

Interessenbekundungsverfahren

für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

EINLEITUNG

Die Stadt Papenburg ist eine selbstständige Gemeinde im Landkreis Emsland in Niedersachsen. Sie ist die nördlichste Stadt des Landkreises Emsland und grenzt an das Gebiet des Landkreises Leer. Papenburg besteht aus fünf Stadtteilen und hat eine Einwohnerzahl von rund 38.000.

Im Jahre 2017 hat die Stadt Papenburg ein Wohnraumversorgungskonzept erstellen lassen. Im Ergebnis wird u. a. ein Wohnflächenbedarf im Bereich des „bezahlbaren Wohnraums“ festgestellt. Die Stadt Papenburg hat sich zum Ziel gemacht, u. a. die Herstellung von bezahlbarem Wohnraum im Stadtgebiet zu fördern. Ziel dieses Verfahrens ist es, wird für die nachfolgend genannten Grundstücksflächen ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen.

Art des Verfahrens

Es handelt sich um ein Interessenbekundungsverfahren.

Das Interessenbekundungsverfahren ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren durch die Stadt Papenburg jederzeit eingestellt werden kann, ohne dass hierdurch Ansprüche potenzieller Interessenten¹ geltend gemacht werden können. Eine Verpflichtung der Stadt zur Grundstücksübertragung auf einen der teilnehmenden Interessenten besteht nicht. Die Erstattung der Bewerbungskosten ist ausgeschlossen.

ALLGEMEINES

Beschreibung des Gebietes

Für die Umsetzung dieses Verfahrens werden Grundstücksflächen aus dem neuen Plangebiet Nr. 264 „Wohnen zwischen Bethlehem, Splitting und Rheiderlandstraße“ zur Verfügung gestellt. Die maßgebenden Grundstücksflächen sind in dem beigefügten Lageplan mit „A, B, C“ gekennzeichnet.

Der maßgebliche [Bebauungsplan](#) Nr. 264 „Wohnen zwischen Bethlehem, Splitting und Rheiderlandstraße“ ist rechtskräftig. Die Festsetzungen sind zu beachten. Der Bebauungsplan ist hier einzusehen.

¹ Aus Vereinfachungsgründen wird in den textlichen Festsetzungen von einer neutralen geschlechtsspezifischen Formulierung abgesehen.

Die Baureife für das neue Plangebiet ist gegeben. Die maßgebenden Grundstücke sind noch nicht vermessen worden. Die Parzellierung der Flächen wird im Anschluss, wenn Bewerber ausgewählt sind, vorgenommen. Die derzeitige Gesamtgröße der Fläche „AB“ beträgt 3.013 m², bei C sind es 1.824 m². Es wird darauf hingewiesen, dass aus diesen groben Angaben zu den voraussichtlich zukünftigen Grundstücksgrößen keine Ansprüche hergeleitet werden können.

Für die in diesem Verfahren maßgebenden Grundstücksflächen gelten folgende bauplanungsrechtliche Festsetzungen:

Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,6

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Zahl der Vollgeschosse = II

Bauweise = offen

Die zulässigen Sockel- und Traufenhöhen sind zu beachten.

Die offene Bauweise ist nicht weiter eingeschränkt, so dass Gebäudelängen bis max. 50 m zulässig sind.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt sowohl über die Straße „Bethlehem“ im Westen als auch über die Straße „Splitting“ im Osten. Eine ordnungsgemäße Schmutzwasserbeseitigung im Plangebiet ist durch den Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation der Stadt Papenburg gewährleistet. Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den jeweiligen Grundstücken, soweit möglich, aufgefangen, verwertet oder versickert werden. Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke A – C sind entlang der zukünftigen Grundstücksgrenze Sickermulden angelegt. Auf den Flächen AB sowie C sind jeweils zwei Schmutzwasseranschlüsse gesetzt. Der Ausbauplan zu diesem Gebiet ist anliegend einzusehen.

Ein Leitungsplan zu den Versorgungsleitungen ist von den Bewerbern bei den Versorgungsträgern anzufordern.

Ein Bodengutachten für das Gebiet ist nicht erstellt worden. Stichprobenartige Bohrungen sind in der Straßentrasse vorgenommen worden. Es ist außerdem darauf zu achten, dass das Straßenniveau teilweise höher liegt, als die Geländeoberfläche. In Teilbereichen des Gebietes ist Boden aufgetragen worden. Mit höheren, finanziellen Aufwendungen für die Gründung (Fundamente etc.) als auch das Auffüllen der Grundstücke mit Boden ist zu rechnen.

Alle grundstücksbezogenen Daten werden auf der Homepage der Stadt Papenburg zur Verfügung gestellt.

Verpflichtungen der Interessenten zum bezahlbaren Wohnraum

Die nachfolgenden Voraussetzungen sind bei der Umsetzung des Konzeptes einzuhalten:

1. Der Interessent verpflichtet sich, im Sinne des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Papenburg, 2/3 der geplanten Wohneinheiten mit einer Grundfläche von max. 50 m² bis 60 m² herzustellen.
2. Der Interessent verpflichtet sich, dass 2/3 der geplanten Wohneinheiten dem „bezahlbaren Wohnraum“ zugeordnet werden. Die Maßgaben zum „bezahlbaren Wohnraum“ ergeben sich aus den nachfolgenden Ziffern 3 -7. Sollte sich die Zahl der geplanten Wohneinheiten nach Vertragsschluss durch Umplanungen erhöhen, ist im gleichbleibenden Verhältnis ebenfalls die Anzahl der Wohnungen im „preisgünstigem Segment“ zu erhöhen.
3. Die Netto-Miete ab Bezugsfertigkeit wird für die errichteten Wohnungen nach Ziffer 2 für die Dauer von 3 Jahren auf 6,00 €/m² festgeschrieben. Nach Ablauf dieser Zeit ist eine Anpassung entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen zulässig.
4. Eine angemessene Größe der Wohnnutzung im Verhältnis zur Größe des Mieterhaushaltes ist sicherzustellen. Sie gilt als sichergestellt, wenn folgende Nutzungen der Wohnungen eingehalten werden:

a) Alleinstehende	bis zu 50 m ²
b) Zwei-Personen-Haushalt	bis zu 60 m ²
c) Alleinerziehende mit Kind	bis zu 72 m ²
d) Drei-Personen-Haushalt	bis zu 75 m ²
e) Vier-Personen-Haushalt	bis zu 85 m ²
f) Jede weitere Person	bis zu 10 m ² zusätzlich
5. Die errichteten Wohnungen dürfen nur an Haushalte vermietet werden, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenzen nach § 3 Abs. 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWöFG) nicht übersteigen.

Vor Abschluss eines jeden Mietvertrages ist die Berechtigung eines/r Mieters/in gegenüber der Stadt nachzuweisen (Bestätigung der Wohnberechtigung seitens der Wohnraumförderstelle der Stadt Papenburg).
6. Die Zweckbindung der Gebäude/Wohnungen nach Ziffer 2 beträgt 20 Jahre (analog zu § 3 Abs. 2 NWöFG und § 5 Abs. 2 Nr. 2 DVO-NWöFG) und beginnt mit der Bezugsfähigkeit.
7. Wird gegen die unter 1. – 6. genannten Bedingungen zur Wohnungsbindung verstoßen, wird im ersten Fall eine Vertragsstrafe von 5.000 Euro fällig; im Wiederholungsfall jeweils eine Vertragsstrafe von 10.000 Euro. Der Interessent unterwirft sich der sofortigen Vollstreckung. Die Vertragsstrafe ist auf Anforderung der Stadt sofort fällig. Bei mehr als zwei Verstößen gegen die genannten Bedingungen ist die Stadt Papenburg berechtigt, die Vereinbarung zur Wohnungsbindung fristlos zu kündigen. Die Kündigung erfolgt schriftlich. In diesem Fall ist der Vorhabenträger neben der

Vertragsstrafe verpflichtet, den gedoppelten Differenzbetrag zwischen dem geforderten Mietpreis von 6,00 €/m² und dem durchschnittlichen Mietpreis in Stadtgebiet Papenburg (Wohnraumversorgungskonzept der Stadt Papenburg; 7,65 €/m²), mithin 3,30 €/m², hochgerechnet auf den verbleibenden, unter Bedingung 6 genannten Zweckbindungszeitraum von 20 Jahren, an die Stadt Papenburg zu zahlen.

Ein Zuschlag in diesem Verfahren schließt für den Interessenten nicht aus, das Bauvorhaben unter Inanspruchnahme öffentlicher Mittel zur Wohnraumförderung zu realisieren. In diesem Fall sind ggfs. weitergehende Anforderungen zu erfüllen.

Weitere Verpflichtungen

Der Bewerber verpflichtet sich, die Errichtung der Wohneinheiten in einer Bauzeit von zwei Jahren ab Besitzübergabe bezugsfertig herzustellen.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist dürfen Arbeitsgemeinschaften nachträglich nicht mehr verändert oder neu gebildet werden.

Alle v. g. Verpflichtungen gelten auch für etwaige Rechtsnachfolger. Zugunsten der Stadt Papenburg wird hierzu im Zuge des notariellen Verkaufs eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Rückauffassungsvormerkung

Im notariellen Kaufvertrag wird zugunsten der Stadt Papenburg eine Rückauffassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Im Falle der Nichtbebauung hat die Rückübertragung des Bauplatzes an die Stadt Papenburg zu erfolgen. Für ein vom Käufer auf dem Grundstück begonnenes oder fertig gestelltes Bauwerk hat die Stadt, sofern die Errichtung im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften erfolgt ist, einen Wertersatz im Umfang von 70 % der dadurch eingetretenen Wertsteigerung zu leisten. Die Wertsteigerung stellt verbindlich der zuständige Gutachterausschuss oder seine Nachfolgeeinrichtung fest, dem Käufer steht eine gerichtliche Überprüfung des Gutachtens offen. Eine Verzinsung oder Wertsicherung des Erstattungsanspruchs erfolgt nicht. Alle durch die Rückübertragung entstehenden Kosten und Steuern gehen zu Lasten des Käufers. Die Stadt ist berechtigt, diese aus dem Rückerstattungsbetrag einzubehalten und zu begleichen.

VERFAHRENSABLAUF

Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen müssen durch den Interessenten zum Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen in Papier- **sowie** elektronischer Form eingereicht werden:

- Aussagefähiges Bebauungskonzept für die Grundstücksfläche (Lageplan [inkl. Stellplatznachweis, Maßstab 1:500], Ansichten [Maßstab 1:100], Grundrisse [Maßstab 1:100]) inkl. Berücksichtigung der Bebauungsvorschriften (Geschosszahlen, Nutzung etc.); jeweils dreifach
- Gestaltungskonzept für die unbebauten Freiflächen; jeweils dreifach
- Beschreibung zur Umsetzung energetischer Ziele
- Detaillierte Flächenberechnungen zu allen Räumlichkeiten und Anlagen
- Erklärung des Interessenten zum Preismindestgebot
- Referenzliste für mindestens drei vergleichbare Bauprojekte aus den letzten 10 Jahren und besondere Projekterfolge (Auszeichnungen/Wettbewerbsgewinne) sowie Qualitätsmanagement des Betriebes/Zertifizierung
- Bescheinigung über die ordnungsgemäße Ausführung der Referenzobjekte (Einhaltung der Bauzeiten/fachlich einwandfreie Herstellung)
- Finanzierungszusage/Absichtserklärung zur Finanzierung des Bauprojektes durch eine Bank und Zusage der Bank für die Stadt hinsichtlich einer Vertragserfüllungsbürgschaft
- Bietergemeinschafts-Erklärung
- Liquiditätsnachweis des Bieters

Bewerbergespräche

Nach Auswertung der eingegangenen Unterlagen wird eine Auswahl von maximal vier Bewerbern getroffen, um ggfs. mit ihnen erläuternde Gespräche zu den Bewerbungen zu führen (bisher geplanter Termin ist 19.05.2020; die Einladungen hierzu erfolgen kurzfristig).

Bewertung der Bewerbungen

Die Bewerbungen der Interessenten werden nach folgenden Kriterien bewertet:

	Gewichtung
A: Städtebauliche Qualität des Konzeptes	60
1. Nutzung der Grundstücksfläche/Abstände	10
2. Bauvolumen/Bauhöhe/Architektur	10
3. Anzahl der Wohnungen	15
4. Wohnungsgrößen	15
5. Nachhaltigkeit der Bauweise/Ökologischer Ansatz	10
B: Preis	20
C: Referenzen	10
D: Fachkunde/Leistungsfähigkeit/Zuverlässigkeit	5
E: Realisierungs-Zeitachse	5

Mindestgebot

Das Mindestgebot für den Grundstückskaufpreis liegt bei 66,00 €/m² inkl. Beiträgen (SW+RW). Alle Vertragsnebenkosten (Gebühren, Grunderwerbsteuer) zahlt der Erwerber.

Einzelbewerbungen

Es sind für die drei maßgebenden Grundstücksflächen (A - C) jeweils Einzelbewerbungen in einem verschlossenen Umschlag mit folgender individuellen Kennzeichnung erforderlich:

BITTE NICHT ÖFFNEN
Angebot
„Interessenbekundungsverfahren
Plangebiet Bethlehem/Splitting
(Bewerbung A, B oder C)“

Die Bewerbung in elektronischer Form ist über das Bewerberportal der Stadt Papenburg zu übermitteln.

Das Versandrisiko liegt beim Bewerber. Bewerbungsunterlagen, die per Telefon, Fax oder E-Mail übermittelt werden, sind nicht zugelassen und führen zum Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren. Später eintreffende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

Alle notwendigen Anlagen zu den Grundstücken erhalten Sie unter:
<https://stadt.papenburg.de/bauen/aktuelle-wohnbaugebiete/>

Bewerbungsfrist

Vollständige Bewerbungen (sh. „einzureichende Unterlagen“ und Anlagen) sind in Papier-**sowie** elektronischer Form (PDF-Format) bis spätestens zum

08. Mai 2020, 12:00 Uhr,

bei der

Stadt Papenburg
Fachbereich Bauen
Team Grundvermögen
Hauptkanal re. 68/69
26871 Papenburg

sowie

auf dem Bewerberportal der Stadt Papenburg

zu übermitteln/speichern.

Entscheidung zum Verkauf

Die Entscheidung über den Verkauf trifft final der Rat der Stadt Papenburg. Eine Entscheidung wird nach Abschluss der politischen Beratungen in den politischen Gremien bis zum 02.07.2020 erwartet.