

Stadt Osterode am Harz

Konzeptvergabe
„Grundstück am Brauhausplatz“

Kurzfassung

Januar 2021



Auftraggeberin

Stadt Osterode am Harz

Eisensteinstraße 1
37520 Osterode am Harz

Herr David Junker
Fachdienst Bauen

Telefon: 05522 / 318 309

E-Mail: junker@osterode.de

Verfahrensbetreuung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Am Tabakquartier 60 (3. Etage)
28197 Bremen

Klaus von Ohlen
Telefon: 0421 / 897699 02
E-Mail: klaus.vonohlen@dsk-gmbh.de

Kristina Ehrhorn
Telefon: 0421 / 897699 16
E-Mail: kristina.ehrhorn@dsk-gmbh.de

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die historische Altstadt der Stadt Osterode am Harz zählt mit zu den bedeutenden städtebaulichen Gesamtanlagen in Niedersachsen mit hervorragendem Fachwerkbestand. Mit der historischen Bausubstanz, der fast vollständig erhaltenen Stadtmauer, einer spannungsvollen Abfolge hochwertiger Platzsituationen und Straßenzügen eines mittelalterlichen Stadtgrundrisses ist die Altstadt ein Flächendenkmal von überregionaler Bedeutung.

Innerhalb der historischen Altstadt befindet sich im nordöstlichen Teil der Standort der ehemaligen Stadtbrauerei. Das Gebäude des ehemaligen Sudhauses der Brauerei bzw. späteren Kinos wurde im vergangenen Jahr abgebrochen. Auf der nun freigewordenen Fläche soll der weiterhin öffentliche Brauhausplatz (Betrachtungsbereich) sowie ein privater Neubau (Realisierungsbereich) entstehen.

Das in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegene Grundstück, auf dem der Neubau entstehen soll sowie auf dem sich die beiden Bestandsgebäude Turm und Eiskeller befinden, soll zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert veräußert werden. Um jedoch eine hohe städtebauliche Qualität in der Altstadt im Zuge der Veräußerung und Neuentwicklung des Grundstücks zu garantieren, soll das Instrument der Konzeptvergabe angewendet werden. Von den Teilnehmenden werden ein Gestaltungs- und Nutzungskonzept für das Grundstück erwartet (Realisierungsbereich), das auch Aussagen zur Einbindung in das historische städtebauliche Umfeld, insbesondere zum neu entstehenden Brauhausplatz (Betrachtungsbereich), enthält (siehe Abbildung). Da der öffentliche Brauhausplatz sowie die zukünftige Nutzung der Gebäudekörper zusammengedacht werden müssen, werden für den Betrachtungsbereich Gestaltungsideen erwartet, die auf die Inhalte der Bürgerbeteiligung aufbauen (siehe Dokumentation der Bürger:innenbeteiligung).

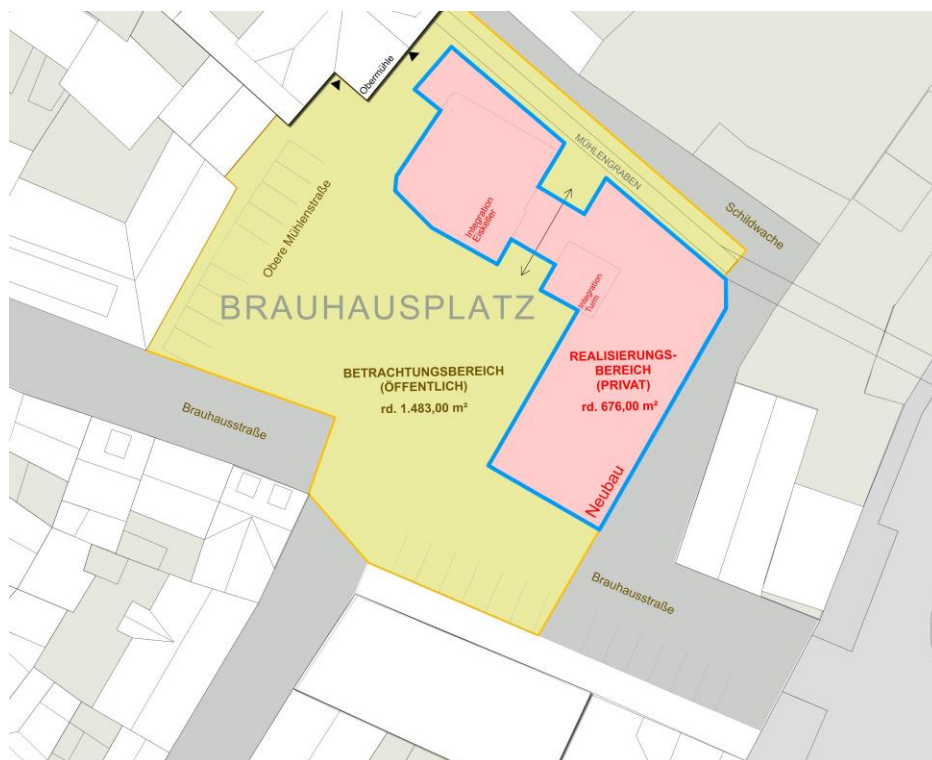


Abbildung: Realisierungs- und Betrachtungsbereich Konzeptvergabe „Brauhausplatz“ (eigene Darstellung, Kartengrundlage: Liegenschaftskarte des LGLN)

Die Vergabe des Grundstücks erfolgt dabei ausschließlich auf Grundlage der Bewertung der städtebaulichen und architektonischen Qualität sowie der Abbildung einer konsistenten zukunftsfähigen Nutzung der eingereichten Konzepte.

Auf dem Grundstück soll ein Neubau entstehen, der gestaltgebende Funktion für den westlich angrenzenden Brauhausplatz besitzen soll und auf den öffentlichen Charakter des Platzes reagiert bzw. mit diesem in der Erdgeschosszone in Korrespondenz tritt. In das Gestaltungs- wie Nutzungskonzept sind der Eiskeller und der Turm mit einzubeziehen. Für den Brauhausplatz mit seiner wechselhaften baulichen, wirtschaftsgeschichtlichen und kulturell bedeutsamen Vergangenheit, muss eine angemessene Perspektive entwickelt werden. Sowohl vor dem Hintergrund der touristischen Entwicklung als auch der langfristigen Stärkung und Entwicklung dieses Eingangsbereiches in die östliche Altstadt, ist die Qualität des Platzbereiches hinsichtlich Nutzung, Funktionalität, Aufenthaltsqualität aber auch unter denkmalgerechten Gesichtspunkten zu entwickeln. Der Neubau auf dem zu vergebenden Grundstück ist dabei zentral für die Ausbildung eines repräsentativen Stadteingangsbereiches. Im Rahmen einer städtebaulich und architektonisch ausgereiften Entwurflösung werden innovative und überzeugende Konzepte gesucht, die das Grundstück des ehemaligen Brauhaus-Standortes als wichtigen Eingangsbereich und Anziehungspunkt der Altstadt weitergehend qualifizieren und somit die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Stadt Osterode am Harz wirkungsvoll befördern.

2 Art des Verfahrens

Die Veräußerung der städtischen Grundstücke **Flur 36 Flurstücke 255/38, 157/4 sowie 38/2 in Teilen (entsprechend der künftigen Teilung)** an der Brauhausstraße in Osterode am Harz mit einer Größe von **ca. 676,0 m²** erfolgt im Rahmen einer zweistufigen Konzeptvergabe zum Verkehrswert mit anschließender Vertragsverhandlung. Das Bewerbungsverfahren bildet die erste Stufe, die Abgabe der Konzeptarbeiten die zweite Stufe. Teilnahmeberechtigt sind Projektentwickler:innen.

Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Konzeptes lassen sich keine Verpflichtungen der Auftraggeberin herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen oder Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks, gleich aus welchen Gründen, nicht erfolgt.

Die Auftraggeberin behält sich vor, das Verfahren in der ersten Stufe bei weniger als drei Bewerbungen zu beenden bzw. in der zweiten Stufe bei Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Verfahrensunterlagen entsprechende Konzepte eingehen.

3 Bewerbungsverfahren

3.1 Zulassungsbereich / Sprache

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten, mit denen die EU Freihandelsabkommen unterzeichnet hat (vgl. Art. 15 Richtlinie 2014/24/EU).

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Die Bewerbungen, alle Beschreibungen sowie ggf. Vermaßungen der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutsche DIN-Normen und baurechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, Niedersächsische Landesbauordnung (NBauO), BNatSchG, BImSchG, usw.) sind den Planungen zugrunde zu legen.

3.2 Teilnahmevoraussetzungen

Teilnahmeberechtigt sind private und gemeinnützige Projektentwickler:innen. Das Hinzuziehen von Architekt:innen ist nachzuweisen.

Für die Teilnahme sind Bewerbungsunterlagen auszufüllen und die darin geforderten Angaben und Anlagen mit abzugeben. Diese können auf der Homepage des verfahrensbetreuenden Büros DSK GmbH & Co. KG heruntergeladen werden unter folgendem Link:

<https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/osterode-brauhausplatz/>

3.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmer:innen (Bewerbungsverfahren)

Die Gesamtteilnehmeranzahl ist auf 10 Teilnehmer:innen begrenzt. Die Teilnehmenden werden in einem vorgeschalteten Bewerbungs- und Auswahlverfahren bestimmt. Die Prüfung der Bewerbungen erfolgt durch die Verfahrensbetreuung anhand der eingereichten Unterlagen. Mehrfachbewerbungen jeglicher Art sind nicht zum Auswahlverfahren zugelassen. Abweichungen von den formalen Anforderungen der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Auswahlverfahren. Über den geforderten Teilnahmeantrag hinaus eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Ein Bewerbungsformular ist unter dem Link <https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/osterode-brauhausplatz/> ab dem Tag der Veröffentlichung zum Download zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens sind folgende Angaben und Nachweise durch den:die Projektentwickler:in zu erbringen:

1. Name und Adresse Projektentwickler:in, Nennung der Rechtsform.
2. Eigenerklärung, dass kein Ausschlussgrund und Teilnahmehindernis gemäß §§ 123 und 124 GWB vorliegt.
3. Angaben zum Hinzuziehen einer Architekt:in (Name und Adresse)
4. Eigenerklärung, dass kein Ausschlussgrund und Teilnahmehindernis gemäß §§ 123 und 124 GWB gegen den:die Architekt:in vorliegt.
5. Nachweis der Unterschriftenberechtigung im Falle einer Kapitalgesellschaft, z. B. durch die Vorlage eines Handelsregisterauszuges (nicht älter als 6 Monate).
6. Referenznachweise:

Zum Nachweis der Fachkunde, der Leistungsfähigkeit und der architektonischen Qualität des:der Projektentwickler:in sind drei verschiedene Referenzen einzureichen, die von einem Auswahlgremium bewertet werden. Jede Referenz ist jeweils auf einem DIN A3 Blatt, einseitig bedruckt, mit farbiger Darstellung einzureichen; es ist darauf zu achten, dass die geforderten Parameter den Darstellungen / Angaben / Inhalten zu entnehmen sind und zwar mit folgenden Inhalten:

Realisiertes Bauvorhaben (Wohn- und/oder Geschäftshaus im historischen und denkmalgeschützten Bestand) vergleichbarer Komplexität mit folgenden Mindestkriterien:

- Angaben zum Umsetzungszeitraum (gefordert: Fertigstellung im Zeitraum 2000 bis 2021).
- Angabe der Größenordnung. Mindestanforderung: 800 m² BGF (gem. DIN 277).
- Angabe der erbrachten Leistungen. Mindestanforderung: Fertigstellung des Gebäudes.
- Projektblatt A3: graphische Darstellung mit Lageplan, Regelgrundriss, Schnitt; Nachweis zur Realisierung (keine Renderings), Kurzbeschreibung der projektspezifischen Besonderheiten.

Der Teilnahmeantrag besteht aus dem Bewerbungsformular und den Nachweisen. Das Bewerbungsformular ist auf den eigenen Rechner herunterzuladen, dort lokal auszufüllen und zu speichern. Das ausgefüllte Bewerbungsformular und die erforderlichen Nachweise sind per E-Mail bis zum **18.02.2022** (E-Mail Eingang) an folgende Adresse zu senden: osterode@dsk-gmbh.de

Eine gesonderte Unterschrift sowie eine fortgeschrittene oder qualifizierte Signatur sind für den Teilnahmeantrag nicht erforderlich. Die Textform ist ausreichend.

Formale Kriterien zur Zulassung des Teilnahmeantrags:

- Fristgerechter Eingang des Teilnahmeantrags
- Vollständigkeit des Teilnahmeantrags

Nicht fristgerecht eingereichte Teilnahmeanträge bzw. schriftliche, in Papierform eingereichte oder formlose Anträge werden nicht berücksichtigt. Alle Bewerbungsunterlagen sind in deutscher Sprache einzureichen. Übersetzungen als Ergänzung zur Kopie des Originaldokuments sind zulässig. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

4 Verfahrenleistungen

Die Verfahrenleistungen werden bei Ausgabe der Verfahrensunterlagen präzisiert. Von den Teilnehmenden werden folgende Leistungen im Rahmen des Verfahrens gefordert:

Präsentationspläne als Ausdruck

Darzustellen ist:

- **Schwarzplan** im **M. 1:2000** (Ausschnitt siehe Lageplan)
- **Lageplan** im **M. 1:500** mit Aussagen zur baulich funktionalen und gestalterischen Einbindung des Neubaus in die Umgebung mit Darstellung der Bebauungsstruktur: Gebäude mit Dachform und Geschosshöhe, Nutzung und Erschließung
- **Nutzungskonzept**, Maßstab frei wählbar
- **Hochbaulicher Entwurf** im **M. 1:200** mit Angaben zu Nutzung, Erschließung, Freiflächen und deren Anbindung an die öffentlichen Platz- und Straßenräume, Stellplätzen und ggf. modellhafte Darstellungen zu Wohnungstypen sowie Aussagen zur Gestaltung des Betrachtungsbereichs „Brauhausplatz“

- › Darstellung der zum Verständnis des Entwurfes erforderlichen **Ansichten** im **M. 1:200**.
- › **Max. 2 skizzenhafte Perspektiven**

Erläuterungsbericht als Ausdruck

- › Erläuterung und Begründung des vorgeschlagenen Entwurfskonzeptes
- › Aussagen zu Konstruktion, Material und nachhaltigen Baustoffen
- › Aussagen zur denkmalpflegerischen Integration in die historische Altstadt
- › Aussagen zum Energiekonzept sowie zu Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Formblätter als Ausdruck mit Kenndaten

Modell

Modell im **M. 1:500** als einfaches Arbeitsmodell.

Plansatz Vorprüfung als Ausdruck

Verfassererklärung als Ausdruck

Datenträger mit entsprechenden digitalen Daten

5 Bewertungsgremium

Die eingereichten Konzepte werden durch ein Bewertungsgremium beurteilt, das sich wie folgt zusammensetzt:

- › Herr Jens Augat, Bürgermeister, Stadt Osterode am Harz
- › Herr Thomas Christiansen, Erster Stadtrat, Stadt Osterode am Harz
- › N.N., SPD-Fraktion, Stadt Osterode am Harz
- › N.N., CDU-Fraktion, Stadt Osterode am Harz
- › N.N., Bündnis 90 die Grünen, Stadt Osterode am Harz
- › Frau Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Brigitte Häntschi, Architektin, Kassel, externe Beraterin
- › Frau Univ.-Prof. Christa Reicher, Architektin, RWTH Aachen, externe Beraterin
- › Herr Dr. Arne Siegler, Stadtplaner, Stadt Berlin
- › Matthias Gunnemann, Immobilienexperte DSK, Bremen, externer Berater
- › Herr Michael Fleischmann-Wilke, Baudenkmalpflege, Landkreis Göttingen

6 Beurteilungskriterien

Das Bewertungsgremium wird sein Urteil maßgeblich aus der Qualität aller Arbeiten und der Gesamtqualität zur engsten Wahl anstehender Entwürfe bilden:

Städtebauliches Konzept

- › Entwurfsbestimmende Leitidee, Imagebildung, Identifikationspotenzial
- › Einbindung in die Umgebung bzw. den städtebaulichen und freiraumplanerischen Kontext (Maßstäblichkeit, Höhe, Kubatur)
- › Ausbildung einer klaren städtebaulichen Kante und Eingrenzung des Brauhausplatzes

- Berücksichtigung des historischen Stadtgrundrisses (insbesondere zur Brauhausstraße)
- Funktionalität des Erschließungskonzeptes
- Auseinandersetzung mit der Thematik „Inanspruchnahme von PKW-Stellplätzen“ bzw. Aussage zur Kompensation durch Ablöse von Stellplätzen

Gestaltungsqualität und funktionale Qualität

- Baukultureller Anspruch und Innovationsgehalt
- Gestalterische Qualitäten des architektonischen Entwurfes
- Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange
- Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Nutzungskonzept

- Qualität des Nutzungskonzeptes
- Bedeutung des Nutzungskonzeptes für die Innenstadt
- Widerspiegeln der Bedeutung der Erdgeschossnutzung für die Quartiersöffentlichkeit: Eine urbane und Frequenzgenerierende Nutzung.
- Konzeptionelle Aussage zur Diversität der Wohntypologien (z.B. Split-Level, Wohngruppen, Offene Grundrisse, SMART-Wohnen) sowie zur Thematik Mixed-income housing
- Entwickeln eines Narratives zur künftigen Bespielung – in Ableitung und Neuinterpretation aus der historischen Nutzung des Ortes (insbesondere in der zum Platz offenen EG-Zone,

Ökologisches Konzept

- Nutzen der Einflussmöglichkeiten einer nachhaltigen Planung und Bauweise (als erkennbarem Beitrag zu den globalen Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen)
- Hoher Anteil recyclingfähiger Baustoffe
- klimaschonende Bauweise
- Mobilitätskonzept
- Alleinstellungsmerkmal und Originalität (Energieverbrauch, innovative technologische Ansätze)

Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung oder Gewichtung zu betrachten.

7 Verkauf der kommunalen Liegenschaften

Kaufpreis

Das in einem Sanierungsgebiet liegende Grundstück wird zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert veräußert. Der Verkehrswert beträgt 54.000,00 €.

Verfahren

Die auf Grundlage der unter 6 genannten Kriterien vorgenommene Beurteilung der eingereichten Konzepte bildet das Kriterium für die Vergabe des Grundstückes.

Nach Abschluss des Verfahrens wird die Stadt Osterode mit dem:der Bewerber:in mit der höchsten Bewertung in Vertragsgespräche eintreten.

Zur Absicherung der Verfahrensziele werden im Grundstückskauf- und Baurealisierungsvertrag Rechte zu Gunsten der Stadt Osterode am Harz festgeschrieben. Die wesentlichen Vertragskonditionen werden im Folgenden aufgelistet:

Die Projektentwicklerin / der Projektentwickler verpflichtet sich rechtzeitig vor Beurkundung, die Finanzierungsbestätigung eines in Deutschland zugelassenen Kreditinstitutes vorzulegen, aus der sich die Bereitschaft des bestätigenden Instituts ergibt, das Projekt zu den zum Zeitpunkt der Beurkundung erkennbaren Rahmenbedingungen (d. h. Kaufpreis €, voraussichtliche Planungs- und Baukosten von mindestens €, Realisierungszeitraum) zu finanzieren. Durch eine Zusage und Verpflichtungserklärung der Projektentwicklerin / des Projektentwicklers wird gewährleistet, dass das Projekt entsprechend der nachfolgend genannten Bedingungen weitergeführt wird.

Die Projektentwicklerin / der Projektentwickler verpflichtet sich, spätestens innerhalb von 6 Monaten nach erfolgter notarieller Beurkundung auf Grundlage des eingereichten Konzeptes einen vollständigen und prüffähigen Bauantrag einzureichen. Innerhalb von 4 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung ist mit dem Bau zu beginnen. Die Baumaßnahme ist spätestens 10 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung fertigzustellen.

Die Verkäuferin garantiert Altlastenfreiheit. Darüber hinaus haftet die Verkäuferin nicht für eine bestimmte Beschaffenheit und Güte des Bodens.

Ggf. notwendige Immissionsgrunddienstbarkeiten bzw. schuldnerische Duldung von Immissionen sind zu übernehmen.

Rücktrittsrechte bestehen für die Verkäuferin, wenn:

- ▶ über das Vermögen der Käuferin / des Käufers rechtskräftig ein Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird,
- ▶ die Käuferin / der Käufer jeweils die oben genannten Fristen zur Einreichung des Bauantrages, zum Baubeginn und zur Fertigstellung trotz angemessener Nachfristsetzung nicht erfüllt.
- ▶ die Käuferin / der Käufer den Kaufgegenstand ganz oder teilweise ohne Zustimmung der Verkäuferin weiterveräußert. Die Veräußerung von Wohn- und Teileigentum stellt keinen Rücktrittsgrund dar.
- ▶ die Käuferin / der Käufer die Pflichten aus dem städtebaulichen Vertrag zur Umsetzung des Bauvorhabens nicht erfüllt.
- ▶ die Käuferin / der Käufer den Kaufpreis für den Kaufgegenstand bei Fälligkeit nicht wie vertraglich vereinbart in vollständiger Höhe gezahlt hat.

Zur Sicherung aller Ansprüche, die der Verkäuferin aus den vorstehenden Vereinbarungen zustehen, bestellt die Käuferin / der Käufer zugunsten der Verkäuferin eine Rückkaufassungsvormerkung an dem erworbenen Grundstück und bewilligt und beantragt die Eintragung einer Rückkaufassungsvormerkung zu Gunsten der Verkäuferin im Grundbuch. Die Löschung der Rückkaufassungsvormerkung hat 10 Jahre, nachdem das Bauvorhaben abgeschlossen wurde, zu erfolgen. Die Käuferin / der Käufer räumt der Verkäuferin ein Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle an dem Kaufgrundstück ein und bewilligt und beantragt die Eintragung dieses Rechts im Grundbuch.

Vertragsstrafe

Sollte das Bauvorhaben nicht innerhalb der Frist von 10 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung fertiggestellt sein, wird pro Monat der Überschreitung dieser Frist ein Betrag von 10.000 € fällig, sofern die Verzögerung nicht durch Dritte (Bauunternehmen, div. Gewerke) zu verantworten ist.

8 Terminübersicht

Absendung der Verfahrensbekanntmachung	26.11.2021
Einsendeschluss Bewerbung	18.02.2022
Ausgabe der Unterlagen	Ende Feb 2022
Informationsveranstaltung	vsl. KW 11 2022
Abgabe Konzept	vsl. KW 19 2022
Abgabe Arbeitsmodell	vsl. KW 21 2022
Bewertungssitzung	vsl. KW 24 2022