AUFGABENSTELLUNG

Konzeptvergabe

Neue Mitte (West)

ARZFELD

HILLE +TESCH

Architekten
Stadtplaner

IMPRESSUM

Veräußerer

Ortsgemeinde Arzfeld
vertreten durch
Ortsbürgermeister Walter Heinisch

Im Quobach 10
54687 Arzfeld

Mail.: ortsbuergermeister[at]arzfeld.de
www.arzfeld.de

Verfahrensbetreuung (Kontaktstelle)

Hille Tesch Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Bahnhofstraße 23
55218 Ingelheim

Ansprechpartner: Marcus Hille, Fabrice Tesch

Telefon: +49 (0) 6132 / 40349
E-Mail: arzfeld[at]hillearchitekten.de
Website: www.hillearchitekten.de

VORABZUG

Arzfeld, den Stand 16.03.2022

Hinweis: Aus Gründen der Lesbarkeit wurde im Text die männliche Form gewählt. Selbstverständlich beziehen sich die Angaben auf Angehörige aller Geschlechter.

INHALTSVERZEICHNIS

TERMINE **05**

TEIL A VERFAHRENSBEDINGUNGEN

1. Anlass, Gegenstand und Zweck des Verfahrens 06
2. Verfahrensart 07
3. Zulassungsbereich, Sprache 07
4. Teilnahmeberechtigung 08
5. Teilnahmeerklärung 08
6. Bewertungskommission 09
7. Projektunterlagen 10
8. Planungs- und Angebotsleistungen 10
9. Einzureichende Unterlagen 11
10. Kennzeichnung der Unterlagen 12
11. Bewertungskriterien 12
12. Rückfragen und Kolloquium 13
13. Abgabetermin 13
14. Vergabeempfehlung 14
15. Abschluss des Verfahrens 14
16. Nachprüfung 15
17. Nutzung 15
18. Grundstücksvergabe Beauftragung 15
19. Gestalterische Qualitätssicherung 18
20. Haftungsbeschränkung 18

VORABZUG

TEIL B AUFGABENSTELLUNG

1.	Arzfeld	19
2.	Bedarfe und Zielsetzungen	20
3.	Bebauung und Nutzungen	20
4.	Grundstück	21
5.	Fotodokumentation	24
6.	Die Aufgabenstellung	26
6.1	Die Konzeptvergabe	26
6.2	Allgemeine Anforderungen	27
6.3	Planungsaufgabe und Nutzungsverteilung	28
6.4	Gewerbe- und sonstige Nutzungen	29
6.5	Standards	30
7.	Planungshinweise	32
7.1	KFZ-Stellplätze	32
7.2	Fahrrad-Stellplätze	32
7.3	Energetische Aspekte	32
8.	Freiflächen	32
9.	Richtlinien, Verordnungen und Planungshinweise	33

QUELLEN **34**

VORABZUG

TERMINE (Voraussichtlich)

Vorbesprechung Bewertungskommission	08.03.2022
Tag der Bekanntmachung	16.03.2022
Abgabe der Teilnahmeanträge	08.04.2022
Ausgabe der Verfahrensunterlagen	22.04.2022
Schriftliche Rückfragen bis	04.05.2022
Rückfragenkolloquium	12.05.2022
Abgabe Angebotsunterlagen	23.06.2022
Abgabe Modell	30.06.2022
Sitzung Bewertungskommission	19.07.2022
Gremienbeschluss	Im Anschluss

VORABZUG

TEIL A – VERFAHRENSBEDINGUNGEN

1. Anlass, Gegenstand und Zweck

Die Ortsgemeinde Arzfeld befindet sich im westlichen Eifelkreis Bitburg-Prüm und liegt verkehrsgünstig gelegen in kurzer Entfernung zum benachbarten Luxemburg.
Durch ihre gute Lage und das Angebot an Nahversorgung sowie kulturellen und gemeinschaftlichen Einrichtungen ist die Ortsgemeinde als Wohnort attraktiv und verzeichnet einen steten Zuwachs an Einwohnern.

Im Jahr 2021 wurde ein Planungswettbewerb nach RPW2013 für die „Neue Mitte Arzfeld" mit Errichtung eines neuen Dorfgemeinschaftshauses sowie die Umgestaltung der zugehörigen Außenanlagen inkl. Dorfplatz entschieden. Das neue Dorfgemeinschaftshaus entsteht nun im Herzen Arzfelds gegenüber der Verbandsgemeindeverwaltung zentral auf der Fläche zwischen Luxemburger Straße und Hauptstraße.
Innerhalb des Wettbewerbs wurde ein Ideenteil für die Entwicklung der erweiterten Flächen der umliegenden Grundstücke ausgelobt. Diese Flächen befinden sich nach zwischenzeitlichem Erwerb nun nahezu vollständig im Eigentum der Ortsgemeinde und stehen damit für eine umfassende Neustrukturierung zur Verfügung.
Ziel des Ideenteils war die Ideenfindung für eine hochbauliche Entwicklung mit Wohn- und Gewerbebebauung flankierend zum Neubau des Dorfgemeinschaftshauses.

Im vorliegenden Verfahren soll nun der westliche Teil der neuen Mitte mit einer Größe von ca. 3.250m² – bestehend aus den Flurstücken 37, 39/1 und Teilen von 40/4 – im Rahmen einer Konzeptvergabe an einen Investor veräußert werden. Ausweislich Grundbuchblatt ist die Ortsgemeinde Arzfeld alleinige Eigentümerin der vorgenannten Flächen.
Für das westliche Flurstück 36 (derzeit Gastronomie) besteht eine Erwerbsabsicht seitens der Gemeinde, das Grundstück befindet sich jedoch derzeit in Privatbesitz. Im Rahmen der Erarbeitung von Planungskonzepten soll dieses Flurstück mitbetrachtet werden; jedoch wird explizit darauf hingewiesen, dass eine Veräußerung dieses Flurstücks (36) und somit eine Umsetzung etwaiger Planungskonzepte auf dieser Teilfläche derzeit nicht gesichert sind. Das Flurstück 36 hat eine Größe von ca. 424m².

Das Grundstück wird zum Festpreis i.H.v. 100 Euro / m² veräußert. Dies entspricht nach derzeitigem Stand des Grundstückszuschnitts einem Gesamtpreis i.H.v. 325.000,00 Euro.

Der im vorangegangenen Planungswettbewerb ebenfalls behandelte östliche Teil des Gesamtareals soll zukünftig in einem weiteren Konzeptvergabeverfahren veräußert werden.

Im Zentrum der Konzeptvergabe steht die Schaffung erschwinglichen Wohnraums verschiedener Wohnungsgrößen- und Typologien in Verbindung mit ergänzenden Nutzungen für Gewerbe, Arztpraxen und Büroflächen sowie weiterer ortsverträglicher

VORABZUG

Nutzungen in angemessener Nutzungsmischung. Die Anordnung eines Gästehaus bzw. Hotels mit ca. 15 Zimmern, welches durch die Gastronomie im Dorfgemeinschaftshaus bewirtschaftet werden kann, wird durch den Veräußerer gewünscht.

Mit der zukünftigen Nutzung der Liegenschaft möchte die Ortsgemeinde einen wesentlichen Beitrag zur Wohnraumversorgung im bezahlbaren Segment leisten. Dabei sollen insbesondere preisgünstige Wohnangebote für einen breiten Querschnitt der Gesellschaft entstehen.

Ziel ist es, die nach den Vorgaben der Ortsgemeinde beste Lösung für den Standort zu finden und die Qualität des zukünftigen Konzepts für den Standort in den Mittelpunkt der Vergabeentscheidung zu stellen.

Da die Konzeptqualität im Vordergrund des Verfahrens steht erfolgt die Vergabe als Festpreisvergabe. Entscheidend ist die Qualität der eingereichten Konzepte.

Von den Teilnehmern werden zukunftsorientierte, angemessene und ganzheitliche Konzepte zur Gestaltung der neuen Mitte von Arzfeld erwartet.

Die Zielsetzungen werden in Teil B der Aufgabenstellung näher ausgeführt.

VORABZUG

2. Verfahrensart

Im Rahmen von Konzeptvergaben werden kommunale Grundstücke nicht unter dem Kriterium des höchstmöglichen Erlöses abgegeben, sondern nach der Qualität des Konzeptes von Nutzung, Städtebau, Architektur und weiteren Kriterien.

Die Vergabe des zur Verfügung stehenden Grundstücks in Arzfeld erfolgt als einstufiges Festpreisverfahren, d.h. dass mit Abgabe eines Konzeptes und Unterzeichnung der Verfassererklärung die einreichenden Investoren ein verbindliches Kaufpreisangebot unter Anerkennung der Verfahrensbedingungen (insbesondere des städtebaulichen Rahmenvertrages) zum angegebenen Festpreis abgeben. Die Qualität des eingereichten Konzeptes wird damit mit 100% gewichtet. Das Verfahren wird in Anlehnung an die Regelungen der RPW 2013 durchgeführt.
Jeder Bewerber bzw. jedes Bewerberkonsortium hat die Möglichkeit, mit einem Konzept am Konzeptvergabeverfahren teilzunehmen – vorausgesetzt ist die Eignung gemäß der vorgegebenen Eignungskriterien.

Die qualitative Bewertung der Konzepte erfolgt durch ein Gremium, dem Vertreter der Ortsgemeinde Arzfeld sowie externe Fachleute (Architekten / Landschaftsarchitekten / Stadtplaner) angehören sollen. Die Bewertungskommission wird sich in einer offenen Diskussion mit den Beiträgen auseinandersetzen und eine Vergabeemp-

fehlung aussprechen. Die Verfasserumschläge mit Angabe der einreichenden Verfasser sowie den verbindlichen Kaufpreisangeboten werden erst nach Abschluss der qualitativen Bewertung der Konzepte geöffnet. Damit ist die Anonymität bei der Bewertung der Konzepte gewahrt.

Nach Abschluss der Angebots- und Bewertungsphase wird die Ortsgemeinde Arzfeld dem Bieter des Bestgebotes (qualitativ am besten bewertetes Konzept) in Verhandlungen eintreten mit dem Ziel, das Grundstück an diesen Bieter zu veräußern. In dieser Phase soll sichergestellt werden, dass die im Angebot dargestellten Qualitäten und Inhalte realisiert werden. Es ist vorgesehen einen notariellen Vertrag auf Grundlage des Konzeptangebots zu schließen. Die wesentlichen Vertragskonditionen sind unter Punkt A 18 beschrieben. Es wird beabsichtigt ergänzend einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB zur Gestaltung des Baurechts und sonstiger Folgemaßnahmen / Kosten zu schließen.

Sollten die Verhandlungen mit dem erstrangig platzierten Bieter scheitern, kann die Ortsgemeinde Arzfeld von der Vergabe absehen und mit dem jeweils nachrangig platzierten Bieter in Verhandlungen eintreten. Die Entscheidung über die Grundstücksvergabe trifft der Rat der Ortsgemeinde Arzfeld. Über das Ergebnis werden die Bewerber elektronisch informiert.

VORABZUG

3. Zulassungsbereich, Sprache

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 sowie ggf. Vermaßungen der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutsche DIN-Normen und baurechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, Landesbauordung Rheinland-Pfalz (LBauO), BNatSchG, BImSchG, usw.) sind den Planungen zugrunde zu legen. Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss der Beteiligten.

4. Teilnahmeberechtigung und Zulassungskriterien

Teilnahmeberechtigt sind Marktakteure, die als Bauträger, Investor oder Bestandshalter auftreten. Die Bewerbung von Baugruppen, Bauherrengemeinschaften und Baugenossenschaften in Verbindung mit einem der vorgenannten Akteure wird begrüßt.
Die Teilnehmer müssen geeignet bzw. in der Lage sein, Planung, Finanzierung, Bau

und Betrieb des Gesamtprojektes zu übernehmen. Des Weiteren sind sie zur Zusammenarbeit mit einem oder mehreren Architekten verpflichtet. Eine darüber hinausgehende Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten wird begrüßt.

Im Falle des Vergabezuschlages wird seitens der Marktakteure verbindlich zugesichert, dass der Marktakteur die im Verfahren eingebundenen Architekten/Planer, sofern wirtschaftlich unabhängig, mit den erforderlichen Planungsleistungen bis HOAI-Leistungsphase 4 und mindestens 60% der Leistungsphase 5 beauftragt.

Die fachlichen Anforderungen an den oder die Architekten sind erfüllt, wenn diese gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt, ggf. Landschaftsarchitekt zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 20 05/36/EG „Berufsanerkennungsrichtlinie“ gewährleistet ist und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Aufgabenstellung nachweisen kann. Um die Eignung im Sinne der Eignung der Bewerber beurteilen und überprüfen zu können, werden im Folgenden transparente und nichtdiskriminierende Zulassungskriterien bzw. Mindesteignungsbedingungen vorgegeben. Nur bei Erfüllung der Kriterien und der fristgerechten und vollständigen Einreichung aller geforderten Unterlagen werden die Bewerber für die folgende Angebotsphase zugelassen.

VORABZUG

5. Teilnahmeerklärung

Als Zulassungsvoraussetzung ist eine Teilnahmeerklärung unter Verwendung des Formblatts ‘KVA_Teilnahmeerklärung‘ in digitaler Form einzureichen. Sie beinhaltet neben dem Formblatt mit Angaben zum Bewerber und der rechtsverbindlichen Zeichnung durch den bevollmächtigten Vertreter folgende Anlagen:

A Marktakteur:

A1. formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut

A2. formlose Absichtserklärung eines Kreditinstituts zur Bereitschaft, das Gesamtprojekt im Fall des Zustandekommens eines Grundstückskaufvertrages an den Investor zu üblichen Konditionen zu finanzieren

B Architekt:

B1. Nachweis(e) Berufszulassung(en) (Architekt/ggf. Landschaftsarchitekt)

Das Formblatt kann ausschließlich auf der Homepage des verfahrensbetreuenden Büros Hille Tesch Architekten + Stadtplaner PartGmbB unter www.hillearchitekten.de/WM/KVA eingesehen und heruntergeladen werden.

Die Teilnahmeerklärung in digitaler Form mit den geforderten Anlagen muss bis spätestens zum 08.04.2022, 12:00 Uhr postalisch oder persönlich an folgende Adresse übersandt werden (Submissionstermin):

Hille Tesch Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Stichwort: KVA_Teilnahmeerklärung
Bahnhofstraße 23
55218 Ingelheim

Maßgeblich ist der Zeitpunkt des Eingangs der Unterlagen. Es besteht kein Anspruch auf Nachforderung fehlender oder fehlerhafter Unterlagen oder Angaben,

Zur Information werden den Bewerbern folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

1. Aufgabenstellung Teil A
2. Projektinformationen

Die Projektunterlagen erhält, wer die Zulassungsvoraussetzungen, belegt durch die geforderten Unterlagen und Erklärungen, erfüllt.

VORABZUG

6. Bewertungskommission

Vertreter der Ortsgemeinde Arzfeld (stimmberechtigt):

Walter Heinisch, Ortsbürgermeister
Thomas Klar, Gemeinderat Arzfeld
Rainer Hoffmann, Gemeinderat Arzfeld
Ralf Juchmes, Gemeinderat Arzfeld

Stellvertreter der Ortsgemeinde Arzfeld (nicht stimmberechtigt):

Gerhard Kauth, Gemeinderat Arzfeld
Adalbert Kraker, Gemeinderat Arzfeld
Lars Allar, Gemeinderat Arzfeld

Berater (stimmberechtigt):

Dr. Fred Gresens, Architekt, Offenburg
Prof. Ulrich Hamann, Architekt, Darmstadt
Rebekka Junge, Bochum, Landschaftsarchitektin
Matias Stumpfl, Architekt, Stuttgart

Die Ortsgemeinde Arzfeld behält sich vor, weitere Sachverständige hinzuzuziehen. Ebenso behält sie sich vor, im Falle des Ausfalls eines Gremiumsmitglieds einen adäquaten Ersatz zu benennen.
Die Vorprüfung erfolgt durch Hille Tesch Architekten + Stadtplaner. Nach Bedarf werden Sachverständige hinzugezogen.

7. Projektunterlagen

Zur Bearbeitung werden allen Teilnehmern folgende Anlagen digital zur Verfügung gestellt:

1. Aufgabenstellung mit Teil A – Verfahrensbedingungen und Teil B – Planungs- und Bauaufgabe (pdf-Datei)
2. Formular Verfassererklärung (word-Datei)
3. Plangrundlage (dxf-, dwg-Datei)
4. Berechnungsformular Kennwerte (xlsx-Datei)
5. Fotodokumentation des Wettbewerbsgebietes (jpg-Dateien)
6. Luftbild (jpg-Datei)
7. Konzeptstudie IFA (pdf-Dateien)
8. Unterlagen 1. Preis Wettbewerb (pdf-Dateien)
9. Bebauungsplan (pdf-Dateien)
10. ISEK (pdf-Dateien)

Die Unterlagen zum Verfahren werden den zur Teilnahme berechtigten Bewerbern zum Ausgabetermin durch das betreuende Büro ausschließlich in digitaler Form übersandt.
Auf dem gleichen Weg werden ggf. aktualisierte oder ergänzende Unterlagen, auch des Kolloquiums, zur Verfügung gestellt.

VORABZUG

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen nur im Zusammenhang mit dem vorliegenden Verfahren verwendet werden. Alle Unterlagen sind von den Teilnehmern vertraulich zu behandeln.

8. Planungs- und Angebotsleistungen

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen gefordert:

<u>1. Lageplan M. 1:500</u>
Unter Verwendung der von der Ortsgemeinde Arzfeld gelieferten digitalen Grundlage, Dachaufsicht mit Darstellung aller Baukörper, Eintragung der Gebäudehöhen als Geschosszahlen.

2. EG-Grundrissplan M. 1:200
Darstellung der EG-Ebene mit Lage öffentlicher und privater Stellplätze und ggf. Tiefgaragen-Zufahrten, Straßenflächen, Lage der Zufahrten und Eingänge, Freiflächenkonzept. An allen Gebäudezugängen sind nachvollziehbare Höhenkoten, bezogen auf NN-Höhen, darzustellen.

3. Ebenenpläne M. 1:200
Grundrisse aller Geschoss-/Regelebenen mit Bezeichnung der geplanten Nutzungen, Angaben der Stellplatzanzahl.

4. Schnitte M. 1:200
Alle zum Verständnis notwendigen Schnitte, min. jedoch ein Nord-Süd und ein West-Ost Schnitt mit Darstellung des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs sowie der Geschossigkeit der geplanten Bebauung.

5. Ansichten M. 1:200
Alle Straßen- und weitere zum Verständnis notwendigen Ansichten, Darstellung im Kontext der Nachbarbebauungen unter Verwendung der von der Ortsgemeinde Arzfeld gelieferten digitalen Grundlagen.

6. Vertiefung M 1:50
Gefordert wird ein Fassadenschnitt für einen repräsentativen Abschnitt des Planungskonzeptes mit zugehöriger Teilansicht zeigen. In den Grundrissen ist die Lage dieses Fassadenschnittes zu kennzeichnen

7. Erläuterungen
Sind auf den Plänen in Form von Konzeptskizzen und Texten entsprechend den Beurteilungskriterien (siehe Punkt 13) mit darzustellen.

8. Berechnungen
Der Kennwerte (NUF/Wohnfläche, Anzahl Wohneinheiten, BGF, GRZ, GFZ) unter Verwendung des Berechnungsformulars.

9. formloses Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

10. Einsatzmodell, M 1:500
Eine Modelleinsatzplatte für das Gebiet wird am Kolloquium an die Teilnehmer ausgegeben. Sollte ein Teilnehmer beim Kolloquium verhindert sein, so wird ihm in Anschluss die Einsatzplatte postalisch übersandt.

11. verschlossener, undurchsichtiger und äußerlich nur durch die Kennzahl gekennzeichneten Umschlag mit Verfassererklärung mit verbindlicher Kaufpreisbestätigung

Zur Präsentation stehen jedem Bewerber max. 2 Pläne im Format DIN A0 Hochkant zur Verfügung.

VORABZUG

Es erleichtert die Arbeit der Bewertungskommission, wenn sich die Teilnehmer dabei am Musterlayout orientieren.

Jeder Bewerber darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

9. Einzureichende Unterlagen

Die Planunterlagen sind wie folgt einzureichen:

Papier:
- Präsentationspläne gerollt
- Verkleinerungen der Präsentationspläne auf DIN A3
- Berechnungsformular
- Erläuterungsbericht

Datenträger (Windows-kompatibler USB-Stick) mit:

- Präsentationspläne als einzelne pdf-Dateien
- Vorprüfpläne (Flächen als Polygone) vorzugsweise als vwx-Dateien, ansonsten dwg-Dateien
- Berechnungsformular (unter Verwendung Tabelle Anlage) als xlsx- und pdf-Datei
- Einzelkomponenten der Pläne wie Schwarzplan, Städtebaulicher Entwurf, Schnitte, Vertiefung, Erläuterungen etc. für die anschließende Dokumentation (300 dpi, cMYK) als jpg- oder tif-Dateien in Originalgröße für den Vorprüfbericht
- Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4 Seiten) für die Vorprüfung als pdf-Datei

VORABZUG

10. Kennzeichnung der Unterlagen

Die Kennzeichnung der Arbeiten hat auf allen eingereichten Teilen in der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern, die nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein darf, zu erfolgen.

Als Kennzahl dürfen nicht gewählt werden:
- Datum der Abgabe
- Zahlenreihe
- sechs gleiche Ziffern
- Geburtsdatum des Verfassers

Die Unterlagen und ihre Verpackung dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale der Verfasserin oder des Verfassers tragen.

11. Bewertungskriterien

Die im Folgenden aufgeführten Kriterien für die Bewertung der Konzepte durch die Kommission werden sein (Aufzählung ohne Rangfolge):

- Formalleistungen (Leistungs- und Programmerfüllung)
- Städtebau und Einbindung in die Umgebung
- Wohnungswirtschaftliche und wohnsoziale Ziele
- Nutzungsmischung und Diversität
- Architektur und Funktion
- Nachhaltigkeit

VORABZUG

12. Rückfragen und Kolloquium

Schriftliche Rückfragen zur Aufgabenstellung können ausschließlich per E-Mail bis zum 04.05.2022 an das verfahrensbetreuende Büro gerichtet werden.

Adresse: arzfeld[at]hillearchitekten.de
Betreff: KVA_Rückfragen Kolloquium

Bitte nennen Sie die Ziffer der Aufgabenstellung auf den sich die Rückfrage bezieht.

Am 12.05.2022 um 15:30 Uhr findet ein Kolloquium statt, zu dem das Gremium und die Verfahrenssteilnehmer eingeladen sind. Das Gremium trifft sich an diesem Tag vorab um 14:00 Uhr.

Ort: Dorfgemeinschaftshaus Arzfeld
Alternativ wird ein digitales Kolloquium z.B. als Videokonferenz durchgeführt.

Die Beantwortung der Rückfragen wird in einem Protokoll festgehalten und allen Teilnehmern zeitnah über das Vergabeportal zur Verfügung gestellt. Die Antworten werden Bestandteil der Aufgabenstellung.

VORABZUG

13. Abgabetermin

Einlieferungstermin für die Angebotsunterlagen inkl. Planunterlage ist der 23.06.2022

Einlieferungstermin für das Modell ist der 30.06.2022

Die Unterlagen können an die Adresse des betreuenden Büros auf dem Postweg gesendet oder persönlich abgegeben werden. Bei der persönlichen Abgabe der Unterlagen ist die Einhaltung der Anonymität zu beachten. Das betreuende Büro ist von Montag bis Freitag: 9:00 -16:00 Uhr besetzt.

Werden die Unterlagen per Post oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben, gilt das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum als Zeitpunkt der Abgabe. Die Teilnehmer müssen Einlieferungsscheine bzw. Empfangsbestätigungen bis zum Abschluss des Verfahrens aufbewahren und auf Verlangen vorlegen. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung als Absender die Adresse des betreuenden Büros zu verwenden. Die Arbeiten müssen für den Empfänger kostenfrei zugestellt werden.

Die Teilnehmer haben für die rechtzeitige und vollständige Einlieferung Sorge zu tragen. Rechtzeitig aufgegebene Unterlagen, die später als 10 Tage nach dem Einlieferungstermin Eintreffen werden zunächst nicht zur Beurteilung zugelassen. Die endgültige Entscheidung über die Zulassung trifft in diesem Fall das Gremium.

Bei persönlicher Abgabe der Unterlagen an der Adresse des betreuenden Büros gilt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datumsangabe als Zeitpunkt der Abgabe.

14. Vergabeempfehlung

Die Vergabe des zur Verfügung stehenden Grundstücks in Arzfeld erfolgt als einstufiges Festpreisverfahren, d.h. dass mit Abgabe eines Konzeptes und Unterzeichnung der Verfassererklärung die einreichenden Investoren ein verbindliches Kaufpreisangebot unter Anerkennung der Verfahrensbedingungen (insbesondere des städtebaulichen Rahmenvertrages) zum angegebenen Festpreis abgeben. Die Qualität des eingereichten Konzeptes wird damit mit 100% gewichtet.

Die qualitative Bewertung der Konzepte erfolgt durch die Bewertungskommission. Sie wird sich in einer offenen Diskussion mit den Beiträgen auseinandersetzen. Die Arbeitsweise wird an die Durchführung einer Preisgerichtssitzung eines RPW-Planungswettbewerbs angelehnt. Entsprechend der Qualität der Arbeiten wird in Bezug auf die festgelegten Bewertungskriterien eine Rangfolge der Arbeiten der engeren Wahl gebildet.

	Zuschlagskriterium	Punkte	Wichtung	Punkte max.
1.	Ergebnis qualitative Bewertung: 1. Rang: 5 Punkte 2. Rang: 4 Punkte 3. Rang: 3 Punkte 4. Rang: 2 Punkte 5. Rang: 1 Punkt	1-5	100%	500 Punkte
	Summe		100%	500 Punkte

Auf Grundlage der festgestellten Rangfolge wird die Vergabeempfehlung durch die Bewertungskommission ausgesprochen.

15. Abschluss des Verfahrens

Das Protokoll der Sitzung der Bewertungskommission wird an alle Mitglieder der Bewertungskommission und die Bewerber versandt.

VORABZUG

16. Nutzung

Die eingereichten Arbeiten dürfen von der Ortsgemeinde Arzfeld sowie der Verfahrensbetreuung im Rahmen der Verfahrensdokumentation und Öffentlichkeitsbeteiligung veröffentlicht werden. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Urheberrechtlich geschützte Teillösungen von Teilnehmern, die bei der Grundstücksvergabe nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung und mit Einwilligung der Verfasser genutzt werden.

Die eingereichten Unterlagen der in der Rangfolge berücksichtigten Arbeiten werden Eigentum der Ortsgemeinde Arzfeld. Nicht rangierte Arbeiten werden von der Ortsgemeinde Arzfeld nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Aufforderungen zum Rückversand sind innerhalb der 4 Wochenfrist zu senden an:

E-Mail: arzfeld@hillearchitekten.de

Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an den Unterlagen zu verzichten. Die Unterlagen werden dann entsorgt.

VORABZUG

18. Grundstücksvergabe - Beauftragung

Die zu veräußernde Grundstücksfläche soll vorbehaltlich der Zustimmung des Rats der Ortsgemeinde Arzfeld und auf Basis der Bewertung des am besten bewerteten Konzeptangebots auf Grundlage eines Grundstückkaufvertrags vergeben werden.

Der erfolgreiche Bieter erhält eine formlose Grundstücksreservierung, an die sich die Ortsgemeinde Arzfeld für eine angemessene Frist gebunden hält. Zur Absicherung der Ziele werden im Kaufvertrag Rechte zu Gunsten der Ortsgemeinde Arzfeld festgeschrieben. Die Vertragskonditionen sind dem beigefügten Entwurf zu entnehmen (siehe Anlage). Diese sind auszugsweise nachfolgend dargestellt:

- Der Kaufpreis beträgt für den beschrieben Grundstückszuschnitt 325.000,00 Euro netto für die Grundstücksfläche von ca. 3.250m². Dies entspricht einem Kaufpreis i.H.v. 100 Euro / m². Der Zuschnitt ist den beigefügten Unterlagen zu entnehmen. Die östliche Grundstücksgrenze unterliegt dabei ggf. noch leichten Anpassungen im Hinblick auf die Realisierung des neuen Dorfgemeinschaftshauses sowie des Dorfplatzes. Die beschriebene Option für das Flurstück 36 ist hierin nicht enthalten.

- Der angebotene Kaufpreis ist ab dem Zeitpunkt der Beurkundung des Grundstückskaufertrages fällig.

- Der Marktakteur verpflichtet sich, das Bauvorhaben entsprechend dem im Verfahren ausgewählten Entwurf ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrages bezugsfertig herzustellen. Im Falle der Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens ist der Zeitpunkt der Planreife nach §33 BauGB maßgeblich.

- Der Marktakteur verpflichtet sich vor Zuschlagserteilung die Finanzierungsbestätigung eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstitutes vorzulegen, aus der sich die Bereitschaft des bestätigenden Instituts ergibt, das Projekt in der zum Zeitpunkt der Beurkundung erkennbaren Größenordnung (d.h. BGF, Nutzungsmischung, Grundstückskaufpreis in EURO, voraussichtliche Planungs- und Baukosten, Bauzeit max. 4 Jahre) zu finanzieren.

- Der Bauantrag muss spätestens drei Monate nach Kaufvertragsabwicklung eingereicht werden. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, mit der Durchführung des Bauvorhabens gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans spätestens sechs Monate nach Rechtskraft der Baugenehmigung zu beginnen und dieses innerhalb von 24 Monaten fertigzustellen. Die beschriebenen Fristen können im Bedarfsfall und mit Zustimmung der Gemeinde verlängert werden.

- Das Grundstück darf vom Marktakteur nur für die im Rahmen des Baukonzepts dargestellten Nutzungen verwendet werden. Diese Beschränkung wird zu Gunsten der Ortsgemeinde Arzfeld im städtebaulichen Vertrag gesichert.

- Die Überlassung der Liegenschaft erfolgt unter der Voraussetzung, dass das zur Ausführung vorgesehene Entwurfskonzept unter Wahrung der dem Verfasser zustehenden Urheberrechts realisiert wird. Im Falle des Vergabezuschlages verpflichten sich die Marktakteure, die im Verfahren eingebundenen Architekten/Planer, sofern wirtschaftlich unabhängig, mit den erforderlichen Planungsleistungen bis HOAI-Leistungsphase 4 und mindestens 60% der Leistungsphase 5 beauftragt.

- Die abgestimmte Entwurfsplanung und eine qualifizierte und detaillierte Baubeschreibung werden Bestandteil des Erbbauvertrages.

- Verletzt der Marktakteur die von ihm übernommene Bauverpflichtung, wobei es auf ein Verschulden nicht ankommt, kann die Ortsgemeinde jederzeit vom Grundstückskaufvertrag zurücktreten. Diese Rechte bestehen insbesondere auch in dem Fall, dass nicht entsprechend dem in der Konzeptvergabe ausgewählten Entwurf und entsprechend der von der erteilten Baugenehmigung ge-

VORABZUG

baut wird, sofern die Abweichung nicht nachträglich von der Ortsgemeinde und wenn erforderlich von der Baubehörde genehmigt worden ist. Entsprechende Rechte stehen der Ortsgemeinde auch zu, sofern eine Weitergabe vor Erfüllung der Bauverpflichtung erfolgt.

Weiter stehen die entsprechenden Rechte der Ortsgemeinde zu, wenn eine zweckentfremdende Nutzung aufgenommen wird, wenn über das Vermögen des Erwerbers das Insolvenzverfahren eröffnet bzw. ein diesbezüglicher Antrag mangels Masse abgewiesen wird (§ 26 InsO), bevor die Bauverpflichtung erfüllt ist. Eine Grunddienstbarkeit bzgl. der Bauverpflichtung im Grundbuch ist einzutragen.

- Bei Ausübung des Rücktrittsrechts gilt: Sofern der Marktakteur seine Bauverpflichtung noch nicht erfüllt hat, ist er verpflichtet, das Grundstück auf seine Kosten in den ursprünglichen Zustand zu versetzen. Kommt der Marktakteur mit der Erfüllung dieser Verpflichtung in Verzug, so ist die Ortsgemeinde berechtigt, die erforderlichen Arbeiten auf seine Kosten ausführen zu lassen. Zur Absicherung dieser Verpflichtung stellt der Investor eine selbstschuldnerische Bankbürgschaft unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage. Sofern die Grundstücke im Zeitpunkt der Ausübung des Rücktritts oder des Wiederkaufsrechts bereits bebaut sein sollten und die vorhandene Bausubstanz für die Stadt verwertbar ist, werden die Baulichkeiten von der Ortsgemeinde mit dem Verkehrswert vergütet. Eine Verwertbarkeit im vorstehend beschriebenen Sinne liegt dann vor, wenn die Ortsgemeinde im Fall der Kündigung des Grundstückskaufvertrages die vorhandene Bausubstanz durch Weiterverpachtung
  oder -veräußerung an einen anderen Marktakteur wirtschaftlich nutzen kann. In diesem Fall erfolgt die Schätzung des Verkehrswerts durch den Gutachterausschuss des Vermessungs- und Katasteramtes Rheinpfalz. In jedem Fall ist der Vergütungsanspruch für die übernommene Bausubstanz auf den Preis beschränkt, den die Ortsgemeinde im Fall der Weiterveräußerung über den dann geltenden aktuellen Bodenwert erzielt.

- Der Marktakteur hat die durch den Rücktritt vom Grundstückskaufvertrag entstehenden Kosten zu tragen.

Wenn der ausgewählte Marktakteur nicht innerhalb einer angemessenen Frist von ca. 6 Monaten nach Abschluss des Verfahrens bzw. „Optionierung des Grundstücks“ den Grundstückskaufvertrag mit den entsprechenden Realisierungsverpflichtungen unterschrieben hat, so behält sich die Ortsgemeinde Arzfeld vor mit dem jeweils nachrangig platzierten Bieter in Verhandlungen eintreten.

VORABZUG

Ein Anspruch auf Honorierung von Planungsleistungen gegenüber der Ortsgemeinde Arzfeld über das Konzeptvergabeverfahren hinaus besteht nur, wenn diese die Ergebnisse für ihre eigenen Planungszwecke verwendet.

19. Gestalterische Qualitätssicherung

Der jeweilige Entwurfsstand ist im Mindesten nach Abschluss der Leistungsphasen 2, 3 und 4 der Ortsgemeinde Arzfeld zu erläutern. Der Investor verpflichtet sich wesentliche Änderungswünsche im Rahmen der Planungsfortschreibung anzuzeigen und mit der Ortsgemeinde abzustimmen. Geht der Marktakteur auf die Empfehlungen der Ortsgemeinde Arzfeld nicht ein, so kann diese vom Grundstückskaufvertrag zurücktreten. Zur Sicherung der Qualität wird der im Verfahren eingereichte Entwurf Teil des städtebaulichen Vertrages.

20. Haftungsbeschränkung

Die jeweiligen Parteien können keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages ableiten. Sollten innerhalb des Auswahlverfahrens keine zufriedenstellenden Konzepte eingehen oder der Rat der Ortsgemeinde der Vergabeempfehlung nicht folgen so kann die Ortsgemeinde das Verfahren beenden, ohne dass Schadenersatzansprüche der Teilnehmer bzw. Bewerbergemeinschaften gegenüber der Ortsgemeinde entstehen.

Die bereitgestellten Informationen auf und in den Planunterlagen wurden durch die Ortsgemeinde Arzfeld sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Weder die Aufgabenstellung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Ortsgemeinde Arzfeld auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

Aufgrund der Pandemiesituation behält sich die Ortsgemeinde Arzfeld eine Änderung der Veranstaltungsformate, u.a. eine digitale Durchführung vor.

VORABZUG

QUELLEN

www.arzfeld.de
www.eifel.de

Hinweis:
Alle in dieser Broschüre verwendeten Abbildungen und Plangrafiken wurden, soweit nicht anders bezeichnet, von der Ortsgemeinde Arzfeld zur alleinigen Verwendung in Zusammenhang mit dem Konzeptvergabeverfahren zur Verfügung gestellt. Eine darüberhinausgehende Nutzung bedarf der Genehmigung durch die Ortsgemeinde Arzfeld. Bei der Verwendung von Quelltexten wurde keine Kenntlichmachung im Sinne des Urheberrechtsgesetzes vorgenommen.

Bestandsfotos:
Hille Tesch Architekten + Stadtplaner PartGmbB
Ortsgemeinde Arzfeld

Luftbild:
©GeoBasis-DE / LVermGeoRP (2022), dl-de/by-2-0, http://www.lvermgeo.rlp.de [Daten bearbeitet]

Kartendaten:
© OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

VORABZUG