

FAQ Konzeptauslobung - Sozialorientiertes Wohnen an der Augustinusstraße

Angabe der Flurstücke - Klarstellung

Unter Punkt 4 „Ausschreibungsgegenstand / zukünftiges Baugrundstück“ ist das Flurstück 61 fälschlicherweise doppelt aufgeführt. Dafür gehört das Flurstück 62 mit zum Ausschreibungsgegenstand bzw. zum zukünftigen Baugrundstück. In dem Lageplan auf Seite 6 finden Sie eine korrekte Darstellung des Ausschreibungsgegenstandes mit den korrekten Flurstücksbezeichnungen.

Welche Wohnungsgrößen sind zulässig? Gibt es Spielraum bei den Wohnungsgrößen bzw. sind für z.B. inklusives Wohnen die Größenvorgaben variierbar?

Ausgehend von der Konzeptauslobung (55+) ist aus der Sicht des Sozialamtes deutlich gemacht worden, dass 1-2 Personenhaushalte (50-65 m² Wohnfläche) als der bevorzugte Personenkreis zu sehen ist. Lediglich 2 Wohneinheiten sollen bis max. 95 m² Größe, und damit bevorzugt für Familien mit behinderten Kindern zur Verfügung stehen. Vereinzelt können bei den frei finanzierten Wohnungen auch größere Wohnungen vorgesehen werden. Darüber hinaus ist die Konzeptauslobung diesbezüglich eindeutig.

Eine Variierung von Wohnungsgrößen ist lediglich im Rahmen der vorgegebenen Ordnungen möglich. Sprich zwischen 50 und 65 m² Größe sowie bis 95 m² Größe. Die Wohnungsgrößen entsprechen im Übrigen den Obergrenzen von Wohnberechtigungsscheinen (z.B. 95 m² = 4 Personen-Haushalt).

Ist eine Abweichung von der gewünschten Altersstruktur möglich?

Eine Veränderung der Altersstruktur ist nicht möglich. Ein Mehrgenerationenhaus ist ausdrücklich nicht gewünscht. Auch diese Anforderung ist gemäß Ziffer 7 der Konzeptauslobung „vollständig einzuhalten“.

Was ist mit „verkehrsgerechter Mindestpreis“ gemeint?

Unter dem verkehrsgerechten Mindestpreis ist das unter Punkt 4 „Ausschreibungsgegenstand / zukünftiges Baugrundstück“ genannte Mindestgebot von 300 €/m² zu verstehen.

Was ist unter Mindestqualität zu verstehen?

Die Mindestqualität des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes wird in der Konzeptauslobung eindeutig beschrieben. Unter Mindestqualität ist die Einhaltung der in der Konzeptauslobung beschriebenen Kriterien zu verstehen. Ohne die Einhaltung der Kriterien kann ein Konzept nicht zugelassen werden.

Welches Auswahlverfahren wird angewandt? Wie ist die Rangfolge der Kriterien/Konzeptbausteine//Mindestpreis? Wer ist im Beschlussgremium vertreten?

Unter Punkt 6 und 7 sind die inhaltlichen Konzeptvorgaben und Qualitätskriterien sowie die Eignungskriterien vollständig erläutert, die für die Zulassung zum Auswahlverfahren zwingend notwendig sind. Wie unter Punkt 7 „Eignungskriterien und Zulassung“ erläutert, wird die Konzeptauslobung im Bestgebotsverfahren auf Grundlage des um einen Zuschlag (s. Punkt 4) modifizierten höchsten Kaufpreisangebotes durchgeführt. Das bedeutet, dass das zugelassene Konzept mit dem Höchstgebot die Auslobung gewinnt. Eine Gewichtung der Kriterien oder ein Beschluss eines Gremiums ist bei einem Bestgebotsverfahren nicht vorgesehen.

Welche Rolle spielt das Sozialamt nach der Anhandgabephase?

Das Sozialamt übernimmt die Evaluation der in der Anhandgabezeit erarbeiteten Konzeption sowie deren konkrete Umsetzung nach Zuschlag. Dies sollte aus der Sicht des Sozialamtes erstmalig nach dem ersten Jahr des Bezuges der Wohneinheiten erfolgen.

Das Konzept der Wohngruppennutzung als auch der Konzeptbaustein „Soziale Hausgemeinschaft“ sind für das Sozialamt von zentraler Bedeutung und werden daher besondere Beachtung erfahren. Die Definition einer Hausgemeinschaft wird unter Punkt 6 der Konzeptauslobung näher beschrieben und sollte während der Anhandgabezeit konzeptionell erarbeitet, fort- und festgeschrieben werden.

Neben dem Binnenverhältnis der Bewohner wird ausdrücklich Wert darauf gelegt, dass eine Ausstrahlung der „Sozialen Hausgemeinschaft“ in das Quartier erfolgt. Auch hier sollte konzeptionell vorgearbeitet werden. Da sich die Gruppe insgesamt erst finden muss, sollte hier aus der Sicht des Sozialamtes eine Evaluation nicht vor dem 2. Jahr nach Bezug der Wohneinheiten erfolgen.

Die sozialfachliche Begleitung des Vorhabenträgers durch das Sozialamt der Stadt Neuss soll dem Vorhabenträger zusätzliche Kompetenz bei der Umsetzung des Projektes ermöglichen. Darüber hinaus natürlich auch die Umsetzung der unter Punkt 6 der Konzeptauslobung beschriebenen Vorgaben. Auch können die Erfahrungen, die das Sozialamt bei der Umsetzung der „Sozialen Hausgemeinschaft 55+ auf dem ehemaligen Leuchtenberg-Areal gemacht hat, zu einem besseren Verständnis der gesamten Aufgabenstellung führen.

Stimmt der Rat über den Verkauf des Grundstücks und/oder über das Konzept ab?

Der Rat beschließt wie bei Grundstücksgeschäften üblich abschließend den Verkauf des Grundstückes.

Hat die Stadt Neuss einen Stellplatzschlüssel? Was sind bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze? Wie wird ein Mobilitätskonzept gewertet?

Eine Stellplatzsatzung für die Stadt Neuss gibt es nicht. Bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze erklären sich aus § 48 der Landesbauordnung NRW.

Wie in der Konzeptauslobung beschrieben, kann ein Mobilitätskonzept die notwendigen Stellplatznachweise auf dem Grundstück ergänzen bzw. reduzieren.

Wie soll der Nachweis der Bonität erfolgen? Findet eine Gewichtung statt?

Wie unter Punkt 7 „Eignungskriterien und Zulassung“ erläutert, reicht für die Einhaltung der Eignungskriterien ein Nachweis der Bonität über eine formlose Bankerklärung mit allgemeiner Aussage zur Bonität in 2021 aus. Die Eignungskriterien werden nicht gewichtet.

Welche Referenzprojekte sollen Architekten vorlegen?

Es soll eines in den letzten 10 Jahren begleitetes Projekt, das gemeinschaftliches Wohnen zum Thema hatte, benannt werden; mehr als drei sollten allerdings nicht genannt werden.

Ist die Vorlage eines detaillierten Entwurfs durch Architekten notwendig? Was muss vorgelegt werden?

In welcher inhaltlichen Ausgestaltung und inhaltlicher Tiefe das Bebauungs- und Nutzungskonzept vorgelegt werden muss, wird in der Konzeptauslobung nicht vorgegeben. Das Konzept soll die Ideen, die Vorstellungen und Absichten der Bewerber transportieren.

Zur Erläuterung einer städtebaulichen Konzeption werden üblicherweise Pläne und Beschreibungen erstellt, aus denen die Gebäudestellung, die Frei- und Außenflächengestaltung, die Anzahl, Anordnung und Erschließung von Stellplätzen, Lage und Größe von Spielplätzen und weiteren Nutzungen (beispielsweise Kiosk, Carsharing-Stellplätze, Gemeinschaftsräume) ablesbar sind.

Aussagen zur Wohnungskonzeption können als etagenweise Flächenaufteilung, Grundrissbeispiele o.ä. zeichnerisch dargestellt werden. In welchem Detaillierungsgrad, ist in der Bewerbungsphase freigestellt. Daneben sind rein textliche Beschreibungen zulässig und sinnvoll.

In der Ausschreibung wird lediglich die Form der Bewerbung auf ein für alle Teilnehmenden einheitliches Maß und Umfang beschränkt.

Welche konkreten Bedingungen werden gestellt, um im Bereich der im Plan vorgegebenen Wohnbebauung die als erhaltenswert bezeichneten Bäume zu fällen? Welche Vorgaben sind zu beachten?

Die Ausschreibung gibt das Ziel vor 5 Bäume unbedingt zu erhalten. Es ist die Aufgabe der das Konzept einreichenden Architekten / Investoren / Gruppe mit dieser Aufgabe so umzugehen, dass möglichst viele dieser Bäume erhalten bleiben. Sollte dies nach dem eingereichten städtebaulichen Konzept nicht möglich sein, so ist es deutlich kenntlich zu machen und Möglichkeiten zur Kompensation sind aufzuzeigen. Die Entscheidung für eine Bebauung dieser Baulücke(n) gemäß § 34 Baugesetzbuch liegt im bestehenden Baurecht begründet, es kann in einer Baulücke nicht zu Gunsten eines Baumes aufgehoben werden.

Die in den Plänen gekennzeichneten Bäume sind durch die Baumschutzsatzung der Stadt Neuss geschützt. Können diese durch bauliche Tätigkeiten nicht erhalten werden, müssen diese durch Ersatzbäume oder durch Ausgleichszahlung ausgeglichen werden. Höhe der Ersatzzahlung bzw. -menge der zu ersetzenden Bäume wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Bei erteilter Fällgenehmigung ist die Brut- und Setzzeit zu beachten (1.03.-31.09.). Benötigt es eine Ausnahmegenehmigung (Fällung innerhalb der Brut- und Setzzeit), ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen, welche eine Fällgenehmigung ausspricht.

Wer und wie viele Personen leben zurzeit im Haus Nr. 9? Wer vermittelt Ersatzwohnungen für die jetzigen Bewohner? Wann werden die Bewohner über den geplanten Verkauf informiert? Welche Kündigungsfristen bestehen für die Mietwohnungen?

Aktuell sind alle sechs Wohnungen vermietet. Insgesamt sind 12 Personen dort gemeldet. Die betroffenen Personen des Hauses Augustinusstraße 9 sind über den geplanten Verkauf bisher nicht offiziell informiert worden. Dies soll erfolgen, sobald ein konkretes Verfahren gegenständlich geworden ist. Der Käufer übernimmt die Mietverhältnisse und damit auch die Kündigung bzw. Vermittlung von Ersatzwohnungen. Personenangaben können aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht gemacht werden. Für die Mietwohnungen ist im Einzelfall mit einer Kündigungsfrist von maximal 12 Monaten auszugehen.

Wieso muss das zu veräußernde Grundstück vom Käufer mittels öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs vermessen werden?

Da eine liegenschaftskatasterrechtliche Grundstücksvermessung und –teilung erfolgen muss, um das angebotene Grundstück eigentumsrechtlich auf den Käufer zu übertragen, ist ein/e öffentlich bestellte/r Vermessungsingenieur/in zu beauftragen. Nur diese Berufsgruppe ist berechtigt amtliche Vermessungen durchzuführen.

Können die sich hinter dem Kiosk befindlichen Parkplätze erhalten bleiben und auch vom Erwerber als Parkflächen für die Mieter oder eventuell für Carsharing genutzt werden?

Der Bewerber ist prinzipiell frei in der Entwicklung von Ideen für die Gebäudestellung und die Gestaltung der Frei- und Außenflächen am und um das Gebäude herum. Die Systemskizze zur Aufteilung des Grundstücks in Gebäudefläche, Grün- und Außenflächen und Stellplatzfläche auf Seite 11 der Ausschreibung macht keine Vorgaben zur konkreten Nutzung der Grün- und Außenflächen. Die Idee, Carsharing-Plätze im Bereich hinter dem heutigen Kiosk vorzusehen, ist daher grundsätzlich nicht ausgeschlossen und würde dann im Falle einer Anhandgabe weiter geprüft werden. Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die Mieter sind in der Systemskizze der Ausschreibung konzentriert an einer Stelle vorgesehen, weil darin Vorteile gesehen werden, wie die Reduzierung der Fahrbeziehungen auf dem Stadthallenparkplatz insgesamt und ein geringerer Flächenbedarf.

Ist der Spielplatz ausschließlich für das Wohnprojekt gedacht?

Es handelt sich um einen bauordnungsrechtlich geforderten Spielplatz nach der Spielplatzsatzung der Stadt Neuss, somit ist dieser ausschließlich der geplanten Wohnbebauung zuzuordnen. Eine Öffnung / Zugänglichkeit für die Allgemeinheit liegt im Ermessen des Bauherrn.

Wie lange läuft der Pachtvertrag des Kiosks? Ist der Pächter bereits über den geplanten Verkauf informiert? Welche Entschädigung ist vertraglich enthalten, wenn vorzeitig gekündigt werden muss? Was ist unter Dienstleistungen für das gesamte Quartier wie beispielsweise Post- und Mobilitätsdienstleistungen zu verstehen?

Der Pachtvertrag für den Kiosk kann 6 Monate vor Jahresende gekündigt werden. Der Kioskbetreiber ist über den geplanten Verkauf bisher nicht offiziell informiert worden. Dies soll parallel zur Information an die Wohnraummietenden erfolgen, sobald ein konkretes Verfahren gegenständlich geworden ist. Entschädigungszahlungen werden derzeit nicht gesehen, da die Möglichkeit besteht fristgerecht zu kündigen.

Im Internet sind zahlreiche Beispiele zu finden, wie nicht kommerzielle Dienstleistungen für das Quartier umgesetzt werden können. Darunter fallen beispielsweise Nachbarschaftscafés, Hausaufgabenhilfe, Kinder-/Seniorenbeaufsichtigung, Einkaufshilfen, Housekeeping, gemeinsame Ausflüge und Kulturbesuche, Spielplatz- oder Grünpatenschaften, „Dreck-Weg-Tage“.

Postdienstleistungen werden als zentrale Päckchen- und Paketabgabe und -annahme angeboten. Mobilitätsdienstleistungen sind oftmals Sharing-Angebote wie Standorte oder der Betrieb eines Bike-, Lastenrad- oder Carsharings, aber auch Fahrradwerkstatt oder gemeinsame, übertragbare ÖPNV-Fahrkarten und Fahrgemeinschaften.

Aufgrund dieser Vielfalt wird in der Ausschreibung keine Vorgabe zu Art, Anzahl und Intensität möglicher Dienstleistungen für das Quartier gemacht, sondern den Bewerbern überlassen, welche Idee sie einbringen möchten.

Was ist mit der geforderten Einsehbarkeit und Kontrolle in Bezug auf die städtische Beratungsstelle gemeint?

Die Ausschreibung fragt nach einer Idee bzw. einem Vorschlag, wie die Zugangsfläche zum Café der städtischen Beratungsstelle gestaltet werden sollte, damit der Zugang von dem öffentlichen Straßenraum einsehbar bleibt und somit eine soziale (visuelle) Kontrolle durch die Menschen im Straßenraum gewährleistet werden kann.

Ist eine personelle und finanzielle Unterstützung der Stadt für die gewünschte Quartiersarbeit vorgesehen?

Zur Definition einer „Sozialen Hausgemeinschaft“ gehört auch das Verständnis, das Umfeld (Quartier) mit in mögliche Aktivitäten einzubeziehen. Eine Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens soll letztlich auch einer Vereinsamung von Menschen entgegenwirken.

Die an diese Wohnform angedockten Zielvorstellungen sind exemplarisch in der Konzeptauslobung aufgezählt. Die Anhandgabephase dient letztlich der näheren Betrachtung der Zielvorstellungen sowie deren Ausgestaltung.

Kann der Zeitraum der 24 monatigen Bauzeit verlängert werden?

Im Zeitraum der 24 monatigen Anhandgabe ist das Projekt mit den jeweils betroffenen Ämtern der Stadt Neuss abzustimmen. Parallel ist hierbei dann selbstverständlich auch die vorbereitende Kommunikation mit Dritten zu suchen. Hierdurch werden bereits im Vorfeld Themenbereiche abgedeckt, die sonst innerhalb der Zeitspanne der üblichen

Bebauungsverpflichtung liegen. Zeitlich begleitend ist in diesem Rahmen eine Bauvoranfrage an das Amt für Bauordnung und Bauberatung zu stellen. Darüber hinaus ist die Vorabstimmung bezüglich der Bodendenkmäler auch bereits im Anhandgabeverfahren mit den zuständigen Stellen zu suchen. Eine Umsetzung des Projektes ist daher innerhalb des 24 monatigen Anhandgabeverfahrens sowie der 24 monatigen Verpflichtung zur Bebauung möglich. Die Bebauungsverpflichtung gilt als erfüllt, wenn der Rohbau errichtet und abgenommen wurde.

Sollten sich im Rahmen des Anhandgabeverfahrens Anhaltspunkte dafür ergeben, dass die hier angedachte Baufrist nicht einzuhalten ist, wird dies im Rahmen der vertraglich zu vereinbarenden, konkreten Bauverpflichtung berücksichtigt werden. Objektive Hemmnisse, welche der Umsetzung der Baufrist im Wege stehen und nicht vom Käufer zu vertreten sind, begründen im Regelfall auch ohne detaillierte vertragliche Regelung eine Verlängerung der Baufrist. Sofern im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses eine diesbezügliche Notwendigkeit gesehen werden sollte, würde dies in die Verhandlungen aufgenommen werden.