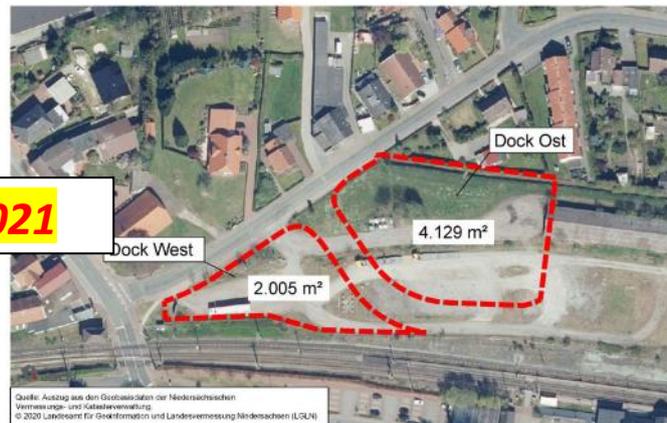


Gemeinde Apen

ENTWURFSSTAND 20.05.2021



Quelle: Auszug aus den Gutachten der Niedersächsischen Vermessungs- und Katasterverwaltung.
 © 2020 Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen (LGLN)



Gemeinde Apen
 Hauptstraße 200
 26689 Apen

vertreten durch
 Herrn Bürgermeister
 Matthias Huber

Bieterverfahren

zur Auslobung der Wohnbauflächen auf dem ehemaligen Dockgelände in Augustfehn

Inhaltsverzeichnis **noch anzupassen**

Seite

Teil 1 – Projekt		
1.1	Ausgangslage und Ziele	
1.2	Gegenstand des Verfahrens	
1.3	Verfahrensart	
1.4	Bürgerbeteiligung	
Teil 2 – Gegenstand des Bieterverfahrens		
2.1	Allgemeine Angaben/Bestand: Grundstücksbeschreibungen/-bedingungen	
2.2	Planungsrahmenbedingungen	
2.3	Bestand/Möglichkeiten und abgeleitete Anforderungen, Vorgaben und Potenziale	
	2.3.1	Umsetzungsphase
	2.3.2	Nutzung
	2.3.3	Städtebauliche Einbindung und Architektur
	2.3.4	Freiraumgestaltung
	2.3.5	Akzeptanz/Bürgerüberzeugung
	2.3.6	Nachhaltigkeit
Teil 3 – Verfahren		
3.1	Verfahrensbeteiligte	
	3.1.1	Auslober des Verfahrens
	3.1.2	Verfahrensbetreuung
3.2	Verfahrensablauf	
	3.2.1	Bekanntmachung des Bieterverfahrens – Phase 1
	3.2.2	Schritte des Verfahrens und vorläufiger Zeitplan
3.3	Teilnahmewettbewerb (Phase 1) – Kommunikation, Verfahrensunterlagen und Bewertung	
	3.3.1	Hinweise zur Kommunikation
	3.3.2	Verfahrensunterlagen Teilnahmewettbewerb (Phase 1)
	3.3.3	Verfahrensteilnehmer Teilnahmewettbewerb (Phase 1)
	3.3.4	Bewerbungsfrist Teilnahmewettbewerb
	3.3.5	Auswahl Teilnehmer aus dem Teilnahmewettbewerb (Phase 1) für die Aufforderung zur Abgabe eines Kaufgebotes/Konzeptes (Phase 2)
	3.3.6	Bekanntmachung der Ergebnisse
3.4	Aufforderung zur Abgabe eines Kaufgebotes einschließlich Konzept (Phase 2) – Kommunikation, Verfahrensunterlagen und Bewertung	
	3.4.1	Verfahrensunterlagen Gebotsaufforderung (Phase 2)
	3.4.2	Leistungen im Rahmen der Gebotsaufforderung (Phase 2)
	3.4.3	Einlieferungstermin Kaufgebot samt Konzept
	3.4.4	Bewertung der Konzepte aus der Gebotsaufforderung (Phase 2) und weiteres Vorgehen

Gemeinde Apen
Bieterverfahren zur Auslobung der Wohnbauflächen
auf dem ehemaligen Dockgelände in Augustfehn



	3.5	Gremium	
Anlagenverzeichnis			

Vorwort

Es geht um ein „Sahnestück“ innerhalb Augustfehns...

Das ehemalige Dockgelände in Augustfehn, unmittelbar an den Gleisen der Bahnstrecke Norddeich Mole - Leipzig und in Nachbarschaft zum Bahnhof gelegen, ist seit Jahren Bestandteil von Planungen und Abstimmungen. Nachdem in der jüngeren Vergangenheit die Raiffeisenwarengenossenschaft das Areal der Deutschen Bahn AG nutzte, konnte die Gemeinde Apen es im Jahr 2020 erwerben.

Derzeit betreibt die Gemeinde das Bauleitplanverfahren für die zukünftige Nutzung. Vorgesehen ist eine dreiteilige Nutzung des ehemaligen Dockgeländes in Form von:

1. Öffentlicher Park- bzw. Bike & Ride-Anlage mit einem Busbahnhof sowie Kiss & Go-Bereich (mittig des Areals, nördlich des Bahnhofes)
2. Gewerbliche Nutzung durch Einzelhandel (im östlichen Bereich)
3. Wohnnutzung und Dienstleistungen (zum Beispiel Arztpraxen, Geschäfts- und Büronutzungen) (im westlichen Teil)

Im Rahmen dieses Verfahrens soll nun der westliche Teil des Dockgeländes für Wohnen und Gewerbe (insbesondere Dienstleistungen) in Form zweier Grundstücke, benannt als Dock West und Dock Ost, veräußert werden.

Ziel des Verfahrens ist es, Bieter/Investoren zu finden, die die Entwicklung dieser zentral gelegenen Grundstücke planen und umsetzen. Es gilt ein Quartier zu gestalten, das neu und modern ist, sich jedoch in die so prägenden Strukturen Augustfehns mit dem Eisenhüttengelände, den historischen Bahn- und Wohngebäuden aber auch dem Augustfehnkanaal und der „natürlich lebenswerten“ Umgebung einfügt.

Geschlechtergerechte Sprache: Im Interesse einer besseren Lesbarkeit wird nicht ausdrücklich in geschlechterspezifische Personenbezeichnungen differenziert. Die gewählte männliche Form schließt eine adäquate weibliche und diverse Form gleichberechtigt ein.

Teil 1 Projekt

1.1 Ausgangslage und Ziele

Die Gemeinde Apen möchte zwei Grundstücke, benannt als Dock West und Dock Ost, im westlichen Bereich des ehemaligen Dockgeländes veräußern. Während im östlichen Teil des Gesamtareals künftig Angebote im Bereich Einzelhandel angesiedelt werden sollen, ist mittig eine Park- bzw. Bike & Ride-Anlage mit einem Busbahnhof geplant und bereits im Bau. Ein direkter Zugang für Fußgänger und Radfahrer vom südlich gelegenen Bahnhof wird durch eine neue Brücken- und Fahrstuhlkonstruktion über die Gleise ermöglicht. Für die zu veräußernden Grundstücke, die im Bebauungsplan als Mischgebiet festgesetzt wurden, sind Wohnnutzungen sowie Dienstleistungen denkbar und erwünscht.

Ziel ist es, nicht nur ein adäquates Kaufgebot für die Grundstücke zu erlangen, es geht vielmehr darum, einen Mehrwert für Augustfehn und die Gemeinde Apen zu erhalten. Dieser Mehrwert erschließt sich zum Beispiel aus der künftigen Nutzung oder auch der städtebaulichen Einbindung. Areale in solch prägender zentraler Lage stellen eine große Chance für die künftige Entwicklung des Ortes dar. Anhand ausgewählter Kriterien soll derjenige Bieter den Zuschlag erhalten, dessen Konzept (einschließlich des finanziellen Gebotes) überzeugt. Formaler Abschluss des gesamten Bieterverfahrens sind verbindliche städtebauliche Verträge zwischen der Gemeinde Apen und demjenigen Bieter, der das beste „Gesamtpaket“ für das jeweilige Grundstück bietet.

Im Rahmen dieses Konzeptverfahrens steht die Qualität des eingereichten Konzeptes im Vordergrund der Vergabeentscheidung, nicht der Preis entscheidet alleinig. Sowohl die Gewichtung von Konzeptqualität und Kaufpreisangebot als auch die Kriterien zur Bewertung der Konzeptqualität sind diesem Papier zu entnehmen.

Aufgrund der Wichtigkeit des Areals für die künftige Entwicklung Augustfehns aber auch der ganzen Kommune hat sich die Gemeinde Apen dazu entschieden, eine breite Bürgerbeteiligung in das Verfahren zu integrieren.

1.2 Gegenstand des Verfahrens

Gegenstand des Verfahrens ist das Kaufgebot einschließlich eines Konzeptes/einer Darstellung zur späteren Entwicklung (Bebauung, Nutzung etc.) des jeweiligen Grundstücks (Konzeptvergabe). Ein Verhandlungsverfahren/Bietergespräche sind Teil des Verfahrens.

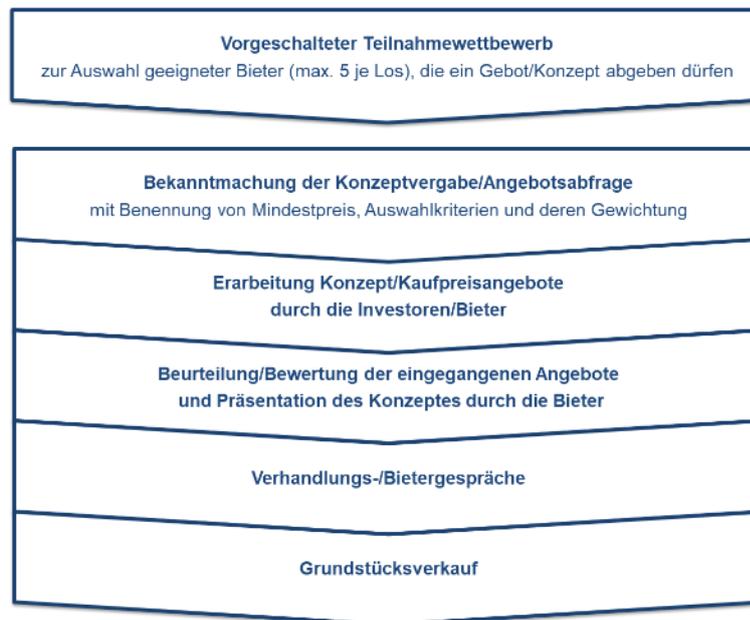
Die im Rahmen des Konzeptes zu berücksichtigenden Aspekte sind im Folgenden dargestellt.

Ein Kaufgebot abgeben dürfen diejenigen maximal fünf Bieter, die im Rahmen eines vorgeschalteten Teilnahmewettbewerbs überzeugt haben und dementsprechend zur Abgabe eines Kaufgebotes aufgefordert wurden.

Da die Vergabe/der **Verkauf in Losen** erfolgt, haben sich die Kaufgebote auf das jeweilige Grundstück zu beziehen. Gebote /Konzepte für eine kleinere Einheit als eines der beiden Grundstücke sind für das Verfahren nicht zugelassen. Bieter dürfen auch auf beide Grundstücke bieten, jedoch sind die Kaufgebote separat auszuweisen (entsprechend der Formblätter – Anlage 6a und 6b).

Die Verhandlungsgespräche/Bietergespräche entsprechend der Rangliste zur Bewertung der Kaufgebote/Konzepte erfolgt mit den Bietern in Präsenz und nicht anonym.

Die Verfahrensaufgabe/-inhalte sind in Teil 2 im Einzelnen beschrieben.



Beschluss zum Verkaufverfahren der Grundstücke Dock West und Ost:

Der Verwaltungsausschuss der Gemeinde Apen hat das Vorgehen im Rahmen eines Bieterverfahrens nach Konzeptqualität am 09. März 2021 beschlossen.

Mindestpreis und Gebotsabgabe:

Der Mindestpreis für das erschlossene Grundstück Dock West liegt bei 153,40€/qm. Der Mindestpreis für das erschlossene Grundstück Dock Ost liegt bei 160,00€/qm. Eine Unterschreitung des Mindestpreises führt zum Ausschluss.

Nebenangebote/Änderungsvorschläge sind nicht zugelassen.

1.3

Verfahrensart

Zweistufiges Bieterverfahren zum Grundstücksverkauf nach Konzeptqualität einschließlich Bürgerbeteiligung.

Nach einem öffentlich bekannt gemachten Teilnahmewettbewerb (Phase 1) erfolgt an die maximal fünf bestplatzierten Bieter/Investoren eine Gebotsaufforderung (Phase 2). Die Kaufgebote samt Konzept zur Umsetzung werden entsprechend der bekannten Kriterien bewertet. Entsprechend der sich daraus ergebenden Rangliste werden Verhandlungsgespräche/Bietergespräche geführt.

Die Veröffentlichung des Teilnahmewettbewerbes erfolgt unter anderem über Internetportale, in der regionalen Presse und auf der Internetseite der Gemeinde Apen.

Von den aus dem Teilnahmewettbewerb generierten Bieter/Investoren werden je 5 Bieter ausgewählt. Ausschließlich diese dürfen ein Kaufgebot samt Konzept einreichen. Im Rahmen des Verhandlungsverfahren (Bietergespräche) besteht die Möglichkeit über Vertragsinhalte zu verhandeln.

Der Zeitplan ist dem Kapitel 3.2.2 zu entnehmen.

1.4

Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung erfolgt neben der fortlaufenden Information zum Stand des Projektes über die Presse, die Homepage der Gemeinde Apen sowie deren Social Media-Kanäle auch über zwei Beteiligungstermine/-veranstaltungen. Im Rahmen dieser Termine können sich Bürgerinnen und Bürger aktiv in den Prozess einbringen. So fand bereits im Vorfeld des Teilnahmewettbewerbes am 29. April 2021 ein Online-Termin via GoToMeeting statt.

Im Rahmen dieser Veranstaltung informierten die Verwaltung der Gemeinde Apen sowie das verfahrensbegleitende Büro NWP unter anderem über den aktuellen Stand, die Rahmenbedingungen und die Möglichkeiten der aktiven Mitgestaltung des Prozesses. Ein Ziel der Veranstaltung war es, die bestehenden Grundkriterien zur Bewertung der Konzepte zur Entwicklung der Grundstücke zu konkretisieren (Protokoll zur Veranstaltung siehe Anlage 20).

Ein zweiter Veranstaltungsblock zur Bürgerbeteiligung ist für den 29. und 30. September 2021 vorgesehen. Die Bieter sollen in einer öffentlichen Sitzung ihre Konzepte zur Entwicklung des jeweiligen Grundstücks vorstellen. Die Bürgerinnen und Bürger haben dann die Möglichkeit, ihre Anregungen und Hinweise zu benennen, so dass dieses Meinungsbild in die Bewertung der Konzepte und schlussendlich in die Entscheidung zum Verkauf der Grundstücke durch den Rat der Gemeinde Apen einfließt.



Teil 2 Gegenstand des Bieterverfahrens

2.1 Allgemeine Angaben/Bestand: Grundstücksbeschreibungen/-bedingungen

Grunddaten:

Lage im Raum:

Die Gemeinde Apen liegt im Nordwesten Niedersachsens, im Landkreis Ammerland. Geprägt durch die Parklandschaft des Ammerlandes sowie das ostfriesische Fehngebiet, zeichnet sich die Gemeinde auch durch eine gute verkehrliche Anbindung aus. Die Autobahn A28 mit der Abfahrt Apen/Remels liegt unweit der Gemeindegrenze sowie der Hauptorte Apen und Augustfehn. Darüber hinaus besitzt Augustfehn einen Bahnhof an der Bahnstrecke Norddeich Mole - Leipzig und ist damit, insbesondere für eine ländliche Kommune, hinsichtlich des ÖPNV ausgesprochen gut angebunden. Nicht nur für die Gemeinde Apen, sondern auch für die angrenzenden Kommunen und ihre Bevölkerung ist Augustfehn damit von großer Bedeutung.

Lage innerhalb Augustfehns:

Das ehemalige Dockgelände und damit auch die zu veräußernden Grundstücke Dock West und Dock Ost befinden sich in zentraler Lage, nördlich des Bahnhofes in Augustfehn. Die Schulstraße im Norden, sowie im Uhrzeigersinn die Stahlwerkstraße, die Bahnhofstraße sowie die Südgeorgsfehner Straße grenzen das ehemalige Dockgelände ein.

Neben der attraktiven verkehrlichen Anbindung, insbesondere hinsichtlich des ÖPNV ist auch die Versorgungssituation ausgesprochen günstig.

Eigentumsverhältnis:

Nach dem Erwerb des Geländes des ehemaligen Docks im Jahr 2020 von der Deutschen Bahn ist die Gemeinde Apen aktuell Eigentümerin der zu veräußernden Grundstücke.

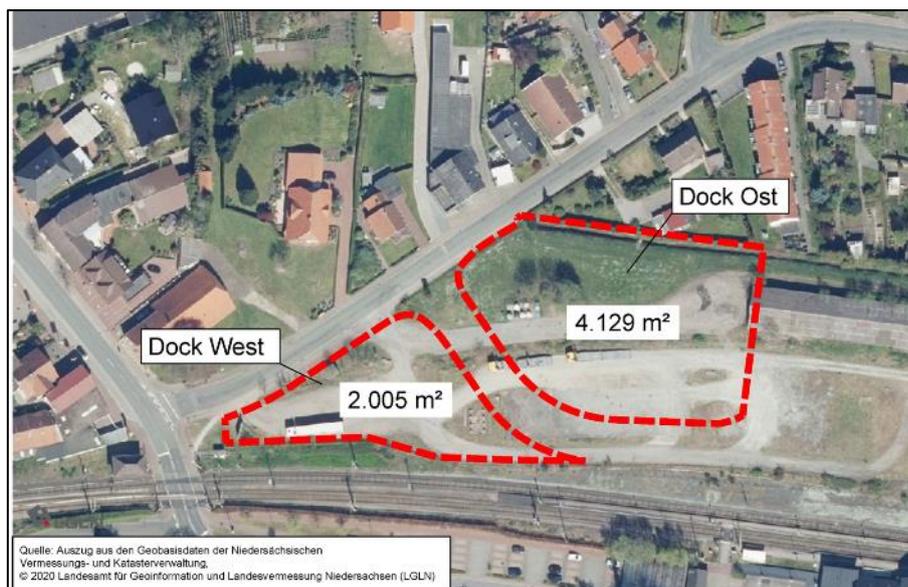
Grundstücksgröße:

Die angegebenen Grundstücksgrößen wurden aus der aktuellen Bauleitplanung abgeleitet. Demnach hat:

das Grundstück Dock West hat eine Größe von 2.005 qm und

das Grundstück Dock Ost hat eine Größe von 4.129 qm.

Eine Vermessung der Grundstücke ist noch nicht erfolgt.



Flurstück:

Das von der Deutschen Bahn AG erworbene Areal ist dem Flurstück 183/43 der Flur 16, Gemarkung Apen zuzuordnen.

Die neuen Grundstücke wurden noch nicht eingemessen.

Aktuelle Nutzung:

Aktuell sind beide Grundstücke als Brachflächen zu bezeichnen.

Erschließung:

Verkehrlich erschlossen werden beide Grundstücke innerhalb des Dockquartiers über die neu entstehenden Straßen Zum neuen Bahnhof sowie Altes Dock. Von Westen erreicht man diese über die Südgeorgsfehner Straße sowie die Schulstraße. Von Osten wird ein neu entstehender Kreisverkehrsplatz auf der Stahlwerkstraße den Verkehr über die Straße Altes Dock ins Quartier leiten.

Die Grundstücke liegen in unmittelbarer Bahnnahe. Übergänge über die Gleise befinden sich an der Stahlwerkstraße sowie der Südgeorgsfehner Straße. Zudem wird eine neue Fußgängerbrücke mit Aufzug künftig eine direkte Verbindung von der neu entstehenden Park- bzw. Bike & Ride-Anlage mit Busbahnhof zum Bahnhof Augustfehn darstellen.

Die neue Erschließungsstraße wird durch die Gemeinde Apen gebaut und beinhaltet die entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen zur Erschließung der Grundstücke Dock West und Dock Ost.

2.2 Planungsrahmenbedingungen

Planungs- und Bauordnungsrecht:

Noch zu ergänzen...

Nach der Erstellung des Nutzungskonzeptes Dockgelände ist auch die Bauleitplanung fortgeschritten. Der Entwurf des Bebauungsplanes 135 "Ehemaliges Dockgelände" befindet sich derzeit in der öffentlichen Auslegung (siehe Anlage 14).

Emissionen:

Durch den motorisierten Verkehr in und um den Bereich des ehemaligen Dockgeländes, aber natürlich insbesondere durch die Züge auf der Bahnstrecke entsteht entsprechender Lärm. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde bereits ein „Schalltechnischer Bericht zur Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes „Dockgelände“ erstellt (siehe Anlage 17).

Für die beiden zu veräußernden Grundstücke sind darin Einschränkungen für gebäudegebundenen Außenwohnbereiche (Balkone, Dachterrassen) sowie schallgedämpfte Lüfter für überwiegend zum Schlafen genutzte Räume benannt. Für das Grundstück Dock West sowie Bereiche des Grundstückes Dock Ost sind zudem Einschränkungen für ebenerdige Außenwohnbereiche (Terrassen) gekennzeichnet.

Nähe zur Bahn:

Während das Grundstück Dock West unmittelbar an den Bereich der Deutschen Bahn/die Gleisanlagen angrenzt, ist das Grundstück Dock Ost noch durch die neu entstehende Straße Zum neuen Bahnhof von den Gleisen getrennt.

Im Rahmen der Vorbereitung dieser Auslobungsunterlagen wurde um eine erste Benennung von Rahmenbedingungen und Restriktionen durch die Deutschen Bahn AG hinsichtlich einer Bebauung des ehemaligen Dockgeländes gebeten (siehe Anlage 18). Die Ausführungen der Deutschen Bahn AG beziehen sich insbesondere auf einzuhalten Abstände zum Bahngelände/ zu den Bahnanlagen (Sicherheitsabstände zu Oberleitung/Oberleitungsanlagen und dem Gleisbereich) machen aber auch Aussagen zu Abständen von Bepflanzungen. Außerdem wird auf Immissionen verwiesen. Darüber hinaus wird die Einhaltung der Niedersächsischen Bauordnung (NBauO) sowie sonstiger baurechtlicher und nachbarrechtlicher Bestimmungen benannt.

Brandschutz:

Die Brandschutzbelange sind sowohl durch die Berücksichtigung der Niedersächsischen Bauordnung sowie der Handhabung des Landkreises Ammerland zu gewährleisten.

Erste Gespräche zum Thema Brandschutz unter anderem mit der Technischen Zentrale der Feuerwehr im Landkreis Ammerland ergab, dass beispielsweise die einzige im Landkreis Ammerland vorhandene Drehleiter nicht als sogenannter „zweiter

Rettungsweg“ berücksichtigt werden kann. Die Gemeinde Apen wird ihre Infrastrukturen zur Sicherstellung des Brandschutzes nicht aufgrund dieses Bauvorhabens anpassen.

Boden/Altlasten:

Verschiedene Bodengutachten wurden im Zuge der Kaufverhandlungen des ehemaligen Dockgeländes erstellt. Das jüngste Gutachten stammt aus dem Frühjahr 2020 und stellt die Bewertung und Ergänzung bestehender Gutachten zur Entwicklung des ehemaligen Bahngeländes dar (siehe Anlage 15).

Das Gutachten zeigt, dass auf dem gesamten Gelände Altlasten vorhanden sind und somit die Fläche in das Altlastenregister des Landkreises Ammerland aufgenommen wurde. Bezüglich der Grundstücke Dock West und Dock Ost wird darauf verwiesen, dass im Vorfeld einer Bebauung die Kubaturen für die jeweils erforderlichen Boden Gründungen und damit die Menge zur Entsorgung ermittelt werden müssen. Gegebenenfalls sind Grundwasserentnahmestellen. Gegebenenfalls sind Grundwasserentnahmestellen zur wiederkehrenden Beprobung zu schaffen. Weitere notwendige Maßnahmen sind mit dem Landkreis Ammerland abzustimmen.

Umgebungsschutz der angrenzenden Baudenkmale:

Im Umfeld der Grundstücke befinden sich einige Baudenkmale. Neben dem südlich der Gleise gelegenen Gebäude des Bahnhofes Augustfehn einschließlich Güterschuppenanbau und Rampe sind auch die Stellwerke an der Stahlwerkstraße und der Südgeorgsfehner Straße sowie der Bereich der ehemaligen Eisenhütte (Hallen, Wache Einfriedung/Mauer, Wasserturm) als Baudenkmale ausgewiesen.

In einer ersten Vorklärung mit einem Vertreter des Landkreises Ammerland als Untere Denkmalschutzbehörde wurde drauf verwiesen, dass solch ein Vorhaben in der Nähe zu Baudenkmalen hinsichtlich des Umgebungsschutzes abstimmsbedürftig sei. Es wäre wünschenswert, wenn im Rahmen der Entwicklung des ehemaligen Dockgeländes die vorhandenen Qualitäten aufgegriffen werden und die künftige Gestaltung die vorhandenen Baudenkmale nicht „in eine zweite Reihe“ drängen würden.

2.3 Bestand/Möglichkeiten und abgeleitete Anforderungen, Vorgaben und Potenziale

(→ Bewertungskriterien für die Konzepte – Phase 2)

2.3.1 Umsetzungsphase

Das ehemalige Dockgelände stellte sich geraume Zeit als Brachfläche dar. Mit der Realisierung der Park- bzw. Bike & Ride-Anlage sowie des Busbahnhofes tut sich nun etwas in dieser zentralen Lage Augustfehns.

➤ **Daraus abgeleitet:**

Ziel ist eine möglichst zeitnahe Umsetzung der gewählten Konzeptideen auf beiden Grundstücken.

2.3.2 Nutzung

Im Entwurf des Bebauungsplanes werden beide Grundstücke als Mischgebiet dargestellt, auf denen künftig Wohn- und „nicht störende“ Gewerbenutzungen möglich sind. Moderne Büroräumlichkeiten wie auch (barrierefreier) Wohnraum in zentraler Lage würden das bestehende Angebot innerhalb Augustfehns sowie der Gemeinde Apen erweitern.

➤ **Daraus abgeleitet:**

Das zentrale Quartier soll ein lebendiges sein, das bedeutet, dass im Rahmen der Bebauung auch öffentlich zugängliche Bereiche geschaffen werden sollten. Denkbar und wünschenswert wären beispielsweise moderne Räumlichkeiten für Dienstleistungsangebote aus dem Bereich Gesundheit (zum Beispiel Praxen), aber auch für Kanzleien, Agenturen oder andere Nutzungen (freie Berufe etc.). Aus der Konzeptdarstellung sollte ersichtlich sein, welche Nutzungen in welcher Qualität und Quantität vorgesehen sind.

2.3.3 Städtebauliche Einbindung und Architektur

Ausführungen zum Bestand werden ergänzt...

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes (siehe Anlage 14) ermöglicht auf dem Grundstück Dock Ost eine dreigeschossige, beziehungsweise im Staffelgeschoss viergeschossige Bebauung. Auf dem Grundstück Dock West ist die Errichtung eines bis zu achtgeschossigen Turmgebäudes (mit einer maximalen Höhe von 25 Metern), sowie ansonsten ebenfalls eine dreigeschossige Bebauung möglich. Diese Ausnutzung ist nicht verpflichtend, sondern stellt lediglich die Möglichkeiten dar, den Investoren einen möglichst großen Freiraum zu geben. Eine Genehmigungsfähigkeit ist in jedem Falle zu prüfen. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die Brandschutzaspekte von jedem Bieter bezüglich seines Konzeptes zu prüfen und zu berücksichtigen.

➤ **Daraus abgeleitet:**

Ziel ist es, einen städtebaulichen Raum mit Quartierscharakter entstehen zu lassen. Architektursprache (Materialität, Kubaturen etc.), Geschossigkeit, Einbindung in die kleinteilige Umgebung, aber auch der Umgang mit Stellplätzen sollen sich zu einem schlüssigen und überzeugenden Gesamtkonzept zusammenfügen. Das Bahnhofsumfeld mit der neuen/modernen ÖPNV-Anlage sind dabei ebenso zu berücksichtigen, wie auch die historischen Strukturen der Eisenhütte.

Gewünscht wird die Betonung der Einfahrts-/Einmündungssituation von der Schulstraße in die Straße Zum neuen Bahnhof. Hier ist eine Mindestgeschossigkeit der Eckgebäude auf beiden Grundstücken von drei Geschossen gewünscht. Wünschenswert wäre zudem eine Abstufung der Gebäudekubaturen auf dem Grundstück Dock Ost zur anschließenden Bebauung in Richtung Norden.

2.3.4 Freiraumgestaltung

Apen ist eine „natürlich lebenswerte Gemeinde“ mit einem hohen Naturanteil. Auch die Hauptorte Apen und Augustfehn sind durch attraktive Grünbereiche gekennzeichnet. Nicht zuletzt der Augustfehnkanal strukturiert und prägt Augustfehn.

Auch die Unterbringung von Stellplätzen ist bei der Planung zu berücksichtigen

➤ **Daraus abgeleitet:**

Auch die Freiraumgestaltung ist als wichtiger Bestandteil des Gesamtkonzeptes zu betrachten und entsprechend darzustellen.

Stellplätze sind entsprechend der NBauO und der geplanten Nutzung zu kalkulieren.

2.3.5 Akzeptanz/Bürgerüberzeugung

Bürgerbeteiligung hat einen hohen Stellenwert in der Gemeinde Apen. Insbesondere bei diesem für die Entwicklung Augustfehns, aber auch darüber hinaus so bedeutenden Projekt ist das Meinungsbild in der Bevölkerung wichtig und soll berücksichtigt werden. Neben der Information geht es der Gemeinde Apen darum, die Bürger*innen aktiv einzubinden.

Im Rahmen der ersten Bürgerbeteiligungsveranstaltung am 29.04.2021 wurden nicht nur offene Fragen aus der Bevölkerung geklärt, es wurden auch wichtige Aspekte zur künftigen Entwicklung des Dockgeländes benannt, die in diese Auslobungsunterlagen einfließen.

➤ **Daraus abgeleitet:**

Die Bürger*innen formulierten insbesondere den Wunsch, dass sich die Bebauung und Gestaltung auf den beiden Grundstücken harmonisch in die angrenzenden Quartiere/Umgebung einfügt. Dabei ist auch ein bis zu achtgeschossiges Gebäude für das westliche Grundstück durchaus vorstellbar – „sie müsse sich gut einfügen“ und zum Gesamtkonzept passen.

2.3.6 Nachhaltigkeit

Die Nachhaltigkeit ist ein ganz wichtiges Themenfeld im Zuge der Entwicklung des ehemaligen Dockgeländes. Der Ausbau sowie die Attraktivierung der ÖPNV-Infrastruktur mit der Park- beziehungsweise Bike & Ride-Anlage samt Busbahnhof in Zusammenhang mit dem für Augustfehn, Apen und die gesamte Region so wichtigen Bahnhof sind maßgeblich für eine nachhaltige Mobilität. Auch der unmittelbare Zugang zu den ÖPNV-Angeboten zeichnet das Areal und damit auch die beiden zu veräußernden Grundstücke aus. Alternative Energiequellen oder das "begrünte Quartier" können weitere Aspekte sein im Rahmen einer nachhaltigen Quartiersentwicklung.

➤ **Daraus abgeleitet:**

Das Thema Nachhaltigkeit ist bei der Konzepterstellung zu berücksichtigen und darzustellen. Neben den energetischen Aspekten im Zusammenhang mit dem Neubau von Gebäuden ist auch ein ressourcenschonender Umgang zu forcieren.

Teil 3 Verfahren

3.1 Verfahrensbeteiligte

3.1.1 Auslober des Verfahrens:

Gemeinde Apen
Hauptstraße 200
26689 Apen
Telefon: 04489 / 73-0
Fax: 04489 / 7380
E-Mail: gemeinde@apen.de
<https://www.apen.de>

vertreten durch
Herrn Bürgermeister Huber

3.1.2 Verfahrensbetreuung:

NWP Planungsgesellschaft mbH
Escherweg 1
26121 Oldenburg
Telefon: 0441 / 97174-0
Telefax: 0441 / 97174-73
E-Mail: info@nwp-ol.de
<https://www.nwp-ol.de/>

vertreten durch
Frau Christine Müller
Telefon: 0441 – 97174-68
E-Mail: c.mueller@nwp-ol.de
sowie
Frau Tomke Lange
Telefon: 0441 – 97174-14
E-Mail: t.lange@nwp-ol.de

3.2 Verfahrensablauf

3.2.1 Bekanntmachung des Bieterverfahrens

Phase 1:

Der Teilnahmewettbewerb (Phase 1) läuft vom 20.06.2021 bis zum 12.07.2021.

Die Veröffentlichung des Teilnahmewettbewerbes erfolgt unter anderem über verschiedene Internetportale für öffentliche Ausschreibungen, im Amtsblatt (amtliche Bekanntmachung), auf der Internetseite der Gemeinde Apen sowie durch Hinweise der regionalen Presse.

Die Bekanntmachung des Teilnahmewettbewerbes erfolgt in diesem Zeitraum auf den Internetportalen unter:

<https://subreport.de/>

<https://www.submission.de>

<https://www.service.bund.de>

<https://bi-medien.de>

<https://www.apen.de>

sowie gegebenenfalls in weiteren Publikationen.

Die zur Bewerbung notwendigen Unterlagen werden auf Anfrage von der Gemeinde Apen zur Verfügung gestellt. Hierfür ist eine Mail zu richten an rosendahl@apen.de.

Die Unterlagen werden anschließend von der Gemeinde Apen als Download link zur Verfügung gestellt.

Die einzureichenden Unterlagen der Bieter zur Bewerbung (Phase 1) können postalisch oder persönlich sowie elektronisch (per E-Mail) beim Auslober eingereicht werden.

Der Teilnahmeantrag ist nur von denjenigen auszufüllen, die als einer von maximal fünf Bietenden ein Kaufgebot, samt Konzept, für mindestens ein Grundstück einreichen möchten.

Dieser Teilnahmeantrag muss bis spätestens 12.07.2021 beim Auslober eingegangen sein.

Aus den eingereichten Teilnahmeanträgen werden dann die maximal fünf Bietenden für die Abfrage eines Kaufgebotes anhand der „Bewertungsmatrix zur Auswahl geeigneter Bieter (Phase 1)“ ausgewählt (vgl. Anlage 8: Bewertungsmatrix zur Auswahl geeigneter Bieter/ Investoren (Phase 1)).

3.2.2 Schritte des Verfahrens und vorläufiger Zeitplan

Phase 1:

Wie unter 3.2.1 bereits benannt beinhaltet die Phase 1 des Verfahrens den Teilnahmewettbewerb.

In diesem Rahmen werden die Eignungsvoraussetzungen der Bewerber ermittelt und entsprechende Nachweise verlangt. Die Kriterien zur Bewertung sind Referenzbeispiele, Erfahrungen in der Region und die Motivation zur Teilnahme (vgl. Bewertungsmatrix Teilnahmewettbewerb Phase 1).

Phase 2:

Nach der Überprüfung sowie der Auswahl durch das Gremium anhand der Bewertungsmatrix (bei mehr als fünf grundsätzlich geeigneten Bietern) stehen die maximal fünf Teilnehmer je Grundstück zur Aufforderung für ein Kaufgebot fest.

Die nicht berücksichtigten Bewerber aus der Phase 1 werden mit einem Absageschreiben informiert.

Aufforderung zur Teilnahme an der Phase 2:

Die ausgewählten Bieter werden nun zur Abgabe eines Kaufgebotes samt Konzept aufgefordert.

Bearbeitungsphase der Kaufgebote/Konzepte und Rückfragen:

Während der sich anschließenden Bearbeitungsphase haben die Bieter die Möglichkeit bis zu einem Stichtag schriftlich Rückfragen zu stellen.

Frist für den Eingang eventueller Rückfragen (ausschließlich schriftlich) wird der 06.08.2021 sein. Sämtliche Fragen und Antworten werden unverzüglich allen teilnehmenden Bietern zur Verfügung gestellt.

Nach Ablauf der Bearbeitungsfrist Phase 2 (06.09.2021) werden die eingegangenen Kaufgebote/Konzepte durch die Verfahrensbegleitung geprüft. Die Bieter sollen dann ihre Konzepte zunächst den Bürgerinnen und Bürgern sowie weiteren Interessierten in einer öffentlichen Veranstaltung (29.-30.09.2021) präsentieren.

Die Bieter werden im Anschluss aufgefordert ihre Kaufangebote auch dem Gremium / dem Verwaltungsausschusses zu präsentieren (08.-09.10.2021).

Vorläufiger Zeitplan

Phase 1:

24.KW 19.06.2021	Bekanntmachung des Teilnahmewettbewerbes (Phase 1)
24.-27KW 20.06.-12.07.2021	Teilnahmewettbewerb Möglichkeit zur Interessensbekundung durch die Bieter
12.07.2021	Ablauf Frist zum Teilnahmewettbewerb (Phase 1)
13.07.-19.07.2021	Bewertung der eingegangenen Interessensbekundungen zur Teilnahme
20.07.2021	Verwaltungsausschuss / Gremiumsitzung zur Auswahl der 5 Bieter/Investoren, die an der Phase 2 teilnehmen

Phase 2:

22.07.2021	Aufforderung zur Abgabe eines Kaufgebotes einschließlich Konzept an die ausgewählten Bieter/Investoren Absageschreiben an die nicht ausgewählten Bieter
29.-35.KW 26.07.-06.09.2021	Bearbeitungsphase der Kaufgebote/Konzepte Erarbeitung der Kaufgebote/Konzepte durch die Bieter/Investoren
31.KW 06.08.2021	Rückfragen Frist für den Eingang eventueller Rückfragen (ausschließlich schriftlich via E-Mail).
35.KW 06.09.2021	Ablauf der Bearbeitungsphase (Phase 2)
37.-38.KW	Prüfung der eingegangenen Kaufgebote/Konzepte durch die Verfahrensbegleitung
29.-30.09.2021 ab 17.00 Uhr	Bürgerbeteiligung Phase 2 Präsentation der Konzepte durch die Bieter/Investoren in einer öffentlichen Informationsveranstaltung
08.-09.10.2021	Präsentation der Kaufpreisangebote und der Konzepte durch die Bieter/Investoren im Gremium/ Verwaltungsausschuss Entscheidung über eine Rangfolge der Kaufangebote/Konzepte Verhandlungs-/Bietergespräche
19.10.2021	Ratssitzung Endgültiger Beschluss zum Verkauf der Grundstücke

Der Zeitplan ist mit Ausnahme des Termins der Bekanntmachung sowie der Frist für den Eingang der Teilnahmeanträge unverbindlich.

3.3 Teilnahmewettbewerb (Phase 1) - Kommunikation, Verfahrensunterlagen und Bewertung

3.3.1 Hinweise zur Kommunikation

Die **Kommunikation** während der Phase 1 und während der Phase 2 erfolgt elektronisch beziehungsweise postalisch. Ausgenommen hiervon sind die Termine zur Präsentation der Konzepte in der 2. Bürgerbeteiligung und vor dem Gremium.

3.3.2 Verfahrensunterlagen Teilnahmewettbewerb (Phase 1)

Mit dem Teilnahmewettbewerb (Phase 1) werden neben diesem Auslobungstext nachfolgende Unterlagen auf Nachfrage durch die Gemeinde Apen zur Verfügung gestellt:

Formblätter zur Abgabe (Phase 1):

- Anlage 1: Bietergemeinschaftserklärung
- Anlage 2: Erklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gemäß §§123,124 GWB
- Anlage 3: Erklärung zu Leistungsfähigkeit, auch der Bietergemeinschaft
- Anlage 4: Referenzdatenblatt
- Anlage 5: Verschwiegenheitserklärung

Formblätter zur Abgabe (Phase 2):

- Anlage 6 Kaufgebot Grundstück Dock West
- Anlage 7 Kaufgebot Grundstück Dock Ost

Bewertungsmatrizen:

- Anlage 8: Bewertungsmatrix zur Auswahl geeigneter Bieter/ Investoren (Phase 1)
- Anlage 9: Matrix zur Bewertung der fünf eingegangenen Kaufgebote/ Konzepte je Grundstück (Phase 2)

Unterlagen zur Information und Bearbeitung:

- Anlage 10: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 11: Fotos Bestand / Umgebung
- Anlage 12: Luftbilder
- Anlage 13: Vermessungsgrundlage mit Höhenangaben
- Anlage 14: B-Plan 135 (in der öffentlichen Auslegung befindlich) und entsprechendes Städtebauliches Konzept
- Anlage 15: Bodengutachten, Geonovo 03.03.2020
- Anlage 16: Brandschutz, Vermerk 24.11.2020
- Anlage 17: Schalltechnischer Bericht zur Verkehrslärsituation, Zech 08.04.2021
- Anlage 18: DB, Stellungnahme zum B-Planentwurf / Rahmenbedingungen und Restriktionen, 16.04.2021
- Anlage 19: Deckblatt

3.3.3 Verfahrensteilnehmer Teilnahmewettbewerb (Phase 1)

Am Verfahren beteiligen können sich natürliche und juristische Personen.

Die Gebote sind ohne Zusätze und Bedingungen abzugeben.

Jeder Bieter oder jede Bietergemeinschaft kann nur ein Angebot mit einem Konzeptvorschlag abgeben.

Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen.

Voraussetzung für die Teilnahme ist zudem das Einreichen aller relevanter Unterlagen.

Leistungen im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs (Phase 1)

Von den Bietern/Investoren werden folgende Leistungen im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs (Phase 1) verlangt:

- Ausgefüllte Anlagen 1-5
- Darstellung von maximal drei Referenzbeispielen
- Darstellung zur Erfahrung in der Region
- Darstellung der Motivation zur Teilnahme

3.3.4 **Bewerbungsfrist Teilnahmewettbewerb**

Die Bekanntmachung des Teilnahmewettbewerbes erfolgt am 19.06.2021 (vgl. Kapitel 3.2.1).

Schlussstermin für den Eingang der Teilnahmeanträge ist der 12.07.2021.

Alle relevanten Unterlagen zur Teilnahme am Teilnahmewettbewerb sind postalisch oder persönlich bei der Gemeinde Apen einzureichen.

Gemeinde Apen
Herr Rosendahl
Hauptstraße 200
26689 Apen

Für alle Abgaben gilt:

Der Teilnehmer hat in jedem Fall dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann.

Postalische Einlieferung:

Da ein Tagesstempel auf dem (Post-)Versand ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend.

Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

In jedem Fall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt.

Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden die Angebote nachträglich ausgeschlossen.

3.3.5 **Auswahl Teilnehmer aus dem Teilnahmewettbewerb (Phase 1) für die Aufforderung zur Abgabe eines Kaufgebotes/Konzeptes (Phase 2)**

Der Auslober strebt eine maximale Gesamtzahl von 5 teilnehmenden Bietern/Investoren für die Gebotsaufforderung je Grundstück an. Diese werden aus dem Teilnahmewettbewerb generiert und anhand der Bewertungsmatrix zur Auswahl geeigneter Bieter/Investoren (Phase 1) ausgewählt, sofern sich mehr als 5 Bieter/Investoren beteiligen.

Bei gleicher Punktzahl entscheidet das Los.

Voraussetzung, um an diesem Auswahlverfahren teilzunehmen ist,

- dass die Bewerbung einschließlich der relevanten Unterlagen form- und fristgerecht eingereicht wurde,
- dass die Bewerber entsprechend ihrer vorgelegten Angaben grundsätzlich geeignet sind, die erforderlichen Leistungen ordnungsgemäß zu erbringen. wobei sich der Auslober vorbehält, über eine telefonische Abfrage die vorgelegten Referenzen sowie die Zufriedenheit benannter Auftraggeber zu überprüfen. Ein Ausschluss der Wertung einzelner Referenzprojekte erfolgt, wenn falsche Angaben und/oder negative Auskünfte über die Referenz getätigt werden oder benannte Ansprechpersonen keine Auskünfte erteilen können.

3.3.6 **Bekanntmachung des Ergebnisses**

Der Auslober wird das Ergebnis des Teilnahmewettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung allen Teilnehmern mitteilen.

Es erfolgt für die ausgewählten Teilnehmer eine schriftliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufgebotes einschließlich Konzeptes für die Phase 2. Alle anderen Teilnehmer erhalten eine schriftliche Absage.

3.4 Aufforderung zur Abgabe eines Kaufgebotes einschließlich Konzept (Phase 2) - Kommunikation, Verfahrensunterlagen und Bewertung

3.4.1 Unterlagen Gebotsaufforderung (Phase 2)

Alle relevanten Unterlagen zur Erarbeitung der Kaufgebote und Konzepte wurden bereits mit dem Teilnahmewettbewerb (Phase 1) auf Nachfrage durch die Gemeinde Apen zur Verfügung gestellt.

3.4.2 Leistungen im Rahmen der Gebotsaufforderung (Phase 2)

Von den Bietern/Investoren werden folgende Leistungen im Rahmen der Gebotsaufforderung (Phase 2) verlangt:

- Verbindliches **Kaufpreisangebot** (Brutto) (Formblätter siehe Anlagen 6 und 7)
- **Konzeptplanung** mit
 - Grundrissen aller Ebenen einschließlich Flächenberechnungen für die Hauptnutzungen (M 1:200)
 - Projektbeschreibung einschließlich Aussagen zum Thema Nachhaltigkeit auf maximal 2 DIN A4-Seiten
 - Grundflächenberechnung (GRZ)
 - Aussagen zum Thema Brandschutz
- **Skizzenhafte Ansichten** / Teilansichten (zur Darstellung der zukünftigen Architektursprache) (M. 1:200/ 1:100)
- Aussagen zum Umgang mit **Abstandsflächen etc.**
- Darstellung der **Außenraumgestaltung** (M 1:200) (einschließlich Darstellung der notwendigen Stellplätze)
- Schlüssiges **Finanzierungskonzept** sowie Nachweis über die Verfügbarkeit der notwendigen Finanzmittel in Höhe der für die Projektentwicklung notwendigen Gelder
- Verbindlicher **Zeitplan (Umsetzungsphase)**

Diese Unterlagen sind in zweifacher Ausführung sowie digital (per USB-Stick oder CD-ROM) einzureichen.

3.4.3 Einlieferungstermin Kaufgebot samt Konzept

Alle relevanten Unterlagen zur Teilnahme an dem Bieterverfahren sind fristgerecht postalisch oder persönlich bei der Gemeinde Apen einzureichen.

Das Kaufgebot einschließlich aller geforderten Unterlagen sind in einem verschlossenen Umschlag an nachfolgende Stelle zu richten und müssen die Angabe „**Bieterverfahren Dockgelände Augustfehn – Nicht öffnen!**“ beinhalten:

Gemeinde Apen
Herr Rosendahl
Hauptstraße 200
26689 Apen

Schlusstermin: 06.09.2021

Für alle Abgaben gilt:

Der Teilnehmer hat in jedem Fall dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da ein Tagesstempel auf dem (Post-)Versand gut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend.

Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

In jedem Fall werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt.

Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden die Angebote nachträglich ausgeschlossen.

3.4.4 Bewertung der Konzepte aus der Gebotsaufforderung (Phase 2) und weiteres Vorgehen

Die im Rahmen der Kaufgebote erarbeiteten Konzepte werden anhand der entsprechenden „Matrix zur Bewertung der Kaufgebote/Konzepte (Phase 2)“ bewertet. Die Vorbereitung hierzu erfolgt durch den Auslober (Gemeinde Apen) sowie die Verfahrensbetreuung (NWP Planungsgesellschaft mbH), die endgültige Bewertung dann durch das Gremium.

3.5 Gremium

Das Gremium, das die Entscheidung zum Verkauf der Grundstücke trifft, ist der Rat der Gemeinde Apen.
Das Gremium tagt in öffentlicher Sitzung.

.....
Datum

.....
Unterschrift: Bürgermeister Matthias Huber

Anlagenverzeichnis

Vordrucke zur Abgabe (Phase 1):

- Anlage 1: Bietergemeinschaftserklärung
- Anlage 2: Erklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen gemäß §§123,124 GWB
- Anlage 3: Erklärung zu Leistungsfähigkeit, auch der Bietergemeinschaft
- Anlage 4: Referenzdatenblatt
- Anlage 5: Verschwiegenheitserklärung

Vordrucke zur Abgabe (Phase 2):

- Anlage 6 Kaufgebot Grundstück Dock West
- Anlage 7 Kaufgebot Grundstück Dock Ost

Bewertungsmatrizen:

- Anlage 8: Bewertungsmatrix zur Auswahl geeigneter Bieter/ Investoren (Phase 1)
- Anlage 9: Matrix zur Bewertung der fünf eingegangenen Kaufgebote/ Konzepte je Grundstück (Phase 2)

Unterlagen zur Information und Bearbeitung:

- Anlage 10: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 11: Fotos Bestand / Umgebung
- Anlage 12: Luftbilder
- Anlage 13: Vermessungsgrundlage mit Höhenangaben
- Anlage 14: B-Plan 135 (in der öffentlichen Auslegung befindlich) und entsprechendes Städtebauliches Konzept
- Anlage 15: Bodengutachten, Geonovo 03.03.2020
- Anlage 16: Brandschutz, Vermerk 24.11.2021
- Anlage 17: Schalltechnischer Bericht zur Verkehrslärsituation, Zech 08.04.2021
- Anlage 18: DB, Stellungnahme zum B-Planentwurf / Rahmenbedingungen und Restriktionen, 16.04.2021
- Anlage 19: Deckblatt