



Gemeinde Oldendorf

Ausschreibung

Gemeinde Oldendorf - Veräußerung von Grundeigentum zwecks Errichtung von Wohngebäuden unter Berücksichtigung der Erschließungssituation der Zufahrt des Kindergartens



Amt Itzehoe-Land
Amt für Finanzen
Liegenschaften
Margarete-Steiff-Weg 3
25524 Itzehoe

Ihr Ansprechpartner:
Frau Sindelar
Telefon: 04821/7388-28
E-Mail: sindelar@amtitzehoe-land.de
www.amt-itzehoe-land.de



Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung

- 1. Angaben zum Grundstück**
 - 1.1 Angaben zum Grundstück
 - 1.2 Konditionen
 - 1.3 Termine
 - 1.4 Übersichtsplan
 - 1.5 Auszug aus der Flurkarte
 - 1.6 Lagebeschreibung
 - 1.7 Objektbeschreibung
 - 1.8 Projektbeschreibung
 - 1.9 Bebaubarkeit/Erschließung
 - 1.10 Ver- und Entsorgungsleitungen
- 2. Gebotsverfahren**
 - 2.1 Teilnahmebedingungen
 - 2.2 Abgabefrist
 - 2.3 Gebotsabgabe
- 3. Auswahlverfahren**
 - 3.1 Zuschlag
 - 3.2 Zuschlagskriterien
- 4. Gewährleistung**
- 5. Datenschutzerklärung**



Anlagen

- 1 - Geruchsgutachten vom 18.12.2020**
- 2 - Zusatz zum Geruchsgutachten vom 18.12.2020 (01.03.2021)**
- 3 - Höhenplan 2021-06**
- 4 - Baugrunderkundung vom 30.06.2021**
- 5 - Lageplan Erschließung öffentlich**
- 5a - Lageplan Erschließung Schnitt**
- 6 - Lageplan Wasserleitung**
- 6a - Merkblatt Wasserleitungsgenossenschaft Oldendorf eG**
- 6b - Wasserliefer- und Gebührenordnung**
- 7 - Lageplan Entwässerung**
- 8 - Bewertungsmatrix**

Vorbemerkung:

Die Gemeinde Oldendorf ist Eigentümerin eines im Ortskern gelegenen Grundstücks mit einer Fläche von insgesamt 11.204 m². Auf diesem Grundstück befinden sich eine Kindertageseinrichtung und der ehemalige Sportplatz der Gemeinde Oldendorf. Die Gemeinde Oldendorf beabsichtigt die Veräußerung einer bisher nicht vermessenen unbebauten Teilfläche dieses Grundstücks zur wohnbaulichen Nutzung an einen Projektierer, der sich im notariellen Kaufvertrag zum Neubau von Gebäuden für Wohnungen, unter Berücksichtigung der Erschließungssituation hinsichtlich der Zufahrt und der Bedürfnisse des Kindergartens entsprechend dem in diesem Vergabeverfahren eingereichten und mit der Gemeinde Oldendorf endverhandelten Konzept, zu verpflichten hat. Für die angedachte Bebauung existiert aktuell kein Baurecht, welches über die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplanes noch zu schaffen ist.

Die Auswahl des Projektierers erfolgt nach den in Ziffer 3. beschriebenen Kriterien. Für die Planung, Errichtung, Finanzierung und Bewirtschaftung des Grundstücks werden mit dieser Grundstücksausschreibung Bauträger*innen/Projektierer*innen als Käufer*innen gesucht, die das zu bebauende Grundstück in der Gesamtheit erwerben und zeitnah bebauen sowie auf ihre Kosten die Erschließung über die Parkflächen des Kindergartens herstellen und optimieren. Es ist ein Kaufpreisangebot, sowie ein aussagekräftiges Bebauungs- und Nutzungskonzept vorzulegen, dessen städtebaulich-/gestalterische Qualität vergabeentscheidend ist.



1. Angaben zum Grundstück

1.1 Angaben zum Grundstück

Objektsanschrift:	25588 Oldendorf, Reislith
Kataster:	Gemarkung Oldendorf Flur 9 Flurstück 522 (Teilfläche)
Größe:	ca. 6.500 m ² (Vermessung steht noch aus)

1.2 Konditionen

Nutzung:	Mehrfamilienhausbebauung
-----------------	--------------------------

1.3 Termine:

Gebotsfrist:	01. April 2024
---------------------	----------------

1.4 Übersichtsplan

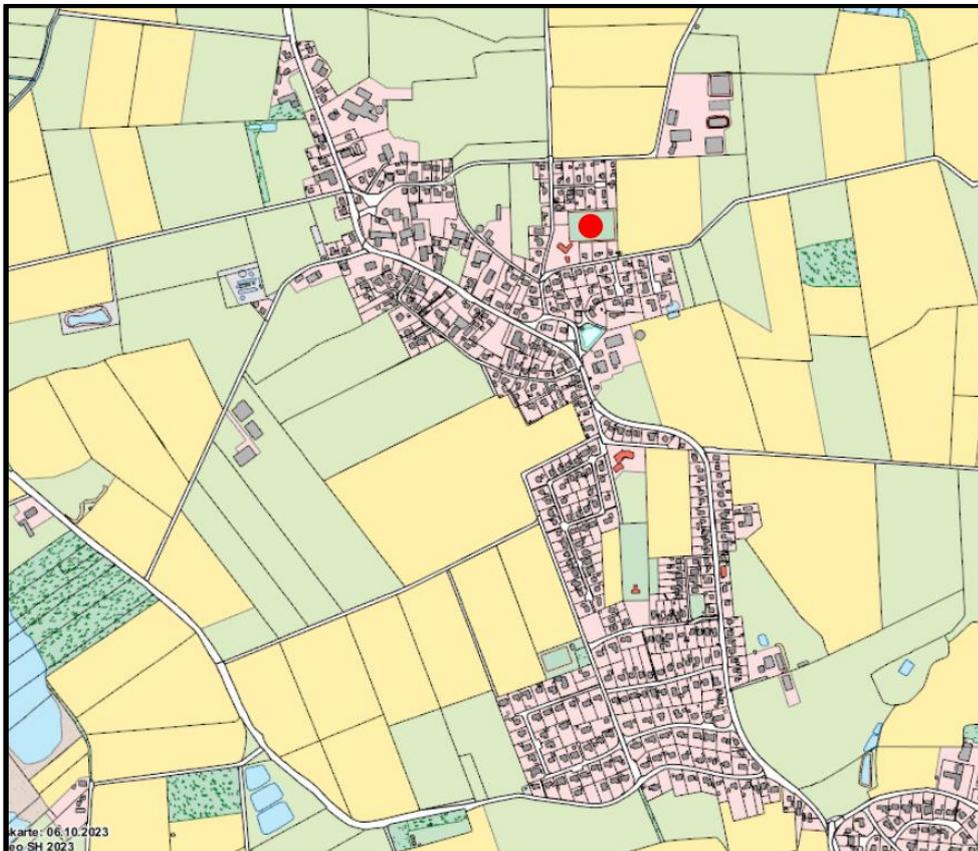




Abb. 1: farbige Liegenschaftskarte Ausschnitt Geo-Basis-DE/LVermGeo SH 2024
// Lage des „Alten Sportplatzes“ (roter Punkt)



Abb. 2: farbige Liegenschaftskarte Ausschnitt Geo-Basis-DE/LVermGeo SH
2024



1.5 Auszug aus der Flurkarte

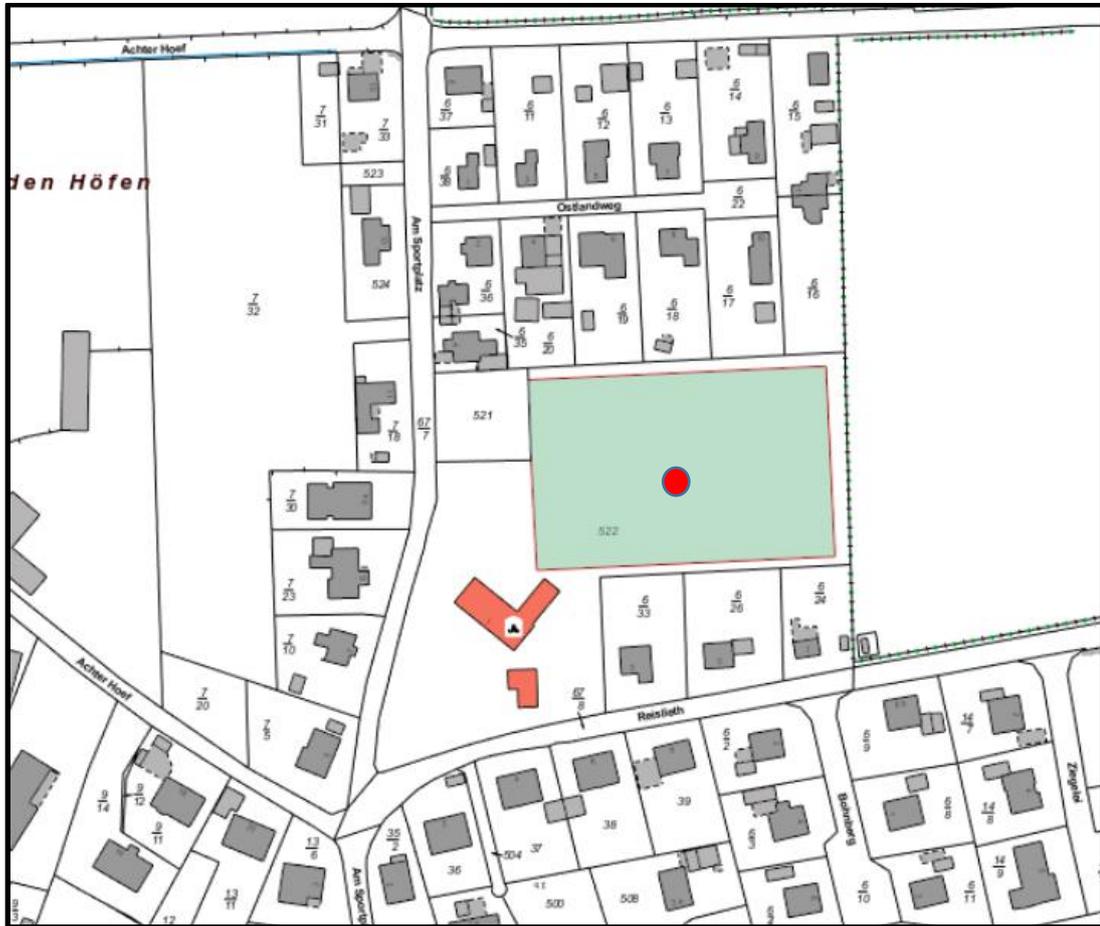


Abb. 3: Liegenschaftskarte Ausschnitt Geo-Basis-DE/LVermGeo SH 2024

1.6 Lagebeschreibung

Die Gemeinde Oldendorf liegt fünf Kilometer nordwestlich der Kreisstadt Itzehoe. Die nahe Auffahrt zur Bundesstraße 5 mit Anbindung an Wils-ter/Brunsbüttel und die Autobahnauffahrt zur BAB 23 Heide-Hamburg sorgen für eine gute überregionale Straßenverkehrs-anbindung.

Der Bahnhof Itzehoe bietet einen Anschluss der Regional- und Fernzüge für die Verbindung Hamburg-Westerland. Oldendorf ist über den regionalen Bus-verkehr in den HVV eingebunden.



Die beliebte Gemeinde Oldendorf bietet ein reges Vereinsleben (Sportverein, Oldendorfer Musikzug, Pfadfinderstamm, DRK, Biotopverein), einen Kindergarten, einen Sport- und Tennisplatz, ein Naturfreibad und ein Dorfhaus für öffentliche und private Veranstaltungen.

Die Julianka-Grundschule liegt in der Nachbargemeinde Heiligenstedten und wird von Kindern aus der näheren Umgebung zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht.

Die Kreisstadt Itzehoe mit Einkaufsmöglichkeiten, weiterführenden Schulen, medizinischer Versorgung sowie einer Vielzahl von weiteren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie bspw. Theater, Schwimmzentrum und Gastronomie ist schnell erreichbar.

1.7 Objektbeschreibung

Das unbebaute Grundstück in zentraler Ortslage hat eine Breite von rund 98 Metern und eine Länge von rund 66 Metern. Es wurde zuletzt als Sportplatz der Gemeinde Oldendorf genutzt. Das Grundstück liegt nordöstlich der Straße „Reislieth“. Die Zufahrt erfolgt über die Straße „Reislieth“, östlich der Kindertageseinrichtung.

Besichtigungstermine sind nicht vorgesehen, da das Grundstück jederzeit einsehbar ist.

1.8 Projektbeschreibung

Die Gemeinde Oldendorf beabsichtigt die Veräußerung einer bisher nicht vermessenen unbebauten Teilfläche eines Grundstücks zur wohnbaulichen Nutzung an einen Projektierer. Ziel soll es sein, dass mindestens 30 Wohneinheiten für Menschen aller Altersgruppen entstehen. Angebote, die diese Mindestanzahl unterschreiten, werden ausgeschlossen. Die Gemeinde Oldendorf favorisiert eine zukünftige Nutzung als Mietwohnungen. Akzeptiert wird ein Anteil an Eigentumswohnungen bis zu 30 %. Angebote, die diese Anforderung übersteigen, werden ausgeschlossen. Eine barrierearme Bauweise ist Voraussetzung. Angebote, die diese Anforderung nicht enthalten, werden ausgeschlossen. Die Errichtung der Wohnbauten erfolgt in Geschosswohnungsbau unter Berücksichtigung der Eingrünung mit heimischen Gehölzen in den Außenanlagen. Dabei sollen die Gebäudehöhen der Neubauten das nachbarliche Bestandsgebäude „Alte Schule“, in der sich eine Kindertageseinrichtung befindet, nicht überragen. Schottergärten oder Steinbeete sind nicht vorgesehen. Ladestationen für E-Autos am Stellplatz und für Fahrräder sind zwingend zu errichten.



1.9 Bebaubarkeit/Erschließung

Den Vorbemerkungen war bereits zu entnehmen, dass für die angedachte Bebauung aktuell kein Baurecht existiert.

Der voraussichtliche Geltungsbereich des noch aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 14 der Gemeinde Oldendorf ist der nachfolgenden Darstellung zu entnehmen. Die Gemeinde hat bereits den Aufstellungsbeschluss zur wohnbaulichen Entwicklung gefasst. Die Aufstellung soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB erfolgen, weswegen eine Änderung des Flächennutzungsplanes entbehrlich ist. Es bedarf lediglich einer Berichtigung.

Hinsichtlich der Architektenleistungen sowie weiteren Fachplanungsleistungen zur erforderlichen Bauleitplanung wird dem Projektierer ein Vorschlagsrecht eingeräumt. Dieses bedarf der Zustimmung der Gemeinde.

Der Projektierer muss sich über einen städtebaulichen Vertrag (Planungskostenvereinbarung) verpflichten, sämtliche Kosten zu erstatten, die im Zusammenhang mit der Bauleitplanung zum B-Plan Nr. 14 entstehen. Hierzu gehören auch evtl. erforderlich werdende Fachgutachten und Untersuchungen, Vermessungs- und Bekanntmachungskosten sowie evtl. zu zahlende Ausgleichsleistungen für den Eingriff in die Natur und Landschaft. Es handelt sich vorstehend um keine abschließende Aufzählung. Anzunehmen sind die üblichen Leistungen mit den damit verbundenen Kosten, welche regelmäßig mit einem städtebaulichen Vertrag auf Projektierer übertragen werden.

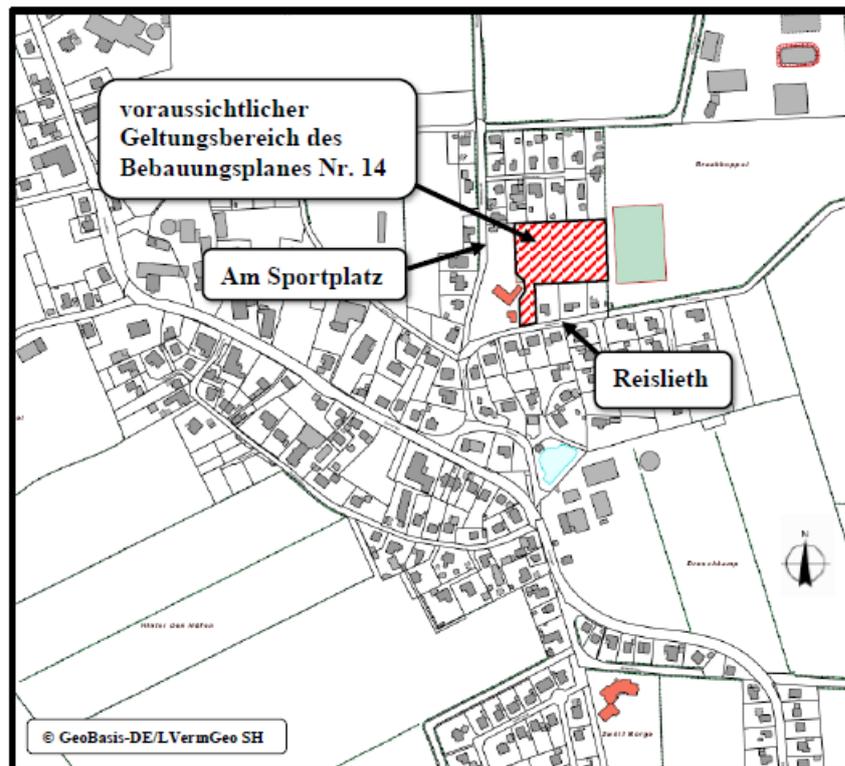


Abb. 4: voraussichtlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 14



Im Rahmen der Vorprüfung zum Bebauungsplan wurden bereits potentielle Geruchsimmissionen resultierend aus vorhandener Landwirtschaft begutachtet. Im Ergebnis kommt es in Teilbereichen zu Immissionshäufigkeiten von 11% der Jahresstunden, weswegen für diesen Bereich gutachterlich das Erfordernis festgestellt wurde, dass dort Nutzungen etabliert werden sollten, auf denen sich Menschen nur vorübergehend aufhalten. Beispielhaft genannt wurden hier Wendeanlagen und Parkflächen. Das Gutachten sowie das Zusatzgutachten sind als Anlagen 1 und 2 beigefügt.

Zudem liegt bereits ein Höhenplan (Anlage 3) sowie das Ergebnis einer Baugrunderkundung mit 4 Kleinbohrungen (Anlage 4) vor.

Die Erschließung des zukünftigen Baugebietes erfolgt über die Zufahrt gelegen am Kindergarten mit den dort vorhandenen Parkflächen. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 14 ist eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 22 Metern zu schaffen, wie sie regelmäßig in Bauleitplanverfahren gefordert wird, damit das Abfallunternehmen eine Wendemöglichkeit hat.

Die Erschließung im Bereich des Kindergartens soll gemeinsam mit den Erschließungsarbeiten im Baugebiet auf Kosten des Projektierers, wie in den Anlagen 5 und 5a dargestellt, hergestellt werden.

Die Kostenträgerschaft liegt für die Planungs- und Baukosten bei dem Projektierer. Auf Basis des eingereichten und mit der Gemeinde endverhandelten Konzeptes wird zwischen dem Projektierer und der Gemeinde ein Erschließungsvertrag geschlossen.

1.10 Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Herstellung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen obliegt dem Projektierer.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch die Wasserleitungsgenossenschaft Oldendorf eG (nachfolgend WLG). Das aktuelle Leitungsnetz ist der Anlage 6 zu entnehmen. Die WLG präferiert für die Versorgung des Erschließungsgebietes einen neuen Ringanschluss über die Straße Ostlandweg (über die privaten Grundstücke Ostlandweg 10 und 11) zur Leitung in der Straße Am Sportplatz.

Die Herstellung der Leitungen obliegt der WLG bei Kostentragung des Verursachers. Eine Planung und Bauausführung durch den Projektierer ist nach Mitteilung der WLG denkbar und wäre zu gegebener Zeit zu verhandeln. Die Wasserliefer- und Gebührenordnung der WLG ist als Anlage 6b beigefügt.



Oberflächenwasser:

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist gem. der Baugrunderkundung teilweise nur mit Einschränkungen möglich, weswegen ein Vorkonzept zur Entwässerung eine Mulden-Recycling Versickerung in Kombination mit unterirdischen RW-Versickerungsboxen vorsah. Das Oberflächenwasser soll auf dem Gebiet verbleiben.

Das anfallende Oberflächenwasser im Bereich der Zufahrt zum Baugebiet ist per zu erstellenden Kanal in der Verkehrsfläche in die RW-Hauptleitung in der Straße Reislieth zu führen.

Schmutzwasser:

Das Schmutzwasser ist ebenfalls per zu erstellenden Kanal in die SW-Hauptleitung in der Straße Reislieth zu führen.

Die Lage der Entwässerungsleitungen ist der Anlage 7 zu entnehmen.

Gasleitung auf dem Nachbargrundstück

Auf dem östlich angrenzenden Grundstück (Flurstück 1 der Flur 6 Gemarkung Oldendorf) verläuft eine Gashochdruckleitung. Bei allen Tiefbauarbeiten muss daher die Erkundigungs- und Sicherungspflicht nach den allgemeinen Regeln der Technik eingehalten werden. Ramm- und Bohrarbeiten sowie sonstige Einwirkungen, die den Bestand und Betrieb der Gashochdruckleitung beeinträchtigen, bedürfen einer Freigabe des Betreibers (Schleswig-Holstein Netz AG).

2. Gebotsverfahren:

2.1 Teilnahmebedingungen:

Die Kaufinteressenten bewerben sich mit einem baulich-architektonischen Konzept und verbindlichen Angaben zu Wohnungsgrößen und Anzahl sowie aussagefähigen Plänen (Lageplan, Ansichten und Schnitte). Die Gemeinde Oldendorf beabsichtigt, nach Abschluss des Auswahlverfahrens die Veräußerung des Grundstücks per Grundstückskaufvertrag in Verbindung mit einem städtebaulichen Vertrag und einem Erschließungsvertrag.

Der Käufer hat sich über den Kaufvertrag zu verpflichten mit der Erschließung und Bebauung des Grundstückes innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes zu beginnen und den Bau der Gebäude innerhalb eines weiteren Jahres, ab dem Beginn der Bauarbeiten, abzuschließen.

2.2 Abgabefrist:

Die Gebote sind bis spätestens 01.04.2024 einzureichen. Maßgeblich für den Eingang ist der Eingangsstempel des Amtes Itzehoe-Land. Der Nachweis der fristgerechten Einlieferung obliegt den Bietenden.



2.3 Gebotsabgabe:

Bei Erwerbsinteresse ist für das Ausschreibungsverfahren ein schriftliches Gebot einzureichen (Schriftform mit Namensunterschrift). Die Abgabe von Geboten mit unterschiedlichen städtebaulichen/architektonischen Ansätzen ist ausdrücklich erwünscht.

Gebote sind in einem verschlossenen Umschlag wie folgt an das Amt Itzehoe-Land zu senden:

(Hinweis) Ungeöffnet weiterleiten

Amt Itzehoe-Land
Amt für Finanzen – Liegenschaften –
Margarete-Steiff-Weg 3
25524 Itzehoe

Ausschreibung Gemeinde Oldendorf Baugrundstück Alter Sportplatz

Der verschlossene Umschlag kann auch persönlich im Verwaltungsgebäude (Zimmer 303) eingereicht werden. E-Mails oder Faxe sind nicht zulässig. Gebote, die nach dem Fristablauf eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden. Mit der Abgabe eines Gebots entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Grundstückkaufvertrags. Auch mit der Entgegennahme des Gebotes verbleibt es bei der Entscheidungsfreiheit der Gemeinde Oldendorf, ob, für wen und zu welchen Bedingungen ein Grundstückskaufvertrag geschlossen wird.

3. Auswahlverfahren:

3.1 Zuschlag:

Den Zuschlag erhält der Bietende, der die höchste Punktzahl nach Auswertung der Angebote anhand der Bewertungsmatrix erreicht.

3.2 Zuschlagskriterien

Die Angebote werden anhand folgender Kriterien bewertet: Punkte

Kostenkriterium - Kaufpreisangebot / Gewichtung: 300

Qualitätskriterium - Beurteilung des Wohnkonzepts / Gewichtung: 300

Qualitätskriterium - Beurteilung des städtebaulichen Konzepts / Gewichtung: 150

Qualitätskriterium - Beurteilung wohnungspolitische Vorgaben / Gewichtung: 100

Qualitätskriterium - Beurteilung Ökologie u. Mobilität / Gewichtung: 150



Alle relevanten Informationen, die zur Entscheidung über die Vergabe führen, entnehmen Sie bitte der als Anlage 8 beigefügten Bewertungsmatrix.

4. Gewährleistung

Diese Ausschreibungsunterlagen stellen kein vertragliches Angebot dar. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Alle Angaben dienen ausschließlich der Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Dies schließt auch die enthaltenen Pläne ein. Sämtliche Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.

Rechtlich relevante Erwartungen an die Beschaffenheit beziehungsweise den Zustand des Grundstücks können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Gemeinde Oldendorf für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späterem vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in dieser Ausschreibung. Die Gemeinde behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben der Ausschreibung ausdrücklich vor.

Aus der Ausschreibung kann zudem keinerlei Anspruch auf Vergabe des Grundstücks mit den in der Ausschreibung genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden. Mit der Veröffentlichung der Ausschreibung ist kein Maklerauftrag verbunden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Gemeinde Oldendorf nicht honoriert.

5. Datenschutzerklärung

Im Rahmen des vorliegenden Immobiliengeschäftes benötigt das Amt Itzehoe-Land, Amt für Finanzen, Liegenschaften, Margarete-Steiff- Weg 3, 25524 Itzehoe, Angaben zu Ihren personenbezogenen Daten. Ihre personenbezogenen Daten werden verarbeitet, also insbesondere erhoben, übermittelt oder gespeichert.

Bei diesen Daten handelt es sich um

Firmennamen und Ansprechpersonen,
Postleitzahlen und Orte,
Straßen und Hausnummern,
E-Mail-Adressen und Telefonnummern.

Ihre in diesem Zusammenhang zu verarbeitenden personenbezogenen Daten sind zweckgebunden, das heißt, sie werden nur für den Zweck verwendet, für den sie erhoben worden sind. Im Rahmen der Abwicklung des vorliegenden Immobiliengeschäftes benötigt das Amt Itzehoe-Land die Angaben zu Ihren



personenbezogenen Daten, beispielsweise zum Zweck der Kontaktaufnahme. Ihre Daten werden nicht weitergegeben.

Die gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere die seit 25. August 2018 geltende EU-Datenschutzgrundverordnung (DSGVO), werden beachtet. Weitere Informationen zum Datenschutz enthält die allgemeine Datenschutzerklärung des Amtes Itzehoe-Land, die Sie über nachfolgenden Link einsehen können:

<https://www.amt-itzehoe-land.de/datenschutz>

Ihre Daten werden unter Verwendung von Programmen gespeichert, verarbeitet und dabei auch an andere Dienststellen des Amtes Itzehoe-Land weitergegeben, wenn und soweit dies im Rahmen einer ordnungsgemäßen Aufgabenerledigung erforderlich ist.

Zu den verwandten Programmen zählen insbesondere Microsoft Office-Produkte und der Sitzungsdienst Session des Amtes Itzehoe-Land. Die Daten werden dauerhaft in den o.g. Fachanwendungen und in Papierform gespeichert.

Mit der Bestätigung, diese Datenschutzerklärung zu akzeptieren, erteilen Sie dem Amt Itzehoe-Land die Einwilligung in die erforderliche Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten für den vorgenannten Zweck.

Diese Einwilligung können Sie jederzeit ganz oder teilweise ohne Angabe von Gründen für die Zukunft widerrufen.

Ihre im Rahmen dieses Verfahrens elektronisch erfassten personenbezogenen Daten werden nach Abschluss der Grundstücksvergabe dauerhaft gespeichert. Ein Ausdruck verbleibt in der aktuell in Papierform geführten Akte. Auf Ihre Rechte zur Auskunft, Berichtigung, Löschung Sperrung und Widerspruch bezüglich der erfassten personenbezogenen Daten wird an dieser Stelle ausdrücklich verwiesen.

Die rechtlichen Grundlagen beziehungsweise Voraussetzungen werden durch den Datenschutzbeauftragten des Amtes Itzehoe-Land, Herrn Mahrt, geprüft und überwacht. Der Beauftragte für den Datenschutz ist erreichbar unter der E-Mail-Adresse:

datenschutz@amt-schenefeld.de

Für die Geltendmachung von Rechten im Rahmen des Datenschutzes oder bei Fragen zur Nutzung, Erhebung oder Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten wenden Sie sich bitte an: mailbox@amtitzehoe-land.de