

Konzeptausschreibung Seniorenwohnen Wainer Straße 16, Flst. Nr. 50/7 auf der Gemarkung Dietenheim

Präambel:

Für die Stadt Dietenheim ist eine bedarfsgerechte Wohnraumversorgung eines der wichtigsten Ziele der Stadtentwicklung. Bei der Bebauung des städtischen Baugrundstücks in der Wainer Str. 16, Flst. 50/7, Gemarkung Dietenheim, steht die Konzeptqualität im Vordergrund, da die attraktive Lage neben dem Ärztehaus (Allgemeinarzt- und Facharztpraxen, Apotheke, Physiotherapie) städtebaulich möglichst optimal genutzt werden soll. Auf dem Grundstück befindet sich momentan noch der Kindergarten St. Josef. Durch den Neubau des Kindergartens ergibt sich nach dem Umzug (spätestens im 1. Quartal 2024) in der Wainer Straße 16 ein entsprechender Leerstand.

Der Gemeinderat hat für dieses frei werdende Grundstück folgende Zielsetzungen ausgegeben:

- Die Schaffung von 20-30 barrierefreien Miet- und/oder Eigentumswohnungen für Seniorinnen und Senioren über 60 Jahren sowie Personen mit körperlichen Einschränkungen. Mit einem besonderen Augenmerk für diese Zielgruppen soll auch das Parkierungskonzept vorgelegt werden.
- Es wird ein soziales Konzept hinsichtlich der Einbindung bzw. Beteiligung von Pflege- und Versorgungsdienstleistern gefordert. Außerdem soll dargelegt werden was den künftigen Bewohnerinnen und Bewohnern in Bezug auf soziale Teilhabe und Integration im Haus und im Quartier angeboten werden soll.
- Auf dem Grundstück befinden sich einige erhaltenswerte Baumgruppen und Einzelbäume. Diese sollen, soweit möglich, in das städtebauliche Konzept bzw. auch hinsichtlich der ökologischen Qualität integriert und berücksichtigt werden.

Grundstück:

Das Grundstück des Bestandskindergartens hat eine Größe von 1.757 m². Es gibt dort keinen Bebauungsplan; die mögliche Bebauung richtet sich daher gemäß § 34 BauGB danach, ob sich ein Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der angedachten überbauten Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügt. Durch das benachbarte Ärztehaus mit drei Vollgeschosse kann auch für dieses Grundstück von einem ähnlichen Maß bezüglich der baulichen Nutzbarkeit ausgegangen werden. Für das Parkierungskonzept gilt grundsätzlich die Stellplatzsatzung der Stadt Dietenheim mit 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit. Die Stadt stellt aber in Aussicht, dass bei Vorlage eines durchdachten Konzeptes vom Stellplatzschlüssel nach unten abgewichen werden kann.

Es ist grundsätzlich vorgesehen, dass der Bestandskindergarten von der Stadt Dietenheim abgebrochen wird. Anschließend soll das hergerichtete Grundstück an die Käuferin/den Käufer übergeben werden. Sollte eine Bewerberin/ein Bewerber das Bestandsgebäude oder Teile des Bestandsgebäudes in sein Konzept integrieren wollen, so ist dies ebenfalls zulässig. Die Bewerber können bei ihren Überlegungen davon ausgehen, dass sich der Verkaufspreis für das voll erschlossene Grundstück am aktuellen Bodenrichtwert in Höhe von 180,- €/m² orientieren wird.

Bei Zuschlag beträgt die Bauverpflichtung 4 Jahre ab Verkauf für die bezugsfertige Erstellung, bzw. innerhalb 2 Jahren ist eine Baugenehmigung vorzulegen. Ansonsten erfolgt ein Rückkauf zum gleichen Preis durch die Stadt ohne Berücksichtigung von Preissteigerungen oder zusätzlich entstandenen Kosten. Die entstehenden Nebenkosten (Notar, Steuer, usw.) trägt in diesem Fall der Investor/Bauträger.

Folgende Kriterien sind zwingend zu erfüllen und mit der Bewerbung einzureichen:

- Name, Anschrift, Telefonnummer, E-Mail-Adresse der Bewerberin/des Bewerbers
- Vorlage eines Betreiberkonzepts (Bauherr, Eigentümer, Betreiber, sozialer Träger).
- Bewerbungsschreiben mit Konzeptbeschreibung und Erläuterung der Planung (max. 5 Seiten DIN A4)
- Aufstellung mit Kennwerten:
 - Anzahl und Größe der Wohneinheiten
 - Berechnung GFZ und GRZ
 - Lageplan vermaßt mit Baugrenzen, M 1:500
- Jeweils 2 Schnitte und Ansichten/Fassadenskizzen
- Parkierungskonzept samt Stellplatzschüssel
- Referenzen von ähnlichen, realisierten Projekten, soweit vorhanden

Bewertungskriterien

Zur Sicherstellung der Qualität der einzelnen Konzepte und des positiven Nutzens für das Quartier und die Gesamtstadt wurde folgender Kriterienkatalog festgelegt:

	Kriterium	Gewichtung (Faktor)
1.	Soziale Qualität/Wohnungspolitik	x 4
2.	Architektur/Städtebauliche Qualität	x 2
3.	Ökologische Qualität / Energieeffizienz	x 1
4.	Parkierungskonzept	x 2

Für die einzelnen Kriterien können die Bewerber jeweils 0 bis 3 Punkte erhalten. Diese Punkte werden dann entsprechend der festgelegten Gewichtung multipliziert. Es sind daher maximal 27 Punkte zu erreichen.

Zur Verdeutlichung der einzelnen Kriterien werden die wesentlichen Inhalte im Folgenden kurz exemplarisch erläutert:

1. Die soziale Qualität eines Konzepts sowie die Wohnungspolitik bestimmt sich unter anderem durch soziale und gemeinschaftsfördernde Beiträge, die einen positiven Nutzen für das Quartier bzw. die Stadt haben. Im Folgenden sind exemplarisch einige Beispiele aufgeführt:
 - Vorlage eines Konzeptes welches die langfristige Nutzung durch die anvisierte Zielgruppe (Personen über 60 Jahren bzw. mit körperlichen Einschränkungen) gewährleistet
 - Vorlage eines Konzepts zur Vermietung im mittleren Preissegment (Ansatzbereich Mietspiegel)
 - Vorhandensein und Nutzung von Gemeinschaftsräume/-flächen oder andere gemeinschaftsfördernde Flächen
 - Beteiligung und Einbindung von Pflege- und Versorgungsdienstleistern
2. Für die städtebauliche und architektonische Qualität spielt neben der Gliederung und Anordnung der Baukörper auch deren Gestaltung ebenso wie die Gestaltung der Freiflächen (Außenanlagen) eine wesentliche Rolle. Die Barrierefreiheit und das vorhanden sein von Gemeinschaftsbereiche werden vorausgesetzt. Darüber hinaus steigert eine Vielzahl von Wohnungstypologien die Qualität eines Objekts. Es wird auch die Außenwirkung und das Identifikationspotenzial bewertet.

3. Beiträge zur Nachhaltigkeit sowie zum Klima- und Artenschutz wie z.B. der Bau nach KfW-Standard, eine Dachbegrünung, der Erhalt von Bestandsbäumen, eine PV-Anlage, die Nutzbarkeit und Gestaltung von Freiflächen, eine entsprechende Heizungsanlage, die Anwendung von neuen Technologien bzw. erneuerbarer Energien oder die Berücksichtigung von E-Mobilität definieren die ökologische- und energetische Qualität eines Vorhabens.
4. Flächensparende und zukunftssträchtige Mobilitäts- und Parkierungskonzepte haben heutzutage wesentlichen Einfluss auf die Gesamtqualität eines Wohnbaukonzepts. Das Stellplatzkonzept wird insbesondere auf eine realistische Nutzung durch die gewünschte Zielgruppe sowie einen regelmäßigen Besucherverkehr bewertet.

Ablauf des Ausschreibungsverfahrens:

Interessenten können die geforderten Bewerbungsunterlagen bis spätestens **11.08.2023, 10.00 Uhr** bei der **Stadt Dietenheim, Königstraße 63, 89165 Dietenheim** einreichen.

Später eingegangene Bewerbungen werden nicht gewertet. Die Bewerbung muss in einem geschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „**Konzeptausschreibung Seniorenwohnen Wainer Straße 16**“ eingereicht werden.

Nach Prüfung und Auswertung der Bewerbungen durch die Bewertungskommission, die sich aus dem Bürgermeister der Stadt Dietenheim, Mitglieder des Gemeinderats, Beschäftigte der Stadtverwaltung, Bausachverständigen und Pflegesachverständigen zusammensetzen wird, entscheidet der Gemeinderat über das weitere Vorgehen und die Vergabe des Grundstückes voraussichtlich im Herbst 2023.

Ansprechpartner:

Für Ihre Fragen vorab stehen Ihnen Herr Bauamtsleiter Merk (07347/969650) oder Herr Bürgermeister Eh (07347/969620) zur Verfügung.
E-Mail: bauen@dietenheim.de

Hinweise:

Die Bewerber erstellen Ihr Konzept und die geforderten Unterlagen auf eigene Kosten und eigenes Risiko. Ansprüche gegen die Stadt Dietenheim gleich welcher Art, Rechtsnatur oder Herkunft sind in jedem Fall ausgeschlossen. Entschädigungen, Aufwendungsersatz oder Honorare werden nicht gezahlt. Der Bewerber (Bauträger, Investor, Bauherrengemeinschaft, Privatperson), der die Bewerbung und das Konzept einreicht, muss im Falle der Zuteilung auch der Erwerber des Grundstückes sein. Eine Bauverpflichtung wird vertraglich abgesichert. Ebenso wird das vorgestellte Konzept Bestandteil des Kaufvertrags.

gez.
Christopher Eh
Bürgermeister