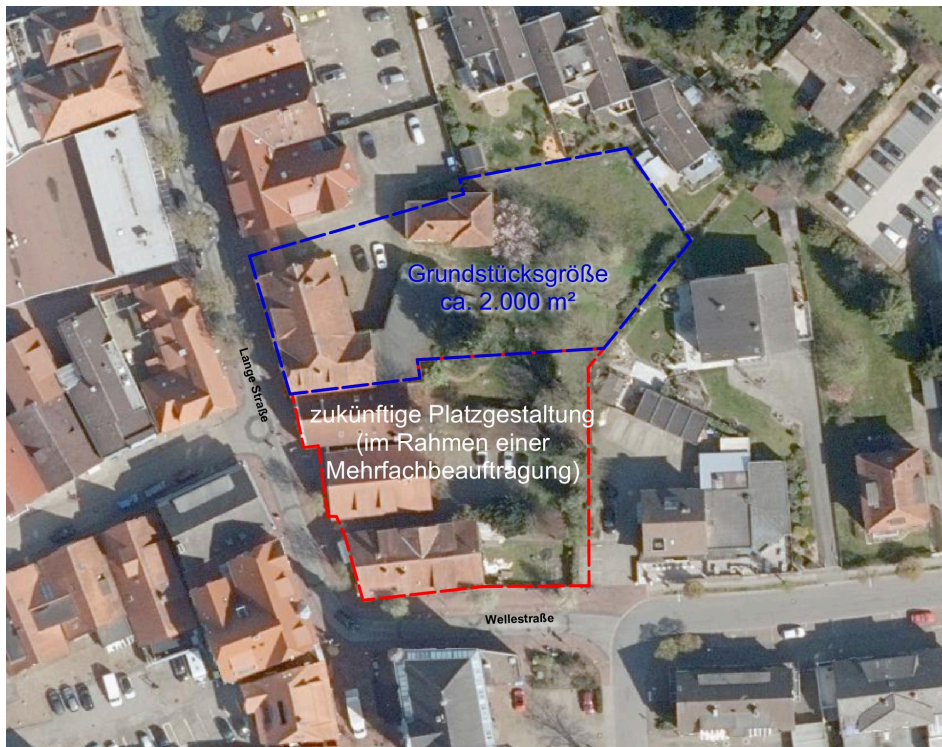


# Stadt Diepholz

Konzeptvergabe  
„Lange Straße 8-9“

## Exposé

März 2023



Niedersächsisches Ministerium  
für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz



**STÄDTEBAU-  
FÖRDERUNG**

von Bund, Ländern und  
Gemeinden



Bundesministerium  
des Innern  
und für Heimat

### **Veräußerin**

Stadt Diepholz  
Bürgermeister Florian Marré  
Rathausmarkt 1  
49356 Diepholz

### **Projektleitung**

Herr Sebastian Dornieden  
Leitung Fachdienst Bauen  
Tel.: +49 5441 909-315  
E-Mail: leitung3@stadt-diepholz.de

### **Verfahrensbetreuung**

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

Herr Klaus von Ohlen  
Leitung Dienstleistungszentrum Wettbewerbe

### **Ansprechpartnerin**

Frau Kristina Ehrhorn  
Telefon: 0421 / 897699 16  
E-Mail: kristina.ehrhorn@dsk-gmbh.de

## Inhaltsverzeichnis

1. Anlass .....	3
2. Konzeptaufgabe .....	4
3. Art des Verfahrens .....	5
4. Bewerbungsverfahren (1. Stufe) .....	5
4.1 Zulassungsbereich / Sprache .....	5
4.2 Teilnahmevoraussetzungen .....	5
4.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren).....	5
5. Konzepterstellung / Bewertung (2. Stufe).....	7
5.1 Informationsveranstaltung.....	7
5.2 Planungsleistungen .....	7
5.3 Endpräsentation / Sitzung des Bewertungsgremiums .....	8
5.4 Bewertungsgremium .....	9
5.5 Beurteilungskriterien .....	9
6. Veräußerungsverhandlungen (3. Stufe).....	10
6.1 Kaufpreis.....	10
6.2 Verfahren .....	10
6.3 Kaufvertrag und Baugenehmigung.....	10
6.4 Eigentum und Urheberrecht .....	11
7. Terminübersicht .....	11
Optional: Erhalt des Gebäudes Lange Straße 8.....	11

# 1. Anlass

Die Stadt Diepholz wurde mit der Sanierungsmaßnahme „Diepholz-Innenstadt“ 2018 in das Städtebauförderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (seit 2020 „Lebendige Zentren – Erhalt und Entwicklung der Stadt- und Ortskerne“) aufgenommen. Ziel der Sanierungsmaßnahme ist die Bewahrung und Inwertsetzung der baukulturellen Substanz, die Verbesserung der Wegebeziehungen und Aufenthaltsqualität sowie der Aktivierung von Flächenpotentialen. Insgesamt soll die Diepholzer Innenstadt als Wohn- und Arbeitsstandort gesichert und aufgewertet werden sowie die Nutzungsvielfalt weiterentwickelt werden.

Ein Schlüsselprojekt der Innenstadtsanierung ist die Flächenaktivierung der Grundstücke Lange Straße 8 - 11. Die Lange Straße ist die Haupteinkaufsstraße in der Innenstadt von Diepholz. Im nördlichen Bereich der Straße, nördlich dem Teilbereich Fußgängerzone, befinden sich die oben genannten Grundstücke. Der vorhandene Gebäudebestand soll an dieser Stelle abgebrochen werden.

Der nördliche Bereich der Fläche soll veräußert und entwickelt werden. Auf der Fläche mit einer Größe von ca. 2.000 m<sup>2</sup> (siehe Abb. 1) soll eine Bebauung entstehen, die sich in den umliegenden kleinteiligen Gebäudebestand integriert, eine Raumkante für die Lange Straße sowie den südlich angrenzenden, neu entstehenden Freiraum bildet und eine frequenzbringende Nutzung enthält. 2022 wurde eine Konzeptstudie zur Entwicklung der Flächen erstellt, um die Rahmenbedingungen für eine Neubebauung herauszuarbeiten.

Um eine hohe Qualität des Vorhabens zu sichern, soll das Grundstück im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden. Eine Losbildung ist nicht vorgesehen. Die Veräußerung des Grundstücks erfolgt zum Verkehrswert. Beurteilungsgrundlage für die Vergabe bilden die eingereichten Konzepte. Die Stadt erhofft sich durch das Verfahren, dass ein gestalterisch hochwertiges und zukunftsweisendes Konzept realisiert werden kann, das die Innenstadt in Diepholz stärkt und einen Magneten am nördlichen Ende der Langen Straße ausbildet.

Auf dem südlichen Bereich der Fläche soll eine attraktive Freifläche und somit eine höhere Aufenthaltsqualität in der ansonsten dicht bebauten Innenstadt im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung geschaffen werden.

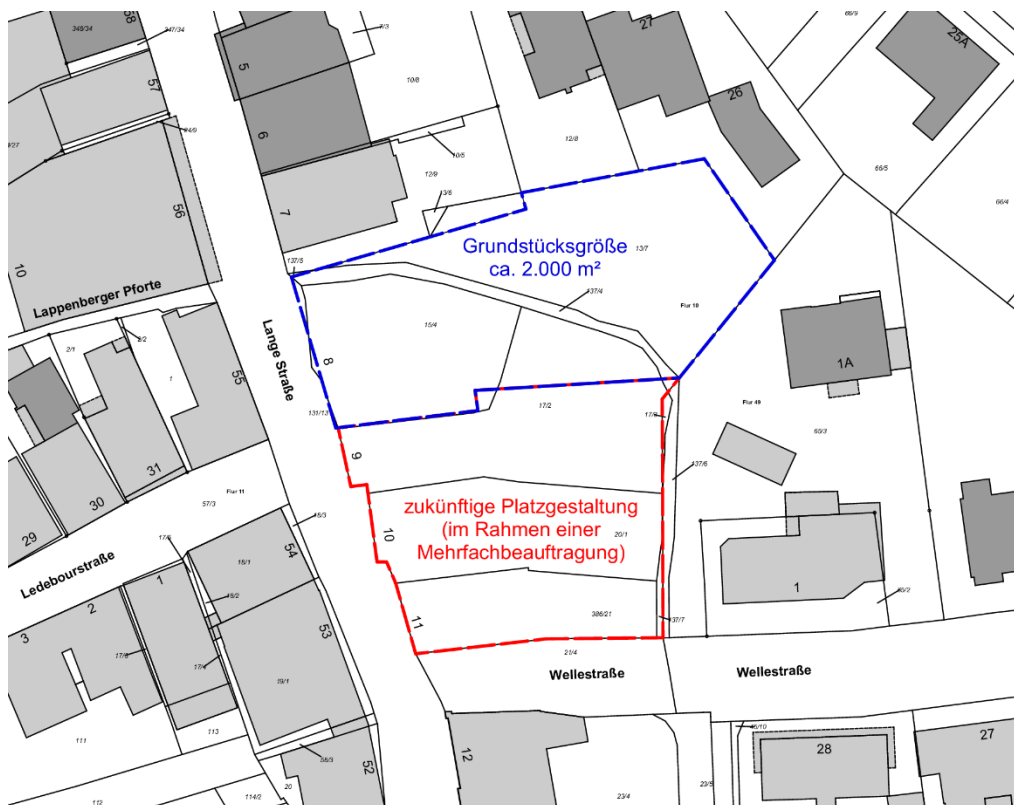


Abb. 1: Lageplan des zu veräußernden Grundstücks ohne momentan vorhandenen Gebäudebestand (Kartengrundlage Stadt Diepholz)

## 2. Konzeptaufgabe

Das im Rahmen der Konzeptvergabe zu veräußernde Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> (siehe Abb. 1). Das Grundstück befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Diepholz – Innenstadt“, das am 20.12.2018 durch den Rat der Stadt Diepholz beschlossen wurde und am 02.01.2019 in Kraft getreten ist.

Die zentrale Lage des Grundstücks direkt nördlich der Fußgängerzone in Diepholz erfordert für die zukünftige Entwicklung ein sensibles Einfügen in die umgebende, innerstädtische Bebauung mit dem städtebaulich dominanten Alten Rathaus und dem Gebäude Lange Straße 53. Als zukünftige Platzkante des neuen städtischen Freiraums Lange Straße / Wellestraße ist die Bebauung in einem entsprechenden Maßstab und mit einer attraktiven Fassadengliederung und -gestaltung auszuformulieren. Ein besonderer Fokus liegt neben der architektonischen Gestaltung und dem städtebaulichen Einfügen auf einem wirtschaftlich nachhaltigen Nutzungskonzept, das zum übergeordneten Ziel der Stärkung des Standortes Innenstadt beiträgt. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels der Innenstädte, der auch die Innenstadt Diepholz betrifft, werden zukunftsfähige Nutzungsideen erwartet, die neue Einzelhandelskonzepte umfassen oder eine Frequenz z. B. über gastronomische Nutzungen oder andere, innovative Nutzungsarten in der Innenstadt erzeugen und dadurch auch den angrenzenden Freiraum beleben.

Die ausformulierte Konzeptaufgabe wird den Teilnehmenden nach Beendigung der Bewerbungsphase am 02.06.2023 zur Verfügung gestellt. Vorbehaltlich der finalen Abstimmung sind folgende Eckpunkte im Rahmen der Konzeptaufgabe zu beachten:

- Die Bebauung muss min. 2 und max. 3 Vollgeschosse aufweisen. Die Traufhöhe soll eine max. Höhe von 9 m und die Firsthöhe eine max. Höhe von 16 m über der Geländekante nicht überschreiten, so dass die Neubebauung nicht höher als die städtebaulich dominanten Gebäude Lange Straße 12 (Altes Rathaus) und Lange Straße 53 ist.
- Die Dachform ist als Satteldach auszugestalten.
- Als Art der Nutzung sind Geschäfte und Büros, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und Beherbergungseinrichtungen und Anlagen für Verwaltung sowie soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnen grundsätzlich denkbar (angelehnt an die zulässigen Nutzungsarten in einem Mischgebiet). Die Nutzungsart Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen.
- Im Erdgeschoss ist eine frequenzbringende, öffentlichkeitswirksame Nutzung, die einen belebenden Faktor für den neuen Platzraum darstellt, unterzubringen.
- In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung möglich. Im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung gewünscht.
- Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt rückwärtig über die Lange Straße an der heutigen Zufahrt des Grundstücks Lange Straße 8.
- Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Pkw-Stellplätze können oberirdisch auf dem Grundstück oder in Form einer Tiefgarage untergebracht werden oder in Abstimmung mit der Stadt Diepholz gem. Stellplatzsatzung durch eine Zahlung von z. Zt. 8.050 € / Pkw-Stellplatz abgelöst werden.
- Das Thema der Energieeffizienz ist mit einem entsprechenden Energiekonzept, eine energiesparende und ressourcenschonende Bauweise sowie bei der Verwendung der Baustoffe nachzuweisen.

Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude werden auf Kosten der Stadt Diepholz abgerissen. Das Grundstück wird ohne aufstehendes Gebäude verkauft.

### Optional: Erhalt des Gebäudes Lange Straße 8

Das Gebäude Lange Straße 8 kann ggf. in Teilen (z. B. nur Hauptgebäude) im Sinne der Nutzung grauer Energie und der Sicherung historischer Bausubstanz erhalten werden. Möglichkeiten zur steuerlichen Sonderabschreibung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten bestehen aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet (siehe S. 12). Im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens für die zu veräußernden Grundstücke wurde die Bausubstanz des Gebäudes beurteilt. Bei Erhalt des Gebäudes Lange Straße 8 entsteht kein erhöhter Kaufpreis, da das Grundstück inkl. des Gebäudes zum ermittelten Bodenwert veräußert wird (siehe 6.1).

### 3. Art des Verfahrens

Das zu veräußernde städtische Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.000 m<sup>2</sup> umfasst das Flurstück 13/7 und anteilig die Flurstücke 17/2, 15/4, 137/4 und 131/13. Vor dem Verkauf sind die Begradigung und die Bereinigung der Flurgrenzen geplant, sodass das zu veräußernde Grundstück einem Flurstück entspricht.

Die Grundstücksvergabe erfolgt im Rahmen einer dreistufigen Konzeptvergabe zum Verkehrswert (Endwert inklusive der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen). Das **Bewerbungsverfahren** bildet die erste Stufe, die **Konzeptbewertung** durch ein Bewertungsgremium auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs bildet die zweite Stufe. Die abschließenden **Veräußerungsverhandlungen** mit den am besten bewerteten Teilnehmenden stellen die dritte Stufe dar.

Ziel des dreistufigen Verfahrens ist der **Abschluss eines Kaufvertrages** zwischen der Verkäuferin - der Stadt Diepholz - und dem Sieger bzw. der Siegerin der Veräußerungsverhandlungen. Insgesamt handelt es sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren gem. VgV.

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.

### 4. Bewerbungsverfahren (1. Stufe)

#### 4.1 Zulassungsbereich / Sprache

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

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.

#### 4.2 Teilnahmevoraussetzungen

Teilnahmeberechtigt sind Investoren und Investorinnen, Bauträger und Bauträgerinnen, Baugruppen, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen. Nachfolgend sind diese Akteure unter dem Begriff Investoren und Investorinnen subsummiert.

Die Investoren und Investorinnen sind zur Zusammenarbeit mit Architekten oder Architektinnen verpflichtet.

Das Hinzuziehen von Stadtplanern oder Stadtplanerinnen wird empfohlen. Die Fachplaner oder Fachplanerinnen unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

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/diepholz-konzeptvergabe/>

#### 4.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren)

Die Teilnehmenden werden in einem vorgeschalteten Bewerbungs- und Auswahlverfahren bestimmt.



Die Prüfung der Bewerbungen erfolgt durch die Verfahrensbetreuung anhand der eingereichten Unterlagen. Mehrfachbewerbungen jeglicher Art sind nicht zugelassen. Abweichungen von den formalen Anforderungen der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Verfahren, 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/diepholz-konzeptvergabe/> ab dem Tag der Veröffentlichung zum Download zur Verfügung gestellt.

Es erfolgt keine Rangfolge, die Erfüllung der Kriterien gilt als erfolgreiche Bewerbung. Final entscheidet die Stadt Diepholz über die Teilnahme. Die Teilnehmerzahl für die 2. Stufe der Konzeptvergabe wird nicht begrenzt.

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

#### **Investoren und Investorinnen:**

1. Name und Adresse, Unternehmensdarstellung (insbesondere Darstellung des Tätigkeitsgebiets, der Unternehmensform und der Unternehmensstruktur, der Gesellschafter oder Gesellschafterinnen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen).
2. Nachweis der Unterschriftenberechtigung im Falle einer Kapitalgesellschaft, z. B. durch die Vorlage eines Handelsregisterauszuges (nicht älter als 6 Monate, Stichtag: 01.10.2022).
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 und der Leistungsfähigkeit der Investoren und Investorinnen sind mind. zwei und max. drei verschiedene Referenzen auf dem bereitgestellten Referenzformblatt einzureichen, die folgende Parameter erfüllen:
  - Realisiertes Bauvorhaben vergleichbarer Komplexität mit folgenden Mindestkriterien:
    - Angaben zum Umsetzungszeitraum (gefordert: Fertigstellung im Zeitraum 2012 bis Ende 2022), Angabe der Größenordnung. Mindestanforderung: 1.500 m<sup>2</sup> BGF,
    - Angabe der erbrachten Leistungen. Mindestanforderung: Fertigstellung des Vorhabens,
    - Kurzbeschreibung der projektspezifischen Besonderheiten.

#### **Architekten und Architektinnen:**

1. Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekten und Architektinnen (durch Kopie der letzten Beitragsrechnung oder eine Bescheinigung der jeweiligen Architektenkammer, die nicht älter als 2 Jahr ist, Stichtag: 01.04.2021).
2. Referenznachweise:  
Nachweis der verantwortlichen Objektplanung Architektur (mind. Leistungsphasen 2-5 nach § 34 HOAI) von mind. zwei und max. drei Bauvorhaben der Honorarzone III oder höher mit einem Baukostenvolumen von mindestens 2,5 Mio. € netto (in den Kostengruppen 300 und 400), innerhalb der letzten 10 Jahre, mit Angabe des jeweiligen Auftraggebers. Nachweis in Form eines Referenzblattes (Hinweis: als nachgewiesen gilt eine Referenz, wenn die Leistungsphase 5 bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Konzeptvergabeverfahrens 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. Zur Einreichung der Referenzen wird ein Formblatt zur Verfügung gestellt. Das ausgefüllte Bewerbungsformular und die erforderlichen Nachweise sind per E-Mail bis zum **12.05.2023** (E-Mail Eingang) an folgende Adresse zu senden:

[diepholz-konzeptvergabe@dsk-gmbh.de](mailto:diepholz-konzeptvergabe@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.

## 5. Konzepterstellung / Bewertung (2. Stufe)

### 5.1 Informationsveranstaltung

Die vorausgewählten Teilnehmenden werden zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. In dieser Informationsveranstaltung werden die Verfahrensunterlagen sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Teilnehmenden erörtert und beantwortet. Die Informationsveranstaltung findet am **13.06.2023** statt. Genaue Zeit- und Ortsangaben werden den Teilnehmenden vorab per E-Mail mitgeteilt. Die Veranstaltung wird vor Ort in Diepholz stattfinden. Den Teilnehmenden wird die Teilnahme dringend empfohlen. Eine Besichtigung des Bestandsgebäudes Lange Straße 8 kann im Rahmen der Informationsveranstaltung stattfinden.

Schriftliche Rückfragen zu den Verfahrensunterlagen können bis zum **08.06.2023** an das betreuende Büro gestellt werden. Die schriftliche Beantwortung der Rückfragen erfolgt mit dem Protokoll der Informationsveranstaltung. Das Protokoll über die Informationsveranstaltung wird allen Verfahrensbeteiligten innerhalb von 5 Tagen zugesandt; es wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

### 5.2 Planungsleistungen

Von den Teilnehmenden werden folgende Leistungen im Rahmen des Verfahrens gefordert:

#### Präsentationsplan als Ausdruck

max. 1 Blatt, Format DIN A0, Querformat, farbig, gerollt. Auf diesen Blättern ist darzustellen:

- **Lageplan im M. 1:500** mit Aussagen zur baulich funktionalen und gestalterischen Einbindung mit Darstellung der Bebauungsstruktur: Gebäude mit Dachform, Geschosszahl und Gebäudehöhe, Abstandsflächen, Nutzung und Erschließung
- **Hochbaulicher Entwurf im M. 1:200** mit Angaben zur Nutzung, Erschließung, Freiflächen und deren Anbindung an die öffentlichen Platz- und Straßenräume, Lage der Zufahrten und Eingänge, Verortung Stellplätze und Darstellungen der Grundrisse und Nutzungseinheiten für das **Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss**. Im Bereich des Erdgeschosses ist die angrenzende Freifläche mit einzutragen.
- **Funktionsschema** des Baubereiches (dreidimensionale Darstellung / Maßstab frei wählbar) mit farbiger Differenzierung zur Darstellung der Nutzungsbereiche
- Darstellung der zum Verständnis des Entwurfes erforderlichen **Ansichten im M. 1:200** (entlang der Lange Straße und der Raumkante zum Platzbereich) mit Darstellung der angrenzenden Bebauung
- **3 Perspektiven** (1x vom Platzbereich aus, 1x aus der Ledebourstraße, 1x aus der Lange Straße nach Süden)
- **Optionale Leistungen:** Im Rahmen des vorgegebenen Blattformats ist es den Teilnehmenden freigestellt, Skizzen in freiem Maßstab, Piktogramme und Funktionsskizzen zur weiteren Verdeutlichung der Planungsabsichten darzustellen.



## Erläuterungsbericht als Ausdruck

Erläuterungsbericht zu den wesentlichen konzeptionellen und baulichen Maßnahmen, (getrennt von den Plänen) max. 3 DIN-A4-Seiten, Schrift Arial, Schriftgröße 11 mit:

- › Erläuterung und Begründung des vorgeschlagenen Entwurfskonzeptes
- › Aussagen zum Nutzungskonzept
- › Aussagen zum ökologischen Konzept (z. B. (graue) Energie, Material und recyclingfähiger Baustoffe)
- › Aussagen zum Betriebs- und Finanzierungskonzept

## Kenndatenblatt

Als Ausdruck (zzgl. eines nachvollziehbaren Flächenplans als .dwg / dxf-Datei; siehe Wettbewerbsleistung „Digitale Daten“).

## Modell

im **M. 1:500** als einfaches Arbeitsmodell (Massenmodell) auf Einsatzplatte

## Plansatz Vorprüfung als Ausdruck

- › **Präsentationsblatt (DIN A0)**, farbig und auf DIN A4 gefaltet
- › **Präsentationsblatt**, farbig und auf **DIN A3** verkleinert
- › **Prüfblatt 1, M. 1:200**, mit Darstellung Erdgeschoss und 1. OG.

## Verfassererklärung

Als Ausdruck

## Bestätigung des Verkehrswertes

Erklärung über die Bezahlung des Verkehrswertes bei Zuschlag

## Digitale Daten

Folgende Daten sind zum Termin der Endabgabe hochzuladen:

- › Präsentationsplan in Originalgröße als .pdf-Datei (bei Pixeldarstellung Auflösung mind. 300 dpi)
- › Präsentationsplan in Originalgröße und auf A3 skaliert mit 300 dpi als .jpg-Datei
- › Perspektiven als Einzeldarstellung als .jpg-Dateien
- › Erläuterungsbericht als .pdf- und .doc-Datei
- › Kenndatenblatt als EXCEL-Datei
- › Planzeichnung im .dxf- / .dwg-Format
- › Nachvollziehbarer Flächenplan im .dxf-, .dwg-Format unter Verwendung der Kategorien und Farben des Formblattes. Darstellung der Flächen in Form von **geschlossenen Polylinien / Polygonen in Layern / Ebenen / Klassen gemäß der durch das Formblatt vorgegebenen Kategorien.**

Jede:r Teilnehmende darf nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen; diese darf nur eine Lösung enthalten.

In der Bewertungssitzung wird eine digitale Präsentation der Pläne durchgeführt. In diesem Kontext bitten wir, die Darstellung und Lesbarkeit der digitalen Pläne entsprechend zu optimieren.

## 5.3 Endpräsentation / Sitzung des Bewertungsgremiums

Am **14.09.2023** findet eine Endpräsentation der eingereichten Konzepte in Diepholz statt. Genaue Zeit- und Ortsangaben sowie die Reihenfolge der Präsentationen werden den Teilnehmenden vorab per E-Mail mitgeteilt. Bei dem Termin stellen die Teilnehmenden der 2. Stufe der Konzeptvergabe (Konzeptbewertung) dem Bewertungsgremium nacheinander ihre eingereichten Konzepte vor. Anschließend findet unter Ausschluss der Teilnehmenden die Bewertung der Konzepte durch das Bewertungsgremium statt.

## 5.4 Bewertungsgremium

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

### Stimmberechtigte Vertreter:innen der Auftraggeberin (8):

- › Bürgermeister Florian Marré
- › Politische Vertreter oder Vertreterinnen (5)
- › Vertreter oder Vertreterinnen der Verwaltung (Fachbereichsleitung, Projektleitung)

### Stimmberechtigte externe Berater und Beraterinnen (4):

- › Prof. Dr. Volker Droste, Architekt, Oldenburg
- › Frau Beate Burhoff, Architektin, Münster
- › Prof. Eike Harant, Architekt, Hamburg
- › Herr Dr. Harald Meyer, Stadtplaner, Hannover

### Nicht stimmberechtigte Vertreter oder Vertreterinnen der Ausloberin:

- › N.n., Mitglieder der Verwaltung der Stadt Diepholz

## 5.5 Beurteilungskriterien

Das Bewertungsgremium wird sein Urteil maßgeblich aus der Qualität aller Arbeiten anhand folgender Bewertungskriterien bilden:

### **Städtebauliches und architektonisches Konzept**

- › Städtebauliche Qualität der Gesamtkonzeption
- › Raumbildung zur Langen Straße und zur neu entstehenden Freifläche
- › Erlebbarkeit, Orientierung, Integration in die umgebende innerstädtische Bebauung
- › Baukultureller Anspruch und Innovationsgehalt
- › Qualität der Eingangsbereiche, der Grundrisse und der Belichtung

### **Nutzungskonzept**

- › Qualität des Nutzungskonzeptes
- › Bedeutung des Nutzungskonzeptes für die Innenstadt

### **Ressourcen und Energie**

- › klimaschonende Bauweise
- › Alleinstellungsmerkmal und Originalität (ökologisches Konzept, Energieverbrauch, innovative und technologische Ansätze)
- › Anpassungsfähigkeit

### **Mobilitätskonzept**

- › äußere Erschließung
- › Anordnung der Flächen für den ruhenden Verkehr (PKW, Fahrräder, Lastenräder, Kinderwagen etc.)

### **Realisierbarkeit / Finanzierbarkeit**

- › Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit
- › Vertrags- und Entwurfstreue
- › Kompetenz und Erfahrung

Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung oder Gewichtung zu betrachten.

## 6. Veräußerungsverhandlungen (3. Stufe)

### 6.1 Kaufpreis

Das in einem Sanierungsgebiet liegende Grundstück wird zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert zum Endwert (inkl. der sanierungsrechtlichen Bodenwertsteigerungen) veräußert. Der Verkehrswert für die noch zu ermittelnde Gesamtfläche beträgt 185,00 € pro Quadratmeter. Die auf dem Grundstück befindlichen Gebäude werden auf Kosten der Stadt Diepholz abgerissen. Bei Erhalt des Gebäudes Lange Straße 8 entsteht kein erhöhter Kaufpreis, da das Grundstück inkl. des Gebäudes ebenfalls nur zum ermittelten Bodenwert veräußert wird.

Ein genauer Zuschnitt des Grundstücks erfolgt erst in der 3. Stufe (Veräußerungsverhandlungen) und ist abhängig von dem den Zuschlag erhaltenden Bebauungskonzept. Das Grundstück soll im Süden genau an der vorgesehenen Bebauung abschließen.

### 6.2 Verfahren

Die auf Grundlage der unter 5.5 genannten Kriterien vorgenommene Beurteilung der eingereichten Konzepte bildet das Kriterium für die Vergabe des Grundstückes.

Nach Abschluss der Konzeptbewertung (2. Stufe) wird die Stadt Diepholz mit den Bewerbern oder Bewerberinnen in der Reihenfolge entsprechend des Bewertungsergebnisses in Vertragsgespräche eintreten.

Die Teilnehmenden verpflichten sich im Rahmen der Präqualifikation dazu, grundsätzlich offen für eine Überarbeitung des eingereichten Konzeptes zu sein. Das Ergebnis der Verhandlungen geht in die abschließende Fassung des Kaufvertrags ein.

Die Teilnehmenden werden über das Ergebnis der Konzeptbewertungen und ggf. die Aufnahme von Verhandlungsgesprächen unterrichtet.

### 6.3 Kaufvertrag und Baugenehmigung

An die Veräußerungsverhandlungen schließt sich zur Absicherung der Verfahrensziele der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit Bauungspflicht zwischen den Investoren und Investorinnen und der Stadt an. Inhalte sind die Einhaltung der in Kapitel 2 dargelegten Kriterien sowie die Bauungspflicht gem. dem in Stufe 2 eingereichten und in Stufe 3 überarbeiteten Konzept. Die Nebenkosten sind von der Käuferin oder dem Käufer zu tragen.

Voraussetzung für den Abschluss des Vertrags ist der Beschluss durch den Rat der Stadt Diepholz. Es besteht kein allgemeiner Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrags.

Der zu stellende Bauantrag wird voraussichtlich auf Grundlage des § 34 BauGB in Kombination mit den im Rahmen der Bauungspflicht festgeschriebenen Verpflichtungen beurteilt. Ggf. ist ein Bebauungsplanverfahren erforderlich. In diesem Fall übernimmt die Stadt Diepholz als Vorhabenträger die Kosten für das Verfahren.

#### Bebauungspflicht

Mit Abschluss des Kaufvertrags verpflichtet sich der Käufer oder die Käuferin zu der Umsetzung des in Stufe 2 eingereichten und in Stufe 3 überarbeiteten Konzeptes. Zudem verpflichtet sich der Käufer oder die Käuferin zu einer Einreichung des Bauantrags spätestens 6 Monate nach Kaufvertragsabschluss im Fall einer Beurteilung nach § 34 BauGB bzw. nach Satzungsbeschluss im Fall einer erforderlichen Aufstellung eines Bebauungsplans sowie eines Baubeginns innerhalb von 2 Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung. Mit der Nichteinhaltung dieser Regelungen ist ein Rückkaufrecht der Stadt Diepholz verbunden.

#### Erschließung

Im Kaufpreis sind die Erschließungs- und Anliegerkosten enthalten. Das Kaufobjekt ist voll erschlossen. Nicht freigestellt wird der Käufer oder die Käuferin von der Verpflichtung zur Zahlung von Anschluss- und laufenden

Benutzungsgebühren für die Grundstücksentwässerungsanlagen, auch nicht von einer künftigen Beitragspflicht für die Veränderung, Verbesserung und Erneuerung der Entwässerungs- und Straßenanlagen.

## 6.4 Eigentum und Urheberrecht

Die Auftraggeberin ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen des Verfassers oder der Verfasserinnen werden dabei genannt.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft zwischen Investor oder Investorin / Bauträger oder Bauträgerin und Architekt oder Architektin während oder nach den Verhandlungsgesprächen auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzungen die Verhandlungen mit einem der Beteiligten der Arbeitsgemeinschaft fortzuführen.

Gleichfalls ist die Ausloberin in diesem Falle berechtigt, die Verhandlungen mit dem Bieter oder der Bieterin oder einen in Aussicht gestellten Zuschlag aufzuheben und nur mit den verbleibenden Bieter oder Bieterinnen die Verhandlungen fortzuführen.

Falls im Zuge der Verhandlungen Grundstücke nicht an einen Verfahrensteilnehmenden zum festgelegten Preis veräußert werden können, behält sich die Ausloberin vor, mit weiteren Investoren oder Investorinnen außerhalb des Teilnehmerfelds zu verhandeln.

## 7. Terminübersicht

Einsendeschluss Bewerbung	12.05.2023
Ausgabe der Unterlagen	02.06.2023
Informationsveranstaltung	13.06.2023
Abgabe Konzept	11.08.2023
Abgabe Arbeitsmodell	25.08.2023
Sitzung Bewertungsgremium	14.09.2023

## Optional: Erhalt des Gebäudes Lange Straße 8

Es besteht die Option, das Gebäude Lange Straße 8 (siehe Abb. 2 und 3) zu erhalten und in das Bebauungskonzept zu integrieren.



Abb. 2: Gebäude Lange Straße 8

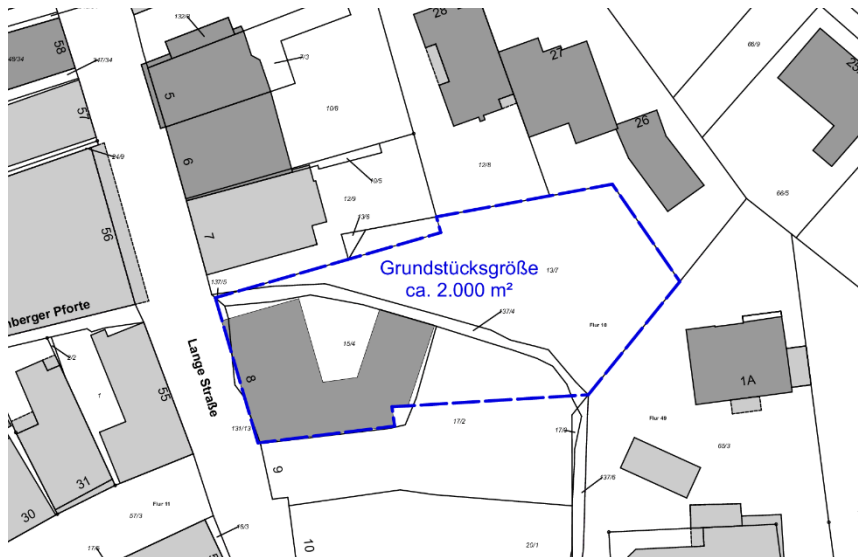


Abb. 3: Grundstück inkl. des optional zu erhaltenden Gebäudes Lange Straße 8 (Kartengrundlage: Stadt Diepholz)

### Steuerliche Abschreibungsmöglichkeit für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet besteht die Möglichkeit einer steuerlichen, indirekten Förderung von privaten Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen. Für das Gebäude Lange Straße 8 besteht beim Erhalt des Gebäudes und der daraus folgenden notwendigen Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen somit grundsätzlich die Möglichkeit zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibung in Sanierungsgebieten. Die steuerlichen Vergünstigungen können auf Grundlage des Einkommenssteuergesetzes gewährt werden:

- ▶ Sonderabschreibung gem. §§ 7 h und 11 a EStG für vermietete Gebäude von jährlich 9 % in den ersten 8 Jahren und jährlich 7 % in den folgenden 4 Jahren auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung.
- ▶ Sonderabschreibung dem. § 10 f EStG für selbstgenutzte Gebäude von jährlich 9 % über 10 Jahre auf die anerkannten Kosten der Modernisierung und Instandsetzung.

Grundsätzlich sind alle Gebäude in einem Sanierungsgebiet förderfähig. Es sind jedoch nur Maßnahmen förderfähig, die grundsätzlich nach der Niedersächsischen Städtebauförderrichtlinie förderfähig sind, d. h. Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wie z. B. Fensteraustausch, Dach- und Fassadensanierung, Dämmmaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen im Gebäudeinneren um moderne, gesunde Wohn- und Nutzungsverhältnisse zu schaffen (z.B. Änderung Raumzuschnitt, Trockenbau, Bäder, Ver- und Entsorgungsleitungen, Elektrik, Heizungen etc.). Reine Instandhaltungsmaßnahmen wie z. B. ein reiner Anstrich der Fassade oder Fenster sind nicht förderfähig.

Folgende Voraussetzungen für die Möglichkeit der Sonderabschreibung sind zu erfüllen:

- ▶ Antrag mit Kostenschätzungen und Maßnahmenbeschreibung bei der Stadt Diepholz **vor** Maßnahmenbeginn, Antrag auf sanierungsrechtliche Genehmigung gem. § 144/ 145 BauGB
- ▶ Erteilung der sanierungsrechtlichen Genehmigung durch die Stadt **und** Abschluss eines Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zwischen der Stadt und dem Eigentümer oder der Eigentümerin **vor** Maßnahmenbeginn
- ▶ nach Durchführung der Maßnahme Vorlage der Rechnungsunterlagen bei der Stadt Diepholz
- ▶ Stadt erstellt nach Prüfung der Rechnungen und der ordnungsgemäßen Durchführung der Maßnahmen die Bescheinigung gem. Bescheinigungsrichtlinien des Landes auf Antrag des Eigentümers bzw. der Eigentümerin
- ▶ Vorlage des Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages, der Originalrechnungen und der Bescheinigung beim zuständigen Finanzamt zur Wahrnehmung der steuerlichen Sonderabschreibung