



SV/FD3/158/2025

Sitzungsvorlage

öffentlich

Vermarktung Kohlhöfen 12

Federführend: FD 3 Bauen		Datum:	15.01.2025
		Verfasser:	Schilke, Tanja
Produkt: 11105 Liegenschaftsmanagement			
Datum	Gremium		
26.02.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität		
10.03.2025	Verwaltungsausschuss		
19.03.2025	Rat		

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, den Verkauf der Immobilie sowie des Grundstücks „Kohlhöfen 12“ Gemarkung Diepholz Flur 52 Flurstück 61/1, 61/3 und 89 zur Größe von insgesamt 5.447 qm zum Kaufpreis von 62€/qm mithin insgesamt 337.714€ gemäß angefügtem Exposé in die Wege zu leiten.

Das Verhandlungsergebnis ist nach Abschluss dem Rat zum Beschluss vorzustellen.

Sachverhalt:

Die Stadt Diepholz hat im Jahr 2019 das Grundstück „Kohlhöfen 12“ in 49356 Diepholz erworben, um in exponierter Lage Einfluss auf die künftige Nutzung und Gestaltung nehmen zu können.

Die Fläche liegt baurechtlich im unbeplanten Innenbereich an der Kreuzung der Straßen Kohlhöfen/Am Scheurenkamp. Aufgrund der Zentrumsnähe ist die Fläche für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen besonders interessant.

Um eine hohe Qualität des Vorhabens zu sichern, soll das Grundstück im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden. Die Veräußerung des Grundstücks erfolgt zum Bodenrichtwert abzüglich der kalkulierten Kosten für den Abbruch.

Die Stadt erhofft sich durch das Verfahren, dass ein gestalterisch ansprechendes Konzept realisiert werden kann.

Die zentrale Lage des Grundstücks nördlich der Innenstadt sowie östlich des Schulzentrums erfordert für die zukünftige Entwicklung ein sensibles Einfügen in den umgebenden Gebäudebestand. Um den Bereich aufzuwerten ist es daher zwingend erforderlich, dass der vorhandene Gebäudebestand auf Kosten der Käuferin zurückgebaut wird. Das Grundstück wird mit aufstehenden Gebäuden verkauft.

Die bestehenden Gebäude sind abgängig und eine weitere Nutzung des Geländes ist nur durch einen Abriss und Neubau nachhaltig zu gestalten.

Das im Rahmen der Konzeptvergabe zu veräußernde Grundstück besteht aus drei Flurstücken und umfasst eine Fläche von insgesamt 5.447 m²:

- | | | | |
|----------------------|------------------------|---------------|----------------------|
| - Gemarkung Diepholz | Flur 52 Flurstück 89 | zur Größe von | 320 m ² |
| - Gemarkung Diepholz | Flur 52 Flurstück 61/1 | zur Größe von | 4.591 m ² |
| - Gemarkung Diepholz | Flur 52 Flurstück 61/3 | zur Größe von | 536 m ² |

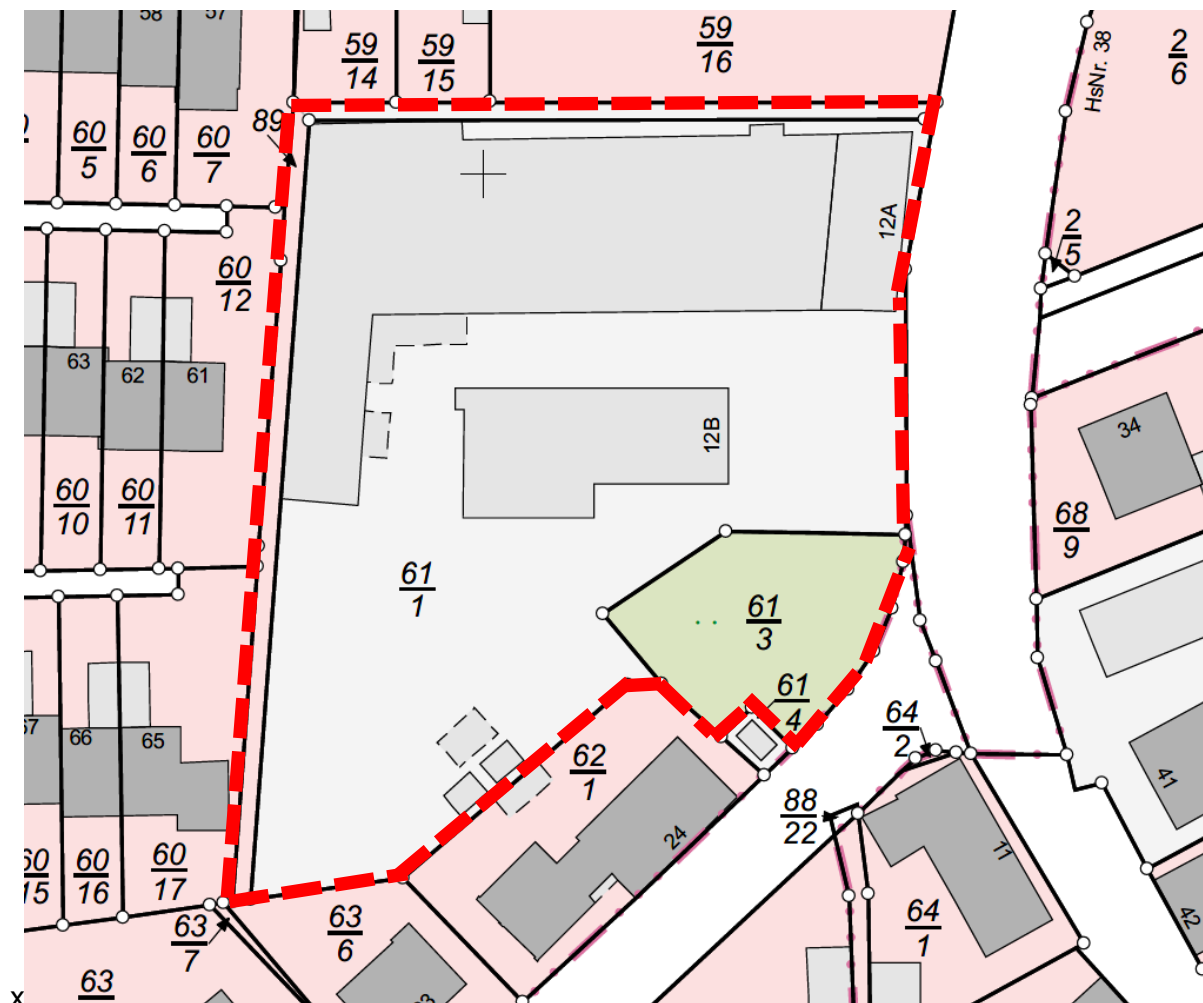


Abb. 1: Lageplan des zu veräußernden Grundstückes mit vorhandenem Gebäudebestand (Kartengrundlage Stadt Diepholz)

Der Kaufpreis wird mit 62,- € je m² festgesetzt. Er wurde wie folgt ermittelt:

Bodenrichtwert je m ²	105,00 €
Fläche	5.447 m ²
Grundstückswert	571.935,00 €
abzgl. Abrisskosten gem. Schätzung	234.000,00 €
Kaufpreis	337.935,00 €
Kaufpreis pro m² gerundet	62,00 €
mithin insgesamt	337.714 €

Ein Glasfaseranschluss liegt am Grundstück.

Die zulässige Nutzung ist als Mischgebiet (M) festgelegt.

Die Grundstücke Flurstück 61/1 und 61/3 ist sofort verfügbar.

Das Grundstück Flurstück 89 ist teilweise den Anliegern zur Gartennutzung überlassen.

Die Nutzungsverträge sind von der Käuferin oder dem Käufer zu übernehmen.

Ein besonderer Fokus liegt neben der architektonischen Gestaltung und dem städtebaulichen Einfügen auf einem wirtschaftlichen und nachhaltigen Nutzungskonzept für das Weiterbildungsunternehmen die „Deutsche Angestellten-Akademie“ (DAA) in Diepholz auf den zu veräußernden Flächen.

Die DAA ist einer der zentralen Dreh- und Angelpunkte für mehr Chancengleichheit und Gerechtigkeit. Auch die soziale und berufliche Integration, sowie die Unterstützung sozial benachteiligter Menschen auf dem Arbeitsmarkt ist Teil der Verantwortung und Aufgabe der DAA. Die ortansässige und gemeinnützige GmbH benötigt ein adäquates Gebäude, um das Leitbild der Unternehmensphilosophie in der Stadt Diepholz gerecht zu werden und die Dienstleistungen weiter anbieten zu können.

Daher muss sich die Käuferin oder der Käufer verpflichten ein separates Gebäude mit ca. 1000 m² Nutzfläche inklusive ausreichend Pkw-Einstellplätze für die DAA zu errichten und zukünftig zu einem festen Mietzins in Höhe von maximal 10€/m² für vorerst 3 Jahre an diese zu vermieten.

Das Gebäude ist repräsentativ an der Straße Kohlhöfen östlich auf dem Gelände zu platzieren und aufgrund der personalintensiven Dienstleitungen barrierefrei zu planen. Des Weiteren sollen an der nördlichen Seite und an der östlichen Seite zu den angrenzenden Wohnhäusern ebenfalls Wohn- oder Mehrparteienhäuser entstehen. Bei größeren und kompakteren Gebäuden sind maximal acht Wohneinheiten zulässig.

Die vorgesehenen Baufenster sind in der Abbildung 2 dargestellt. Zudem sollte die Flächen zur gewerblichen Nutzung der DAA von den Wohnbauflächen optisch getrennt werden. Diese Einfriedung ist mit lebendigen Hecke oder Gehölzen auszuführen.



Abb. 2: Schematische Planzeichnung als Konzept des zu veräußernden Grundstückes mit

eingetragenen Baufenstern und Zonierung der Nutzungen (Kartengrundlage Stadt Diepholz)
Folgende Eckpunkte sind im Rahmen der Konzeptvergabe zu beachten:

- Die Bebauung darf max. 2 Vollgeschosse aufweisen. Die Traufhöhe darf ein max. Höhe von 6,5 m und die Firsthöhe eine max. Höhe von 9,5 m über der Geländekante nicht überschreiten, sodass die Neubebauung nicht höher als die städtebauliche Umgebung ist. Die Traufhöhe für das gewerblich genutzte Gebäude darf in der Höhe der Traufe abweichen.
- Die Dachform ist als Satteldach auszugestalten.
- Die Bebauung soll sich an die im Lageplan gekennzeichneten Flächen orientieren. Nebengebäude für Geräte, Müll, Fahrräder sind einzuplanen; sie sind frei positionierbar.
- Insgesamt darf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 nicht überschritten werden.
- Als Art der Nutzung sind Büro-, Unterrichts- und Werkräume (DAA) sowie Wohnen vorzusehen.
- Die Zufahrt erfolgt über die Straße Kohlhöfen, gegenüber der Einfahrt zur Straße „Am Markt“.
- Pkw-Stellplätze können oberirdisch auf dem Grundstück und/oder in Form einer Tiefgarage untergebracht werden. Für jede Wohneinheit ist mind. ein Pkw- und ein Fahrrad-Stellplatz und für die DAA sind mind. 15 Pkw-Stellplätze und ausreichend Fahrrad-Stellplätze vorzusehen. Die Stellplätze sind einzugrünen.
- Nicht überbaute Flächen (Gebäude, Pflasterflächen etc.) sind als Grün- und Gartenflächen für die Nutzer anzulegen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung erforderlich sind.

Das Raumprogramm für die „Deutsche Angestellten-Akademie“ mit den zu erstellenden Räumen stellt sich in der Auflistung wie folgt dar:

▪ Werkstatt (Metall)	ca. 150 m ²
▪ Werkstatt (Holz)	ca. 150 m ²
▪ Büro 1	ca. 20 m ²
▪ Büro 2	ca. 20 m ²
▪ Büro 3	ca. 20 m ²
▪ Büro 4	ca. 20 m ²
▪ Büro 5	ca. 20 m ²
▪ Büro 6	ca. 20 m ²
▪ Büro 7	ca. 20 m ²
▪ Büro 8	ca. 15 m ²
▪ Büro 9	ca. 15 m ²
▪ Büro 10	ca. 15 m ²
▪ Küche	ca. 20 m ²
▪ Kühl- und Vorratsraum	ca. 10 m ²
▪ Speiseraum	ca. 50 m ²
▪ Unterrichtsraum 1	ca. 40 m ²
▪ Unterrichtsraum 2	ca. 40 m ²
▪ Unterrichtsraum 3	ca. 40 m ²
▪ Unterrichtsraum 4	ca. 50 m ²
▪ Unterrichtsraum 5 (teilbar)	ca. 80 m ²

Für notwendige Sanitärräume sowie Waschgelegenheiten gelten die aktuell gültigen Technischen Regeln für Arbeitsstätten und das allgemeingültige Bauordnungsrecht des Landes Niedersachsen. Abstellräume sind ausreichend zu dimensionieren.

Die DAA benötigt mindestens eine WC-Anlage für ca. 20 Personen sowie Damen- und Herrenumkleideräume für ca. 20 Personen mit ca. 2 Duschen.

Bei einer Verteilung der Räumlichkeiten auf zwei Geschossen ist aufgrund der geforderten Barrierefreiheit ein Personenaufzug gemäß DIN 18040 erforderlich.

Art des Verfahrens

Das zu veräußernde städtische Grundstück mit einer Fläche von ca. 5.447 m² umfasst das Flurstück 61/1, 61/3 und 89. Mit dem Verkauf sind die Begradigung und die Bereinigung der Flurgrenzen geplant, sodass das zu veräußernde Grundstück einem Flurstück entspricht. Die Grundstücksvergabe erfolgt im Rahmen der Konzeptvergabe.

Ziel des Verfahrens ist der Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Verkäuferin - der Stadt Diepholz - und dem Sieger bzw. der Siegerin der Veräußerungsverhandlungen. Insgesamt handelt es sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren gemäß Vergabe Verordnung (VgV).

Aus der Abgabe eines Konzeptes lassen sich keine Verpflichtungen der Auftraggeberin herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus Nichtberücksichtigung von Anträgen oder Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Die Auftraggeberin behält sich vor, das Verfahren zu beenden, wenn kein bauliches Konzept oder nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Verfahrensunterlagen entsprechende Konzepte eingehen.

Bewerbungsverfahren

Teilnahmeberechtigt sind Investoren und Investorinnen, Bauträger und Bauträgerinnen, Baugruppen, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen. Nachfolgend sind diese Akteure unter dem Begriff Investoren und Investorinnen subsummiert.

Die Investoren und Investorinnen sind zur Zusammenarbeit mit Architekten oder Architektinnen oder ähnlichen Qualifikationsstand gemäß § 53 NBauO verpflichtet.

Für die Teilnahme sind Bewerbungsunterlagen auszufüllen und die darin geforderten Angaben und Anlagen über die Homepage der Stadt Diepholz abzugeben.

Die Prüfung der Bewerbungen und Konzepte erfolgt durch die Stadtverwaltung anhand der eingereichten Unterlagen. Mehrfachbewerbungen jeglicher Art sind nicht zugelassen. Abweichungen von den formalen Anforderungen der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Verfahren, sofern sie nicht innerhalb einer einwöchigen Frist behoben werden.

Nicht fristgerecht eingereichte Bewerbungen bzw. schriftliche, in Papierform eingereichte oder formlose Anträge werden nicht berücksichtigt. Alle Bewerbungsunterlagen sind in deutscher Sprache einzureichen. Übersetzungen als Ergänzung zur Kopie des Originaldokuments sind zulässig. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

Die Bewerbungen sind mit den erforderlichen Nachweisen und geforderten Planungsleistungen bis zum **23.04.2025** (E-Mail Eingang) über die Homepage der Stadt Diepholz einzureichen.

Konzepterstellung und Bewertung

Die Auftraggeberin behält sich vor, die Konzeptersteller nach Einreichung der Unterlagen zu einem Gesprächstermin einzuladen, sofern Fragen zur Bewerbung bestehen.

Eine Besichtigung der Bestandsgebäude Kohlhöfen 12 kann im Rahmen der Bewerbungsfrist stattfinden. Ein Besichtigungstermin findet am 04.04.2025 statt. Genaue Zeit- und Ortsangaben werden den Teilnehmenden vorab per E-Mail mitgeteilt. Eine Anmeldung ist unter Angaben des Namens aller Teilnehmer bis zum 31.03.2025 per E-Mail (leitung3@stadt-diepholz.de) notwendig.

Ohne Anmeldung wird keine Sichtung des Grundstückes und der Bestandsgebäude gestattet.

Planungsleistungen

Folgende Planungsleistungen sind im Rahmen der Konzeptvergabe gefordert und zum Termin der Endabgabe hochzuladen:

1. **Präsentationsplan** in Originalgröße als .pdf-Datei (Pixeldarstellung Auflösung mind. 300 dpi) max. 1 Blatt, Format frei wählbar, farbig. Darzustellen ist:
 - **Lageplan im M. 1:500** mit Darstellung der Bebauungsstruktur: Gebäude mit Dachform, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Abstandsflächen, Nutzung und Erschließung
 - **Hochbaulicher Entwurf M. 1:200 oder M. 1:100** mit Angaben zur Nutzung, Erschließung, Freiflächen und deren Anbindung an den öffentlichen Straßenraum, Lage der Zufahrten und Eingänge, Verortung Stellplätze und Darstellungen der Grundrisse
 - Darstellung der zum Verständnis des Entwurfes erforderlichen **Ansichten im M. 1:200 oder M. 1:100** (besonders entlang der Straße Kohlhöfen)
 - **Perspektiven** und dreidimensionale Darstellungen zum Verständnis des Entwurfes
 - **Optionale Leistungen:** Es ist den Teilnehmenden freigestellt, Skizzen in freiem Maßstab, Piktogramme und Funktionsskizzen zur weiteren Verdeutlichung der Planungsabsichten darzustellen.
2. Erklärung über die Bezahlung des angegebenen Kaufpreises zzgl. Rückbau des Bestandes bei Zuschlag
3. Absichtserklärung der Mietpreisbindung für die DAA (10€/m² für 3 Jahre)
4. Erklärung zur geplanten Miethöhe der Wohnungen
5. Perspektiven als Einzeldarstellung als .jpg-Dateien

Teilnehmende dürfen nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen; diese darf nur eine Lösung enthalten.

Bewertung und Auswahl

Die eingereichten Konzepte werden durch ein Bewertungsgremium der Stadtverwaltung beurteilt. Alle Teilnehmenden werden über das Ergebnis informiert. Im Anschluss wird die Stadt Diepholz mit den Bewerberinnen und Bewerbern in der Reihenfolge der Bewertungsergebnisse in Vertragsgespräche eintreten.

Die Teilnehmenden verpflichten sich im Rahmen der Präqualifikation dazu, offen für eine Überarbeitung des eingereichten Konzeptes zu sein. Das Ergebnis der Verhandlungen geht in die abschließende Fassung des Kaufvertrages ein.

Kaufvertrag und Baugenehmigung

An die Gespräche und Verhandlungen schließt ein Grundstückskaufvertrag mit einer Bebauungsverpflichtung gemäß des Konzeptes innerhalb eines Jahres an. Die Stadt Diepholz behält sich bei Nichteinhaltung ein Rückkaufrecht zu gleichen Konditionen vor. Die Kosten trägt die Käuferin oder der Käufer.

Der zu stellende Bauantrag wird voraussichtlich auf Grundlage des § 34 BauGB in Kombination mit den im Rahmen der Bebauungspflicht festgeschriebenen Verpflichtungen beurteilt.

Die Nebenkosten des Kaufvertrages trägt die Käuferin oder der Käufer, ebenso wie die Anschluss- und laufenden Benutzungsgebühren für die Grundstücksentwässerungsanlagen, auch die künftigen Beiträge gemäß Straßenausbaubeitragssatzung.

Voraussetzung für den Abschluss des Vertrages ist der Beschluss des Rates der Stadt Diepholz. Es besteht kein allgemeiner Anspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages.

Eigentum und Urheberrecht

Die Stadt Diepholz ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und auch (über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasserin oder des Verfassers werden dabei genannt.

Falls im Zuge der Verhandlungen Grundstücke nicht an einen Verfahrensteilnehmenden zum festgelegten Preis veräußert werden können, behält sich die Ausloberin vor, mit weiteren Investoren oder Investorinnen außerhalb des Teilnehmerfelds zu verhandeln.

Terminübersicht

Anmeldebeschluss Besichtigungstermin	31.03.2025
Besichtigungstermin Bestandsgebäude und Gelände	04.04.2025
Einsendeschluss Bewerbung und Unterlagen	23.04.2025
Vertragsgespräch	06.05.2025
Sitzung des Rates der Stadt Diepholz	04.06.2025

Finanzierung:

Der Kaufpreis wird unter Produkt 11105 vereinnahmt.

Anlagen:

- Exposé Konzeptvergabe Kohlhöfen 12

gez. Marré
Bürgermeister