

MUTTER-TERESA-STRASSE, OBERURSEL (TAUNUS)

STAND: 16. SEPTEMBER 2025

Bieterverfahren

Mutter-Teresa-Straße, Oberursel (Taunus)

A – PROJEKTbeschreibung

INHALT

1 /	Projektbeteiligte.....	3
1.1 /	Auftraggeber	3
1.2 /	Vergabemanagement	3
2 /	Datenblatt.....	4
3 /	Projektbeschreibung	5
3.1 /	Standort und Lage	6
3.2 /	Angaben zum Grundstück	7
3.3 /	Bebauung des Grundstückes.....	8
4 /	Anlagen	10

1 / PROJEKT BETEILIGTE

1.1 / AUFTRAGGEBER

Vorliegende Ausschreibung erfolgt durch:

Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)

Geschäftsbereich Stadtentwicklung

Rathausplatz 1

61440 Oberursel (Taunus)

1.2 / VERGABEMANAGEMENT

Betreuung des Verfahrens erfolgt durch:

PROPROJEKT Planungsmanagement & Projektberatung GmbH

Hedderichstraße 108-110

60596 Frankfurt a.M.

www.proprojekt.de

vergaben@proprojekt.de

2 / DATENBLATT

Mehrfamilienhausgrundstück Mutter-Teresa-Straße, 61440 Oberursel (Taunus) für öffentlich förderfähigen Mietwohnungsbau mit preisgebundenen Mieten:

- ◆ Lage: Mutter-Teresa-Straße, 61440 Oberursel (Taunus)
- ◆ Gemarkung: Bommersheim
- ◆ Flur: 18
- ◆ Flurstück: 7027
- ◆ Grundstücksgröße: ca. 1.693 m²
- ◆ Art der Nutzung: Geschosswohnungsbau, Mietwohnungen
- ◆ Wohneinheiten: insgesamt ca. 18 Wohneinheiten
- ◆ Verkehrswert: ca. 1.608.350,00 EUR

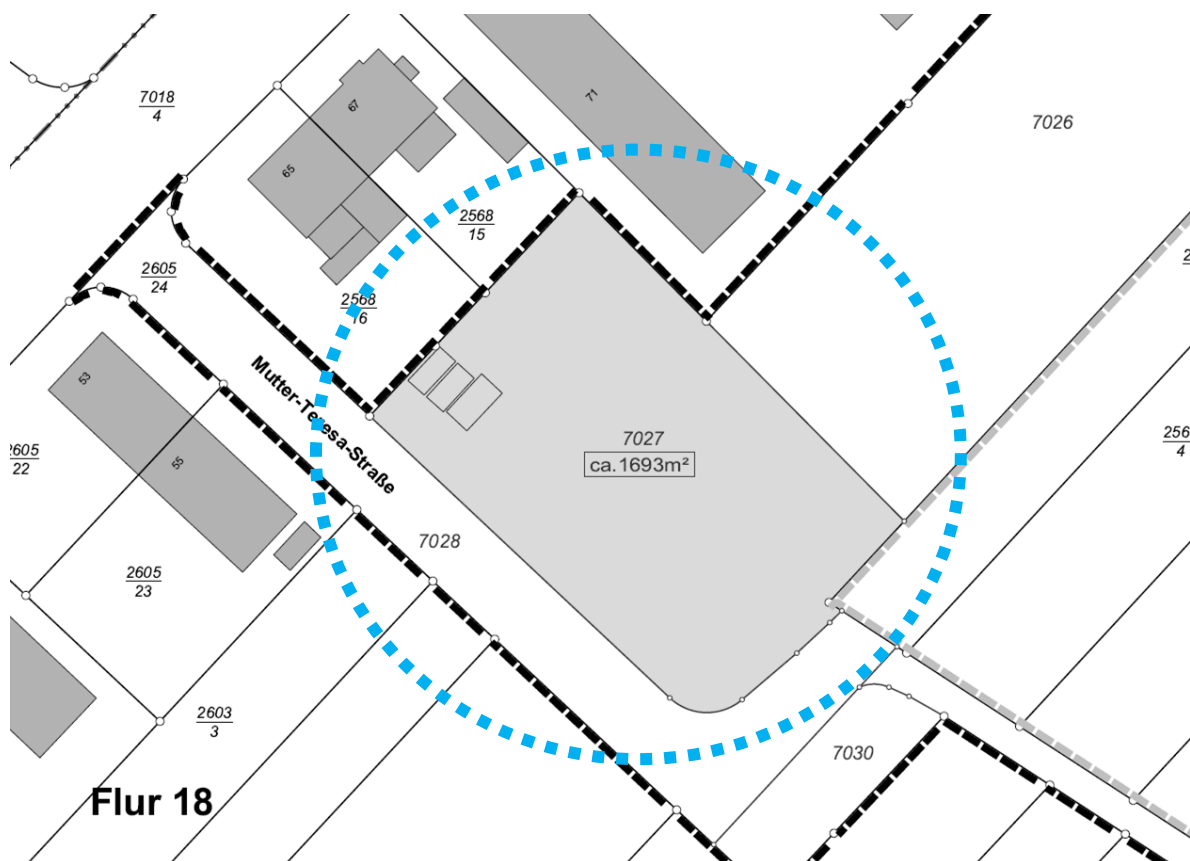


Abbildung 01: Lageplan „Erbbaugrundstück“ zum Umlegungsverfahren „Mutter-Teresa-Straße“, gefertigt durch: Wittig+Kirchner mit der Plan-Nr.: BU-06-PU4 am 27.05.2025, Auftraggeber: Magistrat der Stadt Oberursel (Taunus)

3 / PROJEKT BESCHREIBUNG

Die Stadt Oberursel (Taunus) beabsichtigt, ein bereits vermessenes und katastermäßig gebildetes jedoch noch nicht im Grundbuch eingetragenes Grundstück im Bereich der Mutter-Teresa-Straße im Erbbaurechtsverhältnis zu vergeben. Das Grundstück befindet sich im Bereich des zurzeit noch geltenden Bebauungsplans Nr. 3, der dieses als allgemeines Wohngebiet ausweist und eine Wohnbebauung zulässt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat im Jahr 2018 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes nach § 2 BauGB (Aufstellungsbeschluss) beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des neuen Bebauungsplanes Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ mit einer Größe von 1,8 ha befindet sich im Bereich zwischen der Bommersheimer Straße und der Wallstraße im Stadtteil Bommersheim in Oberursel (Taunus) und umfasst auch das Vertragsgrundstück.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, in der Eckzone zwischen Bommersheimer Straße und Wallstraße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit u.a. preisgebunden Wohnungen zu schaffen.

ERBBAURECHT

Der Erbbaurechtsnehmer hat sich zu verpflichten, auf dem Grundstück ein Gebäude zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum zu errichten und dieses nach Fertigstellung für 30 Jahre zu den im Punkt „kostengünstiger Wohnraum“ aufgeführten Mietpreisvorgaben zu vermieten. Der Erbbaurechtsnehmer wird Eigentümer des Gebäudes. Die Stadt Oberursel (Taunus) bleibt Eigentümerin des Grundstückes.

Das Erbbaurecht wird für 99 Jahre abgeschlossen.

Der gebotene Erbbauzins soll für den Zeitraum der ersten 30 Jahre jährlich mindestens 1 Prozent des nutzungsorientierten Verkehrswerts des Grundstücks von 950,00 EUR pro qm Grundstücksfläche betragen. Auf diesen nutzungsorientierten Verkehrswert kann der Bieter aufgrund der Vorgabe zur Realisierung bezahlbaren Wohnraums in seinem Angebot einen angemessenen Abschlag vornehmen.

Darüber hinaus ist auch der weitere Erbbauzins für die restliche Vertragslaufzeit im Rahmen dieses Verfahrens, jedoch für diesen Zeitraum (ab Jahr 31) ohne Abschlag auf den nutzungsorientierten Verkehrswert anzubieten.

3.1 / STANDORT UND LAGE

Die Stadt Oberursel (Taunus) liegt nordwestlich von Frankfurt am Main. Die räumlich-strukturellen Verflechtungen innerhalb des hochverdichteten Rhein-Main-Gebietes sowie die günstige Lage vor den Toren von Frankfurt am Main verleihen der Stadt wirtschaftliche Qualitäten. Mit ca. 47.000 Einwohnern ist Oberursel die zweitgrößte Stadt im Hochtaunuskreis. Die zentrale Lage, die gute Infrastruktur und Verkehrserschließung sowie die naturräumliche Nähe zum Taunus machen Oberursel zu einem attraktiven Wohnstandort mit kontinuierlich steigenden Bevölkerungszahlen.

Die Stadt ist ein dynamischer Wirtschaftsstandort mit leistungsstarken Unternehmen und bietet eine Vielzahl hochqualifizierter Arbeitsplätze. Zahlreiche namhafte und international agierende Unternehmen haben ihren Sitz in Oberursel.

Oberursel präsentiert sich als moderne Stadt, deren Kultur-, Sport- und Freizeitangebote vielfältig sind.

Das Kinderbetreuungsangebot ist breit gefächert und mit mehr als 20 Schulen aller Bildungseinrichtungen ist Oberursel der bedeutendste Schulstandort des Hochtaunuskreises.

Das Grundstück befindet sich in der Mutter-Teresa-Straße unmittelbar anschließend an die bestehende Bebauung. Für die nord-östlich und süd-östlich angrenzende Fläche wird aktuell das Bebauungsplanverfahren Nr. 254 „Mutter-Teresa-Straße“ durchgeführt. Dies schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern (u.a. preisgebunden Wohnungen) sowie für Einzel- und Doppelhäuser. Das Gebiet soll durch eine Erschließungsstraße erschlossen werden, die an die Mutter-Teresa-Straße und an die Wallstraße anschließt. Entlang der Bebauung an der Wallstraße sind Grundstücke für zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Im übrigen Gebiet können Mehrfamilienhäuser mit maximal drei Vollgeschossen entstehen. Hier können ca. weitere 110 Wohnungen errichtet werden.

Es besteht eine gute verkehrliche Anbindung des Gebietes, sowohl bezüglich des Individualverkehrs als auch des öffentlichen Verkehrs. Über die Anschlussstelle Oberursel wird eine Anbindung an die A 661 sowie den Autobahnknoten „Bad Homburger Kreuz“ mit Anschluss an das überregionale Autobahnnetz (A 5) gewährleistet. Mit der S-Bahn Linie S 5 und der Taunusbahn am Bahnhof, welcher in circa fünfzehn Minuten fußläufig erreicht werden kann, ist Oberursel unmittelbar an den schienengebundenen Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die in circa zehn Minuten zu erreichende Haltestelle der U-Bahn-Linie U3 bietet ebenfalls einen optimalen Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr. Die Frankfurter Innenstadt, der Hauptbahnhof und die Messe sind umsteigefrei in ca. 15 – 20 Minuten zu erreichen. Auch der Campus Riedberg der Goethe-Universität Frankfurt ist über die U3 / U8 erreichbar. Die Erschließung der nordwestlich liegenden Siedlungsgebiete der Stadt Oberursel wird ebenfalls über die U 3 in Richtung Hohemark gewährleistet.

MUTTER-TERESA-STRASSE, OBERURSEL (TAUNUS)

A – PROJEKT BESCHREIBUNG

Darüber hinaus übernehmen die Bus-Linien 42, 46, 47, 49 und N 31 innerstädtische Erschließungsaufgaben. Ergänzt wird das ÖPNV-Angebot durch Linien des Regionalbusverkehrs mit Direktverbindungen u.a. nach Königstein im Taunus und in die Landeshauptstadt Wiesbaden. Diese Busse fahren überwiegend über den Bahnhof in Oberursel. Durch die Realisierung der Regionaltangente West wird im Bereich des ÖPNV voraussichtlich in den kommenden Jahren eine direkte und umsteigefreie Anbindung an den Frankfurter Flughafen entstehen.

3.2 / ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

Das Grundstück wird frei von Aufbauten/Bewuchs übergeben.

ERSCHLIESSUNG

Das Grundstück ist derzeit noch nicht erschlossen. Es liegt ein Entwurf zur Erschließungsplanung vor. Der entstehende Erschließungsbeitrag ist vom Erbbaurechtsnehmer zu zahlen, wobei die Stadt Oberursel im Rahmen des abzuschließenden Erbbaurechts- und/oder eines städtebaulichen Vertrages eine Ablösevereinbarung für die Erschließungsbeiträge anstrebt. Der voraussichtlich zu zahlende Ablösebetrag beträgt [Betrag in Euro / Der Betrag wird voraussichtlich in KW 39 feststehen und wird zeitnah nachgereicht]. Diese Summe ist bei der Abgabe des Gebotes durch den Interessenten zu berücksichtigen.

ALT LASTEN

Eine Überprüfung der hessischen Altflächendatei (Datenbank ALTIS) ergab keine Datenbankeinträge im Gebiet des Vorhabens. Belastungen oder Verunreinigungen des Bodens sind bisher nicht bekannt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Stadt keine weitergehenden Untersuchungen vorgenommen hat. Nähere Regelungen hierzu zwischen der Stadt Oberursel und dem Interessenten sind dem als Anlage B3 beigefügten Muster eines Erbbaurechtsvertrages zu entnehmen und bei der Angebotsabgabe zu berücksichtigen.

KAMPFMITTEL BESEITIGUNG

Oberursel war während des Zweiten Weltkriegs nicht Ziel schwerer Luftangriffe, dennoch gab es vereinzelte Bombenabwürfe. Zur Erkundung hinsichtlich Kampfmittel und/oder archäologischer Denkmäler auf dem Erbbaurechtsgrundstück wird von der Stadt Oberursel auf eigene Rechnung bis zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrages noch eine Magnetometerprospektion durchgeführt. Vor Beginn der Baumaßnahme sind entsprechende weitergehende Untersuchungen durch den Interessenten auf eigene Kosten durchzuführen.

MUTTER-TERESA-STRASSE, OBERURSEL (TAUNUS)

A – PROJEKT BESCHREIBUNG

NATURRÄUMLICHE SITUATION

Eine Artenschutzprüfung wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens des in Aufstellung befindlichen B-Plans durchgeführt. Sofern daraus resultierende Maßnahmen an Gebäuden beziehungsweise auf dem benannten Grundstück nach der Baufeldfreimachung durchzuführen sind, sind diese durch den Interessenten auf eigene Kosten durchzuführen. Teilweise wurden im Zuge des Bauleitplanverfahrens bereits Maßnahmen zum Schutz bestimmter Arten umgesetzt – beispielsweise für den Steinkauz. Weitere Informationen hierzu sind im Umweltbericht zum Bebauungsplan zu finden.

DENKMALSCHUTZ

Die für die Untersuchung erforderliche Magnetometerprospektion wird im Rahmen der Baufeldfreimachung durchgeführt. Diese entsprechenden Untersuchungen sowie mögliche erforderliche Maßnahmen erfolgen auf Kosten der Stadt.

SONSTIGES

Die textlichen Festsetzungen und Hinweise des jeweils gültigen Bebauungsplans sind zu berücksichtigen.

3.3 / BEBAUUNG DES GRUNDSTÜCKES

- ◆ Bebauungsplan Nr. 3 vom 17.09.1991: Allgemeines Wohngebiet, Grundflächenzahl GRZ 0.4, Geschossflächenzahl GFZ 0.8, Zwei Vollgeschosse.
- ◆ Eine Befreiung in Bezug auf das Baufenster wird in Aussicht gestellt bis zu der nach Bebauungsplan zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0.4.
- ◆ Eine Befreiung von der Festsetzung Satteldach wird zugunsten eines Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss) mit Dachbegrünung in Aussicht gestellt.
- ◆ Für das Projektgrundstück ist ein neuer Bebauungsplan gemäß „Entwurf Bebauungsplan 254 „Mutter-Teresa-Straße“ in Aufstellung. Die Planreife gem. § 33 BauGB dieses Bebauungsplanes wird für das Jahr 2026 angestrebt (idealtypischer Planungsverlauf).

STELLPLATZSATZUNG

Die Festlegungen der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrages geltenden Stellplatzsatzung (die voraussichtlich zum 1.1.2026 geändert wird) sind zu beachten. Zur Reduzierung von Stellplatzanforderungen ist die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes möglich.

Link zur aktuellen Stellplatzsatzung und dem Berechnungstool zur Stellplatzermittlung:

<https://www.oberursel.de/de/leben-wohnen/verkehr-mobilitaet/pkw-verkehr/stellplatzsatzung/>

MUTTER-TERESA-STRASSE, OBERURSEL (TAUNUS)

A – PROJEKT BESCHREIBUNG

KOSTENGÜNSTIGER WOHNRAUM

- ◆ Es sollen ausschließlich Wohnungen im Segment des bezahlbaren Wohnraums entstehen. Der Mietzins darf bei Wahl des ersten Förderwegs (75 % auf die errechnete ortsübliche Vergleichsmiete von 13,50 EUR pro qm Wohnfläche/Monat) gemäß Ziff. 4.3 Förderrichtlinie des Landes Hessen maximal 10,13 EUR pro qm Wohnfläche/Monat und bei Wahl des zweiten Förderweges (80 % der ortsüblichen Vergleichsmiete) gem. Ziff. 5.3 maximal 10,80 EUR pro qm Wohnfläche/Monat betragen.
- ◆ Da insbesondere Bedarf an 4-5 Zimmerwohnungen sowie an Einzimmerwohnungen besteht, soll sich der Interessent verpflichten, die Bebauung mit nachfolgendem Wohnungsmix vorzunehmen. Dabei sollen ca. 18 Wohneinheiten entstehen.
 - > 1-Zimmer-Wohnungen: ca. 8 Wohneinheiten
 - > 4-Zimmer-Wohnungen: 5 Wohneinheiten
 - > 5-Zimmer-Wohnungen: 5 Wohneinheiten

KLIMAGERECHTES BAUEN

Im Sinne des Klimaschutzkonzeptes werden folgende Maßnahmen gefordert:

- ◆ Dachbegrünung
- ◆ Anlegung der Grünflächen etc. nach Vorgeben des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes
- ◆ Es sind die Vorgaben der Zisternensatzung anzuwenden.

WÄRME- UND TRINKWASSERVERSORGUNG

- ◆ Es wird eine Verwendung regenerativer Energiequellen (wie z.B. Wärmepumpe) empfohlen.
- ◆ Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser kann über die bestehenden Versorgungsleitungen in den öffentlichen Straßen (Wallstraße und Bommersheimer Straße) sichergestellt werden.
- ◆ Eine Gasversorgung über Gasleitung ist nicht realisierbar, da auf Grundlage u.a. der kommunalen Wärmeplanung kein Gasnetzausbau mehr stattfindet.
- ◆ Da das Grundstück vorab allein entwickelt werden soll, ist die Wärmeversorgung für dieses selbstständig zu lösen.

4 / ANLAGEN

- ◆ A1 - Lageplan
- ◆ A2 - Bebauungsplan Nr. 3
- ◆ A3 – Entwurf Bebauungsplan 254 „Mutter-Teresa-Straße“

MUTTER-TERESA-STRASSE, OBERURSEL (TAUNUS)

STAND: 16. SEPTEMBER 2025

Bieterverfahren

Mutter-Teresa-Straße, Oberursel (Taunus)

B - BEWERBUNGSBEDINGUNGEN

INHALT

1 /	Angaben zum Projekt	3
1.1 /	Anlass und Ziel des Verfahrens	3
2 /	Verfahren.....	4
2.1 /	Verfahrensart	4
2.2 /	Verfahrensablauf.....	4
2.3 /	Termine und Fristen	5
2.4 /	Angebotsabgabe	5
2.5 /	Einzureichende Unterlagen	5
2.6 /	Kommunikation.....	6
2.7 /	Vertragsbedingungen.....	6
2.8 /	Mietpreisbindung/Gutachten ortsübliche Vergleichsmiete/Dingliche Sicherung.....	7
2.9 /	Vergütung	7
2.10 /	Datenschutz	7
2.11 /	Geschlechtergerechte Sprache	7
3 /	Bewertungskriterien	8
3.1 /	Angebotsblatt	8
3.2 /	Angebotskalkulation	8
3.3 /	Zuschlagskriterien	8
4 /	Anlagen	10

1 / ANGABEN ZUM PROJEKT

1.1 / ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Die Stadt Oberursel (Taunus) beabsichtigt, mit dieser Auslobung durch einen Interessierten ein Projekt für den öffentlich förderungsfähigen Mietwohnungsbau in Mehrfamilienhäusern gem. §§ 4 und 5 der Richtlinien des Landes Hessen (Stand 2024) zur sozialen Mietraumförderung mit 30-jähriger Mietpreisbindung in Oberursel zu realisieren.

Das Grundstück wird im Erbbaurecht für 99 Jahre mit 30-jähriger Mietpreisbindung vergeben, wobei die Zweckbindungen sowohl schuldrechtlich als auch dinglich abgesichert werden sollen. Der Stadt Oberursel wird ein Benennungsrecht für potenzielle Mieter der zu errichtenden Wohnungen für die Dauer der Mietpreisbindung eingeräumt (für nähere Erläuterungen siehe Anlage B3).

2 / VERFAHREN

2.1 / VERFAHRENSART

Das Bieterverfahren stellt ein einstufiges Auswahlverfahren dar. Bei dem vorliegenden Bieterverfahren handelt es sich um eine öffentliche, für die Stadt Oberursel unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes zum Abschluss des beiliegenden Mustererbbaurechtsvertrages für das in Teil A Ziff. 2 und 3 beschriebene Grundstück. Es handelt sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des für öffentliche Aufträge anzuwendenden Vergaberechtes.

Die Stadt Oberursel behält sich vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt bei Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, wirtschaftlich angemessene, den Anforderungen dieser Ausschreibung entsprechende Angebote eingehen.

2.2 / VERFAHRENSABLAUF

Potenzielle Bieter werden innerhalb der nachgenannten Fristen aufgefordert, über die elektronische Vergabepattform die Angebotsunterlagen abzurufen, etwaige Rückfragen zu stellen, die geforderten Eignungskriterien nachzuweisen, sowie gegebenenfalls nachzuweisen, dass keine Ausschlusskriterien vorliegen. Darüber hinaus ist über die Vergabepattform ein Angebot zum Abschluss des als Anlage B3 bereitgestellten Erbbaurechtsvertrags abzugeben, einschließlich des vom potenziellen Bieter angebotenen jährlichen Erbbauzinses, unterteilt nach den Zeiträumen der Mietpreisbindung und dem anschließenden Zeitraum bis zum Ablauf von 99 Jahren.

Nach Eingang der Angebote und Ablauf der Angebotsfrist erfolgt die Prüfung und Auswertung der Angebote entsprechend den in Ziff. 3.3 genannten Zuschlagskriterien durch das Vergabemanagement unter juristischer Begleitung. Die Prüfung der Eignung erfolgt parallel zur Angebotswertung. Nach Auswertung wird den zuständigen Gremien der Stadt Oberursel – unter Berücksichtigung der in Ziff. 2.1, letzter Absatz genannten Einschränkungen – ein Vergabevorschlag vorgelegt. Die Entscheidung über die Vergabe des Erbbaurechtes erfolgt durch die Stadt Oberursel unter dem Vorbehalt der Zustimmung der zuständigen Gremien. Nach Zustimmung der zuständigen Gremien der Stadt Oberursel wird der Bieter, der den Zuschlag erhalten hat, über das Vergabeportal benachrichtigt.

Der notarielle Vertragsabschluss des als Muster dieser Ausschreibung beiliegenden Erbbaurechtsvertrages soll innerhalb von sechs Wochen nach der Bekanntgabe des Zuschlags an den ausgewählten und von den zuständigen Gremien der Stadt Oberursel bestätigten Bieter erfolgen. Der notarielle Vertragsabschluss soll vor einem Notar erfolgen, der seinen Amtssitz im Stadtgebiet von Oberursel hat.

2.3 / TERMINE UND FRISTEN

Es gelten folgende Fristen:

- ◆ Frist zur Stellung von Rückfragen bis 7 Tage vor Ablauf der Angebotsfrist
- ◆ Frist zur Angebotsabgabe: 28.10.2025, 14:00 Uhr
- ◆ Bindefrist: 60 Tage nach Ablauf der Angebotsfrist

2.4 / ANGEBOTSGABE

Das Angebot ist innerhalb der Angebotsfrist elektronisch in Textform (§ 126b BGB) über die Vergabeplattform einzureichen. Unverschlüsselt eingereichte Angebote, wie z.B. per E-Mail, auf dem Postweg oder über den Kommunikationsbereich der Vergabeplattform werden zwingend vom Vergabeverfahren ausgeschlossen. Technische Probleme, die ihre Ursache in der Systemumgebung des Bieters haben, liegen allein in der Risikosphäre des Bieters. Verspätet eingegangene Angebote werden nicht mehr berücksichtigt. Etwaige Änderung, Berichtigung bzw. Rücknahme des Angebotes sind nur bis zum Ablauf der Angebotsfrist zulässig. Danach sind die Bieter bis zum Ablauf der Bindefrist an ihr Angebot gebunden.

NACHFORDERUNG

Der Auftraggeber behält sich vor, fehlende Angaben und Erklärungen nachzufordern.

2.5 / EINZUREICHENDE UNTERLAGEN

Für die Angebotserstellung sind die vorgegebenen Formblätter zu verwenden. An den zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen durch den Bieter keine Änderungen oder Ergänzungen vorgenommen werden. Der Auftraggeber behält sich für den Fall der Nichtbeachtung einen Ausschluss des entsprechenden Bieters vor. Alle Dokumente sind in deutscher Sprache einzureichen. Zur Angebotsauswertung werden ausschließlich die nachfolgenden Unterlagen herangezogen, weiterführende Unterlagen oder Nebenangebote werden bei Angebotsauswertung nicht berücksichtigt.

- ◆ B1 - Angebotsblatt
 - > B1.1 - Bietergemeinschaftserklärung (bei Bedarf)
 - > Patronatserklärung¹ (bei Bedarf)
 - > Projektbeschreibung Referenzprojekte
- ◆ B2 – Angebotskalkulation

¹ Wird das Angebot von einer eigens für das Projekt gegründeten Projektgesellschaft abgegeben, ist dem Angebot eine Patronatserklärung der jeweiligen Muttergesellschaft beizufügen.

2.6 / KOMMUNIKATION

Die Kommunikation erfolgt ausschließlich auf elektronischem Weg über die Vergabeplattform. Die Bieter haben sich unmittelbar nach dem Erhalt der Vergabeunterlagen über deren Vollständigkeit zu vergewissern. Sofern sich aus den vorliegenden Unterlagen oder im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Angebots Rückfragen ergeben sollten, sind diese Fragen ausschließlich in Textform über den Kommunikationsbereich der Vergabeplattform und rechtzeitig vor Ablauf der Angebotsfrist einzureichen. Als rechtzeitig gelten Fragen, die spätestens bis 7 Kalendertage vor Ablauf der Angebotsfrist eingegangen sind. Der Auftraggeber behält sich vor, verspätet eingehende Fragen nicht zu beantworten.

2.7 / VERTRAGSBEDINGUNGEN

Der Auftraggeber stellt einen Vertragsentwurf zur Vergabe eines Erbbaurechtes zur Verfügung. Bei der Angebotserstellung sind die Regelungen des beiliegenden Vertragsentwurfes samt allen darin genannten Vertragsbestandteilen zu beachten. Die Bestimmungen dieses Vertragsentwurfes sind bindend, wobei sich die Stadt Oberursel vom beurkundenden Notariat als erforderlich angesehene Anpassungen vorbehält. Es ist den Bietern nicht gestattet, Änderungen an dem Vertragsentwurf vorzunehmen. Bei gleichwohl vorgenommenen Änderungen behält sich die Stadt Oberursel den Ausschluss des betroffenen Bieters vor. Mit der Einreichung des Angebots sind die Vertragsbedingungen durch den Bieter als verbindlich anzuerkennen.

WESENTLICHE VERTRAGSBESTANDTEILE

Das Erbbaurecht wird durch einen notariell beurkundeten Erbbaurechtsvertrag bestellt. Dabei steht die Bestellung des Erbbaurechtes zunächst unter der aufschiebenden Bedingung, dass dem Erbbaurechtsnehmer eine vollzugsfähige Baugenehmigung für das im Mustererbbaurechtsvertrag (Anlage B3) dargestellte Bauvorhaben erteilt wird. Unabhängig von dieser aufschiebenden Bedingung sind mit Abschluss des Vertrags jedoch u.a. die Verpflichtung des Erbbaurechtsnehmers zur Stellung eines genehmigungsfähigen Bauantrages innerhalb der im Vertragsentwurf angegebenen Fristen, Pflichten zur Kostentragung sowie sonstige im einzelnen genannte Verpflichtungen aus dem Erbbaurechtsvertrages bereits unkonditioniert und damit unmittelbar gültig. In dem Erbbaurechtsvertrag werden u. a. folgende wesentliche Vertragsinhalte aufgenommen:

- ◆ Der Erbbaurechtsnehmer verpflichtet sich, binnen einer Frist von 6 Monaten nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages bei der Bauaufsicht der Stadt Oberursel einen genehmigungsfähigen Bauantrag für die zu errichtenden förderfähigen ca. 18 Wohneinheiten entsprechend dem in der Projektbeschreibung (Teil A) aufgeführten Wohnungsmix zu stellen.
- ◆ Der Erbbaurechtsnehmer verpflichtet sich, spätestens 5 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung durch die Stadt Oberursel mit den Bauarbeiten für die genehmigte Wohnbebauung zu beginnen und das Projekt innerhalb einer Frist von 30 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung vermietungsfähig fertig zu stellen.

MUTTER-TERESA-STRASSE, OBERURSEL (TAUNUS)

B - BEWERBUNGSBEDINGUNGEN

- ◆ Der Erbbaurechtsnehmer verpflichtet sich, das auf dem Erbbaugrundstück errichtete Bauwerk einschließlich des Zubehörs und der Außenanlagen während der gesamten Laufzeit des Erbbaurechtsvertrages in einem ordnungsgemäßen, zweckentsprechenden und baulich einwandfreien Zustand zu erhalten.
- ◆ Der Erbbaurechtsnehmer verpflichtet sich, die Wohnungen während der Laufzeit der Mietpreisbindung entsprechend den im Erbbaurechtsvertrag festgelegten Mietpreisen zu vermieten. Er räumt der Stadt Oberursel ein Benennungsrecht ein.

2.8 / MIETPREISBINDUNG/GUTACHTEN ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE/DINGLICHE SICHERUNG

Für die zu errichtenden Wohnungen wird eine Mietpreisbindung für einen Zeitraum von 30 Jahren, beginnend mit der vermietungsfähigen Fertigstellung des Bauvorhabens im Erbbaurechtsvertrag vereinbart und diese in geeigneter Form dinglich gesichert. Die ortsübliche Vergleichsmiete wurde vom Gutachterausschuss der Stadt Oberursel ermittelt (vgl. A – Projektbeschreibung, Kapitel 3.3).

2.9 / VERGÜTUNG

Die Bieter haben ihren Aufwand zur Angebotserstellung grundsätzlich so zu bemessen, dass keine Entschädigungspflicht des Auftraggebers begründet wird. Aus der Teilnahme an dem Auswahlverfahren lassen sich keinerlei Verpflichtungen der Bieter und/oder Dritter gegenüber der Stadt Oberursel herleiten. Ansprüche gegen die Stadt Oberursel insbesondere wegen der Nichtberücksichtigung von Angeboten und/oder Änderung bzw. Beendigung des Auswahlverfahrens sind ausgeschlossen.

2.10 / DATENSCHUTZ

Der Bieter hat sicherzustellen, dass die Übermittlung personenbezogener Daten durch den Bieter rechtmäßig ist. Soweit erforderlich, hat der Bieter die betroffenen Personen über die Übermittlung der Daten und deren Verarbeitung für Zwecke des Vergabeverfahrens zu informieren und die Zustimmung der betroffenen Personen einzuholen. Der Bieter erklärt sich mit der Abgabe eines Angebots damit einverstanden, dass die von ihm mitgeteilten personenbezogenen Daten gespeichert und verarbeitet und ggf. auch an Dritte zur Durchführung des Vergabeverfahrens weitergegeben werden.

2.11 / GESCHLECHTERGERECHTE SPRACHE

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern in diesem Dokument in der Regel die männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat nur redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

3 / BEWERTUNGSKRITERIEN

3.1 / ANGEBOTSBLATT

Das Angebotsblatt (Anlage B1) ist ausgefüllt als PDF einzureichen. Mit der Einreichung des Angebots werden die beschriebenen Rahmenbedingungen bestätigt und anerkannt. Können geforderte Eignungs- und Mindestkriterien nicht erfüllt werden, wird der Bieter von der weiteren Wertung ausgeschlossen.

AUSSCHLUSSKRITERIEN

Es sind entsprechende Erklärungen zu den Auskünften nach GWB (vgl. Anlage B1, Kapitel 1.3), der Verpflichtungserklärung HVTG (vgl. Anlage B1, Kapitel 1.4) sowie der Eigenerklärung Russlandsanktionen (vgl. Anlage B1, Kapitel 1.5) abzugeben.

EIGNUNGS- UND MINDESTKRITERIEN

Dem Angebot ist eine Referenz aus dem Bereich Wohnungsbau beizufügen. Die entsprechenden Mindestkriterien sind der Anlage B1 zu entnehmen. Zur Veranschaulichung ist eine entsprechende Projektbeschreibung zur Referenz abzugeben (max. 2 DIN-A4-Seiten als PDF-Datei).

3.2 / ANGEBOTSKALKULATION

Die vorgefertigte Angebotskalkulation (Anlage B2) ist auszufüllen und als PDF oder Excel-Datei einzureichen. Hierbei sind alle geforderten Angaben bzw. Preise in die dafür vorgesehenen Felder einzutragen. Diese gehen als verbindliches Honorarangebot in die Wertung ein.

3.3 / ZUSCHLAGSKRITERIEN

Der Zuschlag erfolgt an das beste Angebot (Gesamtsumme) aus prozentualem Erbbauzins und angebotenen Bodenwert wie folgt:

$X\% \text{ angebotener Erbbauzins p.a.} * \text{angebotener Bodenwert (in EUR)} * \text{Grundstücksfläche (1.693 m}^2\text{)}$
für 30 Jahre ab wirksamer Bestellung des Erbbaurechtes zuzüglich

$Y\% \text{ angebotener Erbbauzins p.a.} * \text{nutzungsorientierter Verkehrswert 950,00 EUR} * \text{Grundstücksfläche (1.693 m}^2\text{)}$ für die Jahre 31 bis 99 (einschließlich) ab wirksamer Bestellung des Erbbaurechtes

Ein Anspruch auf Zuschlag besteht für den Bieter nicht.

MUTTER-TERESA-STRASSE, OBERURSEL (TAUNUS)

B - BEWERBUNGSBEDINGUNGEN

BERECHNUNG DER ERBBAUZINSKONDITIONEN UND KOSTEN

Für den Erbbauzins wird ein Mindestwert von 1% pro Jahr gefordert. Angebote unter diesem Zinssatz werden nicht berücksichtigt. Die Interessenten sind aufgerufen, im Rahmen der abzugebenden Angebote ein über diesem Mindestwert liegendes Gebot in Verbindung mit einem Gebot für den Bodenwert für die ersten 30 Jahre ab wirksamer Bestellung des Erbbaurechtes in EUR pro Quadratmeter Grundstücksfläche unter Berücksichtigung auch der nachstehenden Bestimmungen abzugeben.

Der für die Berechnung des Erbbauzins zugrundeliegende nutzungsorientierte Bodenwert beträgt 950,00 EUR pro Quadratmeter. Aufgrund der Vorgabe, ausschließlich bezahlbaren Wohnraum herzustellen, kann der Interessent für den Zeitraum der 30-jährigen Mietpreisbindung einen angemessenen wertmäßigen Abschlag auf diesen Wert anbieten. Für den Zeitraum nach Ablauf der Mietpreisbindung bis zum Ablauf des Erbbaurechtes haben Bieter einen prozentualen Wert pro Jahr auf den vollen nutzungsorientierten Verkehrswert i.H.v. 950,00 EUR pro Quadratmeter der im Erbbaurecht zu vergebenden Grundstücksfläche in ihr Angebot mit aufzunehmen.

4 / ANLAGEN

- ◆ B1 – Angebotsblatt
 - > B1.1 – Bietergemeinschaftserklärung
- ◆ B2 – Angebotskalkulation
- ◆ B3 – Vertragsentwurf inkl. Anlagen