

Vergabekriterien für Mehrfamilienhausgrundstücke im Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 N und des Bebauungsplanes Nr. 5 N

Liebe Grundstücksinteressentinnen und -interessenten,

wir freuen uns Ihnen mitteilen zu können, dass wir Ihnen vier Mehrfamilienhausgrundstücke im Niedersteiner Neubaugebiet 18 N 4. Änderung „Auf der Klippe“ und ein Grundstück im Bebauungsplan Nr. 5 N zum Kauf anbieten können.

Auf der Klippe 3	924 m ²
Schulstraße 21	1.608 m ²
Schulstraße 23	1.173 m ²
Schulstraße 25	1.031 m ²
Hauptstraße 15	558 m ²

Der **Verkaufspreis** der Mehrfamilienhausgrundstücke im Bebauungsplan Nr. 18 N beträgt **185 Euro/m²** inkl. der Erschließungsbeiträge für Wasser, Abwasser und Straße nebst Infrastruktureinrichtungen. Zusätzlich sind für die **Kanal- und Wasserhausanschlüsse**, die bis 1 m auf das Grundstück verlegt werden, insgesamt **6.500 Euro** je Baugrundstück zu entrichten.

Das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 N steht für **40 Euro/m²** zzgl. der zuvor genannten Kosten zum Verkauf.

Weiterhin weisen wir darauf hin, dass beim Erwerb eines Grundstückes weitere Kosten für Sie anfallen: z. B. Grunderwerbssteuer, Notarkosten und Grundbucheintragung.

Den rechtsgültigen Bebauungsplan 4. Änderung 18 N haben Sie bereits mit der Bestätigungsmail zur Aufnahme in die Grundstücksinteressentenliste erhalten. Darüber hinaus können Sie beide Bebauungspläne jederzeit unter folgendem Link abrufen:

<https://www.niedenstein.de/leben-und-wohnen/wohnen/bebauungsplaene>

Die Grundstückskaufverträge werden nach dem Vergabetermin durch das Notariat Hoyer und Partner in Fritzlar ausgearbeitet und beurkundet.

Ab Datum der Beurkundung haben alle Grundstückserwerber/Innen eine Bauverpflichtung von drei Jahren.

Interessensbekundungen nebst Bewerbungsunterlagen gemäß den Teilnahmebedingungen richten Sie bitte bis zum 30.10.2026 digital im PDF-Format an bauamt@niedenstein.de.

Für Fragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und verbleiben mit freundlichen Grüßen

i. A. Dr. Bernd Rode
Sachgebietsleitung Bauen & Umwelt

i. A. Ann Kral

Teilnahmebedingungen und Ausschlusskriterien

Bestandteil des Vergabeverfahrens sind folgende Grundstücke:

Bebauungsplan Nr. 18 N, 4. Änderung

Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücks- größe	Preis/m ²
Auf der Klippe 3	Wichdorf	7	4/26	924 m ²	185 Euro/m ²
Auf der Klippe 21	Wichdorf	7	4/27	1.608 m ²	185 Euro/m ²
Auf der Klippe 23	Wichdorf	7	4/28	1.173 m ²	185 Euro/m ²
Auf der Klippe 25	Wichdorf	7	4/29	1.031 m ²	185 Euro/m ²

Bebauungsplan Nr. 5 N

Adresse	Gemarkung	Flur	Flurstück	Grundstücks- größe	Preis/m ²
Hauptstraße 15	Niedenstein	1	82/0	558 m ²	40 Euro/m ²

Die Stadt Niedenstein bietet die benannten Grundstücke zum Festpreis im Verfahren einer Konzeptvergabe zum Verkauf an. Die angegebenen Festpreise pro qm sind nicht verhandelbar. Bei den zugrundeliegenden Ausschreibungsunterlagen handelt es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Baukonzeptes und eines Kaufangebotes. Bei dem Konzeptvergabeverfahren handelt es sich nicht um Verfahren nach der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistung (VOB) oder der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL) oder der Vergabeverordnung (VgV).

Über die Veräußerung der Grundstücke, die Bewerberauswahl und über bestimmte Konditionen kann die Stadt Niedenstein bis zur Beurkundung frei entscheiden. Gleichwohl hat sich die Stadt Niedenstein entschlossen, den Verkauf und die Auswahl der Käufer in diesem transparenten und bewerberoffenen Verfahren durchzuführen.

Für die Teilnahme an dem Verfahren, insbesondere die Ausarbeitung der Konzepte, erfolgt – auch im Falle der Aufhebung des Verfahrens – keine Vergütung, Kostenerstattung oder Entschädigung. Etwaige Vorarbeiten, wie die Erstellung von Plänen oder Architektenleistungen erfolgen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko der Bieter*innen.

Ablauf des Verfahrens

Die Konzepte inklusive aller einzureichenden Unterlagen (s.u.) sind spätestens bis **30. Oktober 2026** digital per Mail an bauamt@niedenstein.de einzureichen.

Der Magistrat der Stadt Niedenstein bewertet die Konzepte anhand der Zuschlagskriterien und trifft auf dieser Grundlage eine Entscheidung zur Anhandgabe. Ab Entscheidung über die Anhandgabe durch den Magistrat soll innerhalb eines Jahres ein Kaufvertrag abgeschlossen werden. Wenn mit den ausgewählten Bewerber*innen kein Kaufvertrag zustande kommt, besteht die Möglichkeit aus den eingereichten Konzepten einen Nachrücker auszuwählen. Hierfür wird von dem Magistrat der Stadt Niedenstein eine Nachrückerliste festgelegt.

Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind von den Bewerber*innen einzureichen:

- Ausgefüllter Bewerberbogen
- Nachweise zu Referenzprojekten, wenn vorhanden
- Ein städtebaulicher Entwurf (mindestens im Maßstab 1:1.000) aus welchem die städtebauliche Anordnung des Gebäudes und die geplante Gestaltung der Freiflächenanlagen hervorgeht.
- Angaben zu Anzahl und Größe der Wohnungen, Angaben über Anzahl und Größe anderer Nutzungen, Angaben zur Bruttogeschossfläche und zur Bruttogrundfläche
- Schriftliche Ausarbeitung zum Gesamtkonzept

Referenzen und Bewerberbogen

Die Stadt Niedenstein erwartet von den Bewerber*innen, dass sie sich mit den lokalen und regionalen Verhältnissen, Bauformen sowie Wohnungsbedarfen auseinandersetzen und entsprechende Kenntnisse beispielsweise durch Referenzen von vergleichbaren Bauprojekten nachweisen können.

Kooperativen, Baugemeinschaften und kleinere Genossenschaften können für eine langfristige und gemeinwohlorientierte Nutzung des Grundstücks stehen. Bei solchen „kleineren“ Bewerber*innen wird in der Bewertung berücksichtigt, dass Referenzen aufgrund der unterschiedlich beteiligten Akteursstruktur nicht vorhanden sind.

Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und ein seriöses Finanzierungskonzept sind ebenso relevante Kriterien.

Bewertungsmatrix:

5 Punkte: Die eingereichten Referenzen passen sehr gut zur Aufgabenstellung und/oder die Bewerber*innen (bzw. die Akteursstruktur) lassen eine bestmögliche Konzeptumsetzung erwarten. Es wird auf die vorhandene Bedarfssituation eingegangen, ein großer Mehrwert für das Wohnquartier ist zu erwarten.

3 Punkte: Die eingereichten Referenzen und Angaben im Bewerberbogen passen zur Aufgabenstellung und lassen eine gute Konzeptumsetzung erwarten. Es wird teilweise auf die vorhandene Bedarfssituation eingegangen, ein Mehrwert für das Wohnquartier ist zu erwarten. Im Rahmen der Anhandgabe ist eine weitere Ausarbeitung des Konzeptes zu erwarten.

1 Punkt: Es wurden keine Referenzen eingereicht oder die eingereichten Referenzen passen nur ungenügend zur Aufgabenstellung. Es ist nur ein durchschnittlicher Mehrwert für das Wohnquartier zu erwarten.

Die Referenzen und die Angaben aus dem Bewerberbogen fließen zu **10 %** in die Bewertung ein.

Soziale Kriterien

Die Stadt Niedenstein erwartet die Schaffung eines sozial gemischten Wohnquartiers, mit einem Anteil an Mietwohnungen und einem Anteil an öffentlich geförderten Mietwohnungen mit einem entsprechend preisgünstigen Mietpreis. Die ungebundenen Miet- und Kaufpreise sollen sich am lokalen, gängigen Preisniveau orientieren und kein unangemessen erhöhtes Niveau aufweisen.

Die soziale Mischung des Wohnquartiers / der Gebäude soll sich auch im Baulichen widerspiegeln, durch einen Mix an unterschiedlichen Wohnungsgrößen und -zuschnitten, der Barrierefreiheit und ähnlichen Merkmalen wie z.B. einer Gästewohnung, einem Gemeinschaftsraum oder einem Fahrradkeller. Das Wohnquartier soll mit einer angemessenen Dichte dem Wohnungsbedarf in der Stadt Niedenstein nachkommen.

Bewertungsmatrix:

5 Punkte: Es wird ein innovatives, inklusives und gemischtes Wohnkonzept verfolgt. Auch bei den ungebundenen Miet- und / oder Eigentumswohnungen ist kein unangemessen hohes Preisniveau zu erwarten. Auch innerhalb der einzelnen Gebäude ist eine soziale Mischung gegeben. Darüberhinausgehende Überlegungen zur sozialen Mischung sind vorhanden.

3 Punkte: Es wird ein gemischtes Wohnkonzept verfolgt, mit teilweise innovativen Ansätzen. Alternativ wird ein ausschließlich auf sozialen Wohnungsbau ausgerichtetes Konzept verfolgt.

1 Punkt: Es erfolgt nur eine ungenügende Auseinandersetzung mit den sozialen Kriterien, ein gemischtes Wohnkonzept ist nicht oder nur im durchschnittlichen Rahmen zu erwarten.

Die sozialen Kriterien fließen zu **30 %** in die Bewertung ein.

Städtebauliche Qualität

Die Stadt Niedenstein erwartet, dass die Gebäude im Zusammenhang mit den sich ergebenden Freiräumen einen städtebaulich attraktiven Eingang in das Wohngebiet herstellen und eine hohe Wohnqualität bieten. Eine Mischung an Wohnungsgrößen soll das Angebot für verschiedene Personengruppen aller Altersgruppen und Lebensphasen attraktiv machen. Es soll eine hohe gestalterische Qualität hinsichtlich der Proportionen, der Ausrichtung, den Übergängen von Haus zu Freiraum werden. Gemeinschaftlich genutzte Freiräume und private Balkone und Terrassen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Ein Übergang zu den angrenzenden Wohngebieten und Grünbereichen wird städtebaulich und freiraumplanerisch berücksichtigt.

Bewertungsmatrix:

5 Punkte: Die architektonische und städtebauliche Qualität geht deutlich über den Durchschnitt hinaus. Die Detailaussagen sind sehr gut und von hoher Qualität. Es wird eine gestalterische Qualität und eine Wohnqualität erzielt, die über das Erwartbare hinaus geht.

3 Punkte: Die architektonische und städtebauliche Qualität ist gut. Detailaussagen sind vorhanden, in Ansätzen in hoher Qualität und erfüllen die Erwartungen im Grundsatz. Es wird eine gestalterische Qualität und eine Wohnqualität erzielt, die die Erwartungen erfüllt.

1 Punkt: Es erfolgt nur eine ungenügende Auseinandersetzung, die Erwartungen werden nicht erfüllt und lassen maximal nur eine durchschnittliche Qualität erwarten.

Die architektonische Qualität fließt zu **35 %** in die Bewertung ein.

Freiraumgestaltung

Die Stadt Niedenstein erwartet eine barrierefreie Gestaltung mit attraktiven Gemeinschaftsflächen zum Zusammenkommen und als gebäudenahen Kinderspielflächen. Die Versiegelung sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden, Möglichkeiten zur Anlage von teilweise versickerungsfähigen Flächen sollten genutzt werden. Gehölzanpflanzungen sind in den Freiflächen vorzusehen, sollten schattenspendend angelegt sein. Die nachhaltige Pflege und Entwicklung der Außenanlagen sollen berücksichtigt werden.

Bewertungsmatrix:

5 Punkte: Die Qualität der Freiraumgestaltung geht deutlich über den Durchschnitt hinaus. Die Detailaussagen sind sehr gut und von hoher Qualität.

3 Punkte: Die Qualität der Freiraumgestaltung ist durchschnittlich. Detailaussagen sind vorhanden, in Ansätzen in hoher Qualität und erfüllen die Erwartungen im Grundsatz.

1 Punkt: Es erfolgt nur eine ungenügende Auseinandersetzung mit den architektonischen Kriterien, die Erwartungen werden nicht erfüllt und lassen maximal nur eine durchschnittliche Qualität erwarten.

Die Freiraumgestaltung fließt zu **25 %** in die Bewertung ein.

Gesamtpunktzahl

Die Konzepte werden entsprechend ihrer erreichten Gesamtpunktzahl (je höher desto besser, bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los) den städtischen Gremien zur Anhandgabe empfohlen. Erfüllt keines der eingereichten Konzepte ein ausreichendes Qualitätsniveau, steht es der Stadt Niedenstein frei, das Konzeptvergabeverfahren ohne Vergabeentscheidung zu beenden.

Die Gesamtpunktzahl wird wie folgt berechnet:

Referenzen und Bewerberbogen x 0,10 +
Soziale Kriterien x 0,30 +
Architektonische Qualität x 0,35 +
Freiraumgestaltung x 0,25 =

Vertragliche Rahmenbedingungen

Den ausgewählten Bewerber*innen / dem ausgewählten Bewerber wird das jeweilige Grundstück für höchstens ein Jahr anhand gegeben. In diesem Zeitraum kann das Baukonzept vor Abschluss des verbindlichen Kaufvertrages weiter verfeinert werden.

Die im Rahmen der Konzeptvergabe erarbeiteten Entwürfe werden Bestandteil des Kaufvertrags, um die Umsetzung entsprechend abzusichern.

Das jeweilige Grundstück wird unter folgenden Bedingungen verkauft:

- Das Wohnobjekt muss innerhalb von 3 Jahren ab Besitzübergang (Tag der Kaufpreiszahlung) bezugsfertig sein.
- Das Grundstück darf bis zur Fertigstellung des Wohnobjektes nicht verkauft werden.
- Die Stadt behält sich im Falle des Verstoßes dagegen ein Rückkaufsrecht vor, dieses wird im Grundbuch dinglich gesichert.

Beabsichtigt ist, dafür diese Klausel in den Kaufvertrag aufnehmen:

Bauverpflichtung, Rückauflassung

Der Käufer ist verpflichtet, auf Verlangen des Verkäufers den gesamten Vertragsgrundbesitz auf seine Kosten an den Verkäufer oder einen von ihm zu benennenden Dritten zu übertragen und zu übereignen, wenn eine der nachfolgenden Voraussetzungen eintritt:

- a. der Käufer nicht innerhalb von drei Jahren ab Besitzübergang auf dem verkauften Grundstück ein, dem rechtskräftigen Bebauungsplan entsprechendes, bezugsfertiges Wohnhaus erbaut, das der eingereichten Bewerbung für den Kauf bei der Konzeptvergabe entspricht;
- b. der Käufer bereits vor diesem Zeitpunkt seine Bauabsicht aufgibt;
- c. der Käufer ohne Zustimmung des Verkäufers über den Vertragsgrundbesitz oder über Teile davon verfügt, insbesondere diesen veräußert oder belastet;
- d. über das Vermögen des Erwerbers vor Erfüllung der Bebauungsverpflichtung das Insolvenzverfahren eröffnet oder die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder Zwangsvollstreckungen in den Vertragsgrundbesitz oder Teile davon vor Erfüllung der Bebauungsverpflichtung betrieben werden.

Verlangt der Verkäufer die Rückübertragung des verkauften Grundstücks, ist er zur Rückzahlung des vom Käufer gezahlten Kaufpreises, abzüglich einer Bearbeitungsgebühr von 300,00 Euro verpflichtet. Weitere Ansprüche des Käufers sind ausgeschlossen. Der Verkäufer schuldet insbesondere keinen Ersatz von Aufwendungen für bereits fertig gestellte Bauteile oder Verbesserungen des Kulturzustandes. Grundstücksbelastungen muss der Verkäufer nur übernehmen, soweit sie bereits heute im Grundbuch eingetragen sind oder mit seiner Zustimmung im Grundbuch eingetragen werden.

Zur Sicherung des bedingten Rückübertragungsanspruchs des Verkäufers wird die Eintragung einer Vormerkung im Grundbuch bewilligt und beantragt. Der Verkäufer ist verpflichtet, die Löschung der Vormerkung zu bewilligen, sofern der Käufer der Bebauungsverpflichtung fristgerecht nachkommt. Die Kosten der Löschung trägt der Käufer.

Sonstige Verfahrensbedingungen

Die Informationen in dieser Projektbeschreibung erfolgen ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben in dieser Projektbeschreibung ausdrücklich vor.

Im Rahmen der Anhandgabe kann die Stadt Niedenstein von den Bewerber*innen die Vorlage einer Finanzierungszusage durch ein Kreditinstitut verlangen.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Anlagen

- Lageplan Hauptstraße 15
- Lageplan Schulstraße 21 bis 25
- Lageplan Auf der Klippe 3
- Bewerbungsbogen