



Radevormwald

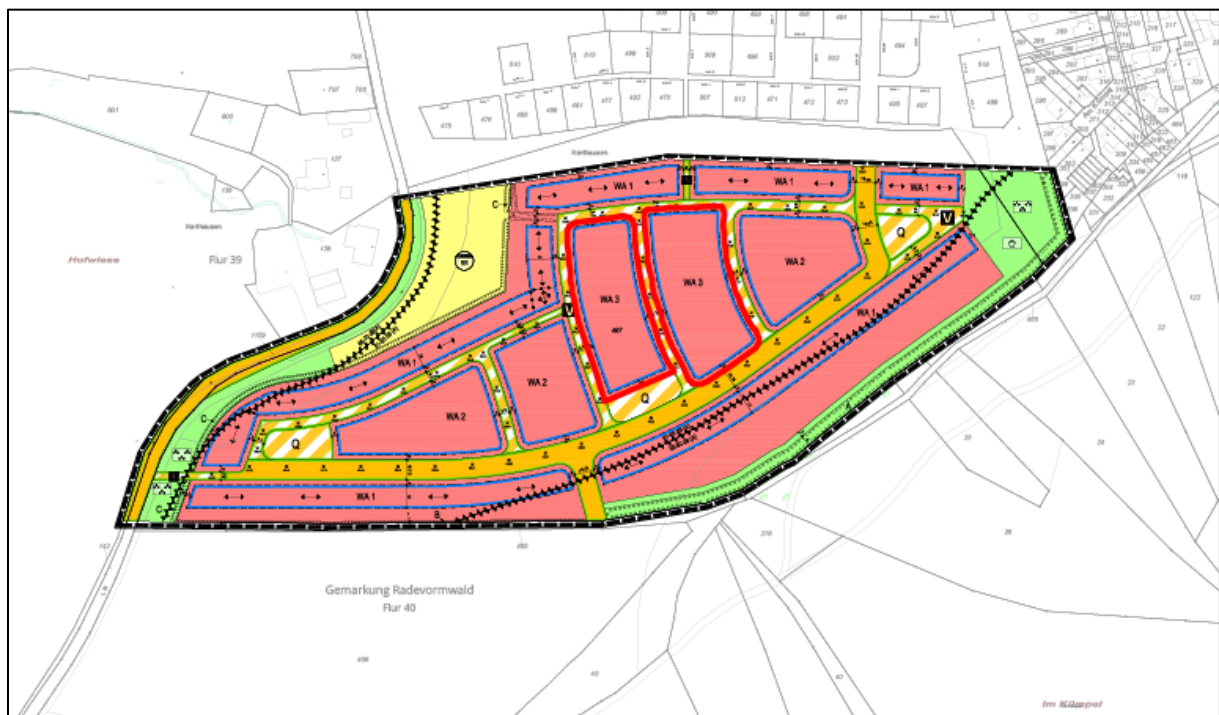
Stadt auf der Höhe

Bieterverfahren

„Smartes, kleines Wohnen“

im Baugebiet Karthausen, 2. Bauabschnitt

- Bewerbungsbedingungen -



Stadt Radevormwald

Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Nachhaltigkeit

Hohenfuhstraße 13

42477 Radevormwald

Inhaltsverzeichnis

1	Organisatorin.....	1
2	Anlass und Ziel des Verfahrens.....	1
3	Lage und Größe des Vergabegrundstücks	1
4	Aktuelle planungsrechtliche und städtebauliche Situation.....	3
5	Formalitäten, Verfahrensablauf und Teilnahmebedingungen.....	3
6	Verfahrensablauf	4
7	Einzureichende Unterlagen	4
7.1	Bewerbung, Abgabefristen und Abgabeort	5
7.2	Auswahlgremium und Vorprüfung	5
7.3	Verfahren, Zugangsbeschränkungen und sonstige Nebenbestimmungen	6
7.4	Rückfragen.....	7
7.5	Verkaufsentscheidung.....	7
8	Zulassungs- und Bewertungskriterien.....	7
8.1	Formelle Zulassungskriterien	7
8.2	Qualitative Bewertungskriterien	8
9	Allgemeine Hinweise und Regelungen zum Kaufvertrag, Haftung und Gewährleistung.12	
9.1	Nebenkosten	12
9.2	Baugrund (Altlasten, Kampfmittel, Bodendenkmäler)	12
9.3	Weiterverkauf	13
9.4	Erschließungskosten, Kanalanschlussgebühren	13
9.5	Konzeptbindung	14
10	Allgemeine Informationen und Ansprechpartner	14

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wird auf die geschlechtsspezifische Differenzierung weitgehend verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

1 Organisatorin

Organisatorin des Bieterverfahrens:	Stadt Radevormwald Der Bürgermeister Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Nachhaltigkeit Hohenfuhrstr. 13 42477 Radevormwald
Ansprechpartner für das Bieterverfahren:	Stadt Radevormwald Karsten Rützler Tel: 02195/606-187 E-Mail: karsten.ruetzler@radevormwald.de

Die Stadt Radevormwald wird in diesem Bieterverfahren gleichbedeutend als „Organisatorin“ bezeichnet.

2 Anlass und Ziel des Verfahrens

Zur Vergabe von zwei Baufeldern im zweiten Bauabschnitt des Wohngebiets Karthausen am westlichen Siedlungsrand von Radevormwald (Flur 40, Flurstück 467) führt die Stadt Radevormwald ein Bieterverfahren durch. Damit soll die beste Lösung für eine Planungsaufgabe unter der Maßgabe des „Smarten, kleinen Wohnens“ unter Berücksichtigung von städtebaulichen, architektonischen, sozialen und klimatischen Zielsetzungen gefunden werden.

Gegenstand des Bieterverfahrens sind zwei Baufelder mit Wohnbauflächen im aufgestellten Bebauungsplan Nr. 109 Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 2, die sich im städtischen Eigentum befinden und eine Größe von insgesamt ca. 7.335 m² aufweisen.

„Smartes, kleines Wohnen“ bezeichnet ein Wohnkonzept, das durch kompakte Grundrisse, clevere Raumlösungen und moderne Technologien den vorhandenen Wohnraum effizient nutzt. Ziel ist es, ressourcenschonendes, kostengünstiges und dennoch komfortables Wohnen zu ermöglichen – ideal für Singles, Paare oder kleine Haushalte.

3 Lage und Größe des Vergabegrundstücks

Die beiden Baufelder befinden sich am westlichen Siedlungsrand von Radevormwald. Die Stadt Radevormwald liegt im Oberbergischen Kreis im nordrhein-westfälischen Regierungsbezirk Köln südlich des Ruhrgebiets und östlich des bergischen Städtedreiecks in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur. Die nördlichste Kommune im Kreis erstreckt sich über eine Fläche von 53,77 km² und zählt 22.071 Einwohner (Stand: 30.06.2024). Radevormwald ist landesplanerisch die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Wuppertal und Hagen. Radevormwald liegt verkehrsgünstig an der B 483 (Hückeswagen – Schwelm) und B 229 (Lüdenscheid – Solingen). Anbindungen an die Autobahnen A 1, A 46 und A 45 sind in einem Radius von 25 km gegeben.

Die beiden Baufelder sind Teil des ca. 6,5 ha großen Bebauungsplan Nr. 109 Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 2, der sich unmittelbar an den ersten Bauabschnitt anschließt. Das Plangebiet erstreckt sich östlich der Landesstraße L 81 und bildet den zukünftigen

Ortseingangsbereich für den aus den südlich gelegenen Ortschaften Honsberg und Heide kommenden Verkehr. Aufgrund der nach Westen hin abfallenden Topografie ist das Plangebiet zudem von Westen auf der nördlich verlaufenden Elberfelder Straße (Bundesstraße B 229) aus Remscheid kommend einsehbar.

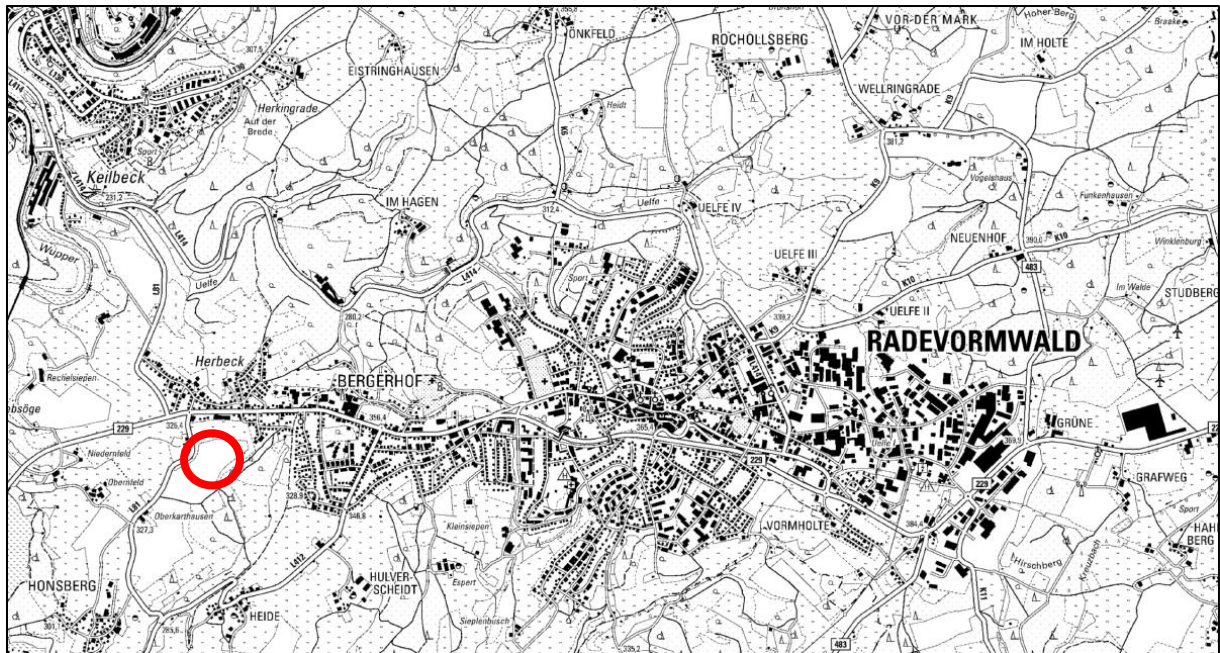


Abbildung 1: Verortung und Lage im Stadtraum

Die beiden zu vergebenden Baufelder des Flurstücks 467, Flur 40, Gemarkung Radevormwald, befinden sich in etwa mittig des geplanten zweiten Bauabschnitts und sind umgeben von weiteren Baufeldern. Das westliche Baufeld weist eine Größe von ca. 3.490 m² und das östliche eine Größe von ca. 3.845 m² auf, zusammen ca. 7.335 m².



Abbildung 2: Baufelder innerhalb des Bebauungsplans. Nr. 109 – Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 2

4 Aktuelle planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Die Plangebietsflächen sind im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Köln als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbauflächen dar. Eine verbindliche Bauleitplanung wurde für das Plangebiet durch den in Bebauungsplan Nr. 109, Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 2 aufgestellt.

Der zweite Bauabschnitt wird über den ersten Bauabschnitt erschlossen, welcher an die L 81 grenzt. Über die nahegelegene B 229 ist die A 1 (Remscheid) in ca. 7 km Entfernung erreichbar. Ebenfalls an der B 229 befindet sich die nächstgelegene Bushaltestelle „Radevormwald Herbeck“ in ca. 200 m Luftlinie mit Verbindungen ins Radevormwalder Stadtzentrum sowie nach Remscheid und Wuppertal. Die nächstgelegene Kita sowie Grundschule befindet sich mit der Grundschule Bergerhof und dem städtischen Kindergarten Sprungbrett in der Lessingstraße bzw. Herderstraße maximal bis zu 1,3 km Fußweg vom Plangebiet entfernt. Zudem wird in den nächsten Jahren in ca. 1,5 km Luftlinie mit dem Bildungszentrum Elberfelder Straße am westlichen Eingang des Stadtzentrums eine Kita sowie eine Grundschule neu gebaut. Die nächstgelegene Möglichkeit zur Nahversorgung befindet sich fußläufig ca. 900 m entfernt am Grundversorgungszentrum Bergerhof. Spielmöglichkeiten für Kinder unterschiedlichen Alters sind in dem Grünstreifen im südlichen ersten Bauabschnitt sowie in der östlichen Grünfläche des zweiten Bauabschnitts geplant. Südlich des Bebauungsplangebietes befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie Waldflächen.

Die wichtigsten planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplans werden im Folgenden aufgeführt:

Für die beiden Baufelder setzt der Bebauungsplanentwurf ein Allgemeines Wohngebiet (WA 3) mit einer GRZ von max. 0,5 und einer GFZ von max. 1,0 fest. Diese Werte sind etwas höher angesetzt als die umgebenden Baugebiete, da eine max. Grundstücksgröße von 300 m² vorgegeben wird. Es sind max. zwei Vollgeschosse sowie eine Gebäudehöhe von max. 7,0 m festgesetzt. Darüber hinaus ist eine offene Bauweise vorgegeben. Hinsichtlich der Dachform sind im WA 3 sowohl geneigte Dächer (Sattel-, Walm- und Zeltdächer) als auch Flachdächer (0° - 5°) zulässig. Die Dachflächen von Hauptgebäuden mit Flachdächern sind zu mindestens 70 % sowie die Dachflächen von Garagen und Carports zu 100 % gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB als begrünte Dachflächen auszuführen.

Die vollständigen Festsetzungen sind dem Bebauungsplan Nr. 109 Wohngebiet Karthausen, Bauabschnitt 2, zu entnehmen. Dieser ist mitsamt aller relevanten Anlagen unter <https://www.radevormwald.de/bauleitplanung/> abrufbar.

5 Formalitäten, Verfahrensablauf und Teilnahmebedingungen

Die Vergabe richtet sich sowohl nach dem Kaufpreis als auch nach der Konzeptqualität, die nach inhaltlichen Kriterien bewertet wird. Die eingereichten Konzepte werden zunächst in einer Vorprüfung auf Erfüllung der formalen Zulassungskriterien hin überprüft. Die Bewertung der Konzepte erfolgt dann durch ein Auswahlgremium, welches mithilfe eines Kriterienkatalogs (vgl. Kapitel 7.2) die Platzierung der eingegangenen Konzepte beurteilt und den Sieger ermittelt. Der Höchstplatzierte erhält die Exklusivität für das Baugrundstück, das er nach den Vorgaben des Planungsrechtes nach Erwerb des Grundstücks zu dem gebotenen Preis (vgl. Kap. 7.2) entsprechend dem Konzept bebauen darf.

6 Verfahrensablauf

Das Bieterverfahren gliedert sich in drei Phasen. Der zeitliche Ablauf dieser Phasen kann aus dem folgenden Ablaufplan entnommen werden:

Terminübersicht

Phase 1 (Bewerbung)

Veröffentlichung der Bewerbungsunterlagen	30.04.2026
Frist für die Stellung von Rückfragen	21.05.2026
Beantwortung der Rückfragen	05.06.2026
Bearbeitungszeitraum	05.06.2026 – 05.08.2026
Frist Abgabe der Bewerbungsunterlagen	05.08.2026

Phase 2 (Auswertung)

Vorprüfung der Planunterlagen	06.08.2026 -20.08.2026
Sitzung des Auswahlgremiums	Zeitraum 20.08. – 28.08.2026
Vorstellung/ Vorberatung im Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	08.09.2026

Phase 3 (Vergabe der Grundstücke)

Beratung/ Beschluss im Rat der Stadt Radevormwald	22.09.2026
Mitteilung der Ergebnisse an TeilnehmerInnen	anschließend
Vertragsregelungen	in der Folge

7 Einzureichende Unterlagen

- Plandarstellung des einzureichenden Konzeptes in folgenden Ausfertigungen:
 - 1x physischer Präsentationsplan (Lageplan im Maßstab 1:500; frei wählbare zusätzliche Inhalte wie z.B. Ansichten, Schnitte, Grundrisse etc. mit frei wählbarem Maßstab) mit Erläuterungen im Format DIN A0 hochkant, gerollt
 - 1x physischer Prüfplan (Lageplan im Maßstab 1:500; frei wählbare zusätzliche Inhalte wie z.B. Ansichten, Schnitte, Grundrisse etc. mit frei wählbarem Maßstab) mit Erläuterungen im Format DIN A0 hochkant, gerollt
 - 1x Übersicht über die städtebaulichen Kennwerte (DIN A4 oder DIN A3)
 - 1x digitale Planunterlagen als PDF-Datei und TIFF-Datei oder JPEG-Datei (.pdf, .tiff, .jpeg; Format DIN A0) sowie als digitale CAD-Zeichendatei (DWG-Format) auf einem USB-Stick einzureichen.
- Lageplan mit dem städtebaulichen Entwurf im Maßstab 1:500.
- Darstellung von ergänzenden Planinhalten, etwa Ansichten, Schnitte und Grundrisse.
 - Die Anordnung, Darstellung, Arten und Maßstäbe der zusätzlichen Inhalte sind frei wählbar.
 - Sie sollen grafisch und inhaltlich anschaulich und im Allgemeinen leicht verständlich sein.

Hinweise:

- Das Blattformat der ausgedruckten Pläne ist DIN A0. Darauf ist der Hauptplan, die zusätzlichen Darstellungen sowie die textlichen Erläuterungen unterzubringen.
- Der Plan und die Erläuterungen sind, wie o. g., in Papierform und digital im PDF-Format sowie als Bild-Datei (JPEG-Datei oder TIFF-Datei) auf einem USB-Stick zu erstellen.
- Die PDF-Datei soll aus praktischen Gründen eine Größe von 50 MB und die Bild-Datei eine Größe von 20 MB nicht überschreiten.

- Es sind folgende städtebauliche Kennwerte textlich und rechnerisch nachzuweisen (gemäß BauNVO und DIN 277):
 - Größe der Baugrundstücke,
 - Grundflächenzahl (GRZ),
 - Geschossflächenzahl (GFZ),
 - Nachweis über Anzahl der rechnerischen Vollgeschosse,
 - Bauliche Nutzungen in % der Gesamtfläche,
 - Anzahl der entstehenden Wohneinheiten insgesamt und nach Gebäudetypen,
 - Auflistung der Wohnungsgrößen,
 - Anzahl der Stellplätze/Stellplatznachweis (entsprechend der Vorgabe im Bebauungsplan),
 - Rechnerische Bruttogrundfläche (BGF).

7.1 Bewerbung, Abgabefristen und Abgabeort

Die Bewerbung erfolgt auf dem Postweg. Alternativ können die Bewerbungsunterlagen sowie das Kaufpreisangebot persönlich an der Information des Rathauses abgegeben werden.

Die kompletten Bewerbungsunterlagen für die Konzeptvergabe müssen bis spätestens 05.08.2026, 23:59 Uhr (Abgabetermin) im Rathaus der Stadt Radevormwald mit folgender Anschrift:

Stadt Radevormwald
Der Bürgermeister
Stichwort: Bieterverfahren „Smartes, kleines Wohnen“
z. Hd. Frau Hoffmann
Hohenfuhrstr. 13
42477 Radevormwald

eingereicht werden. Bei postalischen Einsendungen gilt für den Bewerbungsschluss das Datum des Poststempels. Frist hierfür ist ebenfalls der 05.08.2026.

Zum Eröffnungstermin der Bewerbungen ist die Teilnahme des Bewerbenden bzw. eine Vertretungsperson des Bewerbenden nicht zulässig.

7.2 Auswahlgremium und Vorprüfung

Das Auswahlgremium setzt sich zusammen aus verschiedenen Vertretern der städtischen Verwaltung und wird wie folgt gebildet:

Dejan Vujinovic, Bürgermeister
Simon Woywod, Erster Beigeordneter
Burkhard Klein, Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Bauen und Nachhaltigkeit
Björn Hilverkus, Leiter Gebäudemanagement
Sebastian Krone, Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Nachhaltigkeit/Teamleiter Stadtplanung
Karsten Rützler, Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Nachhaltigkeit /Liegenschaften

Die Organisatorin behält sich vor das Auswahlgremium anzupassen.

7.3 Verfahren, Zugangsbeschränkungen und sonstige Nebenbestimmungen

Bei diesem Bieterverfahren handelt es sich um ein offenes Verfahren für alle qualifizierten Bewerbern. Die Zugangsbeschränkungen zur Qualifizierung der Bewerber, die die Teilnahme an dem Verfahren regeln, sind im Folgenden aufgeführt:

Die Bewerber müssen als Investoren tätig sein, die das dargebotene Konzept als Vorhabenträger verwirklichen können und wollen. Sie müssen aufgrund ihrer Fachkunde, technischen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bereit und in der Lage sein, das von ihnen in dem Bieterverfahren eingebrachte Konzept innerhalb einer im Kaufvertrag bestimmten Frist durchzuführen (Referenzen).

Kooperationen von Investoren (Bietergemeinschaften), Bauträgern oder sozialen Trägern sowie Arbeitsgemeinschaften, bspw. von Investoren mit Architekten und Freiraumplanern sind möglich. Hierzu sind entsprechende Nachweise der Bewerbung beizufügen.

Mit der Teilnahme an dem Bieterverfahren verpflichten sich die Teilnehmer im Falle eines Zuschlages einen Kaufvertrag mit zugehöriger Bebauungsverpflichtung und Nebenbestimmungen abzuschließen. Die jeweiligen Parteien können allerdings keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages ableiten.

Sobald der Sieger/die Siegerin des Verfahrens feststeht, sollen Vereinbarungen getroffen werden, die im Ergebnis in einen Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung münden. Die genauen Details werden in bilateralen Aufklärungsgesprächen zwischen der Organisatorin und den jeweiligen Käufer besprochen, die das Bieterverfahren für sich entschieden haben.

Ein Preis für das gelungenste Konzept wird nicht vergeben.

Hinweise zur Bauverpflichtung:

Für die Bebauungsverpflichtung gilt folgende Fristenregelung für Planungs- und Bauleistungen:

- Frist zur Einreichung eines vollständig prüffähiger Bauantrags i. S. d. § 70 BauO NRW: 12 Monate ab Verkaufsentscheidung des Rates der Stadt Radevormwald,
- Frist Baufertigstellung: 5 Jahre ab erfolgter Fertigstellung der Erschließungsanlage und bestehender Anschlussmöglichkeit an das Kanalsystem. Das Vorliegen der beiden vorgenannten Punkte wird dem zukünftigen Vertragspartner mitgeteilt.

Die vorgenannte Bebauungsverpflichtung wird mit Eintragung einer Rückauffassungsvormerkung im Grundbuch abgesichert. Einzelheiten hierzu werden im Kaufvertrag vereinbart.

Ein Start der Bauarbeiten auf den Vergabegrundstücken kann voraussichtlich zum 01.04.2027 erfolgen.

Zum Start des Bieterverfahrens sind die Ausschreibungen zur technischen Herstellung der Erschließungsanlagen (zunächst Kanal-/weitere Tiefbauarbeiten, Herstellung der Baustraße) noch nicht abgeschlossen, weshalb noch keine verbindliche Ausbauplanung vorliegt. Damit ist der vorgenannte Zeitpunkt für den Baustart unverbindlich.

Rücktrittsklausel der Organisatorin:

Die Organisatorin behält sich das Recht vor, das Verfahren ganz oder teilweise ohne Angabe von Gründen aufzuheben.

Verfahrenssprache:

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Verhandlungen erfolgen ausschließlich in deutscher Sprache. Die Angebote und alle beigefügten Anlagen und Dokumente müssen in deutscher Sprache verfasst sein.

Verwertungsrecht:

Das Verwertungsrecht verbleibt während des Verfahrens und auch nach Abschluss bei dem jeweiligen Bieter oder dem Verfasser.

7.4 Rückfragen

Nach Veröffentlichung dieses Bieterverfahrens besteht die Möglichkeit, bis zum 21.05.2026 Rückfragen zu diesem Bieterverfahren einzureichen. Diese sind schriftlich zu stellen. Die schriftlichen Fragen werden bis zur o. g. Frist gesammelt und anonymisiert mit den zugehörigen Antworten allen interessierten Bietern am 05.06.2026 schriftlich mitgeteilt und auf der Website der Stadt Radevormwald veröffentlicht. Sollten sich im Verlauf des Verfahrens darüber hinaus ergänzende, klärende oder berichtigende Informationen als erforderlich erweisen, werden diese – sofern sie für alle Bieter relevant sind – grundsätzlich allen Bietern zeitgleich zur Verfügung gestellt.

7.5 Verkaufsentscheidung

Die Verkaufsentscheidung erfolgt durch den bindenden politischen Beschluss im Rat der Stadt Radevormwald. Die Beschlussempfehlung für den Verkauf erfolgt durch die Feststellung des Verfahrenssiegers durch das Auswahlgremium und die Bestätigung im Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss.

Die Organisatorin behält sich vor, bei Nichtzustandekommen einer Vereinbarung mit dem Sieger/der Siegerin, Verhandlungen mit dem jeweils Nächstplatzierten zu führen.

8 Zulassungs- und Bewertungskriterien

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt zweistufig. Um die Zielsetzungen zu erreichen, müssen zunächst die festgelegten formellen Ausschlusskriterien eingehalten sein, die den inhaltlichen Rahmen für die Konzepte vorgeben. In der Vorprüfung wird ermittelt, ob diese formellen Kriterien erfüllt wurden. Im Anschluss erfolgt die Bewertung nach den Bewertungskriterien.

8.1 Formelle Zulassungskriterien

Die formellen Zulassungs- bzw. Ausschlusskriterien müssen zwingend zur Teilnahme an dem Bieterverfahren und zur Bewertung des eingegangenen Konzepts erfüllt sein.

- Ausschlusskriterium
- Unterschreitung des Mindestkaufpreises
 - Abweichende Nutzung als Wohnen
 - Weniger als zwei verschiedene Gebäudetypen
 - Planung von „Tiny Häusern“

Unterschreitung des Mindestkaufpreises:

Um an dem Bewerbungsverfahren teilnehmen zu können, darf das vorliegende Kaufangebot für die beiden Grundstücke, das gemeinsam mit dem Konzept eingereicht wird, den

Mindestkaufpreis von 1.833.750 €

nicht unterschreiten.

Diese Mindestsumme bildet eine zwingende Bedingung zur Teilnahme an dem Verfahren. Der festgelegte Mindestkaufpreis von 250,00 €/m² liegt unter dem für 2026 ermittelten, aktuellen Bodenrichtwert des angrenzenden Baugebiets Karthausen, Bauabschnitt 1, welcher 280,00 €/m² beträgt.

Die Unterschreitung des Bodenrichtwertes ist mit den geforderten Voraussetzungen und vorgegebenen Nutzungseinschränkungen begründet.

Ein höheres Angebot als der genannte Mindestkaufpreis wirkt sich in der später folgenden Bewertung positiv entsprechend der Bewertungsmatrix auf die Gesamtbewertung aus.

Abweichende Nutzung als Wohnen

Bei der baulichen Nutzung kommen ausschließlich solche infrage, die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig sind. Die Planung einer anderen baulichen Nutzung als Wohnen führt zum Ausschluss vom weiteren Verfahren.

Weniger als zwei verschiedene Gebäudetypen

Sofern das Konzept nur einen Wohngebäudetyp umfasst, ist das Angebot auszuschließen.

Planung von „Tiny Häusern“

Im Rahmen des Bieterverfahren sind Konzepte, die sich auf „Tiny Häuser“, mobile Wohnlösungen oder vergleichbare Formen des Wohnens beziehen, ausgeschlossen. Als „Tiny Haus“ gelten dabei insbesondere kompakte, oft transportable Wohneinheiten mit einer Nutzfläche von in der Regel unter 50 m², die auf Trailer- oder Modulbasis errichtet werden und primär für temporäre oder ortsunabhängige Nutzung konzipiert sind. Auch modulare oder mobile Wohnformen, die nicht auf eine dauerhafte bauliche Integration in das städtebauliche Umfeld ausgelegt sind, fallen ebenfalls unter diesen Ausschluss.

8.2 Qualitative Bewertungskriterien

Für die objektive Bewertung der eingereichten Konzepte soll die Gewichtung zwischen dem angegebenen Kaufpreis und der Konzeptqualität aufgeteilt werden. Der Kaufpreis fließt dabei in die qualitative Bewertung mit 15 % ein. Die Bewertungskriterien sind in der folgenden

Tabelle aufgeführt und werden nachfolgend erläutert. Die Gewichtung der Bewertungskriterien weist auf die Bedeutsamkeit der Inhalte innerhalb der Bewertungskriterien hin.

Bewertungskriterium	Gewichtung
1. Angebotspreis	15%
- Angebot des Bieters	
2. Städtebauliches und architektonisches Konzept	30 %
- Städtebauliche und gestalterische Qualität	
- Anzahl der Wohneinheiten	
- Mindestens 2 verschiedene Gebäudetypen	
- Flexibilität/ Modulbauweise/ Innovative Wohnlösungen	
3. Nachhaltigkeit und Energieeffizienz	20 %
- Ökologisches Bauen	
- Energieeffiziente Bauweise	
- Wassermanagement	
- Photovoltaik-Anlage über gesetzl. Mindestmaß hinaus	
- Begrünungskonzept	
4. Soziale Aspekte und Wohnqualität	20 %
- Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens durch Integration von Gemeinschafts- und Begegnungsflächen (z. B. Gartenkonzepte, Carsharing)	
- Barrierefreiheit über gesetzl. Mindestmaß hinaus	
5. Umsetzung und Realisierungsfähigkeit	15 %
- Erfahrungen des Bewerbers mit vergleichbaren Projekten	

Die vier Bewertungskriterien, die neben dem Angebotspreis aufgelistet sind, fließen zu 85 % in die Bewertung ein. Die genaue Punkteverteilung wird nachfolgend erklärt.

Kaufpreis

Die Gewichtung des Kaufpreises fließt mit 15 % in die Bewertung ein. Der Mindestkaufpreis wird, wie in Kapitel 7.1 erläutert, auf 1.833.750 € festgesetzt. Das Angebot mit dem höchsten Bieterpreis erhält maximal 5 Punkte. Zwischen dem Mindestkaufpreis und dem höchsten Gebot werden die Punkte nach der nachfolgenden Formel interpoliert:

$$P = \frac{\text{Gebot}}{\text{Höchstgebot}} * 5$$

Dabei ist „P“ die Punktzahl für das zu bewertende Angebot.

Städtebauliches und architektonisches Konzept

Städtebauliche und gestalterische Qualität

Die Städtebauliche Qualität umfasst die Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes sowie die Einbindung des Vorhabens in die städtebauliche Struktur, die im zweiten Bauabschnitt des Neubaugebiets Karthausen entstehen soll. Mit in die Bewertung fließen auch die Stellung, Orientierung und Anordnung sowie die architektonische Gestaltung der Gebäude im Rahmen der Vorgaben des Bebauungsplans und die Gestaltung der Außenbereiche ein. Eine hohe gestalterische Qualität zeigt sich durch klare, funktionale Grundrisse, ansprechende Fassadengestaltung und eine durchdachte Freiraumplanung.

Anzahl der Wohneinheiten

Die vorgesehene Anzahl der Wohneinheiten wird bewertet. Für das smarte Wohnen ist eine flexible und effiziente Flächennutzung besonders relevant. Eine höhere Anzahl der Wohneinheiten wird im entsprechenden Konzept höher bewertet.

Mindestens zwei verschiedene Gebäudetypen

Das Vorhaben sollte mindestens zwei verschiedene Gebäudetypen vorsehen. Diese Vielfalt fördert die Bebauungsstruktur und passt sich unterschiedlichen Lebensmodellen an. Eine höhere Anzahl an Gebäudetypen soll im Konzept höher bewertet werden.

Flexibilität/ Modulbauweise/ Innovative Wohnlösungen

Gesucht werden Konzepte die über klassische Wohnformen hinausgehen und neue Ideen für zeitgemäßes Wohnen einbringen. Dazu gehören u.a.:

- Technologien, die zur Energieeinsparung und Komfortsteigerung beitragen,
- Wohnformen mit gemeinschaftlich genutzten Flächen,
- Funktionaler Wohnraum oder flexible Grundrisse für sich ändernde Lebenssituationen

Bewertet werden hier der Innovationsgrad, die Umsetzbarkeit und die Alltagstauglichkeit der vorgeschlagenen Lösungen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Ökologisches Bauen (Nachhaltige Materialien, Baustoffrecycling, Gütesiegel, Zertifizierung)

Bewertet wird die Umweltverträglichkeit der Bauweise unter besonderer Berücksichtigung der eingesetzten Materialien und deren Nachweisbarkeit.

Positiv berücksichtigt werden insbesondere:

- der Einsatz von nachwachsenden Rohstoffen (z. B. Holz) in tragenden oder wesentlichen Bauteilen,
- die Verwendung von recyclingfähigen oder wiederverwendbaren Baustoffen,
- der Einsatz von zertifizierten Materialien (z. B. FSC, PEFC, Blauer Engel oder vergleichbare Nachweise),
- die angestrebte Gebäudezertifizierung (z. B. DGNB, QNG oder vergleichbar)

Die verwendeten Materialien und Qualitäten sind durch geeignete Unterlagen nachvollziehbar darzustellen (z. B. Materialkonzept, Produktnachweise, Zertifikate oder vergleichbare Angaben).

Die Bewertung erfolgt nach dem Grad der ökologischen Qualität, der Nachvollziehbarkeit der Angaben sowie dem Umfang der vorgesehenen Maßnahmen.

Energieeffiziente Bauweise (Energiesstandard KfW 55)

Bewertet wird, wie energieeffizient die Gebäude geplant sind. Eine energieeffiziente Bauweise ist wichtig, um den Energieverbrauch zu reduzieren, die Umwelt zu schonen sowie Kosten zu senken. Die Gebäudeplanung soll sich an den Maßgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Energieeinsparung orientieren. Als Mindeststandard wird ein Effizienzhaus Stufe 55 gefordert. Ein Gebäude, welches eine höhere Energieeinsparungsquote und Energieeffizienz aufweist, wird in der Bewertung höher bepunktet.

Wassermanagement (Wasserspeicherung, Regenrückhaltung)

In den Folgen des Klimawandels kommt es auf der einen Seite zu langen Hitze- und Dürreperioden und auf der anderen Seite zu häufigeren und stärker ausfallenden Starkregenereignissen. Das Wassermanagement ist daher von hoher Bedeutung für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Maßnahmen zur Regenwasserspeicherung können in dem Konzept berücksichtigt werden. Weitere Nutzungsmöglichkeiten des Regenwassers können positiv in die Bewertung einfließen.

Photovoltaik-Anlage über gesetzlichen Mindeststandard hinaus

Eine Photovoltaik-Anlage ist gemäß Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen zu erreichen. Sofern die geplante Photovoltaik-Anlage über das gesetzl. geforderte Maß hinausgeht, wird dieses positiv in der Punktevergabe berücksichtigt.

Begrünungskonzept (Bäume auf Privatflächen, Verschattete Flächen)

Begrünung fördert das Mikroklima, verbessert die Aufenthaltsqualität durch Reduktion von Lärm und Staubemissionen und trägt zur ökologischen Wertigkeit des Gebietes bei. Zudem kann ein reichhaltiger Bewuchs im Zuge der Klimaanpassung Schatten spenden und so zur Temperaturregulierung beitragen. Der Erhalt und die Verbesserung des Lebensraumes für Bienen und andere Insekten durch beispielsweise Blühwiesen trägt zudem zur Sicherung der landwirtschaftlichen Erträge bei. Das Beifügen eines schlüssigen Begrünungskonzepts wird positiv in der Punktevergabe berücksichtigt.

- Pflanzung von Bäumen auf Privat- und Gemeinschaftsflächen,
- Integration verschatteter Aufenthaltsflächen zur Reduzierung sommerlicher Hitzeinseln,
- Begrünung von Dach- und Fassadenflächen über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus

Soziale Aspekte und Wohnqualität

Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens durch Integration von Gemeinschafts- und Begegnungsflächen (z. B. Gartenkonzepte, Carsharing)

Für die Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens durch die Integration von Gemeinschafts- und Begegnungsflächen soll in dem Wohngebiet gezielt Räume geschaffen werden, die das Miteinander der Bewohner aktiv unterstützen und erleichtern. Beispiele sind u. a.:

- Gemeinschaftsgärten: Grünflächen oder Hochbeete, die von mehreren Parteien gemeinsam gepflegt und genutzt werden können.
- Begegnungsflächen: Grünflächen, die für gemeinsame Aktivitäten bereitgestellt werden
- Carsharing: Eine gemeinsame Nutzung eines Carsharing Angebotes reduziert nicht nur die Anzahl der Fahrzeuge im öffentlichen Raum, sondern stärkt den Kontakt und den gemeinschaftlichen Umgang mit Ressourcen.

Barrierefreiheit über gesetzlichen Mindeststandard hinaus

Die Mindestanforderungen an Barrierefreiheit ergibt sich aus den Bestimmungen der Landesbauordnung. Darüberhinausgehende Planungen, die der Barrierefreiheit und Rollstuhlfreundlichkeit dienen, fließen positiv in die Bewertung ein (wie z. B. eine durchdachte Wegeführung im gesamten Areal, flexibel nutzbare Grundrisse usw.).

Umsetzung und Realisierungsfähigkeit

Referenzen (Erfahrungen des Bewerbers mit vergleichbaren Projekten)

Bewertet werden die Fachkompetenz und Umsetzungssicherheit des Bewerbers auf Basis nachvollziehbarer Erfahrungen und Qualifikationen. Dabei spielen sowohl die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit als auch die inhaltlich-thematische Expertise eine zentrale Rolle. Die Referenzen müssen darlegen, dass ein solches Konzept bereits erfolgreich umgesetzt wurde.

9 Allgemeine Hinweise und Regelungen zum Kaufvertrag, Haftung und Gewährleistung

9.1 Nebenkosten

Die durch den Kaufvertrag entstehenden Nebenkosten (Vermessung, Grunderwerbssteuer, Notarkosten usw.) sind durch den Käufer/die Käuferin zu zahlen. Es gelten die allgemeinüblichen Bedingungen beim Verkauf städtischer Grundstücke (Bauverpflichtung entsprechend den in Kap. 6.3 genannten Fristen, gesichert durch eine Rückauflassungsvormerkung).

Bestandteil des Kaufvertrages sind Ablösevereinbarungen für Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge. Kostenersatz für Kanalgrundstücksanschlüsse werden nicht erhoben.

Weitere Anschlüsse (Strom/Frischwasser/Internet) sind mit Stadtwerken und Versorgern abzustimmen.

9.2 Baugrund (Altlasten, Kampfmittel, Bodendenkmäler)

Die Grundstücke werden übergeben, wie sie stehen und liegen. Die Stadt Radevormwald haftet nicht für verborgene Mängel. Technische Details zu den Bodenverhältnissen und weitere Informationen zu dem Zustand des Grundstücks ergeben sich aus einem Baugrundgutachten, welches auf Anfrage eingesehen werden kann.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern gemäß des KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Der Erwerber/ Die Erwerberin verpflichtet sich beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt den KBD zu verständigen. Bei Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen.

Mehrkosten, die dem Erwerber/ der Erwerberin aus der Bebauung evtl. entstehen könnten, können gegenüber der Stadt Radevormwald nicht geltend gemacht werden.

Es liegen für die Grundstücke keine Hinweise auf Altlasten vor.

Es befinden sich keine Bodendenkmäler auf den Grundstücken.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum 1. Bauabschnitt wurde eine archäologische Prospektion in zwei Schritten vorgenommen (Begehung und Sondagen). Nach der Vielzahl an Funden in der Begehung konnten die Sondagen keine Siedlungstätigkeit, Eisenverhüttung oder sonstige anthropogene Einflüsse, außer einer modernen Pfostengrube, bestätigen. Vor diesem Hintergrund ist auch im vorliegenden 2. Bauabschnitt nicht mit bodendenkmalrechtlich bedeutsamen Funden zu rechnen. Da das Auftreten von bodendenkmalschützerisch relevanten Funden nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann, ist ein Hinweis im Bebauungsplan enthalten, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden sind. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Nach Auswertung der Digitalen Bodenbelastungskarte des Oberbergischen Kreises ist davon auszugehen, dass für bestimmte Schadstoffe die Vorsorgewerte nach BBodSchV im Oberboden überschritten werden. Eine Überschreitung der Prüf- bzw. Maßnahmenwerte nach BBodSchV, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, liegt nicht vor. Um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte bislang nicht überschritten werden, vor Schadstoffeinträgen zu schützen, ist im Bebauungsplan ein Hinweis enthalten, dass der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden nach Möglichkeiten auf den Grundstücken zu verbleiben hat.

9.3 Weiterverkauf

Eine Weiterveräußerung der Flächen nach Erfüllung der Bebauungsverpflichtung ist zulässig, ein Vermietungsmodell kann auch erfolgen.

9.4 Erschließungskosten, Kanalanschlussgebühren

Die hier zu veräußernden Grundstücke unterliegen für die maßgebliche Erschließungsanlage Karthausen der Erschließungsbeitragspflicht, sobald die materiellen und formellen Voraussetzungen hierzu vorliegen gem. der Satzung der Stadt Radevormwald über die Erhebung von Erschließungsbeiträgen i. V. m. dem Baugesetzbuch (BauGB).

Ebenfalls unterliegen die Grundstücke der Kanalanschlussbeitragspflicht. Die Stadt Radevormwald erhebt zum Ersatz ihres durchschnittlichen Aufwands für die Herstellung und Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage als Gegenleistung für die durch die Möglichkeit der Inanspruchnahme gebotenen wirtschaftlichen Vorteile einen Anschlussbeitrag gem. der Beitrags- und Gebührensatzung zur Satzung der Stadt Radevormwald über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die öffentliche Abwasseranlage i. V. m. dem Kommunalen Abgabegesetz NRW (KAG NRW).

Sowohl der Erschließungsbeitrag sowie der Kanalanschlussbeitrag für die äußere Erschließung (im Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsflächen) sind in dem Mindestkaufpreis enthalten. Die Abrechnung der Beiträge erfolgt durch eine Ablösevereinbarung, die im Kaufvertrag geschlossen wird.

Nicht enthalten sind die Kosten der Energieerschließung einschließlich der Netzkostenbeiträge und die tatsächlichen Grundstücksanschlusskosten an das öffentliche Wasser- und Abwassernetz.

9.5 Konzeptbindung

Über die baurechtlichen Verpflichtungen hinaus ist der Käufer/die Käuferin verpflichtet, die Bebauung nach den Plänen zu erstellen, die vorweg durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt bezüglich der Gestaltung abgestimmt worden sind. Für die Abstimmung ist seitens der Stadt Radevormwald das Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Nachhaltigkeit.

Änderungen des Konzeptes dürfen im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung vorgenommen werden, wenn sie die Grundzüge der Planung nicht berühren und es zu keiner anderen Punktwertung geführt hätte.

10 Allgemeine Informationen und Ansprechpartner

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in dieses Bieterverfahrens wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die Pläne mit ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Weiterführende Informationen erhalten Sie bei den nachfolgenden Ansprechpartnern:

Stadt Radevormwald - Amt für Stadtentwicklung, Bauen und Nachhaltigkeit

Herr Burkhard Klein

Tel.: 02195/606- 205

burkhard.klein@radevormwald.de

Herrn Karsten Rützler (Liegenschaften)

Tel.: 02195/606- 187

karsten.ruetzler@radevormwald.de

Frau Verena Ahle (Stadtplanung)

Tel.: 02195/606- 164

verena.ahle@radevormwald.de

Frau Marie Hoffmann (Liegenschaften)

Tel.: 02195/606- 161

marie.hoffmann@radevormwald.de