

GRUNDSTÜCKSANGEBOT

BORCHERDINGSTRASSE 10 + 10A, 28757 BREMEN
IMMOBILIEN BREMEN, THEODOR-HEUSS-ALLEE 14, 28215 BREMEN

Stand: Februar 2023



INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 01 | Lage..... | 4 |
| | Stadtteil | |
| | Grundstück | |
| | Verkehrsanbindung | |
| 02 | Objekt..... | 5 |
| | Grundstücksbeschreibung | |
| 03 | Erbbaurecht..... | 5 |
| | Erbbaurechtsvergabe | |
| | Gebäudewertentschädigung | |
| | Heimfall/ Beendigung durch Zeitablauf | |
| | Finanzierungszusage | |
| | Lieferung | |
| | Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags | |
| | Vorkaufsrecht der Stadtgemeinde Bremen | |
| | Beleihung des Erbbaurechts | |
| 04 | Rechtliche Rahmenbedingungen..... | 8 |
| | Bestehendes Planungsrecht | |
| | Städtebauliche Anforderungen | |
| | Grundbuch / Baulasten | |
| | Leitungsrechte | |
| 05 | Technische Rahmenbedingungen..... | 10 |
| | Altlasten | |
| | Bodendenkmalpflege | |
| | Baugrund / Grundwasser | |
| | Kampfmittel | |
| | Energieeffizienz/ Erneuerbare Energien | |
| | Denkmalschutz | |
| | Fördermöglichkeiten | |
| 06 | Aufgaben des Erwerbers..... | 13 |
| | Gestaltungsgremien | |
| | Bauverpflichtung | |
| | Wohnraumförderung | |
| 07 | Mieten und Pachten..... | 14 |
| 08 | Vergabe..... | 14 |
| | Teilnahmebedingungen | |
| | Art des Verfahrens | |
| | Aufhebungsvorbehalt | |
| | Angebotsbewertung | |
| | Erläuterungen zu den o.g. Wertungskriterien | |
| | Auswahlgremium | |
| | Besichtigungstermine | |
| | Rückfragekolloquium | |
| | Anforderungen im Rahmen der Verbindlichen Klärung | |
| | Angebotsfrist | |
| | Teilnahmebedingungen/ Bewerbungsbedingungen | |
| | Ortsbesichtigungen | |
| 09 | Ansprechpartnerin..... | 24 |
| 10 | Anlagen..... | 25 |
| 11 | Weitere Informationen..... | 29 |
| 12 | Rechtliche Hinweise..... | 30 |

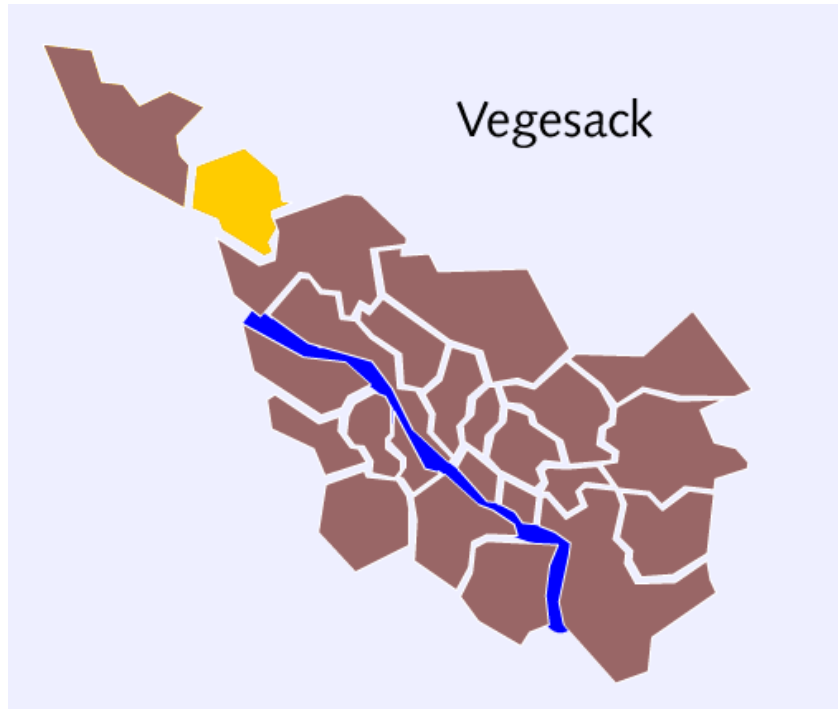
Das vorliegende Exposé bietet Bewerber*innen einen Überblick über

- das zu vergebende Grundstück,
- die damit im Zusammenhang stehenden, von der ausschreibenden Stelle formulierten, städtebaulichen sowie vertraglichen und liegenschaftsbezogenen Anforderungen
- die Struktur und den Ablauf des Vergabeverfahrens.

Das Grundstück ist ausschließlich zur Vergabe an interessierte Baugemeinschaften vorgesehen.

- Die Stadt Bremen verfolgt das Ziel, Vorbilder für städtische Wohn- und Lebensformen zu unterstützen, indem vielfältige und lebendige Quartiere mit hohem Lebens- und Identifikationswert für ganz unterschiedliche Nutzerinnen und Nutzer geschaffen werden. Gemeinschaftliche Wohnprojekte tragen in besonderer Art und Weise zur Wohn- und Lebensqualität der Stadtteile bei und bedeuten darüber hinaus Nachbarschaftshilfe und Engagement. Dabei gilt es, Privatheit, individuelle Architektur in einem attraktiven Wohnumfeld und funktionierende Nachbarschaft miteinander zu vereinen.
- Mit der Bereitstellung von stadteigenen Baugrundstücken für gemeinschaftliches Wohnen kann der Nachfrage nach alternativen Modellen des Zusammenwohnens in Form von innovativen Gemeinschaftsprojekten entsprochen werden.
- Ziel ist es, dass hohe, individuell gestaltete Wohnqualität entsteht und auf diese Weise zugleich eine Alternative zum Fortzug aus den innerstädtischen Gebieten aufgezeigt werden kann. Nicht zuletzt geht es auch darum, die Spielräume für die Stadtentwicklung mit dem Segment des kleinteiligen und gemischten Wohnungsbaus qualitativ hochwertig in den Innenbereichen zu erweitern.
- Deshalb richtet sich diese Ausschreibung ausschließlich an Baugruppenprojekte, die gemeinschaftliches Wohnen umsetzen und sich aktiv in die bestehende Nachbarschaft integrieren.
- Interessierten Baugemeinschaften wird durch Abgabe eines **konzeptionellen Angebotes** die Möglichkeit geboten, dieses Grundstück im Erbbaurecht sowie das unter Denkmalschutz stehende Gebäude zum Festpreis zu erhalten, zu sanieren und mit einem neuen Wohngebäude zu ergänzen.

Immobilien Bremen vergibt im Auftrag der Stadtgemeinde Bremen die ca. 3.035 m² große, teilweise bebaute Fläche des Grundstücks Borcheringstr. 10 und 10A im Stadtteil Vegesack im Erbbaurecht.



Stadtteil

Das Objekt liegt in Bremens Stadtteil Vegesack.

Informationen zum Stadtteil sind zu finden unter:
www.bremen.de/bremen/stadtteile

Grundstück

Das Grundstück hat die Katasterbezeichnung VR 171, Flurstücke 379 sowie 378, 380 (jeweils Teilflächen).

Die Größe der Erbbaurechtsfläche beträgt ca. 3.035 m².

Verkehrsanbindung

Das Grundstück wird über eine bereits vorhandene Zufahrt von der östlich angrenzenden Borcheringstraße erschlossen.

In etwa einem Kilometer Entfernung liegen jeweils die Auffahrten Bremen-Vegesack-Mitte und Bremen Vegesack-Hafen, die beide auf die A270 führen.

In ca. 500 Meter Entfernung befindet sich der Bahnhof Vegesack mit der Verbindung zum Bremer Zentrum. Ebenfalls am Bahnhof befindet sich der größte Busumsteigeplatz in Bremen-Nord mit den Buslinien 90, 90E, 91, 91, 94, 95, 98, 677, N7 und N61.

Grundstücksbeschreibung

Auf dem Grundstück befinden sich zwei ehemalige Schulbauten aus den Baujahren 1845 und 1863 sowie eine Doppelgarage und im rückwärtigen Grundstücksbereich ein Carport. Beide ehemaligen Schulgebäude werden als Ensemble aufgrund ihrer ortshistorischen Bedeutung als erhaltenswert beurteilt, jedoch steht nur eines der Gebäude unter Denkmalschutz. Entlang der Grundstücksgrenzen, insbesondere an der Borcheringstraße und auf der Fläche befindet sich Baum- und Strauchbewuchs, der teilweise unter Schutz steht.



Abb: Ansicht Gebäude Borcheringstr. 10

ERBBAURECHT

03

Das Grundstück wird in dem Zustand vergeben, in dem es sich derzeit befindet und wie Bremen es rechtlich und tatsächlich besitzt. Die Vergabe erfolgt freibleibend provisionsfrei. Die endgültige Entscheidung über die Grundstücksvergabe treffen die durch Immobilien Bremen zu beteiligenden Aufsichtsgremien. Alle mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrags und seiner Durchführung verbundenen Kosten (z.B. Vertrags- und Vermessungskosten, Grundbuchumschreibung etc.) gehen zu Lasten der Erbbauberechtigten.

Die Ausschreibung richtet sich ausschließlich an Baugemeinschaften, die das unter Denkmalschutz stehende, ehemalige Schulhaus sanieren und herrichten und Ergänzungsbauten für gemeinschaftliche Wohnzwecke auf dem Grundstück errichten. Hierfür ist ein konzeptionelles Angebot einzureichen (vgl. auch Punkt 8 „Vergabe“).

Erbbaurechtsvergabe

Für das Grundstück Borcheringstr. 10 und 10A soll ein langjähriges Erbbaurecht (99 Jahre) vergeben werden. Zwischen der Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch Immobilien Bremen, und der Baugemeinschaft soll ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen werden. Die konzeptionellen Kriterien der Grundstücksvergabe sollen im Erbbaurechtsvertrag abgesichert werden.

Die Erbbaurechtsvergabe beinhaltet eine Bauverpflichtung zur Herstellung gemeinschaftlichen Wohnraums. Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich, das Bauvorhaben eigenverantwortlich zu planen und innerhalb einer noch festzulegenden Frist bezugsfertig herzustellen. Im Fall der nicht fristgemäßen Erfüllung steht der Stadtgemeinde Bremen eine Vertragsstrafe in noch zu ermittelnder Höhe zu.

Die folgenden Angaben sind eine Festlegung unter Zugrundelegung eines ca. 3.035 m² großen Erbpachtgrundstücks.

Der Bodenwert ist ein Festpreis und beträgt 1.080.000,- €.

Die jährliche Erbbauzinsforderung für Grund und Boden ist wie folgt festgelegt:

| | Erbbauzins (grund- buchlich) | erste 20 Jahre (schuld- rechtlich) | nach Ablauf von 20 Jahren |
|--------------------------|------------------------------------|--|---------------------------------|
| Gemeinschaftl. Wohnen | auf Basis von 2% | auf Basis von 1% | auf Basis von 2% |

Gebäudewertentschädigung

Für die auf dem zu vergebenden Grundstück befindlichen Gebäude ist eine einmalige Gebäudewertentschädigung der Erbbauberechtigten an die Stadtgemeinde Bremen zu leisten. Die Forderung beträgt für den **Gebäudeentschädigungswert 80.000 €.**

Heimfall/ Beendigung durch Zeitablauf

Nach ordnungsgemäßigem Ablauf des Erbbaurechts bzw. im Heimfall wird die Erbbauberechtigte für die auf dem Erbbaurechtsgrundstück stehenden Bauwerke regulär mit zwei Dritteln des gemeinen Wertes (Verkehrswertes), der zum Zeitpunkt der Vertragsbeendigung vom Gutachterausschuss Bremen ermittelt wird, durch die Stadtgemeinde Bremen entschädigt bzw. vergütet.

Finanzierungszusage

Die Finanzierung der Gesamtinvestition muss vor Vertragsabschluss sichergestellt sein. Der schriftliche Finanzierungsnachweis bzw. die schriftliche Bestätigung der das Projekt incl. aller Nebenkosten finanzierenden Bank ist der ausschreibenden Stelle spätestens vor der Befassung des Haushalts- und Finanzausschusses (sh. Terminplan Stufe 2) vorzulegen. Wird die Finanzierungsbestätigung trotz Nachfristsetzung durch Immobilien Bremen nicht vorgelegt, können keine Verträge mit der Bewerberin geschlossen werden.

Lieferung

Die Lieferung des Objekts erfolgt 4 Wochen nach Vorliegen der ersten Baugenehmigung für die neue Wohnbebauung bzw. die Sanierung/ den Umbau der vorhandenen Gebäude und Eingang der einmaligen Gebäudewertentschädigungszahlung.

Ab dem Tag der Lieferung hat die Erbbauberechtigte bis zum erfolgten Grundbucheintrag (Laufzeitbeginn des Erbbaurechtsvertrags) der Grundstückseigentümerin Stadtgemeinde Bremen eine Nutzungsent-schädigung in Höhe des Erbbauzinses zu zahlen.

Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags

Die Vertragslaufzeit beginnt mit dem Tag der Eintragung des Erbbau-rechts ins Grundbuch. Die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags soll 99 Jahre betragen.

Vorkaufsrecht der Stadtgemeinde Bremen

Die Erbbauberechtigte bestellt der Grundstückseigentümerin ein dinglich zu sicherndes Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle.

Beleihung des Erbbaurechts

Die Belastung des Erbbaurechts mit einer Hypothek, Grund- oder Ren-tenschuld oder einer Reallast bedarf der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin. Die Erbbauberechtigte hat der Grundstück-seigentümerin vor Eintrag einer Grundschild im Erbbaugrundbuch alle, den Darlehensvertrag betreffenden Unterlagen incl. der dazu-gehörigen Zweckvereinbarung mit ihrer Bank oder Sparkasse und alle von der Grundstückseigentümerin geforderten Unterlagen für die Wertermittlung zur Zustimmung vorzulegen. Die Kosten trägt die Erbbauberechtigte.

Die Grundstückseigentümerin stimmt der Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten in der Regel zu, wenn diese

- im Rang nach dem Erbbauzins und dem Vorkaufsrecht der Grundstückseigentümerin eingetragen werden und
- zum Zwecke der Finanzierung der Baukosten auf dem Erbbau-grundstück bewilligt werden und
- zugunsten von inländischen Kreditinstituten, die der Aufsicht der BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) unter-liegen, bestellt werden und
- insgesamt in der Höhe die geschätzte Vergütung im Heimfall nicht übersteigen.

Einer Beleihung über 70 % des Erbbaurechtswertes stimmt die Stadt-gemeinde Bremen in der Regel nicht zu.

Das Grundstück wird frei von Erschließungsbeiträgen und Kanalbaubei-trägen für den jetzigen Ausbauzustand vergeben. Die Erbbauberechtig-te trägt für die auf dem Grundstück erforderlichen Neuanschlüsse die Kanalanschlussgebühren.

Alle mit dem Abschluss des Grundstücksvertrags und dessen Durchführung verbundenen Kosten (z.B. Vertrags- und erforderliche Vermessungskosten, Grundbuchumschreibung etc.) gehen zu Lasten der Erbbauberechtigten.

Baugrund-/ Bodenuntersuchungen o. ä. vor Beurkundung können bei Bedarf nach Terminabsprache vorgenommen werden. Die Flächen sind nach den Untersuchungen ordnungsgemäß wiederherzustellen. Alle in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten sind von der Bewerberin zu tragen, sie werden nicht von der Stadtgemeinde Bremen übernommen. Entschädigungs-, Haftungs- und Ersatzansprüche, auch Dritter, gegenüber der Stadtgemeinde Bremen werden ausgeschlossen.

RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

04

Bestehendes Planungsrecht

Das Grundstück Borchherdingstraße 10 und 10A liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtsgültigen Bebauungsplanes und damit im unbeplanten Innenbereich. Die Zulässigkeit für Vorhaben auf dem Grundstück wird nach § 34 BauGB beurteilt.

Ein Vorhaben ist dort zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Die nähere Umgebung entspricht nach Art ihrer baulichen Nutzung zurzeit einem allgemeinen Wohngebiet, sodass sich die Vorhabenzulässigkeit in diesem Aspekt aktuell aus § 4 BauNVO ergibt. Das Maß der baulichen Nutzung wird geprägt durch ein- und zweigeschossige Gebäude die überwiegend in offener Bauweise in bis zu drei Baureihen errichtet wurden.

Das Gebäude Borchherdingstr. 10 steht unter Denkmalschutz. Die Nutzung des Gebäudes Borchherdingstraße 10A ist aufgrund seiner Grenzständigkeit abhängig von der Mitwirkungsbereitschaft der angrenzenden Kirchengemeinde, die auf ihrem Grundstück erforderliche Abstandsflächen- und Brandschutzbaulasten eintragen lassen müsste. Die Kirchengemeinde hat sich zum Zeitpunkt dieser Ausschreibung noch nicht abschließend dazu positioniert. Falls diese Baulasten nicht eingetragen werden können, müssten entsprechende Brandschutzmaßnahmen an dem Gebäude vorgenommen werden.

Die im Bereich der Borchherdingstraße stehenden Lindenbäume sind zu erhalten und in den Entwurf zu integrieren. Die auf der Fläche vorhandenen Bäume stehen teilweise unter Schutz und sind nach Möglichkeit ebenfalls zu erhalten.

Auf dem Grundstück befindet sich ein bestehender, nicht genehmigter Carport, welcher rückwärtig des Gebäudes Borcheringstraße 10 liegt und über einen südlich angrenzenden Stichweg (gewidmet aber nicht endausgebaut) erschlossen wird. Eine Erschließung des Grundstücks Borcheringstr. 10 über diesen Stichweg ist nicht möglich.

Städtebauliche Anforderungen

Auf dem Grundstück befinden sich zwei ehemalige Schulhäuser aus den Jahren 1845 und 1863. Beide Schulgebäude werden aufgrund ihrer ortshistorischen Bedeutung als erhaltenswert beurteilt, jedoch steht nur das Gebäude Borcheringstraße 10 unter Denkmalschutz. Die Tatsache, dass es sich bei den Gebäuden um die ehemalige Schule von Alt-Aumund handelt, begründet eine besondere Emotionalität und Aufmerksamkeit der Öffentlichkeit an dieser Entwicklung. Ein sensibler und würdiger Umgang mit der historischen Substanz und der geschichtlichen Bedeutung wird für ein erfolgreiches Konzept vorausgesetzt.

Die Ortsbildbestimmende Eigenart des Grundstücks wird geprägt durch das Zusammenspiel der Bebauung der ehemaligen Schulhäuser, die historisch und baucharakteristisch zusammen mit den nördlich angrenzenden Gebäuden der evangelischen Kirche als Ensemble zu verstehen sind sowie dem alten Lindenbaumbestand entlang der Borcheringstraße.

Allerdings ist diese Situation gegenwärtig nicht klar erkennbar und räumlich nur schwer wahrzunehmen. Entgegen der gut wahrnehmbaren, als Straßenrandbebauung errichteten angrenzenden Gebäude der evangelischen Kirche entziehen sich die Gebäude der Borcheringstraße 10/10A durch die zurückversetzte Bebauung in zweiter Reihe dem öffentlichen Raum und damit der Wahrnehmung (Adressbildung). Zwischen den Gebäuden entsteht durch die historische und baucharakteristische Zusammengehörigkeit zwar der Ansatz eines Ensembles, allerdings fehlt die aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbare städtebauliche Verbindung.

Diese Verbindung könnte durch eine straßenbegleitende bauliche Ergänzung auf dem Grundstück als Bindeglied zur Zusammenführung der Gebäude erfolgen und damit zur Wahrnehmung als Ensemble beitragen.

Die Kubatur, Gestaltung und Materialität der baulichen Ergänzung sollte sich in die vorhandene Struktur einfügen, mit ihr eine Einheit bilden (Ensemble) und den Ortsbildprägenden Lindenbaumbestand entlang der Borcheringstraße erhalten.

Diese stadtplanerischen Ziele sind in einem Rahmenplan (Anhang) in der Art eines Bebauungsplans (ohne Rechtskraft) zusammengefasst und sollen als Orientierung dienen. Dabei sind auch das Planungsrecht und die Zulässigkeit nach § 34 BauGB berücksichtigt.

Grundbuch / Baulasten

Das Grundstück ist im Grundbuch gebucht. Im Baulastenverzeichnis der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Wohnungsbau und Stadtentwicklung sind bislang keine belastenden Eintragungen erfolgt.

Leitungsrechte

Auf der Grundstücksfläche befinden sich keine Leitungen, die dinglich gesichert werden müssen.

TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

05

Das Grundstück wird in seinem jetzigen Zustand als erschließungsbeitragsfreie und kanalbaubeitragsfreie Immobilie angeboten und ist folglich für eine Nutzung komplett herzurichten.

Altlasten

Das Grundstück wird bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau aufgrund der vorhandenen Garagen als kontaminationsverdächtiger Standort geführt. In dem Gebäude wurden Fahrzeuge untergestellt und diese auch dort gewartet. Hinweise auf konkrete Kontaminationen liegen jedoch bisher nicht vor. Im Garagengebäude befindet sich ein Benzinabscheider. Während der Nutzung des Gebäudes wurde die jährliche Entsorgung der angefallenen Schlämme ordnungsgemäß durchgeführt und dokumentiert. Insofern wurde keine Altlastenuntersuchung vorgenommen.

Im Stadtgebiet ist generell mit Auffüllungen zu rechnen, die ggf. schadstoffhaltige Materialien wie z. B. Schlacken oder Aschen enthalten können.

Bodendenkmalpflege

Lt. Auskunft der Landesarchäologie Bremen sind auf der Fläche keine archäologischen Bodenfundstellen bekannt oder werden hier vermutet. Insoweit gibt es keine Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege zu beachten.

Baugrund / Grundwasser

An der Oberfläche lagert eine geringmächtige Bodenauflage mit Anteilen von Humus (Mutterboden). Im Liegenden schließen sich ~5 m mächtige sandig-schluffige Ablagerungen mit geringem Tongehalt an. Diese unsortierten Sedimente können mitunter auch Kiese und Steine enthalten (Geschiebelehm). Die bindigen Einheiten wurden teilweise entfernt und durch Sande ersetzt. Aufgeschlossen sind hier vor allem bindige Bodenarten von steifer, fester Konsistenz. Die Tragfähigkeit liegt im mittleren Bereich. Der Untergrund kann Wasser- und frostempfindlich sein. Bei starker Grundwasserneubildung, wie z.B. Starkregenereignissen oder langanhaltenden Regenfällen, kann es sein, dass sich Schichtwasser auf den geringdurchlässigen Schichten bildet und zu Staunässe führen.

Das Grundwasser steht frei bei etwa 0,8 mNN [max.: 1,34; min.: 0,6] an. Der Flurabstand kann mit mittleren 17 m angegeben werden. Das Grundwasser fließt in östliche Richtung mit einem mittleren Gefälle (0,05 % bis 0,5 %). Entsprechend der jahreszeitlichen Verhältnisse können abweichende Grundwasserstandhöhen auftreten. Die Daten zur Grundwasserchemie weisen auf Grundwasser hin, dass nach DIN 4030-2 als „gering betonangreifend“ einzustufen ist. Die Durchlässigkeit der Sedimente des natürlichen Untergrundes ist als zu gering einzustufen. In diesen Bereichen ist der natürliche Untergrund nicht zur flächenhaften Versickerung von Oberflächenwasser geeignet. Die Bohrdatendichte reicht in dem angefragten Gebiet jedoch nicht aus, um hier eine verlässliche Aussage zu treffen. Die technischen Möglichkeiten einer dezentralen Regenwasserversickerung sind im Zuge der Bauplanung zu prüfen.

Die Anlage von geothermischen Installationen für die Gebäudebeheizung und -kühlung ist hydrogeologisch vor Ort nur eingeschränkt möglich. Der Standort befindet sich im Einzugsgebiet von Trinkwassererfassungen. Besondere Auflagen sind daher zu erwarten.

Vor einer Bebauung wird grundsätzlich zu Untergrunduntersuchungen geraten. Die Erbbauberechtigte ist selbst verantwortlich für die Ermittlung der Gründungsvoraussetzungen.

Bei Interesse kann die vollständige Stellungnahme des Geologischen Dienstes für Bremen bei der ausschreibenden Stelle angefordert werden.

Kampfmittel

Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Gelände vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Einzelfunde auftreten. Erd-/ Tiefbauarbeiten auf dem Grundstück sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Energieeffizienz/ Erneuerbare Energien

Für die zu errichtende Wohnbebauung werden ein nachhaltiges Energieversorgungskonzept und eine energieeffiziente Gebäudeausführung erwartet. Die geltenden gesetzlichen Vorschriften hinsichtlich des Gebäudestandards sollen vorrangig durch Maßnahmen zur Einsparung von Energie übertroffen werden. Mit der Neubebauung ist mindestens der BEG WG 40 -Standard (Bundesförderung energieeffiziente Gebäude, früher KfW-Effizienzhaus 40) auf Grundlage des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu erreichen. Die Wärmeversorgung hat auf Basis erneuerbarer Energien zu erfolgen. Die Nutzung fossiler Energieträger ist auszuschließen.

In Abhängigkeit von den örtlichen Gegebenheiten sind Dächer so zu konstruieren, dass mindestens 70% der Brutto-Dachfläche für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden kann. Dachflächen mit einer Neigung von bis zu 15 Grad sind gemäß Ortsgesetz über die Begrünung von Freiflächen und Flachdachflächen in der Stadtgemeinde Bremen (Begrünungsortsgesetz) zu begrünen.

Energetische Maßnahmen an den Bestandsgebäuden:

- Bei Eigentumswechsel eines ganzen Gebäudes müssen PV-Anlagen alle geeigneten Dachflächen, aber mindestens 50% der Nettodachfläche bedecken.
- Die Sanierung soll in Teilschritten auf die Vollsanierung der Gebäude abzielen und, soweit möglich, die Gebäude auf mindestens BEG-Effizienzhaus-Standard 55 (Wärmeschutz und Wärmeversorgung) bringen. Bei energetischen Einzelmaßnahmen sind daher die Anforderungen des BEG EH 55-Standard auszurichten.
- Bei Erneuerung der Heizung ist das Gebäude mind. mit 65% erneuerbaren Energien (EE) zu versorgen.
- Das Gebäude Borchherdingstr. 10 steht unter Denkmalschutz. Alle energetischen Maßnahmen an diesem Gebäude sind deshalb mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Auch Veränderungen in der Umgebung eines eingetragenen Kulturdenkmals unterliegen gemäß §10 Abs. 2 Bremisches Denkmalschutzgesetz dem Genehmigungsvorbehalt der Denkmalschutzbehörde, d. h. alle gestaltungsrelevanten energetischen Maßnahmen wie z. B. Photovoltaik-Anlagen sowohl für die Neubauten als auch ggf. für das nicht denkmalgeschützte Bestandsgebäude unterliegen dieser Einschränkung.

Denkmalschutz

Das Gebäude Borchherdingstr. 10 steht unter Denkmalschutz. Der eingeschossige Backsteinbau entstand im Jahr 1845 als neues Schulhaus für die Ortschaft Aumund und wurde später zu Wohnzwecken umgenutzt. Für den im Jahr 1863 errichteten Schulerweiterungsbau Borchherdingstr. 10A kommt eine Unterschutzstellung nicht in Betracht, weil das Gebäude bereits zu starke bauliche Veränderungen aufweist. Aufgrund ihrer ortsgeschichtlichen und städtebaulichen Bedeutung sind beide Gebäude jedoch als erhaltenswert einzustufen. Zusammen mit den Bauten an der Aumunder Kirche stellen sie aufgrund ihrer gemeinsamen Ortsgeschichte sowie ihrer jeweiligen zeittypischen Gestaltung als backsteinsichtige Mauerwerksbauten mit zum Teil neogotischen Gliederungselementen ein aufeinander bezogenes städtebauliches Ensemble dar, dessen Kern die bereits seit 1977 denkmalgeschützte Kirche sowie das 1991 als Einzeldenkmal in die Denkmalliste eingetragene Schulhaus Borchherdingstr. 10 bilden. Dieses hat vor allem im Inneren einige Veränderungen erfahren. Jedoch gibt es zum Teil Grundrissstrukturen, die zu erhalten sind. Das Obergeschoss des Gebäudes zeigt einen aus denkmalfachlicher Sicht guten Erhaltungszustand bzgl. der Bodenbeläge, Zimmertüren und weiterer Details. Auf den Erhalt dieser Bestandteile wird besonderer Wert gelegt. Die Fassade des ehemaligen Schulhauses zeigt einige Veränderungen. Alle Maßnahmen am und im Gebäude sowie in seiner Umgebung bedürfen einer denkmalgerechten Genehmigung und sind daher rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bauliche Ergänzungen sind aus denkmalfachlicher Sicht im Bereich des oben beschriebenen Ensembles vorstellbar. Die Neubauten sollten sich in Kubatur, Größe und vor allem in ihrer Materialität den Gegebenheiten des „Backsteinensembles“ anpassen.

Es wird empfohlen, das Landesamt für Denkmalpflege möglichst frühzeitig in die Überlegungen zur zukünftigen Nutzung der Liegenschaft einzubeziehen.

Fördermöglichkeiten

Es besteht die Möglichkeit, ggf. öffentliche Fördermittel im Rahmen der Wohnraumförderung und / oder der Genossenschaftsförderung in Anspruch zu nehmen. Es gelten die Bestimmungen des Wohnraumförderprogramms sowie der Genossenschaftsförderung. Weiterführende Informationen können unter www.bau.bremen.de® Wohnungsbau® Gemeinschaftliches Wohnen / Baugemeinschaften abgerufen werden.

AUFGABEN DES ERWERBERS

06

Die Stadtgemeinde Bremen erwartet eine qualifizierte städtebauliche Neuordnung des Geländes. Die Stadtgemeinde erwartet eine erfolgreiche bauliche Entwicklung und Nutzung – insbesondere unter Berücksichtigung der denkmalschutzrelevanten Belange – sowie die städtebauliche Integration in die Bestandsumgebung. Das soll über die Einbindung des Gestaltungsgremiums sichergestellt werden. Dieses informelle Instrument soll zwischen den Beteiligten ein transparentes Vorgehen ermöglichen sowie durch den fachlichen und sachlichen Dialog die Planungs- und Abstimmungsprozesse beschleunigen.

Gestaltungsgremium

Das Gestaltungsgremium berät und begleitet den Entwurf anhand konkreter Planungen. Dafür werden max. 3 Termine veranschlagt. Für die Baugemeinschaften entstehen keine Kosten. Die Senatsbaudirektorin steht dem Gestaltungsgremium vor und leitet die Sitzungen. Mitglieder mit empfehlender Stimme sind in der Regel mindestens zwei verwaltungsexterne Fachleute aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Freiraumgestaltung und / oder Denkmalpflege.

Bauverpflichtung

Die Erbbauberechtigte muss sich vertraglich verpflichten, ihr Bebauungskonzept innerhalb einer noch festzulegenden Frist gemäß der unter Punkt 3 und 4 dieses Exposees genannten baurechtlichen und planerischen Rahmenbedingungen umzusetzen und bezugsfertig herzustellen.

Sofern im Fall des Erhalts des Gebäudes Borchardingstr. 10A, Baulasten auf dem Nachbargrundstück eingetragen werden, gehen die Kosten zu Lasten der Erbbauberechtigten.

Wohnraumförderung

Sofern an dem Standort 20 Wohneinheiten oder mehr realisiert werden sollen, ist eine Sozialwohnungsquote von 30% der Gesamtanzahl der Wohneinheiten einzuhalten. Das aktuelle Wohnraumförderungsprogramm (einzuhaltende Wohnflächengrenzen, Miethöhen, Förderbeträge etc.) kann bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau, Referat Wohnungswesen angefordert werden.

MIETEN UND PACHTEN

07

Die Lieferung des Grundstücks erfolgt frei von Mietern, Pächtern und sonstigen Nutzungsberechtigten.

VERGABE

08

Teilnahmebedingungen

Das Verfahren richtet sich an Baugemeinschaften, die auf dem ausgeschriebenen Grundstück ein Bauprojekt realisieren, welches dem gemeinschaftlichen Wohnen dient.

Die Gruppenbildung der Baugemeinschaft muss zum Zeitpunkt ihres Angebots für das Grundstück Borchardingstr. 10 und 10A zu mindestens 70% verbindlich erfolgt sein.

Art des Verfahrens

Das Grundstück wird im Rahmen eines 2-stufigen Verfahrens für Baugemeinschaften in der örtlichen Tagespresse und in den Immobilienportalen im Internet ausgeschrieben.

- Stufe 1: Ausschreibung ca. 8 Monate
- Stufe 2: Konkretisierung ca. 12 Monate

Die Vergabe erfolgt freibleibend unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Aufsichtsgremien von Immobilien Bremen. Eine Verpflichtung der Stadtgemeinde Bremen zum Abschluss eines notariellen Erbbaurechtsvertrages wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Stadtgemeinde Bremen ist berechtigt, das Verfahren jederzeit zu beenden.

Es gelten die Grundsätze von Transparenz und Gleichbehandlung. Die Stadtgemeinde Bremen behandelt die Verhandlungspartnerinnen im Rahmen des Verfahrens alle gleich. Sie wird Angebote oder vertrauliche Informationen einer Verhandlungspartnerin nicht an die anderen Verhandlungspartnerinnen weitergeben. Sie wird diese erhaltenen Informationen nur im Rahmen dieses Verfahrens verwenden.

Sollte es mit der für den Zuschlag ausgewählten Bieterin nicht zum Vertragsabschluss kommen, behält sich die Stadtgemeinde Bremen vor, mit der nächstplatzierten Bewerberin einen Erbbaurechtsvertrag abzuschließen. Die Kosten für die einzureichenden Unterlagen, den Vertrag, die Vermessung und die Grundbucheintragung gehen zu Lasten der Bieterin.

Stufe 1: Ausschreibung

Der Zeitraum beginnt mit dem Datum der Veröffentlichung des Exposés. Innerhalb einer Frist von ca. 5 Monaten sind die Bietergemeinschaften aufgefordert, ein Angebot unter Berücksichtigung konkreter Kriterien vorzulegen, welche dem Vergleich und der Bewertung der Angebote dienen. Seitens der ausschreibenden Stelle wird ein Rückfragekolloquium zu den inhaltlichen Angaben dieser Ausschreibung angeboten. Die Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau sowie die Grundstückseigentümervertreterin Immobilien Bremen überprüfen die eingereichten Unterlagen auf Vollständigkeit und eine formale Erfüllung der Ausschreibungskriterien.

Um die Transparenz und Gleichbehandlung der Bietergemeinschaften zu gewährleisten, werden die eingegangenen Bewerbungen von einem Auswahlgremium bewertet. Grundlage der Bewertung sind die Angaben zu den Kriterien für die Grundstücksvergabe an Baugemeinschaften sowie eine persönliche Vorstellung des Konzepts und der Baugemeinschaft vor dem Auswahlgremium.

unverbindlicher Terminplan Stufe 1 Ausschreibung (Laufzeit ca. 8 Monate):

| | |
|--|-------------------|
| Veröffentlichung der Ausschreibung | 04.02.2023 |
| Termine für Gebäudebesichtigungen bis ca. | 20.02.2023 |
| Abgabetermin der Fragen für das Kolloquium bis ca. | 27.02.2023 |
| Verbindlicher Termin digitales Rückfragekolloquium | 09.03.2023 |
| Verbindliches Abgabedatum für Bewerbungen | 31.08.2023 |
| Formale Vorprüfung der Bewerbungen bis ca. | 15.09.2023 |
| Benachrichtigungen/ Einladungen an die Baugemeinschaften bis ca. | 20.09.2023 |
| Jurysitzung / Vorstellungstermine für Baugemeinschaften, Vergabeentscheidung bis ca. | 02.10.2023 |

Aufhebungsvorbehalt

Bei Angeboten, die die nachfolgenden Vorgaben nicht erfüllen und / oder bei der Bewertung nicht mindestens für jedes Kriterium die Hälfte der Punkte erreichen, behält sich Immobilien Bremen in Abstimmung mit der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften (SKUMS) vor, diese vom weiteren Verfahren auszuschließen.

Angebotsbewertung

Die abzugebenden Angebote müssen den formalen Anforderungen der Aufforderung zur Angebotsabgabe genügen. Sie sind von den Bietern einschließlich der geforderten Unterlagen und Nachweise vollständig und fristgerecht einzureichen. Nicht rechtzeitig abgegebene Angebote und / oder nicht unterzeichnete Angebote finden im weiteren Verfahren keine Berücksichtigung. Sollten unvollständige Angebote eingereicht werden, sind die fehlenden Angaben auf erste Anforderung durch Immobilien Bremen kurzfristig nachzureichen. Sollten fehlende Unterlagen trotz der v. g. Nachfristsetzung nicht eingereicht werden, behält sich die ausschreibende Stelle vor, das Angebot im weiteren Verfahren nicht zu berücksichtigen.

Die einzureichenden Angebote sollen folgende Unterlagen umfassen:

- Nennung der Baugemeinschaft einschl. Angabe der Rechtsform und -struktur sowie ggfs. gesellschaftsrechtlicher Verknüpfungen
- Nachweis über 70% der Gruppenbildung (siehe Anlagen)
- Darstellung eines plausiblen Finanzierungskonzeptes für die vorgesehene Gesamtinvestition
- Erklärung zur Kenntnisnahme der Ausschreibungsunterlagen (siehe Anlagen)
- Planunterlagen und Darstellungen:
- Lageplan im Maßstab 1:500 mit den wesentlichen Aussagen zur
 - Kubatur von Gebäuden inkl. Ergänzungsbauten
 - Gestaltung der Außenanlagen inkl. Zufahrt und Stellplätzen
- Schriftliche Erläuterungen zu den Planungen und Besonderheiten
- Angaben zum Raumkonzept, zu Wohnungsgrößen und zur Nutzungsverteilung

Alle Unterlagen sind sowohl schriftlich **ausschließlich in den DIN-Formaten A4 und A3** in dreifacher Ausfertigung als auch zusätzlich auf Datenträger als digitale Kopie (siehe unten) in einem verschlossenen, gekennzeichneten Umschlag einzureichen.

Die Auswahl einer Baugemeinschaft erfolgt nach Maßgabe folgender Kriterien mit der jeweils angegebenen Gewichtung. Dabei werden die einzelnen Wertungskriterien durch Vergabe von Punkten, in Abhängigkeit von den Kriterien, auf einer Skala von insgesamt jeweils max. 100 Punkten für die Hauptkriterien bewertet. In einem zweiten Schritt werden die erreichten Punkte mit dem dargestellten prozentualen Anteil an der Gesamtgewichtung bewertet. Die Punktevergabe innerhalb der einzelnen Wertungskriterien erfolgt dabei folgendermaßen:

| VERGABEKRITERIEN AN BIETERGEMEINSCHAFTEN | | PUNKTE |
|--|--|------------|
| A | FORMALE KRITERIEN -50% | 50 |
| A.1 | Finanzierung Detaillierte Beschreibung eines tragfähigen Finanzierungskonzepts | 20 |
| | Rechtliche Organisation Das Gemeinschaftsprojekt sichernde Rechtsformen, z.B.: <ul style="list-style-type: none"> - Genossenschaft¹ - GmbH + Mietschauyndikat¹ - Kommanditgesellschaft (GmbH & Co. KG) - o.ä. | 15 |
| A.3 | Gruppe - ca. 70% Vollständigkeit der Gruppe | 15 |
| B | GEMEINSCHAFTSKONZEPT -25% | 25 |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Ist die Gruppe belastbar, um ein Gemeinschaftsprojekt zu realisieren? - Sind Grundkenntnisse bezüglich Planen, Bauen, Finanzieren vorhanden? - Baugemeinschaft: Gibt es Kontakt zu Architekt oder Baubetreuer? - Gibt es Rollenverteilungen? (z.B. Finanzen, Recht, Sprecher*in etc.) | |
| C | BESONDERHEITEN² -25% | 25 |
| | <ul style="list-style-type: none"> - Gebäude - Nutzungen - Freiräume / Begegnungsflächen - Soziale Aspekte - Weitere Besonderheiten (z.B. öffentlichkeitswirksame Nutzungen, Barrierefreiheit, energetische Maßnahmen) | |
| Gesamt | | 100 |

1. Die Rechtsform „Wohnungsgenossenschaft“ und die Rechtsform „GmbH“ + „Freiburger Miethäuser Syndikat e.V.“ werden wegen ihrer nachhaltigen Wirkung bezüglich stabiler Mieten und der langfristigen Sicherung gemeinschaftlichen Wohnens gegenüber anderen Rechtsformen dann höher bewertet, wenn sie mit Projekten anderer Rechtsformen in der Bewertung durch die Jury gleichauf liegen.

2. Die unter "C" aufgeführten Besonderheiten sind Beispiele. Das bedeutet: Die inhaltliche Ausführung nur eines, aber auch mehrerer eigener oder eines oder mehrerer der hier beispielhaft genannten Aspekte / Schwerpunkte sind zulässig. Die inhaltliche Ausführung eines einzelnen Schwerpunkts kann bis zu 25 Punkte erreichen. Bei Ausführung mehrerer Themen findet eine Punkteverteilung statt. Die Angaben zu C sind freiwillig. Ohne Angaben, werden allerdings unter C 0 Punkte vergeben.

Erläuterungen zu den o.g. Wertungskriterien

zu A1 Finanzierung

Ein tragfähiges Finanzierungskonzept, d.h. auch Eigenkapital (der Baugemeinschaft) ist eine der notwendigen Voraussetzungen für die Grundstücksvergabe. Folglich wird auf eine schlüssige und überzeugende Darstellung einer Finanzierung Wert gelegt. Schriftliche Erklärungen sind unabdingbar.

Zum Zeitpunkt der Bewerbung besteht keine Nachweispflicht (z.B. durch eine Finanzierungszusage einer Bank). Verbindliche Finanzierungszusagen müssen aber spätestens vor der Befassung des Haushalts- und Finanzausschusses vorliegen. Andernfalls kann die Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften in Absprache mit der Eigentümerin Stadtgemeinde Bremen das Erbbaurecht an eine andere Baugemeinschaft vergeben oder neu ausschreiben.

zu A2 Rechtsform

Favorisiert wird eine Rechtsform, die langfristig und nachhaltig den Charakter des gemeinschaftlichen Wohnens sicherstellt, d. h. auch mit einem Ausscheiden einzelner oder mehrerer Personen Bestand hat. Dies ist im Besonderen durch eine Genossenschaft sowie eine GmbH + Mietshausyndikat gewährleistet.

zu A3 Gruppe

Eine Vollständigkeit der Gruppe von ca. 70% ist erforderlich. Andernfalls ist die Bewertungsgrundlage für die Kriterien zu A1, A2 und B nicht gegeben.

Zu B Kriterien gemeinschaftliches Wohnen+ Bauen

Neben der nachhaltigen Sicherung des Gemeinschaftscharakters ist das Gemeinschaftskonzept ein weiterer wichtiger Baustein bei der Vergabeentscheidung. Für die Beurteilung des Gemeinschaftskonzeptes und der Gruppe ist u. a. eine persönliche Vorstellung vor einem Auswahlgremium Bestandteil des Vergabeverfahrens.

zu C Besonderheiten

Anders als bei A und B sind Aussagen zu C nicht verpflichtend. Es können einer / mehrere eigene Schwerpunkte inhaltlich ausgeführt oder aus den unter "C" beispielhaft genannten Besonderheiten beliebig viele gewählt werden.

Bewertungsrelevant sind die "Besonderheiten", die Aussagen zu dem Gebäudekonzept, zu den Nutzungen, zu Freiräumen, zu (sonstigen) sozialen Aspekten und im Besonderen zu öffentlichkeitswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss treffen. Ein ausformuliertes Gebäudekonzept (z.B. Gemeinschaftsräume, -werkstätten o.ä.) oder die Gestaltung von Freiräumen versinnbildlichen eine gemeinschaftliche Nutzung und helfen bei einer Vergabeentscheidung. Ebenso tragen Aussagen zu öffentlichkeitswirksamen Nutzungen, wie z.B. einer Dienstleistungsnutzung im EG oder anmietbaren Quartiersräumen zu einer Charakterisierung eines Projektes bei.

Darüber hinaus kann es Besonderheiten geben, die ein Projekt dann auszeichnen, wenn sie die gesetzlichen Vorgaben z.B. in den Bereichen des Klimaschutzes (z.B. energetische Maßnahmen, individuelle Flächeninanspruchnahme pro Person, Baumaterialien, o.ä.), Barrierefreiheit (soziale Diversität) o.ä. übertreffen.

Die sich aus den eingereichten Unterlagen ergebende Qualität unter Berücksichtigung der oben genannten Vorgaben wird mit max. 100 Punkten bewertet. Dabei erhält das insgesamt beste Angebot die höchste Bewertung (nicht notwendig die maximal möglichen 100 Punkte). Auf die (in Relation zu den Mitbewerberinnen) beste Erfüllung des jeweiligen Kriteriums muss nicht zwingend die jeweils höchste Punktzahl vergeben werden.

Auswahlgremium

Die Angebote werden vor einem Bewertungsgremium unter Leitung der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften (SKUMS) präsentiert und von ihm bewertet. Das Bewertungsgremium ist ein Fachgremium bestehend aus

- 2 Personen der Grundstückseigentümerversammlung Immobilien Bremen (gemeinsam 1 Stimme)
- 3 Personen der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau (SKUMS) und zwar 1 Person Koordinierungsstelle Baugemeinschaften sowie 2 Personen Fachbereich 02, ehem. Bauamt Br.-Nord (gemeinsam 2 Stimmen)
- Vertreter:in des Beirates Vegesack (1 Stimme)
- Beratend: Ortsamtsleitung Vegesack
- Beratend: Landesamt für Denkmalpflege

Eine Kontaktaufnahme mit stimmberechtigten Jurymitgliedern (Beiratsmitgliedern und Ortsamt, Mitarbeiter*innen Immobilien Bremen, und von SKUMS) vor der Jurysitzung oder sonst im laufenden Ausschreibungsverfahren ist unzulässig. So ist z.B. eine Vorstellung des eigenen Konzeptes / der Bewerbung im Vorfeld des Jurytermins vor Beirat, Immobilien Bremen oder SKUMS als Versuch einer gezielten Vorteilsnahme zu werten. Dies kann zum Ausschluss von Bieterinnen führen.

Bewertet wird das abgegebene konzeptionelle Angebot für das Baugemeinschaftsprojekt, bestehend aus den Angaben zur Finanzierung, zur rechtlichen Organisation, zur Gruppe, zum Gemeinschaftskonzept, und zu etwaigen Besonderheiten (s.o.). Das Angebot und insbesondere das Gemeinschaftskonzept werden von der Baugemeinschaft/Gruppe in einem Präsentationstermin vor dem Bewertungsgremium vorgestellt. Ziel des Bewertungsgremiums ist die Entscheidung zugunsten einer Baugemeinschaft zur Realisierung eines qualitativ hochwertigen Baugemeinschaftsprojektes. Die inhaltliche Bewertung wird im Rahmen des dem Bewertungsgremium zustehenden Beurteilungsspielraumes auf der Grundlage der Zuschlagskriterien vorgenommen. Bewertet wird der Gesamteindruck des schriftlich mit der Angebotsabgabe vorgelegten Gesamtangebots mit allen Bestandteilen einschließlich dessen Präsentation durch die Gruppe im Präsentationstermin vor dem Bewertungsgremium. Bei ordnungsgemäßer Einladung ist das Bewertungsgremium auch dann beschlussfähig, wenn eine Partei nicht erscheint oder keine Stimme abgibt.

Die einzelnen Kriterien werden von den Mitgliedern des Bewertungsgremiums gemäß dieser Ausschreibungsunterlage bepunktet. Den Zuschlag erhält die Bewertung, die die höchste Punktzahl erreicht hat. Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Votum der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften. Der Zuschlag darf, gleich wie viele Angebote vorliegen, nur erteilt werden, wenn eine vom Bewertungsgremium zuvor festgelegte Mindestpunktzahl erreicht ist (sh. Aufhebungsvorbehalt).

Im Rahmen der Punktevergabe nach den vorstehenden Maßgaben und der Tabelle über die Zuschlagskriterien erhält diejenige Baugruppe mit den insgesamt meisten Punkten die höchste Bewertung (nicht notwendig 100 Punkte). Auch eine in Relation zu Mitbewerberinnen beste Erfüllung des jeweiligen Kriteriums muss nicht zwingend zur Vergabe der höchsten Punktzahl führen.

Besichtigungstermine

Innenbesichtigungen der Bestandsgebäude werden in der Zeit **vom 07.02.2023 bis 20.02.2023** angeboten. Termine sind vorab telefonisch mit der ausschreibenden Stelle Immobilien Bremen zu vereinbaren.

Rückfragekolloquium

Immobilien Bremen führt in Kooperation mit der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften, des Fachbereichs Stadtplanung bei SKUMS und dem Landesamt für Denkmalpflege ein digitales Rückfragenkolloquium durch. Das Rückfragenkolloquium dient der Klärung von Bieterinnenfragen. Die Fragen sind mindestens 5 Werktage vor dem Kolloquium-Termin bei Immobilien Bremen in schriftlicher Form einzureichen (sh. Terminplan Stufe 1). Über das Rückfragenkolloquium wird ein Protokoll erstellt. Bei Fragen, die auf dem Rückfragenkolloquium nicht beantwortet werden können, wird die Antwort nachgereicht und dann allen Bieterinnen kommuniziert. Um das Protokoll des Rückfragenkolloquiums und die nachgereichten Antworten zu erhalten, müssen die daran interessierten Bieterinnen bei Immobilien Bremen ihre E-Mail-Adresse angeben.

Wird die E-Mail-Adresse nicht angegeben, erfolgt keine Zusendung des Protokolls und der anderen Antworten auf die Bieterinnenfragen. Damit etwa verbundene Nachteile gehen zu Lasten der Bieterinnen.

Sach- und Fachfragen sind auch nach dem Rückfragekolloquium in schriftlicher Form erlaubt und bei Immobilien Bremen einzureichen. Die Beantwortung wird allen Bewerberinnen zur Verfügung gestellt.

Das digitale Rückfragenkolloquium findet am **Donnerstag, den 09.03.2023 um 16:00 Uhr** statt.

Stufe 2 – Konkretisierung

Der Zeitraum beginnt mit dem Absende-Datum des Schreibens zur Vergabeentscheidung und endet mit der Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrages. In dieser Zeit muss die Baugemeinschaft für ihre Planung eine verbindliche Klärung der baurechtlichen Zulässigkeit bzw. die Baufreigabe sowie einen verbindlichen Finanzierungsnachweis vorlegen.

unverbindlicher Terminplan Stufe 2 Konkretisierung (Laufzeit ca. 12 Monate):

| | |
|--|------------|
| Datum der Mitteilung des Vergabeentscheids bis ca. | 05.10.2023 |
| Verbindliche Klärung bauordnungsrechtlicher und finanzieller Aspekte, Vertragsverhandlung Erbbaurechtsvertrag bis spätestens 6 Wochen vor Gremienbefassung bis ca. | 31.03.2024 |
| Gremienzustimmung der Stadtgemeinde Bremen zur Vergabe (verbindlicher Zuschlag), Sitzung des Haushalts- und Finanzausschusses ca. | 10.05.2024 |
| Aufstellung des Erbbaurechtsvertrags bis ca. | 15.09.2024 |
| Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrags ca. | 01.10.2024 |

Anforderungen im Rahmen der Verbindlichen Klärung

1. Konkretisierung des Städtebau- und Architekturkonzeptes / Konzeptabstimmung im Einvernehmen mit dem Bauamt Bremen-Nord und dem Landesamt für Denkmalpflege (Abstimmung erfolgt im Rahmen des Gestaltungsgremiums)
2. Erstellen einer genehmigungsfähigen Planung / Einreichung eines Bauantrags
3. Vertragsgestaltung mit der Grundstückseigentümerin Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch Immobilien Bremen
4. Finanzierung / Finanzierungsnachweis
Die Projektfinanzierung muss vor HaFA-Beschluss sichergestellt sein. Die Fälligkeit der Erbbauzinszahlung und der Gebäudewertentschädigung wird im Erbbaurechtsvertrag geregelt.

Sollte es zu zeitlichen Verzögerungen kommen, die dazu führen, dass ein Erbbaurechtsvertrag zwischen der Baugemeinschaft und der Stadtgemeinde Bremen nicht innerhalb der Frist in o. g. Terminplan abgeschlossen werden kann, so kann diese Frist verlängert werden. Über eine Fristverlängerung entscheidet Immobilien Bremen in Absprache mit der Koordinierungsstelle für Baugemeinschaften bei der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau.

Projektüberwachung / Controlling nach Vergabe

Nach Vergabe an eine Baugemeinschaft (Beginn Stufe 2) werden der Verfahrensablauf und die Einhaltung des Zeitplans bis zur Unterzeichnung des Erbbaurechtsvertrags im Turnus von 6-8 Wochen zwischen der Baugemeinschaft, der Senatorin für Klimaschutz, Umwelt, Mobilität, Stadtentwicklung und Wohnungsbau und bei Bedarf Immobilien Bremen überprüft.

Angebotsfrist

Ausschreibende Stelle ist die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch **Immobilien Bremen**- Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, Theodor-Heuss-Allee 14, 28215 Bremen.

Sollten wir Ihr Interesse am Objekt geweckt haben und Sie ein **Angebot** abgeben wollen, bitten wir, dieses in einem mit dem Aktenzeichen „Borcher 15“ versehenen, verschlossenen Umschlag bis spätestens am **31.08.2023 um 12:00 Uhr (Ausschlussfrist)** bei

Immobilien Bremen

Az. „Borcher 15“

Theodor-Heuss-Allee 14

28215 Bremen

einzureichen. Maßgeblich für die Angebotsabgabe ist dabei der **Zeitpunkt des Eingangs** bei **Immobilien Bremen**.

Das Angebot der Bieterin ist vollständig und fristgerecht schriftlich in einem verschlossenen Umschlag bei der o. g. Stelle abzugeben.

Teilnahmebedingungen/
Bewerbungsbedingungen

Im Verfahren sind natürliche und juristische Personen als Einzelpersonen oder als Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen als Bietergemeinschaften in beliebiger Rechtsform zugelassen.

- Gesucht und ausgewählt werden Baugemeinschaften, die das ausgeschriebene Grundstück im Rahmen der vorgesehenen Vergabe übernehmen, darauf das beschriebene Bebauungskonzept in eigener Verantwortung realisieren und dieses selbst betreiben und / oder betreiben lassen.
- Enthält die Ausschreibung nach Auffassung der Bewerberinnen Unklarheiten, so hat er unverzüglich die ausschreibende Stelle vor Angebotsabgabe in Textform darauf hinzuweisen.
- Immobilien Bremen weist darauf hin, dass mit dem Angebot eine ausgefüllte Bietergemeinschaftserklärung (gemäß beigefügtem Vordruck) vorzulegen ist.

- Es können nur solche Angebote berücksichtigt werden, in denen die Bietenden schriftlich ihre Kenntnisse aller Ausschreibungsunterlagen bestätigt haben. Eine elektronische Angebotsabgabe ist nicht zulässig.
- Verspätet eingehende Angebote werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt. Ergänzende Unterlagen, die von der ausschreibenden Stelle nach Angebotsabgabe verlangt werden, sind zu dem von der ausschreibenden Stelle bestimmten Zeitpunkt einzureichen.
- Für die Angebotserstellung einschließlich der mit dem Angebot vorzulegenden Unterlagen wird keine Vergütung, Entschädigung oder sonstige Kostenerstattung gewährt.

Die Vergabe erfolgt vorbehaltlich der Genehmigung der jeweiligen Aufsichtsgremien. Eine Verpflichtung der Stadtgemeinde Bremen zum Abschluss eines notariellen Erbbaurechtsvertrages wird ausdrücklich ausgeschlossen. Die Stadtgemeinde Bremen ist berechtigt, das Verfahren jederzeit zu beenden. Alle mit dem Abschluss der Grundstücksverträge und deren Durchführung verbundenen Kosten (z.B. Vertrags- und erforderliche Vermessungskosten, Grundbuchumschreibung etc.) gehen zu Lasten der Erbbauberechtigten.

Sollte es aus Gründen, die aus der Verantwortungssphäre des zum Zuschlag ausgewählten Bieters stammen, mit diesem nicht zum Abschluss der notariellen Grundstücksverträge kommen, behält sich die ausschreibende Stelle vor, mit einem der verbliebenen Bieter die notariellen Verträge abzuschließen. Maßstab für die Auswahl des nachrangigen Bieters bleibt die durchgeführte Angebotswertung dieses Exposés.

Voraussetzung für die Vertragsabschlüsse ist eine schriftliche Zahlungsbestätigung des Erbbauberechtigten oder eine schriftliche Bestätigung der finanzierenden Bank oder Sparkasse über die Finanzierung des Gebäudeentschädigungswertes bzw. der Gesamtmaßnahme.

Nach Zuschlag und Zustimmung durch die von Immobilien Bremen zu beteiligenden Gremien wird das Grundstück an den erfolgreichen Bewerber vergeben.

Bitte beachten Sie die rechtlichen Hinweise zum Bremischen Informationsfreiheitsgesetz (BremIFG) unter Punkt 12 dieser Ausschreibung.

Mit Abgabe ihres Angebots erkennen die Bietenden alle Bestandteile der Ausschreibung an. Es können nur solche Angebote berücksichtigt werden, in denen die Bietenden schriftlich ihre Kenntnis aller Ausschreibungsunterlagen bestätigen.

Ortsbesichtigungen

Das Grundstück Borchherdingstr. 10 und 10A ist frei zugänglich. Besichtigungen erfolgen auf eigene Gefahr, d.h. die Stadtgemeinde Bremen bzw. Immobilien Bremen übernehmen keine Haftung für Personen- und/ oder Sachschäden.

Gebäudeinnenbesichtigungen sind nur nach vorheriger Terminabsprache mit der ausschreibenden Stelle möglich.

Sollten Makler das Objekt ansehen bzw. in irgendeiner Form bei den Vergabeverhandlungen mitwirken, ist die Honorierung mit dem Auftraggeber/ Kaufinteressenten zu regeln. Immobilien Bremen berechnet und bezahlt keine Maklerprovision und schließt den Erbaurechtsvertrag letztlich nur mit der Person/ Institution ab, die das Gebot abgegeben hat. Die Aufnahme von Zahlungsverpflichtungen hinsichtlich einer Maklerprovision zugunsten externer Maklerfirmen in den Vertrag wird ausgeschlossen.

ANSPRECHPARTNERIN

09

Ausschreibende Stelle ist die Stadtgemeinde Bremen, vertreten durch **Immobilien Bremen**- Eigenbetrieb der Stadtgemeinde Bremen, Theodor-Heuss-Allee 14, 28215 Bremen.

Für die Vereinbarung von Besichtigungsterminen der Bestandsgebäude wenden Sie sich bitte an:

Frau Thulesius

Telefon: 0421.361- 89 6 44

Email: karin.thulesius@immobilien.bremen.de

Nach Durchführung des Rückfragekolloquiums schriftlich einzureichende Sach- und Fachfragen stellen Sie bitte ebenfalls an die o. g. Ansprechpartnerin.

- Lageplan Grundstück, Stadtgrundkarte 1:500 vom 24.01.2023
- Rahmenplan Bauamt Bremen-Nord 1:1000 vom 12.01.2023
- Formblatt Erklärung zur Kenntnisnahme der Ausschreibungsunterlagen
- Bietergemeinschaftserklärung

Lageplan Grundstück, Stadtgrundkarte vom 24.01.2023, Abbildung Unmaßstäblich



Rahmenplan Bauamt Bremen-Nord vom 12.01.2023. Abb. Unmaßstäblich.

RAHMENPLANUNG
BORCHERDINGSTRASSE 10 / 10A
 12|01|2023 (BAUAMT BREMEN-NORD)

ZEICHNERISCHE ERLÄUTERUNG



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,4

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse

FH/TH/SD

max. Firsthöhe, max. Traufhöhe, Satteldächer

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O

Offene Bauweise



Baulinie



Baugrenze



Überbaubare Fläche gem. § 9 (2) BauGB nur bei Erhalt des Bestands 2 (Borcheringstr. 10a)



Überbaubare Fläche gem. § 9 (2) BauGB nur bei Nichterhalt des Bestands 2 (Borcheringstr. 10a)

MASSNAHMEN (SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG) VON NATUR UND LANDSCHAFT



Erhalt von Bäumen (nach Abgang zu ersetzen)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Einzelanlage (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



TEXTLICHE ERLÄUTERUNG

1. Dieser Plan ist nicht rechtskräftig und dient lediglich der Orientierung. Rechtsgrundlage für die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.
2. Fassaden sollten abgestimmt mit den Bestandsgebäuden in Ziegel ausgeführt werden.
3. Dachflächen sollten abgestimmt mit den Bestandsgebäuden in nicht glänzender Oberfläche und in den Farben rot oder rotbraun ausgeführt werden.

4. Untergeordnete Bauteile wie Terrassen, Wintergärten und Überdachungen sind bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m und einer Fläche von max. 15 m² auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Untergeordnete Bauteile wie Erker und Balkone sind bis zu einer Tiefe von max. 2,00 m zulässig, sofern der Anteil des vortretenden Bauteils ein Drittel der Breite der jeweiligen Aussenwand nicht überschreitet.

Anlage Bietergemeinschaft / Baugemeinschaft

Ausschreibung Grundstück Borchardingstr. 10 und 10A



Anlage

Erklärung Bietergemeinschaft/Baugemeinschaft

Wir, die nachstehend aufgeführten Personen einer Bietergemeinschaft/ Baugemeinschaft, werden im Fall der Zuschlagserteilung den Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück Borchardingstr. 10 und 10A als Baugemeinschaft gesamtschuldnerisch abschließen.

Wir erklären, dass wir ca. 70% der kapitalgebenden Mitglieder der zukünftigen Baugemeinschaft repräsentieren und der bevollmächtigte Vertreter/ die bevollmächtigte Vertreterin die Mitglieder gegenüber der ausschreibenden Stelle/ der Erbbaurechtsgeberin rechtsverbindlich vertritt.

| | | |
|---------------------|---------------------------------|-----------------------|
| _____ Ort, Datum | 1. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 2. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 3. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 4. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 5. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 6. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 7. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 8. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 9. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 10. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 11. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |

Bevollmächtigte:r Vertreter:in

| | | |
|---------------------|---------------|-----------------------|
| _____ Ort, Datum | _____ Name | _____ Unterschrift |
|---------------------|---------------|-----------------------|



Formblatt Erklärung zur Kenntnisnahme der Ausschreibungsunterlagen

Ausschreibung Grundstück Borchdingstr. 10 und 10A

immobilien
bremen

Anlage

Erklärung zur Kenntnisnahme der Ausschreibungsunterlagen

Wir bestätigen, dass wir folgend genannte Ausschreibungsunterlagen zur Kenntnis genommen haben:

- Verkaufsexposé von 02/2023, Seiten 1-31
- Lageplan Grundstück, Stadtgrundkarte vom 24.01.2023, Maßstab ca. 1:500
- Rahmenplan Bauamt Bremen-Nord vom 12.01.2023, Maßstab ca. 1:1.000

| | | |
|---------------------|---------------------------------|-----------------------|
| _____ Ort, Datum | 1. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 2. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 3. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 4. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 5. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 6. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 7. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 8. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 9. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 10. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |
| _____ Ort, Datum | 11. _____ Name des Mitglieds | _____ Unterschrift |

Bevollmächtigte:r Vertreter:in _____

Adresse: _____

Ort, Datum Unterschrift

1/1



Folgende weiterführende Pläne, Bildunterlagen und sonstigen ergänzenden Unterlagen können direkt bei unserem Ansprechpartner abgerufen werden.

- Rahmenplan Bauamt Br.-Nord im Dateiformat DWG
- Stadtgrundkarte im Dateiformat PDF
- Grundrisse Gebäude im Dateiformat PDF
- Stellungnahme Geologischer Dienst im Dateiformat PDF
- Formblatt Erklärung zur Kenntnisnahme der Ausschreibungsunterlagen im Dateiformat PDF
- Bietergemeinschaftserklärung im Dateiformat PDF

Alle v.g. Unterlagen sind einzeln auch in Papierform erhältlich.

RECHTLICHE HINWEISE

12

Angebot

Immobilienangebote der Immobilien Bremen erfolgen **freibleibend und unverbindlich**, sie sind nur für den Kaufinteressenten / Käufer bestimmt. Die Weitergabe der Angebotsdaten an Dritte ist untersagt. Mit der Versendung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden.

Urheberrecht

Alle in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Gestaltungselemente sind urheberrechtlich **geschützt**.

Nutzungsrecht

Textinhalt, Hinweise auf Links / Softwarefiles oder Grafiken dieses Angebotes dürfen **nicht für kommerzielle Zwecke** genutzt werden. Für private oder ausbildungsbezogene Zwecke ist eine Nutzung nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung der **Immobilien Bremen** und unter Wahrung folgender Bedingungen möglich: Die Informationen dürfen nicht modifiziert werden, der Hinweis auf das **Copyright** der Immobilien Bremen muss auf jeder Kopie erscheinen und für den Nutzer muss die Möglichkeit bestehen, die gesamte Copyright - Notiz einzusehen.

Gewährleistungsausschluss

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Vergabeunterlagen und die einsehbaren Unterlagen unbeabsichtigt evtl. unzutreffende und/ oder unvollständige Angaben enthalten können. Die Stadtgemeinde Bremen übernimmt hierfür- unbeschadet der rechtlichen Regelungen- keine Garantie oder Gewährleistung. Die Bieter müssen sich über die bestehenden Gegebenheiten sowie über die zu erbringenden Leistungen vielmehr selbst ein Bild verschaffen und die Informationen der Stadtgemeinde Bremen entsprechend prüfen.

Vergütung

Kosten für die Ausarbeitung der Angebote sowie für die Teilnahme an Verhandlungen werden grundsätzlich **nicht erstattet**.

Bremisches Informationsfreiheitsgesetz (BremlFG)

Es wird darauf hingewiesen, dass der zustande kommende Vertrag dem Bremischen Informationsfreiheitsgesetz (BremlFG) unterliegt. Bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen wird dieser nach Maßgabe der Vorschriften des BremlFG im elektronischen Informationsregister veröffentlicht werden. Unabhängig von einer möglichen Veröffentlichung kann der Vertrag Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem BremlFG sein.

Datenschutzgrundverordnung

Sollte das Immobilienangebot personenbezogene Daten enthalten, verarbeitet Immobilien Bremen diese nur, soweit dies im konkreten Verfahren erforderlich ist. Rechtsgrundlage der Datenverarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO (Datenverarbeitung zum Zweck vertraglicher und vorvertraglicher Maßnahmen). Der Immobilienverkauf gehört zudem zu Aufgaben von Immobilien Bremen nach Art. 6 Abs. 1 lit. e DSGVO. Immobilien Bremen löscht die personenbezogenen Daten, wenn diese nicht mehr erforderlich sind oder die Grundlage für die Rechtmäßigkeit der Speicherung aus anderen Gründen entfällt und keine gesetzlichen Aufbewahrungsfristen einer Löschung entgegenstehen. Immobilien Bremen weist darauf hin, dass vor Abschluss eines Vertrages eine entsprechende Bonitätsauskunft bei Wirtschaftsauskunfteien eingeholt wird. Bei Privatpersonen werden zudem ggf. Informationen zur beruflichen Tätigkeit und zum Einkommen erfragt. Zweck ist der Schutz der Stadtgemeinde Bremen vor Zahlungsausfall. Weitere Informationen zu den Widerspruchs- und Datenschutzrechten, sowie die Kontaktdaten des zuständigen Datenschutzbeauftragten stehen unter https://www.immobilien.bremen.de/allgemeine_datenschutzhinweise-12680.