

## **Interessenbekundungsverfahren Bethlehem li. 7 – Abriss eines Einfamilienhauses und Bau von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen**

### **Einleitung**

Die Stadt Papenburg beabsichtigt ihr Grundstück am Bethlehem links 7 (siehe Lageplan) zu veräußern. Derzeit befindet sich auf dem Grundstück ein Einfamilienhaus, welches nicht sanierbar ist. Die Bedingung für den Erwerb des Grundstückes ist der Abriss des Einfamilienhauses und der Bau von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, für die temporär Wohnraum bereitgestellt werden muss, die der Stadt zur Anmietung für 15 Jahre zur Verfügung gestellt wird. Die Abrisskosten können bei Angabe des Grundstückspreises berücksichtigt werden. Die Fertigstellung ist bis zum 31.05.2026 gewünscht. Ziel dieses Verfahrens ist es, für die genannte Grundstücksfläche ein Interessenbekundungsverfahren durchzuführen.

### **Art des Verfahrens**

Es handelt sich um ein Interessenbekundungsverfahren.

Das Interessenbekundungsverfahren ist eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten. Es wird darauf hingewiesen, dass das Verfahren durch die Stadt Papenburg jederzeit eingestellt werden kann, ohne dass hierdurch Ansprüche potenzieller Interessenten\*innen geltend gemacht werden können. Eine Verpflichtung der Stadt zur Grundstücksübertragung auf einen der teilnehmenden Interessenten\*innen besteht nicht. Die Erstattung der Bewerbungskosten ist ausgeschlossen.

### **Allgemeines**

#### **Beschreibung**

Für die Umsetzung dieses Verfahrens wird eine Grundstücksfläche mit aufstehendem Gebäude im Bethlehem li. 7 mit einer Größe von ca. 666 m<sup>2</sup> zum Verkauf angeboten; Das Grundstück ist noch nicht vermessen, Abweichungen sind möglich. Ansprüche können daraus nicht hergeleitet werden. Auf diesem Grundstück soll eine Unterkunft für unterschiedliche Zielgruppen, für die temporär Wohnraum bereitgestellt werden muss, entstehen, welche nach Fertigstellung für 15 Jahre an die Stadt Papenburg vermietet wird. Anschließend steht das Gebäude dem Investor zur freien Verfügung. Der Mietpreis wird pro Person abgerechnet und sollte alle Kosten inkl. Energie und Nebenkosten enthalten (Warmmiete). Für die Bebaubarkeit des Grundstück Bethlehem li. 7 gelten die Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 211/I, Bethlehem rechts und links, Teil 1, sowie die Kanalbausatzung.

#### **Folgende Vorgaben sind zu beachten:**

- 8 bis 12 Personen Einzel- oder Doppelzimmer mit Waschbecken
- 1 Küche
- 1 Gemeinschaftsraum
- Duschen und WC's

Bei diesem Verfahren handelt es sich um den Bau einer Unterkunft für unterschiedliche Zielgruppen (derzeit für Geflüchtete). Die baulichen Vorschriften zur Unterbringung von Einzelpersonen sind von den Bewerber\*innen zu beachten. Die Unterkunft wird für 15 Jahre an die Stadt Papenburg vermietet, danach steht das Grundstück dem Investor zur freien Verfügung. Mit erfolgreicher Übergabe des Verkaufsgegenstandes, wird ein Mietvertrag zwischen der/dem Käufer/in und der

Stadt Papenburg erstellt. Die Belegung der Räume wird durch die Stadt Papenburg festgelegt. Der Eigentümer hat kein Mitspracherecht.

### **Verpflichtungen:**

1. Nach Ablauf der Bewerbungsfrist dürfen Arbeitsgemeinschaften nachträglich nicht mehr verändert oder neu gebildet werden.
2. Das Gebäude wird für 15 Jahre an die Stadt Papenburg vermietet. Zugunsten der Stadt Papenburg wird hierzu im Zuge des notariellen Verkaufs eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Nach 15 Jahren darf das Grundstück vom Investor frei genutzt werden.
3. Alle v. g. Verpflichtungen gelten auch für etwaige Rechtsnachfolger.

### **Rückkaufassungsvormerkung**

Im notariellen Kaufvertrag wird zugunsten der Stadt Papenburg eine Rückkaufassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Im Falle der Nichtbebauung hat die Rückübertragung des Bauplatzes an die Stadt Papenburg zu erfolgen. Für ein vom Käufer auf dem Grundstück begonnenes oder fertig gestelltes Bauwerk hat die Stadt, sofern die Errichtung im Rahmen der baurechtlichen Vorschriften erfolgt ist, einen Wertersatz im Umfang von 70 % der dadurch eingetretenen Wertsteigerung zu leisten. Die Wertsteigerung stellt verbindlich der zuständige Gutachterausschuss oder seine Nachfolgeeinrichtung fest, dem Käufer steht eine gerichtliche Überprüfung des Gutachtens offen. Eine Verzinsung oder Wertsicherung des Erstattungsanspruchs erfolgt nicht. Alle durch die Rückübertragung entstehenden Kosten und Steuern gehen zu Lasten des Käufers. Die Stadt ist berechtigt, dies aus dem Rückerstattungsbetrag einzubehalten und zu begleichen. Die entstandenen Abrisskosten sowie geleisteten Zahlungen sind nachzuweisen, sofern der o. a. Fall eintritt.

### **Verfahrensablauf**

Folgende einzureichende Unterlagen müssen durch die Interessenten\*innen zum Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen eingereicht werden:

- Aussagefähiges Bebauungskonzept für die Grundstücksfläche (Lageplan; Maßstab 1:500), Ansichten [Maßstab 1:100], Grundrisse [Maßstab 1:100] inkl. Berücksichtigung der Bebauungsvorschriften (Geschosszahlen, Nutzung etc.)
- Gestaltungskonzept
- Energiekonzept
- Detaillierte Flächenberechnung zu allen Räumlichkeiten und Anlagen
- Angabe von Referenzen für vergleichbare Bauprojekte
- Finanzierungszusage/Absichtserklärung zur Finanzierung des Bauprojektes durch eine Bank und Zusage der Bank für die Stadt hinsichtlich einer Vertragserfüllungsbürgschaft
- Angabe des zahlenden Kaufpreises
- Angabe des Mietpreises inkl. Energie und Nebenkosten pro Person
- Zeitenplan

### **Bewerbergespräche**

Nach Auswertung der eingegangenen Unterlagen erfolgt eine Auswahl und anschließende Beratung in einem Team aus Personen der Verwaltungsleitung und unterschiedlicher Fachbereiche. Bei Bedarf wird die Stadt Bewerber\*innen zu Bewerbungsgesprächen einladen.

Die Bewerbungen der Interessenten\*innen werden nach folgenden Kriterien bewertet:

**Gewichtung:**

**A: Preis Grundstück**

15 Punkte

Das höchste Angebot erhält 20 Punkte. Alle weiteren Angebote werden gemäß folgender Berechnung gewertet (ab 0,5 wird aufgerundet):

Angebotspreis\*20 Punkte/Höchstes Angebot

**B: Mietpreis pro Person**

30 Punkte

Im Mietpreis sind alle Kosten, wie Energie und Nebenkosten gemäß Betriebskostenverordnung enthalten.

Der günstigste Mietpreis erhält 30 Punkte. Alle weiteren Angebote werden gemäß folgender Berechnung gewertet (ab 0,5 wird aufgerundet):

- 1 – 5 % Abweichung vom günstigsten Mietpreis 25 Punkte
- 6 – 10 % Abweichung vom günstigsten Mietpreis 20 Punkte
- 11 – 15 % Abweichung vom günstigsten Mietpreis 15 Punkte
- 16 – 20 % Abweichung vom günstigsten Mietpreis 10 Punkte
- 21 – 25 % Abweichung vom günstigsten Mietpreis 5 Punkte
- 26 – 100 % Abweichung vom günstigsten Mietpreis 0 Punkte

**C: Gebäudeentwurf und Energiekonzept**

40 Punkte

- Gebäudeentwurf/ Innenraumkonzept (Anordnung und Größe der Räume) 20 Punkte
- Energie-/Qualitätsstandard 20 Punkte
  - Passivstandard 15 Punkte
  - KFW 40 13 Punkte
  - KFW 55 10 Punkte
  
  - QNG erreicht 5 Punkte
  - QNG annähernd erreicht 3 Punkte
  - QNG nicht erreicht 0 Punkte

**D: Fachkunde: Referenzen** (mind. Eine Referenz liegt vor)

5 Punkte

**E: Realisierungs-Zeitachse**

10 Punkte

Die zügigste Fertigstellung erhält 10 Punkte. Alle späteren Fertigstellungen erhalten 5 Punkte. Es wird nunmehr vorgeschlagen, auf der v. g. Basis ein Interessenbekundungsverfahren für die Vergabe des städtischen Grundstücks durchzuführen.

Anlage:

- Bebauungsplan + § 34 BauGB
- Kanalbausatzung
- Lageplan
- Gutachten Lärmschutz

Bewerbungen sind zu beschriften mit:

**BITTE NICHT ÖFFNEN**  
**Angebot**  
**Interessenbekundungsverfahren**  
**Bethlehem li. 7 – Bau einer Flüchtlingsunterkunft**

Das Versandrisiko liegt beim Bewerber. Bewerbungsunterlagen, die per Telefon, Fax oder E-Mail übermittelt werden, sind nicht zugelassen und führen zum Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren. Später eintreffende Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

Bewerbungsfrist

Vollständige Bewerbungen (sh. „einzureichende Unterlagen“ und Anlagen) sind in Papierform bis spätestens zum

**14.01.2025, 10:00 Uhr**

bei der

**Stadt Papenburg**  
**Zentrale Gebäudverwaltung**  
**Hauptkanal re. 68/69**  
**26871 Papenburg**

einzureichen.

**Entscheidung zum Verkauf:**

Die Entscheidung über den Verkauf trifft final der Rat der Stadt Papenburg.

**Die Stadt Papenburg weist darauf hin, dass unrealistische Grundstückspreis aus dem Prozess ausgeschlossen werden.**