



Gemeinde Loxstedt

Konzeptvergabe
„Alter Sportplatz“

Auslobung

August 2024



Veräußerin

Gemeinde Loxstedt

Bürgermeister Detlef Wellbrock
Am Wedenberg 10
27612 Loxstedt

Projektleitung

Herr Gärtner
Bauamtsleiter
Telefon: 04744/4828
E-Mail: tgaertner@gemeinde.loxstedt.de

Verfahrensbetreuung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Büro Bremen
Am Tabakquartier 50, Büroloft 27-30
28197 Bremen

Klaus von Ohlen
E-Mail: klaus.vonohlen@dsk-gmbh.de

Ansprechpartnerin

Name: Elisa Sonntag
Telefon: 0421 897699-12
E-Mail: elisa.sonntag@dsk-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL A - Allgemeine Verfahrensbedingungen	5
A.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	6
A.2 Art des Verfahrens	7
A.3 Bewerbungsverfahren (1. Stufe).....	7
A.3.1 Zulassungsbereich	7
A.3.2 Teilnahmevoraussetzungen.....	7
A.3.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren).....	8
A.4 Konzepterstellung / Bewertung (2. Stufe)	9
A.4.1 Informationsveranstaltung	9
A.4.2 Arbeitsunterlagen	9
A.4.3. Einlieferung der Konzeptarbeiten	10
A.4.4 Planungsleistungen	10
A.4.5 Endpräsentation / Sitzung des Bewertungsgremiums.....	11
A.4.6 Bewertungsgremium	12
A.4.7 Gesamtbewertung	12
A.4.8 Beurteilungskriterien der Konzepte.....	12
A.5 Veräußerungsverhandlungen (3. Stufe).....	13
A.5.1 Mindestpreis	13
A.5.2 Verfahren	13
A.5.3 Kaufvertrag und Baugenehmigung	13
A.5.4 Eigentum und Urheberrecht	13
A.6 Terminübersicht	14
TEIL B - Rahmenbedingungen	15
B.1 Gemeinde Loxstedt	15
B.1.1 Historische Entwicklung.....	17
B.1.2 Übergeordnete Konzepte der Gemeindeentwicklung.....	17
B.2 Grundstück	19
B.2.1 Städtebauliche Situation.....	19
B.2.2 Erschließung und Mobilität.....	24
B.2.3 Freiraum	24
B.2.4 Baugrund / Grundwasser und Technische Infrastruktur	24

B.2.5	Planungs- und Baurecht.....	25
B.3	Konzeptaufgabe	26
TEIL C	- Allgemeine Auslobungsbedingungen	28
C.1	Verfahrensunterlagen	29

TEILA

Allgemeine Verfahrensbedingungen

The bottom right corner of the page features a decorative graphic consisting of several overlapping, semi-transparent geometric shapes in various shades of blue and teal, creating a modern, abstract design.

A.2 Art des Verfahrens

Das zu veräußernde Grundstück mit einer Fläche von ca. 15.000 m² umfasst das folgende Flurstück zu Teilen: 324/11, Gemarkung Loxstedt, Flur 5.

Die Grundstücksvergabe erfolgt im Rahmen einer dreistufigen Konzeptvergabe. 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. Vergabekriterien bilden zu 80% die Konzeptbewertung und zu 20% der angebotene Preis. Die Erwartung an den Mindestwert von Seiten der Gemeinde Loxstedt liegt bei 180,00 € / m² brutto.

Ziel des dreistufigen Verfahrens ist der **Abschluss eines Kaufvertrages** zwischen der Verkäuferin - der Gemeinde Loxstedt - und dem bzw. der Ranghöchsten des Bewertungsergebnisses. 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 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 einer geringen Anzahl an 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 Bewerbungsverfahren (1. Stufe)

A.3.1 Zulassungsbereich

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.

A.3.2 Teilnahmevoraussetzungen

Teilnahmeberechtigt sind Investor:innen, Bauträger:innen, Baugruppen, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen. Nachfolgend sind diese Akteure unter dem Begriff Investor:innen subsummiert.

Die Investor:innen sind zur Zusammenarbeit mit Architekt:innen oder bauvorlagenberechtigten Ingenieur:innen verpflichtet, sofern sie den erforderlichen Eignungsnachweis (siehe A.3.3) nicht selber erfüllen.

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/loxstedt-konzeptvergabe/>

A.3.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren)

Die Teilnehmenden werden in einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren ermittelt. Die Gesamtzahl der Teilnehmenden ist nicht beschränkt. 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/loxstedt-konzeptvergabe/>

ab dem Tag der Veröffentlichung zum Download zur Verfügung gestellt.

Es erfolgt keine Rangfolge, die Erfüllung der Kriterien gilt als erfolgreiche Bewerbung. Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens sind folgende Angaben und Nachweise zu erbringen:

Investor:innen:

1. Name und Adresse, Unternehmensdarstellung (insbesondere Darstellung des Tätigkeitsgebiets, der Unternehmensform und der Unternehmensstruktur, der Gesellschafter:innen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen).
2. Nachweis der Unterschriftenberechtigung im Falle einer Kapitalgesellschaft, z. B. durch die Vorlage eines Handelsregisterauszuges.
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.

Architekt:innen / bauvorlagenberechtigte Ingenieur:innen:

1. Berufsnachweis:
Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt:in oder bauvorlagenberechtigte:r Ingenieur:in (durch Kopie der letzten Beitragsrechnung oder eine Bescheinigung der jeweiligen Architekten- oder Ingenieurkammer, die nicht älter als 2 Jahr ist, Stichtag: 14.08.2022)

Referenznachweis der Teilnehmenden:

Zum Nachweis der Fachkunde und der Leistungsfähigkeit ist eine Referenz je Bewerber:innengemeinschaft auf dem bereitgestellten Referenzformblatt einzureichen.

Folgende Parameter sind zu erfüllen:

- Realisiertes Bauvorhaben vergleichbarer Komplexität mit folgenden Mindestkriterien:
 - Angaben zum Umsetzungszeitraum (gefordert: Fertigstellung im Zeitraum 2014 bis August 2024),
 - Angabe der Größenordnung. Mindestanforderung 750 m² BGF
 - Angabe der erbrachten Leistungen. Mindestanforderung: Fertigstellung des Vorhabens.

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 **13.09.2024** (E-Mail Eingang) an folgende Adresse zu senden:

loxstedt-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.

A.4 Konzepterstellung / Bewertung (2. Stufe)

A.4.1 Informationsveranstaltung

In einem Kolloquium werden die Auslobung sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Teilnehmenden und den Preisgerichtsmitgliedern erörtert und beantwortet. Das Kolloquium findet am **22.10.2024** in Loxstedt statt. Genaue Zeit- und Ortsangaben werden den Teilnehmenden vorab per E-Mail mitgeteilt. **Die Teilnahme an der Veranstaltung ist freiwillig.**

Schriftliche Rückfragen zu den Verfahrensunterlagen können bis zum **10.10.2024, 12:00 Uhr** an das betreuende Büro gestellt werden. Die schriftliche Beantwortung der Rückfragen erfolgt mit dem Protokoll des Kolloquiums. Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten innerhalb von 5 Tagen zugesandt und wird Bestandteil der Auslobung.

A.4.2 Arbeitsunterlagen

Den Teilnehmenden der 2. Stufe werden ab dem 27.09.2024 folgende Unterlagen unter dem Link <https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/loxstedt-konzeptvergabe/login/> zum Download zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensunterlagen mit der Beschreibung der Verfahrensaufgabe
- Lage und Bestandsplan als .dxf / .dwg-Datei
- Luftbild als .jpg / .pfd-Datei
- Leitungspläne
- Bodengutachten
- Flächennutzungsplanauszug
- Bebauungsplan 33 „Kirchenäcker Nord“
- Auszug aus der AK5
- Fortschreibung des REK Leader Region Wesermünde-Süd
- Rahmenbedingungen für den Grundstückskaufvertrag
- Bestandsfotos
- Formblatt Preis
- Verfassererklärung

A.4.3. Einlieferung der Konzeptarbeiten

Die Einlieferungsadresse der Konzepte ist ausschließlich das betreuende Büro:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 50
Büroloft 27-30
28197 Bremen

Endabgabetermin der Konzepte ist der **22.11.2024**. Arbeiten, die durch die Post oder andere öffentliche Beförderungsmittel zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn der Tagesstempel unabhängig von der Uhrzeit das Datum des **22.11.2024** oder früher bestätigt. Es liegt daher im Interesse der Teilnehmenden, sich die rechtzeitige Abgabe bestätigen zu lassen.

Konzepte können auch bis spätestens an den o. g. Terminen bis 12:30 Uhr beim betreuenden Büro abgegeben werden.

Rechtzeitig eingelieferte Arbeiten, die später als 14 Tage nach dem Abgabetermin dem betreuenden Büro zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Das Bewertungsgremium hat hierüber endgültig zu entscheiden.

Das Versandrisiko liegt bei den Teilnehmenden.

Die **digitalen Dateien** sind zum o.g. Termin unter folgendem Link durch die Teilnehmenden hochzuladen:

<https://dsk-gmbh.de/entwurfsabgabe/>

A.4.4 Planungsleistungen

Von den Teilnehmenden werden folgende Wettbewerbsleistungen gefordert:

Präsentationspläne als Ausdruck

Max. 2 Blätter, Format DIN A0 im **Querformat**, gerollt. Auf diesen Blättern sind darzustellen:

- ▶ **Lageplan im M. 1:500** mit Aussagen zur städtebaulich funktionalen und gestalterischen Einbindung in das Quartier 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 für das Erdgeschoss. Im Bereich des Erdgeschosses ist die angrenzende Freifläche mit einzutragen. Grundrisse der Obergeschosse können entwurfsabhängig dargestellt werden.
- ▶ **Funktionsschema der geplanten Bebauung** (dreidimensionale Darstellung / Maßstab frei wählbar) mit farbiger Differenzierung zur Darstellung der Nutzungsbereiche bzw. der Wohneinheiten und des Wohnungsmixes.
- ▶ Darstellung der zum Verständnis des Entwurfes erforderlichen **Ansichten im M. 1:200**.
- ▶ Darstellung der zum Verständnis des Entwurfes erforderlichen **Schnitte im M. 1:200**. Zur besseren Lesbarkeit Darstellung auf den Plänen im Maßstab 1:100.
- ▶ **1 Perspektive** frei wählbar
- ▶ **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. 2 DIN-A4-Seiten, Schrift Arial, Schriftgröße 11 mit:

- Erläuterung und Begründung des vorgeschlagenen Entwurfskonzeptes
- Aussagen zum Wohnungsmix (z. B. Wohnungsgrößen)
- Aussagen zum ökologischen Konzept (z. B. Energiekonzept, nachhaltiges Entwässerungskonzept, Material und recyclingfähiger Baustoffe)
- Aussagen zum Betriebs- und Finanzierungskonzept

Plansatz Vorprüfung als Ausdruck

- Präsentationsblätter (DIN A0), farbig und auf DIN A4 gefaltet
- Präsentationsblätter, farbig und auf DIN A3 verkleinert
- Prüfpläne, M. 1:200, mit Darstellung Erdgeschoss und entwurfsabhängig dargestellte Obergeschosse

Verfassererklärung als Ausdruck

Als Ausdruck

Preisangebot

Angebot Kaufpreis auf bereitgestelltem Formblatt in einem separaten verschlossenen, blickdichten Umschlag

Jahresabschluss

Nachweis des Jahresabschlusses des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahres oder eines vergleichbaren Nachweises.

Digitale Daten

Folgende Daten sind zum Termin der Endabgabe hochzuladen (siehe A.4.3):

- Präsentationspläne in Originalgröße als .pdf-Datei (bei Pixeldarstellung Auflösung mind. 300 dpi)
- Präsentationspläne in Originalgröße **und** auf A3 skaliert mit 300 dpi als .jpg-Datei
- Perspektiven als Einzeldarstellung als JPEG-Dateien
- Erläuterungsbericht als .pdf- und .doc-Datei
- Planzeichnung im .dxf- / .dwg-Format
- Nachvollziehbarer Flächen und Funktionsplan im .dxf-, .dwg – Format über alle Geschosse. 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 ein Konzept einreichen; dieses 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.

A.4.5 Endpräsentation / Sitzung des Bewertungsgremiums

Am **16.12.2024** findet eine Endpräsentation der eingereichten Konzepte in Loxstedt 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 ohne Anwesenheit der jeweils anderen Teilnehmenden ihre eingereichten Konzepte vor. Anschließend findet unter Ausschluss der Teilnehmenden die Bewertung der Konzepte durch das Bewertungsgremium statt.

A.4.6 Bewertungsgremium

Nach der Präsentation der Unterlagen durch die Teilnehmenden werden die eingereichten Konzepte durch ein Bewertungsgremium beurteilt, das sich wie folgt zusammensetzt:

Stimmberechtigte Vertreter der Auftraggeberin:

- › Herr Wellbrock, Bürgermeister:in
- › Herr Gärtner, Leiter Bauamt
- › Frau Bardenhagen, Verträge und Dienstbarkeiten
- › Frau Röscher, Bauleitplanung
- › Herr Lottke, Fraktion Gruppe SPD/Bündnis 90/Die Grünen
- › Herr Behrje, Fraktion Gruppe CDU/Bürgerfraktion

Stimmberechtigte externe Fachberater:

- › Herr Prof. Dr.-Ing. Volker Droste, Droste Droste Urban (Architekt)
- › Herr Prof. Eike Harant, LOKI Architektur (Architekt)
- › Herr Stadtplaner Olaf Freitag, Stadt Varel (Stadtplaner)

A.4.7 Gesamtbewertung

Als Ergebnis der 2. Stufe wird eine Rangfolge der eingereichten Konzepte gebildet. Die Rangfolge basiert zu 80 % auf der Bewertung der eingereichten Entwurfskonzepte und zu 20 % auf dem angebotenen Preis.

A.4.8 Beurteilungskriterien der Konzepte

Die Bewertung der eingereichten Entwürfe und die in diesem Zuge erstellte Rangfolge der eingereichten Arbeiten fließt zu 80 % in die Gesamtbewertung ein. Das Bewertungsgremium wird sein Urteil maßgeblich aus der Qualität aller Arbeiten anhand folgender Bewertungskriterien bilden:

Städtebauliches und architektonisches Konzept

- › Städtebauliche Qualität der Gesamtkonzeption
- › Erlebbarkeit, Orientierung, Integration in die umgebende Bebauung
- › Qualität der Eingangsbereiche, der Grundrisse und der Belichtung

Nutzungskonzept

- › Qualität des Nutzungskonzeptes
- › Bedeutung des Nutzungskonzeptes für den Ortskern bzw. den Wohnstandort Loxstedt
- › Berücksichtigung eines Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen
- › Anteil geförderter Wohnungen
- › Barrierefreiheit im EG und Barrierearmut in den OGs

Ressourcen und Energie

- › Klimaschonende Bauweise (Baumaterialien, Flächeneffizienz, Kompaktheit)
- › Energiekonzept (Effizienzstandard, Energiequellen)
- › Alleinstellungsmerkmal und Originalität (ökologisches Konzept, Energieverbrauch, innovative und technologische Ansätze)
- › Anpassungsfähigkeit

Mobilitätskonzept

- › Äußere Erschließung
- › Anordnung und Gestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr (PKW, Fahrräder, Lastenräder, Kinderwagen etc., Elektromobilitätsinfrastruktur)

Realisierbarkeit / Finanzierbarkeit

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

A.5 Veräußerungsverhandlungen (3. Stufe)

A.5.1 Mindestpreis

Der von der Ausloberin erwartete Mindestpreis des Grundstücks beträgt 180,00 € brutto pro Quadratmeter.

A.5.2 Verfahren

Die auf Grundlage der unter A.4.8 genannten Kriterien vorgenommene Beurteilung der eingereichten Konzepte sowie das eingereichte Preisangebot bilden die Grundlage für die Rangfolge. Die als Ergebnis der 2. Stufe gebildete Rangfolge wird durch den Rat beschlossen. Nach Abschluss der Konzeptbewertung (2. Stufe) und erfolgtem Ratsbeschluss wird die Gemeinde Loxstedt mit den Bewerber:innen 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.

A.5.3 Kaufvertrag und Baugenehmigung

An die Veräußerungsverhandlungen schließt sich zur Absicherung der Verfahrensziele der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit Bebauungspflicht und Nutzungskonzept mit Absichtserklärung der Nutzer zwischen den Investor:innen und der Gemeinde an. Inhalte sind die Einhaltung der in Kapitel A.4.7 dargelegten Kriterien sowie die Bebauungspflicht 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 Gemeinde Loxstedt. Es besteht kein allgemeiner Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrags. Der zu stellende Bauantrag wird auf Grundlage einer von der Gemeinde Loxstedt noch aufzustellenden Änderung des aktuell gültigen Bebauungsplanes dem Landkreis zur Genehmigung vorgelegt.

A.5.4 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 der Verfasser:innen 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/der Bieter:in oder einen in Aussicht gestellten Zuschlag aufzuheben und nur mit den verbleibenden Bieter:innen 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 Investor:innen außerhalb des Teilnehmerfelds zu verhandeln.

A.6 Terminübersicht

Veröffentlichung	14.08.2024
Einsendeschluss Bewerbungen	13.09.2024
Ausgabe der Unterlagen	27.09.2024
Informationsveranstaltung	22.10.2024
Abgabe der Konzepte	22.11.2024
Sitzung des Bewertungsgremiums	16.12.2024
Ratssitzung für finalen Beschluss	Frühjahr 2025

TEIL B

Rahmenbedingungen

B.1 Gemeinde Loxstedt

Die Gemeinde Loxstedt liegt in Niedersachsen, im Landkreis Cuxhaven und ca. 4 km südlich von Bremerhaven. Sie umfasst 20 Ortschaften, die auf unterschiedliche landschaftliche Gebiete wie die Geest, das Moor und die Marsch verteilt sind. Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von ca. 141 km², auf der ungefähr 16.711 Einwohner:innen leben (Stand 31.12.2023).

Das Gemeindegebiet wird westlich durch den Deich des Weserstroms begrenzt und südlich durch den Verlauf der Drepte. Innerhalb des Gebietes verläuft die Lune, ein kleiner Nebenfluss der Weser. Der Stoteler See ist ein attraktives Naherholungsgebiet im Gemeindegebiet.

Über die Bundesautobahn 27/BAB 27 ist Loxstedt für den motorisierten Verkehr überregional an Bremen und Bremerhaven angeschlossen. Eine weitere bedeutende Verkehrsachse ist die Bundesstraße 71, welche von Stade über Bremervörde bis nach Bremerhaven führt. Die Bundesautobahn 27 verfügt über eine Anschlussstelle an die Bundesstraße 437 in Stotel, welche eine Anbindung an den Wesertunnel gewährleistet. Darüber hinaus verfügt Loxstedt über ein gut ausgebautes Landesstraßennetz sowie Kreis- und Gemeindestraßen.

Loxstedt verfügt über einen eigenen Bahnhof. Hier verkehrt eine stündliche Regionalverbindung zwischen Bremerhaven und Twistringen über Bremen. Innerhalb des Gemeindegebietes sind die einzelnen Ortsteile durch mehrere Buslinien verbunden und auch regional ist Loxstedt an das ÖPNV-Netz angebunden.

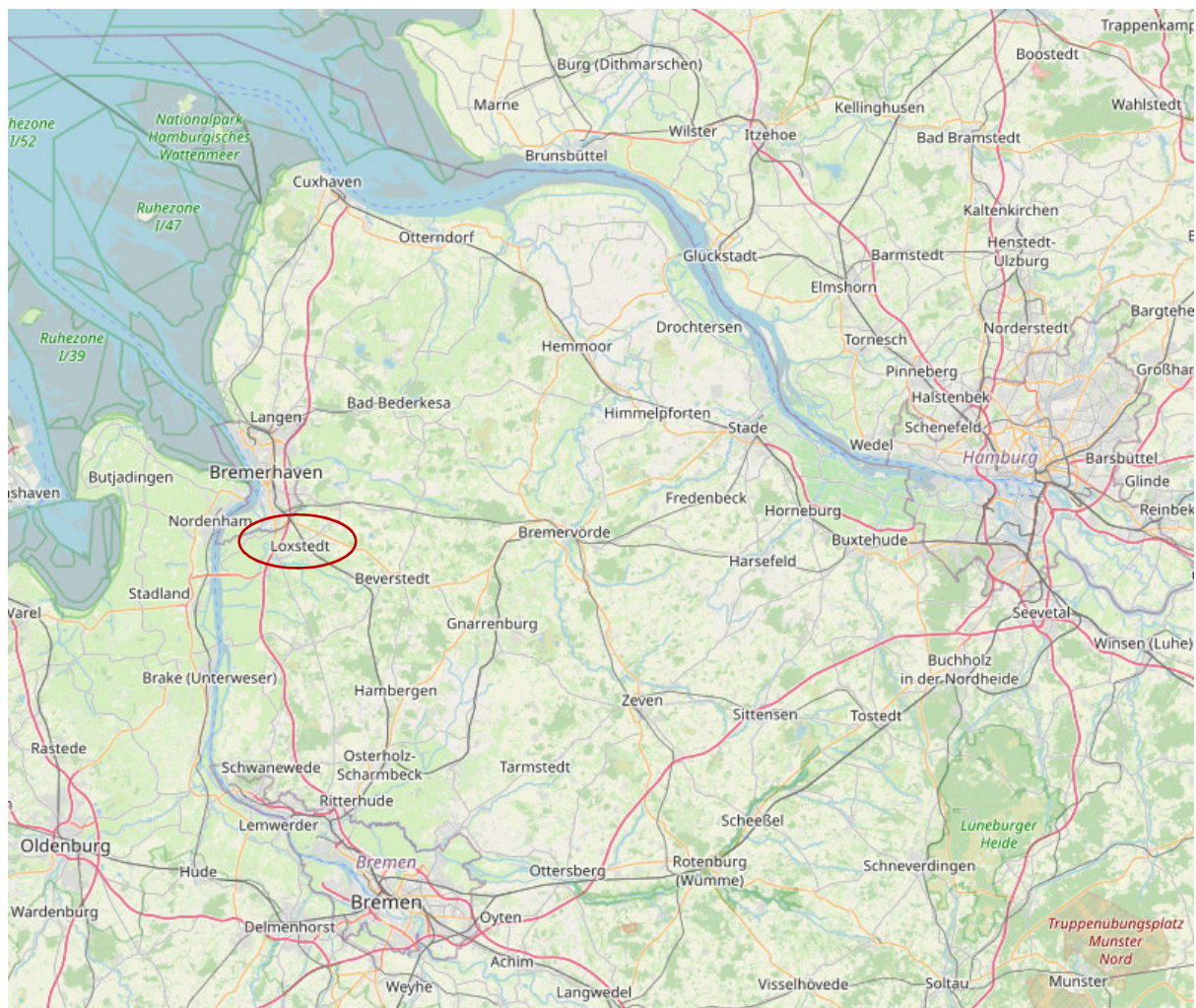


Abb. 2: Loxstedt Lage im Raum (eigene Darstellung, Kartengrundlage: openstreetmap.org)

B.1.1 Historische Entwicklung

Die Ortschaft Loxstedt wurde im Jahr 1059 unter dem Namen Lacstidi erstmals urkundlich erwähnt. Lacstidi bedeutet „Siedlung an der Lache“ und bezieht sich auf ein Moorgebiet, das sich zwischen den Ortschaften Loxstedt und Düring befand. Bodenfunde deuten jedoch darauf hin, dass das Gebiet bereits seit der mittleren Steinzeit von Menschen genutzt wird. Mit umfangreichen archäologischen Ausgrabungen hat das Niedersächsische Institut für historische Küstenforschung (NIhK), Wilhelmshaven, die Vorgängersiedlungen des heutigen Loxstedt untersucht. Dabei wurden Siedlungsspuren aus der Zeit vom 1. Jh. v. Chr. bis zum 9. Jh. n. Chr. freigelegt. Wahrscheinlich kann für Loxstedt mit einer Siedlungskontinuität von über 2000 Jahren gerechnet werden.

Zum historischen Kirchspiel gehörten Loxstedt, Düring und Nesse, später auch Hosermühlen. Das Dorf gehörte um 1500 zur Börde Beverstedt und um 1768 zum Adelsgericht Beverstedt. Zwischenzeitlich gehörte Loxstedt nach der Annexion durch Frankreich bis zum Sieg über Napoleon Bonaparte zur Gemeinde Bexhövede im Kanton Bremerlehe. Mit der Einführung der Ämter in Hannover gehörte Loxstedt von 1851 bis 1859 zum Amt Beverstedt und von 1859 bis 1885 zum Amt Lehe. Später gehörte Loxstedt zu den Kreisen Geestemünde, Wesermünde bzw. Cuxhaven. Der Ort wurde 1840 Landgemeinde und war von 1971 bis 1974 Mitgliedsgemeinde der gleichnamigen Samtgemeinde.

Die Gemeinde Loxstedt ist in ihrer heutigen Form mit dem Gesetz zur Neugliederung der Gemeinden im Raum Osterholz/Wesermünde vom 13. Juni 1974 (rückwirkend zum 1. März 1974) entstanden. Dabei wurden die zur damaligen Samtgemeinde Loxstedt gehörenden Kommunen Bexhövede, Donnern, Düring, Loxstedt, Nesse und Stinstedt sowie die Gemeinden Büttel, Fleeste, Holte, Landwürden, Lanhagen, Neuenlande und Stotel zu einer Einheitsgemeinde zusammengelegt. Eine vergrößerte Samtgemeinde mit selbständigen Mitgliedsgemeinden war im Umland der Großstadt Bremerhaven nicht erlaubt. Die Gebietsreform sorgte daher vor allem im Raum Stotel für Proteste. Als Alternative wurden zwei Gemeinden vorgeschlagen, nämlich eine westlich und eine östlich der (ehemaligen) Bundesstraße 6 gelegen. Dieser Wunsch wurde jedoch vom Innenministerium abgelehnt.

Historisch gesehen besaßen die Orte um Loxstedt eine Zugehörigkeit zu Beverstedt, die Orte um Stotel bildeten dagegen eher eine Verbindung mit Stotel und Hagen. Eine Besonderheit stellt Landwürden dar, da die Dörfer seit dem Mittelalter zu Oldenburg und somit (bis auf zeitliche Ausnahmen) zu einem anderen Land gehörten. Die zugehörigen Orte bildeten schon frühzeitig eine Einheit und sind auch heute noch in der Gemarkung Landwürden zusammengefasst.

B.1.2 Übergeordnete Konzepte der Gemeindeentwicklung

Regionales Entwicklungskonzept für die Region LEADER Wesermünde-Süd

Loxstedt bildet mit den drei Kommunen Beverstedt, Schiffdorf und Hagen im bremischen die LEADER Region Wesermünde-Süd. Die vier Kommunen haben sich zusammengeschlossen, um die gemeinsame Entwicklung nachhaltig zu stärken und die Lebensqualität in der Region weiterzuentwickeln.

Am 19. Dezember 2022 wurde Wesermünde-Süd zum dritten Mal in Folge als LEADER-Region anerkannt und für die Förderperiode 2023 bis 2027 mit Fördermitteln zur Realisierung von Projekten ausgestattet. In der vergangenen Förderperiode konnten bereits zahlreiche Projekte, wie beispielsweise der Neubau einer zentralen Sport- und Freizeitanlage in der Gemeinde Loxstedt, umgesetzt werden.

In der Fortschreibung des Regionalen Entwicklungskonzeptes (REK) wird die Einteilung der Besiedlungsstruktur in Raumtypen nach dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beschrieben. Loxstedt nimmt grundzentrale Funktionen wahr mit der besonderen Entwicklungsaufgabe Wohnen und Arbeiten. Die Region ist Teil der Metropolregion Bremen/Oldenburg sowie der Metropolregion Hamburg und grenzt an das Oberzentrum Bremerhaven.

Während die siedlungsstrukturelle Prägung der Region der anderen drei Kommunen als peripher eingestuft wird, wird Loxstedt als zentral und als „teilweise städtisch“ eingestuft.

Im Jahr 2019 betrug die Flächeninanspruchnahme, also die prozentuale Änderungsrate von Siedlungs- und Verkehrsflächen im Vergleich zum Vorjahr, in der Gemeinde Loxstedt 0,01 %.

In Loxstedt gibt es vergleichsweise wenig Leerstände.

Die Mietpreis-Steigerung fällt in Loxstedt mit (+1,96 %) vergleichsweise gering aus. Im Jahr 2020 betrug laut dem Wohnraumversorgungskonzept des Landkreis Cuxhaven die durchschnittliche Angebotsmiete 6,44 € /m².

In der Fortschreibung des Regionalen Entwicklungskonzeptes wird auf die Herausforderung hingewiesen, den Mietwohnungsmarkt vermehrt in den Blick zu nehmen um zu verhindern, dass junge Menschen, Familien und Mieter:innen aus finanzschwächeren Haushalten (wie z. B. Berufsanfänger:innen oder Menschen mit geringeren Einkommen) aus den sich entwickelnden Räumen verdrängt werden. Gleichzeitig nahm in den Jahren 2016 bis 2019 die Wohnfläche pro Person in m² in Loxstedt mit 52,6 m² entsprechend des allgemeinen Trends deutlich zu und lag damit deutlich über dem niedersächsischen Durchschnitt von 49,4 m² 2019 pro Person. Dies ist auf die Entwicklung von einer Zunahme von kleineren Einzelhaushalten zurückzuführen. Die zentrale Herausforderung besteht darin, diesem Trend durch innovative Wohnkonzepte zu begegnen

B.2 Grundstück

Das im Rahmen der Konzeptvergabe zu veräußernde Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 15.000m² (siehe Abb. 3) und ist weitestgehend unbebaut. Lediglich im nördlichen Teil des Plangebietes ist das ehemalige Vereinsheim vom TV Loxstedt als Bestandsbau vorhanden.

Die Freifläche ist von nördlicher, östlicher und westlicher Seite umbaut. Nördlich des alten Sportplatzes grenzt das Grundstück an die „Passage unter den Buchen“ an. Dieser Gebäudekörper, der über die Bahnhofstraße erschlossen ist weist unterschiedliche Nutzungen, wie ein Dönerrestaurant, ein Dienstleistungsbetrieb für EDV-Beratung sowie einen Fachbetrieb für Elektrotechnik auf. Der östliche Teil des Gebäudes wurde ehemals durch eine Einzelhandelsfiliale genutzt und steht zurzeit leer.

Östlich grenzen mehrere Mehrfamilienhäuser an das Grundstück und südlich wird das Gebiet durch eine Lindenbaumreihe von der dahinterliegenden Freifläche abgegrenzt.

Für die südlich liegende Freifläche plant die Gemeinde Loxstedt eine Bebauung aus Ein- und Doppelhaushälften.

Im Westen befindet sich ein Kindergarten mit südlich angrenzender Außenspielfläche und einem nördlich gelegenen Parkplatz.

Die Fläche des alten Sportplatzes ist über die Zuwegung „Zum Alten Sportplatz“ direkt von nördlicher Seite aus erschlossen. Zwischen Bahnhofstraße und der Straße „Zum Alten Sportplatz“ befindet sich nordöstlich des Plangebietes ein Wohngebiet aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern. Das Plangebiet weist keine erheblichen Topografien auf.

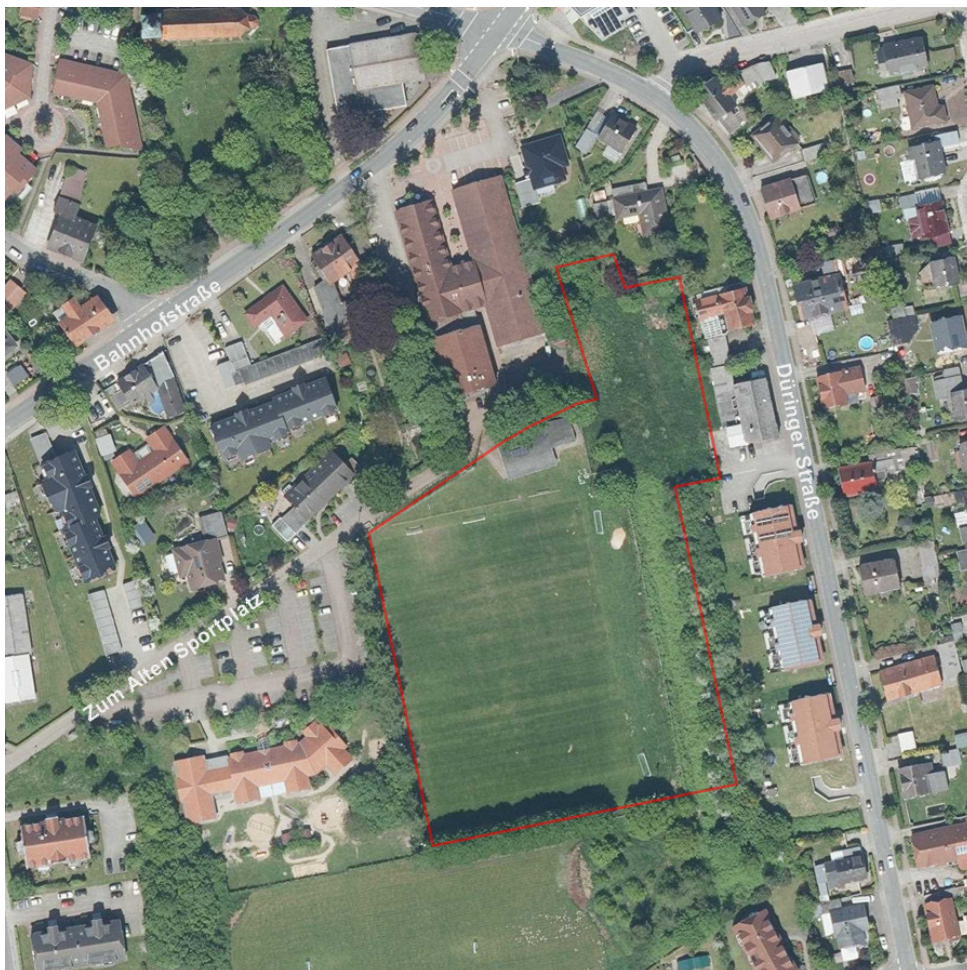


Abb. 3: Luftbild „Alter Sportplatz“ (Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Loxstedt)

B.2.1 Städtebauliche Situation

Das städtebauliche Umfeld ist durch unterschiedliche Nutzungen und Baustrukturen gekennzeichnet. Der großvolumige Baukörper „Passage unter den Buchen“, nördlich des Gebietes ist U-förmig ausgebildet. Das eingeschossige Gebäude mit ausgebautem Satteldach ist nördlich zur Bahnhofstraße hin geöffnet.



Abb. 4: Passage unter den Buchen, von Bahnhofstraße aus (links) und südliche Ansicht des Gebäudes (rechts), DSK GmbH

Das Wohngebiet, das sich westlich an das Gebäude anschließt, ist durch eine heterogene Gebäudestruktur gekennzeichnet. Entlang der Bahnhofstraße finden sich eingeschossige Einfamilienhäuser, teilweise mit ausgebautem Sattel- oder Walmdach und größtenteils mit einem Ziegelmauerwerk. Das Gebäude Bahnhofstraße 59 wird zurzeit nicht genutzt. In dem eingeschossigen Anbau findet sich die Pizzeria „La Sicilia“.



Abb. 5: Wohngebäude Bahnhofstraße 55 (links) und Pizzeria „La Sicilia“ (rechts), DSK GmbH

Weiter südlich werden mehrere Mehrparteienhäuser über Zuwegungen von der Bahnhofstraße in zweiter Reihe erschlossen. Die zweigeschossigen Ziegelgebäude mit ausgebautem Dachgeschoss verfügen über eine großflächige Stellplatzfläche / Garagenanlage. Zwischen den einzelnen Baukörpern befinden sich Garten- und Abstandsgrünflächen.



Abb. 6: Mehrparteienhäuser Bahnhofstraße 57c und 57b (links) und Bahnhofstraße 61 (rechts), DSK GmbH

Entlang der Straße zum Alten Sportplatz befinden sich an nördlicher Seite ebenfalls Stellplatzflächen und Garagenanlagen der zwischen Bahnhofstraße und Alter Sportplatz gelegenen Mehrparteienhäuser. Östlich schließen sich ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Krüppelwalmdach und ausgebautem Dachgeschoss sowie ein ebenfalls eingeschossiger Baukörper mit Satteldach und ausgebautem Dachgeschoss an. Im östlichen Gebäudeteil befindet sich ein Physiotherapiezentrum, im westlichen Teil Wohnnutzung.



Abb. 7: Bebauung Zum Alten Sportplatz, Hausnummer 11 (links) Hausnummer 13 (rechts), DSK GmbH

Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine größere Freifläche, hinter der sich eine Reihe an Mehrparteienhäusern entlang der Schwaaner Straße anschließt. Das angrenzende Gebäude ist zweigeschossig und Satteldach mit ausgebautem Dachgeschoss und mehreren Dachgauben. Östlich vom Gebäude schließt sich eine zugehörige Stellplatzfläche und weiter ein eingeschossiger Kindergarten an. Der Außenbereich des Kindergartens befindet sich an der südlichen Gebäudeseite.

Nördlich des Kindergartens, an der Straße zum Alten Sportplatz befindet sich ein großflächiger Parkplatz.



Abb. 8: Schwaaner Straße 4 (links) Kindergarten (rechts), DSK GmbH

An die östliche Seite des Plangebietes grenzt eine Baumreihe die Freifläche zur anliegenden Bebauung der Düringer Straße ab. Hier befindet sich eine Reihe aus drei identischen, alleinstehenden Mehrparteienhäusern. Die Gebäude sind zweigeschossig mit Staffelgeschoss und traufständigen Satteldach. Der Sockel ist aus Ziegel und die Fassade aus Putz. Der Erschließungskern befindet sich jeweils in einem gläsernen Anbau mittig an der Straßenseite des Gebäudes. Die Gebäude verfügen jeweils über eine Tiefgarageneinfahrt.



Abb. 9: Mehrparteienhäuser Bebauung Düringer Straße 6-10, DSK GmbH

Weiter nördlich schließt sich ein alleinstehendes Mehrparteienhaus Das Gebäude ist zweigeschossig mit traufständigem Satteldach und einem Anbau an westlicher und nördlicher Gebäudeseite. An der südlichen Gebäudeseite ist eine größere Stellplatzfläche vorhanden.

Das Gebäude Düringer Straße 4a ist ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und traufständigem Satteldach.



Abb. 10: Bebauung Düringer Straße, Hausnummer 4b (links) und 4a (rechts), DSK GmbH

Der Bungalow Wohngebäude Düringer Straße 2a ist über eine Einfahrt erschlossen und liegt nicht direkt an der Straße. Das Einfamilienhaus Düringerstraße 2 befindet sich nördlich. Der eingeschossige Baukörper heller Putzfassade hat ein ausgebautes Dachgeschoss mit traufständigem Satteldach und einer Dachgaube.



Abb. 11: Bebauung Düringer Straße, Hausnummer 2a (links) und 2 (rechts), DSK GmbH

Zwischen dem Wohngebäude Düringer Straße 2 und der „Passage unter den Buchen“ befindet sich ein weiterer Bungalow Bahnhofstraße 49, der über den Stellplatz erschlossen ist.



Abb. 12: Bahnhofstraße 49 (links) und Stellplatzfläche „Passage unter den Buchen“ (rechts), DSK GmbH

B.2.2 Erschließung und Mobilität

Die Gebietserschließung erfolgt über die Straße Zum Alten Sportplatz, die östlich von der Schwaaner Straße abzweigt und parallel zur Bahnhofstraße verläuft. Die Straße Zum alten Sportplatz mündet in einen großflächigen, öffentlichen Parkplatz. Hier führt eine Fußgängerverbindung nördlich entlang des alten Sportplatzes zur Bahnhofstraße.



Abb. 13: Wegführung nördlich entlang des alten Sportplatz nach Westen (links) und nach Osten (rechts), DSK GmbH

Die nächstgelegene Bushaltestelle für den ÖPNV ist die „Loxstedt Grundschule“ und 5 Gehminuten in nördlicher Richtung entfernt.

B.2.3 Freiraum

Das Plangebiet ist von allen Seiten von Grünstrukturen umfasst. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes sind einige Bestandsbäume vorhanden; an der südlichen Kante des Gebietes grenzt eine Baumreihe aus Linden den alten Sportplatz zur südlich liegenden Freifläche ab. Diese Baumreihe ist zu erhalten (vgl. Abb. 14).



Abb. 14: Zu erhaltende Baumreihe aus südlicher Blickrichtung, DSK GmbH

B.2.4 Baugrund / Grundwasser und Technische Infrastruktur

RW und SW Kanäle Schmutzwasserkanalisation sind sowohl unter der Straße Zum Alten Sportplatz, wie auch unter der Düringer Straße und der Bahnhofstraße vorhanden.

B.3 Konzeptaufgabe

Durch die zentrumnahe Lage des Grundstücks hat die Entwicklung der Fläche „Alter Sportplatz“ eine außerordentliche Bedeutung für die bauliche Innenentwicklung der Gemeinde. Die Nachfrage bezieht sich vor allem auf ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum in unterschiedlich großen Mietwohnungen. Um ein adäquates Wohnraumangebot zu schaffen, sollen im Rahmen der Baulandentwicklung „Alter Sportplatz“ Geschosswohnungsgebäude sowie alternative Wohnformen oder generationsübergreifendes Wohnen geschaffen werden.

Zentrale Aufgabe ist es daher, Mietwohnungsbau für unterschiedliche Bedürfnisse und Adressat:innen entstehen zu lassen. Ziel soll eine maßvolle Nachverdichtung mit nachfrageorientiertem Wohnraum sein. Gefordert werden daher flexibel nutzbare Wohnungen in unterschiedlichen Größen und für unterschiedliche Altersgruppen. Ein Fokus sollte daher auch auf der Ausbildung von möglichst barrierefreien, mindestens barrierearmen, Wohnungen liegen.

Die Gemeinde Loxstedt erhofft sich innovative Vorschläge, die neue gestalterische und städtebauliche Optionen und Möglichkeiten sowie ein zukunftsweisendes Nutzungskonzept aufzeigen. Für die Konzeptentwicklung sind im Folgenden Rahmenbedingungen ausformuliert:

Städtebauliche Parameter

- › Die Bebauung muss sich städtebaulich und architektonisch in das Umfeld integrieren.
- › Die Bebauung ist mit maximal II Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 11m zu entwickeln. Staffelgeschosse sind zulässig.
- › Eingänge sind zur Straßenseite hin zu orientieren und im Sinne einer Adressbildung zu akzentuieren.
- › Im Plangebiet sollen Wohneinheiten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen.
- › Barrierefreiheit im EG und Barrierearmut in den OGs.
- › Das auf dem Grundstück vorhandene Bestandsgebäude kann ggf. im Sinne der Nutzung grauer Energie erhalten bleiben und einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Gestalterische / architektonische Parameter

- › Gewünscht wird eine weitestgehend homogene Dachlandschaft. Dachbegrünungen, Photovoltaikanlagen oder die Nutzung von Teilflächen als Dachterrassen sind gewünscht.
- › In Anlehnung an die Bestandsbebauung sind überwiegend Putz- und Ziegelfassaden zu verwenden. Besondere Akzentuierung durch Holzfassadenelemente sind zulässig. Grundsätzlich sind helle Fassadenmaterialien vorzusehen. Fassadenbegrünungen sind zulässig.
- › Die Bebauung soll die Entstehung von Kommunikationszonen fördern.

Nutzung

- › Gewünscht sind Mietwohnungsbauten mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Das Wohnraumangebot soll 20 % öffentlich geförderter Wohnungen je Gebäude umfassen.
- › Bei den Wohnungen soll es sich um Mietwohnungen handeln. Eine Umwandlung i. S. d. WEG ist in den ersten 10 Jahren ausgeschlossen.

Erschließung

- › Die Zufahrten zu den Grundstücken erfolgt über die Straße Zum Alten Sportplatz
- › Es werden 2 Pkw-Stellplätze / WE gewünscht. Diese sind in Tiefgaragen oder gebündelt in oberirdischen Quartiersparkhäusern vorzusehen. Die Stellplatzanzahl kann durch innovative Mobilitätskonzepte (z.B. Carsharing) reduziert werden.

- › Flächen für Fahrräder (min. 1,5 Stellplätze / WE), Lastenräder, Kinderwagen, etc. sind vorzuhalten und nutzungsfreundlich (z. B. überdacht) anzuordnen.

Nachhaltigkeit

- › Das Thema der Nachhaltigkeit ist in Bezug auf innovative Mobilitätsangebote und eine energiesparende und ressourcenschonende Bauweise, Ausrichtung der Gebäudekörper sowie Verwendung der Baustoffe nachzuweisen.
- › Ein energetisches Konzept ist aufzustellen. Die Gebäude sollen über eine sehr gute Gesamtenergieeffizienz bzw. einen sehr geringen Energiebedarf verfügen, welcher zum Großteil aus erneuerbarer Energie gedeckt werden soll.

TEIL C

Verfahrensunterlagen

C.1 Verfahrensunterlagen

Die Unterlagen zum Verfahren sind zum Download unter folgendem Link zur Verfügung gestellt:
<https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/loxstedt-konzeptvergabe/login/>