



Grundstück für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet Fliegerhorst (N-777 E)

Bauen und Wohnen in Oldenburg (Oldb)



Quelle: Stadt Oldenburg (Oldb)

Wirtschaftsförderung Stadt Oldenburg
Fachdienst Liegenschaften
Industriestraße 1 c, 26121 Oldenburg
Nadine Coquille, Zimmer 1.05, Telefon 0441 235-2260
Sandra Manegold, Zimmer 1.05, Telefon 0441 235-3030
Kai Heptner, Zimmer 1.06, Telefon 0441 235-2683
wohnbau@stadt-oldenburg.de



Inhalt

Präambel.....	2
Grundstücksangebot	3
Zielgruppe	3
Ziele	3
Lage.....	3
Grundstücks- sowie Gebäudeangaben.....	4
Kaufpreis.....	5
Erschließung/Planungsstand.....	5
Kampfmittelräumung und Bodenbeschaffenheit	5
Grundstücksvergabe	6
Mindeststandards	7
a) Bebauungsplan.....	7
b) Gestalterische Festsetzungen und Gestaltungsvorgaben	8
c) Gewerbliche Nutzung.....	10
d) Energieeffizienz	10
e) Mobilität	10
f) Klimaanpassung und Wassermanagement.....	12
g) Preisgünstiger Wohnraum	12
Angebotsunterlagen	13
Angebotsabgabe	13
Ansprechpartner.....	14
Anlage: Vergabekriterien und Vergaberichtlinie	14



Präambel

Der neue Stadtteil Fliegerhorst wird ein Stadtteil zum Leben und Arbeiten: mit umfangreicher Infrastruktur von Parkanlagen bis hin zu Kindergärten, einer Schule und sozialen Einrichtungen.

Den einzelnen Planungen zum Fliegerhorst ist ein umfassender Beteiligungsprozess vorausgegangen. Dessen Ziele finden sich im Masterplan Fliegerhorst wieder und sollen bei der Umsetzung der Pläne berücksichtigt werden.

Identität: Der Fliegerhorst soll zu einem innovativen Stadtteil entwickelt werden, in dem die besondere Geschichte des Ortes ablesbar ist.

Städtebauliche Struktur: Die städtebauliche Struktur orientiert sich an den vorhandenen Wegen und ehemaligen Gebäuden des Fliegerhorstes. Sie soll sich auch in der neuen Bebauung widerspiegeln, um dem Stadtteil eine eigene Identität zu geben. Neue Gebäude sollen sich in dieser Gestaltung wiederfinden.

Baukultur: Bei der Entwicklung des Fliegerhorstes soll ein zentrales Stadtquartier entstehen, das sich durch Kompaktheit und Nachhaltigkeit auszeichnet, städtebaulich wie architektonisch hohen Ansprüchen gerecht wird und differenzierte, urbane Räume schafft. Das Quartier Fliegerhorst wurde strukturell durch seine baulichen Bestandsstrukturen geformt, von denen nur wenig Originalsubstanz erhalten werden kann. Ziel ist es daher, die bauliche Ablesbarkeit der historischen Bestände im Gegenüber mit den Neubauten zu fördern.

Freiraum: Öffentliche Grünflächen und Parks dienen der Erholung und der Natur im neuen Stadtteil. In den Randbereichen wurde der alte Baumbestand erhalten und dient als „Grüne Lunge“ des Fliegerhorstes.

Energie: In energetischer Hinsicht sollen die Gebäude auf dem Fliegerhorst zukunftsweisend sein und über eine innovative und regenerative Energieversorgung verfügen.

Mobilität: Der Stadtteil soll zu einem autoarmen Quartier entwickelt werden. Neue Formen der Mobilität wie zum Beispiel Elektrofahrzeuge, Carsharing oder Lastenfahrräder sollen im neuen Stadtteil etabliert werden. Hier dominieren Fahrradständer anstelle von PKW-Stellplätzen das Erscheinungsbild. Zudem gibt es ein ausgedehntes Fuß- und Radwegenetz und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, um Alternativen zum PKW zu bieten.

Wohnen: Eine ausgewogene soziale Durchmischung ist der Stadt Oldenburg in dem neuen Stadtteil Fliegerhorst wichtig. Hier sollen Menschen unterschiedlichen Alters und Einkommens sowie unterschiedlicher Herkunft leben. Es gibt ein Nebeneinander von Einfamilienhäusern und mehrgeschossigem Wohnungsbau in unterschiedlichen Eigentumsformen.

Klimaanpassung und Wassermanagement: Wasser soll im Stadtteil Fliegerhorst gesammelt werden, um Überflutungen im Stadtnorden zu vermeiden. Neben den Grünflächen sollen die Gebäude einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten und zum Beispiel begrünt werden.



Grundstücksangebot

Wichtiger Hinweis

Dieses Exposé enthält Mindeststandards sowie Vergabekriterien für die Vergabe des Grundstücks. Konzepte, die diese Standards nicht berücksichtigen oder aufgrund rechtlicher Vorgaben nicht realisierbar sind, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Den für das Grundstück maßgeblichen Bebauungsplan N-777 E, den städtebaulichen Leitplan sowie das Gestaltungshandbuch „Fliegerhorst Oldenburg“ finden Sie unter www.oldenburg.de/baugebiet-fliegerhorst.

Zielgruppe

Das Angebot richtet sich an Investorinnen und Investoren sowie Bauträger. Das Bieterverfahren ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten.

Das Auswahlverfahren ergibt sich nach der Richtlinie Nr. 1 der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von Geschosswohnungsbauflächen.

Ziele

Das Grundstück befindet sich östlich des zentralen Platzes, dem Herzstück des Fliegerhorstes. Auf dem Grundstück selbst befindet sich das ehemalige Stabsgebäude, welches 1936 in massiver Bauweise erbaut wurde. Ziel ist es, das stark sanierungsbedürftige ehemalige Stabsgebäude zu erhalten.

Bisher wurde das städtebauliche Bild um den Platz zudem durch weitere Kasernengebäude und insbesondere die ehemalige Truppenküche westlich des Platzes geprägt. Aufgrund der durchzuführenden Kampfmittelräumung war es unumgänglich, diese bedeutenden städtebaulichen Strukturen abzureißen. Auch der ortsbildprägende Altbaumbestand konnte nicht bewahrt werden.

Der zentrale Platz soll nun als 1,2 Hektar große Parkanlage mit besonderem Charakter entwickelt werden. Die Gebäude, die sich in Zukunft um diesen öffentlichen Platz anordnen, sollen einladend wirken und dazu beitragen, dass dieser Bereich des Fliegerhorstes als ein Ort der Begegnung wahr- und angenommen wird. Die Bebauung um den Platz soll ein harmonisches und städtebaulich stimmiges Gesamtbild abgeben und den Platz als besonderen Identifikationsort des Fliegerhorstes erkennbar machen.

Lage

Das Grundstück befindet sich auf dem Gelände des Fliegerhorstes. Der ehemalige Fliegerhorst liegt am nordwestlichen Siedlungsrand der Stadt Oldenburg und grenzt unmittelbar an den Landkreis Ammerland. Im Westen des Grundstücks befindet sich der zukünftige zentrale öffentliche Platz des Fliegerhorstes.

Weiter liegt es im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Fliegerhorst Oldenburg“. Der nächstliegende Autobahnanschluss Bürgerfelde (A293) ist circa 2,3 Kilometer entfernt. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt circa 4,6 Kilometer. Die nächste ÖPNV-Haltestelle befindet sich an der Alexanderstraße und zukünftig direkt im Quartier.



Lageplan, Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Stadt Oldenburg (Oldb), Fachdienst Geoinformation und Statistik

Insgesamt werden im Bereich des Bebauungsplanes N-777 E circa 750 Wohnungen entstehen. Die genaue Lage des Grundstücks entnehmen Sie bitte dem anliegenden Lageplan.

Grundstücks- sowie Gebäudeangaben

Das circa 10.829 Quadratmeter große Wohnbaugrundstück mit Bestandsgebäude besteht aus zwei Teilflächen, welche durch eine öffentliche Verkehrsfläche (Rad- und Fußweg) getrennt sind. Die nördliche Fläche, auf welcher sich das zu erhaltende Bestandsgebäude befindet, ist etwa 5.144 Quadratmeter groß. Die südliche Fläche hat eine Größe von etwa 5.685 Quadratmetern.



Auszug aus dem städtebaulichen Leitplan zum Bebauungsplan N-777 E, Quelle: Stadt Oldenburg (Oldb), Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Das Bestandsgebäude, Baujahr 1936, ist seit 2006 durch den Bund nicht mehr unterhalten, insbesondere beheizt worden. Bei Übernahme durch die Stadt im Jahre 2014 befand es sich bereits in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Ein Großteil der Einbauten wie Heizkörper und Pumpen zur Entwässerung des Kellers waren bereits demontiert. Das Eindringen von Grund- und Regenwasser führte zu einer



erheblichen Durchfeuchtung des Kellers. Zudem wurden beim Bau sowie bei späteren Sanierungen (heute klassifiziert als) umweltgefährdende Stoffe verwendet und verbaut. Die Bauweise, Raumaufteilung und die verwendeten Baustoffe/-teile entsprechen nicht den Anforderungen an heutige Gebäude. Das gilt insbesondere für alle Ver- und Entsorgungsleitungen sowie die energetischen Standards.

Ziel des Vergabeverfahrens ist der Erhalt und die Sanierung dieses Bestandsgebäudes, um es wieder einer Nutzung zuzuführen.

Kaufpreis

Der Kaufpreis für die circa 10.829 Quadratmeter große Grundstücksfläche beträgt einschließlich des sanierungsrechtlichen Ausgleichsbetrages sowie des Baukostenzuschusses an den Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverband (OOWV) circa 3.149.375 Euro.

Für die Ermittlung des Kaufpreises wurden die zum Stichtag 29. August 2019 vom Gutachterausschuss ermittelten Verkehrswerte von 250 Euro pro Quadratmeter für ein Reihenhausesgrundstück und ein Mehrfamilienhausgrundstück mit zweigeschossiger Bauweise sowie von 375 Euro pro Quadratmeter für ein Mehrfamilienhaus mit dreigeschossiger Bauweise entsprechend der jeweils vorgesehenen Flächenanteile berücksichtigt.

Ein Wert für das Bestandsgebäude wird nicht angesetzt.

Erschließung/Planungsstand

Der Bebauungsplan N-777 E ist rechtskräftig. Die Erschließung ist über den Nelson-Mandela-Ring gesichert. Das Grundstück wird als „voll erschlossen“ verkauft.

Da die Sanierung im sogenannten Vollverfahren nach § 142 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt wird, fallen Ausgleichsbeträge für die rein sanierungsbedingte Wertsteigerung der Grundstücke an. Dieser Ausgleichsbetrag sowie der Baukostenzuschuss an den OOWV sind bereits im Kaufpreis enthalten und mit dessen Zahlung abgelöst.

Mit dem Grundstückskauf fallen für jedes Grundstück zusätzliche Kosten für den Notar, das Amtsgericht und die Verlegung der Hausanschlüsse an. Zudem ist die Grunderwerbsteuer an das Finanzamt zu entrichten. Die notwendigen Versorgungsanschlüsse der Versorgungsunternehmen (zum Beispiel Strom, Gas, Fernwärme und Trinkwasser) und die Versorgung mit weitergehender Infrastruktur (zum Beispiel Telefon, Internet, Fernsehen und so weiter) obliegen den entsprechenden Versorgungsdienstleistern und sind nicht von der Stadt Oldenburg (Oldb) zu leisten.

Kampfmittelräumung und Bodenbeschaffenheit

Die unbebauten Flächen sind auf Kampfmittel überprüft. Die erforderliche Überprüfung auf Kampfmittel unter und am Bestandsgebäude (Radius von circa 6 Metern) steht noch aus und ist durch die Käuferin oder den Käufer zu beauftragen und zu finanzieren.

Dies bedeutet für die Käuferin oder den Käufer, dass eine fachgerechte kampfmitteltechnische Tiefensondierung beziehungsweise Bohrlochsondierung im und um das Gebäude herum durchgeführt werden muss. Für die Kampfmittelsondierung unter dem Bestandsgebäude muss ein mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Niedersachsen (KBD) abgestimmtes Verfahren angewendet werden. Hierzu erfolgt im Keller des Gebäudes, durch die Kellersohle, eine Tiefensondierung (circa 160 Bohrungen). Dabei wird je Bohrloch eine Kernbohrung durch die Betonsohle erstellt. Anschließend wird eine Sondierbohrung bis in eine Tiefe von 5,0 Metern ab Geländeoberkante abgeteuft. Gleiches gilt für die Bohrungen um das Gebäude herum (circa 650 Bohrungen).



Im Rahmen der Kampfmittelräumung der unbebauten Flächen wurde der Boden ansonsten vollflächig und in verschiedenen Tiefen bis circa 3,5 Metern ausgetauscht. Die Grundstücksflächen wurden mit dem vorher abgetragenen und anschließend gesiebten Boden wieder aufgefüllt. Dieser gemischte Boden besteht teilweise aus Lehm, lehmigen Sand und Oberboden und ist demnach grundsätzlich nicht für die Gründung von Gebäuden geeignet, weshalb er ausgetauscht werden sollte. Es ist daher erforderlich, vor Beginn der Bautätigkeiten eine Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen, um die Tragfähigkeit des Baugrundes sowie die Anforderungen an eine fachgerechte Gründung zu ermitteln.

Die Bodenuntersuchung kann bereits vor Abschluss eines Kaufvertrages durchgeführt werden. Die Untersuchung ist auf eigene Kosten und auf eigene Gefahr der Interessentin beziehungsweise des Interessenten durchzuführen. Eine vorherige Genehmigung durch den Fachdienst Liegenschaften ist erforderlich.

Grundstücksvergabe

Die Vergabe des Grundstücks an Investorinnen und Investoren beziehungsweise Bauträger erfolgt anhand objektiv nachvollziehbarer Vergabekriterien entsprechend der Richtlinie Nr. 1 der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von Geschosswohnungsbauflächen.

Die Käuferin beziehungsweise der Käufer wird im Kaufvertrag verpflichtet, zunächst das Bestandsgebäude auf Kampfmittel zu untersuchen. Sollte sich im Rahmen der Kampfmittelsondierung herausstellen, dass das Bestandsgebäude kampfmittelbedingt aus technischen Gründen (zum Beispiel Blindgängerverdacht unter dem Gebäude) für die von der Käuferin oder dem Käufer vorgesehene Nachnutzung nicht erhalten werden kann, kann die Stadt vom Kaufvertrag zurücktreten. Tritt die Stadt nicht vom Vertrag zurück, ist die Käuferin oder der Käufer berechtigt, das Gebäude abzureißen.

Erst nach Abschluss der Kampfmittelsondierung und nachgewiesener Kampfmittelfreiheit darf mit den Baumaßnahmen für die Neubauten begonnen werden. Weiter wird im Kaufvertrag geregelt, dass das Grundstück unter Einhaltung des vorgelegten Konzeptes zu bebauen ist. Die Wohngebäude sind innerhalb von drei Jahren nach Abschluss des Kaufvertrages bezugsfertig zu errichten. Das Bestandsgebäude ist innerhalb gleicher Frist zu sanieren, sofern es nicht kampfmittelbedingt aus technischen Gründen abgerissen werden darf (siehe oben). Die Stadt Oldenburg (Oldb) behält sich ein Rücktrittsrecht bis zur vollständigen Sanierung des Bestandsgebäudes vor.

Darüber hinaus wird beiden zukünftigen Vertragspartnern ein Rücktrittsrecht eingeräumt für den Fall, dass nach Abschluss des Kaufvertrages aus Umständen, die die Käuferin oder der Käufer nicht zu vertreten haben, die Sanierung des Bestandsgebäudes aus wirtschaftlichen Gründen unverhältnismäßig wird. Der Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit ist in Anlehnung an § 7 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz (NDSchG) zu führen. Der Rücktritt seitens der Käuferin beziehungsweise des Käufers ist nur bis zum Beginn der Baumaßnahmen für die Neubauten möglich.

Im Fall des Rücktritts in den oben genannten Fällen werden der Käuferin beziehungsweise dem Käufer die notwendigen und angemessenen Kosten der Kampfmittelsondierung zu 100 Prozent erstattet. Für die Erstattung ist der Nachweis über die vorherige Preiseinziehung bei mindestens drei Kampfmittelräumfirmen vorzulegen. Für die Vertragskosten (Beurkundung und Eintragungsgebühren Grundbuchamt) gilt die Erstattungsregelung entsprechend. Nicht erstattet werden bereits verauslagte Projektierungs-, Planungs- und Finanzierungskosten sowie sonstige entstandene Nebenkosten.

Die Kriterien und deren Gewichtung gliedern sich in:

- | | |
|---------------------|------------|
| – Wohnungsbau | 100 Punkte |
| – Städtebau | 100 Punkte |
| – Klima und Energie | 100 Punkte |

Näheres zu den Vergabekriterien erfahren Sie in der Anlage. Die entsprechenden Mindeststandards finden Sie nachfolgend.

Mindeststandards

Den einzelnen Planungen zum Fliegerhorst ist ein umfassender Beteiligungsprozess vorausgegangen. Die entsprechenden Ergebnisse finden sich in der Ausarbeitung des Masterplanes sowie bei der Umsetzung der Bebauungspläne wieder.

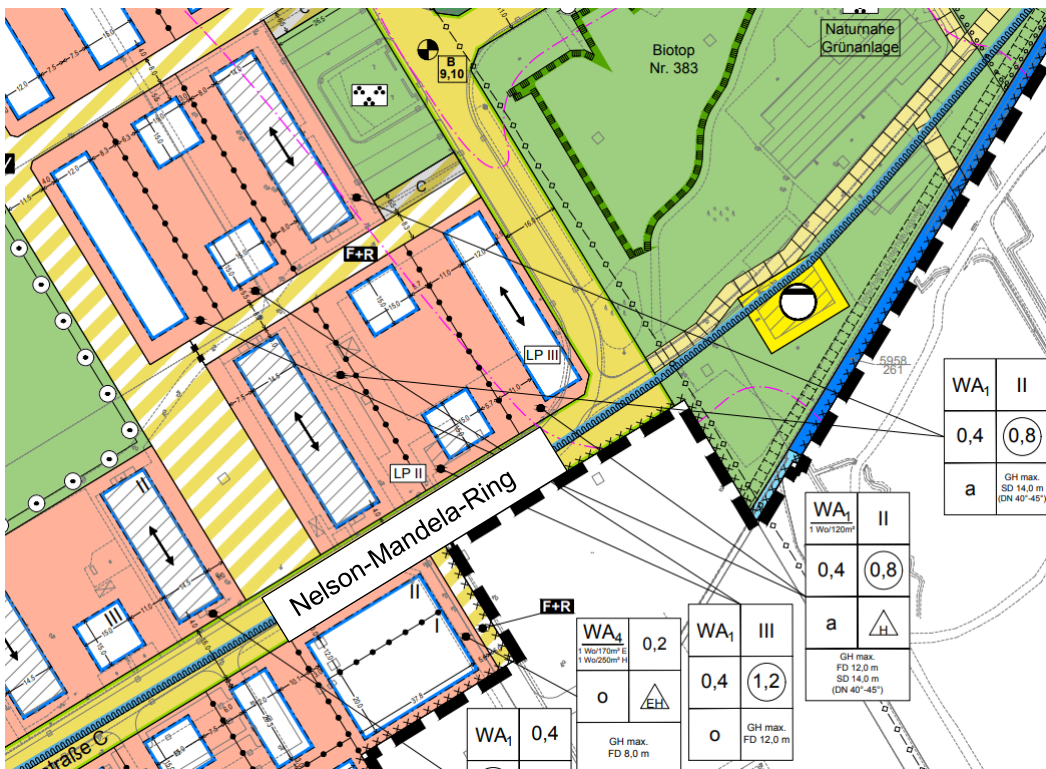
a) Bebauungsplan

Die Einhaltung des Bebauungsplanes N-777 E ist ein Mindeststandard. Bei Erfüllung wird die maximale Punktzahl dieses Auswahlkriteriums erreicht. **Sofern die Grundzüge der Planung berührt sind, erfolgt ein Ausschluss vom Vergabeverfahren.** Abweichungen, zum Beispiel aufgrund von erforderlichen Zulassungen oder Befreiungen, führen zu Punktabzügen.

Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes N-777 E sind:

- Allgemeines Wohngebiet (WA1)
- Anzahl der Vollgeschosse II beziehungsweise III
- Grundflächenzahl 0,4
- Geschossflächenzahl 0,8 (bei II Vollgeschossen) beziehungsweise 1,2 (bei III Vollgeschossen)
- Flachdach mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 Metern beziehungsweise Satteldach mit einer maximalen Firsthöhe von 14 Metern (Dachneigung 40 bis 45 Grad).

Für das zum Verkauf stehende Grundstück bestehen mehrere Festsetzungen für die Maße der baulichen Nutzung. Bitte informieren Sie sich anhand des rechtskräftigen Bebauungsplan N-777 E über die genauen Festsetzungen.



Auszug aus dem Bebauungsplan N-777 E, Quelle: Stadt Oldenburg (Oldb), Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung



Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes sind auf dem Grundstück oberirdische Stellplätze, Carports und freistehende oder angebaute Garagen nicht zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze für Menschen mit Behinderungen sowie Besucherstellplätze. Aufgrund dieser Festsetzungen können die baurechtlich notwendigen Stellplätze zum Beispiel in einer auf dem Grundstück befindlichen Tiefgarage, in einer für die Angebotsfläche konzipierten Quartiersgarage oder in die Wohngebäude integriert nachgewiesen werden. Da der Stadtteil autoarm werden soll, gilt ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,6 pro Wohneinheit. Für besondere gemeinschaftliche Wohnprojekte gilt ein Schlüssel von nur 0,3. Die Errichtung der Stellplätze ist von der Käuferin beziehungsweise dem Käufer zu übernehmen.

Alternativ können die notwendigen Kfz-Einstellplätze gegebenenfalls in einer für den Bebauungsplanbereich zu errichtenden Quartiersgarage nachgewiesen werden. Weitere Informationen hierzu finden Sie im Punkt e) Mobilität.

Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan insbesondere Aussagen zu Dachbegrünungen und zur Gestaltung der Gebäude.

Weitere Einzelheiten entnehmen Sie bitte dem Auszug aus dem Bebauungsplan (www.oldenburg.de/bebauungsplaene-ansehen).

Die eingereichten Unterlagen müssen aussagekräftige Angaben zu allen Festsetzungen des Bebauungsplanes enthalten, ansonsten erfolgt ein Punktabzug (nähere Informationen siehe Vergabekriterien).

b) Gestalterische Festsetzungen und Gestaltungsvorgaben

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß § 13 des Bebauungsplanes N-777 E sowie die Empfehlungen des Gestaltungshandbuches sind der Mindeststandard bei der Gestaltung der Gebäude und der dazugehörigen Freiflächen.

Der § 13 des Bebauungsplanes N-777 E enthält insbesondere örtliche Bauvorschriften zu:

- Fassaden/Außenwänden
- Staffelgeschossen
- Dächern
- Farbmustern
- Einfriedungen
- nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Anlagen zum Sammeln von Müll (eine Abfallentsorgung in sogenannten Unterflursystemen ist möglich)
- Einstellplätzen
- Fahrradabstellplätzen

Darüber hinaus enthält das Gestaltungshandbuch unter anderem Aussagen zu:

- Baukörpern und Nachbarschaften (Seite 21-31)
- Materialität (Seite 32-33)
- Nachhaltigkeit (Seite 34-39)
- Mobilität (Seite 40-41)
- Freiräumen (Seite 42-47)

Bei Erfüllung aller örtlichen Bauvorschriften und Beachtung der Empfehlungen des Gestaltungshandbuches können 50 Prozent der maximalen Punkte im Kriterienbereich „Städtebau“ (für die Vergabekriterien Gestaltung des Gebäudes; Freiraum; Nebenanlagen = maximal 50 Punkte), demnach 25 Punkte, erzielt werden. Abweichungen von den Festsetzungen und Vorgaben führen zu prozentualen Punktabzügen.

Weitere 50 Prozent der maximalen Punkte, sprich 25 Punkte, können bei überdurchschnittlich guten städtebaulichen und architektonischen Vorschlägen vergeben werden (= besondere Standards).

Die Punktevergabe erfolgt in einer qualifizierten, städtebaulich-architektonischen Fachbetrachtung nach allgemeingültigen baukulturellen Gesichtspunkten sowohl in Bezug auf den Einzelentwurf als auch im Vergleich aller abgegebenen Angebote zueinander.

Die Beurteilung richtet sich insbesondere nach den folgenden Kriterien:

- Städtebauliche Struktur:
Einfügung in die städtebauliche Struktur des Gebäudeumfeldes, Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück, Maßstäblichkeit des Baukörpers in Relation zum städtebaulichen Umfeld.
- Qualität des Gebäudeentwurfs:
Innovative, zeitgemäße und dem Ort angemessene Architektursprache, gut proportionierte Kubatur, im städtebaulichen Kontext stimmige Materialien, zum städtebaulichen Umfeld und der Gebäudekubatur passende Dachform, ebenso passende An- und Ausbauten, Ausbildung einer „Adresse“ durch eigenständige Gestaltung, qualitativ und zum Gebäudekontext angemessen gestaltete Fassadengliederung.
- Qualität der Erschließung:
Anordnung, Versiegelung, Dimensionierung, Gestalt und Materialität.
- Qualität der Nebenanlagen (Pkw-/Fahrrad-, Müllstellplätze und so weiter):
Dimensionierung, Lage auf dem Grundstück und zum Gebäude, räumliches und funktionales Verhältnis zum Hauptbaukörper, Qualität der Gestaltung und der Materialität.
- Freiraumqualitäten:
Maß der Flächeninanspruchnahme, Maß der Versiegelung, Qualität und Anteil der Begrünung, Nutzbarkeit des Freiraumes, Ausrichtung, Art und Gestaltung der Einfriedung, weitere Gestaltungselemente.
- Nachhaltigkeit:
Ökologische Qualität, Langlebigkeit, Zeitlosigkeit.

Einen weiteren Beurteilungsmaßstab stellt die Erreichung der städtebaulichen Ziele dar, die sich durch den städtebaulichen Leitplan des Bebauungsplanes N-777 E ergeben.



Auszug aus dem städtebaulichen Leitplan zum Bebauungsplan N-777 E,
Quelle: Stadt Oldenburg (Oldb), Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

c) Gewerbliche Nutzung

Die zur Vermarktung stehenden Grundstücke bieten aufgrund der Lage, der Festsetzungen des Bebauungsplanes und dem vorgesehenen Gebäudemix inklusive des Bestandsgebäudes gemäß städtebaulichen Leitplan vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das Nutzungskonzept und in welcher Weise der Nutzungsmix aufeinander abgestimmt ist, wird im Verfahren bewertet. Aufgrund des exponierten Standortes ist in Teilen oder im gesamten Erdgeschoss der südwestlichen Grundstücksecke keine Wohnnutzung vorzusehen, sondern eine nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes N-777 E beziehungsweise der Baunutzungsverordnung (BauNVO) anderweitig zulässige Nutzung. **Angebote, die für die in der nachfolgenden Abbildung orange markierten Fläche in Teilen oder im gesamten Erdgeschoss keine gewerbliche Nutzung vorsehen, werden im Vergabeverfahren nicht berücksichtigt.**



Auszug aus dem städtebaulichen Leitplan zum Bebauungsplan N-777 E,
Quelle: Stadt Oldenburg (Oldb), Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

d) Energieeffizienz

In energetischer Hinsicht sollen die Gebäude auf dem Fliegerhorst zukunftsweisend sein und über eine innovative und regenerative Energieversorgung verfügen. Mit dem Angebot ist eine Selbstverpflichtung einzureichen, auf die Nutzung fossiler Energien zu verzichten.

Der Effizienzhausstandard 40 (fossilfrei) ist ein Mindeststandard für die Neubauten. Sofern ein schlechterer Standard für die Neubauten angestrebt wird, erfolgt ein Ausschluss vom Vergabeverfahren.

e) Mobilität

Der Stadtteil wird zum autoarmen Quartier entwickelt. Der Stellplatzschlüssel ist daher niedrig und liegt weit unterhalb der durchschnittlichen Vorgaben in Oldenburg. Nach dem städtebaulichen Leitplan sollen auf der Angebotsfläche 69 Wohnungen und 42 Stellplätze (Stellplatzschlüssel 0,6) geschaffen werden. Die Stellplätze dürfen nur in das Gebäude integriert, in Tiefgaragen oder in mehrgeschossigen Quartiersgaragen innerhalb oder außerhalb des angebotenen Grundstücks untergebracht sein. Eine Quartiersgarage muss dabei städtebaulich gut in das Umfeld eingefügt werden. Dies kann zum Beispiel durch eine Eingrünung beziehungsweise Fassadenbegrünung erfolgen.

Derzeit findet ein Angebotsverfahren zur Vergabe eines städtischen Grundstücks zum Bau einer Quartiersgarage auf der nachfolgend dargestellten Fläche statt. Die Fläche befindet

sich fußläufig circa 160 bis 250 Meter entfernt. In der Quartiersgarage werden mindestens 185 Kfz-Einstellplätze entstehen. Weitere Informationen sowie das Angebotsexposé inklusive der Vergabekriterien finden Sie hier www.oldenburg.de/baugebiete.



Auszug aus dem städtebaulichen Leitplan zum Bebauungsplan N-777 E,
Quelle: Stadt Oldenburg (Oldb), Fachdienst Stadtentwicklung und Bauleitplanung

Neue Formen der Mobilität, wie zum Beispiel Elektrofahrzeuge, Carsharing oder (E-)Lastenfahräder, sollen in den neuen Stadtteil integriert werden. Zudem gibt es ein ausgedehntes Fuß- und Radwegenetz und eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, um Alternativen zum Auto zu bieten. Die Straßen sollen nicht durch PKW dominiert werden und so eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner und vor allem für Kinder haben.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind mit dem Angebot folgende Anlagen einzuplanen, die in die Bewertung eingehen (siehe Vergabekriterien):

- Die Organisation und städtebauliche Gestaltung des ruhenden Verkehrs (Stellplätze in einer Tiefgarage beziehungsweise einer mehrgeschossigen Quartiersgarage oder in das Gebäude integrierte Stellplätze).

Bei den folgenden Richtzahlen handelt es sich um Mindeststandards. Sofern diese unterschritten werden, erfolgt ein Ausschluss vom Vergabeverfahren.

- Richtzahlen für Fahrradabstellplätze je Wohnung:
 - Zwei Abstellplätze je Wohnung mit bis zu 50 Quadratmetern Wohnfläche
 - Drei Abstellplätze je Wohnung mit bis zu 75 Quadratmetern Wohnfläche
 - Vier Abstellplätze je Wohnung mit bis zu 100 Quadratmeter Wohnfläche
 - Fünf Abstellplätze je Wohnung mit mehr als 100 Quadratmetern Wohnfläche
 - Abstellplätze für Besucherinnen und Besucher (Anzahl der Wohneinheiten * Faktor 0,5)
- Richtzahlen für Abstellplätze von Lastenfahrädern; Fahrradanhängern; Kinderwagen und Sonderfahrädern:
 - Ein zusätzlicher Abstellplatz je Wohnung im Reihen- oder Kettenhaus
 - Ein zusätzlicher Abstellplatz je zwei Wohnungen im Mehrfamilienhaus
- Die Vorgaben des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) - gesetzliche Mindestanforderung - sind vollumfänglich zu erfüllen. Unter anderem bedeutet dies:



- Gebäudeintegrierte Stellplätze: Ein Ladepunkt pro Kfz-Stellplatz
- Tiefgaragen und Quartiersgaragen: Je Kfz-Stellplatz eine Leitungsinfrastruktur (Leerrohr) zuzüglich mindestens drei nicht zugeordneten Ladepunkten zum Bezugsstart
- Netzanschlussleistung (Anzahl der Kfz-Einstellplätze * Faktor 4,2 Kilowatt)
- ,Bereitstellung von Flächen für drei Sharing-Elektrolastenträder sowie drei Sharing-Pedelecs inklusive Ladepunkte (Spintschränke).

f) Klimaanpassung und Wassermanagement

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es Ziel, Regenwasser im Gebiet des Fliegerhorstes zu sammeln, um Überschwemmungen, gerade bei Starkregenereignissen, zu vermeiden. Im Stadtteil Fliegerhorst entstehen daher mehrere natürlich gestaltete Regenrückhaltebecken. Zudem wurde der Lauf der Ofenerdieker Bäke renaturiert.

Die Nutzung von Brauchwasser wurde im Masterplan Fliegerhorst thematisiert und wird daher empfohlen. Eine Sammlung von Oberflächenwasser ist sinnvoll, um nicht unnötig Regenwasser, insbesondere in trockenen Jahreszeiten, zum Beispiel für das Wässern von Grünflächen, zu verbrauchen.

Auch die Gebäude sollen einen Beitrag zur Klimaanpassung leisten. Hierfür ist beispielsweise eine Dachbegrünung vorgesehen, um das Regenwasser zu puffern und um - wie die Grünflächen - für ein Abkühlen der Luft an heißen Sommertagen zu sorgen. Dieser Standard wird über den Bebauungsplan geregelt.

Um das Ziel Klimaanpassung und Wassermanagement zu erreichen, sind mit dem Angebot folgende Anlagen einzuplanen, die in die Bewertung eingehen (siehe Vergabekriterien):

- Eine Regenrückhaltung auf dem Grundstück (pro Quadratmeter befestigter Fläche - zwei Liter Speichervolumen in Zisternen, mindestens 5 Kubikmeter) und
- Nutzung des Regenwassers (zum Beispiel zur Gartenbewässerung).

g) Preisgünstiger Wohnraum

Da das Nutzungskonzept die Realisierung von mehr als fünf Wohnungen vorsieht, sind entsprechend der Richtlinie Nr. 1 der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von Geschosswohnungsbauflächen 50 Prozent der geplanten Wohnungen entsprechend des städtebaulichen Leitplans als preiswerte Wohnungen zu schaffen.

Aufgrund des Ziels, das ehemalige Stabsgebäude zu erhalten und den damit verbundenen Aufwendungen wird die städtische Quotenregelung zum preiswertem Wohnraum auf 30 Prozent reduziert. Dies wird über den Kaufvertrag rechtlich gesichert. Diese Regelung ist auch auf Rechtsnachfolgerinnen beziehungsweise Rechtsnachfolger zu übertragen.

Die 30 Prozent der Wohnungen sind an Personen mit einem Anspruch auf einen einfachen Wohnberechtigungsschein (WBS) gemäß § 3 Absatz 2 Niedersächsisches Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) zu vermieten.

Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln aus städtischen Programmen oder Landesprogrammen gelten deren jeweilige Bestimmungen zur Dauer und Höhe der zulässigen Mieten. Die Dauer der Belegungsbindungen beträgt mindestens 20 Jahre. Weitere Informationen sind bei der Wohnraumförderungsstelle der Stadt Oldenburg oder unter www.oldenburg.de/wohnraumfoerderung erhältlich.

Sofern keine Fördermittel genutzt werden, beträgt die Dauer der Mietpreisbindung 10 Jahre nach Erstbezug und die Miete darf maximal die Höhe der zulässigen Miete nach Landesförderung betragen. Das Objekt muss mindestens 10 Jahre im Bestand gehalten werden. Die Dauer der Belegungsbindung beträgt mindestens 20 Jahre.



Der Standard preiswerter Wohnraum muss erfüllt werden, ansonsten erfolgt ein Ausschluss vom Verfahren.

Weiter muss mindestens eine dieser Wohnungen für Haushalte mit sechs oder mehr Personen, also mindestens fünf Zimmer, Küche, Bad, angeboten werden. Angebote, die diese Wohnung nicht vorsehen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Der weitere Wohnungsmix wird entsprechend der Vergabekriterien bewertet.

Angebotsunterlagen

Für das Auswahlverfahren sind verbindliche Darstellungen des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes wie folgt einzureichen:

- detaillierte Beschreibung des Vorhabens
- maßstäblicher Lageplan (M 1:500) mit Bebauungsdraufsicht, einschließlich Nebenanlagen sowie Freiflächenplanung
- maßstäbliche Bauzeichnung (M 1:100) mit Grundrissen, Ansichten und Wohnflächenberechnung jeder Wohnung nach den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung
- detaillierte Angaben zum zu schaffenden preisgebundenen Wohnraum (Personenkreise sowie deren Anteile und Dauer der Belegungsbindungen, Miethöhe, Dauer der Mietpreisbindung und so weiter) und ob die Inanspruchnahme von kommunalen und/oder Landesförderprogrammen beabsichtigt ist,
- Baubeschreibung (Materialien, Gestaltung, Dachneigung, Gründächer, Energieeffizienz, Mobilität, Klimaanpassung, Wassermanagement und so weiter)
- Selbstverpflichtung, auf die Nutzung fossiler Energien für die Wärmeversorgung zu verzichten

Die oben genannten Unterlagen müssen aussagekräftige Angaben zu den Standards sowie den Vergabekriterien enthalten. Anderenfalls werden für das jeweilige Vergabekriterium keine Punkte vergeben.

Die Unterlagen sind in zweifacher Ausfertigung einzureichen. Die Pläne müssen gefaltet werden. Zusätzlich sind die Unterlagen digital einzureichen.

Angebotsabgabe

Die Angebote sind schriftlich in zweifacher Ausfertigung (Pläne gefaltet) in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift „Kaufangebot FH-17 und FH-24“ sowie digital bis zum **31. Mai 2024, 12 Uhr**, zu richten an:

Stadt Oldenburg
Fachdienst Liegenschaften
Industriestraße 1 c
26121 Oldenburg
wohnbau@stadt-oldenburg.de

Der Kaufpreis wird unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages fällig und ist nicht von rechtsverbindlichen Baurechten (Baugenehmigung) abhängig. Nach der Auswahlentscheidung durch den Rat der Stadt wird der Vertrag kurzfristig abgeschlossen. Die Käuferin beziehungsweise der Käufer wird im Kaufvertrag verpflichtet, das Grundstück unter Einhaltung des vorgelegten Konzeptes zu bebauen.

Ein Anspruch auf Verkauf des Grundstücks besteht nicht. Das Auswahlverfahren kann jederzeit ohne Angabe von Gründen beendet werden. Eine Erstattung der dem Bewerber beziehungsweise der Bewerberin entstehenden Kosten ist ausgeschlossen.

Bei dem öffentlichen Anbieten von Grundstücken durch die Stadt Oldenburg handelt es sich um kein Verfahren nach VOB/VOL und somit um kein förmliches



Ausschreibungsverfahren. Dieses Exposé stellt lediglich eine öffentliche und unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten dar. Alle mit der Angebotsabgabe verbundenen Kosten trägt die Bewerberin beziehungsweise der Bewerber.

Ansprechpartner

Fragen zum Vergabeverfahren richten Sie bitte an:

Nadine Coquille, Zimmer 1.05, Telefon 0441 235-2260
Sandra Manegold, Zimmer 1.05, Telefon 0441 235-3030
Kai Heptner, Zimmer 1.06, Telefon 0441 235-2683
wohnbau@stadt-oldenburg.de.

Für Fragen zu möglichen Städtebaufördermitteln wenden Sie sich bitten an Frau Jana Bruns, Fachdienst Städtebau und Stadterneuerung, Industriestr. 1 a, Zimmer 238, Tel. 0441 235-2942, jana.bruns@stadt-oldenburg.de.

Den Bebauungsplan mit Satzungstext und Begründungen, den städtebaulichen Leitplan und das Gestaltungshandbuch „Fliegerhorst Oldenburg“ können Sie online einsehen:

- Bebauungsplan: www.oldenburg.de/bebauungsplaene-ansehen
- Städtebaulicher Leitplan und Gestaltungshandbuch „Fliegerhorst Oldenburg“: www.oldenburg.de/baugebiet-fliegerhorst

Zudem können die oben genannten Unterlagen persönlich beim Fachdienst Liegenschaften eingesehen werden.

Eine Besichtigung der Liegenschaft ist nach vorheriger Terminabsprache möglich. Bitte wenden Sie sich zur Vereinbarung eines Termins an die im Exposé genannten Kontaktpersonen.

Anlage: Vergabekriterien und Vergaberichtlinie

Siehe nächste Seite.

Vergabekriterien für die Vergabe von städtischen Flächen für Geschosswohnungsbau im Baugebiet Fliegerhorst (BP N-777 E)

Hier: Los 11

Stand: 23.01.2024

Wohnungsbau und Nutzung (max. 100 von 300 Punkten)	
Wohnungsbau (max. 50 Punkte)	
Spektrum an verschiedenen Wohnungen mit unterschiedlicher Raumanzahl, Wohnungsgrößen	25
Besondere Wohnformen	15
Barrierefreiheit	10
Nutzung (max. 50 Punkte)	
Nahversorgung	20
Gastronomie	15
Sonstige Nutzungen und Nutzungsmix	10
Dienstleistungen	5

Kommentierung zur Bewertung
Werden verschiedene Wohnungsgrößen für unterschiedliche Typen von Haushalten angeboten? Werden auch größere Wohnungen (z. B. 4-Zimmer-Wohnungen, Maisonette-Wohnungen) für Familien angeboten? Bestehen ggf. Möglichkeiten zur flexiblen Raumnutzung bzw. Umgestaltung der Räume (z. B. im Falle einer Änderung der Lebensverhältnisse)?
Werden Angebote für besondere Wohnformen geschaffen (z. B. für Mehrgenerationen-Wohnen oder Haushalte mit Inklusionsbedarf; nicht trägergebunden)?
Werden Maßnahmen getroffen, die über die Mindestanforderungen der NBauO hinausgehen (z. B. mehr rollstuhlgerechte Wohnungen als gesetzlich vorgeschrieben)?
Werden Flächen für kleine Nahversorgungs-Betriebe (z. B. Bäcker oder Kiosk) vorgesehen?
Werden Flächen für gastronomische Angebote (z. B. Café, Bar, Restaurant) vorgesehen?
Wie werden weitere Flächen genutzt und welche Angebote (z. B. Kunst, Kultur, etc.) werden geschaffen? Wie stimmig ist der Nutzungsmix?
Werden Flächen für Dienstleistungen (z. B. Friseur) vorgesehen?

Städtebau (max. 100 von 300 Punkten)	
Einhaltung des öffentlichen Baurechts (insgesamt max. 30 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Hauptgebäude	15
Stellplätze	5
Freiraum	5
Nebenanlagen	5
Gestaltung des Gebäudes (insgesamt max. 40 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Baukörper: Masse, Gliederung, Dimension, Form	10
Fassade: Modern, harmonisch, freundlich	10
Dach: Form, Harmonie	10
Material und Farbgebung: Harmonisch, zurückhaltend, angemessen, wertig	10
Freiraumgestaltung (insgesamt max. 20 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Städtebauliches Einfügen in Bezug auf Baukörperplatzierung und Verhältnis zum öffentlichen Raum	5
Verteilung und Nutzbarkeit: Ausrichtung, Größe, Zusammenhang	5
Zuordnung / Gestaltung der privaten und halböffentlichen Räume: Versiegelung, Gestaltung, Bepflanzung, Einfriedung	5
Zugänglichkeit vom öffentlichen Raum, Einfluss auf öffentlichen Raum, Wechselwirkung mit angrenzendem Quartiersplatz	5
Nebenanlagen (insgesamt max. 10 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Anordnung (Verhältnis zu Hauptbaukörper, Zugänglichkeit, Nutzbarkeit...)	3
Gestaltung (Baukörper, Fassaden, Ausführung...)	4
Materialien (harmonisch, zurückhaltend, dem Ort angemessen, wertig, nachhaltig...)	3

Kommentierung zur Bewertung
Sind bauplanrechtliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes N-777 E oder Zulassungen von Ausnahmen erforderlich, um das Vorhaben umsetzen zu können?
Sind ausreichend Kfz-Einstellplätze vorgesehen?
Sind bauplanrechtliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes N-777 E oder Zulassungen von Ausnahmen erforderlich, um das Vorhaben umsetzen zu können?
Sind bauplanrechtliche Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes N-777 E oder Zulassungen von Ausnahmen erforderlich, um das Vorhaben umsetzen zu können?
Wieviel Baumasse wird auf dem Grundstück untergebracht? Wie ist die Baumasse gegliedert? Wie ist die Dimension des/der Baukörper? Welche Form hat der/haben die Baukörper?
Wie ist der Stil? Wie wirken die Fassaden? Wie harmonisch sind die Fassaden?
Welche Form haben die Dachflächen? Wie wirken die Dachflächen? Welche zusätzlichen Elemente wirken?
Welche Materialien und Farben werden eingesetzt? Welche Wirkung haben Materialien und Farben? Sind die Materialien und Farben dem Ort angemessen? Sind die Materialien und Farben wertig bzw. nachhaltig?
Wie fügen sich der/die Baukörper städtebaulich ein?
Wie ist die Ausrichtung der Freiflächen? Wie ist die Größe der nutzbaren Freiflächen? Wie ist die Nutzbarkeit bzw. der Zusammenhang?
Sind die Freiräume den Gebäudenutzungen zugeordnet? Wie ist der Versiegelungsgrad? Wie sind die Freiräume gestaltet? Welche Bepflanzung wird vorgeschlagen? Welche Einfriedungen werden vorgeschlagen?
Wie ist die Zugänglichkeit vom öffentlichen Raum? Wie ist der Einfluss auf den öffentlichen Raum? Wie ist die Wechselwirkung mit dem öffentlichen Raum (hier der Quartiersplatz)?
Wie ist das Verhältnis zum Hauptbaukörper? Wie ist die Nutzbarkeit? Wie ist die Zugänglichkeit?
Wie ist der Stil? Wie wirken die Nebenanlagen? Wie harmonisch sind die Fassaden? Welche Form haben die Dachflächen? Wie wirken die Dachflächen?
Welche Materialien und Farben werden eingesetzt? Welche Wirkung haben Materialien und Farben? Sind die Materialien und Farben dem Ort angemessen? Sind die Materialien und Farben wertig bzw. nachhaltig?

Klima und Energie (max. 100 von 300 Punkten)	
Energieeffizienz (insgesamt max. 35 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Nutzung solarer Energie und Konzept zur Nutzung von Photovoltaik	15
Qualität der Gebäudehülle und Effizienzhausstandard	10
Verwendung nachhaltiger Baustoffe	10
Klimaanpassung und Wassermanagement (insgesamt max. 35 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Flächeneffizienz	10
Dachbegrünung	10
Wasserdurchlässiges Pflaster	5
Regenrückhaltung auf dem Grundstück und Regenwassernutzung	10
Mobilität (insgesamt max. 30 Punkte)	max. Punktzahl pro Rubrik
Stellplätze für Fahrräder	10
Angebot für E-Mobilität	10
Erweiterte Angebote	10

Kommentierung zur Bewertung
Werden Maßnahmen getroffen, die den Primärenergiebedarf des Gebäudes bzw. den Einsatz fossiler Energie herabsetzen - u.a. Südausrichtung? Bei Installation von Photovoltaik, wie ist das Konzept zur Nutzung der Energie? Wird der Strom etwaigen Mietern als Mieterstromtarif angeboten oder wird der Strom voll eingespeist? Wie ist das Verhältnis von kWp / m² Gebäudegrundfläche? Werden (geeignete) Dachflächen vollständig mit Solaranlagen ausgestattet? Wurde ein Dachflächenplan eingereicht?
Abweichend von der allgemeinen Punkteverteilung am Ende der Tabelle gilt für dieses Kriterium folgende Punkteverteilung: Nachweis des Energiestandards: EH-40 plus oder EH-40 NH = 10 Punkte / EH-40 = 5 Punkte. Bei unterschiedlichen Energiestandards innerhalb des Projekts (z.B. durch mehrere Gebäude), wird über die Wohnflächen (gemäß WoFV) und beheizter Nutzfläche (z.B. bei Gewerbeeinheiten) gemittelt. Dies wird nur für Neubauten bewertet - für Bestandsgebäude ist diese Rubrik ausgenommen.
Wird auf besonders nachhaltige Baustoffe zurückgegriffen, um den Einsatz grauer Energie einzudämmen? Blauer Engel oder vergleichbar? Werden Teile des Gebäudes, oder Nebengebäude z.B. aus Holz gefertigt? Konzept zu nachhaltigen Baustoffen / Anwendung Modular- oder Leichtbauweise. Wird ein "Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude" angestrebt?
Ausnutzung der Grundstücksfläche möglichst flächensparend. Reduzierung der Bodenversiegelung (z.B. für Zuwegungen und Nebenanlagen) auf das notwendige und minimale Maß
Wird für die flächeneigenen Dächer von Haupt- und Nebenanlagen (bis 15° Dachneigung) eine Dachbegrünung vorgesehen? Ist die Begrünung extensiv oder intensiv? Wird die Dachbegrünung mit der Nutzung solarer Energie kombiniert?
Werden die Erschließungsflächen und ebenerdige Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material (Porenpflaster, Rasengittersteine) hergestellt?
Wird das anfallende Regenwasser (z. B. über eine Zisterne) auf dem Grundstück aufgefangen? Wird den Eigentümern oder Nutzern ermöglicht das Wasser zu nutzen (z. B. zur Gartenbewässerung)? Wird überschüssiges Regenwasser über Sickerriolen auf dem Grundstück versickert? Gibt es ein Konzept zur Nutzung von Grauwasser im Gebäude (z.B. für die Toilettenspülung)?
Sind Fahrradstellanlagen in ausreichendem Maß vorgesehen? Sind die Fahrradstellplätze überdacht bzw. eingehaust? Ist genügend Platz für Lastenräder oder Fahrräder mit Anhängern eingeplant? Gibt es sichere Möglichkeiten zum Laden von E-Bikes?
Sind Ladesäulen für E-Autos vorgesehen? Wie und für wen sind die Ladesäulen nutzbar und zugänglich?
Bestehen erweiterte Mobilitätsangebote (z. B. Bike-Sharing, Car-Sharing)? Wie werden diese zugänglich gemacht?

Punkteverteilung:
 Bei max. 3 Punkten: sehr gut = 3 / gut = 2 / befriedigend = 1 / ausreichend = 0
 Bei max. 4 Punkten: sehr gut = 4 / gut = 3 / befriedigend = 2 / ausreichend = 1 / mangelhaft & ungenügend = 0
 Bei max. 5 Punkten: sehr gut = 5 / gut = 4 / befriedigend = 3 / ausreichend = 2 / mangelhaft = 1 / ungenügend = 0
 Bei max. 10 Punkten: sehr gut = 10 / gut = 8 / befriedigend = 5 / ausreichend = 2 / mangelhaft & ungenügend = 0
 Bei max. 15 Punkten: sehr gut = 15 / gut = 10 / befriedigend = 7 / ausreichend = 3 / mangelhaft = 1 / ungenügend = 0
 Bei max. 20 Punkten: sehr gut = 20 / gut = 15 / befriedigend = 10 / ausreichend = 7 / mangelhaft = 3 / ungenügend = 0



Richtlinie der Stadt Oldenburg (Oldb) für die Vergabe von Geschosswohnungsbauflächen

Präambel

Die Stadt Oldenburg (Oldb) bedient seit mehreren Jahren den Markt mit Wohnbaugrundstücken für den Mehrfamilienhausbau. Das bisher durchgeführte Bieterverfahren ist aufgrund der anhaltend großen Nachfrage nach Grundstücken für den Geschosswohnungsbau und den aktuellen Marktgegebenheiten im Stadtgebiet anzupassen. Durch diese Vergaberichtlinie soll die Vergabe eines städtischen Geschosswohnbaugrundstückes transparent und nach objektiven Merkmalen (Punktesystem) erfolgen. Als weitere Ziele werden die Durchmischung der Quartiere mit unterschiedlichen Gebäude- und Wohnungstypologien und verschiedenen Nachfragegruppen angestrebt.

1. Geltungsbereich

Diese Richtlinie gilt für die Vergabe von Geschosswohnungsbauflächen und ausgewählten Flächen sowohl in Neubaugebieten als auch beim Verkauf von Grundstücken mit Bestandsgebäuden oder in Einzellagen, soweit die Stadt mit den Grundstücken nicht den eigenen Bedarf für öffentliche Zwecke abdecken muss.

2. Verfahren

- 2.1 Die unter 1. genannten Grundstücke werden im Rahmen von Bieterverfahren unter Beachtung des EU-Beihilferechtes vergeben.
- 2.2 Für jedes Quartier/Einzelgrundstück wird ein eigenständiges Verfahren durchgeführt.
- 2.3 Die Eröffnung des jeweiligen Verfahrens mit objektiv nachvollziehbaren Auswahlkriterien und deren Gewichtung wird in den Medien (NWZ/Internet) bekannt gegeben.
- 2.4 Den Bietern wird Gelegenheit gegeben, sich innerhalb einer bestimmten Zeit mit einem Konzept zu bewerben. Der Zuschlag erfolgt anhand der Auswahlkriterien und deren Gewichtung, welche sich aus dem jeweiligen Angebotsexposé ergeben.
- 2.5 Von diesem Verfahren kann abgesehen werden für die Bereitstellung von Flächen, die unmittelbar zu mindestens 60 % für den preiswerten Wohnraum (siehe Ziffer 3 dieser Richtlinie) eingesetzt werden sollen, sowie für förderfähige Modellvorhaben (z.B. „Smart City Lab“). Dabei kann ggfs. eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss realisiert werden. Der gutachterliche festgesetzte Grundstückswert wird nicht unterschritten.
- 2.6 Die in Ziffer 2.4 genannten Angebotsexposés werden jeweils im Ausschuss für Stadtplanung und Bauen und anschließend im Verwaltungsausschuss beraten und beschlossen.

3. Preiswerter Wohnraum

Gemäß dem Ratsbeschluss zur Quotenregelung zur Schaffung preiswerten Wohnraumes auf städtischen Liegenschaften vom 25.03.2019 sind 50 % der geplanten Wohnungen im Mehrfamilienhausbau und bei Wohn- und Geschäftshäusern für die Schaffung



von preiswerten Mietwohnungen über den Kaufvertrag rechtlich zu sichern, sofern mindestens fünf Wohnungen auf dem Grundstück entstehen. Diese Regelung ist auch an Rechtsnachfolger zu übertragen.

30 % dieser Wohnungen sind an Personen mit einem Anspruch auf einen einfachen Wohnberechtigungsschein (WBS) gemäß § 3 Abs. 2 Nds. Wohnraumförderungsgesetz (NWoFG) und 20 % an Personen mit einem Anspruch auf einen erweiterten WBS gemäß § 5 Abs. 2 Durchführungsverordnung zum NWoFG zu vermieten.

Bei Inanspruchnahme von Fördermitteln aus städtischen Programmen oder Landesprogrammen gelten deren jeweilige Bestimmungen zur Dauer und Höhe der zulässigen Mieten. Die Dauer der Belegungsbindungen beträgt mindestens 20 Jahre.

Sofern keine Fördermittel genutzt werden beträgt die Dauer der Mietpreisbindung 10 Jahre nach Erstbezug und die Miete darf die zulässige Miete nach Landesförderung nicht überschreiten. Die Dauer der Belegungsbindung beträgt 20 Jahre. Das Objekt muss mindestens 10 Jahre im Bestand gehalten werden.

4. Bauverpflichtung

Nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages wird der Käufer vertraglich verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer Frist von maximal 24 Monaten bezugsfertig zu errichten; hiervon können einzelvertragliche Regelungen abweichen.

5. Rechtsanspruch

Ein Rechtsanspruch auf den Verkauf besteht nicht. Die Stadt Oldenburg hat das Recht, das Auswahlverfahren ohne Angaben von Gründen gegenüber dem Investor zu beenden. Auslagen werden in keinem Fall erstattet.

6. Inkrafttreten

Der Rat der Stadt Oldenburg hat diese Richtlinie am 24.06.2019 beschlossen. Sie tritt mit sofortiger Wirkung in Kraft.