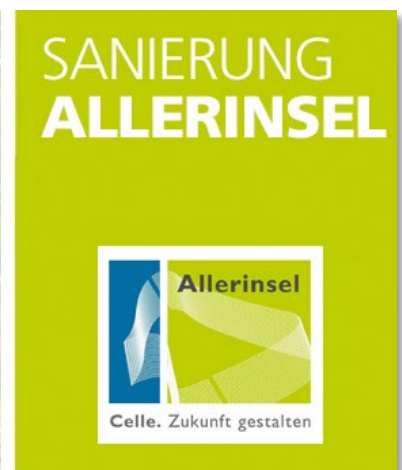


Stadt Celle

Konzeptvergabe
„QUARTIER AN DER ALLERAUE“

Kurzfassung

September 2021



Veräußerin

Stadt Celle
Der Oberbürgermeister
Am Französischen Garten 1
29221 Celle

Projektleitung

Stab 60 - Stadtentwicklung
Herr Wolfgang Schucht
Tel.: +49 5141 / 12 6001
E-Mail: wolfgang.schucht@celle.de

Verfahrensbetreuung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 60
28197 Bremen

Ansprechpartner:innen

Herr Klaus von Ohlen
Telefon: 0421 / 897699 02
E-Mail: klaus.vonohlen@dsk-gmbh.de

Frau Sandra Schlender
Telefon: 0421 / 897699 12
E-Mail: sandra.schlender@dsk-gmbh.de

Herr Torben Pöplow
Telefon: 0421 / 897699 05
E-Mail: torben.poeplow@dsk-gmbh.de

A.1 Anlass, Gegenstand und Aufgabenstellung

Die Residenzstadt Celle stärkt ihre Attraktivität als Wohnstandort. Mit der urbanen Entwicklung der Allerinsel - in unmittelbarer Nachbarschaft zur historischen Altstadt gelegen - will sie die besonderen Qualitäten der zentralen Lage zwischen den beiden Flussarmen für eine hochwertige und zeitgemäße Wohnbebauung in prädestinierter Innenstadtlage nutzen.

Direkt am Altstadtrand gelegen und bislang zum Teil gewerblich und als Veranstaltungs- und Parkplatzfläche genutzt, umfasst die innerstädtische Entwicklungsfläche eine Gesamtgröße von ca. 26,4 ha. Die Aufnahme in die Städtebauförderung (Programmkomponente „Stadtumbau West“; seit 2020 „Wachstum und nachhaltige Erneuerung - Lebenswerte Quartiere gestalten“) und die bereits realisierten Maßnahmen zur grundsätzlichen Neuordnung der gesamten Allerinsel sowie zum Hochwasserschutz (Umsetzung in 2014 - 2017) eröffneten die Möglichkeit, das Areal der Allerinsel Zug um Zug zu einem urbanen Stadtquartier zu entwickeln. In absolut innerstädtischer Lage und in Kombination mit den landschaftlichen Reizen der Aller und ihren Niederungen, verbindet sich die Möglichkeit der Schaffung eines neuen und zukunftsfähigen Stadtquartiers mit attraktiven Wohnflächen, ergänzt durch eine Mischung aus Dienstleistungs-, Gemeinbedarfs- und Freizeiteinrichtungen.

Die hochbauliche Entwicklung der Allerinsel ist die zentrale Stadtentwicklungsmaßnahme der Stadt Celle. In 2015 wurden im Rahmen eines ersten Investorenwettbewerbs „Allerinsel - Wohnen am Stadthafen“ drei Grundstücke, direkt an das sanierte und neu gestaltete Hafenbecken angrenzend, in eine - noch andauernde - Entwicklung durch private Investoren überführt. Parallel umgesetzte umfangreiche Erschließungsmaßnahmen im Bereich des Stadthafens ermöglichten unter der Themenstellung „Wohnen am Wasser“ ein „Heranrücken“ der Stadt an den Flusslauf der Aller. Die Stadt Celle hat es sich zur Aufgabe gemacht auf der Allerinsel eine klimaschonende Energieversorgung zu gewährleisten. Zu diesem Zweck wurde für den 1. Bauabschnitt südlich der Hafenstraße die Versorgung der Gebäude mittels eines Nahwärmenetzes in Verbindung mit einem Blockheizkraftwerk (BHKW) vorbereitet. Für den zweiten Bauabschnitt sieht die Stadt Celle ebenfalls einen Anschluss der Gebäude an dieses Netz vor. Sofern die geplanten Gebäude nicht energieautark sind, ist ein Anschluss an das Nahwärmenetz im Entwurf zu berücksichtigen.

Für das Areal nördlich der Hafenstraße dem sog. „Quartier an der Alleraue“ sind in 2020 im Rahmen einer kooperativen Mehrfachbeauftragung städtebauliche Leitideen erarbeitet worden und das erstplatzierte Planungsbüro hat seine Leitidee zu einem städtebaulichen Entwurf weiterentwickelt.

Dieser in der Stadt Celle abgestimmte städtebauliche Entwurf ist Grundlage der vorliegenden Konzeptvergabe bzw. für das geplante Grundstücksvergabeverfahren. Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und des Ergebnisses der Konzeptvergabe werden weiter die Voraussetzungen für die erforderliche Bauleitplanung geschaffen.

Auf dem Areal mit einer Gesamtgröße von ca. 14.600 m² soll ein urbanes Stadtquartier mit Schwerpunkt der Wohnnutzungen entstehen. Insgesamt stehen von der Gesamtfläche rund 9.600 m² in Form von 3 Arealen mit Größen von rd. 3.550 m² (Los 5, blau), rd. 2.230 m² (Los 6, gelb) und rd. 3.820 m² (Los 7, violett) zur Verfügung. Je Los ist ein Anteil von gefördertem Wohnraum von mindestens 20 % vorzusehen. Es ist geplant, die Vergabe in max. 3 Losen durchzuführen.

Die Zielsetzungen werden in Teil B „Rahmenbedingungen“ näher ausgeführt.



Losaufteilung (Los Nr. 8 wird im Rahmen der Konzeptvergabe nicht vergeben).

A.2 Art des Verfahrens

Die Grundstücksvergabe des städtischen Grundstücks Flur 20, Flurstück 2/23 in der Stadt Celle erfolgt im Rahmen einer zweistufigen Konzeptvergabe zum Verkehrswert mit anschließender Vertragsverhandlung. Das Bewerbungsverfahren bildet die erste Stufe, die Abgabe der Konzeptarbeiten die zweite Stufe. Teilnahmeberechtigt sind Investorinnen / Investoren mit Architektinnen / Architekten.

Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Konzeptes lassen sich keine Verpflichtungen der Auftraggeberin herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen oder Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Die Auftraggeberin behält sich vor, das Verfahren in der ersten Stufe bei weniger als drei Bewerbungen zu beenden bzw. in der zweiten Stufe bei Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Verfahrensunterlagen entsprechende Konzepte eingehen.

A.3 Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten, mit denen die EU Freihandelsabkommen unterzeichnet hat (vgl. Art. 15 Richtlinie 2014/24/EU).

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Die Bewerbungen, alle Beschreibungen und Legenden der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutsche DIN-Normen und baurechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, Niedersächsische Landesbauordnung (NBauO), BNatSchG, BImSchG, usw.) sind den Planungen zugrunde zu legen.

A.4 Teilnahmevoraussetzungen

Teilnahmeberechtigt sind Investorinnen und Investoren. Die Investorinnen und Investoren sind zur Zusammenarbeit mit Architektinnen / Architekten verpflichtet. Eine darüberhinausgehende Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitektinnen / Landschaftsarchitekten wird begrüßt.

Für die Teilnahme sind die Bewerbungsunterlagen auszufüllen und die darin geforderten Angaben und Anlagen mit abzugeben. Diese können auf der Homepage des verfahrensbetreuenden Büros DSK GmbH unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/celle-alleraue/>

A.5 Bewerbungsverfahren

Die Gesamtteilnehmeranzahl ist auf 5 Teilnehmende je Los begrenzt. Die Teilnehmenden werden in einem vorgeschalteten Bewerbungs- und Auswahlverfahren bestimmt. Den Teilnehmenden steht die Abgabe einer Bewerbung für alle Lose frei. Im Rahmen der Bewerbung sind die entsprechenden Lose zu benennen.

Die Prüfung der Bewerbungen erfolgt durch die Verfahrensbetreuung anhand der eingereichten Unterlagen. Mehrfachbewerbungen jeglicher Art sind nicht zum Auswahlverfahren zugelassen. Abweichungen von den formalen Anforderungen der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Auswahlverfahren, sofern sie nicht innerhalb einer einwöchigen Frist behoben werden. Über den geforderten Teilnahmeantrag hinaus eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Ein Bewerbungsformular ist unter dem Link <https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/celle-alleraue/> ab dem Tag der Veröffentlichung zum Download zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens sind folgende Angaben und Nachweise zu erbringen:

Investorin / Investor:

1. Name und Adresse, Nennung der Rechtsform.
2. Nachweis der Unterschriftenberechtigung im Falle einer Kapitalgesellschaft, z. B. durch die Vorlage eines Handelsregisterauszuges (nicht älter als 6 Monate).
3. Eigenerklärung, dass über das Vermögen weder das Insolvenzverfahren noch ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt worden ist oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde.
4. Eigenerklärung, dass sich das Unternehmen nicht in Liquidation befindet.
5. Referenznachweise:
Zum Nachweis der Fachkunde, der Leistungsfähigkeit und der architektonischen Qualität der Investorin / des Investors sind mind. zwei und max. drei verschiedene Referenzen einzureichen, die von einem Auswahlgremium bewertet werden. Jede Referenz ist jeweils auf einem DIN A3 Blatt, einseitig bedruckt, mit farbiger Darstellung einzureichen. Es ist darauf zu achten, dass die geforderten Parameter den Darstellungen / Angaben / Inhalten zu entnehmen sind:
 - Realisiertes Bauvorhaben (Wohnungsbau) vergleichbarer Komplexität mit folgenden Mindestkriterien:
 - Angaben zum Umsetzungszeitraum (gefordert: Fertigstellung im Zeitraum 2010 bis Ende 2020),
 - Angabe der Größenordnung. Mindestanforderung: 5.000 m² BGF,
 - Angabe der erbrachten Leistungen. Mindestanforderung: Fertigstellung des Komplexes,
 - Projektblatt A3: graphische Darstellung mit Lageplan, Nachweis zur Realisierung, Kurzbeschreibung der projektspezifischen Besonderheiten.

Architektin / Architekt:

1. Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architektin bzw. Architekt. (durch Kopie der letzten Beitragsrechnung oder eine Bescheinigung der jeweiligen Architektenkammer, die nicht älter als 1 Jahr ist).

2. Referenznachweise:

Nachweis der verantwortlichen Objektplanung Architektur (mind. Leistungsphasen 2-5 nach § 34 HOAI) von mind. zwei und max. drei realisierten Bauvorhaben (Wohnungsbau) vergleichbarer Komplexität und mit folgenden Mindestkriterien:

- Honorarzone III oder höher,
- Baukostenvolumen von mindestens 2,5 Mio. € netto (in den Kostengruppen 300 und 400),
- innerhalb der letzten 10 Jahre,
- Angabe des jeweiligen Auftraggebers.

Nachweis in Form eines Referenzblattes pro Bauvorhaben, max. Größe DIN-A3. (Hinweis: als nachgewiesen gilt eine Referenz, wenn die Leistungsphase 5 bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Verfahrens abgeschlossen ist.).

Der Teilnahmeantrag besteht aus dem Bewerbungsformular und den Nachweisen. Das Bewerbungsformular ist auf den eigenen Rechner herunterzuladen, dort lokal auszufüllen und zu speichern. Das ausgefüllte Bewerbungsformular und die erforderlichen Nachweise sind ausschließlich per E-Mail bis zum **01.10.2021** (E-Mail Eingang) an folgende Adresse zu senden: celle.alleraue@dsk-gmbh.de.

Eine gesonderte Unterschrift sowie eine fortgeschrittene oder qualifizierte Signatur sind für den Teilnahmeantrag nicht erforderlich. Die Textform ist ausreichend.

Formale Kriterien zur Zulassung des Teilnahmeantrags:

- › Fristgerechter Eingang des Teilnahmeantrags
- › Vollständigkeit des Teilnahmeantrags

Nicht fristgerecht eingereichte Teilnahmeanträge bzw. schriftliche, in Papierform eingereichte oder formlose Anträge werden nicht berücksichtigt. Alle Bewerbungsunterlagen sind in deutscher Sprache einzureichen. Übersetzungen als Ergänzung zur Kopie des Originaldokuments sind zulässig. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

A.6 Bewertungsgremium

Die eingereichten Konzepte werden durch ein Bewertungsgremium beurteilt, das sich wie folgt zusammensetzt:

- › Oberbürgermeister der Stadt Celle
- › Stadtbaurat der Stadt Celle
- › Leitung Fachbereich 5 - Stadtplanung, Bauen und Umwelt der Stadt Celle
- › Vorsitzende bzw. Vorsitzender des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauen der Stadt Celle
- › Ortsbürgermeisterin bzw. Ortsbürgermeister Blumlage / Altstadt
- › Leitung Stab Stadtentwicklung

A.7 Verkauf der kommunalen Liegenschaften

Kaufpreis

Das in einem Sanierungsgebiet liegende Grundstück wird zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert veräußert. Der Verkehrswert für jedes Los liegt durchgehend bei 160,00 €/m².

Verfahren

Eine Bewertungsmatrix zur Beurteilung der eingereichten Konzepte bildet das Kriterium für die Vergabe des Grundstückes.

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Stadt Celle mit der Bewerberin / dem Bewerber mit der höchsten Bewertung in Vertragsgespräche eintreten.

Zur Absicherung der Verfahrensziele werden im Grundstückskauf- und Baurealisierungsvertrag Rechte zu Gunsten der Stadt Celle festgeschrieben. Die wesentlichen Vertragskonditionen werden im Folgenden aufgelistet:

Die Investorin / Der Investor verpflichtet sich 14 Tage vor Beurkundung die Finanzierungsbestätigung eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstitutes vorzulegen, aus der sich die Bereitschaft des bestätigenden Instituts ergibt, das Projekt zu den zum Zeitpunkt der Beurkundung erkennbaren Rahmenbedingungen (d. h. Kaufpreis €, voraussichtliche Planungs- und Baukosten von mindestens €, Realisierungszeitraum) zu finanzieren. Durch eine Zusage und Verpflichtungserklärung der Investorin / des Investors wird gewährleistet, dass das Projekt entsprechend der nachfolgend genannten Bedingungen weitergeführt wird.

Die Investorin / der Investor verpflichtet sich, spätestens innerhalb von 6 Monaten nach erfolgter notarieller Beurkundung auf Grundlage des eingereichten Konzeptes einen vollständigen und prüffähigen Bauantrag einzureichen. Innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung ist mit dem Bau zu beginnen. Die Baumaßnahme ist spätestens 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.

Die Verkäuferin garantiert Altlastenfreiheit gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz. Darüber hinaus haftet die Verkäuferin nicht für eine bestimmte Beschaffenheit und Güte des Bodens.

Ggf. notwendige Immissionsgrunddienstbarkeiten bzw. schuldnerische Duldung von Immissionen sind zu übernehmen. Bestehende oder notwendige Baulasten und Grunddienstbarkeiten sind vom Investor zu übernehmen.

Es befinden sich funktionslose Regenwasserkanäle auf dem Grundstück, die vom Investor zu beseitigen sind.

Rücktrittsrechte bestehen für die Verkäuferin, wenn:

- › über das Vermögen der Käuferin / des Käufers rechtskräftig ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- › die Käuferin / der Käufer jeweils die oben genannten Fristen zur Einreichung des Bauantrages, zum Baubeginn und zur Fertigstellung trotz angemessener Nachfristsetzung nicht erfüllt.
- › die Käuferin / der Käufer den Kaufgegenstand ganz oder teilweise ohne Zustimmung der Verkäuferin weiterveräußert. Die Veräußerung von Wohn- und Teileigentum stellt keinen Rücktrittsgrund dar.
- › die Käuferin / der Käufer die Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Bauvorhabens nicht erfüllt.
- › die Käuferin / der Käufer den Kaufpreis für den Kaufgegenstand bei Fälligkeit nicht wie vertraglich vereinbart in vollständiger Höhe gezahlt hat.

Für den Fall des Rücktritts stimmt der Käufer hiermit einer Verwendung der von ihm beauftragten und bezahlten Ausführungsplanungen durch die Verkäuferin zu und überträgt die entsprechenden Nutzungsrechte. Er verpflichtet sich, der Verkäuferin schriftliche Bestätigungen der Entwurfsverfasser vorzulegen, dass diese der Übertragung der Nutzungsrechte zustimmen und entsprechend der HOAI entlohnt wurden.

Zur Sicherung des bedingten Anspruchs der Verkäuferin auf Rückübereignung wird eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen.

Vertragsstrafe

Sollte das Bauvorhaben nicht innerhalb der Frist von 36 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertiggestellt sein, wird pro Monat der Überschreitung dieser Frist ein Betrag von 10.000 € fällig.

A.8 Terminübersicht

Absendung der Verfahrensbekanntmachung	35. KW 2021
Einsendeschluss Bewerbung	01.10.2021
Ausgabe der Unterlagen	22.10.2021
Informationsveranstaltung	09.11.2021
Abgabe Konzept	17.12.2021
Abgabe Arbeitsmodell	21.01.2022
Bewertungssitzung	03.02.2022