



## Konzeptvergabeverfahren „Gemeinschaftliches Wohnen Schelthofer Straße“

- 1 Konzeptvergabeverfahren der Stadt Tönisvorst
  - 1.1 Anlass und Ziel des Verfahrens
  - 1.2 Bekanntgabe des Verfahrens
  - 1.3 Ablauf des Verfahrens
  - 1.4 Zeitlicher Ablauf
  - 1.5 Betreuung und Durchführung des Verfahrens
- 2 Anforderungen an die Bewerbung
- 3 Kriterien für die Bewertung
- 4 Besondere Hinweise zum Grundstück
- 5 Entscheidungsgremium

### 1 Konzeptvergabeverfahren der Stadt Tönisvorst

#### 1.1 Anlass und Ziel des Verfahrens

An zahlreichen Stellen, auch im Rahmen der Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK Tönisvorst 2035) wurde von Bürgerinnen und Bürgern der Wunsch nach der Etablierung neuer generationenübergreifender und inklusiver Wohnformen in der Stadt Tönisvorst geäußert. Die Stadt Tönisvorst unterstützt solche Initiativen ausdrücklich und beabsichtigt Rahmenbedingungen zu schaffen, um solche Vorhaben durch bürgerschaftliches Engagement in Tönisvorst zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Stadt Tönisvorst an der Schelthofer Straße eine Teilfläche des im städtischen Besitz befindlichen Grundstückes westl. des Schwimmbades H2Oh! (Gemarkung St. Tönis, Flur 14, Flurstück 2237, s. Abbildung 1) mit einer Flächengröße von ca. 5.000 m<sup>2</sup> im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens zum aktuellen Bodenrichtwert am Tag der Ausfertigung des Notarvertrags an ein Wohnprojekt zu veräußern, das innovative Wohnformen realisieren will, wirtschaftlich solide aufgestellt ist und gemeinsam mit der Politik und Verwaltung der Stadt Tönisvorst die Ziele im Einklang mit der Stadtentwicklung verfolgt. Die Vergabe des Grundstückes erfolgt zum Festpreis (aktueller Bodenrichtwert am Tag der Ausfertigung des Notarvertrags) und allein nach Qualitätskriterien und ausschließlich an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte.

Ziel ist es, ein lebendiges, gemischtes Quartier in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität zu entwickeln. Mit der Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität zum Festpreis werden nicht nur wohnungs-, umwelt- und stadtentwicklungspolitische Ziele verfolgt, sondern zeitgleich auch eine Kaufpreisdämpfung bei Grundstücken angestrebt.

Bei dem Grundstücksangebot handelt es sich um eine öffentliche, für die Stadt Tönisvorst als Anbieterin unverbindliche Aufforderung zur Abgabe einer Bewerbung im Rahmen eines Konzeptvergabeverfahrens für die Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung St. Tönis, Flur 14, Flurstück 2237.

Das Verfahren ist kein Vergabeverfahren im Sinne des § 97 GWB.

Für die Teilnahme am Konzeptvergabeverfahren wird keine Vergütung gewährt. Ebenso wenig erfolgt ein Ersatz von Auslagen.

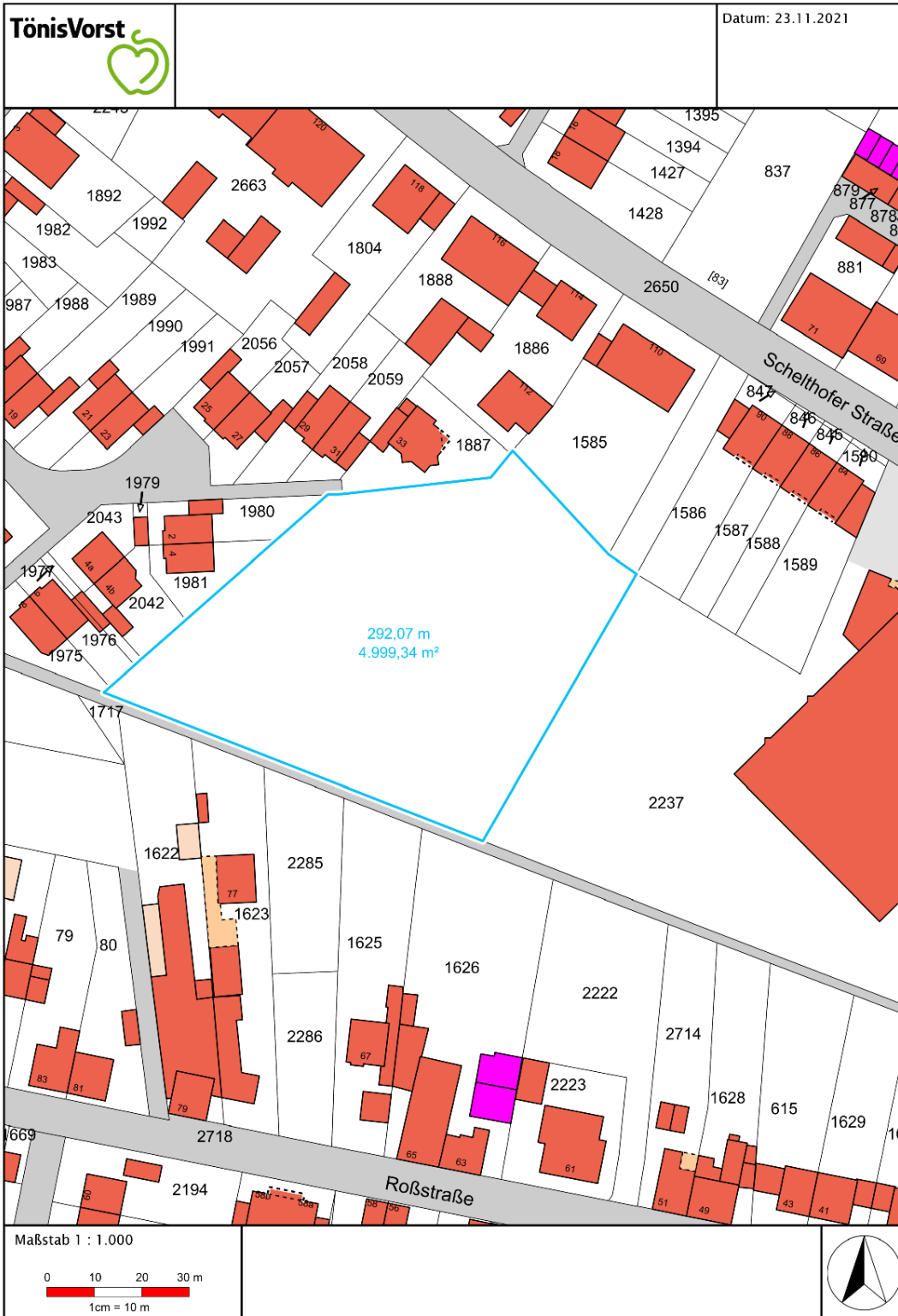


Abbildung 1 Abgrenzung der Teilfläche an der Schelthofer Straße (unmaßstäblich)

## 1.2 Bekanntgabe des Verfahrens

Alle für das Konzeptvergabeverfahren erforderlichen Unterlagen werden auf der Homepage der Stadt Tönisvorst ([www.toenisvorst.de/de/abt7/gebaeude-und-grundstuecke/](http://www.toenisvorst.de/de/abt7/gebaeude-und-grundstuecke/)) zum Download zur Verfügung gestellt. Zusätzlich werden eine Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Viersen sowie eine Pressemitteilung zum Start des Verfahrens veröffentlicht. Alle bereits bekannten Interessenten werden über das anstehende Konzeptvergabeverfahren informiert.

## 1.3 Ablauf des Verfahrens

Mit der Veröffentlichung dieser Verfahrensunterlagen beginnt die Bewerbungszeit für das Konzeptvergabeverfahren. Diese gibt den genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnprojekten die Möglichkeit, ihre Konzepte für das eingereichte Projekt zu erarbeiten. Zur Bearbeitung wird eine Frist von drei Monaten eingeräumt. Die Interessenten werden aufgefordert, sich an diesem Konzeptvergabeverfahren bis zum 17.06.2022 zu beteiligen.

Bewerbungsunterlagen sind in deutscher Sprache sowohl digital im PDF-Format als auch ausgedruckt in dreifacher Ausführung

**bis zum 17.06.2022, 12.00 Uhr,  
im geschlossenen Umschlag mit der Kennzeichnung**

**„Konzeptvergabeverfahren Gemeinschaftliches Wohnen Schelthofer Straße“**

an die folgende Adresse zu senden bzw. einzureichen:

**Kreis Viersen  
- Zentrale Vergabestelle -  
Zimmer 2115  
Rathausmarkt 3  
41747 Viersen  
E-Mail: [vergabestelle@kreis-viersen.de](mailto:vergabestelle@kreis-viersen.de)**

**Bei eventuellen Rückfragen während der Bewerbungsfrist wenden Sie sich bitte an die Zentrale Vergabestelle des Kreises Viersen.**

Die eingereichten Bewerbungsunterlagen werden anschließend von einem Entscheidungsgremium bewertet. Die Zusammensetzung des Entscheidungsgremiums wird unter Punkt 5 näher erläutert. Für den Fall, dass sich eine hohe Zahl an Projektinitiativen bewerben sollte, nimmt das Entscheidungsgremium eine Vorbewertung anhand der eingereichten Unterlagen vor, um die am besten geeigneten Gruppen auszuwählen. Die Gruppen erhalten dann die Gelegenheit, ihr Konzept dem Entscheidungsgremium innerhalb von 30 Minuten persönlich vorzustellen. Je nach Corona-Inzidenzlage ist auch eine digitale Vorstellung denkbar. Der genaue Zeitplan für die Auswahlgespräche wird den Bewerberinnen und Bewerbern rechtzeitig seitens der Verwaltung der Stadt Tönisvorst mitgeteilt. Über eine Zu- oder Absage wird unmittelbar nach Entscheidung des Gremiums informiert. Das Gremium kann eine Entscheidung mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile des Konzeptes formulieren. Hierfür wird eine angemessene Frist festgesetzt.

Mit der Wohninitiative, die letztendlich den Zuschlag erhält, wird ein Vorvertrag geschlossen, der in aller Regel eine sogenannte Anhandgabe für ein Jahr vorsieht. Bei einer Anhandgabe erhält die Wohninitiative Zeit, nach der Auswahlentscheidung notwendige Details zur Bebaubarkeit und Finanzierung ihres Vorhabens vor Abschluss des Kaufvertrages zu klären. Die Stadt Tönisvorst gibt dem Interessenten die Gewähr, dass das Grundstück innerhalb des Anhandgabezeitraums keinem anderen Interessenten angeboten wird. Während der Anhandgabe sind konkrete Meilensteine seitens der Wohninitiative zu erfüllen, damit sichergestellt werden kann, dass die Planung zeitgemäß voranschreitet. Bricht die Wohninitiative ihre Anhandgabephase ab, fallen Reservierungsgebühren an. In besonderen Fällen kann das Entscheidungsgremium eine Verlängerung der Anhandgabe beschließen. Werden wesentliche Bestandteile des ursprünglichen Konzeptes verändert oder Meilensteine nicht erreicht, kann das Gremium seine Zustimmung zur Vergabe zurückziehen und die Anhandgabe endet.

Die Änderung des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes erfolgt auf Grundlage des Siegerkonzeptes. Dabei wird den städtebaulichen Belangen und Zielsetzungen ein hoher Wert beigemessen.

Die Stadt Tönisvorst behält sich vor, ob, wann, an wen und auf der Grundlage welchen Konzeptes die jeweilige Vergabeentscheidung erfolgt. Die letztendliche Entscheidung über den Verkauf des Grundstückes trifft der Rat der Stadt Tönisvorst.

Die Stadt Tönisvorst behält sich ebenfalls vor, im Bedarfsfall zu Anpassungen der Bewerbungen aufzufordern. Aus der Teilnahme am Konzeptvergabeverfahren können keine Ansprüche gegen die Stadt Tönisvorst geltend gemacht werden, insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass die Vergabe für die Teilfläche aus dem Grundstück Gemarkung St. Tönis, Flur 14, Flurstück 2237 im Wege des Verkaufs aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Die Kosten für die Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans trägt der Bieter, der den Zuschlag erhalten hat. Mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die neue Nutzung langfristig bau- und planungsrechtlich abgesichert werden.

## 1.4 Zeitlicher Ablauf

Festlegung der liegenschaftlichen Rahmenbedingungen für die Grundstücksvergabe durch den Ausschuss für Bauen, Gebäude und Liegenschaften	05. Oktober 2021
Vorstellung und Beschluss Konzeptvergabeverfahren mit Bewertungsmatrix im Ausschuss für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur	14. Dezember 2021
Pressemitteilung und Veröffentlichung Bekanntmachung im Amtsblatt des Kreises Viersen zum Start des Konzeptvergabeverfahrens	17.03.2022
<b>Bewerbungsfrist</b> zur Abgabe der Interessenbekundungen einschließlich mit allen vollständigen und prüffähigen Bewerbungsunterlagen zum Bau und Betrieb des Projektes für Gemeinschaftliches Wohnen	<b>17.06.2022, 12.00 Uhr</b>
Vorprüfung und Auswertung der Gebote durch die Verwaltung	anschließend
Auswahlgespräche/Sitzung des Entscheidungsgremiums	im 3. Quartal 2022
Beurkundungen (Kaufvertrag, Durchführungsvertrag Bebauungsplan)	2. Jahreshälfte 2022
Änderung des Bauungs- und Flächennutzungsplanes auf Grundlage des Siegerkonzeptes	anschließend

### Hinweis:

Dieser Ablaufplan nebst Fristen unterliegt dem Vorbehalt von Änderungen im Falle von Verzögerungen oder anderen Erfordernissen.

Wer zur Präsentation des Projektes eingeladen ist, wird spätestens zwei Wochen vor dem entsprechenden Termin der Sitzung des Entscheidungsgremiums informiert.

## 1.5 Betreuung und Durchführung des Verfahrens

Die Betreuung des Verfahrens erfolgt durch die Zentrale Vergabestelle des Kreises Viersen. Die Stadt Tönisvorst – Fachbereich D – hat die Zentrale Vergabestelle des Kreises Viersen dazu beauftragt, die einzureichenden Konzepte entgegenzunehmen. Das weitere Verfahren wird durch die Verwaltung der Stadt Tönisvorst durchgeführt.

Die Kontaktdaten für Rückfragen lauten wie folgt:

**Kreis Viersen**  
**- Zentrale Vergabestelle -**  
**Zimmer 2115**  
**Rathausmarkt 3**  
**41747 Viersen**  
**E-Mail: [vergabestelle@kreis-viersen.de](mailto:vergabestelle@kreis-viersen.de)**  
**Telefon: 02162-39-1035, -1224 und -1740**

Datenschutzhinweis: Wir verarbeiten Ihre personenbezogenen Daten unter Beachtung der Europäischen Datenschutz-Grundverordnung (DS-GVO).

## 2 Anforderungen an die Bewerbung

Bewerben können sich gemeinschaftliche Wohnprojekte und Genossenschaften, die folgende Kriterien erfüllen:

### **Umsetzung innovativer Modelle des Zusammenlebens**

Durch die inhaltliche Konzeption des Wohnprojektes, die Zusammensetzung der geplanten Bewohnergruppe, die Gestaltung der zu errichtenden Gebäude (Grundrissvariabilität, Barrierefreiheit etc.), die Rechtsform etc. muss erkennbar sein, dass das Wohnprojekt nachhaltig ein generationen- und familienformenübergreifendes Miteinander erreichen will und dass ausdrücklich auch die Inklusion von Menschen mit besonderen Bedürfnissen angestrebt wird.

### **Gleichberechtigte Mitbestimmung der Mitglieder**

Die (angestrebte) Rechtsform des Projektes sowie die beabsichtigte Organisation und Rahmenbedingungen des gemeinschaftlichen Lebens sollen so gewählt sein, dass die Mitglieder gleichberechtigt über die wesentlichen Fragen des gemeinschaftlichen Lebens sowie die Errichtung und den Betrieb der gemeinsam genutzten Gebäude mitbestimmen können.

### **Wirtschaftliche Tragfähigkeit**

Die Finanzierung des Projektes muss erkennbar transparent und langfristig angelegt sein, so dass der wirtschaftliche Bestand der Initiative langfristig gesichert und Risiken minimiert werden. Die Immobilie soll möglichst im gemeinschaftlichen Eigentum der Mitglieder stehen.

### **Entkopplung der Wohnungskosten von Marktpreissteigerungen**

Das realisierte Projekt soll kein Spekulationsobjekt werden können. Für die Mitglieder des Wohnprojektes sollen die Wohnungskosten - unabhängig von den Marktpreisen - durch die Finanzierungs- und Unterhaltskosten des Objektes bestimmt werden und so langfristig stabil bleiben.

### **Nachhaltigkeit in Bau und Betrieb**

Das zu realisierende Projekt soll im Rahmen der wirtschaftlichen Möglichkeiten und unter Ausnutzung gegebener Fördermöglichkeiten, möglichst ressourcenschonend erstellt und unterhalten werden. Photovoltaik-Anlagen sowie Dachbegrünungen sollen Bestandteil des Projektes sein, um die Folgen des Klimawandels abzumildern. So tragen Dachbegrünungen zur Kühlung bei und dienen insbesondere bei Starkregenereignissen als Wasserrückhalteflächen. Photovoltaikanlagen liefern erneuerbare Energien und leisten einen positiven Beitrag zum Klimaschutz.

Die Ausschreibung richtet sich an Projektgruppen, die die oben genannten Ziele verfolgen und durch die Wahl und Gestaltung ihrer Rechtsform absichern.

Die Bewerbung mit Rahmendaten zum Projekt sollte möglichst 10 DIN A4-Seiten (ggf. zzgl. Pläne, Dokumentationen etc.) nicht überschreiten. Folgende Angaben müssen mindestens enthalten sein:

### **Zusammensetzung und Struktur:**

Zusammensetzung der bestehenden und angestrebten Mitgliederstruktur, Projektgröße, Arbeitsstrukturen

### **Architektonisches und städtebauliches Konzept:**

Beschreibung des geplanten Gebäudes/der geplanten Gebäude, Bauweise, Energieträger, Lage der geplanten Baukörper auf dem Grundstück (Städtebauliches Konzept), Raumnutzungskonzept, Gemeinschaftsflächen, Flächenbedarf, Nutzung der Freiflächen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld

### **Wirtschaftliches Konzept:**

Kostenschätzung mit allen wesentlichen Kosten des Erwerbs und der Erstellung sowie übersichtliche Darstellung der Finanzierung einschließlich der geplanten Nutzung von Fördermöglichkeiten für die Errichtung von Wohnraum mit Finanzierungszusage des Kreditgebers.

### **Rechtliches Konzept:**

Darstellung der geplanten Rechtsform und der beabsichtigten wesentlichen gesellschaftsrechtlichen Gestaltungsaspekte.

**Inhaltliches Konzept:**

Beschreibung des beabsichtigten Alltags in der Hausgemeinschaft mit Aspekten des gemeinschaftlichen Lebens, der gegenseitigen Unterstützung, gemeinschaftliches Mobilitätskonzept etc.

**Stadt- und Quartiersentwicklung:**

Beschreibung der angestrebten Wirkung des Projektes auf den Nachbarschaftsraum und die Stadt Tönisvorst.

**Kooperationspartner:**

Auflistung (voraussichtlich) beteiligter Architektur- und Planungsbüros, Finanz- und Rechtsberatung, Moderation usw. sowie Konzept der Zusammenarbeit mit den Beteiligten in Verwaltung und Politik.

**Zeitplan:**

Übersicht der wesentlichen Schritte zur Realisierung des Projektes in ihrem zeitlichen Zusammenhang.

Hinweis: Die Bewerbungsunterlagen bleiben Eigentum des Bewerbers und können nach Abschluss des Verfahrens bei der Stadt Tönisvorst auf schriftliche Anforderung hin abgeholt werden. Die Stadt Tönisvorst ist berechtigt, ein vollständiges Exemplar der dreifach einzureichenden Bewerbungsunterlagen für Dokumentations- und Revisionszwecke zu behalten. Bewerbungen werden von der Stadt Tönisvorst vertraulich behandelt, die Unterlagen werden jedoch im Rahmen des Auswahlverfahrens dem Entscheidungsgremium sowie den politischen Gremien (Fachausschüsse und Rat) bekannt gegeben.

Die Entscheidung über den Grundstücksverkauf obliegt dem Rat der Stadt Tönisvorst.

Bei dem öffentlichen Anbieten des Grundstückes durch die Stadt Tönisvorst handelt es sich nicht um ein Verfahren nach VOB/VOL und somit um kein förmliches Ausschreibungsverfahren. Das Grundstücksangebot stellt lediglich eine öffentliche und unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Kauf dar. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Eine Gewähr für die Richtigkeit kann dennoch nicht übernommen werden. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### 3 Kriterien für die Bewertung

Grundlage für die Bewertung der eingegangenen Gebote bildet die unten aufgeführte Tabelle mit ihren vier Themenschwerpunkten: wohnungspolitische Kriterien, städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien, funktionale und architektonische Kriterien sowie ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien. Die maximal erreichbare Punktzahl beträgt 100 Punkte. Die Mindestpunktzahl, um den Zuschlag zu bekommen, liegt bei 60 Punkten. Da die Veräußerung des Grundstückes zum aktuellen Bodenrichtwert am Tag der Ausfertigung des Notarvertrags erfolgt und somit einen Festpreis darstellt, erfolgt die Bewertung der eingegangenen Bewerbungen allein auf Grundlage der in der Bewertungsmatrix aufgeführten Kriterien. Die Aufzählung der Kriterien erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und kann im weiteren Verfahren gegebenenfalls weiter ausdifferenziert werden.

**1. Wohnungspolitische Kriterien****Max. 40 Punkte**

Zusätzliche Wohnraumförderung (z.B. Quote geförderter Wohnungen, Höhe der Miete)	Max. 10 Punkte
Preisgedämpfter Wohnungsbau	Max. 10 Punkte
Zielgruppen (z.B. junge Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderungen, Alleinerziehende, Baugemeinschaften, Genossenschaften)	Max. 10 Punkte
Gemeinschaftsorientierung (z.B. integrative Wohnformen, Cohousing, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen-Modelle)	Max. 10 Punkte

**2. Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien****Max. 20 Punkte**

Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität (z.B. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung/Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung)	Max. 10 Punkte
Integration in das Quartier (z.B. Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, nachbarschaftswirksame/stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung)	Max. 5 Punkte
Soziales Konzept (z.B. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote)	Max. 5 Punkte

**3. Funktionale und architektonische Kriterien****Max. 20 Punkte**

Nutzungsvielfalt (z.B. Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung/Wohnformen)	Max. 10 Punkte
Architektur und Gestaltungsqualität (z.B. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotenzial)	Max. 10 Punkte

**4. Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien****Max. 20 Punkte**

Mobilitätskonzept (z.B. gemeinschaftliche Mobilitätsangebote, Berücksichtigung Ladeinfrastruktur für E-Mobilität)	Max. 5 Punkte
Energieeinsparung (z.B. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien, solarenergetische Optimierung)	Max. 5 Punkte
Energieversorgung (z.B. Prüfung Fernwärmeanschluss, Nutzung Abwasserwärme oder erneuerbare Energien)	Max. 3 Punkte
Klimaanpassung (z.B. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen)	Max. 5 Punkte
Ökologisches Bauen (z.B. Baustoffrecycling, Gütesiegel/Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen, Baustoffe aus der Region)	Max. 2 Punkte

**4 Besondere Hinweise zum Grundstück**

Im Süden des Grundstückes verläuft ein Kanalsammler (DN2000) in ostwestlicher Richtung, der von Bebauung für mögliche Wartungsarbeiten freigehalten werden muss.

Die Kosten für die Änderung des Flächennutzungs- und Bebauungsplans trägt der Bieter, der den Zuschlag erhalten hat. Mit Hilfe eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll die neue Nutzung langfristig bau- und planungsrechtlich abgesichert werden.

## **5 Entscheidungsgremium**

Das Entscheidungsgremium für dieses Konzeptvergabeverfahren besteht aus etwa 15 Personen und setzt sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern des Ausschusses für Stadtplanung, Regionalplanung und Infrastruktur, dem Bürgermeister sowie Vertreterinnen und Vertretern der beteiligten Fachämter der Stadt Tönisvorst.

Tönisvorst, den 04.03.2022

Der Bürgermeister

gez. Leuchtenberg