



GEMEINDE SCHACHT-AUDORF
AMT EIDERKANAL
KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

Entwicklung Dorfstraße Schacht-Audorf

Investorenauswahlverfahren als Konzeptvergabe

Auslobungsunterlagen

Gemeinde Schacht-Audorf, den 20.10.2023

Ausloberin



Gemeinde Schacht-Audorf -Der Bürgermeister-

Vertreten durch

Amt Eiderkanal
Schulstraße 36
24783 Osterrönfeld

Verfahrensmanagement



IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH

Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Tel.: 0431 / 64959 - 0

Fax: 0431 / 64959 - 59

E-Mail: info@ipp-gruppe.de

www.ipp-gruppe.de

Bearbeitung:

M.Sc. Kristin Groth

Gefördert durch





Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Ausschreibung	1
1.1	Schacht-Audorf	1
1.2	Planungsanlass.....	2
1.3	Das Grundstück	2
1.4	Ausgangslage	3
2	Verfahrensbeteiligte	6
2.1	Ausloberin	6
2.2	Vergabemanagement.....	7
2.3	Das Preisgericht.....	7
2.4	Teilnehmende	8
3	Verfahrensbedingungen	8
3.1	Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“	8
3.2	Verfahrensart	9
3.3	Anerkennungen und Aufwandsentschädigung.....	9
4	Verfahrensablauf	10
4.1	Verfahrensunterlagen.....	10
4.2	Verfahrensleistungen	10
4.3	Rückfragen.....	11
4.4	Kennzeichnung und Abgabe der Konzepte	11
4.5	Vorprüfung	11
4.6	Preisgerichtssitzung	11
4.7	Bekanntmachung Ergebnis des Verfahrens	11
4.8	Ausstellung	13
4.9	Terminübersicht	13
5	Aufgabe, Ziele und Vorgaben.....	13
5.1	Bewertungsmatrix	13
5.2	Bewertung.....	14
5.3	Entwurfsidee, Gesamt- und Nutzungskonzept.....	14



5.4	Städtebauliches Konzept und gestalterische Qualität	16
5.5	Soziales Konzept	18
5.6	Energetisches und ökologisches Konzept	19
5.7	Kaufpreis.....	20
5.8	Bindende Vorgaben.....	20
6	Anhang.....	22



Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1-1: Karte Flurstücksgrenzen Plangebiet (Quelle:ALKIS LVermGeo.LandSH)	3
Abbildung 1-2: Plangebiet	4
Abbildung 1-3: Ausschnitt B-Plan Nr 19 Gemeinde Schacht-Audorf	4
Abbildung 1-4: Ausschnitt FNP der Gemeinde Schacht-Audorf	5
Abbildung 1-5: Ausschnitt Leitungsübersicht	6

Tabellenverzeichnis

Tabelle 4-1: Voraussichtliche Terminübersicht	13
Tabelle 5-1: Bewertungsskala	14



1 Anlass und Ziel der Ausschreibung

1.1 Schacht-Audorf

Die Gemeinde Schacht-Audorf gehört zum Amt Eiderkanal und liegt im Kreis Rendsburg-Eckernförde, direkt am südlichen Ufer des Nord-Ostsee-Kanals und grenzt an die Stadt Rendsburg.

Schacht-Audorf zeichnet sich durch eine gute infrastrukturelle Ausstattung und ein gutes Angebot bei der Nahversorgung aus. Die Gemeinde verfügt unter anderem über eine Grund- und Gemeinschaftsschule, eine ebenfalls dort angesiedelte kommunale Bücherei, die Volkshochschule Schacht-Audorf und drei Kindertagesstätten. Ein überdurchschnittliches medizinisches Versorgungsangebot wird unter anderem durch drei Zahnarztpraxen, eine veterinärmedizinische Praxis, eine große allgemeinmedizinische Gemeinschaftspraxis mit sieben Ärzt*innen sowie eine Praxis für Physiotherapie geboten. Die Gemeinde verfügt zudem über eine Apotheke. Die Versorgung mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs wird durch einen Supermarkt, eine Bäckerei und einen Getränkemarkt gesichert. Schacht-Audorf verfügt außerdem über eine Bank- und eine Postfiliale. In der Gemeinde sind verschiedene Handwerksbetriebe sowie mittelständische Unternehmen ansässig, die unterschiedliche Dienstleistungen anbieten. Größter Arbeitgeber innerhalb der Gemeinde ist die ansässige Lürssen-Werft. Auch im Freizeitbereich, bei der Daseinsvorsorge und der sozialen Infrastruktur verfügt die Gemeinde über vielfältige Angebote.

Schacht-Audorf ist verkehrlich durch eine wochentags stündliche ÖPNV-Anbindung gut an Rendsburg und damit an ein Mittelzentrum angebunden. Darüber hinaus werden mehrmals täglich Verbindungen in die Landeshauptstadt Kiel angeboten. Der Bahnhof Rendsburg gewährleistet eine überörtliche Schienenverbindung nach Kiel und Hamburg. Die Gemeinde verfügt zudem über einen eigenen Schiffsanleger für die kostenfreie – mit dem Rad, zu Fuß oder dem PKW nutzbare – Fähre über den Nord-Ostsee-Kanal nach Rendsburg.

Mit dieser Fähre verfügt die Gemeinde Schacht-Audorf über eine sehr gute Anbindung an regionale und überregionale Fahrradwegenetze. Als überregionale Verbindung fungiert der Radfernweg 7 (Nord-Ostsee-Kanal-Route), der sich entlang des Nord-Ostsee-Kanals von Kiel nach Brunsbüttel erstreckt. Über die Fährverbindung stellt dieser Weg eine Verbindung zwischen Schacht-Audorf und Rendsburg her.

Schacht-Audorf weist durch seine Anbindung an die A7 über die eigene Autobahnabfahrt an der A210 zudem eine sehr gute überörtliche automobiler Erreichbarkeit auf.



1.2 Planungsanlass

Nach Jahrzehnten, in denen die Entwicklung in weiten Teilen Schleswig-Holsteinischer Kommunen tendenziell eher nach außen und damit auf die flächenmäßige Weiterentwicklung und ein erhofftes Wachstum der Bevölkerungszahlen gerichtet war, ist seit einigen Jahren ein Wiederentdecken der Ortsmitte als Zentrum gemeindlichen Zusammenkommens und Identifikationsort erkennbar. Neben der substanziellen Stärkung der oftmals historisch gewachsenen Ortskerne sind auch die Entwicklung des städtebaulichen Bestandes und die Mobilisierung von Baulücken als Maßnahmen der Innenentwicklung zu erachten. Eine dieser Baulücke in der Ortsmitte stellt das Grundstück des Investorenauswahlverfahrens da, diese soll nun geschlossen werden.

Die Gemeinde möchte die betreffenden Grundstücke im Sinne der vorgelagerten Planungen (IEK, Gestaltungswettbewerb) als mischgenutztes, städtebaulich dichtes und attraktives Quartier entwickeln und damit sowohl den Standort gegenüber der Dorfstraße deutlich aufwerten als auch Impulse für die weitere Entwicklung der Dorfstraße als gemeindlichen Mittelpunkt setzen.

Es wird beabsichtigt, das Grundstück an der Dorfstraße zu entwickeln und hier über Investor*innen sowohl Wohnraum als auch Räumlichkeiten für eine Arztpraxis und weitere Dienstleistungen zu schaffen. Die Gemeinde sieht vor, mehrgeschossige Neubauten mit unterschiedliche Wohnungsgrößen zu schaffen, sodass sich eine heterogene Bewohner*innenstruktur des Quartiers entwickeln kann.

Zweck der Vergabe ist es, alternative Lösungsvorschläge zu erhalten und das Grundstück an einen geeignete*n Investor*in zu veräußern, damit diese*r das Vorhaben unter Beteiligung der beteiligten Planungsbüros realisiert.

1.3 Das Grundstück

Die zur Neustrukturierung vorgesehene Fläche befindet sich im Südosten der Dorfstraße und damit in zentraler Lage. Die Dorfstraße wird als die Ortsmitte der Gemeinde erachtet. Entlang des 750 m langen Straßenzuges konzentrieren sich die wesentlichen Angebote u. a. aus den Bereichen Gesundheit, Soziales, Dienstleistungen, Einzelhandel und Gewerbe sowie Kinderbetreuung und Sport.

Es handelt sich bei der Liegenschaft um das unbebaute Grundstück an der Dorfstraße, geprägt von sukzessiv gewachsenen Grünflächen. Ein Teil der Fläche wird als Parkplatz zwischengenutzt, zudem führt ein Fußweg von der Dorfstraße ausgehend in die bestehende altersgerechte Wohnanlage. Das zu veräußernde Grundstück Gemarkung Schacht-Audorf

Flur 6 Nr. 25/40, 25/46, 24/5 und 718 zum Teil hat eine Gesamtgröße von ca. 7350 m² und ist Eigentum der Gemeinde Schacht-Audorf.



Abbildung 1-1: Karte Flurstücksgrenzen Plangebiet (Quelle:ALKIS LVermGeo.LandSH)

Die Entwicklungsfläche befindet sich nordöstlich der Dorfstraße gegenüber der Grund- und Gemeinschaftsschule. Im Südwesten wird die Fläche durch die Friedrich-Ebert-Straße begrenzt, nördlich, im Osten und im Süden grenzen Bestandsgebäude an die Fläche, die durch unterschiedliche Wohnformen gekennzeichnet sind. Es befinden sich dort sowohl Einfamilienhäuser als auch direkt anschließend eine altersgerechte Wohnanlage.

1.4 Ausgangslage

Die Gemeinde Schacht-Audorf hat die Bedeutung attraktiver Ortsmitten erkannt und bereits 2015 ein fachgutachterlich erarbeitetes Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) für den Ortsmittelpunkt beschlossen. Ausgehend vom IEK wurde im Jahr 2016 ein konkurrierender Gestaltungswettbewerb für die planerische Neuausrichtung der Dorfstraße als wiederzubelebende Dorfmitte ausgelobt. Teile des prämierten Konzeptes wurden bereits umgesetzt.



Baurechtlich ist die Entwicklungsfläche im südöstlichen Bereich durch den bestehenden Bebauungsplan Nr. 19 der Gemeinde Schacht-Audorf überplant. Dieser weist einen erheblichen Teil der Fläche als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage aus. Die übrigen Flächen befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.



Abbildung 1-2: Plangebiet



Abbildung 1-3: Ausschnitt B-Plan Nr 19 Gemeinde Schacht-Audorf



Vor dem Hintergrund sich aus den vorlaufenden Planungen (IEK, Wettbewerb) ableitender Strukturziele sowie der im Rahmen dieses Verfahrens vorgegebenen Planungsziele wird das allgemeine Wohngebiet nicht als ideale Gebietskategorie für die Realisierung des Vorhabens erachtet. Sie ermöglicht nicht das gewünschte Maß an kleinteiliger, kompakter Mischung unterschiedlicher Nutzungen sowie den Ausschluss bestimmter Nutzungen für einzelne Geschosse.

Vorgesehen ist daher, für die zu überplanende Fläche im Rahmen der Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes voraussichtlich ein Urbanes Gebiet (MU) entsprechend § 6a BauNVO als bauliche Nutzungskategorie festzusetzen. Nach dem Vergabeverfahren und Zuschlag muss somit ein Bauleitverfahren durchgeführt werden. Die Kosten für das Bauleitverfahren sind von dem/der Investor*in zu tragen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schacht-Audorf wird das Plangebiet als Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO dargestellt. Die bestehende Grünanlage im Südwesten der altersgerechten Wohnanlage sowie eine Zuwegung zu dieser ausgehend von der Dorfstraße sind als Parkanlage dargestellt. Demnach entspricht der FNP dem Vorhaben und muss nicht geändert werden. Die bestehende Parkanlage ist als solche in das Konzept zu integrieren und nicht zu überplanen.

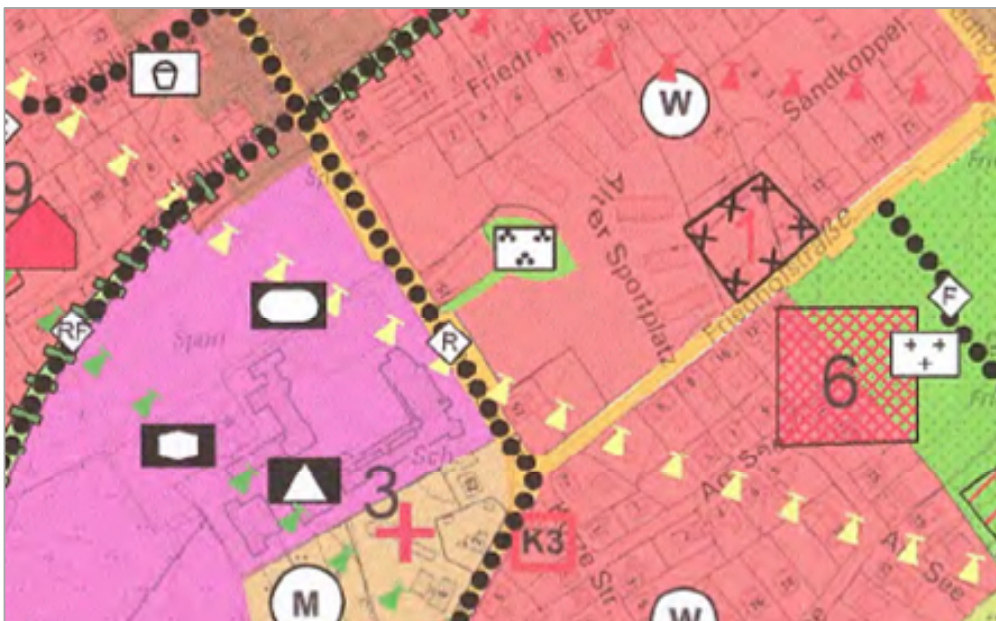


Abbildung 1-4: Ausschnitt FNP der Gemeinde Schacht-Audorf

In dem Planungsgebiet sind keine Leitungen, die einen planungsrechtlich festzusetzenden Schutzstreifen benötigen vorhanden.



Abbildung 1-5: Ausschnitt Leitungsübersicht

2 Verfahrensbeteiligte

2.1 Ausloberin

Ausloberin ist die Gemeinde Schacht-Audorf vertreten durch das Amt Eiderkanal.
Ansprechperson ist:

Nils Eichberg

Fachbereich 3 – Bauen und Umwelt

Schulstraße 36

D-24783 Osterrönfeld

Tel. +49 4331 8471 30

Fax. +49 4331 8471 71

E-Mail: n.eichberg@amt-eiderkanal.de

www.amt-eiderkanal.de



2.2 Vergabemanagement

Die Betreuung des Vergabeverfahrens und der Versand der Unterlagen erfolgt durch das für das Vergabemanagement beauftragte Büro, IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH. Ansprechperson ist:

Kristin Groth
Stadt- und Landschaftsplanung
Rendsburger Landstraße 196-198
D-24113 Kiel
Tel. +49 431 64 959 79
Fax: +49 431 649 59-59
E-Mail: K.Groth@IPP-Gruppe.de
www.ipp-gruppe.de

2.3 Das Preisgericht

Das Preisgericht setzt sich aus einer ungeraden Zahl an PreisrichterInnen zusammen, wobei die FachpreisrichterInnen den SachpreisrichterInnen überwiegen. Das Preisgericht wird aus sieben Personen bestehen, welche von den am Verfahren Teilnehmenden unabhängig sind, und zur Aufgabe haben, die eingereichten Konzepte fachlich zu bewerten. Es werden vier Fachpreisrichter*innen und drei Sachpreisrichter*innen aus der Gemeinde Schacht-Audorf das Preisgericht bilden.

Fachpreisrichter*innen:

- Marie-Luise Zastrow, Architektin und Stadtplanerin
- Isa Engler, Architektin und Stadtplanerin
- Christian Schmieder, Architekt (angefragt)
- Jan O. Schulz, Architekt

Stellvertretende Fachpreisrichter*innen (ständig anwesend):

- Hannah Gloyer, Architektin (angefragt)
- Manfred Nagel, Architekt und Stadtplaner (angefragt)

Sachpreisrichter*innen:

- Joachim Sievers (Bürgermeister)
- Frank Dekarz (Bauausschussvorsitz)
- Oliver Friedrich (Finanzausschussvorsitz)



Stellvertretende Sachpreisrichter*innen (ständig anwesend):

- Manfred Peters (Stellv. Bürgermeister)
- Manfred Dresen (Stellv. Bauausschussvorsitz)
- Christiane Retzlaff (Stellv. Finanzausschussvorsitz)

Vorprüfung (ständig anwesend, ohne Stimmrecht):

- Kristin Groth, IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH

2.4 Teilnehmende

Am Investorenauswahlverfahren können natürliche und juristische Personen als Einzelunternehmen (Bieter*innen) oder als Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen (Bieter*innengemeinschaft) teilnehmen. Bei Bieter*innengemeinschaften ist ein*e bevollmächtigte*r Vertreter*in festzulegen. Auch die Einbindung von Nachunternehmen ist zulässig.

Wird beabsichtigt das Grundstück auf eine Objektgesellschaft zu übertragen, kann ein Zuschlag an die Objektgesellschaft nur dann erfolgen, wenn diese Absicht bereits im Bewerbungsschreiben mitgeteilt wird und die formellen und materiellen Voraussetzungen (insbesondere Geeignetheit) für den Zuschlag auch in der Person der Objektgesellschaft nachgewiesen werden. Im Verfahren dürfen Bieter*innengemeinschaften nur mit Zustimmung der Ausloberin verändert oder neu gebildet werden.

Beteiligt sich ein Unternehmen mehrfach – sei es als Bieter*in, Mitglied einer Gemeinschaft oder Unterauftragnehmer*in – an diesem Vergabeverfahren, so kann dies zum Verfahrensausschluss aller Bieter*innen/-gemeinschaften führen, bei denen das jeweilige Unternehmen beteiligt bzw. als Unterauftragnehmer*in vorgesehen ist.

Von dem Investorenauswahlverfahren als Konzeptvergabe ausgeschlossen sind Personen, die infolge ihrer Beteiligung an der Auslobung oder Durchführung des Verfahrens bevorzugt sein oder Einfluss auf die Preisgerichtsentscheidung nehmen können. Das Gleiche gilt für Personen, die sich durch Angehörige oder ihnen wirtschaftlich verbundene Personen einen entsprechenden Vorteil oder Einfluss verschaffen können.

3 Verfahrensbedingungen

3.1 Förderprogramm „Neue Perspektive Wohnen“

Das Konzept zur Entwicklung des Quartiers muss an den Zielen des Programms „Neue Perspektive Wohnen“ ausgerichtet sein. Die Förderrichtlinien sind dem Anhang zu entnehmen.



3.2 Verfahrensart

Die Gemeinde Schacht-Audorf lobt ein offenes Investorenauswahlverfahren als Konzeptvergabe aus. Es handelt sich um ein Vergabeverfahren mit EU-weiter Ankündigung. Das Verfahren ist anonym. Die Unterlagen sind auf der Website des Amtes Eiderkanal als auch in der TED-Datenbank der EU veröffentlicht und abrufbar.

3.3 Anerkennungen und Aufwandsentschädigung

Für die Teilnahme am Verfahren wird eine Aufwandsentschädigung von insgesamt 20.000 Euro (inkl. MwSt.) zur Verfügung gestellt. Vorgesehen ist eine Aufteilung der Preissumme auf die Plätze 2 und 3:

2. Preis 12.000 €
3. Preis 8.000 €

Die eingereichten Konzepte werden Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht verbleibt bei den Verfassenden. Teillösungen von Teilnehmenden, die nicht mit der weiteren Bearbeitung beauftragt wurden, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Alle Gebote und im Zusammenhang mit den Geboten verbundene Vorarbeiten, wie z. B. die Erstellung von Plänen, erfolgen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko der Bietenden.

Die ersten drei Plätze werden nach dem abgeschlossenen Verfahren für die Öffentlichkeit zugänglich ausgestellt. Weiter dürfen zertifizierte Vorhaben auf Fachveranstaltungen und in Publikationen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V., der IB.SH, der im Landesbeirat vertretenen Organisationen sowie dem für Wohnraumförderung zuständigen Ministerium des Landes Schleswig-Holstein präsentiert werden.



4 Verfahrensablauf

4.1 Verfahrensunterlagen

Den Teilnehmenden werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Formular: Erklärung zur Eigenständigkeit
- Formular: Stammdaten
- Bewertungsmatrix
- Vorentwurf städtebaulicher Vertrag
- Förderrichtlinie „Neue Perspektive Wohnen“
- Anforderungen an einen Praxisneubau
- Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)
- Gestaltungswettbewerb Dorfmitte
- DWG – Geltungsbereich
- Marktwertanalyse

Die Planunterlagen werden nur digital zur Verfügung gestellt, auf Anfrage werden Sie auch als Ausdruck versandt.

4.2 Verfahrensleistungen

Von den Teilnehmenden werden folgende Leistungen verlangt:

- Schriftliches Gesamtkonzept
 - o schriftliches Gesamtkonzept (min. 2, max. 5 Seiten)
 - o Erläuterungsbericht zu den Plänen (max. 5 Seiten)
 - o Flächenberechnung
- Unternehmensdarstellung
- Pläne
 - o Lageplan 1:500
 - o Geschossgrundrisse 1:200
 - o Konzeptwesentliche Schnitte 1:200
 - o Ansichten
- Eigenerklärung zur Eignung (mit dazugehörigen Anhängen)

Leistungen, die in Art und Umfang über die gestellten Bedingungen hinausgehen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind zusätzliche, erläuternde Skizzen. Alle Teilnehmenden dürfen nur eine Arbeit einreichen; diese darf auch nur eine Lösung enthalten.



4.3 Rückfragen

Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können bis zum 10.11.2023 an das Verfahrensmanagement unter k.groth@ipp-gruppe.de gestellt werden. Innerhalb von 14 Tagen nach der Abgabefrist für Rückfragen werden diese gesammelt und beantwortet an alle Teilnehmenden per E-Mail versendet.

4.4 Kennzeichnung und Abgabe der Konzepte

Die unterschriebenen Bewerbungsunterlagen sowie Ihre weiteren Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag/Behälter unter Angabe des Absenders mit der folgenden Aufschrift einzureichen:

„Investorenauswahlverfahren Schacht-Audorf“

IPP Ingenieurgesellschaft Possel u. Partner GmbH
z.H. Kristin Groth
Rendsburger Landstraße 196-198
24113 Kiel

Die Unterlagen müssen spätestens am **08.01.2024** in Print und digitaler Form eingehen. Fehlende bzw. unvollständige Angaben / Unterlagen, sind auf Verlangen innerhalb von sieben Kalendertagen nachzureichen bzw. zu vervollständigen; anderenfalls kann das Angebot nicht weiter berücksichtigt werden.

Die Unterlagen müssen anonymisiert sein.

4.5 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch das für das Verfahrensmanagement beauftragte Büro IPP Ingenieurgesellschaft Possel und Partner GmbH.

4.6 Preisgerichtssitzung

Das Preisgericht prüft und beurteilt die eingereichten Bewerbungsunterlagen sowie die Konzepte/Entwürfe und spricht eine Empfehlung an das zuständige politische Gremium – die Gemeindevertretung – über den Zuschlag aus. Das Preisgericht wird die anonymisierten Konzepte anhand der Bewertungsmatrix bewerten. Die Tagung ist angesetzt für den KW 4 2024.

4.7 Bekanntmachung Ergebnis des Verfahrens

Die Entscheidung für ein Konzept und damit Bieter*in trifft das Preisgericht anhand der Bewertungsmatrix, diese Entscheidung wird in der Gemeindevertretung der Gemeinde Schacht-Audorf beschlossen. Es werden nur die Angebote solcher Bieter*innen bewertet, die



die formalen Kriterien erfüllen und bei denen keine Zweifel an der Eignung zur Umsetzung des vorgestellten Bau- und Nutzungskonzepts und der persönlichen Integrität bestehen.

Zwischen der Gemeinde Schacht- Audorf und dem/der ausgewählten Bieter*in wird unmittelbar im Anschluss an die Auswahlentscheidung ein städtebaulicher Vertrag mit Folgekostenvereinbarung für die Leitplanung (Anlage IX) und eine Anhandgabevereinbarung geschlossen. Die Konkretisierung des Vorhabens erfolgt in einem Anhandgabezeitraum von max. 12 Monaten, für den ein gesonderter Vertrag abgeschlossen wird (Anhandgabevereinbarung). Das Anhandgabe-Entgelt wird 2 % des Grundstückskaufpreises betragen und auf den Grundstückskaufpreis angerechnet, sobald es zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages kommt.

Die Gemeinde Schacht-Audorf behält sich vor, von einem Vertragsschluss mit dem/der ausgewählten Bieter*in abzusehen und die städtischen Grundstücksflächen stattdessen an den/die nach dem Wertungsergebnis nächstplatzierten (geeigneten) Bieter*in zu veräußern, wenn es aus nicht von ihr zu vertretenden Gründen innerhalb einer Frist von sechs Monaten nach dem Versand der Mitteilung des Auswahlbeschlusses der Gemeindevertretung nicht zum Abschluss eines notariell beurkundeten und wirksamen Kaufvertrages kommt. Es wird ein für Investorenauswahlverfahren üblicher und interessengerechter Grundstückskaufvertrag geschlossen, unter anderem mit folgenden inhaltlichen Regelungen:

- Bauverpflichtung für die Umsetzung des bezuschlagten Konzepts innerhalb eines angemessenen und üblichen Zeitraumes;
- Eine angemessene und übliche Störfallvorsorge für die Gemeinde, z.B. bei Nichtumsetzung des bezuschlagten Konzepts oder bei Verzögerungen, die der Investor zu vertreten hat (Rücktrittsrecht, Pönale);
- aufschiebende Bedingung der Erteilung einer Baugenehmigung

Die Gemeinde wählt das Notariat.

Die Ausloberin erklärt, dass sie einem der Preisträger*innen das Grundstück veräußern wird,

- sofern kein wichtiger Grund entgegensteht, insbesondere
- soweit mindestens einer der teilnahmeberechtigten Preisträger*innen eine einwandfreie Realisierung seiner Arbeit gewährleistet.

Sie erklärt, dass sie mit dem/der Investor*in des ersten Preistragenden unverzüglich Verhandlungen zum Verkauf des Grundstücks aufnehmen wird.



4.8 Ausstellung

Die Ausstellung der ersten drei Konzepte wird voraussichtlich in den Kalenderwochen KW 6-8 in dem Eingangsbereich vom Amt Eiderkanal, Verwaltungsstelle Schacht-Audorf, stattfinden. Somit ist sie werktags während der Geschäftszeiten für die Öffentlichkeit zugänglich.

4.9 Terminübersicht

Tabelle 4-1: Voraussichtliche Terminübersicht

Anlass	Datum
Veröffentlichung der Unterlagen	20.10.2023
Schriftliche Rückfragen bis	10.11.2023
Versand der beantworteten Rückfragen	24.11.2023
Abgabe Konzept bis spätestens	08.01.2024
Preisgerichtssitzung	KW 4 2024
Verkündung Ergebnis	KW 6 2024
Ausstellung der Konzepte	KW 6-8 2024

5 Aufgabe, Ziele und Vorgaben

5.1 Bewertungsmatrix

Die Beurteilung der eingereichten Konzepte erfolgt anhand inhaltlicher und qualitativer Bewertungskriterien. Diese sind in der Bewertungsmatrix „formale Kriterien“ und Bewertungsmatrix „inhaltliche Kriterien“ festgehalten (siehe Anhang 3). Zunächst werden die formalen Kriterien geprüft, welche Ausschlusskriterien darstellen. Werden alle formalen Kriterien erfüllt, folgt die inhaltliche Bewertung der Konzepte.

Die inhaltlichen Kriterien sind in fünf Hauptkriterien und dazugehörige Unterpunkte aufgeteilt und wie folgt gewichtet:

- Entwurfsidee, Gesamt- und Nutzungskonzept (20%)
 - o Nutzungskonzept
 - o Realisierbarkeit
- Städtebauliches Konzept und gestalterische Qualität (15%)
 - o Architektur/Gestaltung
 - o Städtebauliche Einbindung
- Soziales Konzept (20%)
 - o Berücksichtigung sozialer Aspekte



- Energetisches und ökologisches Konzept (15%)
 - o Ökologie und nachhaltige Bauweise
 - o Energie
- Kaufpreis (30%)

5.2 Bewertung

Das Preisgericht wird die Bewertung der Konzepte anhand der Bewertungsmatrix vornehmen. Die gewichteten Hauptkriterien werden nach dem folgenden Wertungsschema bewertet:

Tabelle 5-1: Bewertungsskala

Bewertungsskala	
0 Punkte	nicht überzeugende Konzeption
1 Punkt	kaum überzeugende Konzeption
2 Punkte	teilweise überzeugende Konzeption
3 Punkte	durchschnittlich überzeugende Konzeption
4 Punkte	überzeugende Konzeption
5 Punkte	besonders überzeugende Konzeption

Bei aufgegliederten Hauptkriterien wird jedem Unterpunkt eine Punktzahl gegeben, diese werden innerhalb der Gruppe addiert und durch die Anzahl der Unterpunkte dividiert. Sind alle Hauptkriterien bewertet, werden die Punkte entsprechend ihrer Gewichtung addiert.

Die Einzel- und Gesamtergebnisse werden in einer Matrix erfasst und zum Bestandteil des Ergebnisprotokolls. Die Vergabe erfolgt an das Konzept mit der höchsten Punktzahl.

5.3 Entwurfsidee, Gesamt- und Nutzungskonzept

Das Hauptkriterium „Entwurfsidee, Gesamt- und Nutzungskonzept“ ist in die beiden Untergruppen Nutzungskonzept und Realisierbarkeit untergliedert. Die beiden Untergruppen haben die gleiche Wertigkeit.

Nutzungskonzept

Im Rahmen des Unterpunktes ‚Nutzungskonzept‘ wird die Schlüssigkeit der Entwurfsidee und des Gesamtkonzeptes sowie das Nutzungskonzept hinsichtlich seiner Kongruenz zu den gesamtstädtischen Zielen und seiner nachhaltigen Tragfähigkeit bewertet.

Im Rahmen des Raum- und Funktionsprogrammes sollen die wesentlichen Gebäudenutzung, die Beziehungen der Räume zueinander und die räumlichen Hierarchien dargestellt werden.



Bewertet wird die Gliederung der Flächenbedürfnisse für die verschiedenen Nutzungsarten und die angestrebten Ausstattungsqualitäten. Mit min. 30 Wohneinheiten, die auf dem Areal entstehen müssen, bildet Wohnen eine der Hauptnutzungsarten. Die Gemeinde beabsichtigt die Schaffung eines vielschichtigen Wohnangebotes. Geplant ist, unterschiedliche Wohnungsgrößen zu schaffen und damit sowohl auf gegenwärtige demographische Entwicklungen einzugehen als auch unterschiedliche finanzielle Möglichkeiten zukünftiger Mieter*innen berücksichtigen zu können, sodass sich eine heterogene Bewohner*innenstruktur entwickeln kann. Neben Wohnungen für Alleinstehende und Paare soll vor allem ein Fokus auf Wohnraum für Familien sowohl in frei finanzierten als auch in geförderten Wohneinheiten gelegt werden. Die Gemeinde legt zudem Wert darauf, Wohnungen herzustellen, die den Anforderungen von Menschen mit Behinderung entsprechen. Mit dem Vorhaben sollen vornehmlich Mietwohnungen geschaffen werden. Neben der Schaffung von Mietwohnungen können in einem untergeordneten Maße Eigentumswohnungen enthalten sein.

Für das Erdgeschoss ist von der Gemeinde eine aktive Nutzung gewünscht. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf der Arztpraxis, welche im Erdgeschoss eingebunden werden soll. Genaue Bedarfe und Richtlinien für den Bau von Räumlichkeiten der Arztpraxis sind dem Anhang (6) zu entnehmen und in die Planung einzubeziehen. Anhang 6 ist der genaue Flächenbedarf der Arztpraxis zu entnehmen und in die Planung einzubringen. Die Räumlichkeiten der zu schaffenden Arztpraxis wird von der Gemeinschaftspraxis aus der Gemeinde gemietet, mit der sich die Gemeinde bereits in Gesprächen befindet. Somit steht die langfristige Vermietung für die Räumlichkeiten der Praxis bereits fest. Insoweit wird für die Miete der Räumlichkeiten der Arztpraxis der Abschluss eines Gewerbemietvertrages mit den für einen solchen Mietvertrag üblichen Regelungen und einer ortsüblichen Miete erwartet. Die Kaltmiete darf jedoch maximal 15,00 €/qm NGF betragen. Weiter wird gewünscht, dass die Erdgeschosse aktiv genutzt werden und nicht für Wohnraum vorgesehen sind. Bevorzugt wünscht sich die Gemeinde gastronomische Nutzungen, welche den öffentlichen Raum mitnutzen und zum Verweilen einladen. Öffentliche sowie private Nutzungen sind so zu arrangieren und mit dem öffentlichen Raum zu verschneiden, sodass sich diese gegenseitig stärken.

Realisierbarkeit

Bewertet wird die Qualität der zeitlichen und konzeptionellen Realisierbarkeit, die Kompetenzen der Vorhabenträger*innen sowie die Zusammenarbeit der ARGE o.ä. und die nachhaltige Bewirtschaftung im laufenden Betrieb.



Eine hohe Priorität hat die Errichtung eines Ärztehauses. Angestrebt wird eine Fertigstellung bis Ende 2026.

Anhand der eingereichten Referenzprojekte wird die Kompetenz und Erfahrung der Bewerber*innen bewertet. Ausschlaggebend sind Erfahrungen in der Quartiersentwicklung, der Realisierung von Wohnraum und öffentlichen Räumen sowie dem Bau von Arztpraxen. Wenn es sich um einen Zusammenschluss von mehreren Bewerber*innen handelt, sollten diese aufweisen, dass es sich um eine stabile Zusammenarbeit handelt.

Bezüglich des zeitlichen Rahmens für den Bau des neuen Quartiers ist es der Gemeinde ein Anliegen, dass das Gebäude mit der Arztpraxis als erster Bauabschnitt geplant wird, trotzdem sollten die Bauabschnitte in ihrer Reihenfolge flexibel sein. Der zeitliche und konzeptionelle Rahmen sollte für die Gemeinde nachvollziehbar und vor allem realistisch sein.

Neben dem zeitlichen und konzeptionellen Rahmen ist ein Konzept zur Pflege und dem Unterhalt nach Fertigstellung aufzuzeigen, um so die nachhaltige Bewirtschaftung des Quartiers zu garantieren.

5.4 Städtebauliches Konzept und gestalterische Qualität

Das Hauptkriterium „städtebauliches Konzept und gestalterische Qualität“ ist in die beiden Untergruppen Architektur/Gestaltung und städtebauliche Einbindung untergliedert. Die beiden Untergruppen haben die gleiche Wertigkeit.

Architektur/Gestaltung

Bewertet wird die Qualität der Städtebau- und Freiraumkonzeption.

Hierzu gehört ein Erschließungskonzept aus welchem unter anderem die Wegeführung Fuß-, Rad- und Pkw-Verkehr sowie Hauszugänge aufzeigt. Es wird die Einbindung in ein multimodales Verkehrsnetz angestrebt. Vorstellbar ist die Bereitstellung von Bike- und Carsharing-Angeboten, elektronische Ladeinfrastruktur für E-Bikes und elektronische PKW sowie sichere Abstellanlagen für Fahrräder in Form einer Mobilitätsstation. Dieses Mobilitätsangebot ermöglicht nachhaltigen Mobilität innerhalb des Ortes. Weiter spielt der Umgang mit dem ruhenden Verkehr eine wichtige Rolle. Es ist darzustellen, wie mit dem anfallenden Verkehr umgegangen wird und dabei sowohl auf den motorisierten Individualverkehr als auch auf Verbundverkehrsmittel sowie den nicht motorisierten Individualverkehr Bezug genommen wird.

Neben der Erreichbarkeit des Quartiers spielt die naturnahe Gestaltung und Nutzbarkeit der öffentlichen Räume und Grünanlagen für eine hohe Aufenthaltsqualität eine wichtige Rolle. Es soll attraktiver öffentlicher Raum entstehen, der als Ort des Zusammenkommens und



Aufenthalts der Schacht-Audorfer*innen angenommen wird und zur aktiven Nutzung einlädt. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes soll unter Berücksichtigung und in Teilen besonderer Betonung grüner Strukturen erfolgen. Grünstrukturen dienen nicht nur dem Erholungswert eines Raumes, sondern können dazu beitragen, in Zukunft vermehrt auftretende Extremwetterereignisse zumindest in Ihren Spitzen abzumildern. Eine klimagerechte und an Klimafolgen angepasste Gestaltung öffentlicher Flächen wird bei der Neugestaltung der Ortsmitte als elementar erachtet. Die Verortung gemeinschaftlich betriebener und genutzter Freiräume und Anlagen ist beispielsweise in Form von Innenhöfen denkbar. Auch hier kann eine grundsätzliche Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit ermöglicht werden. Über eine Hierarchisierung von öffentlichen und daran angrenzenden gemeinschaftlich betriebenen Räumen kann eine räumliche Staffelung vollzogen werden. Es ist bisher nicht vorgesehen, Privatgärten zu schaffen, die lediglich einer Wohneinheit zugeordnet sind. Können Privatgärten für eine Wohneinheit konzeptionell begründet werden, können sie in das Konzept aufgenommen werden.

Es ist vorgesehen, auf der Fläche mehrgeschossige Neubauten zu errichten. Hierbei soll auf die umliegende heterogene Bestandsbebauung Bezug genommen werden. Neben der im Nordosten angrenzenden altersgerechten Wohnanlage mit einem Vollgeschoss zeigen sich im Umfeld der Planung zudem Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Städtebaulich ist es vorstellbar, die gesamte Bandbreite der vorliegenden Geschosshöhen aufzunehmen und die Neubebauung räumlich so zu staffeln, dass an den Kanten die Höhen der angrenzenden Gebäude aufgenommen werden. Entlang der Dorfstraße ist zudem eine städtebauliche Dominante auch mit drei bis vier Vollgeschossen denkbar. 90% der Gebäude müssen mindestens eine 2-Geschossigkeit aufweisen. Neben der Geschossigkeit sind Angaben zu weiteren städtebaulichen Kenndaten (z.B. GRZ, GFZ) zu machen.

Städtebauliche Einbindung

Beurteilt wird, wie sich die Baukörper hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung, Kubatur und Fassadengestaltung in die bestehende Umgebung einfügen, welcher Mehrwert für das Quartier entsteht und inwieweit öffentliche Zugänglichkeit besteht.

Das neue Quartier soll ein zentraler Ort in Schacht-Audorf werden, der sich in das städtebauliche Gesamtbild einfügt und einen Mehrwert für die Schacht-Audorfer*innen schafft. Hierfür muss die Zugänglichkeit gewährt und im Sinne der Inklusion für alle Gruppen nutzbar sein. Hierzu trägt auch das Raumbild bei, indem auf eine offen wirkende Anordnung der



baulichen Anlagen geachtet wird. Das Ensemble sollte einladend wirken und ausstrahlen, dass es sich hier auch um öffentlichen Raum für alle handelt.

Damit sich die Bebauung in die Umgebung einfügt und der Eindruck von einem ganzheitlichen städtebaulichen Konzept entsteht, sollten die Gestaltung der Fassaden, die Kubatur und Dachgestaltung auf die Umgebung abgestimmt sein. Wobei auch städtebauliche Dominanten und Elemente mit Wiedererkennungswert eingearbeitet werden können. Es sind verschiedene baurechtlich abgestimmte Maßnahmen möglich, die eine stimmige Ergänzung zum Gesamtbild beitragen. Eine identitätsstiftende Gestaltungsmaßnahme in Schacht-Audorf bilden die Dalben, welche bereits an anderen Standorten entlang der Dorfstraße integriert sind und aus einem Gestaltungswettbewerb (2016) stammen, diese sollen auch in diesem Quartier integriert werden.

5.5 Soziales Konzept

Bewertet wird die Einbindung sozialer Aspekte in die Planung. Die Berücksichtigung sozialer Aspekte ist ein wichtiges Kriterium, um einen Mehrwert für die NutzerInnen und die Gemeinde zu sichern.

Im Sinne der sozialen Nachhaltigkeit ist vorgesehen, ein sozial heterogenes Quartier zu entwickeln, bei dem ein diversifiziertes Wohnangebot bereitgestellt wird. Mindestens 40% der neu zu errichtenden Wohneinheiten sollen öffentlich gefördert und dauerhaft dem freien Mietmarkt entzogen werden. Innerhalb des Konzeptes ist aufzuzeigen, wie viele Wohneinheiten für öffentlich geförderten Wohnraum sowie für Miet- und Eigentumswohnungen vorgesehen sind.

Barrierefreiheit ist ein allumfassendes Leitbild in der Stadtentwicklung, dementsprechend ist vorgesehen, mindestens einen erheblichen Teil der neu zu schaffenden Wohnungen barrierefrei zu gestalten. Die Herstellung eines barrierefreien, mindestens aber barrierearmen Wohnumfeldes sowie eines inklusiv gestalteten, für alle Menschen zugänglichen und benutzbaren öffentlichen Raumes wird grundsätzlich angestrebt. Als Richtlinie für das barrierefreie Bauen und Gestalten der öffentlichen Flächen ist der Leitfaden Barrierefreies Bauen des Bundes zu berücksichtigen.

Gleichzeitig sollen die auf der Quartiersebene existierenden, signifikanten Potenziale zur Verbesserung des Zusammenlebens und der Chancen der Bewohner*innen ausgeschöpft werden. Ein zentrales Ziel ist, dass der neu entstehende städtebauliche Zusammenhang zwischen bestehender Schule und neuem Quartier verkehrssicher ist und vor allem aus kindlicher Perspektive auch so erlebt werden kann. Eine kindgerechte Gestaltung der öffentlichen Räume ist nicht nur vor dem Hintergrund der angrenzenden Grund- und



Gemeinschaftsschule vorgesehen. Die Integration (klein-)kindlicher Bedürfnisse bei der Entwicklung öffentlich nutzbarer Räume wird als elementar für eine gelingende Ortsentwicklung erachtet. Auf der anderen Seite des Quartiers befindet sich eine altersgerechte Wohnanlage, weshalb altersgerechte Strukturen wichtig sind. Der öffentliche Raum soll für alle Generationen erlebbar und nutzbar sein und das Quartier als Brücke zur Verbindung der Generationen dienen. Die Aufenthaltsqualität aller Generationen steht somit im Fokus. Hierzu gehört auch ein hohes Sicherheitsgefühl zu dem beispielweise ein schlüssiges Beleuchtungskonzept und die Vermeidung von Angsträumen gehört.

5.6 Energetisches und ökologisches Konzept

Das Hauptkriterium „energetisches und ökologisches Konzept“ ist in die beiden Untergruppen Ökologie und nachhaltige Bauweise und Energie untergliedert. Die beiden Untergruppen haben die gleiche Wertigkeit.

Ökologie und nachhaltige Bauweise

Bewertet werden das ökologische Konzept und die nachhaltige Bauweise.

Neben der sozial integrierten Grundidee des Quartiers, welche sich besonders an den zukünftigen soziodemographischen Herausforderungen orientiert, möchte die Gemeinde explizit Schritte dahingehend unternehmen, sich den städtebaulichen Herausforderungen der drastischen Klimaveränderungen anzunehmen. Daher möchte Schacht-Audorf ein besonderes Augenmerk auf die Verwendung nachhaltiger Baumaterialien, postfossiler Möglichkeiten der Energieversorgung als auch einschlägiger Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen bei der Gestaltung der Gebäude und öffentlicher Räume werfen. Möglich sind jegliche baurechtlich abgestimmte Maßnahmen zur Verbesserung des Lokalklimas und der Regenwasserspeicherung. Besonders vor dem Hintergrund graduell intensiverer Extremwetterereignisse (häufigere Hitze- und Trockenepisoden als auch häufigere und intensivere Regenereignisse), möchte die Gemeinde Schritte unternehmen, deren Auswirkungen möglichst abzumildern. Maßnahmen hierfür sieht Schacht-Audorf insbesondere in einem geringen Versiegelungsgrad der öffentlichen Räume, einem ausreichenden Angebot horizontaler und vertikaler Grünstrukturen und einem damit verbundenen effektiven lokalen Regenwassermanagement. Ebenso soll ein Augenmerk auf nachhaltige, recyclefähige und innovative Baustoffe liegen, was erforderliche Energie- und Stoffströme von der Gewinnung über den Transport und Einbau bis hin zum Rückbau angeht.

Die gesamte Entwicklungsfläche soll maßvoll verdichtet werden. Öffentliche und privat nutzbare Freiräume sollen so angelegt werden, dass sie im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung einen positiven Beitrag zu einem ausgeglichenen Lokalklima leisten. In



diesem Kontext wird sowohl das lokale Regenwassermanagement eine Rolle spielen als auch die Nutzung nachhaltiger Materialien.

Energie

Bewertet werden das Energieversorgungskonzept und die Energieeffizienz baulicher Anlagen.

Zu einem ökologischen und nachhaltigen Quartier gehört neben der Auswahl der Baustoffe auch ein nachhaltiger sowie sparsamer Umgang mit Energie. Deshalb ist Voraussetzung, dass alle Wohngebäude mindestens nach dem Energiestandard des Kfz-Effizienzhauses 40 errichtet werden. Konzepte, die Wohngebäude mit einem geringeren Energiestandard vorsehen, führen zu einer schlechteren Bewertung. In Verbindung mit der Nutzung regenerativer Energien sollte für das Quartier ein Wärmeversorgungskonzept aufgestellt werden, dass das Quartier sicher und nachhaltig versorgen kann. Im Kontext einer klimagerechten Bauweise wird daher auch die Nutzung der Dächer für aktive solare Gewinne sowie die mögliche Begrünung von (Teil-)Dachflächen von der Gemeinde begrüßt.

5.7 Kaufpreis

Der Kaufpreis für das Grundstück darf den vollen Wert nicht unterschreiten, hierfür kann sich an der Marktwertanalyse orientiert werden. Die Gewichtung des Kaufpreisgebotes beträgt in der Gesamtrechnung 30 %, die Bewertung wird ebenfalls nach einem Punktesystem wie folgt vorgenommen: Das beste/höchste Kaufpreisgebot bekommt 5 Punkte. Angebote, unter 150 €/m² bekommen 0 Punkte und scheiden aus dem Verfahren aus. Alle weiteren Angebote werden ins Verhältnis zum höchsten Angebot gesetzt. Somit bekommt ein Angebot, dass zum Beispiel 10 % niedriger als das Höchstgebot ist 10 % weniger Punkte. Die erreichte Punktzahl wird entsprechend der prozentualen Gewichtung mit dem angegebenen Faktor multipliziert und im Rahmen der Gesamtrechnung mit den Wertungen der anderen Hauptkriterien addiert.

5.8 Bindende Vorgaben

Die Missachtung der bindenden Vorgaben der Auslobung führt zum Ausschluss der Arbeit von der Beurteilung.

Unvollständig oder verspätet abgegebene Bewerbungen finden keine Berücksichtigung. Andere als die geforderten Bewerbungsunterlagen (aufgelistet in 4.2) werden nicht zugelassen. Bewerber*innen haben die Vollständigkeit ihrer Unterlagen selbstständig zu prüfen. Fehlende Unterlagen können nach Aufforderung bis zu 7 Tage nach der Bewerbungsfrist nachgereicht werden.

Das eingereichte Konzept muss eine Arztpraxis im Erdgeschoss und mindestens 30 Wohneinheiten beinhalten ergänzend sind mindestens 40 % der gesamten Wohnflächen als



öffentlich geförderter Wohnraum zu realisieren. Weiter darf der volle Wert für das Grundstück nicht unterschritten werden.

Passagen dieser Auslobung, die als bindende Vorgaben verstanden werden könnten, hier und in der formalen Bewertungsmatrix (siehe Anhang 3) aber nicht als solche aufgeführt sind, sind nur als wesentliche Zielvorgaben der Auslobung zu betrachten. Eine Missachtung dieser Vorgaben führt nicht zum sofortigen Ausschluss der betreffenden Arbeiten, sondern unterliegt der üblichen Bewertung des Preisgerichts. Gleiches gilt für klarstellende oder ergänzende Formulierungen in der Beantwortung der Rückfragen. Nur wenn diese explizit als zusätzliche bindende Vorgabe gekennzeichnet werden, wird die Missachtung zum Ausschluss von der Preisgerichtsbeurteilung führen.



6 Anhang

- I. Formular: Erklärung zur Eigenständigkeit
- II. Formular: Stammdaten
- III. Bewertungsmatrix
- IV. Förderrichtlinie „Neue Perspektive Wohnen“
- V. Anforderungen an einen Praxisneubau
- VI. Integriertes Entwicklungskonzept (IEK)
- VII. Gestaltungswettbewerb Dorfmitte
- VIII. DWG – Geltungsbereich
- IX. Entwurf des städtebaulichen Vertrags