

Investorensuche zur Weiterentwicklung der Liegenschaft Dieburger Straße 21 „Jägerhaus“ in Rödermark, Stadtteil Ober-Roden.

1.) Vergabeverfahren

Beschränkte Ausschreibung mit öffentlichem Teilnahmewettbewerb gemäß HVTG.

2.) Projektbeschreibung

Die Stadt Rödermark sucht einen Investor, der an der Liegenschaft „Jägerhaus“, Dieburger Straße 21 ein Konzept realisiert, das diesen Standort und damit auch den angrenzenden Rathausplatz gestalterisch und funktional aufwertet. Die Randbedingungen und Erwartungen hierfür werden im Folgenden ausgeführt:

2.1.) Städtebau

Der Rathausplatz soll weitgehend verkehrsberuhigt werden. Zur Erreichung dieses Ziels soll der Abschnitt der Trinkbrunnenstraße zwischen der Einmündung in die Dieburger Straße und dem Abzweig in die Rathausstraße aus dem innerstädtischen Verkehrsnetz herausgenommen werden.

Das „Hinterhaus“ respektive die gesamten Anbauten sollen niedergelegt werden. Im Rahmen der Neubebauung ist eine barrierefrei zugängliche Nutzungseinheit „Gastronomie“ im Erdgeschoss vorzusehen. Durch die vorgesehene Verkehrsberuhigung des Rathausplatzes entsteht der Raum für eine den Rathausplatz belebende Außengastronomie. Eine entsprechende separate Nutzungsvereinbarung ist abzuschließen. Die Belange insbesondere des donnerstägig stattfindenden Rodaumarkts sind unbedingt zu beachten.

Im Umgang mit der bestehenden Bausubstanz des eigentlichen „Jägerhauses“ bzw. des Eckgebäudes „Dieburger Straße/ Trinkbrunnenstraße“ wird dem Bieter größtmöglicher Spielraum eingeräumt. Das „Eckgebäude“ kann niedergelegt werden. Ein Neubau hat aber charakteristische Elemente des Bestandsgebäudes aufzunehmen (insbesondere Gebäudehöhe, Dachform, Giebel). Zudem soll ein Neubau eine Fliesenfassade erhalten. Die Wiederverwendung der originalen Fliesen ist anzustreben. Eine diesbezügliche Prüfung ist durchzuführen.

Zu der angestrebten funktionalen Aufwertung des Platzbereichs gehört auch die Attraktivierung des Verbindungswegs vom Rathausplatz zur Kulturhalle, u.a. durch dessen Verbreiterung. Dieses setzt wiederum die Niederlegung der verschiedenen Anbauten des „Jägerhauses“ voraus.

2.2.) Bau- und Planungsrecht

Das Grundstück „Dieburger Straße 21“ (Gemarkung Ober-Roden, Flur 19, Flurstück 195/1) befindet sich nicht innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines rechtswirksamen Bebauungsplans. Da sich das Grundstück innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils befindet, ist die Zulässigkeit des Vorhabens grundsätzlich auf der Basis des § 34 Baugesetzbuch („Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“) zu beurteilen.

Aus den genannten Gremienbeschlüsse ergeben sich folgende bau- und planungsrechtliche Vorgaben:

- „Art der baulichen Nutzung“/ zulässige Nutzungen: gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss, zwingend ist das Vorsehen einer gastronomischen Nutzungseinheit; vorzugsweise Wohnnutzung in den Obergeschossen
- „Maß der baulichen Nutzung“: 2-3 Vollgeschosse, die Trauf- sowie die Firsthöhe des „neuen Jägerhauses“ darf diejenigen des benachbarten Kinderhorts an der Trinkbrunnenstraße nicht übersteigen
- Bauweise: offene Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche: Aufgrund der Vorgabe der Verbreiterung der bestehenden Fußwegeverbindung vom Rathausplatz zur Kulturhalle auf mindestens 5,0 m (davon ca. 3,2 m auf dem Grundstück des Kinderhorts) verringert sich die Bebaubarkeit des Grundstücks „Dieburger Straße 21“ entsprechend. Darüber hinaus ist das Abstandsflächenrecht gemäß § 6 Hessischer Bauordnung zu beachten! Im Falle des Neubaus des „Eckgebäudes“ ist der Fußweg der Dieburger Straße um 0,5 m (zu Lasten der bebaubaren Grundstücksfläche) zu verbreitern.

2.3.) Bauordnungsrecht

- Ein Neubau des „Eckgebäudes“ hat charakteristische Elemente des Bestandsgebäudes aufzunehmen (Gebäudehöhe, Dachform, Giebel).
- Ein Neubau des „Eckgebäudes“ soll eine Fliesenfassade erhalten. Die Wiederverwendung der originalen Fliesen ist anzustreben. Eine diesbezügliche Prüfung ist durchzuführen.
- In allen öffentlich zugänglichen Bereichen und Gebäudeteilen ist die Barrierefreiheit gemäß DIN 18040-1 zu gewährleisten.

2.4.) Stellplätze

Die für das Vorhaben erforderlichen Stellplätze sind gemäß der aktuell geltenden Fassung der Stellplatzsatzung der Stadt Rödermark zu ermitteln. Es ist anzustreben eine größtmögliche Stellplatzanzahl auf dem Grundstück selbst oder auf einem anderen Grundstück, welches sich in fußläufiger Erreichbarkeit (max. 200 m) befindet, herzustellen.

len. Sofern dies nicht möglich ist, ist die Verpflichtung zur Herstellung der erforderlichen Stellplätze gegen Zahlung eines Betrags von 7.000,00 Euro pro Stellplatz gegenüber der Stadt Rödermark abzulösen.

Die erforderlichen Abstellplätze für Fahrräder sind auf dem Grundstück nachzuweisen bzw. herzustellen.

3.) Verfahrensschritte

3.1.) PHASE 1: Teilnahmewettbewerb

Für den Teilnahmewettbewerb sind folgende Unterlagen einzusenden:

- Unterlagen zu drei aufgabenspezifischen Referenzobjekten aus den letzten 5 Jahren
- Aktuelle Bankauskunft
- Kreditreform-Auskunft
- VHB-Formular 124 (Eigenerklärung zur Eignung)
- VHB-Formular 234 Bietergemeinschaft (falls vorhanden)

Aus den Referenzen müssen hervorgehen: Ort des Projekts, Realisierungsjahr, Kostenumfang des Projekts, gestalterische Qualitäten, Projektbeteiligte.

Auswahlkriterien:

- Qualität der realisierten Projekte des Investors 50%
- Bonität des Investors 50%

Der Umfang der Referenzunterlagen soll 10 DIN A4-Seiten nicht überschreiten.

Die Unterlagen müssen bis zum Einsendeschluss (siehe HAD-Veröffentlichung) per Post bei der Vergabestelle eingegangen sein.

Bewerbungsfrist Phase 1:

03.07.2023

Beschränkung der Bieter, die zur Teilnahme aufgefordert werden sollen:

5 Teilnehmer

Aufforderung zur 2. Phase:

17.07.2023

3.2.) PHASE 2: Bieterwettbewerb

Für die 2. Phase des Vergabeverfahrens ist ein Konzept einzureichen, das das geplante Projekt visuell und verbal umreißt. Dieses Konzept soll der Vergabestelle in Papierform – in der Größe von maximal einem Blatt A1 – zugesendet werden. Aus diesem Konzept sollen städtebauliche Qualitäten, Qualitäten der Bauplanung und Nutzungsqualitäten für den Rathausplatz hervorgehen. Dieser Konzeptpräsentation ist ein Angebotsschreiben mit der Nennung des Kaufpreises oder des Erbpachtzinses beizufügen. Aus dem Angebot muss der Bieter eindeutig hervorgehen und es muss unterschrieben sein.

Zuschlagskriterien:

- Städtebauliche Qualität des Projektkonzepts 25%
- Architektonische Qualität des Konzepts 25%
- Kaufpreis oder Erbpacht 40%
- Nutzungsqualität des Konzepts in Bezug auf die Aufwertung des Rathausplatzes 10%

Der Bieter kann das Grundstück über Kauf oder Erbpacht erlangen. Um die Angebote von Kaufpreis und Erbpacht für die Bieter vergleichbar zu machen, wird die nachfolgende Tabelle vorgegeben. Zwischenwerte sind zu interpolieren. Die Tabelle schließt nach oben mit 40 Punkten ab. 1 Punkt entspricht in der Gesamtbewertung einem Prozent.

Interpolationstabelle		
Kaufpreis	Erbbauzins	Bewertung
124.422 €	6.815 €	40 Punkte
119.238 €	6.531 €	35 Punkte
114.054 €	6.248 €	30 Punkte
108.869 €	5.963 €	25 Punkte
103.685 €	5.680 €	20 Punkte
98.501 €	5.396 €	15 Punkte
93.317 €	5.112 €	10 Punkte
88.132 €	4.828 €	5 Punkte
82.948 €	4.544 €	0 Punkte

Abgabefrist Phase 2 / Submission:

16.10.2023

Der Eröffnungstermin ist im Rathaus Ober-Roden, Dieburger Straße 13-17 um 11.00h im Raum Saalfelden.

Ausführungszeitraum / Fristen:

Der Bieter muss im Zeitraum von einem halben Jahr beim Bauamt einen genehmigungsfähigen und vollständigen Bauantrag eingereicht haben. Er muss das geplante Gebäude nach Baugenehmigung in einem Zeitraum von 1,5 Jahren fertigstellen. Die im Wettbewerb vorgeschlagene Nutzungskonzeption muss umgesetzt und mindestens 5 Jahre beibehalten werden. Sofern dies nicht geschieht, hat die Stadt das Recht, das Geschäft rückabzuwickeln.

Vorbehalt:

Der Auslober behält sich vor, bei einem wirtschaftlich oder gestalterisch unzumutbaren Ergebnis der Ausschreibung das Verfahren aufzuheben.

Gremium zur Bewertung der Kriterien Städtebau, Gestaltung und Nutzungsqualität:

- Jörg Rotter (Bürgermeister)
- Andrea Schülner (1. Stadträtin)
- Thomas Kron / FBL Bauverwaltung
- Thomas Papp / FAL Stadtplanung
- Dr. Ludwig Schwab / FAL Gebäudewirtschaft

Fragen zum Verfahren sind zu richten an die folgende E-Mailadresse:

ludwig.schwab@roedermark.de

Rückfragen werden zunächst gesammelt. Die Antworten werden gleichlautend schriftlich per E-Mail allen Bietern zur Verfügung gestellt.

Bewerber können sich zur Nachprüfung behaupteter Verstöße gegen die Vergabebestimmungen wenden an: Vergabekammer des Landes Hessen beim Regierungspräsidium Darmstadt, Wilhelminenstraße 1-3, 64283 Darmstadt.

Rödermark 26.04.2023

Dr. Ludwig Schwab / KBR Gebäudewirtschaft