



Exposé

Vergabe eines Grundstücks
zur Entwicklung eines Wohnquartiers im Orts-
teil Schwarmstedt, östlich der Esseler Straße

Gemeinde Schwarmstedt
Stand: 11.03.2021



Inhaltsverzeichnis

1	Objektbeschreibung	3
1.1	Lage des Grundstücks	3
1.2	Grundstücksgröße	3
1.3	Kaufpreis	3
1.4	Infrastruktur	3
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	3
1.6	Auswahlverfahren	4
1.6.1	Zulassungskriterien	4
1.6.2	Bewertung der Angebote	5
1.7	Ausschreibungsbedingungen	5
1.8	Verkaufsbedingungen	5
1.9	Auskünfte	5
2	Übersichtskarte	6
3	Lageplan mit Abgrenzung des geplanten Grundstücks	7
4	Luftbild mit Abgrenzung des geplanten Grundstücks	8
5	Bebauungsplan Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ (Vorentwurf)	9
6	Bewertungskriterien	10
6.1	Allgemeine Erläuterungen	10
6.2	Wertungskriterien	10
6.2.1	Städtebauliches Konzept – bis zu 30 Punkte	10
6.2.2	Architektur – bis zu 20 Punkte	10
6.2.3	Wärmeconcept der Gebäude – bis zu 20 Punkte	10
6.2.4	Konzept zur Einbindung von erneuerbaren Energien für die Energiebedarfsdeckung des Quartiers - bis zu 20 Punkte	10
6.2.5	Mobilitätskonzept – bis zu 10 Punkte	11
6.2.6	Soziale Standards – bis zu 40 Punkte	11
7	Informationen zur Datenvereinbarung	12
7.1	Kontaktdaten	12
7.2	Verarbeitung personenbezogener Daten	12
7.3	Erhebung personenbezogener Daten durch bzw. bei Dritten	12
7.4	Speicherdauer personenbezogener Daten	12
7.5	Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten von uns an Dritte	12
7.6	Betroffenenrechte nach Art. 15 ff. DSGVO	12

1 Objektbeschreibung

Im zukünftigen Neubaugebiet „Esseler Straße Ost“ soll auf einer Fläche von rd. 10.000 m² im Süden des Baugebiets ein Wohnquartier aus Mehrfamilienhäusern und verdichteter Einfamilienhausbebauung (Reihenhäuser, Gartenhofhäuser) entstehen. Es werden Bewerber gesucht, die die Fläche kaufen möchten und entsprechend der Zielsetzung der Gemeinde bebauen werden. Für die Bewerbung ist ein städtebauliches Konzept vorzulegen.

Die Gemeinde plant, für das Grundstück den Bebauungsplan Nr. 48 „Wohnquartier „Esseler Straße Ost“ aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Umsetzung des ausgewählten Konzepts vorbereitet.

Für die nördlich angrenzenden Flächen in einer Größe von rd. 5,9 ha wird derzeit der Bebauungsplan Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ aufgestellt, der die Entwicklung von Einfamilienhausgrundstücken und den Neubau einer Kindertagesstätte vorsieht (vgl. den beigefügten Vorentwurf, in dem die Flächen des geplanten Bebauungsplans Nr. 48 noch enthalten waren).

Der Verkauf des Grundstücks erfolgt über die Grundstücks- und Erschließungsgesellschaft Südheide mbH, Walsrode (im Folgenden „GES“). Die Gemeinde wird mit der GES einen städtebaulichen Vertrag über die Erschließung und Vermarktung des Grundstücks schließen.

1.1 Lage des Grundstücks

Das Grundstück liegt am Nordrand der Ortslage von Schwarmstedt, auf der Ostseite der Esseler Straße (K 105), im Anschluss an die Wohngrundstücke an der Straße „Vor dem Buchholze“ und an der Königsberger Straße (vgl. die beigefügte Übersichtskarte).

Die Entfernung zum historischen Ortskern von Schwarmstedt beträgt rd. 700 m, die Nahversorgungseinrichtungen auf der Nordseite der Celler Straße (B 214) liegen rd. 400 bis 600 m entfernt. Die Fläche ist auch an den Bahnhof von Schwarmstedt sehr gut angebunden, der in einer Entfernung von rd. 600 m liegt.

Die Kiessee bei Bothmer und das Aller-Leine Tal sind in wenigen Minuten zu erreichen und bieten durch das gut ausgebaute Wegenetz die Möglichkeit zu ausgedehnten Spaziergängen und Radtouren.

1.2 Grundstücksgröße

Das Grundstück hat eine Größe von rd. 10.000 m² und ist unbebaut (vgl. den beigefügten Lageplan mit der Abgrenzung des geplanten Grundstücks und das Luftbild).

1.3 Kaufpreis

Das Mindestgebot beläuft sich auf 150 Euro / m² Grundstücksfläche und beinhaltet die Kosten für die äußere Erschließung. Die innere Erschließung erfolgt durch den Vorhabenträger. Soweit zur Realisierung öffentliche Flächen erforderlich werden, sind diese kostenlos auf die Gemeinde zu übertragen.

1.4 Infrastruktur

Der Kindergarten „Am Bornberg“ liegt in unmittelbarer Nähe des Grundstücks. Die Wilhelm-Röpke-Schule mit Grundschule und Kooperativer Gesamtschule liegen in rd. 1 km Entfernung.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Gemeinde plant die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 48 „Wohnquartier Esseler Straße Ost“. Der Bebauungsplan soll der Umsetzung des ausgewählten Konzepts für das Wohnquartier dienen. Für die Erstellung des Konzepts sind folgende, geplante Festsetzungen zu beachten:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Grundflächenzahl GRZ: 0,3, Abweichungen in Teilbereichen sind vorstellbar.
- Zahl der Vollgeschosse max. III, Abstufung zur Bestandsbebauung
- Versickerung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück
- Verbot von sogenannten Schottergärten
- Lärmschutzmaßnahmen gegen den Verkehrslärm

Die äußere Erschließung erfolgt von der Esseler Straße (K 105) im Westen und der neuen Planstraße im Norden, die im Bebauungsplan Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ festgesetzt wird.

Inwieweit eine innere Erschließung erforderlich wird, ist Gegenstand des Konzepts.

1.6 Auswahlverfahren

Die Ausschreibung umfasst den Verkauf eines Baugrundstücks mit verbindlichen städtebaulichen Vorgaben. Mit der Bewerbung ist ein Bauungs- und Nutzungskonzept einzureichen, das die Grundlage für die Vergabe bildet.

1.6.1 Zulassungskriterien

Die Zulassungskriterien müssen erfüllt sein, sonst scheidet das Konzept bereits an dieser Stelle aus. Zugelassen werden nur

- Bewerbungen, die vollständig und fristgerecht eingereicht wurden.
- Bewerber/Bewerberinnen, die folgende Unterlagen einreichen:
 - Lageplan/Freiflächenplan im Maßstab 1:500 mit Aussagen zur städtebaulichen Struktur (Baukörper, Geschossigkeit, Höhen, Dachformen, Nutzungen), zur Lenkung des Anwohnerverkehrs, zur Einordnung in die Umgebung, zu den Anschlüssen an die angrenzenden Straßenräume, zur Erschließung, zur Freiflächennutzung und –gestaltung, zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, zu Nebengebäuden und Einfriedungen
 - Textliche Erläuterung des Konzepts, Aussagen zur Gestaltung und Materialwahl für Gebäude, Dächer, Fassadenaufbau, Einfriedungen
 - Grundrisskonzept der jeweiligen Geschosse im Maßstab 1:200
 - Ansichten im Maßstab 1:200
 - Schnitte im Maßstab 1:200, soweit sie der Erläuterung des Konzepts dienen
 - Aussagen zur Nutzungsstruktur (Miet-/Kaufobjekte, geförderter Wohnungsbau, Preisobergrenzen)
 - Aussagen zu den ökologischen Standards und zum Energiekonzept
 - Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes
 - Referenzobjekte
- Bewerber/Bewerberinnen, die die finanzielle Leistungsfähigkeit für dieses Projekt besitzen. Die Gemeinde Schwarmstedt behält sich vor, entsprechende Nachweise in geeigneter Form anzufordern.

Die solchermaßen zulässigen Angebote werden in das Vergabeverfahren aufgenommen.

1.6.2 Bewertung der Angebote

Die zugelassenen Konzepte werden von den Bewerbern in öffentlicher Ratssitzung am 05.10.2021, 19.00 Uhr vorgestellt. Bei einer Vielzahl von Konzepten sind weitere Präsentationstermine am 06.10.2021 und 07.10.2021 jeweils um 19.00 Uhr möglich.

Die endgültige Entscheidung erfolgt zeitnah nach den Präsentationen durch den Rat in öffentlicher Sitzung. Der Entscheidungsfindung dienen die in Abschnitt 6 beigefügten Beurteilungskriterien.

1.7 Ausschreibungsbedingungen

Die Bekanntmachung der Ausschreibung des Grundstücks erfolgt in der Wochenendausgabe der „Walsroder Zeitung“ und der „Hannoverschen Allgemeinen Zeitung“.

Bewerbungen sind unter der Angabe „Grundstück östlich Esseler Straße“ schriftlich an die folgende Anschrift zu richten:

Gemeinde Schwarmstedt, Am Markt 1, 29690 Schwarmstedt.

Ergänzend sind die Bewerbungen als pdf-Dateien per E-Mail an rathaus@schwarmstedt.de zu schicken.

Die Bewerbungsfrist endet am 15.09.2021 (Datum des Poststempels).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten handelt.

Eine Erstattung der durch die Bewerbung entstehenden Kosten ist ausgeschlossen.

Die Gemeinde Schwarmstedt wird sich bei der Bewertung der Angebote ausschließlich nach in der Ausschreibung genannten Bedingungen richten.

1.8 Verkaufsbedingungen

Das Bebauungskonzept wird Bestandteil des Grundstückskaufvertrages. Die Bebauung ist entsprechend dem Bebauungs- und Nutzungskonzept und unter Einhaltung der dort genannten Angaben umzusetzen.

1.9 Auskünfte

Für weitere Auskünfte, die das Vergabeverfahren betreffen, steht der

Fachbereich FB 3: Technische Dienste, Bereich Bauleitplanung

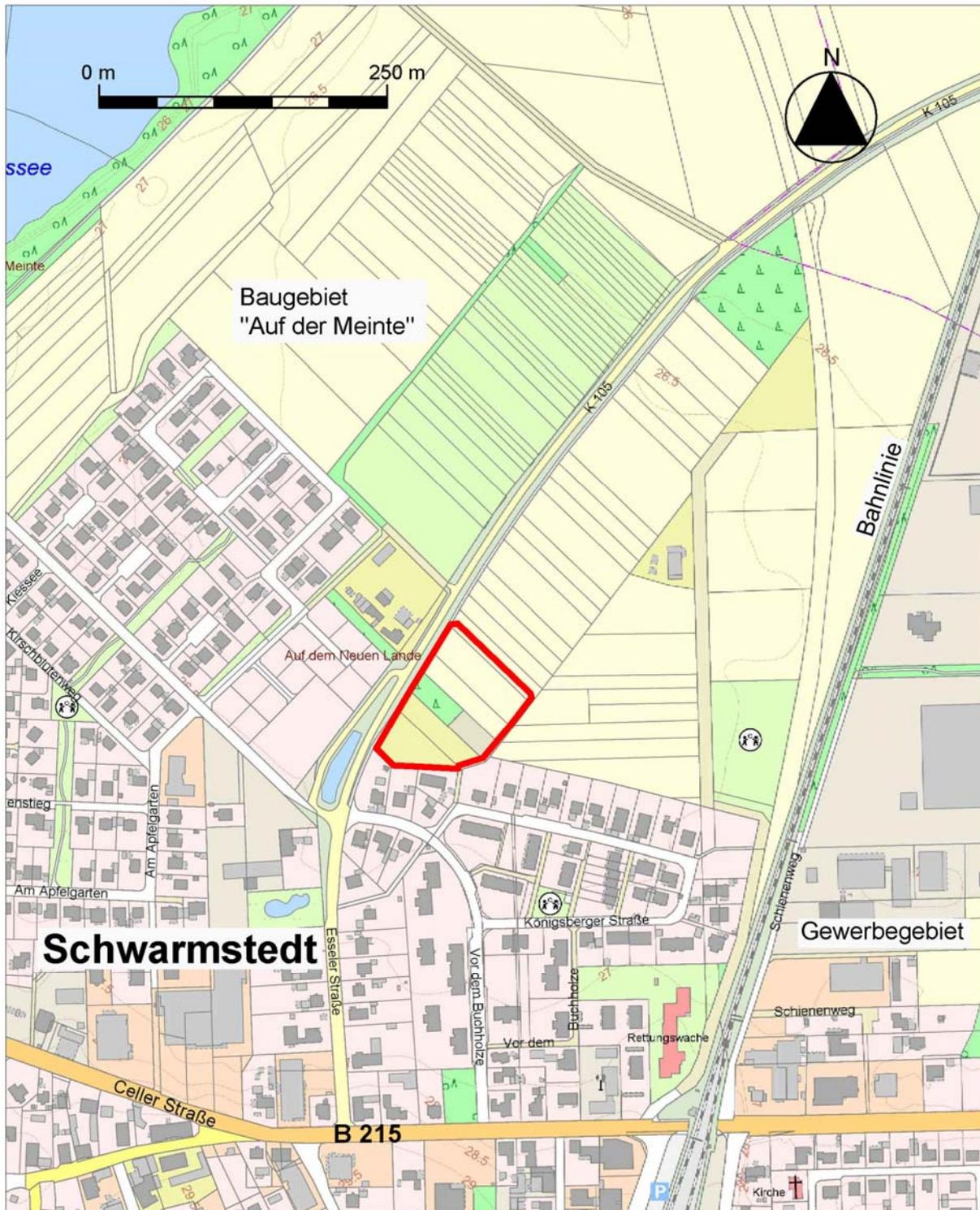
Frau Harms

Telefon 05071 / 809-36

E-Mail harms@schwarmstedt.de

zur Verfügung.

2 Übersichtskarte



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung, © 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

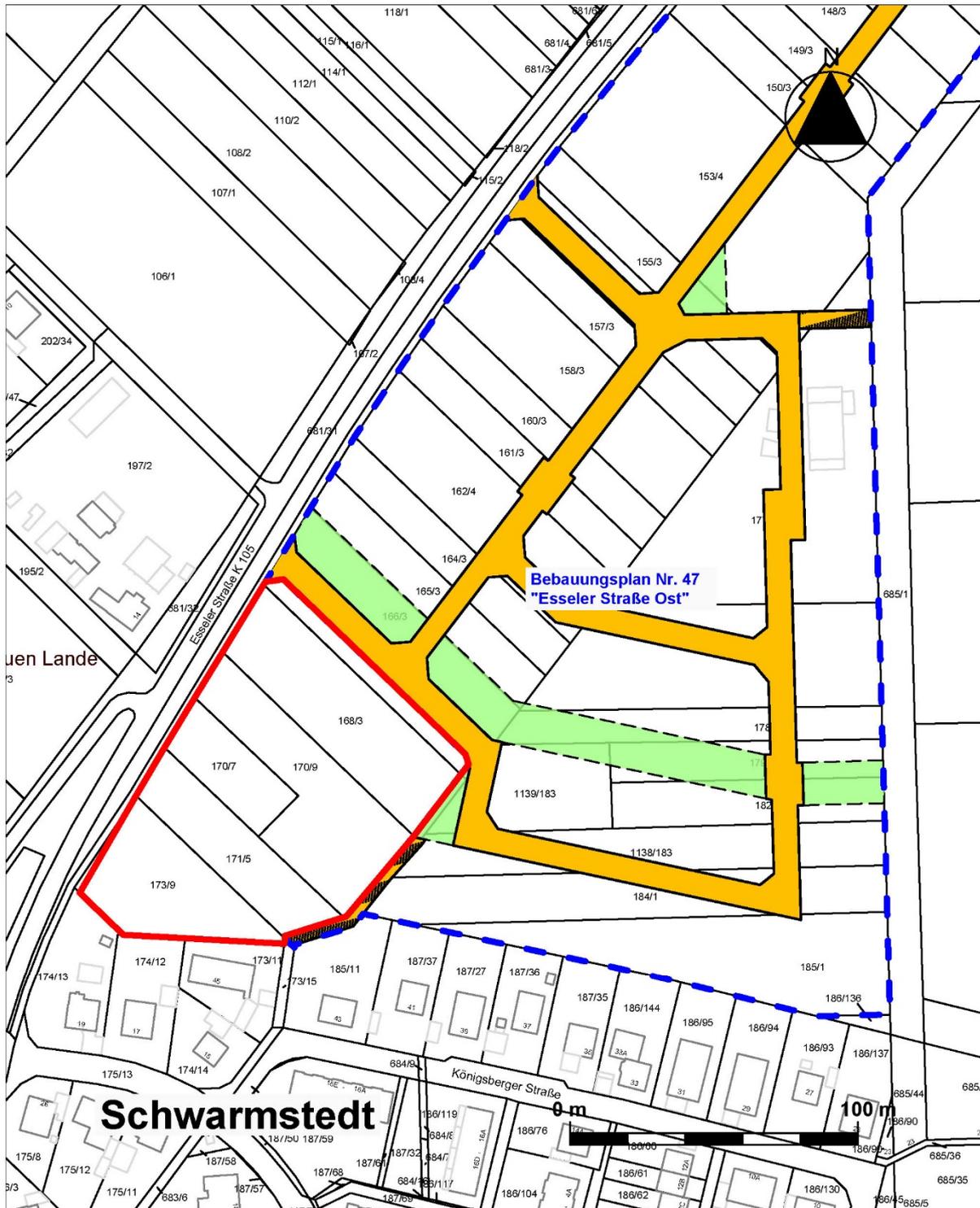
Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Schwarmstedt

Übersichtskarte mit der Lage des Grundstücks



"Wohnquartier Esseler Straße Ost"

3 Lageplan mit Abgrenzung des geplanten Grundstücks



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Schwarmstedt

Lageplan des Grundstücks und der Umgebung



"Wohnquartier Esseler Straße Ost"

4 Luftbild mit Abgrenzung des geplanten Grundstücks



Quelle: Auszug aus den Geobasisdaten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung,
© 2020 LGLN Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)

Samtgemeinde Schwarmstedt
Gemeinde Schwarmstedt

**Luftbild des Grundstücks und der Umgebung (Stand April 2019)
überlagert mit der Liegenschaftskarte**



"Wohnquartier Esseler Straße Ost"

5 Bebauungsplan Nr. 47 „Esseler Straße Ost“ (Vorentwurf)



6 Bewertungskriterien

6.1 Allgemeine Erläuterungen

Die Angebotswertung erfolgt in 2 Schritten. Schritt 1 beinhaltet die Mindestanforderungen an Bewerber/innen und Bewerbung (s. Seite 4: Zulassungskriterien). Nur wer diese Anforderungen erfüllt, wird zu den Wertungskriterien und damit zur Punktevergabe zugelassen.

Die Bewertung in Schritt 2 erfolgt auf Basis einer Skala von insgesamt 140 Punkten. Im Folgenden werden die jeweils zu vergebenden Punkte angegeben.

Die Wertungskriterien sind stufenlos in vollen Punkten zu bewerten.

6.2 Wertungskriterien

6.2.1 Städtebauliches Konzept – bis zu 30 Punkte

1. fügt sich in das städtebauliche Gesamtbild ein, ist dem Standort angemessen
2. Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum
3. Lärmschutz durch Eigenabschirmung
4. Anpassung an den Klimawandel, z.B. Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas, Vermeidung starker Aufheizung, Anpassung an extreme Wetterereignisse
5. Einbindung und Erhaltung der drei Eichen auf dem Grundstück. Ein Lageplan mit dem Baumbestand wird zur Verfügung gestellt. Die Erhaltung wird mit 10 Punkten gewertet.

6.2.2 Architektur – bis zu 20 Punkte

1. Gestaltung und Funktionalität der Gebäude und Nebenanlagen
2. Praktikabilität der Grundrisse
3. Vielfalt des Wohnungsangebots
4. Materialwahl für Fassade und Dach, Fassaden- und Dachbegrünung, Gestaltungselemente zur Verschattung
5. Gestaltung und Funktionalität der Freiflächen und Grundstückseinfriedungen

6.2.3 Wärmekonzept der Gebäude – bis zu 20 Punkte

1. KfW-Effizienzhaus 55 (Transmissionswärmeverlust 70%)
2. KfW-Effizienzhaus 40 (Transmissionswärmeverlust 55 %)
3. KfW-Effizienzhaus 40 Plus (Transmissionswärmeverlust 55 %)
4. Passivhausstandard

6.2.4 Konzept zur Einbindung von erneuerbaren Energien für die Energiebedarfsdeckung des Quartiers - bis zu 20 Punkte

1. Wärmeversorgung anhand erneuerbarer Energien (z.B. Wärmepumpen)

2. Maximaler Stromertrag durch Optimierung und Nutzung von PV-Anlagen
3. Wirtschaftliche Nutzung des erzeugten Stroms durch Errichtung von Quartiersspeichern

6.2.5 Mobilitätskonzept – bis zu 10 Punkte

1. Reduzierung der Versiegelung, z.B. durch Tiefgarage, teilversiegelte Stellplätze etc.
2. Stellplatzkonzept und Verkehrsführung im Quartier
3. Konzept zur Errichtung einer Ladeinfrastruktur
4. Qualität und Quantität der Fahrradstellplätze
5. Bevorzugung des Fahrrad- und Fußgängerverkehrs im Quartier

6.2.6 Soziale Standards – bis zu 40 Punkte

1. geförderte Wohnangebote (sozialer Wohnungsbau)
2. gute Durchmischung, die die Einwohnerstruktur der Gemeinde widerspiegelt
3. freiwillige Miet-/Kaufpreisobergrenze
4. Barrierefrei, behindertengerecht, soziale Komponenten
5. Begegnungsmöglichkeiten im Kern des Quartiers (möglichst autofrei)

7 Informationen zur Datenvereinbarung

7.1 Kontaktdaten

Verantwortliche Stelle

Gemeinde Schwarmstedt
Der Gemeindedirektor
Am Markt 1
29690 Schwarmstedt

Ihre Ansprechpartner/innen

<https://www.schwarmstedt.de/joomla/index.php/datenschutz>

7.2 Verarbeitung personenbezogener Daten

Zweck der Verarbeitung

Die Gemeinde Schwarmstedt verarbeitet personenbezogene Daten im Rahmen der öffentlichen Ausschreibung eines unbebauten Grundstückes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 48 „Wohnquartier Esseler Straße Ost“. Die verantwortliche Stelle verarbeitet diese personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Vergabe dieses Grundstücks.

Rechtsgrundlage der Verarbeitung

Die Verarbeitung basiert auf Art. 6 Abs. 1 lit b und f EU-DSGVO.

Die personenbezogenen Daten werden benötigt, um die Aufgaben der Gemeinde erfüllen zu können. Sofern die Gemeinde die für die Aufgabenerfüllung erforderlichen Daten nicht erhält, kann es dazu kommen, dass das Anliegen nicht bearbeiten kann.

Aufgrund der gesetzlich vorgeschriebenen bzw. zugelassenen oder durch Einwilligung legitimer Datenerhebung ist die Verarbeitung personenbezogener Daten rechtmäßig.

7.3 Erhebung personenbezogener Daten durch bzw. bei Dritten

Eine Erhebung personenbezogener Daten durch Dritte bzw. bei Dritten erfolgt nicht.

7.4 Speicherdauer personenbezogener Daten

Speicherdauer bzw. die Kriterien für die Festlegung der Speicherdauer

Die Dauer der Speicherung ihrer personenbezogenen Daten richtet sich nach den gesetzlichen Aufbewahrungs- und Lösungsfristen. Die Daten werden solange gespeichert, wie sie für die Erfüllung von gesetzlichen Aufgaben bzw. zur Bearbeitung des Anliegens erforderlich sind. Nach Ablauf der Fristen werden die entsprechenden Daten routinemäßig gelöscht.

7.5 Übermittlung Ihrer personenbezogenen Daten von uns an Dritte

Empfänger oder Kategorien von Empfängern

Interner Datenaustausch und Datenaustausch mit anderen öffentlichen Stellen, sowie mit dem ausgewählten Notar und ggf. mit dem persönlichen Finanzberater und/oder Projektbetreuer.

7.6 Betroffenenrechte nach Art. 15 ff. DSGVO

Recht auf Auskunft

Sie können Auskunft über Ihre von uns verarbeiteten personenbezogenen Daten verlangen (Art. 15 DSGVO). In Ihrem Auskunftsantrag sollten Sie Ihr Anliegen präzisieren, um uns das Zusammenstellen der erforderlichen Daten zu erleichtern. Daher sollten in dem Antrag möglichst Angaben zum konkreten Verwaltungsverfahren gemacht werden.

Recht auf Berichtigung

Sollten die Sie betreffenden Angaben nicht (mehr) zutreffend sein, können Sie eine Berichtigung verlangen. Sollten Ihre Daten unvollständig sein, können Sie eine Vervollständigung verlangen (Art. 16 DSGVO).

Recht auf Löschung

Sie können unter den Voraussetzungen des Art. 17 DSGVO die Löschung Ihrer bei uns gespeicherten personenbezogenen Daten verlangen. Ihr Anspruch auf Löschung hängt u. a. davon ab, ob die Sie betreffenden Daten von uns zur Erfüllung unserer gesetzlichen Aufgaben noch benötigt werden (vgl. Ziffer 4.).

Recht auf Einschränkung der Verarbeitung

In den in Art. 18 DSGVO genannten Fällen (z. B. wenn Sie die Richtigkeit Ihrer gespeicherten Daten bestreiten) haben Sie das Recht, eine Einschränkung der Verarbeitung der Sie betreffenden Daten zu verlangen. Eine Verarbeitung kann trotz Einschränkung dennoch erfolgen, soweit an der Verarbeitung ein wichtiges öffentliches Interesse besteht.

Recht auf Widerspruch

Sie haben ein Widerspruchsrecht gegen die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten, soweit dafür Gründe vorliegen, die sich aus Ihrer besonderen Situation ergeben, und sofern an der Verarbeitung kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht oder eine Rechtsvorschrift uns zur Verarbeitung verpflichtet (Art. 21 DSGVO).

Widerrufsrecht bei Einwilligung

Beruhet die Verarbeitung personenbezogener Daten auf Ihrer Einwilligung, können Sie diese jederzeit mit Wirkung für die Zukunft widerrufen. Bitte beachten Sie, dass in diesem Fall die Nutzung unserer Angebote für Sie nicht mehr möglich sein könnte.

Recht auf Beschwerde

Wenn Sie der Auffassung sind, dass wir Ihrem Anliegen nicht oder nicht in vollem Umfang nachgekommen sind, können Sie bei der Landesbeauftragten für den Datenschutz Niedersachsen, Prinzenstraße 5, 30159 Hannover, Beschwerde einlegen.

Allgemeine Hinweise zu diesen Rechten

In einigen Fällen können oder dürfen wir Ihrem Anliegen nicht entsprechen. Sofern es gesetzlich zulässig ist, teilen wir Ihnen in diesem Fall immer den Grund für die Ablehnung mit.

Wir werden Ihnen aber grundsätzlich innerhalb eines Monats nach Eingang Ihres Anliegens antworten. Sollten wir länger als einen Monat für eine abschließende Klärung brauchen, erhalten Sie eine Zwischennachricht.