgabenstellung mit Teil A – Verfahrensbedingungen und Teil B – Planungs- und Bauaufgabe (pdf-Datei)
2. Formular Verfassererklärung (word-Datei)
3. Plangrundlage (dxf-, dwg-Datei)
4. Berechnungsformular Kennwerte (xls-Datei)
5. Angebotsformular Erbpachtzins
6. Luftbild (jpg-Datei)
7. Baugrundgutachten zum Planungsgebiet (pdf-Datei)
8. Spartenplan mit Kanalverlauf (pdf-Datei)

Die Modelleinsatzplatte wird durch den Modellbauer an die Bewerber versendet:

9. Modelleinsatzplatte M. 1:500

Konzeptvergabe Nachnutzung Musikschulgelände Grünstadt

Die Unterlagen zum Verfahren werden den zur Teilnahme berechtigten Bewerbern zum Ausgabetermin durch das betreuende Büro ausschließlich in digitaler Form übersandt.

Auf dem gleichen Weg werden ggf. aktualisierte oder ergänzende Unterlagen, auch des Kolloquiums, zur Verfügung gestellt.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen nur im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren verwendet werden. Alle Unterlagen sind von den Teilnehmern vertraulich zu behandeln.

8. Planungs- und Angebotsleistungen

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen gefordert:

1. Lageplan M. 1:500

Unter Verwendung der von der Stadt Grünstadt gelieferten digitalen Grundlage, Dachaufsicht mit Darstellung aller Baukörper, Eintragung der Gebäudehöhen als Geschosszahlen.

2. EG-Grundrissplan M. 1:200

Darstellung der EG-Ebene mit Lage öffentlicher und privater Stellplätze und TG-Zufahrten, Straßenflächen, Lage der Zufahrten und Eingänge, Freiflächenkonzept.

3. Ebenenpläne M. 1:200

Grundrisse aller Geschoss-/Regelebenen mit Bezeichnung der geplanten Nutzungen, Angaben der Stellplatzanzahl.

4. Schnitte M. 1:200

Alle zum Verständnis notwendigen Schnitte, min. jedoch ein Nord-Süd und ein West-Ost Schnitt durch die beiden Teilbereiche mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie der Geschossigkeit der geplanten Bebauung.

5. Ansichten M. 1:200

Alle Straßen- und weitere zum Verständnis notwendigen Ansichten, Darstellung im Kontext der Nachbarbebauungen unter Verwendung der von der Stadt Grünstadt gelieferten digitalen Grundlagen.

7. Erläuterungen

Sind auf den Plänen in Form von Konzeptskizzen und Texten entsprechend den Beurteilungskriterien (siehe Punkt 13) mit darzustellen.

7. Berechnungen

Der Kennwerte (NUF/Wohnfläche, Anzahl Wohneinheiten, BGF, GRZ, GFZ) unter Verwendung des Berechnungsformulars.

Konzeptvergabe Nachnutzung Musikschulgelände Grünstadt

8. Modell M. 1:500

Auf zur Verfügung gestellter Einsatzplatte.

9. formloses Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

10. verschlossener, undurchsichtiger und äußerlich nur durch die Kennzahl gekennzeichneten Umschlag mit:

10.1 Preisangebot unter Verwendung des Kostenformulars

10.2 Verfassererklärung

Zur Präsentation stehen jedem Bewerber max. 2 Pläne im Format DIN A0 Hochkant zur Verfügung.

Es erleichtert die Arbeit der Bewertungskommission, wenn sich die Teilnehmer dabei am Musterlayout orientieren.

Jeder Bewerber darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

9. Einzureichende Unterlagen

Die Planunterlagen sind wie folgt einzureichen:

Papier:

- Präsentationspläne gerollt
- Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
- Berechnungsformular
- Erläuterungsbericht

Datenträger (CD oder USB-Stick) mit:

- Präsentationspläne als einzelne pdf-Dateien
- Vorprüfpläne (Flächen als Polygone) vorzugsweise als vwx-Dateien, ansonsten dwg-Dateien
- Berechnungsformular (unter Verwendung Tabelle Anlage) als xls- und pdf-Datei
- Einzelkomponenten der Pläne wie Schwarzplan, Städtebaulicher Entwurf, Schnitte, Vertiefung, Erläuterungen etc. für die anschließende Dokumentation (300 dpi, cMYK) als jpg- oder tif-Dateien in Originalgröße für den Vorprüfbericht
- Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4 Seiten) für die Vorprüfung als pdf-Datei

10. Kennzeichnung der Unterlagen

Die Kennzeichnung der Arbeiten hat auf allen eingereichten Teilen in der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern, die nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein darf, zu erfolgen.

Als Kennzahl dürfen nicht gewählt werden:

- Datum der Abgabe
- Zahlenreihe
- sechs gleiche Ziffern
- Geburtsdatum des Verfassers

Die Unterlagen und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Verfasserin oder des Verfassers tragen.

11. Bewertungskriterien

Die im Folgenden aufgeführten Kriterien für die Bewertung der Konzepte durch die Kommission werden sein (Aufzählung ohne Rangfolge):

- Formalleistungen (Leistungs- und Programmerfüllung)
- Städtebau und Quartier
- Wohnungswirtschaftliche und wohnsoziale Ziele
- Architektur und Funktion
- Nachhaltigkeit

12. Rückfragen und Kolloquium

Schriftliche Rückfragen zur Aufgabenstellung können ausschließlich per E-Mail bis zum 19.04.2021 an das verfahrensbetreuende Büro gerichtet werden.

Adresse: gruenstadt[at]hillearchitekten.de
Betreff: GKM_Rückfragen Kolloquium

Bitte nennen Sie die Ziffer der Aufgabenstellung auf den sich die Rückfrage bezieht.

Am 22.04.2021 um 14:15 Uhr findet ein Kolloquium statt, zu dem das Gremium und die Verfahrenssteilnehmer eingeladen sind.

Ort: Rathaus der Stadt Grünstadt, Kreuzerweg 2, 67269 Grünstadt

Alternativ wird ein digitales Kolloquium z.B. als Videokonferenz durchgeführt.

Die Beantwortung der Rückfragen wird in einem Protokoll festgehalten und allen Teilnehmern zeitnah über das Vergabeportal zur Verfügung gestellt. Die Antworten werden Bestandteil der Aufgabenstellung.

13. Abgabetermin

Einlieferungstermin für die Angebotsunterlagen inkl. Planunterlage ist der 03.06.2021.

Einlieferungstermin für das Modell ist der 10.06.2021.

Die Unterlagen / Modelle können an die Adresse des betreuenden Büros auf dem Postweg gesendet oder persönlich abgegeben werden. Bei der persönlichen Abgabe der Unterlagen ist die Einhaltung der Anonymität zu beachten. Das betreuende Büro ist von Montag bis Freitag: 9:00 -16:00 Uhr besetzt.

Werden die Unterlagen / Modelle per Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben, gilt das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum als Zeitpunkt der Abgabe. Die Teilnehmer müssen Einlieferungsscheine bzw. Empfangsbestätigungen bis zum Abschluss des Verfahrens aufbewahren und auf Verlangen vorlegen. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung als Absender die Adresse des betreuenden Büros zu verwenden. Die Arbeiten müssen für den Empfänger kostenfrei zugestellt werden.

Die Teilnehmer haben für die rechtzeitige und vollständige Einlieferung Sorge zu tragen. Rechtzeitig aufgegebene Unterlagen / Modelle, die später als 10 Tage nach dem

Konzeptvergabe Nachnutzung Musikschulgelände Grünstadt

Einlieferungstermin eintreffen werden zunächst nicht zur Beurteilung zugelassen. Die endgültige Entscheidung über die Zulassung trifft in diesem Fall das Gremium.

Bei persönlicher Abgabe der Unterlagen / Modelle an der Adresse des betreuenden Büros gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datumsangabe als Zeitpunkt der Abgabe.

14. Vergabeempfehlung

Die Vergabe des ehemaligen Musikschulgrundstücks in Grünstadt erfolgt als Bestgebotsverfahren nach dem „Zweiumsschlagprinzip“. Dabei wird das Konzept mit 65% und das Preisangebot mit 35% gewichtet.

Die qualitative Bewertung der Konzepte erfolgt durch die Bewertungskommission. Sie wird sich in einer offenen Diskussion mit den Beiträgen auseinandersetzen. Die Arbeitsweise wird an die Durchführung einer Preisgerichtssitzung eines RPW-Planungswettbewerbs angelehnt. Entsprechend der Qualität der Arbeiten wird in Bezug auf die festgelegten Bewertungskriterien eine Rangfolge der Arbeiten der engeren Wahl gebildet.

Die Abgabe des Preisangebots erfolgt in einem verschlossenen Umschlag. Die Umschläge mit den Kaufpreisangeboten werden erst nach Abschluss der qualitativen Bewertung der Konzepte geöffnet. Die Preisangebote werden linear im Verhältnis zum Höchstgebot bewertet.

	Zuschlagskriterium	Punkte	Wichtung	Punkte max.
1.	Ergebnis qualitative Bewertung: 1. Rang: 5 Punkte 2. Rang: 4 Punkte 3. Rang: 3 Punkte 4. Rang: 2 Punkte 5. Rang: 1 Punkt	1-5	65%	325 Punkte
2.	Preisangebot Der Bieter mit dem höchsten Preisangebot erhält 5 Punkte. Aus dem Produkt Punktezahl Einzelkriterium x Gewichtung des Zuschlagskriteriums folgt die nach Maßgabe der Tabelle erzielte Punktezahl. Die Preisangebote der übrigen Bewerber werden linear im Verhältnis zum Höchstgebot bewertet ($5 \times x/y$, wobei $x =$ Höchstangebot; $y =$ Angebot	1-5	35%	175 Punkte

Konzeptvergabe Nachnutzung Musikschulgelände Grünstadt

des jeweiligen Bieters). Die so ermittelte Punktzahl wird kaufmännisch auf eine volle Punktzahl gerundet und in die Bewertungsmatrix übertragen. Aus dem Produkt Punktezahl Einzelkriterium x Gewichtung des Zuschlagskriteriums folgt die nach Maßgabe der Tabelle erzielte Punktezahl.			
Summe		100%	500 Punkte

Auf Grundlage der festgestellten Rangfolge wird die Vergabeempfehlung durch die Bewertungskommission ausgesprochen.

15. Abschluss des Verfahrens

Das Protokoll der Sitzung der Bewertungskommission wird an alle Mitglieder der Bewertungskommission und die Bewerber versandt.

16. Nutzung

Die eingereichten Arbeiten dürfen von der Stadt Grünstadt sowie dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz im Rahmen der Verfahrensdokumentation, und Öffentlichkeitsbeteiligung auch im Zusammenhang mit Förderprogrammen veröffentlicht werden. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Urheberrechtlich geschützte Teillösungen von Teilnehmern, die bei der Grundstücksvergabe nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung und mit Einwilligung der Verfasser genutzt werden.

Die eingereichten Unterlagen und Modelle der in der Rangfolge berücksichtigten Arbeiten werden Eigentum der Stadt Grünstadt. Nicht rangierte Arbeiten werden von der Stadt Grünstadt nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Aufforderungen zum Rückversand sind innerhalb der 4 Wochenfrist zu senden an:

Karin Beck
E-Mail: karin.beck[at]gruenstadt.de

Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an den Unterlagen und den Modellen zu verzichten. Die Unterlagen und Modelle werden dann entsorgt.

18. Grundstücksvergabe - Beauftragung

Die Grundstücksfläche des ehemaligen Musikschulgeländes soll vorbehaltlich der Zustimmung des Rats der Stadt Grünstadt und auf Basis der Bewertung des am besten bewerteten Konzeptangebots auf Grundlage eines Erbpachtvertrages vergeben werden. ^P_{ISEP}

Der erfolgreiche Bieter erhält eine formlose Grundstücksreservierung, an die sich die Stadt Grünstadt für eine angemessene Frist gebunden hält. Zur Absicherung der Ziele werden im Erbpachtvertrag Rechte zu Gunsten der Stadt Grünstadt festgeschrieben. Die wesentlichen Vertragskonditionen werden im Folgenden aufgelistet:

- Der Erbpachtzins (Mindestgebot) beträgt 13.000,00 € (netto/anno)
- Der angebotene Erbpachtzins ist ab dem Zeitpunkt der Beurkundung des Erbbauvertrages fällig.
- Der Marktakteur verpflichtet sich, das Bauvorhaben entsprechend dem im Verfahren ausgewählten Entwurf ab Beurkundung des Erbpachtvertrages bezugsfertig herzustellen. Im Falle der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist der Zeitpunkt der Planreife nach §33 BauGB maßgeblich.
- Der Marktakteur verpflichtet sich vor Zuschlagserteilung die Finanzierungsbestätigung eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstitutes vorzulegen, aus der sich die Bereitschaft des bestätigenden Instituts ergibt, das Projekt in der zum Zeitpunkt der Beurkundung erkennbaren Größenordnung (d.h. BGF, min. 50% öffentlich geförderter Wohnungen, Erbpachtzins in EURO, voraussichtliche Planungs- und Baukosten, Bauzeit max. 4 Jahre) zu finanzieren.
- Es werden ein Vorkaufsrecht für den Marktakteur sowie eine Wertsicherungsklausel für den Erbbauzins als Vertragsbedingung vereinbart
- Das Grundstück darf vom Marktakteur nur für die im Rahmen des Baukonzepts dargestellten Nutzungen verwendet werden. Diese Beschränkung wird zu Gunsten der Stadt Grünstadt im städtebaulichen Vertrag gesichert.
- Der Marktakteur verpflichtet sich, 50% der Wohnfläche für Haushalte deren Einkommen nach §13 Abs. 2 LWoFG nicht übersteigt mit einer Miet- und Belegungsdauer von 20 Jahren oder mehr zu errichten. Hierzu wird auf die entsprechenden Förderprogramme der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB) verwiesen. Für Rückfragen diesbezüglich steht die ISB für die Verfahrensteilnehmer direkt zur Verfügung:

Konzeptvergabe Nachnutzung Musikschulgelände Grünstadt

Alexandra Wüst

Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB)

Wilhelm-Theodor-Römheld-Straße 30, 55130 Mainz

Telefon 06131 6172-1764

Telefax 06131 6172-1385

alexandra.wuest[at]isb.rlp.de

www.isb.rlp.de

- Die Überlassung der Liegenschaft erfolgt unter der Voraussetzung, dass das zur Ausführung vorgesehene Entwurfskonzept unter Wahrung der dem Verfasser zustehenden Urheberrechts realisiert wird. Im Falle des Vergabezuschlages ist gewünscht, dass der Marktakteur die im Verfahren eingebundenen Architekten/Planer, sofern wirtschaftlich unabhängig, mit den erforderlichen Planungsleistungen bis HOAI-Leistungsphase 4 und mindestens die Teilleistung zur Ausarbeitung gestalterischer Leitdetails in der Leistungsphase 5 beauftragt.
- Die abgestimmte Entwurfsplanung und eine qualifizierte und detaillierte Baubeschreibung werden Bestandteil des Erbbauvertrages.
- Verletzt der Marktakteur die von ihm übernommene Bauverpflichtung, wobei es auf ein Verschulden nicht ankommt, kann die Stadt jederzeit vom Erbpachtvertrag zurücktreten. Diese Rechte bestehen insbesondere auch in dem Fall, dass nicht entsprechend dem in der Konzeptvergabe ausgewählten Entwurf und entsprechend der von der erteilten Baugenehmigung gebaut wird, sofern die Abweichung nicht nachträglich von der Stadt und wenn erforderlich von der Baubehörde genehmigt worden ist. Entsprechende Rechte stehen der Stadt auch zu, sofern eine Weitergabe vor Erfüllung der Bauverpflichtung erfolgt.

Weiter stehen die entsprechenden Rechte der Stadt zu, wenn eine zweckentfremdende Nutzung aufgenommen wird, wenn über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren eröffnet bzw. ein diesbezüglicher Antrag mangels Masse abgewiesen wird (§ 26 InsO), bevor die Bauverpflichtung erfüllt ist. Eine Grunddienstbarkeit bzgl. der Bauverpflichtung im Grundbuch ist einzutragen.

- Bei Ausübung des Rücktrittsrechts gilt: Sofern der Marktakteur seine Bauverpflichtung noch nicht erfüllt hat, ist er verpflichtet, das Grundstück auf seine Kosten in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Kommt der Marktakteur mit der Erfüllung dieser Verpflichtung in Verzug, so ist die Stadt berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten ausführen zu lassen.

Konzeptvergabe Nachnutzung Musikschulgelände Grünstadt

Zur Absicherung dieser Verpflichtung stellt der Investor eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage. Sofern die Grundstücke im Zeitpunkt der Ausübung des Rücktritts oder des Wiederkaufsrechts bereits bebaut sein sollten und die vorhandene Bausubstanz für die Stadt verwertbar ist, werden die Baulichkeiten von der Stadt mit dem Verkehrswert vergütet. Eine Verwertbarkeit im vorstehend beschriebenen Sinne liegt dann vor, wenn die Stadt im Fall der Kündigung des Erbpachtvertrages die vorhandene Bausubstanz durch Weiterverpachtung oder -äußerung an einen anderen Marktakteur wirtschaftlich nutzen kann. In diesem Fall erfolgt die Schätzung des Verkehrswerts durch den Gutachterausschuss des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz. In jedem Fall ist der Vergütungsanspruch für die übernommene Bausubstanz auf den Preis beschränkt, den die Stadt im Fall der Weiterveräußerung über den dann geltenden aktuellen Bodenwert erzielt.

- Der Marktakteur hat den Rücktritt aus dem Erbpachtvertrag entstehenden Kosten zu tragen. Der Erbpachtzins ist nach lastenfreiem Eigentumswechsel zinslos zurückzuerstatten.

Wenn der ausgewählte Marktakteur nicht innerhalb einer angemessenen Frist von ca. 6 Monaten nach Abschluss des Verfahrens bzw. „Optionierung des Grundstücks“ den Erbpachtvertrag mit den entsprechenden Realisierungsverpflichtungen unterschrieben hat, so behält sich die Stadt Grünstadt vor mit dem jeweils nachrangig platzierten Bieter in Verhandlungen eintreten.

Ein Anspruch auf Honorierung von Planungsleistungen gegenüber der Stadt Grünstadt über das Konzeptvergabeverfahren hinaus besteht nur, wenn diese die Ergebnisse für ihre eigenen Planungszwecke verwendet.

19. Gestalterische Qualitätssicherung

Der jeweilige Entwurfsstand ist im Mindesten nach Abschluss der Leistungsphasen 2 und 3 der Stadt Grünstadt zu erläutern. Der Investor verpflichtet sich wesentliche Änderungswünsche im Rahmen der Planungsfortschreibung anzuzeigen und mit der Stadt Grünstadt abzustimmen. Geht der Marktakteur auf die Empfehlungen der Stadt Grünstadt nicht ein, so kann die Stadt Grünstadt vom Erbpachtvertrag zurücktreten. Zur Sicherung der Qualität wird der im Verfahren eingereichte Entwurf Teil des städtebaulichen Vertrages.

20. Haftungsbeschränkung

Die jeweiligen Parteien können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Erbpachtvertrages ableiten. Sollten innerhalb des Auswahlverfahrens keine zufriedenstellenden Konzepte eingehen oder der Rat der Stadt Grünstadt der Vergabeempfehlung nicht folgen so kann die Stadt Grünstadt das Verfahren beenden, ohne dass Schadenersatzansprüche der Teilnehmer bzw. Bewerbergemeinschaften gegenüber der Stadt entstehen.

Die bereitgestellten Informationen auf und in den Planunterlagen wurden durch die Stadt Grünstadt sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Weder die Aufgabenstellung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Stadt Grünstadt auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

Aufgrund der Pandemiesituation behält sich die Stadt Grünstadt eine Änderung der Veranstaltungsformate, u.a. eine digitale Durchführung bei.

VORABZUG

QUELLEN

Projektskizze zum Förderantrag, Stadtverwaltung Grünstadt, Stand 23.07.2020

Hinweis:

Alle in dieser Broschüre verwendeten Abbildungen und Plangrafiken wurden, soweit nicht anders bezeichnet, von der Stadtverwaltung Grünstadt zur alleinigen Verwendung in Zusammenhang mit dem Konzeptergabeverfahren zur Verfügung gestellt. Eine darüberhinausgehende Nutzung bedarf der Genehmigung durch die Stadt Grünstadt. Bei der Verwendung von Quelltexten wurde keine Kenntlichmachung im Sinne des Urheberrechtsgesetzes vorgenommen.

Bestandsfotos:

Hille Tesch Architekten + Stadtplaner PartGmbB

Luftbild:

©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2021), dl-de/by-2-0, <http://www.lvermgeo.rlp.de> [Daten bearbeitet]

Kartendaten:

© OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

VORABZUG