

Ausschreibung und Vergabe eines Grundstücks an Baugemeinschaften

Inhalt

1. Eigentümer, Lage des Objekts	1
2. Städtebau, Bebauung, Planungsrecht	2
3. Vorbemerkungen zum Vergabeverfahren	6
4. Ausschreibungs- und Vergabeverfahren	7
5. Kriterien für die Vergabe eines Grundstücks an Baugemeinschaften	10
6. Rückfragenkolloquium	11

1. Eigentümer, Lage des Objekts

Eigentümer

A + I Bau GmbH, vertreten durch Herrn Lüder Kastens

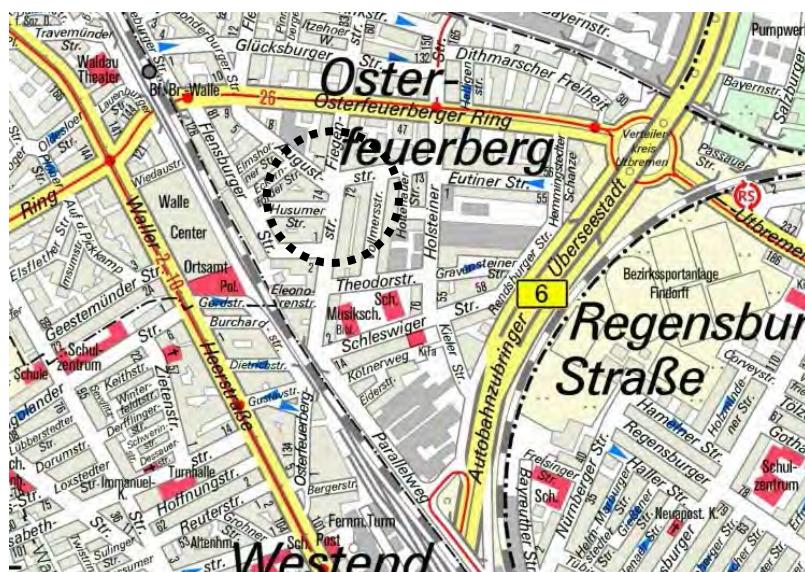
Hemelinger Straße 16 / 18, 28205 Bremen

Grundstückslage

Bremen, Stadtteil Walle, Ortsteil Osterfeuerberg: Unionbrauerei

Die Union-Brauerei liegt im Ortsteil Osterfeuerberg. Das gesamte Areal umfasst ca. 8.000 m² und wird begrenzt durch die Wohnbebauung südlich der Holtenauer Straße, die Holsteiner Straße, die Theodorstraße und die Vollmersstraße.

Die umgebende Bebauung besteht aus einer meist zwei- bis dreigeschossigen Wohnbebauung nach dem Typus des Bremer Hauses, die um die 1920er Jahre mehrheitlich als Kleinhäuser ohne Gebäudesockel entstanden sind.



Lage im Stadtteil Osterfeuerberg

1

A + I Bau GmbH

mit Unterstützung des Senators für Umwelt, Bau, Verkehr - Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften 11/2014

Mit der Schule am Pulverberg und der Musikschule befinden sich in direkter Nachbarschaft zur Brauerei öffentliche Bildungseinrichtungen in historischen Solitärgebäuden die um 1900 entwickelt wurden. An der Holsteiner Straße ist durch einen Lebensmittelmarkt die Nahversorgung sichergestellt.

Die Union Brauerei wurde zu Beginn des 20. Jahrhunderts in Betrieb genommen und steht heute einschließlich des steinernen Innenhofes und der Remise unter Denkmalschutz.



Historisches Luftbild mit Kessel- und Sudhaus sowie Remise

Eine ÖPNV-Haltestelle der BSAG Straßenbahnenlinie 10 befindet sich in rund 400 m Entfernung an der Waller Heerstraße. Nördlich der Brauerei am Osterfeuerberger Ring gibt es eine ÖPNV-Haltestelle der BSAG-Buslinien 20 und 26, die ebenfalls in rund 400 m Entfernung liegt.

2. Städtebau, Bebauung, Planungsrecht

Städtebauliche Ziele

Die Grundstücksgesellschaft Union Brauerei wird das ehemalige Brauereigelände unter Erhalt des Brauereiensembles zu einem lebendigen, gemischt genutzten Quartier entwickeln. Der mit Anklängen an den Jugendstil errichtete Gebäudekomplex stellt einen zentralen und prägenden Ort für den Ortsteil Osterberg dar. Durch die Sanierung des historischen Ensembles wird ein identitätsstiftendes Gebäude am Standort erhalten und mit neuen Nutzungen belebt. Das Projekt hat die Chance, als besonderer Baustein im Quartier die Ortsteilmitte um den Pulverberg zu stärken und zu bereichern. Adressbildend ist dabei das unter Denkmalschutz stehende Brauereigebäude sowie der historische "Footprint" des Gesamtareals.

Die Sanierung des historischen Ensembles und die Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben im ehemaligen Brauereigebäude sind bereits in Planung. Zukünftig soll eine Mikrobrauerei und eine Gastronomie im Erdgeschoß des Brauereigebäudes untergebracht werden. Des Weiteren sollen entlang der Holsteiner Straße ca. 10 Reihenhäuser entstehen. Die ehemalige Remise wird erhalten und soll Platz für 10 Stadthäuser schaffen.



Städtebauliches Konzept, Kastens + Siemann Architekten BDA

Das Grundstück

Das Grundstück an der Straßenkreuzung Theodorstraße und Holsteiner Straße mit ca. 565 m² wird für eine Baugemeinschaft zur Verfügung gestellt und ist Gegenstand dieser Ausschreibung.

Erschließung, Baulisten und Parkierung

Das Grundstück für das Baugemeinschaftshaus kann sowohl von der Theodorstraße als auch von der Holsteiner Straße erschlossen werden. In der Theodorstraße befindet sich neben dem Grundstück die Einfahrt zum Hof der Union Brauerei. Direkt neben dem Baugemeinschaftshaus befindet sich an der Holsteiner Straße die Zufahrt zu einer Pkw-Stellplatzanlage. Diese Zufahrt (130 m²) liegt auf dem Grundstück des Baugemeinschaftshauses. Hierfür werden Baulisten als Überwegungsrechte zur Sicherung der Durchfahrt und zur Nutzung der Stellplätze für die Reihenhausbebauung eingetragen. Die Zufahrt wird durch den Verkäufer erstellt.

Die 5 Stellplätze, die im Erdgeschoß des Baugemeinschaftshauses untergebracht sind und ein Stellplatz (im Bild Nr. 6) der offenen Stellplatzanlage außerhalb des Grundstücks sind dem Baugemeinschaftshaus zugeordnet. Für den Stellplatz in der offenen Stellplatzanlage außerhalb des hier zu veräußernden Grundstücks muss ein separater Vertrag geschlossen werden. Die weiteren 5 Stellplätze (im Bild Nr. 7-11) sind den neuen Reihenhäusern an der Holsteiner Straße zugeordnet. Des Weiteren werden 2 Stellplätze für Car Sharing errichtet, die das Mobilitätskonzept im Stadtteil unterstützen.



Grundstück Baugemeinschaftshaus mit beispielhaftem Entwurf Erdgeschoss

Bebauung

Auf dem Grundstück kann ein 3-geschossiges Gebäude mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen, so dass ca. 620 m² nutzbare Wohnfläche möglich sind. Das Dach muss geneigt sein, Flachdächer sind nicht zulässig. Die genaue Ausformulierung des Gebäudes und seiner Dachlandschaft obliegt der Baugemeinschaft. Dabei soll das Baugemeinschaftsgebäude gemeinsam mit den neuen Reihenhäusern den Bestand respektvoll als Ensemble ergänzen. Die Baugemeinschaft soll in der Planungsphase prüfen, ob anders als im beispielhaften Entwurf dargestellt, eine Drehung der Firstrichtung um 90 Grad möglich ist, so dass der Doppelgiebel bzw. der First an der Holsteiner Straße steht. Angesichts der dort vorherrschenden Traufständigkeit gibt diese Ausrichtung einen Hinweis auf die Sonder-situation der Union-Brauerei und des Baugemeinschaftshauses und tritt gleichzeitig nicht mehr in Konkurrenz zu den Giebeln des Brauereigebäudes.



Beispielhafter Entwurf Baugemeinschaftshaus

Die Fassadengestaltung des Baugemeinschaftshauses soll die Architektur des Brauereigebäudes berücksichtigen. Aufgrund des Detailreichtums der Brauereifassaden wird eine „ruhige“ Fassadengestaltung empfohlen. Dabei sollte roter Klinker eingesetzt werden. Falls sein großflächiger Einsatz zu teuer ist, kann er wie bei den Brauereigebäuden nur partiell eingesetzt werden. Bei den Brauereigebäuden ist er vorwiegend als robustes Material für die vielbeanspruchte Erdgeschosszone eingesetzt worden und findet in den Obergeschossen nur noch als Dekorelement Verwendung. Die schmiedeeiserne Einfriedung an der Theodorstraße soll erhalten oder zumindest neu interpretiert werden, da diese zum Grundstück gehört, fällt sie in die Zuständigkeit der Baugemeinschaft.

Lieferung

Das Grundstück für das Baugemeinschaftshaus wird vermessen und vom Restgrundstück real geteilt. Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude einschließlich Keller werden abgebrochen und die entstehende Baugrube fachgerecht mit geeignetem Sandboden verfüllt. 130 m² Zuwegung zu den

Stellplätze werden Baulisten als Überwegungsrechte zur Sicherung der Durchfahrt und zur Nutzung der Stellplätze für die Reihenhausbebauung eingetragen. Die Zufahrt wird durch den Verkäufer erstellt.

Altlasten

Das Grundstück ist mit Altlasten belastet. Daher ist bei zukünftigen Tief- und Erdbauarbeiten durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Bodenaustausch, Versiegelung usw.) dauerhaft sicherzustellen, dass die aufgefundenen Verunreinigungen keine Gefahr für die Schutzgüter (z.B. Boden, Grundwasser) darstellen.

Planungsrecht

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 2462 wird das für die Umnutzung und Neubau erforderliche Planungsrecht geschaffen. Am 4.12.2014 wird der Deputation für Umwelt, Bau, Verkehr, Stadtentwicklung und Energie ein Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss vorgelegt, der dann von Mitte Dezember bis Mitte Januar öffentlich ausliegt. Mit der Planreife ist in der 1. Jahreshälfte 2015 zu rechnen. Ab diesem Zeitpunkt können Bauanträge gestellt werden. Der Bebauungsplanentwurf sieht für das zu veräußernde Grundstück ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,7 vor. Die Gesamthöhe des Gebäudes ist auf 16,5 m beschränkt, die Traufe auf 11m.

3. Vorbemerkungen zum Vergabeverfahren

Hintergrund

Die Bremische Wohnungspolitik hat zum Ziel, Bremen als lebenswerte und attraktive Stadt zu erhalten. Bezahlbare und gute Wohnungen sind dafür eine Grundvoraussetzung. Dabei ist es wichtig, in den Quartieren sowohl Angebote für Haushalte mit kleineren bis mittleren Einkommen als auch für Beserverdienende anzubieten. Im Zuge sich verändernder Ansprüche an Wohnen werden in Bremen Grundstücke für Baugemeinschaften verstärkt nachgefragt. Die Zielsetzung von Baugemeinschaften ist ein selbstbestimmtes Wohnen in einer Hausgemeinschaft verbunden mit gemeinschaftlichen Aktivitäten und evtl. auch der Möglichkeit, sich gegenseitig im Alltag zu unterstützen. Zielgruppe sind bestehende Baugemeinschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Mehr-Generationen-Projekte sowie Projekte, in denen Bürgerinnen und Bürger selbstorganisiert und eigenverantwortlich ihr Leben gestalten. Dies kann in Form von gemeinschaftlichem Wohnungseigentum oder als Mietgemeinschaftsmodell in Kooperation mit einem Eigentümer durchgeführt werden.

Ausschreibung und Vergabe

Die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften beim Senator für Umwelt, Bau und Verkehr berät den Eigentümer bei der Umsetzung des Baugemeinschaftsprojektes, bewirbt das Projekt gegenüber Baugemeinschaften und begleitet den Prozess nach Auswahl einer Baugemeinschaft bis zur Unterzeichnung eines Kaufvertrages. Der Eigentümer führt in Abstimmung mit der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften ein gesondertes Ausschreibungs- und Vergabeverfahren zum Verkauf der Teilfläche für Baugemeinschaften durch. In diesem Verfahren werden wie im folgenden dargestellt die Anforderungen, die an die Baugemeinschaften gestellt werden, gemeinsam vom Eigentümer und der Koordinierungsstelle festgelegt. Das Ausschreibungsverfahren beginnt frühzeitig mit dem Ergebnis des städtebaulichen Entwurfs. Voraussetzung für den Zeitpunkt des Kaufvertrages mit den Baugemeinschaften ist die Rechtskraft des Bebauungsplans. Das erschlossene Baufeld wird zum Festpreis an die Baugemeinschaften veräußert.

Gegenstand der Ausschreibung

Gegenstand des zweistufigen Vergabeverfahrens über max. 12 Monate ist der Verkauf des Grundstücks an eine Baugemeinschaft, die das Grundstück möglichst zügig bebaut, mit dem Ziel, dort ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu realisieren, das von den Mitgliedern selbst genutzt wird.

Zielgruppe

Das Angebot richtet sich an Baugemeinschaften, gemeinschaftliche Wohnprojekte, Mehr-Generationen-Projekte sowie Projekte, in denen Bürgerinnen und Bürger selbstorganisiert und eigenverantwortlich ihr Leben gestalten. Ziel des Zusammenschlusses von mehreren Kaufinteressenten ist die gemeinschaftliche Realisierung von Eigentum. Alternativ vorstellbar kann die Gruppe einen Eigentümer/Investor suchen, der dieses Objekt langfristig an die Wohngruppe vermietet.

Wirtschaftliche Baubetreuung

Die Mitwirkung eines Baubetreuers / einer Baubetreuerin wird dringend empfohlen.

Grundstückspreis

Das Grundstück wird zum Festpreis von 145.000€ veräußert.

4. Ausschreibungs- und Vergabeverfahren

Die Vergabe erfolgt in einem 2-stufigen Verfahren

Ausschreibungstermin: 13.11.2014

Stufe 1 – Ausschreibung

Zeitraum

- 2 Monate

Veröffentlichung

- Newsletter: Koordinierungsstelle Baugemeinschaften
- Newsletter / Print: Eigentümer/-in
- Pressemeldung / Presseartikel über Senator für Umwelt, Bau und Verkehr

Anforderungen an die Bewerbungen

Innerhalb der gesetzten Frist von ca. 2 Monaten können sich Gruppen finden, konstituieren und sind aufgefordert, ein Angebot unter Berücksichtigung der folgenden Kriterien vorzulegen.

- Bezeichnung der Wohngruppe, Namen und Anschrift der Mitglieder (Voraussetzung: ca. 70 % Vollständigkeit der Gruppe)
- Organisationsform- / Eigentumsform und ErwerberInnen: z.B. GBR, GmbH, GmbH + Mietshaus-syndikat, Verein + GmbH, Genossenschaft
- Nennung von 2 verantwortlichen AnsprechpartnerInnen
- Beschreibung des gemeinschaftlichen Wohnprojektes
- Optional: besondere Zielsetzungen wie z.B. soziale Projekte, Gemeinschaftsräume, Dienstleis-tung im EG o.ä.
- Nutzungskonzept: ungefähre Anzahl / Größe der Wohneinheiten

- Mit dem Gebot ist ein Bebauungskonzept abzuliefern, bestehend aus Konzeptbeschreibung, Lageplan, mit Außenraumdarstellung und skizzenhafter Darstellung der Gebäudetypologie, jeweils im M. 1:500.
- Architektur: Vorentwurfsebene. Ein detailliertes architektonisches Konzept ist keine Voraussetzung bei der Bewerbung oder der Vorstellung der Gruppe. Die Einbindung eines erfahrenen Architekturbüros wird empfohlen.
- Finanzierungskonzept

Abgabe der Bewerbung

- 24.01.2015 (Poststempel), Postanschrift:
Thomas Czekaj
Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
(Referat 73, OK 73-3)
Contrescarpe 72
28195 Bremen
- 26.01.2015 persönliche Abgabe am Empfang des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr:
Contrescarpe 72,
28195 Bremen

Auswahlverfahren

Um die Transparenz und Gleichbehandlung der Bietergemeinschaften zu gewährleisten, werden innerhalb einer Frist von ca. 1 Monat die eingegangenen Bewerbungen vom Senator für Umwelt, Bau und Verkehr bewertet. Grundlage der Bewertung sind die Angaben zu den **Kriterien für die Vergabe eines Grundstücks an Baugemeinschaften** (siehe 5.) sowie eine persönliche Vorstellung des Konzepts und der Baugemeinschaft vor dem Auswahlgremium.

Sollte es mit der Baugemeinschaft, die den Zuschlag erhalten hat, innerhalb der 6 Monate nach Vergabe nicht zu einem Vertragsabschluss kommen, so obliegt es dem Eigentümer, das Grundstück entweder erneut für eine Baugemeinschaft auszuschreiben, anderweitig zu veräußern oder selbst zu bebauen.

Zeitraum

- ca. 2 Monate

Vorprüfung

- Senator für Bau Umwelt und Verkehr (SUBV) überprüft die eingereichten Unterlagen auf Vollständigkeit und eine formale Erfüllung der Ausschreibungskriterien.

Auswahlgremium

- Besetzt mit: Eigentümer, Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften (SUBV), Referat Planung und Bauordnung (SUBV), Ortsamtsleitung West
- Baugemeinschaftsprojekte stellen sich und ihr Konzept vor
- Entscheidung durch Auswahlgremium
- Termin: 20.02.2015

Stufe 2 – Konkretisierung

Nach der Entscheidung schließt die 6-monatige Phase der Konkretisierung an, die mit der Unterzeichnung des Kaufvertrages endet. In dieser Zeit muss die Gruppe für ihre Planung eine verbindliche Klärung der baurechtlichen Zulässigkeit bzw. die Baufreigabe sowie einen verbindlichen Finanzierungsnachweis vorlegen.

Zeitraum

- 6 Monate

Anforderungen

- Konkretisierung des Architekturkonzeptes
- Abstimmung des architektonischen Konzepts und Herstellung des Einvernehmens mit dem Senator für Umwelt, Bau und Verkehr
- Erstellen einer genehmigungsfähigen Planung / Einreichung eines Bauantrags
- Vertragsgestaltung mit Grundstücksgiebern
- Finanzierungsnachweis
- Kaufpreis:

Vor Vertragsabschluss ist ein vorläufiger Finanzierungsnachweis einzureichen. Die Lieferung des Objektes erfolgt zum Zeitpunkt des Eingangs der Kaufpreiszahlung auf das Konto des Eigentümers. Die Kaufpreisfinanzierung muss vor Vertragsabschluss sichergestellt sein. Die Kaufpreifähigkeit wird im Kaufvertrag vereinbart.
- Anhandgabe:

Bis zum Vertragsabschluss mit der Baugemeinschaft wird das Grundstück mit 2% des Kaufpreises durch Abschluss eines "bedingten Kaufvertrages" anhandgegeben. Das heißt: 1 Monat nach Vergabe an die Baugemeinschaft ist diese verpflichtet, 2% des Kaufpreises bei den Eigentümern zu hinterlegen. Mit Vertragsabschluss wird diese Summe verrechnet. Sollte die Baugemeinschaft innerhalb der 12 Monate nach Vergabe ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder aus dem Vertrag aussteigen, verbleibt die anhandgegebene Summe bei den Eigentümern.
- Die Käufer verpflichten sich, einen Baubeginn spätestens 6 Monate nach Baugenehmigung einzuhalten. Andernfalls erlischt die Reservierung des Grundstücks.

Projektkoordination

- Nach je 6 Wochen wird ein Termin mit der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften, dem Eigentümer und der Bauordnung zur Überprüfung des Einhalts der Verfahrensschritte vereinbart.

Ziel:

- Einhaltung des Zeitplans und Verfahrensablaufs
- Optionale Verlängerung der Konkretisierungsphase

Zusammenfassung Termine:

- Ausschreibung: 13.11.2014
- Rückfragekolloquium: 27.11.2015, 17:30-19:30Uhr
- Abgabe der Bewerbung: 24.01.2015 (Poststempel) / 26.01.2015 pers. Abgabe
- Auswahlgremium Baugemeinschaft Unionbrauerei: 20.02.2015
- Abschluss durch Kaufvertrag: Ende August 2015

5. Kriterien für die Vergabe eines Grundstücks an Baugemeinschaften

		Punkte
A	Gemeinschaftskonzept / Gruppenbezogene Kriterien – 50 %	
A.1	Rechtliche Organisation: Wie will sich die Gruppe organisieren (Genossenschaft, GmbH + Mietshaussyndikat, GmbH, GBR)?	5
A.2	<p>Gruppenstruktur - Darstellung des Wohn- und Gemeinschaftskonzeptes Gruppe</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wirkt die Gruppe belastbar, um ein Gemeinschaftsprojekt zu realisieren? - Ist das notwendige Engagement erkennbar? - Sind Grundkenntnisse bezügl. planen, bauen, finanzieren vorhanden? - Wie werden Gruppenentscheidungen getroffen. - Gibt es klare Rollenverteilungen? (z.B. Finanzen, Recht, SprecherIn etc.) - Beschreibung / Außendarstellung der Gruppe, offen für neue Mitglieder? <p>Quartiersbezug</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sind die Gruppenmitglieder im Stadtteil integriert und engagiert? (Wohnen oder arbeiten Mitglieder der Gruppe bereits im Stadtteil? Seit wann? Welche persönlichen Bezüge haben sie zum Stadtteil? Sind sie hier z.B. sozial oder in Vereinen engagiert?) - Wieviele Kinder werden voraussichtlich in dem Wohnprojekt leben? - Wie ist die Altersstruktur der Gruppe? <p>Soziales Konzept</p> <ul style="list-style-type: none"> - Werden Einrichtungen, o.ä. in das Konzept integriert - z.B. Wohngemeinschaften - Menschen mit Behinderung - Sozialräume etc. 	20
A.3	Vollständigkeit der Gruppe	5
B	Objektbezogene Kriterien – 30 %	30
B.1	Originalität des Konzepts (innovativ / kreativ)	5
B.2	<p>Nutzungsbezogenes Wohnkonzept</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualität des städtebaulichen Konzepts - Wohnen: z.B. unterschiedl. Wohnungstypen (Anzahl / Größe WE) - quartiersbezogene Räume für soziale Aktivitäten - gewerbliche Nutzung 	18
B.3	Energetische / ökologische Aspekte (falls Abweichung vom Standard)	5
B.4	Barrierefreiheit (falls Abweichung vom Standard laut LBO)	2
C	Finanzierungskonzept – 20 %	20
C.1	Tragfähiges Finanzierungskonzept	10
C.2	Eigenkapital / Finanzierungszusage eines Investors	10
Gesamt		100

6. Rückfragenkolloquium

Rückfragen zu Inhalten dieser Ausschreibung können am 27.11.2015 in der Mensa der Schule "Am Pulverberg" gestellt werden. In der Zeit von 17:30 – 19:30 Uhr stehen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Senators für Umwelt, Bau und Verkehr, der Eigentümer und Vertreter des von ihm beauftragten Architekturbüros für Fragen zur Verfügung.

Adresse:

Schule am Pulverberg

Schleswiger Str. 10
28219 Bremen

Anmerkung: Die Mensa befindet sich im Neubau der Schule und ist durch eine Glasfront gekennzeichnet. Die Mensa kann sowohl über die Theodor- als auch über die Schleswiger Straße erreicht werden.