

Bezeichnung Maßnahme: Gemeinde Dötlingen – Verkauf eines kommunalen Grundstückes
Bezeichnung Leistung: Verkauf des sog. „Precht-Grundstückes“ in Dötlingen

Erläuterung der Wertungskriterien, auf Grundlage des Beschlusses des Rates der Gemeinde Dötlingen vom 07.07.2022

A) Grundlage Preisbewertung (max. 40 Punkte, Gewichtung 50 %)

Unter 770.000 € = **0 Punkte**

Ab 770.000 € = **30 Punkte**

oder

ab 800.000 € = **35 Punkte**

oder

ab 830.000 € = **40 Punkte**

Der Mindestpreis beträgt 770.000 €, höhere Kaufpreisangebote finden eine dementsprechende Bewertung.

B) Grundlage Leistungsangebot (Konzept) (max. 40 Punkte, Gewichtung 40 %)

1. Anlegen eines hofförmigen Gebäudeensembles **mit Einbindung in das Ortsbild**
= ~~5 Punkte~~ = 10 Punkte

Um den geplanten Gebäudekomplex in die örtliche Umgebung des Dorfes Dötlingen harmonisch einzupassen, ist ein hofförmiger Gebäudekomplex wünschenswert.

2. Berücksichtigung unterschiedlicher Zielgruppen

- Alleinstehende = **3 Punkte**

- Wohngemeinschaft = **2 Punkte**

Gemäß Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Oldenburg mangelt es in der der Gemeinde Dötlingen an Wohnraum für Alleinstehende. Weiterhin steht kein Wohnraum für Schüler*innen und Studenten sowie Senioren-Wohngemeinschaften zur Verfügung.

Wohnraum für Familien wird hingegen in den ausgewiesenen Baugebieten geschaffen und wird daher an dieser Stelle nicht berücksichtigt.

3. Je Einzelgebäude mindestens zwei Wohneinheiten
= 5 Punkte

Um möglichst vielen Menschen eine **angemessene** Wohnmöglichkeit zu bieten, sollen viele Wohnungen geschaffen werden. Das Gesamtbild des Gebäudeensembles soll sich dem Ortsbild anpassen und aufgelockert erscheinen.

4. Ausgewogenes Verhältnis der Wohngrößen (55 m² - 110m²)

Kleine Wohnungen/Große Wohnungen im Verhältnis = **5 Punkte**

Unter Bezugnahme auf die Punkte 2. und 3. soll dieser Aspekt nochmals zusätzlich bewertet werden.

5. Barrierefreie Wohnungen

- Nur im Erdgeschoss
= **2 Punkte**
- Im Erd- und Obergeschoss
= **5 Punkte**

Der ursprüngliche Gedanke des Bebauungsplanes befasste sich damit, den Seniorinnen und Senioren ein ansprechendes Quartier zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der Auflösung des planenden Bauträgers (wi helpt di – Genossenschaft), konnte das ursprüngliche Projekt nicht umgesetzt werden. An den Ideen der Genossenschaft bzw. den Bedürfnissen der Seniorinnen und Senioren soll weiter festgehalten werden.

6. Gemeinschaftsanlagen

- Gemeinschaftsraum = **1 Punkt**
- „Kümmererhaus“ = **2 Punkte**
- Gastronomie = **2 Punkte**

Unter Bezugnahme auf das „wi helpt di-Konzept“ wird auf die Einrichtung eines Gemeinschaftsraumes, eines „Kümmererhauses“ und/oder einer Gastronomie Wert gelegt.

7. Nachhaltigkeit

- Verwendung von Naturbaustoffen
= **2 Punkte**
- Autarke Energieversorgung (PV-Anlage/Wärmepumpe/Fernwärme)
~~= 3 Punkte~~ = **5 Punkte**

Selbsterklärend

8. Ökologisch wertvolle Grundstücksstruktur

- Berücksichtigung der Biodiversität
~~= 5 Punkte~~ = **8 Punkte**

Nachweis der Biodiversität ist u. a. Anlegen von insektenfreundlichen Flächen, Verwendung von klimaresistenten Pflanzen, Anlegen von Kleinstbiotopen, Erhalt der festgesetzten Bäume/Bepflanzung.

C) Grundlage Terminplanung (max. 20 Punkte, Gewichtung 10 %)

- ~~1. Bauantragsstellung bis zum 31.12.2024~~
~~= 10 Punkte~~

2. Baufertigstellung 31.12.2027
= **10 Punkte**

Ein vorzulegender Bauzeitenplan, in dem der Bauablauf termingerecht dargestellt wird, soll Grundlage dieser Bewertung sein.

Darstellungsanforderungen

Der Umfang des eingereichten Konzeptes soll

1. die Schriftgröße 12 nicht überschreiten, Schriftart Arial
2. pro Konzeptpunkt B 1-8 nicht mehr als zwei erläuternde Bilder bzw. eine textliche DIN A 4-Seite
3. alle erläuternden Bilder, Broschüren und sonstige Darstellung sind in schwarz/weiß einzureichen.

Zusätzliche wertungsrelevante Anlagen sind:

- 2 Pläne DIN A2 (Querformat) mit folgenden Inhalten:
 - Lage- und Gestaltungsplan (M 1:500)
 - Zufahrten/Erschließung
 - Anordnung der Nebenanlagen (Fahrradabstellanlagen, Müllplätze, Stellplätze, etc.)
 - Freiflächen, Begrünung

Grundrisse

- Erd-/Obergeschosse M 1:200
Darstellung von schematischen Grundrissen, (beim EG-Grundriss mit Außenanlagen) zur Verdeutlichung des Nutzungskonzeptes und des Wohnungsmixes.

Ansichten und Schnitte (M 1:200)

Darstellung der Fassaden mit Beschreibung der Materialien, mindestens ein Schnitt

Perspektiven

zur Veranschaulichung der Entwurfsidee sind zwei Perspektivdarstellungen zu liefern:

- Blick von der Straße „Goldbergsweg“
- Blick von der Straße „Walschenkampsweg“

Flächenberechnungen

- GRZ/GFZ

Kaufpreisangebot

Es ist ein verbindliches Kaufpreisangebot einzureichen.

Erläuterungsbericht

Die grundlegenden Entwurfsgedanken, die Art der vorgenommenen Gestaltung, die Grundrisswahl, das Nutzungskonzept, die vorgesehene Baukonstruktion und die verwendeten Materialien sind in einem Erläuterungsbericht zu beschreiben. In diesem Bericht sollen auch konzeptionelle Ansätze zur Steigerung der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sowie das energetische Konzept erläutert werden.

Der Erläuterungsbericht kann auf den Plänen montiert werden. Er ist gleichzeitig jedoch auf einzelnen DIN A4-Seiten abzugeben.

Alternativen

Planungsalternativen von grundlegend verschiedener Konzeption und Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig.

Prüfpläne

- Ein Satz Pläne schwarz/weiß, gefaltet
- Ein Satz A3-Verkleinerungen, farbig

Erläuterungsbericht ausgedruckt in schwarz/weiß auf DIN A4-Seiten

Flächenberechnungen ausgedruckt auf DIN A4-Seiten

Kaufpreisangebot ausgedruckt auf DIN A4-Seiten