

**Grundstück für Wohnungsbau im
Baugebiet „Goldbergsweg“
in der Gemeinde Dötlingen**



Präambel

Die Gemeinde Dötlingen bietet das sogenannte „Precht-Grundstück“ in der Ortschaft Dötlingen zum Verkauf an. Das „Precht-Grundstück“ liegt im Zentrum des Dorfes Dötlingen und ist eingebettet in einem Natur- und Einfamilienhausgebiet.

Auf diesem Grundstück sollte ursprünglich ein Wohnprojekt der Genossenschaft wi helpt di entstehen. Eine Umsetzung scheiterte aus finanziellen Gründen, so dass die Genossenschaft aufgelöst wurde und nunmehr seitens der Gemeinde Dötlingen eine Folgenutzung im Sinne des wi helpt di – Konzeptes angestrebt wird.

Das Konzept sowie Lagepläne und den für das Grundstück maßgebliche Bebauungsplan Nr. 73 „Goldbergsweg“ sind diesem Exposé als Anlage beigefügt. Der Bereich „Wohnen“ ist auf den Seiten 21-29 erläutert.

Alle Unterlagen finden Sie ebenfalls unter: <https://www.doetlingen.de/baugebiet-goldbergsweg>

Es wird darauf hingewiesen, dass das im Konzept als „Prechtgrundstück aktuell“ betitelte Grundstück zwischenzeitlich für die allgemeine Wohnbebauung freigegeben wurde. Es sind dort fünf private Wohnhäuser entstanden. Auf drei weiteren Grundstücken wurden bzw. werden von Investoren Objekte mit Mietwohnungen errichtet. Nunmehr soll die Fläche „Prechtgrundstück optional“ zur Bebauung, gemäß den folgenden Kriterien, freigegeben werden.

Vergabekriterien/Ziele

Der Rat der Gemeinde Dötlingen wünscht die Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen:

1. Verschiedene Hofsituationen
2. Wohnungen für Familien und Alleinstehende, Senioren oder Senioren-Wohngemeinschaften.
3. Ein Wohngebäude muss mindestens zwei Wohneinheiten umfassen.
4. Die Wohnflächen sollten zwischen 55 m² und 110 m² je Wohneinheit betragen.
5. Barrierefreies Wohnen soll möglich sein, jedoch nicht zwingend im Obergeschoß.
6. Weitere Gemeinschaftsanlagen (z.B. Kümmererhaus, Gemeinschaftsraum oder Gastronomie) sind zur Aufwertung des Areals wünschenswert.
7. Pro Wohneinheit muss die gesetzlich vorgeschriebene Anzahl an Parkplätzen angelegt werden.
8. Die Grünstruktur auf dem Grundstück soll erhalten bleiben. Die festgeschriebenen Bäume sind zu erhalten. Grundlage hierfür ist der Bebauungsplan Nr. 73.

Die Rahmenbedingungen sind wesentliche Inhalte dieses Exposés. Die Wertungskriterien für die Vergabe des Grundstücks sowie entsprechende Erläuterungen zu den Wertungskriterien sind den Anlagen 1 und 2 zu entnehmen.

Die Inhalte der Rahmenbedingungen werden Bestand des Kaufvertrages.

Zielgruppe

Das Angebot richtet sich an private und gewerbliche Investorinnen und Investoren.

Lage

Das Grundstück befindet sich im Ortskern von Dötlingen, Ecke Goldbergsweg / Walschenkampsweg. Auf dem Grundstück befindet sich noch ein auffälliges Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten.

Die Entfernung zum nächsten Lebensmittelgeschäft beträgt 850 m. Die benachbarte Kreisstadt Wildeshausen, als Mittelzentrum, befindet sich in ca. 8 km Entfernung. Der nächstliegende Autobahnanschluss „Wildeshausen-Nord“ (A1) ist ca. 7 km entfernt. Die nächste ÖPNV-Haltestelle „Dötlingen Mitte“ befindet sich 700 m entfernt, an der Straße „Dorfring“.

Grundstücksangaben und Kaufpreis

Für das 6707 m² große Grundstück beträgt der Kaufpreis mindestens **770.000 €**.

Die Bewertung des Kaufpreises siehe Anlage 1.

Informationen zum Flurstück:

- Gemarkung Dötlingen
- Flur 52
- Flurstück 43/1
- Fläche: 6707 m²

aktuelle Nutzung:

- B-Plan Nr. 73 „Goldbergsweg“
- Wald – Nadel- und Laubholz 4467 m²
- Wohnbaufläche 2240 m²

Informationen zum Bebauungsplan

Grundlage ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 73 „Goldbergsweg“, der vom Rat der Gemeinde Dötlingen am 24.05.2016 beschlossen wurde. Sollte im Rahmen der Planung eine

Änderung des Bebauungsplanes erforderlich sein, sind die Kosten hierfür durch die Investorin/den Investoren zu tragen.

Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Goldbergsweg“ sind:

- Allgemeines Wohngebiet (WA 1)
- Anzahl Vollgeschosse: I
- Grundflächenzahl 0,4
- Max. Traufhöhe 4,0 m, max. Firsthöhe 9,50 m
- Vorschlag Zufahrt: Walschenkampsweg (alternativ K 341)
- ca. 5.750 m² bebaubare Fläche und ca. 950 m² Waldfläche.

Erschließung/Planungsstand

Die bebaubare Waldfläche ist auf eigene Kosten zu roden, wobei die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Goldbergsweg“ einzuhalten sind. Die auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude können im eigenen Ermessen um-/genutzt oder beseitigt werden. Ein Gutachten über den Gebäudebestand einschließlich der Baumaterialien liegt nicht vor.

Die innere Erschließung (Straße, Fußwege, SW-Kanal, RW-Entwässerung, Straßenbeleuchtung) ist komplett und auf eigene Rechnung durch die Investorin/den Investoren vorzunehmen. Ein Kanalplan ist beigelegt. Die Straßen werden als Privatstraßen ausgewiesen.

Mit dem Grundstückskauf fallen für dieses Grundstück zusätzliche Kosten für den Notar, das Amtsgericht und die Verlegung der zusätzlichen Hausanschlüsse bei Bedarf an. Zudem ist die Grunderwerbsteuer an das Finanzamt zu entrichten. Die notwendigen Versorgungsanschlüsse der Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Breitband und Trinkwasser) und die Versorgung mit weitergehender Infrastruktur (Telefon, Internet, Fernsehen und so weiter) obliegen den entsprechenden Versorgungsdienstleistern und sind nicht von der Gemeinde Dötlingen zu leisten.

Bodenbeschaffenheit

Eine Prospektion wurde im westlichen Teil des Bebauungsplanes Nr. 73 durchgeführt. Dabei wurden keine Befunde festgestellt.

Ein Bodengutachten liegt nicht vor. Jedoch handelt es sich überwiegend um standfestem Sandboden. Die Gemeinde Dötlingen gestattet bereits vor Abschluss eines Kaufvertrages die

Durchführung spezifischer Bodenuntersuchungen. Die Untersuchungen sind auf eigene Kosten und auf eigene Gefahr der Interessentin/des Interessenten durchzuführen. Eine vorherige Genehmigung durch das Bauamt der Gemeinde Dötlingen ist erforderlich.

Grundstücksvergabe

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Rahmen eines EU-weiten, offenen Verfahren (§ 15 Vergabevorschriften (VgV)).

Das offene Verfahren dient dazu, die (besonderen) Eignungsvoraussetzungen der Befähigung zur Berufsausübung, wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit sowie technischen und beruflichen Leistungsfähigkeit bei den Bewerber*innen zu ermitteln und entsprechende Nachweise von ihnen zu verlangen. Anhand der geforderten und vorgelegten Unterlagen überprüft die Gemeinde Dötlingen die Eignung der/des Bewerber*in.

Alle eingegangenen Angebote, bei denen der/die Bieter*in die Eignungsvoraussetzungen erfüllt, werden der Jury vorgelegt. Anhand der Wertungskriterien erfolgt durch die Jury eine Beurteilung der einzelnen Angebote. Das Angebot mit der höchsten Bewertung erhält den Zuschlag für das Grundstück.

Darstellungsanforderungen

Der Umfang des eingereichten Konzeptes soll

1. die Schriftgröße 12 nicht überschreiten, Schriftart Arial
2. pro Konzeptpunkt B 1-8 nicht mehr als zwei erläuternde Bilder bzw. eine textliche DIN A 4-Seite
3. alle erläuternden Bilder, Broschüren und sonstige Darstellung sind in schwarz/weiß einzureichen.

Zusätzliche wertungsrelevante Anlagen sind:

- 2 Pläne DIN A2 (Querformat) mit folgenden Inhalten:
 - Lage- und Gestaltungsplan (M 1:500)
 - Zufahrten/Erschließung
 - Anordnung der Nebenanlagen (Fahrradabstellanlagen, Müllplätze, Stellplätze, etc.)
 - Freiflächen, Begrünung

Grundrisse

- Erd-/Obergeschosse M 1:200
Darstellung von schematischen Grundrissen, (beim EG-Grundriss mit Außenanlagen) zur Verdeutlichung des Nutzungskonzeptes und des Wohnungsmixes.

Ansichten und Schnitte (M 1:200)

Darstellung der Fassaden mit Beschreibung der Materialien, mindestens ein Schnitt

Perspektiven

zur Veranschaulichung der Entwurfsidee sind zwei Perspektivdarstellungen zu liefern:

- Blick von der Straße „Goldbergsweg“
- Blick von der Straße „Walschenkampsweg“

Flächenberechnungen

- GRZ/GFZ

Kaufpreisangebot

Es ist ein verbindliches Kaufpreisangebot einzureichen. Der Vordruck „Kaufpreisangebot“ (siehe Anlage 10) ist auszufüllen.

Erläuterungsbericht

Die grundlegenden Entwurfsgedanken, die Art der vorgenommenen Gestaltung, die Grundrisswahl, das Nutzungskonzept, die vorgesehene Baukonstruktion und die verwendeten Materialien sind in einem Erläuterungsbericht zu beschreiben. In diesem Bericht sollen auch konzeptionelle Ansätze zur Steigerung der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sowie das energetische Konzept erläutert werden.

Der Erläuterungsbericht kann auf den Plänen montiert werden. Er ist gleichzeitig jedoch auf einzelnen DIN A4-Seiten abzugeben.

Alternativen

Planungsalternativen von grundlegend verschiedener Konzeption und Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig.

Prüfpläne

- Ein Satz Pläne schwarz/weiß, gefaltet
- Ein Satz A3-Verkleinerungen, farbig

Erläuterungsbericht ausgedruckt in schwarz/weiß auf DIN A4-Seiten

Flächenberechnungen ausgedruckt auf DIN A4-Seiten

Kaufpreisangebot ausgedruckt auf DIN A4-Seiten (siehe Anlage 10)

Kaufvertrag

Die Gemeinde Dötlingen beabsichtigt nach Abschluss des Auswahlverfahrens einen Kaufvertrag mit dem/der Investor/in abzuschließen. Im Kaufvertrag sollen insbesondere folgende Festlegungen getroffen werden:

- Sicherung der baulichen Gestaltung durch gemeindliche Zustimmungsvorbehalte
- Regelungen zur Durchführung und Fristsetzung für die Fertigstellung des Bauvorhabens
- Sicherung der Baudurchführung, durch Vereinbarung einer engen Abstimmung zur Beplanung und Baudurchführung sowie eines dinglich gesicherten Rücktrittrechts.
- Grundstücks-/Miteigentumsanteilveräußerung und Rechtsnachfolge: Zustimmungsvorbehalt der Gemeinde; Vereinbarung von dinglich gesichertem Ankaufsrecht oder Wiederkaufsrecht
- Gerichtsstand ist Wildeshausen

Terminübersicht zum Verfahrensablauf

Bekanntmachung/Veröffentlichung in B_I Medien

02.10.2023

Submission

15.11.2023, 11:00 Uhr

Jurysitzung

27.11.2023

Ratsbeschluss

14.12.2023

Angebotsunterlagen

Die Angebotsunterlagen sind bis zum **15.11.2023, 11:00 Uhr** über das Vergabeportal B_I Medien einzureichen.

Ein Anspruch auf Verkauf des Grundstückes besteht nicht. Eine Erstattung der dem/der Bewerber/in entstehenden Kosten ist ausgeschlossen.

Dieses Exposé stellt lediglich eine Information zur Abgabe von Angeboten dar. Alle mit der Angebotsabgabe verbundenen Kosten trägt der/die Bewerber/in.

Bildmaterial

Blick auf das Grundstück aus Richtung „Walschenkampsweg“



Blick auf das Grundstück Ecke „Goldbergsweg/Walschenkampsweg“



Blick auf das Grundstück aus Richtung „Goldbergsweg“



Vorhandenes Gebäude

