



AUSLOBUNGSUNTERLAGEN GRUNDSTÜCKSVERGABE

WOHNGEBIET TELBRAKER ESCH

GRUNDSTÜCKE FÜR EINE REIHEN-, DOPPEL UND MEHRFAMILIENHAUSBEBAUUNG



STADT VECHTA Burgstraße 6 | 49377 Vechta

IMPRESSUM

AUSLOBERIN DER GRUNDSTÜCKSVERGABE

Stadt Vechta
Vertreten durch den Bürgermeister
Burgstraße 6
49377 Vechta

VERFAHRENSMANAGEMENT

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

Stadt Vechta
Fachdienst 61 – Stadt- und Landschaftsplanung
Fachdienst 23 – Grundstücks- und Gebäudemanagement
Burgstraße 6
49377 Vechta

E-Mail: stadtplanung@vechta.de
Telefon: 04441 - 886 613

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES ZUR STADT VECHTA	4
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER AUSLOBUNG	5
3. ZIEL DER AUSLOBUNG	6
4. VERÄUßERUNGSGEGENSTAND	7
5. ART DES VERFAHRENS	13
6. TERMINE UND FRISTEN	17
7. VERBINDLICHE VORGABEN.....	17
8. BEURTEILUNGSKRITERIEN	19
9. WETTBEWERBSLEISTUNGEN	20
10. AUSWAHLGREMIIUM	22
11. PLANUNTERLAGEN.....	22
12. HAFTUNGSAUSCHLUSS	23

ANLAGEN:

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 143 „Wohngebiet Telbraker Esch“

Anlage 2: Übersichtsplan Loseinteilung

Anlage 3: Übersicht der inkludierten Leistungen für die schlüsselfertigen Reihenhausobjekte

1. ALLGEMEINES ZUR STADT VECHTA

Vechta ist die Kreisstadt und gleichzeitig größte Stadt des gleichnamigen Landkreises im westlichen Niedersachsen sowie selbständige Gemeinde. Die Stadt Vechta liegt mit ihren 33.000 Einwohnern inmitten des Städtedreiecks Osnabrück, Oldenburg, Bremen. Alle drei Oberzentren sind in weniger als einer Stunde erreichbar. Dies liegt auch an der Lage der Stadt Vechta, direkt an der Autobahn A1.

Die als „Reiterstadt“ bekannte Universitätsstadt ist mit Cloppenburg eine der beiden Kreisstädte im Oldenburger Münsterland und wird in der Raumordnung des Landes Niedersachsen als Mittelzentrum geführt. Das Oldenburger Münsterland gilt als einer der aufstrebendsten Landesteile mit einer der niedrigsten Arbeitslosenquoten und der höchsten Geburtenrate. Seit 1994 bildet Vechta mit den Städten Damme, Diepholz und Lohne das sogenannte Städtequartett. Seit 2006 gehört Vechta zur Metropolregion Bremen/Oldenburg, einer von insgesamt elf europäischen Metropolregionen in Deutschland.

Vechta gilt als einer der erfolgreichsten Wirtschaftsstandorte im Nordwesten. Dank einflussreicher Unternehmen, zupackender Wirtschaftsförderungspolitik und eines qualifizierten Ausbildungsangebotes ist die Stadt ein überregional bedeutender Wirtschaftsstandort. Global Player sind hier ebenso zu Hause wie Handwerker, Dienstleister, Einzelhandel, Forscher und Entwickler.

Diese für die Stadt positiven wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen haben Einfluss auf den Immobilienmarkt. Die Nachfrage nach Wohnraum jeglicher Art ist hoch.

Das Angebot an Kindergärten, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen ist groß. Zudem liegen diese Einrichtungen stets in der Nähe der Wohngebiete - genau wie die vielen Wälder, Wiesen und Grünzüge in und um Vechta. Die Wege in der Stadt - zu den vielen Angeboten in Sachen Kultur, Sport, Freizeit, Shopping und Gesundheitswesen sind kurz.

2. RAHMENBEDINGUNGEN DER AUSLOBUNG

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen für den weiteren Bevölkerungszuwachs bildet eine Voraussetzung, um die Position der Stadt Vechta als attraktiver prosperierender Wirtschaftsstandort ausbauen zu können. In den letzten Jahren wurde vor allem die in Vechta stark vertretene Zielgruppe „einheimische junge Familie“ mit günstigem Bauland zur Errichtung von Eigenheimen versorgt. Der Fülle aller Bedarfsgruppen wurde jedoch bislang nicht vollständig entsprochen.

Die Zahl der Haushaltsgründer wird in der Stadt Vechta in den nächsten Jahren ebenfalls noch ansteigen. Damit steigt auch die Nachfrage nach preiswerten, kleinen Wohnungen. Haushaltsgründer, junge Alte und Senioren bevorzugen den Geschosswohnungsbau allerdings mit sehr unterschiedlichen Ansprüchen. Um dieser erhöhten Nachfrage nachzukommen, bedarf es der Erarbeitung und Umsetzung eines differenzierten, zielgruppenorientierten Baulandangebotes.

Dieser Zielsetzung ist die Stadt Vechta mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 143 „Wohngebiet Telbraker Esch“ gefolgt. Hier sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung eines differenzierten Baulandangebotes geschaffen worden. So sollen neben den nach wie vor nachgefragten Baugrundstücken für Einfamilien- und Doppelhäuser auch Flächen für eine Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung zur Verfügung gestellt werden.

Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 143 ist die raumverträgliche Entwicklung eines attraktiven Wohnbauflächenangebotes im östlichen Stadtraum, das der geplanten mittelfristigen Entwicklung von Wohnquartieren (s.o.) dient und sich im Sinne einer nachhaltigen Ortsentwicklung verträglich in den vorhandenen Siedlungs- und Landschaftskontext einfügt.

3. ZIEL DER AUSLOBUNG

Das Bauleitplan-Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 143 ist abgeschlossen. Die Baugrundstücke für die Einfamilien- bzw. Doppelhaus-Bebauung wurden bereits an Interessenten vergeben. In einem zweiten Schritt sollen die im Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) ausgewiesenen Grundstücke für eine Reihenhausbebauung sowie die im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) ausgewiesenen Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung vergeben werden. Dies soll im Rahmen einer Grundstücksvergabe anhand von städtebaulichen und architektonischen Kriterien erfolgen. Die Stadt Vechta hat die verbleibenden Grundstücke zu insgesamt zehn Losen zusammengefasst, die jetzt für Investoren bzw. Projektentwickler zur Verfügung stehen. Bei den Grundstücken für eine Reihenhausbebauung handelt es sich um die Grundstücke, die im Bebauungsplan planungsrechtlich als Hausgruppe festgesetzt worden sind. Aus Gründen der Vereinfachung wird im Folgenden dennoch von 'Grundstücken für eine Reihenhausbebauung' gesprochen.

Die Form der Vergabe soll dazu dienen, Teamteams aus Investor und Architekturbüro bzw. Projektentwickler und Architekturbüro zu finden, die in der Lage sind, die einzelnen Grundstücke einer architektonisch hochwertigen und städtebaulich interessanten Bebauung zu zuführen. Dazu sollen die Grundstücke von der Stadt Vechta veräußert werden.

Mit dem Grundstücksvergabeverfahren sind folgende Zielvorstellungen verbunden:

- | Bebauung der verfügbaren Grundstücke in einer hochwertigen architektonischen und städtebaulichen Qualität auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes
- | Verwirklichung eines tragfähigen und nachhaltigen Nutzungs- und Wohnkonzeptes
- | Bereitstellung eines differenzierten, zielgruppenorientierten Wohnraumangebotes
- | Berücksichtigung energetischer und ökologischer Gesichtspunkte

4. VERÄUßERUNGSGEGENSTAND

Die zum Verkauf stehenden Flächen befinden sich im östlichen Stadtgebiet (im Ortsteil Telbrake).

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 21 ha und befindet sich östlich und südlich angrenzend an das 2013/2014 entwickelte Baugebiet „Wohngebiet südlich des Hohen Eschs“ (Bebauungsplan Nr. 142).

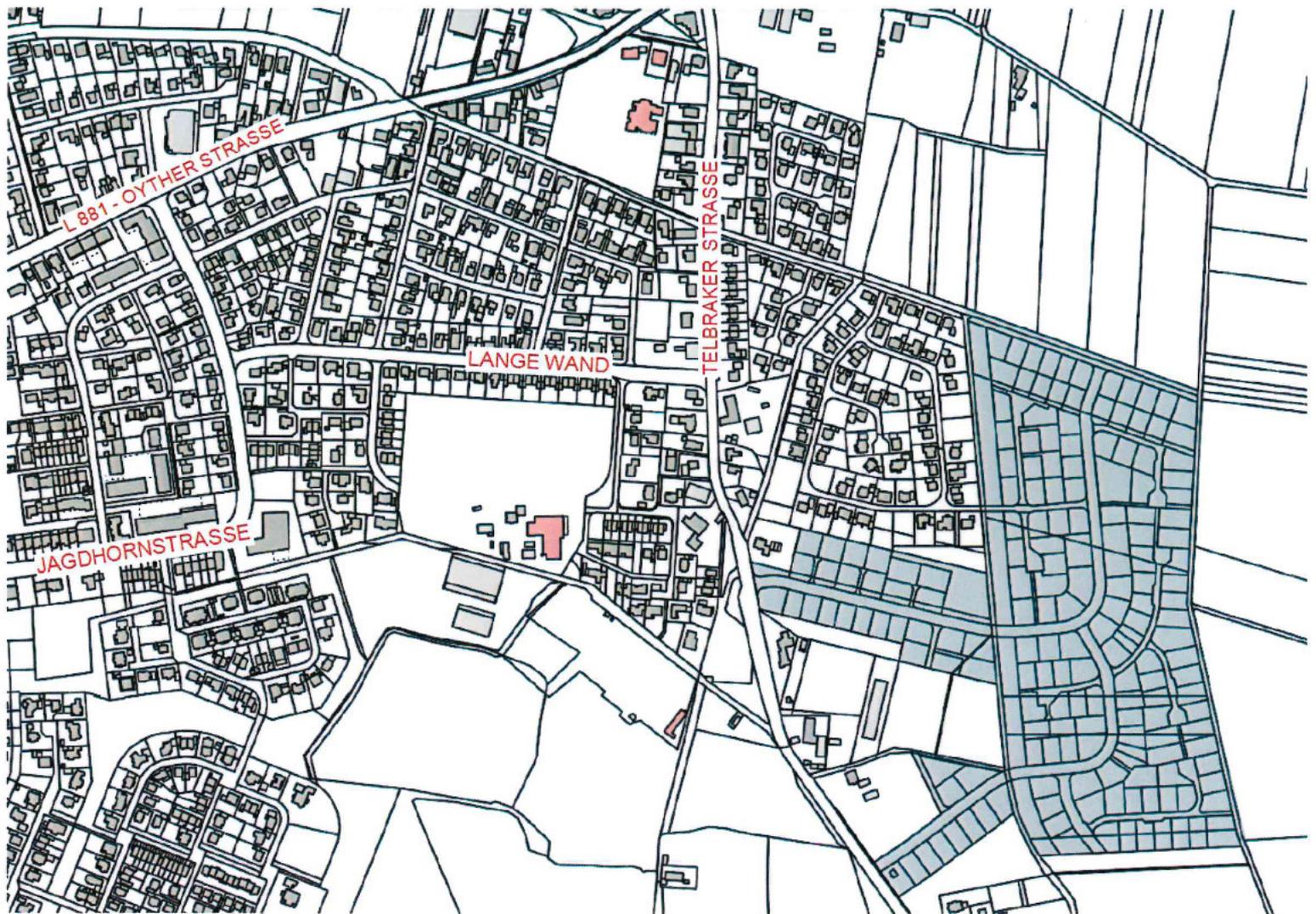
Die Begrenzung erfolgt im Norden durch die Straße „Hoher Esch“, im Osten durch die landwirtschaftlichen Wege „Bakenmoor“ und „Haferkamp“, im Süden durch die nördliche Begrenzung des Flurstücks 103 sowie die Wohnbebauung im Bereich der Straßen „Telbrake“ bzw. Haferkamp sowie im Westen durch die Telbraker Straße bzw. im weiteren Verlauf „Telbrake“.

Die Erschließung der Baugrundstücke ist erfolgt. Die Grundstücke für die Einfamilienhausbebauung werden derzeit bebaut. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung zur Bereitstellung eines differenzierten Baulandangebotes wurden im Bebauungsplan ebenfalls Flächen für eine Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung planungsrechtlich abgesichert.

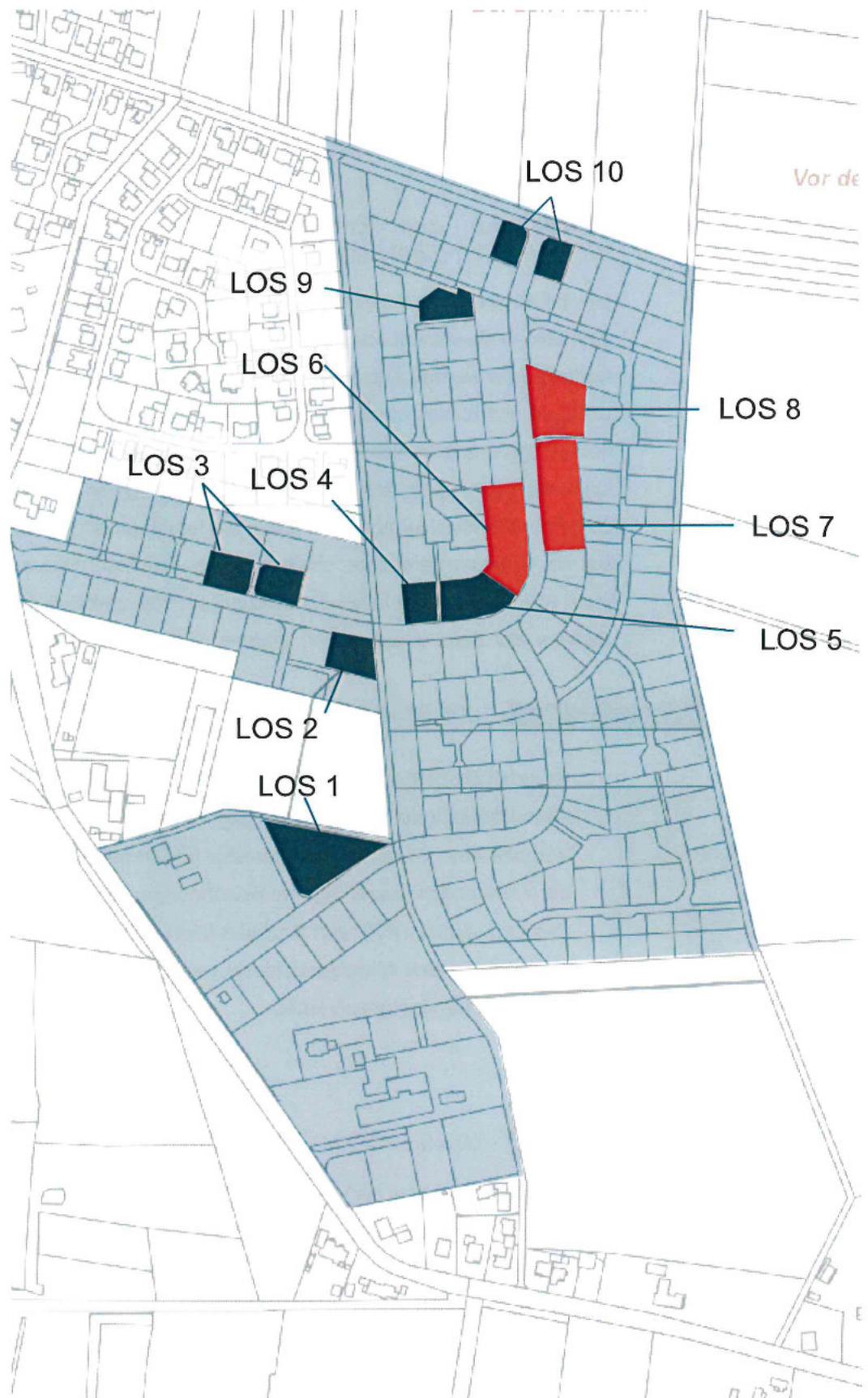


Die im Bebauungsplan für eine Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung festgesetzten Grundstücke wurden in zehn Lose eingeteilt und stehen nun zum Verkauf. Anbieterin und Eigentümerin der zehn Grundstücke ist die Stadt Vechta.

ÜBERSICHTSPLAN - LAGE DES PLANGEBIETES



LOSEINTEILUNG



Grundstücke zur Schaffung von Wohnraum zur Vermietung

Die in der Übersichtskarte auf der vorherigen Seite (Seite 9) blau gekennzeichneten Lose, sind Grundstücke, die an Investoren vergeben werden sollen, die entsprechenden Wohnraum zur Vermietung schaffen.

Grundstücke zur Errichtung von schlüsselfertigem Wohnraum für Eigennutzer

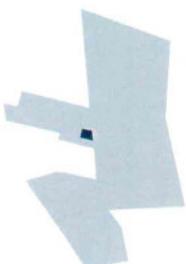
Die in Rot gekennzeichneten Lose, sind Grundstücke, für die im Bebauungsplan eine Reihenhausbebauung festgesetzt ist. Im Rahmen des Investorenwettbewerbs werden Projektentwickler gesucht, die ein Baukonzept vorlegen und dieses umsetzen. Die Stadt vergibt parallel die einzelnen Reihenhausgrundstücke an Selbstnutzer. Mit dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages verpflichten sich die neuen Eigentümer einen Bauvertrag mit dem Projektentwickler abzuschließen, der für die jeweiligen Lose das ausgesuchte Baukonzept schlüsselfertig errichtet. Die entsprechenden Lose werden somit nicht an die platzierten Projektentwickler verkauft, sondern von der Stadt direkt an den späteren Eigennutzer des Objektes.

LOS 1 - LOS MEHRFAMILIENHAUSBEBAUUNG



- | Grundstücksgröße: 2.529 qm insgesamt
- | Grundstückspreis: 150,00 €/qm zzgl. Wasserversorgungsbeitrag
- | Vergabe des Loses an einen Investor (mit Verpflichtung zur Vermietung der Wohnungen; keine Eigentumswohnungen erlaubt)
- | Das Grundstück ist für den Sozialen Mietwohnungsbau angedacht. Vertraglich wird eine Mietpreisbindung von 6,50 €/qm für einen Zeitraum von 10 Jahren festgeschrieben.

LOS 2 - LOS MEHRFAMILIENHAUSBEBAUUNG



- | Grundstücksgröße: 948 qm
- | Grundstückspreis: 170,00 €/qm zzgl. Wasserversorgungsbeitrag
- | Vergabe des Loses an einen Investor (mit Verpflichtung zur Vermietung der Wohnungen; keine Eigentumswohnungen erlaubt)

LOS 3 - LOS MEHRFAMILIENHAUSBEBAUUNG



| Grundstückgröße (bestehend aus zwei Grundstücken):

Teilbereich 1: 814 qm

Teilbereich 2: 814 qm

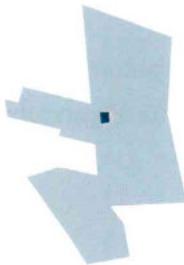
1.628 qm insgesamt

| Grundstückspreis: 170,00 €/qm zzgl. Wasserversorgungsbeitrag

| Vergabe des Loses an einen Investor (mit Verpflichtung zur Vermietung der Wohnungen; keine Eigentumswohnungen erlaubt)

| Vertraglich wird festgeschrieben, dass in den Gebäuden zwei Wohnungen nachzuweisen sind, die rollstuhlgerecht auszuführen sind. Rollstuhlgerechte Grundrisse sind daher bereits bei Abgabe der Wettbewerbsarbeiten einzureichen.

LOS 4 - LOS MEHRFAMILIENHAUSBEBAUUNG



| Grundstückgröße: 747 qm

| Grundstückspreis: 170,00 €/qm zzgl. Wasserversorgungsbeitrag

| Vergabe des Loses an einen Investor (mit Verpflichtung zur Vermietung der Wohnungen; keine Eigentumswohnungen erlaubt)

LOS 5 - LOS MEHRFAMILIENHAUSBEBAUUNG



| Grundstückgröße: 1.477 qm

| Grundstückspreis: 170,00 €/qm zzgl. Wasserversorgungsbeitrag

| Vergabe des Loses an einen Investor (mit Verpflichtung zur Vermietung der Wohnungen; keine Eigentumswohnungen erlaubt)

LOS 6 - LOS REIHENHAUSBEBAUUNG / HAUSGRUPPE



- | Grundstück für eine Reihenhausbauung
- | Grundstückgröße: 2.247 qm
- | Gesucht wird ein Projektentwickler, der ein Bauungskonzept für eine Reihenanlage vorlegt und dieses entsprechend für Eigennutzer realisiert (Erläuterungen siehe Seite 10).
- | Als Kostenobergrenze, zu der ein schlüsselfertiges Reihnhaus vom Projektentwickler errichtet und angeboten werden sollte, wird eine Summe von 200.000 € festgesetzt (detaillierte Erläuterungen: siehe Unterpunkt Wettbewerbsleistungen (Seite 21))

LOS 7 - LOS REIHENHAUSBEBAUUNG / HAUSGRUPPE



- | Grundstück für eine Reihenhausbauung
- | Grundstückgröße: 2.446 qm
- | Gesucht wird ein Projektentwickler, der ein Bauungskonzept für eine Reihenanlage vorlegt und dieses entsprechend für Eigennutzer realisiert (Erläuterungen siehe Seite 10).

LOS 8 - LOS REIHENHAUSBEBAUUNG / HAUSGRUPPE



- | Grundstück für eine Reihenhausbauung
- | Grundstückgröße: 1.797 qm
- | Gesucht wird ein Projektentwickler, der ein Bauungskonzept für eine Reihenanlage vorlegt und dieses entsprechend für Eigennutzer realisiert (Erläuterungen siehe Seite 10).

LOS 9 - LOS REIHEN- ODER DOPPELHAUSBEBAUUNG



| Grundstück für eine Doppelhausbebauung

Für das Grundstück ist im Bebauungsplan eine Hausgruppe als Bauweise festgesetzt worden. Allerdings würde auch eine Bebauung mit einem Doppelhaus möglich sein.

| Grundstücksgröße: 847 qm

| Grundstückspreis: 170,00 €/qm zzgl. Wasserversorgungsbeitrag

| Vergabe des Loses an einen Investor (mit Verpflichtung zur Vermietung der Wohnungen; keine Eigentumswohnungen erlaubt)

LOS 10 - LOS MEHRFAMILIENHAUSBEBAUUNG



| Grundstücksgröße (bestehend aus zwei Grundstücken):

Teilbereich 1: 652 qm

Teilbereich 2: 652qm

1.304 qm insgesamt

| Grundstückspreis: 170,00 €/qm zzgl. Wasserversorgungsbeitrag

| Vergabe des Loses an einen Investor (mit Verpflichtung zur Vermietung der Wohnungen; keine Eigentumswohnungen erlaubt)

Die Nutzungsvorgaben für die einzelnen Lose, d. h. die Vorgaben zur Selbstnutzung bzw. zur Vermietung sind verbindlich und werden im Kaufvertrag gesichert.

5. ART DES VERFAHRENS

Bei dem Verfahren handelt es sich um eine offene einstufige Grundstücksvergabe zur Veräußerung von Grundstücken der Stadt Vechta für eine Mehrfamilienhausbebauung bzw. zur Auswahl von Bebauungskonzepten zur Errichtung von schlüsselfertigen Reihenhaus-

anlagen. Die Grundstücksvergabe erfolgt anhand von eingereichten Entwürfen für eine Bebauung der einzelnen Lose. Hierzu hat der Interessent Entwürfe inkl. eines Nutzungs- und Wohnkonzeptes einzureichen. Die erforderlichen Wettbewerbsleistungen sind unter Punkt 9 genannt.

ABLAUF DES VERGABEVERFAHRENS



DETAILLIERTE BESCHREIBUNG DES VERGABEVERFAHRENS

| INTERESSENBEKUNDUNG

Interessierte melden sich bei der Ausloberin, um die notwendigen Unterlagen anzufordern. Für die Interessenbekundung ist das unter www.rathaus.vechta.de/wettbewerb zur Verfügung gestellte Interessenbekundungsformular zu nutzen. Die für die Teilnahme erforderlichen Unterlagen werden daraufhin in einem passwortgeschützten Bereich der Internetseite der Stadt Vechta zur Verfügung gestellt.

Es ist eine Interessenbekundung sowohl für ein einzelnes Los als auch eine Interessenbekundung für mehrere bzw. alle Lose möglich. Die Grundstücke werden daher von der Stadt Vechta entweder an mehrere oder auch an einen Investor bzw. Projektentwickler vergeben. Die Interessenbekundung ist Voraussetzung für die Teilnahme an der Grundstücksvergabe. Die Frist für die Interessenbekundung endet am 12.02.2018. Die Interessenbekundung ist schriftlich im Original auf dem Postwege oder persönlich im Rathaus der Stadt Vechta, Burgstraße 6, 49377 Vechta im Raum 218 abzugeben.

| SCHRIFTLICHE RÜCKFRAGEN

Schriftliche Rückfragen sind bis spätestens 02.03.2018 an stadtplanung@vechta.de oder per Post einzureichen. Die Ausloberin wird alle notwendigen Informationen und die Antworten auf etwaige Fragen schnellst möglich an alle Interessenten versenden. Es werden lediglich schriftlich formulierte Rückfragen beantwortet. Bei Bedarf wird ein Erörterungstermin von der Ausloberin organisiert, um dort die entsprechenden Rückfragen besprechen zu können.

| ABGABE DER WETTBEWERBSARBEITEN

Die Frist zur Abgabe für die unter Punkt 9 genannten Leistungen endet am 11.04.2018, 12:30 Uhr. Die Unterlagen sind fristgerecht bei der Stadt Vechta, Burgstraße 6, 49377 Vechta abzugeben. Die Unterlagen müssen fristgerecht bis zum genannten Termin eingegangen sein, ein Poststempel gilt als nicht ausreichend.

Die Interessenten haben dafür Sorge zu tragen, dass der Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung geführt werden kann. Einlieferungsbelege sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren.

Das Verfahren wird anonym durchgeführt. Um die Anonymität im Verfahren zu gewährleisten sind Umschlag und Verpackung der Wettbewerbsarbeiten „neutral“ und ohne Angabe des Verfassers zu halten. Anstelle eines Absenders ist der Vermerk „Grundstücksvergabe Telbraker Esch“ anzubringen.

Alle Bestandteile der Wettbewerbsarbeit – Plandarstellungen und Texte sowie auch der Umschlag der Verfassererklärung – sind oben rechts mit einer beliebigen 5-stelligen Kennzahl inkl. der Bezeichnung „Wettbewerb Telbrake“ zu versehen. Jede Zahl darf innerhalb der Nummer nur einmal vorkommen. Es dürfen keine aufeinanderfolgenden Zahlen gewählt werden. Die Kennzahl

muss so gewählt werden, dass keinerlei Rückschlüsse auf den Planverfasser möglich sind.

| AUSWAHLGREMIIUM ZUR GRUNDSTÜCKSVERGABE

Das Auswahlgremium tagt nach Abgabe der Wettbewerbsarbeiten. Das Gremium setzt sich, wie unter Punkt 10 dargestellt, zusammen.

Die Mitglieder des Auswahlgremiums beurteilen die eingegangenen Entwürfe im Hinblick auf die unter Punkt 8 genannten Beurteilungskriterien. Vor der Beurteilung des Auswahlgremiums findet eine Vorprüfung statt, bei der die eingereichten Unterlagen auf Vollständigkeit überprüft werden. Die unter Punkt 9 genannten Wettbewerbsleistungen sind vollständig einzureichen. Fehlende Unterlagen können zu einem Ausschluss bei der Grundstücksvergabe führen.

| GRUNDSTÜCKSVERGABE

In der Sitzung des Auswahlgremiums werden für jedes Los ein „Siegerentwurf“ sowie ein zweit- und drittplatziertes Entwurf festgelegt.

Den Interessenten der erstplatzierten Entwürfe für die Bebauung zur Vermietung werden die Grundstücke zum Kauf angeboten und entsprechende Grundstückskaufvertragsentwürfe übersendet. An das Kaufangebot hält sich die Ausloberin 6 Monate nach Vergabeentscheidung gebunden.

Stehen die Verfasser der erstplatzierten Entwürfe nach Ablauf dieser Frist für den Abschluss der Grundstückskaufverträge nicht zur Verfügung, behält sich die Stadt Vechta vor, ab diesem Zeitpunkt das Kaufangebot an die Verfasser der zweit- bzw. drittplatzierten Entwürfe zu übertragen.

Mit den Platzierten der Grundstücke für die schlüsselfertigen Reihenhäuseranlagen geht die Ausloberin in die weiteren Abstimmungen zur Realisierung der Objekte.

Die Grundstücksvergabe ist freibleibend. Aus der Abgabe der Wettbewerbsleistungen und damit der Bewerbung um ein Los lassen sich keine Verpflichtungen der Ausloberin herleiten und es können keine Ansprüche gegenüber der Ausloberin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Bewerbungen.

Die Ausloberin behält sich zudem vor, das Verfahren der Vergabe zu jedem Zeitpunkt aus wichtigen Gründen zu modifizieren oder zu beenden, insbe-

sondere, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen an diese Ausschreibung genügende Angebote eingehen.

Verfahrensteilnehmer, Mitglieder des Auswahlgremiums sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Verfahrensgrundsätzen und Bedingungen einverstanden.

| **BEKANNTGABE DES ERGEBNISSES**

Das Ergebnis der Sitzung des Auswahlgremiums wird in einem Protokoll zusammengefasst. Die Teilnehmer werden über den Ausgang des Verfahrens kurzfristig informiert.

6. TERMINE UND FRISTEN

03.02.2018	Veröffentlichung der Auslobung
12.02.2018	Ende der Frist zur Interessenbekundung
14.02.2018	Bereitstellung der Planunterlagen
02.03.2018	Frist zur Meldung von Rückfragen
10. KW 2018	Versendung der Antworten zu den Rückfragen
11.04.2018	Abgabe der Wettbewerbsarbeiten
ab 12.04.2018	Vorprüfung der Wettbewerbsarbeiten
im Anschluss	Sitzung des Auswahlgremiums und Bekanntgabe der Ergebnisse

7. VERBINDLICHE VORGABEN

Als verbindliche Vorgaben sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 143 „Wohngebiet Telbraker Esch“ anzusehen. Der Bebauungsplan wird als Plangrundlage zur Verfügung gestellt. Die wichtigsten Festsetzungen im Bebauungsplan bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung sind:

| LOSE 1, 2, 3, 4, 5 UND 10:

Es gelten die Festsetzungen des WA 1.

Art der baulichen Nutzung:	WA - Allgemeines Wohngebiet
max. zulässige Wohnungen	Mehrfamilienhaus - 5 Wohnungen pro Gebäude
Bauweise:	offene Bauweise - nur Einzelhäuser zulässig
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,7
Vollgeschosse	2 Vollgeschosse zwingend
max. Gebäudehöhe	10,5 m

Des Weiteren ist die unter Punkt 4 angegebene Vorgabe bzgl. der Nutzung zwingend:

| Vergabe der Lose an Investoren (mit Verpflichtung zur Vermietung der Wohneinheiten; keine Eigentumswohnungen erlaubt)

| LOSE 6, 7 UND 8:

Es gelten die Festsetzungen des WA 2.

Art der baulichen Nutzung:	WA - Allgemeines Wohngebiet
max. zulässige Wohnungen	Hausgruppe (Reihenhaus) - 2 Wohnungen pro Gebäude (sind mehrere Gebäude aneinander gebaut (Hausgruppen), sind pro Gebäude 2 Wohnungen zulässig)
Bauweise:	offene Bauweise - nur Hausgruppen zulässig
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	2 Vollgeschosse zwingend
max. Gebäudehöhe	10,5 m

Desweiteren ist auch hier die unter Punkt 4 angegebene Vorgabe bzgl. der Nutzung zwingend:

| Gesucht wird ein Projektentwickler, der ein Bebauungskonzept für eine Reihenhausanlage vorlegt und dieses entsprechend für Eigennutzer realisiert (Erläuterungen siehe Seite 10).

| LOS 9:

Es gelten die Festsetzungen des WA 2.

Art der baulichen Nutzung:	WA - Allgemeines Wohngebiet
max. zulässige Wohnungen	Hausgruppe (Reihenhaus) - 2 Wohnungen pro Gebäude (sind mehrere Gebäude aneinander gebaut (Hausgruppen), sind pro Gebäude 2 Wohnungen zulässig)
Bauweise:	offene Bauweise- nur Hausgruppen zulässig
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,8
Vollgeschosse	2 Vollgeschosse zwingend
max. Gebäudehöhe	10,5 m

Des Weiteren ist die unter Punkt 4 angegebene Vorgabe bzgl. der Nutzung zwingend:

| Vergabe der Lose an Investoren (mit Verpflichtung zur Vermietung der Wohneinheiten; keine Eigentumswohnungen erlaubt)

| Eine Bebauung mit einem Doppelhaus wäre möglich.

Die Ausloberin weist daraufhin, dass die Vorgabe bzw. Festsetzung zur maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen pro Gebäude eine Höchstgrenze darstellt. Die Anzahl der geplanten Wohnungen könnte bspw. zugunsten der Freiraum- und Grünflächenplanung unter der Höchstgrenze bleiben.

Neben den Festsetzungen des Bebauungsplanes und den weiteren Vorgaben ist selbstverständlich das Bauplanungs- und Bauordnungsrecht zu beachten.

8. BEURTEILUNGSKRITERIEN

Grundlage für die Beurteilung der eingereichten Entwürfe ist der Umgang mit den unter Punkt 3 ausgeführten Zielvorstellungen. Dabei sollen insbesondere folgende Kriterien berücksichtigt werden:

ARCHITEKTONISCHE UND STÄDTEBAULICHE QUALITÄT:

- | Prägnanz der planerischen Leitidee
- | Einfügen in das städtebauliche Umfeld
- | Angemessene Ausnutzung der Grundstücksfläche
- | Übersichtlichkeit und Gliederung der Gebäude
- | Gestaltung der Fassade
- | Gestaltung der Grundstücksflächen (Freiflächen)
- | Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Funktionalität)

NUTZUNGS- UND WOHNKONZEPT:

- | Plausibles und nachhaltiges Wohnkonzept
- | Gebrauchsqualität der Außenflächen

ENERGETISCHE UND ÖKOLOGISCHE QUALITÄTEN:

- | Freiraumanteile
- | Grüngestaltung
- | Energiekonzept

9. WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Die Wettbewerbsarbeiten müssen folgende Leistungen bzw. Bestandteile enthalten (Wir weisen darauf hin, dass die Anonymität bis nach der Sitzung des Auswahlgremiums gewahrt bleibt):

- | Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- | Verfassererklärung in einem verschlossenen Briefumschlag
- | Zeitplan für die Umsetzung
- | Digitalisierte Daten der unten genannten Pläne / Abbildungen (JPEG- oder pdf-Format)
- | Erläuterungsblatt z. B. mit
 - Ausführungen zum Baukonzept
 - Entwurf bestimmender, prägender Details
 - schematische Darstellung des Konzeptes zur energetischen Optimierung des / der Gebäude
 - wesentlichen Konstruktionen und Materialien
 - Aussagen zur vorgesehenen Zielgruppe

Die Stadt Vechta bittet darum zwei Sätze Pläne, einmal gefaltet (Vorprüfplan) und einmal ungefaltet mit ausreichender Vermaßung und prüfbaren Berechnungen der Hauptnutzfläche, Brutto-Grundrissfläche (nach Geschossen getrennt) einzureichen.

Die nachfolgenden geforderten Wettbewerbsleistungen sind zusammengefasst auf DIN A1 Plänen einzureichen. Andere Formate sowie Pläne in Hochglanz werden nicht zugelassen. Es werden folgende Planunterlagen gefordert:

- | Lageplan (städtebaulicher Entwurf) im Maßstab 1:500 mit Aussagen zu
 - Verteilung der Baukörper und den geplanten Gebäuden mit Angaben zur Dachform
 - Erschließungs- und Parkplatzflächen mit Angaben zu Funktion, Aufteilung und Gestaltung der Freiflächengestaltung, Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen
 - städtebauliche Kennwerte (Einhaltung der Ausnutzungsziffern zum Maß der baulichen Nutzung usw.)
- | Aussagekräftige Grundrisse, Ansichten/ Fassadenabwicklungen und Schnitte beispielhafter Gebäude je Teilfläche (architektonischer Entwurf) im Maßstab 1:200 mit
 - wesentlichen Raumbezeichnungen in den Grundrissen/ Wohnflächen
- | Ausnutzungsziffern der Gebäude
- | Räumliche Darstellung des Entwurfes
 - perspektivische Darstellungen/ Visualisierungen von den geplanten Gebäuden mit einer möglichen umgebenden Neubebauung (Grundlage: Festsetzungen Bebauungsplan), ohne Maßstab (Modelle werden nicht zugelassen)

Die geforderten Wettbewerbsleistungen sollen ansprechend präsentiert werden, dennoch bitten wir um eine kompakte Darstellung auf den Plänen und eine Reduzierung der Anzahl der Pläne auf das Nötigste.

ZUSÄTZLICHE WETTBEWERBSLEISTUNGEN FÜR DIE LOSE 6,7 & 8

Für die Lose zur Errichtung von schlüsselfertigem Wohnraum für Eigennutzer sind mit Abgabe der Wettbewerbsleistungen ebenfalls die Kosten für die Erstellung des schlüsselfertigen Objektes anzugeben. Es wird um Angabe des

Endpreises gebeten, zu dem ein einzelnes Reihenhaus an den späteren Eignutzer schlüsselfertig verkauft werden wird. Eine Auflistung der Leistungen, die in dem Festpreis enthalten sein sollen, ist dem Anhang zu entnehmen.

Los 6:

Für das Los 6 ist zusätzlich eine Obergrenze festgelegt worden. Die Kosten für ein schlüsselfertiges Reihenhaus sollen eine Summe von 200.000 Euro nicht überschreiten. Diese Obergrenze ist einzuhalten. Die Ausloberin wünscht sich für dieses Los innovative und einfallsreiche Bebauungskonzepte, die dennoch zu einem attraktiven Preis angeboten werden können.

Für die Lose 7 und 8 werden keine Obergrenzen festgelegt.

10. AUSWAHLGREMIIUM

- | N.N., Architekt/-in, externe/r Experte/-in (Vorsitz des Auswahlgremiums)
- | Herr Gels, Bürgermeister der Stadt Vechta
- | Frau Scharf, Fachbereichsleiterin Fachbereich III, Stadt Vechta
- | Herr Haaks, Fachdienstleiter Stadt- und Landschaftsplanung, Stadt Vechta
- | Frau Mucker, Fachdienstleiterin Grundstücks- und Gebäudemanagement, Stadt Vechta
- | Frau Fischer-Schulte, Fachdienstleiterin Bauordnung, Stadt Vechta
- | Vorsitzender des Ausschusses für Umwelt, Planen und Bauen
- | N.N. Vertreter/in der CDU-Fraktion
- | N.N. Vertreter/in der Gruppe SPD / WFV
- | N.N. Vertreter/in der Gruppe GRÜNE / FDP

11. PLANUNTERLAGEN

Folgende Planungsgrundlagen werden den Interessenten nach Eingang der Interessenbekundung zur Verfügung gestellt:

- | Bebauungsplan Nr. 143 „Wohngebiet Telbraker Esch“ (PDF-Format)
- | Luftbild (PDF-Format)

- | eingemessener Bestandsplan als Planungsgrundlage (DWG-Format)
- | Planungshinweise für Grundstückszufahrten
- | AGB des Kaufvertrages

Die Unterlagen werden auf der Internetseite der Stadt in einem passwortgeschützten Bereich im PDF- und DWG- Format zur Verfügung gestellt. Das Passwort wird allen Interessenten zugesendet.

12. HAFTUNGSAUSCHLUSS

Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf den der Stadt Vechta zur Verfügung stehenden Informationen sowie einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die aktuelle Meinung der Stadt Vechta wieder.

Für nicht schriftlich erteilte oder bestätigte Angaben wird keinerlei Haftung übernommen. Eine Haftung der Stadt Vechta für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen ist ausgeschlossen.

Die Ausschreibung ist für die Stadt Vechta eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Planungsleistungen und Abgabe einer Interessenbekundung. Die Stadt ist nicht verpflichtet, die eingereichten Bebauungs- und Nutzungskonzepte zu veröffentlichen bzw. die Grundstücke zu veräußern.

