

STADT *BRAMS* *CHE*

**KONZEPTAUSSCHREIBUNG**  
**„IM MÜHLENBROOK“**

**ORTSTEIL SCHLEPTRUP**

**- Auslobungsunterlagen -**

## **INHALTVERZEICHNIS**

	Seite
<b>1 EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
<b>2 ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1 ANLASS .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2 AUFGABENSTELLUNG .....</b>	<b>4</b>
<b>2.2.1 ERFORDERLICHE UNTERLAGEN ZUR EINREICHUNG DES ANGEBOTES.....</b>	<b>4</b>
<b>2.2.2 KRITERIEN ZUR BEURTEILUNG DES ANGEBOTES.....</b>	<b>5</b>
<b>3. ANLAGEN</b>	

## 1. EINLEITUNG UND GRUNDLAGEN

Die Stadt Bramsche bietet interessierten Investoren ein Baugrundstück im Ortsteil Schleptrup der Stadt Bramsche an. Das Grundstück ist voll erschlossen. Die Erschließung erfolgt von der bestehenden Straße „Im Mühlenbrook“. Die Ver- und Entsorgung des Grundstückes mit Gas, Wasser und Elektrizität ist über das vorhandene Leitungsnetz gewährleistet.

Das Grundstück hat eine Größe von 1.348m<sup>2</sup> und liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 86 „Auf dem Diek“. Der Ursprungsplan ist am 03.12.1992 rechtskräftig geworden. Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist das Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt worden. Die Änderung ist am 15. April 2020 rechtskräftig geworden.

Es gelten folgende Festsetzungen (s. auch Punkt 3 Anlagen, Anlage 3):

Baugebiet	Allgemeines Wohngebiet (WA)
Grundflächenzahl) GRZ	0,4
Geschossflächenzahl GFZ	0,8
Zahl der Vollgeschosse	maximal 2
Bauweise	offen
Firsthöhe	maximal 11,50m
Dachneigung	maximal 45°

### Textliche Festsetzung:

#### **Firsthöhe der baulichen Anlagen**

- a) Als Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (Höhe fertiger Erdgeschossfußboden) ist die über NHN (Normalhöhennull) angegebene Kanaldeckelhöhe des Schmutzwasserkanals in der Straße „Im Mühlenbrook“ anzunehmen. In der Planzeichnung ist der Kanaldeckel als Höhenbezugspunkt HKD entsprechend gekennzeichnet.
- b) Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens ist mindestens 0,10 m über Kanaldeckel anzunehmen und darf den vorgenannten Höhenbezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten.
- c) Die maximale Firsthöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zur Oberkante First, darf 11,50m nicht überschreiten.

### Gestalterische Festsetzung:

#### **Dachneigung**

- a) Dachneigung Hauptgebäude

Die Dachausbildung der Hauptgebäude muss mit geneigten Dachflächen erfolgen. Die maximale Dachneigung darf 45° betragen.

- b) Für Garagen gem. § 12 BauNVO und Nebenanlagen gem. §14 BauNVO sind auch Flachdächer zulässig.

## 2. AUFGABENSTELLUNG

### 2.1 ANLASS

Die Stadt Bramsche beabsichtigt das 1.348 qm große Grundstück an der Straße „Im Mühlenbrook“ im Rahmen der vorliegenden Ausschreibung zu veräußern und einer nachhaltigen Bebauung zuzuführen. Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Bramsche. Unter **3. Anlagen** sind ein Lageplan und ein Luftbild des zu veräußernden Grundstücks dargestellt.

### 2.2 AUFGABENSTELLUNG

Die Interessenten werden zur Abgabe eines Kaufpreisgebotes inklusive eines Bebauungs- und Nutzungskonzeptes für das Grundstück gebeten.

Auf der Grundlage formulierter Kriterien und Rahmenbedingungen (Siehe Punkt 2.2.1 und 2.2.2) soll ein Konzept für eine qualitative und nachhaltige Bebauung entwickelt werden. Das Umfeld des Grundstückes ist geprägt von Mehrfamilienhäusern, im weiteren Verlauf der Straße „Im Mühlenbrook“ schließt sich eine Einfamilienhausstruktur an. Von den Teilnehmern werden ein Entwurf und ein Nutzungskonzept erwartet, die sich angemessen in dieses Umfeld integrieren. Der dörfliche Charakter des Ortsteils Schleptrup ist zu berücksichtigen.

Der Kaufpreis für die kommunale Liegenschaft soll vom Bewerber ermittelt werden. Es wird ein Kaufpreisangebot erwartet, welches die in dieser Auslobung genannten Kriterien des einzureichenden Konzeptes berücksichtigt. Der Bodenrichtwert liegt z. Zt. bei 65,00 €/ m<sup>2</sup>. Da die Bodenrichtwertkarte zum Ende des Jahres aktualisiert wird und auch in Bramsche die Bodenpreise anziehen, legt die Stadt einen Mindestpreis von 75,00 €/m<sup>2</sup> zu Grunde.

Die Veräußerung des Grundstückes erfolgt mit einer Bauverpflichtung (2 Jahre nach Eigentumsübergang) und einem Wiederkaufsrecht (wegen fehlender Umsetzung der Bauverpflichtung). Eingereichte Gebote unterhalb der oben genannten Mindestkaufpreisvorstellung führen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

#### 2.2.1 RAHMENBEDINGUNGEN

Das Angebot soll folgende Unterlagen enthalten:

1. Bebauungskonzept im Maßstab M 1:500 mit folgender Darstellung:
  - Bebauungskonzept: Gebäude mit Dachformen und Geschosszahlen, Nutzung und Erschließung.
  - Freiraum-/ Grünkonzept: Konzeptionelle Gestaltung der Freiflächen, Erschließungs- und Stellplatzsystematik.
2. Erläuterung des Material- und Farbkonzeptes.
3. Zeichnerische Planungsunterlagen im Maßstab 1:200, Lageplan, Grundrisse, Ansichten
4. Interessenbekundung mit Preisangebot und Mietzins.

Nach Festlegung auf einen Bewerber hat dieser vor Abschluss des Kaufvertrages eine Finanzierungsbestätigung für die Kosten des gesamten Bauvorhabens vorzuliegen.

Aufwendungen, die dem Bewerber im Rahmen der Erstellung der Unterlagen für das Verfahren entstehen, werden nicht erstattet.

## 2.2.2 KRITERIEN ZUR BEURTEILUNG DES ANGBOTES

Folgende Kriterien sollen inhaltlich im Konzept berücksichtigt werden:

- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 „Auf dem Diek“ müssen eingehalten werden.
- Auf dem Grundstück sollen mindestens 2 Gebäude entstehen.
- Es sollen Mietwohnungsobjekte realisiert werden. Die Mieten sollen sich am Mietpreisspiegel der Stadt Bramsche orientieren. Eine Aussage zur Höhe der Miete wird erwartet.
- Aussagen zur Anzahl der Wohnungen mit qm Größe und Anzahl der Zimmer.
- Berücksichtigung der vorhandenen Bebauungsstrukturen mit Abstufung zur kleinteiligeren Einfamilienhausbebauung.
- Berücksichtigung des dörflichen Charakters.
- Entwurf der Fassadengestaltung, wobei sich das Farbkonzept schlüssig in den Bestand einfügen soll.
- Erarbeitung eines Konzeptes für die Erschließung der Gebäude, die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze sowie für die von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Außenanlagen).
- Angaben zum energetischen Konzept. Um einen vertretbaren Mietzins zu erreichen ist der durch die EnEV vorgegebene Energiestandard als ausreichend anzusehen.

Die Bewertung der eingehenden Konzeptangebote erfolgt gemäß folgender prozentualer Gewichtung:

1. <b>Vollständigkeit der Unterlagen gemäß den Rahmenbedingungen</b> (s. 2.2.1)	<b>20%</b>
2. <b>Städtebauliches Nutzungskonzept</b> *	<b>25%</b>
3. <b>Architektonisches/ Gestalterisches Konzept</b> **	<b>40%</b>
4. <b>Energetisches Konzept/Mietzins</b>	<b>15%</b>

\***zu 2.** Konzeption der Bauflächen, Freiflächen, Erschließung, Stellplätze, Anzahl der Gebäude.

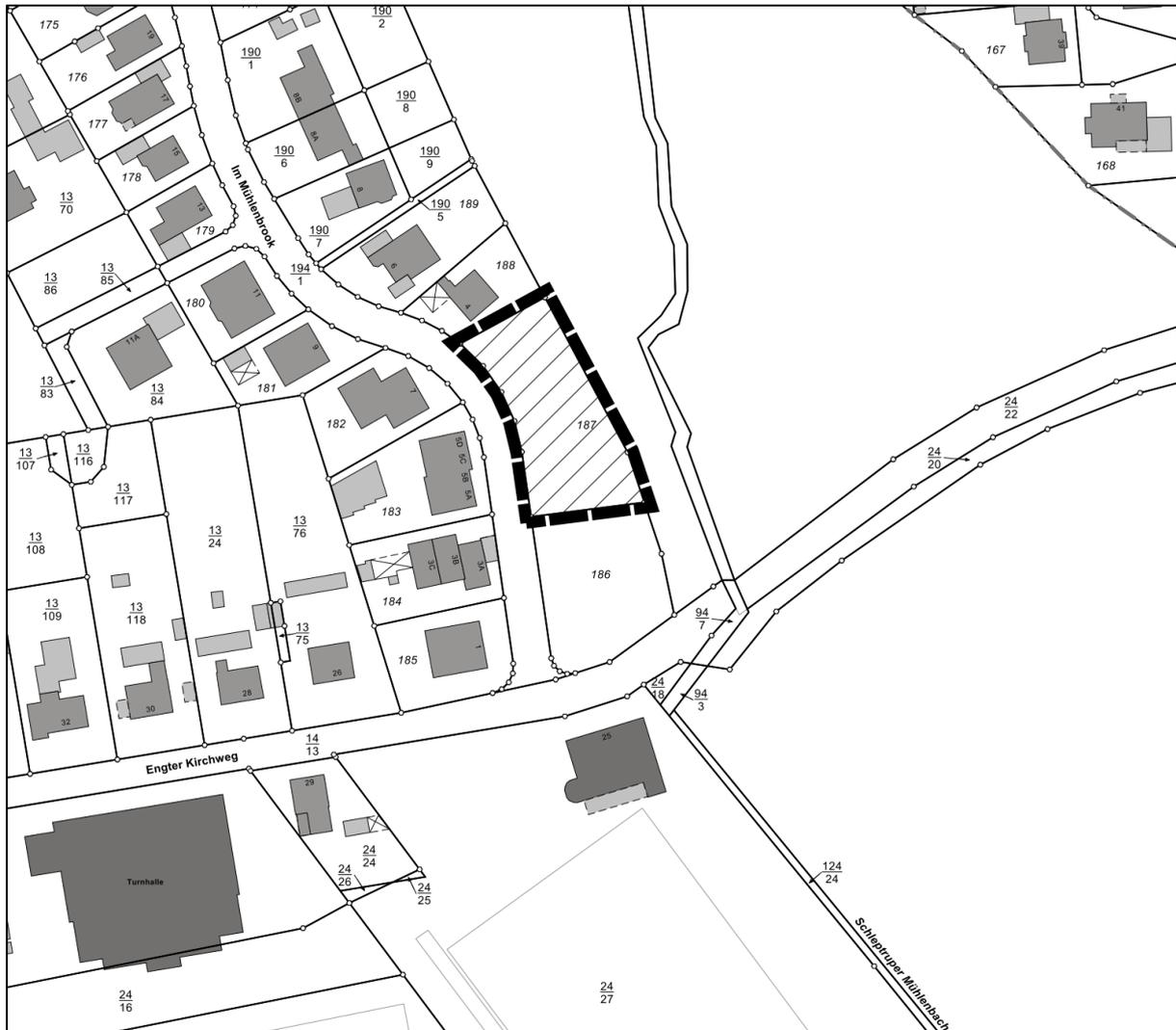
\*\***zu 3.** Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes, Berücksichtigung vorhandener Bebauungsstrukturen, Fassadengestaltung/-gliederung, Anzahl und Größe der Wohnungen.

Die Stadt behält sich den Zuschlag vor.

Interessenten reichen ihr Gebot im verschlossenen Umschlag und der Aufschrift „Bitte nicht öffnen! Angebot zur Ausschreibung „Im Mühlenbrook“ **bis zum 00.00.2020, 12:00 Uhr** an die Stadt Bramsche, Fachbereich Stadtentwicklung, Bau und Umwelt, Hasestraße 11, 49565 Bramsche, ein.

### 3. ANLAGEN

#### Anlage 1: Lageplan



#### Anlage 2: Luftbild



Anlage 3: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 86 „Auf dem Diek“, 1. Änderung

