

Stadt Tittmoning

Konzeptvergabe zweier Geschosswohnungsbaugrundstücke im Baugebiet „Am Alten Bahnhof“



1. Beschreibung

Die Stadt Tittmoning beabsichtigt die Veräußerung zweier in ihrem Alleineigentum stehender Geschosswohnungsbaugrundstücke im Baugebiet „Am Alten Bahnhof“. Es handelt sich um das Grundstück WA 1 mit ca. 2.131 m² (= Parzelle A) und das Grundstück MU 1 mit ca. 1.475 m² (= Parzelle B).

Die Auswahl aus dem Bewerberkreis soll gemäß Beschluss des Stadtrats mittels einer Konzeptvergabe erfolgen. Danach erhält derjenige Bewerber den Zuschlag zum Kauf des jeweiligen Grundstücks, der nach Ansicht des Auswahlremiums das qualitativ hochwertigste Konzept abgegeben hat.

Für einen Grundstückserwerb ist damit zwingend die Abgabe einer Bewerbung im Rahmen der vorliegenden Konzeptausschreibung erforderlich. Eine spätere Bebauung hat entsprechenden den Festsetzungen des Bebauungsplans „Am Bahnhof“ zu erfolgen.

2. Planungsgrundlagen

Bebauungsplan Nr. 4.22 für das Gebiet „Am Bahnhof“ (einschl. Begründung und Anlagen)
Stellplatzsatzung der Stadt Tittmoning

3. Eckdaten der Baugrundstücke

3.1 Grundbucheintragungen

Parzelle A:

Teilfläche, Flst. Nr. 837/15, Gemarkung Tittmoning, Grundbuchblatt 805
Abt. II und III: lastenfrei

Parzelle B:

Teilfläche, Flst. Nr. 882, Gemarkung Tittmoning, Grundbuchblatt 805
Abt. II und III: lastenfrei

3.2 Kaufpreis (Stand Juni 2023)

Parzelle A: 1.615.000 €

Parzelle B: 1.500.000 €

Basis: Stadtratsbeschluss

Es fallen Herstellungsbeiträge für die Entwässerung nach dem BayKAG in Verbindung mit der BGS-EWS an. Weiter fallen Erschließungsbeiträge nach Art. 5a BayKAG an.

Stadt Tittmoning

Konzeptvergabe zweier Geschosswohnungsbaugrundstücke im Baugebiet „Am Alten Bahnhof“



Die Herstellungsbeiträge für die Wasserversorgung werden von der Achengruppe erhoben.

Des Weiteren können Kosten für Grundstücksanschlüsse, Breitbandanschlüsse, Stromanschlüsse usw. entstehen.

Der Verkauf erfolgt unter dem üblichen Gewährleistungsausschluss für Sach- und Rechtsmängel. Die Kaufnebenkosten trägt der Käufer. Die Stadt trägt die Kosten der Vermessung des jeweiligen Vertragsgrundstücks.

3.3 Energiekonzept

Die Bauparzellen müssen an die vorhandene öffentliche Nahwärmeversorgung angeschlossen werden. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes ist in der Bewerbung das geplante Energiekonzept zu beschreiben, wobei insbesondere auf den energetischen Gebäudestandard sowie die Nutzung von Solarenergie (thermisch, Photovoltaik) an den Gebäuden bzw. auf den Gebäuden einzugehen ist.

4. Vergabeverfahren

4.1 Bewerberauswahl

Die Stadt Tittmoning verfolgt mit der Ausschreibung der beiden Grundstücke das Ziel, dass auf den Grundstücken jeweils ein möglichst nachhaltiges Wohnquartier in architektonisch und bautechnisch hochwertiger Ausführung entsteht. Die Bewerber haben demzufolge unter Beachtung der bauordnungs- und bauplanungsrechtlichen Vorgaben ein Bebauungs- und Nutzungskonzept zu entwickeln und abzugeben, das den vorgenannten Zielsetzungen, nämlich

- Errichtung eines möglichst nachhaltigen Wohnquartiers
- in architektonisch und bautechnisch hochwertiger Ausführung

Rechnung trägt.

Unter die Zielsetzung „Nachhaltigkeit des Wohnquartiers“ fallen z. B. folgende Aspekte:

- hoher energetischer Gebäudestandard und sinnvolle Einbeziehung von Solarenergie (vgl. vorstehende Ziffer 3.3)
- Ausarbeitung eines Mobilitätskonzepts (Stichpunkte: E-Ladeinfrastruktur für E-Autos und E-Bikes, E-Carsharing-Angebot etc.)
- nachhaltiger Umgang mit Regenwasser (Zisterne zwingend, z.B. Grauwassernutzung für WC, usw.)
- geringe Versiegelung (z.B. Begrünung der Oberflächen, Dächer)

Unter die Zielsetzung „architektonisch und bautechnisch hochwertige Ausführung“ fallen z. B. folgende Aspekte:

- hohe Grundrissqualität in Bezug auf Wohnungsmischung, Wohnqualität und Freiraumbezug
- hohe gestalterische Qualität der Wohnhäuser
- hohe Qualität des - auch konstruktiven - Einsatzes regenerativer Baustoffe

Stadt Tittmoning

Konzeptvergabe zweier Geschosswohnungsbau- grundstücke im Baugebiet „Am Alten Bahnhof“



- Anzahl Gebäudeeinheiten, Größe und Anzahl der Wohneinheiten (Vorgabe)
- Auswahl der Baumaterialien für Gebäude, Fenster, Dachaufbau usw.

Das abgegebene Konzept muss Aussagen zu beiden Zielsetzungen enthalten, wobei ausdrücklich darauf hingewiesen wird, dass es sich bei den vorstehend beispielhaft angeführten Aspekten um Erläuterungen der jeweiligen Zielsetzung, nicht aber um Unterkriterien handelt. In dem Konzept muss deshalb - mit Ausnahme des Energiekonzepts (vgl. vorstehende Ziffer 3.3) - nicht auf alle der angeführten Aspekte eingegangen werden; genauso ist es möglich und durchaus erwünscht, in das Konzept neue, vorstehend nicht genannte zielsetzungskonforme Aspekte zu integrieren. Dies könnte z.B. sein, mit heimischen und regionalen Betrieben zusammen zu arbeiten und somit den CO₂-Ausstoß zu verringern.

Die form- und fristgerecht abgegebenen Konzepte werden einzig und allein anhand ihrer Qualität im Hinblick auf die Zielsetzungen

- Nachhaltigkeit des Wohnquartiers und
- architektonisch und bautechnisch hochwertige Ausführung

bewertet, wobei bei der Bewertung diesen beiden Zielsetzungen gleiches Gewicht zukommt.

Bei gleichwertigen Konzepten entscheidet das Los über die Vergabe.

Ziel der Stadt ist es, dass vor allem auch Wohnraum für die Einwohner der Stadt Tittmoning und die Einwohner der Nachbargemeinden geschaffen wird. Die Bewerber mögen deshalb in der Bewerbung rein informativ ausführen, ob und - wenn ja - wie sie planen, vorrangig ortsansässigen Interessenten, also Interessenten, die in Tittmoning oder einer angrenzenden Nachbargemeinde mit Hauptsitz wohnen und/oder dort hauptberuflich arbeiten, einen Wohnungskauf oder eine Wohnungsanmietung zu ermöglichen.

4.2 Bereitgestellte Unterlagen

Folgende Unterlagen werden auf der Homepage der Stadt Tittmoning digital zur Verfügung gestellt:

- Bebauungsplan mit Begründung und Anlagen (1x pdf-Dateien, 1x dwg-Datei)
- Lageplan (dxf-Datei)
- Luftbild (pdf-Datei)

4.3 Abgabeleistung

4.3.1 Einzureichende Unterlagen

- 4.3.1.1 Bewerbungsschreiben in Papierform mit Unterschrift(en)
- 4.3.1.2 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen in Papierform
- 4.3.1.3 Skizzenhafte Darstellung und Beschreibung des geplanten Projekts
(z. B. Ansichten, Schnitte, Anzahl und Art der Wohnungen, Wohnungsmix)

Die unter Ziffer 4.3.1.3 aufgeführten Unterlagen sind zusätzlich digital auf einem USB-Stick einzureichen!

Stadt Tittmoning

Konzeptvergabe zweier Geschosswohnungsbaugrundstücke im Baugebiet „Am Alten Bahnhof“



4.3.2 Zulassung der Bewerbungen, Mindestvoraussetzungen

Zur Beurteilung werden alle Bewerbungen zugelassen, die vollständig und form- und fristgerecht eingereicht worden sind. Die Stadt Tittmoning behält sich vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes eine angemessene Nachfrist zur Vorlage fehlender oder unvollständiger Angaben oder Bewerbungsunterlagen zu gewähren.

4.4 Auswahlgremium

- a) Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses
- b) Konrad Deffner, Architekt oder
- b) Bernhard Landbrecht, Architekt oder
- b) Manfred Brennecke, Architekt oder
- b) N.N.
- c) Peter Pospischil, Dipl.-Phys., Energieagentur Südostbayern

Beratend:

Albert Zeltasperger, Bauamt Stadt Tittmoning
Oliver Maier, Bauamt Stadt Tittmoning
Wolfgang Blaschke, Bauamt Stadt Tittmoning
Walter Schöberl, Geschäftsleiter Stadt Tittmoning

Bei Verhinderung oder Erkrankung eines Mitglieds erfolgt eine Nachbesetzung.

4.5 Teilnahmebedingungen

Teilnahmeberechtigt sind Bau- und Bauträgersgesellschaften, Baugemeinschaften, Bauträger, Genossenschaften, staatliche Baugesellschaften und Baukonsortien/Zusammenschlüsse aus mehreren Partnern (wobei ein benannter Partner die Federführung innehat).

In der Bewerbung ist das gesamte Team (Projektverantwortliche) aus Bauherrenschaft und Planer zu benennen.

Die Hinzuziehung von (Fach-)Planern und Landschaftsarchitekten bei der Erstellung der Bewerbungsunterlagen wird empfohlen.

Die Urheberrechte bleiben beim Verfasser. Die eingereichten Skizzen und Entwürfe dienen ausschließlich der Grundstücksvergabe.

4.6 Vertragliche Verpflichtungen

- 4.6.1 Mit der Bebauung des Grundstücks ist spätestens zwei Jahre nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages zu beginnen. Die Bebauung muss spätestens fünf Jahre nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages komplett fertiggestellt sein.

Stadt Tittmoning

Konzeptvergabe zweier Geschosswohnungsbaugrundstücke im Baugebiet „Am Alten Bahnhof“



4.6.2 Der Bewerber hat sich des Weiteren vertraglich zu verpflichten, dass die Wohnungen in den zu errichtenden Gebäuden auf Dauer nur durch Personen genutzt werden, die ihren Hauptwohnsitz in der Wohnung nehmen und die Wohnung entsprechend nutzen, so dass keine Nebenwohnsitze entstehen, und zwar unabhängig davon, ob die Nutzung durch den Eigentümer selbst, durch dessen Familienangehörige oder durch sonstige Dritte erfolgt.

4.6.3 Der Bewerber verpflichtet sich, an die vorhandene öffentliche Nahwärmeversorgung anzuschließen.

4.7 Vergabe und Zuschlag

Die Grundstücksvergabe erfolgt durch die Stadt Tittmoning. Alle Bewerber mit gültiger Bewerbung stellen diese anhand der eingereichten Unterlagen analog oder digital im Auswahlgremium (Mitglieder des Bau- und Umweltausschusses, Architekt, Energieagentur Südostbayern) vor. Das Auswahlgremium gibt anschließend eine Empfehlung zur Beschlussfassung an den Stadtrat ab. Der Stadtrat beschließt abschließend die Vergabe der Bauparzellen. Ein Rechtsanspruch auf Vergabe der Bauparzellen wird ausgeschlossen.

4.8 Terminplan

Folgende Termine sind zu beachten:

- Bewerbungsfrist: bis spätestens 17.11.2023, 12.00 Uhr
- Rückfragen: schriftlich an Herrn Walter Schöberl, c/o Stadt Tittmoning, Stadtplatz 1, 84529 Tittmoning, oder per E-Mail an walter.schoeberl@tittmoning.de
- Vorprüfung: November 2023 (Prüfung der eingereichten Bewerbungen auf Rechtzeitigkeit, Vollständigkeit usw.)
- Auswahlgremium: Dezember 2023/ Januar 2024 (Bewertung der abgegebenen Konzepte)
- Stadtrat: Januar/Februar 2024 (Vergabebeschluss)

Stadt Tittmoning, den 06.09.2023


Andreas Brätzdrum
Erster Bürgermeister

Stadt Tittmoning

Konzeptvergabe zweier Geschosswohnungsbaugrundstücke im Baugebiet „Am Alten Bahnhof“



Anschrift:

Stadt Tittmoning
Stadtplatz 1
84529 Tittmoning