Entwicklungs- und Vermarktungskonzeption
für das Wohnquartier „Luisenberger Feld“



Fassung 12.05.2020

STADT KELLINGHUSEN
DER BÜRGERMEISTER
25548 KELLINGHUSEN
HAUPTSTRASSE 14

INHALT

1 VERFAHRENSZIEL 3

2 ERWARTETE LEISTUNGEN FÜR DIE ENTWICKLUNG DES QUARTIERS 3
2.1 Planungsleistungen 3
2.2 Grundstücksvorbereitung 4
2.3 Erschließungsleistungen innerhalb des Baugebietes 4
2.4 Äußere Erschließungsleistungen und -zahlungen 5
2.5 Sonstige Kosten bzw. Leistungen 5
2.6 Zahlung des Kaufpreises 6

3 PLANUNGSVORGABEN 6
3.1 Zusammenfassung der Plangebietsdaten 6
3.2 Planungsrechtliche Ausgangslage 6
3.3 Städtebauliche Rahmenvorgaben 6
3.4 Rahmenbedingungen für den Verkauf 8
3.5 Sonstige Bedingungen 8
3.6 Städtebaulicher Testentwurf 9
3.7 Städtebaulicher Vertrag 9

4 ERSCHLIESSUNG 9
4.1 Äußere Erschließung mit West-Anbindung über den Lockstedter Weg 9
4.2 Innere Erschließung 9

5 LEITUNGEN 10

6 SONSTIGES 10

7 GEFORDERTE ANGEBOTSUNTERLAGEN 10
7.1 Kaufangebot 10
7.2 Städtebauliches Konzept 11

8 VERFAHREN UND TERMINE 11
8.1 Verfahrensgrundlagen 10
8.2 Plangrundlagen 12
8.3 Rückfragen 12
8.4 Besichtigung des Plangebiets 13
8.5 Abgabe der Angebote 13
8.6 Wertung der Angebote und Verhandlungen 13
8.7 Grundstücksvertrag und Flächenanhandgabe 13

ANLAGEN 14

1 VERFAHRENSZIEL

Die Stadt Kellinghusen hat das Ziel, mit diesem Bieterverfahren einen verlässlichen und erfahrenen privaten Partner aus der Region zur Entwicklung des Wohnquartiers Luisenberger Feld in attraktiver naturnaher Lage in direkter Nähe zur Kellinghusener Innenstadt zu finden. Das Verfahren wird als Bieterverfahren durchgeführt. Neben der Höhe des Kaufangebotes fließt auch die Qualität des städtebaulichen Konzeptes sowie der Nachweis der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit in die Entscheidung für die Vergabe ein.

Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt, die im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellte Fläche zu einem attraktiven Wohngebiet zu entwickeln. Für diese Fläche wird die Ratsversammlung die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes beschließen.

Die Gesamtfläche des umfasst eine Fläche von 3,4755 Hektar. Die Stadt Kellinghusen ist zu 100 % Eigentümerin Plangebiets.

Die Bieter sind aufgefordert, Konzepte für eine Entwicklung des Wohnquartiers Luisenberger Feld mit einem Kaufgebot für die oben genannten im städtischen Zugriff befindlichen Flächen bis zum **30.06.2020** einzureichen. Die Stadt Kellinghusen beabsichtigt im Anschluss an das Bieterverfahren mit den Verfassern des anhand benannter Kriterien ausgewählten aussichtsreichsten Konzepts (siehe Kapitel 8.6) über einen Verkauf der im städtischen Zugriff befindlichen Flächen und die Umsetzung der Quartiersentwicklung zu verhandeln.

Bei diesem Bieterverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts. In Verbindung mit der Projektentwicklung und Planrechtschaffung für das gesamte Quartier werden interessierte Bieter zur Abgabe eines unverbindlichen Kaufangebotes aufgefordert.

2 ERWARTETE LEISTUNGEN FÜR DIE ENTWICKLUNG DES QUARTIERS

Die Stadt Kellinghusen erwartet von einem privaten Vorhabenträger bei einem möglichen Verkauf der im städtischen Zugriff befindlichen Flächen die Übernahme folgender Bereiche auf eigene Rechnung:

2.1 Planungsleistungen

Die Planungsleistungen sollen für das gesamte Plangebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes erbracht werden. Der Vorhabenträger soll alle notwendigen Planungen zur Siedlungsentwicklung „Luisenberger Feld“ erbringen. Die umfasst insbesondere:

2.1.1 Durchführung aller notwendigen vorbereitenden Untersuchungen,

Bestandsaufnahmen und Vermessungen.

2.1.2 Erstellen aller notwendigen Plangrundlagen und Aufmaßpläne.

2.1.3 Erstellen aller notwendigen Fachbeiträge, u. a. Bodenuntersuchungen, gegebenenfalls Altlastenrecherche, Artenschutzfachbeiträge, Verkehrsuntersuchung und Verkehrsplanung, Lärmuntersuchung, Umweltprüfung und -bericht für Flächennutzungsplanänderung und für den Bebauungsplan, Fachbeitrag Grün.

2.1.4 Erstellen der Bauleitplanungen (Bebauungsplanverfahren und Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren).

2.1.5 Erstellen der Erschließungsanlagenplanung inklusive Ver- und Entsorgung.

2.1.6 Erstellen eines Konzeptes für eine geordnete Niederschlagsbeseitigung unter Beachtung einer bevorzugten Versickerung sowie von Starkregenereignissen.

2.2 Grundstücksvorbereitung

Die Grundstücksvorbereitung soll sich auf alle im städtischen Zugriff befindlichen Flächen des Plangebiets erstrecken. Für die im städtischen Zugriff befindlichen Flächen sollen alle notwendigen Grundstücksvorbereitungen durch den Vorhabenträger erbracht werden, insbesondere:

2.2.1 Sicherungsvorkehrungen für den zu erhaltenden Baum- und Knickbestand bzw. die Grünstrukturen.

2.3 Erschließungsleistungen innerhalb des Baugebietes

Die Erschließungsleistungen sollen sich auf die 100 Prozent der Flächen in städtischem Eigentum erstrecken. Für die im städtischen Zugriff befindlichen Flächen sollen alle notwendigen Erschließungsleistungen (voll erschlossene Grundstücke) durch den Vorhabenträger erbracht werden. Dies sind insbesondere:

2.3.1 Herstellen der Straßen und Wege inklusive Beleuchtung

2.3.2 Herstellen der Ver- und Entsorgungsanlagen (Wasser, Abwasser, Niederschlagswasser, Strom, Gas, Breitband) für die Grundstücke einschl. der Übergabeschächte sowie die Straße selbst (Niederschlagswasser, Abwasser). Ggf. erforderlichen Verdunstungs- und Versickerungsanlagen oder Rückhaltungen zur Niederschlagsbeseitigung sind Bestandteil der Erschließungsleistungen.

2.3.3 Herstellung der Grünanlagen inklusive Herstellungspflege.

2.3.4 Als Beitrag zur Gestaltung von abwechslungsreichen, aber auch sicheren Spielanlagen ist ein Kinderspielplatz mit Freiräumen unter Beachtung der DIN 18034 auf Kosten des Investors herzustellen. Abwechslungsreich bedeutet z.B. eine

größere Anzahl von Spielgeräten, beispielsweise Spieltürme, Spielhäuser, Schaukeln, Sandästen, Rutschen, Kinderpicknicktischen u ä. vorzuhalten.

2.3.5 Übertragung aller öffentlichen Erschließungsanlagen in das Eigentum der Stadt im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages.

2.3.6 Herstellung der Anlagen zur geordneten Niederschlagsbeseitigung gemäß Konzept. Ggf. erforderlichen Verdunstungs- und Versickerungsanlagen oder Rückhaltungen zur Niederschlagsbeseitigung sind Bestandteil der Erschließungsleistungen.

2.3.7 Herstellung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen unter Beachtung der Knickstrukturen zur Abgrenzung des Plangebietes zur Luisenbergerstraße bzw. zum Lockstedter Weg, soweit nach B-Plan erforderlich.

2.4 Äußere Erschließungsleistungen und -zahlungen

Folgende Erschließungsleistungen und -zahlungen sollen durch den **privaten Vorhabenträger** im Rahmen der Siedlungsentwicklung Luisenberger Feld erbracht und voll bezahlt werden:

2.4.1 Planung und Herstellung (Verbreiterung) eines Gehwegs entlang des Lockstedter Weges zwischen der neuen Anbindung des Plangebietes und dem Anfang der Bebauung Richtung Kreuzung Lokstedter Weg/Luisenberger Straße Lindenstraße auf ca. 300 m. Herstellung des Gehweges in Pflasterbauweise mit einer Breite von 2,50 m inklusive Unterbau, Entwässerung, Borden, Randeinfassungen und Beschilderung.

Folgende Erschließungsleistungen werden durch die **Stadt Kellinghusen** erbracht und voll bezahlt:

2.4.2 Planung und Herstellung der erforderlichen Schmutz- und Regenwasserkanäle bis zu dem verkehrlichen Anbindungspunkt (Straßenanbindung) in das Plangebiet einschl. Wiederherstellung der Straßenverkehrsflächen (Fahrbahn).

2.4.3 Planung und Herstellung (Neugestaltung) des Kreuzungspunktes Luisenberger Straße/Lindenstraße/Lokstedter Weg.

2.5 Sonstige Kosten bzw. Leistungen

Folgende sonstige Kosten bzw. Leistungen werden hier insbesondere benannt:

2.5.1 Kosten für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

2.5.2 Parzellierung und Vermessung der Grundstücke.

2.6 Zahlung des Kaufpreises

Bei dem zu erzielenden Kaufpreis sind ein der künftigen Nutzung angemessener Kaufpreis und die Entwicklungs- und Erschließungskosten zu beachten. Mit der Abgabe eines Konzepts ist ein Kaufpreisgebot über die Wohnbaufläche mitsamt der Straßenverkehrsflächen sowie der Grünflächen abzugeben. Bei dem Kaufpreis sind alle grundstücksbedingten Mehrkosten aufzulisten, zu bewerten und in Abzug zu bringen.

Die Stadt Kellinghusen behält sich vor, das Bieterverfahren bzw. die anschließenden Verhandlungen über einen möglichen Verkauf der Flächen abzubrechen, falls kein angemessener Kaufpreis erzielt werden kann.

3 PLANUNGSVORGABEN

3.1 Zusammenfassung der Plangebietsdaten

Plangebiet und voraussichtlicher Geltungsbereich des B-Planes siehe Testentwurf.

3.2 Planungsrechtliche Ausgangslage

Zurzeit geltendes Planrecht	Außenbereich gemäß § 35 BauGB
Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Kellinghusen	Gewerbliche Bauflächen
Planungsziel (F-Plan)	Darstellung als Wohnbauflächen
Planungsziel (B-Plan)	Festsetzung als reines Wohngebiet (WR)

3.3 Städtebauliche Rahmenvorgaben

3.3.1 Ausweisung als „Reines Wohngebiet“ gem. § 3 BauNVO zur Schaffung eines attraktiven Wohngebietes auch unter Berücksichtigung des Leitbildes „Familienfreundlichkeit“, d.h. zum Beispiel: Einbeziehung der Familien in die Wohnumfeldplanung und Gestaltung, Infrastruktur für Teilhabe am gesellschaftlichen Leben.

3.3.2 Maximale Ausdehnung der Wohnbaufläche hinsichtlich Größe und Lage in Anlehnung an den Testentwurf.

3.3.5 Grundflächenzahl (GRZ): 0,25.

3.3.6 Bebauung mit einem bzw. mit zwei (zwingend) Vollgeschossen als Einzelhaus- und/oder Doppelhaus in Anlehnung an die im Testentwurf dargestellten

Bauflächen.

3.3.7 Berücksichtigung erhaltenswerter Grünbestände (Großbäume, Redder, Knicks usw.).

3.3.8 Verkehrliche Haupterschließung an den Lockstedter Weg.

3.3.9 Sicherstellung einer attraktiven Gestaltung der Bebauung.

3.3.10 Attraktive Gestaltung der Verkehrsflächen im Gebiet.

3.3.11 Pflanzgebot:1 heimischer Baum (Stammdurchmesser 20 cm) je 400 m² Grundstücksfläche.

3.3.12 Dachformen:

a) Eingeschossige Bauweise: Satteldach, Dachneigung 25° bis 45°, Abwalmungen sind zulässig.

b) Zweigeschossiger Bauweise: Walmdach Dachneigung 20°,

3.3.13 Mindestgröße der Baugrundstücke bei Einzelhausbebauung 500 m².

3.3.14 Mindestgröße der Baugrundstücke bei Doppelhausbebauung 400 m² je Doppelhaushälfte.

3.3.15 Einliegerwohnungen sind zulässig.

3.3.16 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baugrenzen) zulässig. Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden.

3.3.17 Gestaltung der Außenwände: Großflächige Metall- und Kunststofffassaden sowie Holzhäuser in Blockbohlenbauweise sind ausgeschlossen.

3.3.18 Für die geplanten Straßen ist ein Straßenbegleitgrün (Bäume) unter Beachtung der Belange der Verkehrssicherheit vorzusehen und so zu gestalten, dass es sich naturnah entwickeln kann.

3.3.19 Anbindung der nördlich angrenzenden Flächen für Notfallfahrzeuge, Fußgänger/Fußgängerinnen und Radfahrer/Radfahrerinnen bis zur Grundstücksgrenze.

3.3.20 Zulässig sind 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte.

3.3.21 Oberer Bezugspunkt für die **Firsthöhe** ist die absolute Höhe bezogen auf den Scheitel des Gebäudes. Die **Firsthöhe** darf eine Höhendifferenz von 10,00 m im Verhältnis zur Oberkante der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, gemessen auf der Grenzlinie zwischen Baugrundstück und Straße in Mitte der straßenseitigen Fassade, nicht überschreiten.

3.3.22 Die Abstände der Baufelder sollen zu den Straßen der inneren Erschließung 5,0 m betragen. Die Tiefe der Baufelder entlang des Lokstedter Weges sowie entlang der Luisenberger Straße sollen 18 m betragen.

3.4 Rahmenbedingungen für den Verkauf

3.4.1 Die Grundstücke werden vom Käufer in vorhandenem Zustand übernommen. Rechte des Käufers nach § 437 BGB in Bezug auf Sachmängel werden ausgeschlossen.

3.4.2 Die Kaufpreiszahlung kann sofort nach Abschluss des Kaufvertrages erfolgen oder, je nach Konzeption und Angebot, auch gestaffelt gezahlt werden. Der Gesamtkaufpreis ist im letzteren Falle grundbuchlich abzusichern.

3.4.3 Sämtliche Vertragsnebenkosten trägt der Erwerber.

3.4.4 Bei Grundstücksveräußerungen der Stadt trägt der Erwerber grundsätzlich alle da bei anfallenden Kosten (Notar, Grundbuchamt, Vermessung etc.).

3.4.5 Die Bebauung der Fläche soll zügig erfolgen. Im Kaufvertrag werden Termine für Baubeginn und Baufertigstellung (gebrauchsfertige und der Nutzungskonzeption entsprechende Herstellung) des zugrunde liegenden Bauvorhabens geregelt. Für den Fall, dass das Bauvorhaben nicht wie vorgesehen realisiert wird, behält sich der Verkäufer vor, Vertragsstrafen zu erheben und/oder eine Rückabwicklung des Kaufvertrages zu erwirken.

3.5 Sonstige Bedingungen

3.5.1 Bietet die Stadt Kellinghusen Grundstücke zum Verkauf an, so handelt es sich um eine öffentliche, für die Stadt unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes.

3.5.2 Die Stadt Kellinghusen behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob, wann, an wen und zu welchen Bedingungen der Verkauf erfolgt.

3.5.3 Aus der Teilnahme an dem Bieterverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Kellinghusen herleiten. Ansprüche gegen die Stadt Kellinghusen, insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie Änderung bzw. Beendigung des Auswahlverfahrens, sind ausgeschlossen.

3.5.4 Die Stadt Kellinghusen behält sich auch vor, Kaufinteressenten zur Abgabe von Nachgeboten aufzufordern und einen Nachweis über die Kaufpreisfinanzierung zu verlangen. Der höchst bietende Kaufinteressent hat keinen Anspruch darauf, dass die Stadt ihm das Objekt verkauft.

3.5.5 Die Verhandlungen über den Verkauf erfolgen unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die zuständigen Gremien der Stadt Kellinghusen. Alle Verhandlungen werden unter diesem Vorbehalt geführt.

3.5.6 Im Falle einer Vermittlung durch einen Makler zahlt die Stadt Kellinghusen keine Courtage. Die Erstattung von Aufwendungen jeglicher Art ist ausgeschlossen.

3.5.7 Sollten im Zuge der Baumaßnahme Kontaminationen des Bodens entdeckt werden, so werden etwaige Mehrkosten bei der Entsorgung belasteter Böden, welche entsprechend der Klassifizierungen der LAGA M 20 in der aktuellen Fassung Belastungen höher als LAGA Klasse Z 2 aufweisen, vom jetzigen Eigentümer bis zu einer festzusetzenden Höhe getragen. Die näheren Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des Grundstücksgeschäfts geregelt.

3.6 Städtebaulicher Testentwurf

Mit dem städtebaulichen Testentwurf weist die Stadt Kellinghusen nach, dass eine Bebauung des neuen Wohnquartiers Luisenberger Feld planerisch in der gewünschten hohen Qualität umsetzbar ist. Der Testentwurf ist lediglich als **grobe Vorplanung** der Stadt Kellinghusen zu begreifen, d.h. eine orientierende Planung für das Bieterverfahren und ersetzt nicht die Erstellung eines städtebaulichen Konzeptes durch den Vorhabenträger mit dem Nachweis der Umsetzbarkeit (Städtebau, Freiraumplanung, Erschließungsplanung) als Grundlage für die Erstellung eines Bebauungsplanes. Die orientierende Planung führt nicht dazu, dass eine abweichende Planung durch den Investor in einer Wertung gem. Ziffer 6.6 keine Berücksichtigung findet

Dem entsprechend ist eine detaillierte behördenseitige Abstimmung nicht erfolgt.

Die Stadt Kellinghusen verfügt über das Nutzungsrecht des Testentwurfs der AC Planer-Gruppe GmbH, Burg 7a in 25524 Itzehoe und über das Recht, diesen an Dritte weiterzugeben. Ein mögliches Urheberrecht verbleibt bei den Verfassern.

3.7 Städtebaulicher Vertrag

Der private Vorhabenträger übernimmt alle Kosten in Zusammenhang mit der Planrechtschaffung, der vollständigen Erschließung der Grundstücke sowie ihrer Vermarktung. Dies wird in einem Städtebaulichen Vertrag ebenso geregelt wie der Sachverhalt, dass die öffentlichen Flächen mitsamt allen öffentlichen Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen im Besitz der Stadt Kellinghusen verbleiben bzw. eine Rückübertragung in den Besitz der Stadt erfolgt.

4 ERSCHLIESSUNG

4.1 Äußere Erschließung

Siehe Kapitel 2.4

4.2 Innere Erschließung

Bei der inneren Erschließung des Quartiers ist auch die naturnahe Lage zu berücksichtigen. Im städtebaulichen Testentwurf (vgl. Anlage 5) wurden vorhandene Anbindungen

mit aufgenommen.

Die verkehrlichen Anlagen für den motorisierten Verkehr sollen attraktiv gestaltet werden. Erläuterungen - gegebenenfalls Skizzen - werden hierzu bei der Konzeptentwicklung erwartet. Der Testentwurf sieht für das Gebiet eine Straßenhierarchie von Haupterschließungsstraßen (Tempo 30 km/h) und Nebenerschließungsstraßen (verkehrsberuhigt) vor. Einzelne rückwärtig liegende Grundstücke werden über schmale Wohnwege erschlossen. Der Verzicht auf eine Widmung dieser Wohnwege nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) wird nicht ausgeschlossen (Privatstraßen).

Aufgrund der fehlenden Anbindung an vorhandene Spielplätze und Erholungsgebiete in unmittelbarer Nähe ist eine größere Spielanlage im Wohnquartier notwendig. Angemessene Spiel- und Freizeitmöglichkeiten in dem Gebiet sollen z. B. durch Spielbereiche an den Fuß- und Radwegen geschaffen werden. Das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers soll hierzu Aussagen treffen.

Die Herstellungskosten der inneren Erschließung mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen ist für den gesamten Teil des Geltungsbereiches des zukünftigen Bebauungsplanes in der Angebotskalkulation zu berücksichtigen.

5. LEITUNGEN

Im süd-westlichen Bereich am Lokstedter Weg verlaufen auf einer Teilfläche unterirdische Leitungen:

- Niederspannungsleitung (3 * 120 NAKL Y SE)
- Hochspannungsleitung (3 * 1 * 120 NA2 YSY + 2 * A 120/16)
- Wasserleitung VW PA63 PE-TS

Die Leitungen sind im Leitungsplan (s. Anlage) grob dargestellt. Die genaue örtliche Lage ist mit den jeweiligen Versorgungsträgern im Rahmen einer Einweisung zu klären. Die Leitungsverläufe sind mit einer persönlich beschränkten Grunddienstbarkeit bei Kaufvertragsabschluss zugunsten der Versorgungsträger zu sichern.

6. SONSTIGES

Sollten auf der Fläche Mehrfamilienhäuser oder sozialer Wohnungsbau verwirklicht werden, hat sich die Stadt Kellinghusen verpflichtet, eine Nachzahlung auf den Kaufpreis zu leisten. Diese Nachzahlungsverpflichtung ist von Erwerber dieser Fläche zu übernehmen.

7. GEFORDERTE ANGEBOTSUNTERLAGEN

7.1 Kaufangebot

Die Stadt Kellinghusen behält sich vor, das Bieterverfahren bzw. die anschließenden Verhandlungen über einen möglichen Verkauf der Flächen abzubrechen, falls kein aus

Sicht der Stadt Kellinghusen angemessener Kaufpreis erzielt werden kann.

7.2 Städtebauliches Konzept

Der Bieter hat ein städtebauliches Konzept in Anlehnung an den Testentwurf vorzulegen, bestehend aus:

- Lageplan Maßstab 1:1000 mit gesamthafter Darstellung des Konzeptes mit Nutzungen, Gebäudetypen, Parzellierung, äußerer und innerer Erschließung inklusiv Wegenetz, Grünstrukturen (öffentliche Grünflächen) und Topografie, mögliche Bauabschnitte.
- Erläuterungsbericht.
- Flächenkalkulation, unterschieden nach Grundstücksflächen und Verkehrsflächen sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung und öffentliche Grünflächen.
- Erschließungskonzept (Ver- und Entsorgung).

8 VERFAHREN UND TERMINE

Ausloberin

Stadt Kellinghusen
Der Bürgermeister
Hauptstraße 14
25548 Kellinghusen

vertreten durch das

Amt Kellinghusen
Der Amtsvorsteher
Hauptstraße 14
25548 Kellinghusen

8.1 Verfahrensgrundlagen

Bei dem Bieterverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine für die Stadt Kellinghusen unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufinteresses an der städtischen Fläche im zukünftigen Baugebiet Luisenberger Feld in Verbindung mit der Projektentwicklung und Planrechtschaffung für das gesamte Siedlungsgebiet. Die Stadt Kellinghusen behält sich uneingeschränkt vor, die städtische Fläche nicht an einen privaten Vorhabenträger zu verkaufen, sondern die Projektentwicklung,

Planrechtschaffung und Realisierung selbst durchzuführen.

8.2 Plangrundlagen

Die Plangrundlagen liegen diesem Exposé teilweise verkleinert abgedruckt als Anlagen bei. Sie können auf Nachfrage per E-Mail digital im PDF-Format angefordert werden.

8.3 Rückfragen

Interessenten haben die Möglichkeit, schriftlich oder per e-mail, Rückfragen zu stellen:

Frau
Sarah-Jane Rose
Amtsverwaltung Kellinghusen
Tel.: 04822-39 220
Fax.: 04822-39 70 220
E-Mail: sarah-jane.rose@amt-kellinghusen.de

Öffnungszeiten:
Mo, Di, Mi und Fr. 08:00 bis 12:00 Uhr
sowie Di 14:00 bis 18:00 Uhr – Do geschlossen

8.4 Besichtigung des Plangebiets

Das Plangebiet kann - soweit zugänglich - besichtigt werden.

8.5 Abgabe der Angebote

Die schriftlich und zeichnerisch ausgearbeiteten Angebotsunterlagen wie in Kapitel 7 beschrieben sind bis zum **30.06.2020** in zweifacher Ausfertigung in einem geschlossenen Umschlag mit der Aufschrift:

- Bieterverfahren Entwicklung Wohnquartier Luisenberger Feld -
- Angebot, nicht öffnen! –

unter folgender Adresse einzureichen:

Amt Kellinghusen
Der Amtsvorsteher
Liegenschaftsamt
Hauptstraße 14
25548 Kellinghusen

8.6 Wertung der Angebote und Verhandlungen

Kaufinteressenten, die ein Angebot eingereicht haben, werden über den Empfang schriftlich informiert. Die eingereichten Konzepte werden auf ihre Realisierbarkeit hin durch die zuständigen Fachämter des Amtes Kellinghusen überprüft. Die Kriterien bei der Überprüfung sind:

- **Städtebauliches Konzept** (Gewichtung 40 Prozent)
- **Leistungsfähigkeit des Vorhabenträgers** (Gewichtung 10 Prozent)
- **Kaufangebot** (Gewichtung 50 Prozent)

Nach Überprüfung der eingereichten Konzepte erhalten die Interessenten eine Rückmeldung über das Ergebnis der Überprüfung. Es ist vorgesehen, die für eine Realisierung aussichtsreichsten Konzepte dem Bauausschuss der Stadt Kellinghusen vorzustellen (nichtöffentliche Sitzung).

Mit dem Verfasser des aussichtsreichsten Konzeptes soll bei positivem Bescheid der beteiligten Verwaltungen, Politik und Behörden über einen Verkauf bzw. eine Anhandgabe der im städtischen Zugriff befindlichen Fläche verhandelt werden. Sollten mehrere Konzepte gemäß den Kriterien als gleichwertig bewertet werden, wird mit den Verfassern solange verhandelt, bis das beste Konzept gefunden wird. Sollten sich im Laufe der Verhandlungen die Konzepte oder Kaufangebote in dem Maße ändern, dass eine Neubewertung erforderlich wird, behält sich die Stadt Kellinghusen vor, mit den Verfassern des neuen besten Konzeptes zu verhandeln.

Die Stadt Kellinghusen behält sich weiter uneingeschränkt vor, die im städtischen Zugriff befindlichen Flächen nicht an einen privaten Vorhabenträger zu verkaufen, sondern die Projektentwicklung, Planrechtschaffung und Realisierung selbst durchzuführen.

8.7 Grundstücksvertrag und Flächenanhandgabe

Da für die Entscheidung des Kaufinteressenten wesentliche Vorfragen geklärt werden müssen, insbesondere hinsichtlich der Planung und des Baurechts, kommt vor der endgültigen Entscheidung über den Verkauf eine befristete Anhandgabe der städtischen Fläche in Betracht. Diese ist Bestandteil des Kaufvertrages.

Die Anhandgabe ist eine Selbstbindung der Stadt Kellinghusen als Verkäuferin. Sie gibt dem Interessenten die Gewähr, dass das Grundstück innerhalb eines bestimmten Zeitraums keinem anderen Interessenten angeboten wird. Sie schließt jedoch nicht die Verpflichtung der Stadt ein, das Grundstück zu verkaufen.

Sollte eine Anhandgabe umgesetzt werden, wird hierfür ein Anhandgabeentgelt in Höhe von 2 Prozent des Gebots erhoben, welches auf den Kaufpreis angerechnet wird, sofern

der Abschluss eines Kaufvertrages innerhalb der Anhandgabefrist erfolgt.

ANLAGEN

1. Auszug aus dem Liegenschaftskataster
2. Luftbild mit Plangebietsgrenzen
3. Lage- und Höhenplan
4. Leitungsverläufe
5. Testentwurf (Stand 05.05.2020)
   - 5.1 Karte 1 Rahmenbedingungen
   - 5.2 Karte 2 Städtebauliches Konzept
   - 5.3 Karte 3 Grundstücke, Haustypen und Geschosszahl
   - 5.4 Karte 4 Erschließungs- und Grünflächenkonzept
   - 5.5 Karte 5 Grundsätze der Bauleitplanung