

# Vergabe von Grundstücken zur Bebauung mit Geschosswohnungen

## Baugebiet Lehrte „Manskestraße Nord-West“

### Inhalt:

Objektbeschreibung.....	2
Rahmenbedingungen .....	3
Bewerbungsunterlagen und -kriterien.....	5
Ausschreibungsverfahren .....	9
Anlagen .....	11

## Objektbeschreibung

### Verkauf von städtischen Grundstücken im Baugebiet Lehrte „Manskestraße Nord-West“ zur Errichtung von Geschosswohnungen

#### Lage der Grundstücke

Das Baugebiet „Manskestraße Nord-West“ liegt in der nordöstlichen Kernstadt, ca. 1,8 km vom Bahnhof Lehrte entfernt. Es hat eine Größe von ca. 5,9 ha und erfüllt vielfältige Wohnwünsche in zentraler Lage in der Lehrter Kernstadt. Neben den Grundstücken für Mehrfamilien- und Reihenhäuser gibt es 31 bereits größtenteils vermarktete Baugrundstücke für die Einzel- und Doppelhausbebauung. Innerhalb des Baugebietes soll ein Spielplatz geschaffen werden. Die Kindertagesstätte „EntdeckerWelt“ wurde bereits in Betrieb genommen.

Die Bebauung im Umfeld des Plangebietes ist homogen durch Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Reihen- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine angemessene Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungen angestrebt. Das Baugebiet ist dementsprechend gegliedert. Die Grundstücke für die Reihenhäuser sind im Osten des Plangebietes, südlich der Kita, vorgesehen. Weitere Reihenhausgrundstücke sind im Inneren des Baugebietes, westlich der Grundstücke für die Bebauung mit Einfamilienhäusern, geplant. Die Erschließung erfolgt über den Helmut-Schmezkow-Ring. Die Grundstücke für den Geschosswohnungsbau befinden sich im westlichen Plangebiet an der Straße „Auf den Blockäckern“ sowie südlich angrenzend an den Spielplatz im Inneren des Baugebietes.

Die Lage der Grundstücke ist der Anlage 1 „Lageplan“ zu entnehmen.

#### Zielgruppe

Die Ausschreibung richtet sich sowohl an Bauträger und Wohnungsbaugesellschaften als auch an Privatpersonen.

## Grundstücksgröße

Im Baugebiet Lehrte „Manskestraße Nord-West“ werden folgende Flurstücke zur Bebauung mit Geschosswohnungen angeboten:

Grundstück A: Gemarkung Lehrte, Flur 40, Flurstück 12/3, Größe 1.492 m

Grundstück B: Gemarkung Lehrte, Flur 40, Flurstück 12/21, Größe 1.793 m<sup>2</sup>

Die Grundstücke C und D stehen für eine Vermarktung nicht zur Verfügung.

## Verkaufspreis

Der Verkaufspreis für Geschosswohnungsbaugrundstücke beträgt für das Baugebiet „Manskestraße Nord-West“ 260 €/m<sup>2</sup>. Daraus ergeben sich folgende Einzelpreise:

Grundstück A:	387.920,00 €
Grundstück B	466.180,00 €

Näheres zu den einzelnen Grundstücken (mit Maßangaben) ist der Anlage 2 „Details Grundstücke“ zu entnehmen.

Die Erschließungsbeiträge sowie die Schmutz- und Abwasserbeiträge sind in den Verkaufspreisen enthalten. Diese werden im Grundstückskaufvertrag gesondert ausgewiesen.

## Rahmenbedingungen

### Städtebauliche Zielsetzung

Mit dem Baugebiet „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte soll der vorhandene Neubaubedarf an Wohnungen und die allgemeine Nachfrage nach Bauland gedeckt werden. Die Stadt Lehrte hat sich zum Ziel gesetzt, sowohl in der Kernstadt als auch in allen Ortsteilen ein angemessenes und vielfältiges Wohnungsangebot sicherzustellen, um die Wohnbedarfe, die sich aus der Eigenentwicklung und dem Zuzug ergeben, zu decken.

## Infrastruktur

In der Kernstadt Lehrte leben derzeit rund 24.160 Einwohner und Einwohnerinnen. Lehrte liegt ca. 18 km östlich der Landeshauptstadt Hannover.

Die Verkehrsanbindung der Kernstadt Lehrte ist hervorragend, denn die Autobahnen 2 und 7 sowie die Bundesstraße 65 sind schnell zu erreichen. Auch der Bahnhof Lehrte bietet eine direkte Verbindung nach Hannover, sowie nach Hildesheim, Celle, Braunschweig, Rheine und Wolfsburg.

Im Nahbereich des Baugebietes sind Schulen und Kindertagesstätten sowie Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs vorhanden. Die Buslinie 965 schließt das Baugebiet mit Haltestellen an der Manskestraße und an der Schützenstraße an den ÖPNV an. Der Bahnhof Lehrte ist rund 1,2 km entfernt.

## Planungsrecht – Festsetzungen des Bebauungsplans

Im Bereich der westlichen Bauzeile ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen, die sich auf insgesamt vier Baugrundstücke aufteilt. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück A an der Straße „An den Blockäckern“ eine Bebauung in offener Bauweise mit zwei bis drei Vollgeschossen fest. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 14 Meter. Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,4 festgesetzt, die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 1,0. Für das Grundstück B südlich des Spielplatzes im Inneren des Baugebietes setzt der Bebauungsplan eine Bebauung in offener Bauweise mit zwei Vollgeschossen fest. Die maximale GRZ beträgt 0,4, die GFZ ist mit 0,8 festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen ist nicht begrenzt, um dem Bedarf an kleinen Wohnungen (bis 45 m<sup>2</sup>) für Einzelpersonen aber auch Wohnungen der oberen Größenklasse (ab 80 m<sup>2</sup>) für Familien gerecht zu werden.

Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan 00/112 „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte zu entnehmen, der diesem Exposé beiliegt (siehe Anlage 5 „Auszüge Bebauungsplan 00/112“).

# Bewerbungsunterlagen und -kriterien

## Bewerbungsunterlagen – Inhalt und Verfahren

Das Bewerbungs- und Vergabeverfahren erfolgt in zwei Stufen:

- Stufe 1 – Zulassungsprüfung
- Stufe 2 – Auswahl durch Bewertungskommission

### Stufe 1:

Zugelassen werden nur diejenigen Bewerbungen, die folgende Kriterien erfüllen:

1. Die Bewerberin oder der Bewerber muss die finanzielle Leistungsfähigkeit für die Umsetzung eines solchen Projekts besitzen. Hierzu muss mindestens eine Bestätigung einer Bank zur Finanzierung des Vorhabens vorgelegt werden. Die Stadt Lehrte behält sich vor, weitere Nachweise anzufordern (zum Beispiel Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes und der Berufsgenossenschaft).
2. Aus Gründen der Barrierefreiheit muss der Einbau eines Fahrstuhls in den Konzepten erkennbar sein.
3. Die Festsetzungen des Bebauungsplans 00/112 „Manskestraße Nord-West“ in Lehrte sind einzuhalten.
4. Mit der Bewerbung ist ein mit einer Architektin oder einem Architekten erstelltes Bebauungs- und Nutzungskonzept einzureichen. Dieses bildet die Basis der Vergabeentscheidung. Es muss folgende zusätzliche Unterlagen enthalten:
  - Schriftliche Konzeptbeschreibung
  - Lageplan / Freiflächenplan Maßstab 1:500
  - Grundrisse der jeweiligen Geschosse 1:200  
(Aus den Grundrissen müssen aufgrund der unter 2. genannten Anforderungen die Wohnungs- und Zimmergrößen hervorgehen.)
  - Ansichten 1:200
  - Benennung der Materialien für Gebäude, Dächer, Fassade und Einfriedungen

Die einzureichenden Pläne müssen in DIN A3-Format und ungebunden eingereicht werden.

## Stufe 2:

Die Bewertung zur Vergabe der Geschosswohnungsbaugrundstücke erfolgt zum einen anhand städtebaulicher und quartiersbezogener Kriterien, zum anderen anhand von wohnungspolitischen Kriterien.

Als **städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien**, die im Weiteren näher ausgeführt werden, werden gewertet:

- Integration in das Gebiet/Quartier, siedlungsgerechte Gestaltung
- Gestaltung Hochbau/Baukubatur/Fassade/Baumaterialien
- Gliederung und Gestaltung des Außenraumes, Anordnung der Stellplätze

Das Baugebiet „Manskestraße Nord-West“ ist von Wohnsiedlungen unterschiedlicher Entstehungszeiten in offener Bauweise umgeben. Die überwiegende Ein- und Zweifamilienhausbebauung der Schützenstraße ist vor den 1920er Jahren entstanden. Die Siedlerhäuser der Manskestraße, des Herzogswegs sowie die nördliche Bebauung des Kreuzbuchenwegs sind in den 50er Jahren entstanden. Diese Bebauung ist geprägt von ein- und zweigeschossigen Siedlungshäusern sowie Reihenhäusern. Der Bebauungsplan setzt eine Örtliche Bauvorschrift gem. § 84 Niedersächsische Bauordnung (ÖBV) fest. Gemäß der ÖBV sind im Baugebiet „Manskestraße Nord-West“ Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- als auch Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Weiterhin sind rote, braune und braunschwarze Dächer in nichtglänzenden Materialien für die bestehenden Siedlungshäuser typisch.

Auf gestalterische Vorgaben zur Fassadengestaltung wird verzichtet, da eine einheitliche Gestaltung schnell zu Uniformität führt.

Die zukünftige Bebauung soll eine siedlungsgerechte und regionale Gestaltung aufweisen und sich harmonisch ins Siedlungsgefüge einfügen.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück anzuordnen. Hierbei soll sich in der Ortslage von Lehrte an die Zone I der Stellplatzsatzung der Stadt Lehrte orientiert werden. Das ergibt folgenden Stellplatzschlüssel:

Einstellplätze (Esp.) je Wohneinheit (WE):

über 30 m<sup>2</sup> bis 60 m<sup>2</sup> 0,75 Esp./WE

über 60 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> 1,00 Esp./WE

über 100 m<sup>2</sup> 1,25 Esp./WE

Für Wohnungen bis 30 m<sup>2</sup> sind keine Einstellplätze nachzuweisen.

Zur Erschließung wird pro Grundstück eine Zufahrt in der maximalen Breite von 5 m gewährt.

Folgende Kriterien an die Gestaltung der zukünftigen Bebauung werden daher bezugnehmend auf die oben formulierten städtebaulichen Rahmenbedingungen positiv gewertet:

- Ausformulierung einer siedlungsgerechten und regionalen Gestaltung des Gebäudes bzw. der Gebäude sowie Anordnung auf dem Grundstück
- siedlungsgerechte Kubatur und Materialität der Bebauung
- Gliederung und Gestaltung der nicht versiegelten Grundstücksflächen zur Durchgrünung des Quartiers
- Verträgliche Anordnung der Stellplätze im Hinblick auf die Nutzungsansprüche der Bewohnerinnen und Bewohner/ Außenwohnbereiche sowie eine Eingrünung der Stellplätze

Als **wohnungspolitische Kriterien**, die im Weiteren näher ausgeführt werden, werden gewertet:

- Wohneinheiten und Wohnungsgrößen: Anzahl, Zielgruppen etc.
- Orientierung am Wohnraumversorgungskonzept bzw. -bedarf
- Besondere Bedarfe

Die Stadt Lehrte hat im Jahr 2015 ein Wohnraumversorgungskonzept aufgestellt, das u. a. Aussagen zum zukünftigen Wohnungsbedarf und zu kommunalen Zielen der örtlichen Wohnraumversorgung trifft. Zur Deckung der örtlichen Wohnraumversorgung formuliert das Wohnraumversorgungskonzept Lehrte die nachfolgend zusammengefassten Ziele und Handlungsempfehlungen:

- Sicherstellung eines angemessenen und vielfältigen Wohnraumangebotes
- Flächensparender Wohnungsneubau mit Ausrichtung auf integrierte Lagen
- Den wachsenden besonderen Bedarfen gerecht werden
- Angemessene Wohnraumversorgung in allen Ortsteilen und insbesondere in gut integrierten Lagen sicherstellen

Ein vielschichtiges Wohnungsangebot und eine gute soziale Durchmischung ist daher ein wesentliches Stadtentwicklungsziel von Lehrte.

Aufgrund der Veränderung in der Bevölkerungsstruktur hin zu einer älter werdenden Bevölkerung in Lehrte, ist ein ausreichendes Angebot an barrierefreien Wohnungen mit guter fußläufiger Infrastrukturversorgung zu schaffen. Gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnformen sollen einen Beitrag zur Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes darstellen.

Es besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnungen der unteren und oberen Größenklassen (bis 50 m<sup>2</sup> und ab 80 m<sup>2</sup>), nicht nur im Mietwohnungsbau. Darüber hinaus wurde ein unzureichendes Angebot an barrierefreien Wohnungen festgestellt. Folgende Kriterien werden daher im Hinblick auf das Wohnungskonzept positiv gewertet:

- Anzahl und Vielschichtigkeit der bereitgestellten Wohnungen
- Wohnungsgrößen, die sich an der Nachfrage des Wohnraumversorgungskonzeptes orientieren
- Flexible Wohnungsgrundrisse, die für unterschiedliche Nutzergruppen geeignet sind
- Konzepte für gemeinschaftliches Wohnen bzw. soziale Konzepte wie Altenwohnen oder Angebote für Menschen mit Behinderung

#### Bewerbungsunterlagen – Einreichungsform

Die Einreichung der Bewerbungsunterlagen hat teilweise **anonym** zu erfolgen. Die unter 1. – 4. genannten Unterlagen sind namentlich einzureichen; die in der Stufe 1 unter 5. genannten Konzepte bzw. Pläne sind von den restlichen benötigten Unterlagen zu trennen und **in anonymisierter Form in einem separierten Umschlag den restlichen Unterlagen beizulegen**. Auf dem Umschlag mit den anonymisierten Unterlagen ist der Buchstabe des Grundstücks (A oder B) zu vermerken. Die Einreichung der unter 5. genannten Unterlagen in nicht anonymisierter Form sowie unvollständige Unterlagen führen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

# Ausschreibungsverfahren

## Verfahrensablauf

Alle nach Stufe 1 fristgerecht eingegangenen und zulässigen Konzepte werden gemäß § 6 der Vergaberichtlinie anonymisiert von einer Bewertungskommission beurteilt. Der Entscheidungsfindung dienen die ausgeführten Beurteilungskriterien der beigefügten Bewertungsmatrix (siehe Anlage 4).

Insgesamt können mit einer Bewerbung 1000 Punkte erreicht werden: 500 Punkte im Bereich der städtebaulichen und quartiersbezogenen Kriterien, 500 Punkte im Bereich der wohnungspolitischen Kriterien. Bei den einzelnen Kriterien in den beiden Bereichen wurde eine Gewichtung hinterlegt.

Die Bewerbung wird in den jeweils zu beurteilenden Kriterien mit einer „Schulnote“ (z. B. Note 1 = 100%ige Erfüllung des Kriteriums) bewertet, so dass aufgrund der vorgenommenen Gewichtung eine Punktzahl (durch Multiplikation der Note mit der maximal möglichen Punktzahl in dem jeweiligen Kriterium) errechnet wird. Die einzelnen Punktzahlen werden addiert.

Nach Bewertung aller Bewerbungen erhält die Bewerberin oder der Bewerber mit der höchsten Punktzahl den Zuschlag. Bei Punktgleichheit der eingereichten Konzepte entscheidet das Los. Alle übrigen Bewerbungen bilden nach ihrer Punktzahl die Reihenfolge der Ersatzbewerberinnen und -bewerber.

Ein Anspruch auf die Eröffnung eines Vergabeverfahrens besteht nicht.

Es handelt sich bei der Ausschreibung um eine für die Stadt Lehrte unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten. Das damit verbundene Verkaufsangebot steht unter dem Vorbehalt der politischen Beschlussfassung. Wenn der erforderliche Beschluss, also die Zustimmung des Rates der Stadt Lehrte, vorliegt, kann dieser Kaufvertrag von einem Notariat, das die Stadt Lehrte vorgibt, beurkundet werden.

### **Die Bewerbung ist auch zeitgleich für beide Grundstück möglich.**

Eine Bewerbung ist grundsätzlich um ein oder beide Grundstücke möglich. Allerdings ist im Falle der Bewerbung um beide Grundstücke A und B eine schriftliche Bestätigung beizufügen, dass im Falle der Zuschlagserteilung für lediglich ein Grundstück das Vorhaben für eben dieses auch umgesetzt wird.

Die Bewerbung ist unter Angabe der Grundstücksbezeichnung schriftlich an die unten genannte Anschrift zu richten. Bewerbungen über Internet (E-Mail) werden nicht

angenommen. Eine Erstattung der Bewerbungskosten, die den Bewerberinnen und Bewerbern durch die Bearbeitung entstehen, ist ausgeschlossen.

Die Käuferin oder der Käufer trägt die Kosten des Grunderwerbs und seiner Durchführung sowie eventuelle Vermessungskosten bei einer weiteren Aufteilung des Grundstücks bzw. der Grundstücke.

Die Käuferin oder der Käufer muss sich vertraglich verpflichten, innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsbeurkundung mit der Errichtung des Geschosswohnungsbaus zu beginnen. Weiterhin wird der Kaufvertrag mit der Auflage versehen, die Geschosswohnungen nach dem eingereichten Konzept zu errichten. Etwaiges Nichteinhalten der vertraglichen Fristen und Auflagen würde der Stadt Lehrte den Rücktritt vom Vertrag ermöglichen und/ oder eine Vertragsstrafe auslösen.

Bewerbungen sind in einem verschlossenen Umschlag mit dem **Hinweis** „**Bewerbung Geschosswohnungsbau Lehrte**“ bis zum

**28.02.2025 (Datum des Eingangsstempels)**

schriftlich an folgende Anschrift zu richten:

Stadt Lehrte  
Rechnungsprüfungsamt  
Rathausplatz 1  
31275 Lehrte

Zur Sicherung der Anonymität der Bewerbungen wird darum gebeten, von Rückfragen abzusehen.

## Auskünfte

*Grunderwerb:*

Stadt Lehrte  
Fachdienst Finanzen und  
Liegenschaften  
Rathausplatz 1  
31275 Lehrte

Frau Warnholz  
Tel. 05132 505-1464  
Fax. 05132 505-1499  
E-Mail: [liegenschaften@lehrte.de](mailto:liegenschaften@lehrte.de)

*Planungsrecht:*

Stadt Lehrte  
Fachdienst Stadtplanung  
Rathausplatz 1  
31275 Lehrte

Frau Durke  
Tel. 05132 505- 4104  
Fax. 05132 505-4099  
E-Mail: [sarah.durke@lehrte.de](mailto:sarah.durke@lehrte.de)

*Baugenehmigung / Bauordnungsrecht:*

Stadt Lehrte  
Fachdienst Bauordnung  
Rathausplatz 1  
31275 Lehrte

Frau Stamm  
Tel. 05132 505-4200  
Fax. 05132 505-4099  
E-Mail: [marion.stamm@lehrte.de](mailto:marion.stamm@lehrte.de)

## Anlagen

- Anlage 1 – Lageplan
- Anlage 2 – Details Grundstücke
- Anlage 3 – Auszug Ortsplan
- Anlage 4 – Bewertungsmatrix
- Anlage 5 – Auszüge Bebauungsplan 00/112