

Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge

Verkauf eines gemeindeeigenen Grundstücks an der oberen westlichen Strandpromenade mit der Bauverpflichtung zur Errichtung eines 4-Sterne-Plus-Hotels und einer Komplementärnutzung in Form einer Fachklinik/Kurklinik, alternativ zu letzterer eine Hotelerweiterung oder die Errichtung eines zweiten Hotels gleicher Kategorie (Los 1)

Verkauf eines gemeindeeigenen Grundstücks an der oberen westlichen Strandpromenade mit der Bauverpflichtung zur Errichtung einer Strandhalle/eines Cafés (Los 2)

Verkauf eines gemeindeeigenen Grundstücks zwischen der Peterstraße und der Elisabeth-Anna-Straße mit der Bauverpflichtung zur Errichtung eines Wohnkomplexes/Servicewohnen (Los 3)

Terminübersicht

Veröffentlichung:	21.06.2010
Frist zur Einreichung der Teilnahmeanträge:	20.08.2010
Auswahl der Bewerber:	17.09.2010
Ausgabe der Unterlagen an die Bewerber jederzeit über die Webseite der Gemeinde: http://www.wangeroooge.de (Menue: Verwaltung/Ausschreibungen)	
Verhandlungsgespräche:	ab 27.09.2010
Aufforderung zur Abgabe eines rechtsverbindlichen Angebotes:	15.11.2010
Frist zur Angebotsabgabe:	30.11.2010
Zuschlag:	16.12.2010

INHALTSVERZEICHNIS

A Verfahren

1. Verfahrensart
2. Auftraggeberin, Auftragnehmerin
3. Bauverpflichtung, Ablauf des Verfahrens
4. Teilnahmewettbewerb
 - (1) Bewerber
 - (2) Einreichung der Teilnahmeanträge
 - (3) Form des Teilnahmeantrags
 - (4) Voraussetzungen für Bewerbergemeinschaften oder Drittunternehmen
 - (5) Einzureichende Unterlagen zum Nachweis der Eignung
 - (6) Fragen zum Teilnahmewettbewerb
 - (7) Vergütung des Teilnahmeantrags/des Bebauungskonzeptes
 - (8) Verfahrenssprache
 - (9) Vertraulichkeit der Information
 - (10) Formale Anforderungen an die Teilnahmeanträge
 - (11) Bewertung der Teilnahmeanträge
 - (12) Auswahlgremium Teilnahmewettbewerb
5. Hinweise zum Verhandlungsverfahren
 - (1) Ablauf des Verhandlungsverfahrens
 - (a) Verhandlungsphase
 - (b) Bebauungskonzept
 - (c) Betreiberkonzept
 - (2) Bewertung im Verhandlungsverfahren
 - (3) Auswahlgremium Bebauungskonzept

(4) Auswahlgremium Betreiberkonzept

(5) Zuschlag

B. Informationen zum Projekt

1. Gemeinde Wangerooge, Lage des Plangebietes, Infrastruktur
 - (1) Grundstück für die Hotel- und Komplementär- oder Hotelnutzung
 - (2) Grundstück für Strandhallen-/Cafènutzung
 - (3) Grundstück für die Wohnbebauung/Servicewohnen
2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben
 - (1) Bestehende Planungen
 - (2) Anforderungen des Bebauungsplanes für das Plangebiet
 - (3) Hotelnutzung
 - (4) Nutzung als Kurklinik/Fachklinik
 - (5) Nutzung als Strandhalle
 - (6) Nutzung als Wohnbebauung/Servicewohnen
 - (7) Angebotspreis
 - (a) Grundstück Hotel/Kurklinik, Hotel/Hotel, Hotel
 - (b) Grundstück Strandhalle/Cafè
 - (c) Grundstück Servicewohnen/Wohnbebauung
 - (8) Hotelbetreiber
 - (9) Betreiber Kurklinik/Fachklinik
 - (10) Vermieter/Verkäufer Servicewohnen
 - (11) Rahmenbedingungen: Logistik, Fördermaßnahmen

A. Verfahren

Die nachfolgenden Ausführungen enthalten Informationen über das durch die Gemeinde Wangerooge zu veräußernde Grundstück und die damit zusammenhängende Bauverpflichtung.

1. Verfahrensart

Es handelt sich um ein Investorenauswahlverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb.

2. Auftraggeberin, Auftragnehmerin

Auftraggeberin: Die Veräußerung des Grundstücks und damit die Vergabe erfolgt durch die Gemeinde Wangerooge, vertreten durch Herrn Bürgermeister Kohls, Peterstr. 6, 26486 Wangerooge. Die Gemeinde Wangerooge ist Eigentümer der Grundstücke. Für den Verkauf einer Teilfläche aus dem „Hotelgrundstück“ bedarf es der Zustimmung des Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen (durch Neuorganisation nunmehr: Oberfinanzdirektion Hannover).

Auftragnehmerin: Die Gemeinde Wangerooge sucht mit diesem Vergabeverfahren einen Investor (Bewerber) oder eine Bergewerkschaft (Investor, Architekt, Betreiber), der/die geeignet und in der Lage ist/sind, auf dem Grundstück obere westliche Strandpromenade eine anspruchsvolle Hotelbebauung der Kategorie 4-Sterne-Plus und eine zweite Komplementärnutzung als Fachklinik/Kurklinik (Los 1), alternativ zu letzterer eine Hotelerweiterung oder den Bau eines zweiten Hotels gleicher oder geringerer Kategorie (Los 1), ebenfalls auf einem Grundstück obere westliche Strandpromenade eine Strandhalle (Los 2) sowie auf dem Grundstück zwischen Peterstraße und Elisabeth-Anna-Straße einen Wohnkomplex (Los 3) zu entwickeln, zu errichten und zu betreiben. Der Auftrag besteht aus drei Losen, die einzeln oder gesamt vergeben werden können.

3. Bauverpflichtung, Ablauf des Verfahrens

Mit dem Erwerb des Grundstücks an der oberen westlichen Strandpromenade besteht die Bauverpflichtung aufbauend auf dem Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Wangerooge, welcher eine Hotelbebauung und zusätzlich eine weitere Komplementärnutzung als Fachklinik/Kurklinik oder alternativ zu letzterer eine erweiterte Hotelbebauung oder eine zweite Hotelbebauung vorsieht (Los 1).

Mit dem Erwerb des weiteren Grundstücks an der oberen westlichen Strandpromenade besteht die Bauverpflichtung aufbauend auf dem Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Wangerooge, welcher die Errichtung einer Strandhalle vorsieht (Los 2).

Mit dem Erwerb des Grundstücks zwischen der Peterstraße und der Elisabeth-Anna-Straße besteht die Bauverpflichtung aufbauend auf dem Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Wangerooge, welcher die Bebauung mit einem Wohnkomplex /Servicewohnen vorsieht (Los 3).

Die Lose können einzeln oder als Gesamtprojekt vergeben werden.

Besondere Beachtung ist im Rahmen des Verhandlungsverfahrens dem Bebauungskonzept zu schenken. Mit der Abgabe des Angebotes wird von dem Bewerber/Bewerbergemeinschaft neben der Angabe eines Grundstückskaufpreises und einer Finanzierungszusage mit Verpflichtungserklärung des Finanziers die Einreichung eines Bebauungskonzeptes verlangt, in dem die Verteilung der gewünschten Nutzungen als Hotel/Kurklinik oder Hotel/Hotel oder Hotel und/oder die Errichtung der Strandhalle und/oder die Bebauung mit einem Wohnkomplex und deren Gestaltung beschrieben sind. Der Entwurf muss der hervorgehobenen Lage des Standortes und der anspruchsvollen und architektonisch-gestalterischen Ausprägung im Zusammenhang mit dem touristischen Zweck Rechnung tragen. Die Attraktivität des Standortes soll nachhaltig erhöht werden.

Weitere Informationen zum Bebauungsplan sowie zu dem geforderten Bebauungskonzept werden den ausgewählten Bewerbern mit den Vergabeunterlagen mitgeteilt. Diese finden Sie auf der Webseite der Gemeinde: <http://www.wangerooge.de> (Menue: Verwaltung/Ausschreibungen)

Der Erwerber hat im Anschluss an diese Ausschreibung selbständig und auf eigenes Risiko die für sein Nutzungskonzept erforderlichen Genehmigungen bei den zuständigen Behörden einzuholen.

4. Teilnahmewettbewerb

Im Teilnahmewettbewerb werden anhand der Teilnahmeanträge (Bewerbung) und der mit den Teilnahmeanträgen vorgelegten Erklärungen und Nachweise diejenigen geeigneten Bewerber/Bewerbergemeinschaften ausgewählt, die zur Teilnahme an dem sich anschließenden Verhandlungsverfahren aufgefordert werden.

Zunächst wird geprüft, ob der Bewerber/die Bewerbergemeinschaft die erforderlichen Erklärungen und Nachweise beigebracht hat. Ist dies der Fall, wird die Eignung der Bewerbung geprüft.

Nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbes werden mindestens 3 und höchstens 10 geeignete Bewerber zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren aufgefordert. Bei gleicher Eignung entscheidet das Los. Nicht berücksichtigte Erwerber werden schriftlich über ihr Ausscheiden informiert.

Die Gemeinde Wangerooge behält sich vor, das Verfahren vor Beginn des Verhandlungsverfahrens aufzuheben, wenn nach Durchführung der Ausschlussprüfung nicht mindestens 3 Bewerber teilnehmen, welche sämtliche Eignungskriterien erfüllen, der Mindestkaufpreis nicht erlangt wird oder nicht alle Lose vergeben werden.

(1) Bewerber

Als Bewerber/Bewerbergemeinschaft für den Teilnahmewettbewerb werden natürliche und juristische Personen als Einzelunternehmen und der Zusammenschluss von natürlichen und/oder juristischen Personen als Bewerbergemeinschaft zugelassen.

(2) Einreichung der Teilnahmeanträge

Der Teilnahmeantrag einschließlich sämtlicher erforderlicher Unterlagen und Nachweise ist vom Bewerber/Bewerbergemeinschaft bis spätestens zum

20.08.2010 (eingehend bis 24.00 Uhr)

bei der Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge Wangerooge, Peterstr. 6, 26486 Wangerooge. einzureichen.

Maßgebend ist das Datum des Zugangs bei der Gemeinde Wangerooge.

(3) Form des Teilnahmeantrages

Der vorgegebene Umfang der einzureichenden Referenzen ist bindend.

Die Bewerbung ist in verschlossenem Umschlag einzureichen. Auf dem Umschlag ist folgende Aufschrift anzubringen:

„Nicht öffnen!“

Teilnahmeantrag zum Teilnahmewettbewerb zur Veräußerung zweier Grundstücke an der oberen westlichen Strandpromenade und zur Veräußerung des Grundstücks zwischen Peterstraße und Elisabeth-Anna-Straße

Adresse: Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge, Peterstr. 6, 26486 Wangerooge“

(4) Voraussetzungen für Bewerbergemeinschaften oder Drittunternehmen

Die Bewerbergemeinschaften haben eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung abzugeben,

- in der die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft im Auftragsfall erklärt ist,
- in der alle Mitglieder aufgeführt sind und der für die Durchführung des Vertrags gesamtschuldnerisch haftende Investor bezeichnet ist.

Sollte im Laufe des Verfahrens ein Beteiligter wechseln, müssen die oben genannten Erklärungen erneut abgegeben werden.

Eine der Geschäftsgrundlagen des mit Beendigung dieses Vergabeverfahrens notariell zu beurkundenden Vertrages ist die bereits mit dem Teilnahmeantrag vorzunehmende Benennung eines eingetragenen Architekten, welcher für die Planungsleistungen zum hiesigen Vorhaben zuständig sein wird (zumindest bis einschließlich Leistungsphase 5 „Ausführungsplanung“ gem. § 33 S. 2 und 3 i. V. m. der Anlage 11 der HOAI) und rechtlich vom Auftragnehmer hierzu verpflichtet werden muss. Der Architekt kann als Bieter bzw. Mitglied der Bietergemeinschaft selbst Vertragspartner der Auftraggeberin werden oder als Subunternehmer des Bieters verpflichtet sein. Das Team aus Bieter bzw. Bietergemeinschaft und Architekt/Architekten wird in diesem Vergabeverfahren „Bewerbergemeinschaft“ genannt, auch wenn Architekt/Architekten nicht als Bieter auftreten und nicht gesamtschuldnerisch verpflichteter Vertragspartner der Auftraggeberin werden soll.

Beim Architekten kann es sich um einen beim Bieter angestellten Architekten handeln oder um einen externen Architekten. Als externer Architekt kommt auch ein Partner eines als Personengesellschaft auftretenden Architekturbüros oder auch ein Angestellter eines - ggf. als Personengesellschaft bzw. als juristische Person auftretenden - Architekturbüros in Betracht.

Der Gemeinde ist wichtig, dass kein Wechsel der Vertragspartner bis zur Fertigstellung der Ausführungsplanung erfolgt. Der Investor kann den

Architekten nur nach Zustimmung der Gemeinde auswechseln. Eignung und Qualität müssen nachgewiesen werden.

Gegenstand dieses Vergabeverfahrens und des notariell zu beurkundenden Vertrages ist auch die Pflicht des Vertragspartners zum Betrieb des Hotels und/oder zum Betrieb der Strandhalle und/oder zum Verkauf/zur Vermietung der Wohnbebauung (im Folgenden insgesamt als Betreiber bezeichnet) im Rahmen eines Dauerschuldverhältnisses. Der Betreiber kann als Bieter bzw. Mitglied der Bietergemeinschaft selbst Vertragspartner der Auftraggeberin werden oder als Subunternehmer des Bewerbers/Bewerbergemeinschaft verpflichtet sein. Eine der Geschäftsgrundlagen des mit Beendigung dieses Vergabeverfahrens notariell zu beurkundenden Vertrages ist die bereits mit dem Teilnahmeantrag vorzunehmende Benennung eines Betreibers. Betreiber kann der Bewerber oder ein gesamtschuldnerisch verantwortliches Mitglied der Bewerbergemeinschaft sein, oder ein externer Subunternehmer. Für letzteren Fall ist der Betreiber Mitglied der Bewerbergemeinschaft.

(5) Einzureichende Unterlagen zum Nachweis der Eignung

Die einzureichenden Unterlagen ergeben sich aus dem Exposé und der Auftragsbekanntmachung. Vom Bewerber ist eine Erklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen entsprechend § 8 Nr. 5 Abs. 1 VOB/A a), b), c), d) und e) bzw. § 11 VOF vorzulegen.

Die Vergabestelle behält sich vor, Gewerbe- bzw. Bundeszentralregisterauszüge bei den jeweiligen Ämtern nachzufordern, falls sie es für notwendig erachtet.

(6) Fragen zum Teilnahmewettbewerb

Fragen zum Teilnahmewettbewerb können bis spätestens sechs Kalendertage vor Ablauf der Abgabefrist an folgende Anschrift gerichtet werden:

Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge
Bürgermeister Holger Kohls oder stv. Kurdirektor Wilhelm Janssen
Peterstr. 6
26486 Wangerooge

Die Antworten auf Fragen zum Teilnahmewettbewerb werden von der Auftraggeberin unverzüglich schriftlich im Rahmen eines Fragen-/ Antwortkataloges beantwortet und allen Interessenten auf Nachfrage zugesandt.

Fragen zum Teilnahmewettbewerb, die nicht bis sechs Kalendertage vor Ablauf der Frist für die Abgabe vorliegen, werden nicht berücksichtigt.

(7) Vergütung des Teilnahmeantrags/des Bebauungskonzeptes

Für den Teilnahmeantrag und die mit dem Teilnahmeantrag vorzulegenden Unterlagen sowie das Erstellen des Bebauungskonzeptes zahlt die Auftraggeberin keine Vergütung.

(8) Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache des gesamten Verfahrens ist Deutsch.

(9) Vertraulichkeit der Informationen

Alle von der Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen über das Verfahren sind vom Empfänger streng vertraulich zu behandeln, soweit sie nicht öffentlich zugänglich oder bekannt sind oder ohne Mitwirkung des Empfängers bekannt werden.

(10) Formale Anforderungen an die Teilnahmeanträge

Teilnahmeanträge, die nicht fristgemäß eingehen, werden nicht berücksichtigt. Für den fristgemäßen Zugang sind die Bieter verantwortlich. Auf Verlangen der Vergabestelle sind fehlende Unterlagen, Nachweise oder Erklärungen mit einer Frist von sieben Kalendertagen vorzulegen.

(11) Bewertung der Teilnahmeanträge:

Eignungskriterien und Bewertungsmatrix

Die Auswahl unter den Teilnahmeanträgen, die die formalen Anforderungen erfüllen, erfolgt nach Maßgabe der vorgelegten Unterlagen zum Nachweis der Eignung. Die Bewertung der Teilnahmeanträge erfolgt durch ein Gremium anhand der folgenden Kriterien und deren Gewichtung. Den Auswahlgremien im Teilnehmerwettbewerb und im Verhandlungsverfahren gehören Ratsvertreter, ein Fachberater (Architekt oder Diplom-Ingenieur) und die BHB an.

Eignungskriterien:

A. Bewerbergemeinschaft — Investor, Betreiber:

1. Höhe der Umsätze des Investors in den letzten drei Geschäftsjahren pro Jahr:

1.1 Höhe der Gesamtumsätze

1.2 Höhe der Umsätze mit Projekten, die mit den vorliegend ausgeschriebenen strukturell vergleichbar sind.

2. Referenzen, der wesentlichen in den letzten drei Geschäftsjahren erbrachten Leistungen, Referenzbauten, die mit den hier zu erbringenden Leistungen vergleichbar sind.

Angaben über die vermieteten/verpachteten/betriebenen qm gebauter Hotel-, Geschäfts- und/oder Kurklinikflächen und/oder Strandhalle und/oder Wohnbebauung.

Referenzbauten sind auf maximal 5 DIN A4 Blättern darzustellen. Diese Formvorgabe ist bindend.

3. Referenzen Betreiber

Referenzprojekte sind auf maximal 5 DIN A4 Blättern darzustellen. Diese Formvorgabe ist bindend.

Die Angaben sollen vom Bewerber/Bietergemeinschaft sowie jedem Drittunternehmen, auf dessen Eignung sich der Bewerber stützt, in der Bewerbung erklärt werden. Soweit der Bewerber sich zu seiner Eignung auf die Umsätze von Drittunternehmen stützt, muss er eine vergleichbare Erklärung vom Drittunternehmen mit identischem Inhalt unterschrieben mit seinem Teilnahmeantrag einreichen.

B. Bewerbergemeinschaft - Architekt:

1. Wettbewerbserfolge mit Projekten, die mit dem hier zu entwickelnden Projekt (Hotel, Kulturzentrum, Fachklinik/Kurklinik, Strandhalle, Wohnbebauung) vergleichbar sind und die auf eine entsprechende Gestaltungsqualität schließen lassen.

Wettbewerbserfolge sind auf maximal 5 DIN A4 Blättern darzustellen. Diese Formvorgabe ist bindend.

2. Referenzbauten, die mit dem hier zu entwickelnden Projekt in der Nutzung (Hotel, Fachklinik/Kurklinik, Strandhalle, Wohnbebauung) vergleichbar sind und die auf eine entsprechende Gestaltungsqualität schließen lassen.

Referenzbauten realisierter Projekte sind auf maximal 5 DIN A4 Blättern darzustellen. Diese Formvorgabe ist bindend.

Vom genannten Architekten/Architektengemeinschaft können bis zu fünf ausgeführte Referenzprojekte ähnlicher Aufgabenstellung vorgelegt werden. Die Auswahl der Referenzen obliegt dem Architekten. Sollten keine unmittelbar vergleichbaren Referenzen bestehen, können ähnliche hochwertige Projekte vorgelegt werden, die auf eine entsprechende Gestaltungsqualität schließen lassen. Für die Bewertung der Referenzen ist es nicht von Bedeutung, ob der Architekt als externer Planer vom Investor hinzugezogen wird oder ob er interner Planer des Investors ist. Ebenso können Projekte, die in angestellter Tätigkeit federführend verfasst wurden, eingereicht werden.

(12) Auswahlgremium Teilnahmewettbewerb

Ein von der Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge eingesetztes Auswahlgremium entscheidet. Das Auswahlgremium besteht aus Ratsvertretern, einem Fachberater (Architekt oder Diplom-Ingenieur) und der BHB.

5. Hinweise zum Verhandlungsverfahren

(1) Ablauf des Verhandlungsverfahrens

Das Verhandlungsverfahren erfolgt nach Abschluss des Teilnahmewettbewerbs in einem gestuften Verfahren.

(a) Verhandlungsphase

Die im Teilnahmewettbewerb ausgewählten Bewerber/Bewerbergemeinschaften werden aufgefordert, Angebote einzureichen. Die Angebote müssen den in den Vergabeunterlagen genannten Anforderungen entsprechen.

Die Bieter, die fristgerecht Angebote unterbreitet haben, werden zu Verhandlungsgesprächen eingeladen. In diesen wird jeweils einzeln der Inhalt ihrer Angebote aufgeklärt, erörtert und verhandelt.

Die Auftraggeberin behält sich vor, ggf. weitere Verhandlungsrunden mit den Bietern durchzuführen, soweit hierzu Bedarf besteht. Mit der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes, das die Verhandlungsergebnisse berücksichtigt, enden die Verhandlungsgespräche.

Die Auftraggeberin behandelt die Verhandlungspartner im Rahmen des Verfahrens gleich. Die Auftraggeberin wird Angebote oder vertrauliche

Informationen eines Verhandlungspartners nicht an die anderen Verhandlungspartner weitergeben und sie wird diese Informationen nur im Rahmen des Vergabeverfahrens verwenden.

Die Auftraggeberin wird die Angebote aufgrund der in den Vergabeunterlagen bekannt gemachten Zuschlagskriterien und der Bewertungsmatrix bewerten.

Die Auftraggeberin behält sich vor, das Verfahren aufzuheben, wenn ein genannter Mindestkaufpreis für das Grundstück/die Grundstücke nicht erzielt wird, nicht alle Lose vergeben werden oder die städtebaulichen und gestalterischen Mindestansprüche der Auftraggeberin nicht erreicht werden können.

(b) Bebauungskonzept

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens erarbeiten die Bewerber/Bewerbergemeinschaften ein Bebauungskonzept. Hierzu erhalten Sie unter der Internetadresse www.wangerooge.de, Menue: Verwaltung/Ausschreibungen folgende Unterlagen:

- Ausschreibung/Auftragsbekanntmachung
- Bebauungsplan Nr. 21 „Südliche Strandpromenade West“
- Exposé
- Luftbildaufnahme des Nordufers der Insel mit den gekennzeichneten Bereichen der künftigen Bebauung
- Auszug aus dem „Touristischen Konzept Nordsee 2015“
- Hotelförderrichtlinien des Landes Niedersachsen
- Wirtschaftsförderrichtlinien des Landkreises Friesland
- Wangerooger Gefahrenabwehrverordnung (Regelungen zum ruhestörenden Lärm sowie Bau- und Baunebenarbeiten)

Die Bebauungskonzepte werden im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens durch ein Auswahlgremium bewertet. Dem Auswahlgremium gehören Ratsvertreter, ein Fachberater

(Architekt oder Diplom-Ingenieur) und die BHB an. Die Kriterien der Bewertung des Bebauungskonzeptes sind:

- Architektonische Qualität
- Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes/Städtebauliche Einbindung
- Nutzungskonzept Hotel, Komplementärnutzung bzw. Servicewohnen und Strandhalle
- Grundstückspreis/Realisierungssicherheit

(c) Betreiberkonzept

Im Rahmen des Verhandlungsverfahrens müssen die Bewerber/Bewerbergemeinschaften zugleich ein Betreiberkonzept zum Betrieb der Errichtungen des/der angebotenen Nutzungen der einzelnen Lose entwickeln. Bewertungskriterien hierzu bestehen nicht.

(2) Bewertung im Verhandlungsverfahren:

Zuschlagskriterien und Bewertungsmatrix

Neben den Bewertungskriterien des Bebauungskonzeptes gemäß A Nr. 5 (1) (b) S. 13 f. (Architektonische Qualität; Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes/Städtebauliche Einbindung; Nutzungskonzept Hotel, Komplementärnutzung bzw. Servicewohnen und Strandhalle und Grundstückspreis/Realisierungssicherheit) sind in der Abschlussrunde folgende Bewertungskriterien maßgebend:

- Finanzierungsnachweis
- Nachweis zur Nutzerbindung/Vorlage eines Betreiberkonzeptes
- Realisierungszeitpunkt und Realisierungsdauer

(3) Auswahlgremium Bebauungskonzept

Das von der Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge eingesetzte Auswahlgremium besteht aus Ratsvertretern, einem Fachberater (Architekt oder Diplom-Ingenieur) und der BHB.

(4) Auswahlgremium Betreiberkonzept

Das von der Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge eingesetzte Auswahlgremium entscheidet über das Betreiberkonzept.

(5) Zuschlag

Die Auftraggeberin wird die nicht berücksichtigten Bewerber/Bewerbergemeinschaft spätestens 14 Tage vor Vertragsschluss über den Namen des für den Zuschlag vorgesehenen Bewerber/Bewerbergemeinschaft und den Grund für die Nichtberücksichtigung des jeweiligen Angebotes unterrichten.

Zu seiner Wirksamkeit bedarf der Kaufvertrag der Genehmigung des Rates der Gemeinde Nordseeheilbad Wangerooge.

Sofern mit dem für den Zuschlag vorgesehenen Bewerber/Bewerbergemeinschaft der Grundstückskaufvertrag nicht abgeschlossen werden kann, wird mit allen Bietern aus dem Verhandlungsverfahren ein neues Verfahren begonnen. Dieses Verfahren beinhaltet nur eine nochmalige endgültige Angebotsabgabe.

B. Informationen zum Projekt

1. Gemeinde Wangerooge, Lage des Plangebietes, Infrastruktur

Die fast autofreie Insel Wangerooge (Ausnahme: Feuerwehr, Rettungsdienst und Abfallbeseitigung) ist die östlichste und nördlichste der Ostfriesischen Inseln. Sie hat eine Größe von 4,97 km² und verfügt über einen Sandstrand von ca. 9 km Länge. Man erreicht die Insel mit der Fähre (Fahrtdauer Fähre und Inselbahn ca. 90 Minuten) oder auf dem Luftweg (Linienflug ab Harlesiel ca. 5 Minuten).

Seit 1974 ist Wangerooge staatlich anerkanntes Nordseeheilbad.

Wangerooge ist Teil des Nationalparks „Niedersächsisches Wattenmeer“, Bestandteil des europäischen Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“, seit 1993 des UNESCO-Biosphärenreservates und seit Juni 2009 Welterbestätte der UNESCO als Weltnaturerbe. Die Insel ist Tourismus- und Kurstandort mit jährlich ca. 110.000 Dauergästen/ca. 950.000 Übernachtungen sowie zusätzlich ca. 50.000 Tagesgästen. Die niedersächsische Nordseeküste, besonders die Ostfriesischen Inseln, verzeichneten im Jahr 2009 enorme Zuwächse sowohl bei den Gästezahlen als auch bei den Übernachtungszahlen.

Die Betreiberkonzepte sollen auf eine Naturverträglichkeit ausgerichtet sein und die Besonderheiten des Standortes einbeziehen. Wangerooge verfügt bereits über vielfältige

Einrichtungen der kurörtlichen sowie touristischen Infrastruktur (z.B. Gesundheitszentrum, Meerwasserfreizeitbad, Wander- und Radwanderwege, Reitwege, Therapiewege, Nordic-Walking-Routen, Kurgärten, Park- und Gartenanlagen, 800 m lange Kurpromenade, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Surf- und Cat Schule, Kino, Nationalparkhaus, Heimatmuseum, Serviceeinrichtungen wie betreuter Kindergarten, Animationsbereiche, Kreativangebote, reichhaltiges kulturelles Programm u.s.w.). Die Insel ist sehr familienfreundlich (Sommermonate), wird aber zunehmend auch von Einzelpersonen und Paaren besucht.

Alle Grundstücke liegen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 „Südlich der Strandpromenade-West“. Weitere Informationen sind im Internet unter www.wangerooge.de, Menue: Verwaltung/Ausschreibungen hinterlegt.

(1) Grundstück für die Hotel- und Komplementär- oder Hotel/Hotel- oder Hotelnutzung

Westlich des Grundstücks befindet sich die vollautomatisierte Marinesignalstelle. Das Grundstück liegt direkt am Meer.

Die Grundflächen für ein Hotel sind noch nicht freigemacht. Derzeit finden hierauf noch Nutzungen für die Gemeinde – und Kurverwaltung statt (Gemeinde- und Kurverwaltungsgebäude). Dauermietverhältnisse oder sonstige dauerhafte Nutzungsbeschränkungen existieren nicht. Das Grundstück ist voll erschlossen.

Die Gemeinde- und Kurverwaltung soll an einen anderen, neu zu errichtenden Standort umgesiedelt werden.

(2) Grundstück für die Strandhallen-/Cafenutzung

Das Grundstück liegt ebenfalls an der äußeren westlichen oberen Strandpromenade direkt am „Platz am Meer“.

Das Grundstück ist voll erschlossen sofort bebaubar.

(3) Grundstück für die Wohnbebauung/Servicewohnen

Das Grundstück befindet sich in der zweiten Baureihe zwischen Peterstraße und Elisabeth-Anna-Straße. Westlich und nördlich grenzt eine Grünfläche von ca. 2.700 m² an.

Das Grundstück ist voll erschlossen und sofort bebaubar.

2. Rahmenbedingungen und Planungsvorgaben

(1) Bestehende Planungen

Die Baugrundstücke befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21. Dieser Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Vorangegangen ist eine städtebauliche Entwurfswerkstatt mit Studierenden und Hochschullehrern der Universität der Künste Berlin, Fachbereich Städtebauliches Entwerfen.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 waren die Ergebnisse der Entwurfswerkstatt und die grundsätzliche Neuordnung von Flächen im Umfang von ca. 4 ha, um kommunale Nutzungen unmittelbar an der Strandpromenade zugunsten hochwertiger und auf den Tourismus zugeschnittener Nutzungen umzusiedeln. Diese sollen helfen, das Profil Wangerooge als Nordseeheilbad positiv zu entwickeln, sein Alleinstellungsmerkmal zu stützen, die Saison zu verlängern und nicht zuletzt auch Arbeitsplätze vor Ort nachhaltig zu bieten und zu sichern.

Das Gebiet unmittelbar am Nordufer der Insel, an der Oberen Strandpromenade gelegen, besitzt einen hohen touristischen Wert. Als wesentliche Planungsgrundsätze für den genannten Bereich sieht das Konzept der Gemeinde Wangerooge vor:

Die künftige Bebauung muss der besonderen Identität dieses Bereiches Rechnung tragen und als einmalige Chance begriffen werden, in unmittelbarer Nähe zur Strandpromenade qualitativ hochwertige Nutzungen wie Hotel/Kurklinik sowie Wohnen zu realisieren. Wesentliche Voraussetzungen dafür bilden die Integration der Bausubstanz in die Silhouette der Strandpromenade, die Ausformung prägnanter öffentlicher Wegebeziehungen zur Schaffung einer optimalen fußläufigen Durchlässigkeit sowie die Gestaltung eines ausgeprägten Strandplatzes mit wichtigen und maßstäblichen Service- und Gastronomieeinrichtungen.

(2) Anforderungen des Bebauungsplanes für das Plangebiet

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind zwingend zu berücksichtigen. Sollten jedoch vom Investor bzw. vom Architekten begründete Änderungsvorschläge gemacht werden, ist dies zulässig.

(3) Hotelnutzung

Die Größe des Hotels und die Ausstattung liegen in der Entscheidung des Investors und des benennenden Hotelbetreibers. Die Gemeinde erwartet jedoch ein Hotel mit hoher Qualität der Kategorie 4 Sterne mit Spa-Bereich. Zudem werden hohe Anforderungen an eine Ressourcen sparende Bauweise gestellt.

Für die Bebauung sind im Bebauungsplan festgesetzt:

Sondergebiet 1.1 (Hauptfläche)

Geschossflächenzahl 0,8 (2,0)

Geschosshöhe 13,50 m, Traufenhöhe 10,5 m

Offene Bauweise

Sondergebiet 1.2 (Teilfläche entlang der Strandpromenade)

Geschossflächenzahl 0,6 (2,0)

Geschosshöhe 6,0 m, Traufenhöhe 4,0 m

Offene Bauweise

(4) Nutzung als Kurklinik/Fachklinik

Für die Bebauung sind im Bebauungsplan festgesetzt:

Sondergebiet 2.1 (Hauptfläche)

Geschossflächenzahl 0,6 (2,0)

Geschosshöhe 13,5 Traufenhöhe 10,5 m

Offene Bauweise

Sondergebiet 2.2 (Teilfläche entlang der Strandpromenade)

Geschossflächenzahl 0,6 (2,0)

Geschosshöhe 6,0 Traufenhöhe 4,0 m

Offene Bauweise

Alternativ kann anstelle der Nutzung als Kurklinik/Fachklinik der Hotelkomplex erweitert oder ein zweites Hotel errichtet werden. In diesem Fall gelten die Anforderungen gemäß vorstehender Ziffer (3).

(5) Nutzung als Strandhalle

Die Strandhalle soll genutzt werden als gastronomischer Betrieb.

Die Größe der Strandhalle und die Ausstattung liegen in der Entscheidung des Investors und des zu benennenden Betreibers. Die Gemeinde erwartet jedoch eine gehobene Ausstattung. Zudem werden hohe Anforderungen an eine Ressourcen sparende Bauweise gestellt.

Für die Bebauung sind im Bebauungsplan festgesetzt:

Geschossflächenzahl 1,0 (1,0)

Geschosshöhe 8,00 m

Traufenhöhe 4,0 m

(6) Nutzung als Wohnbebauung/Servicewohnen

Für die „Polzeiwiese“ ist eine partielle bauliche Nutzung an ihrer östlichen und südlichen Seite im Zusammenhang mit der neuen Wegeverbindung „Herrenpfad“ geplant. Durch eine kleinteilige städtebauliche Körnung und eine angemessene Architektur soll das Quartier zwischen Peterstraße und Elisabeth-Anna-Straße eine deutlich aufwertende Arrondierung durch Strandvillen ähnliche Gebäude ggf. auch als Seniorenwohnangebote erhalten. Im Übrigen soll die „Polzeiwiese“ als inseltypischer Freiraum erhalten bleiben.

Für die Bebauung sind im Bebauungsplan festgesetzt:

Allgemeines Wohngebiet

Geschossflächenzahl 0,4 (1,0)

Geschosshöhe 12,0 m, Traufenhöhe 10,0 m

Satteldach 38 – 45 Grad

Abweichende Bauweise

(7) Angebotspreis

Für die Abgabe eines Grundstücksgebotes sind vom Bieter folgende Punkte zu berücksichtigen:

a) Das Grundstück für das Hotel und Kurklinik/Fachklinik oder 2 Hotels hat eine Größe von ca. 10.000 m².

Bodenrichtwerte: 820 €/m² (östlich benachbarte Flächen)

Lage: Grundstück Hotel: Teilfläche aus dem Flurstück 49/1 der Flur 2, Gemarkung Wangerooge, Flurstück 50 der Flur 2 der Gemarkung Wangerooge, Flurstück 53 der Flur 2 der Gemarkung Wangerooge; Grundstück Komplementär – oder erweiterte Hotelnutzung: Teilfläche aus dem Flurstück 49/1 der Flur 2, Gemarkung Wangerooge

Im Hinblick auf die hervorgehobene Lage und beabsichtigte Qualität der Nutzung erwartet die Gemeinde einen Angebotspreis in Anlehnung an einen Bodenwert von 660 €/m² ohne Freimachung der Grundflächen. Der Grundstückspreis ist Verhandlungssache.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen liegen in den Straßenzügen Obere Strandpromenade und Peterstraße. Erschließungsbeiträge werden nicht fällig. Straßenausbaubeiträge stehen derzeit nicht an. Das Grundstück ist voll erschlossen.

b) Das Grundstück für die Strandhalle/Café hat eine Größe von ca. 250 m². Standort ist der „Platz am Meer“.

Bodenrichtwerte: 820 €/m²

Lage: Teilfläche aus dem Flurstück 46/2 (alt 46) der Flur 2, Gemarkung Wangerooge

Im Hinblick auf die hervorgehobene Lage und beabsichtigte Qualität der Nutzung erwartet die Gemeinde einen Angebotspreis in Anlehnung an den Bodenwert von 660 €/m². Der Grundstückspreis ist Verhandlungssache.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind am „Platz am Meer“ vorhanden. Erschließungsbeiträge werden nicht fällig. Straßenausbaubeiträge stehen derzeit nicht an. Das Grundstück ist voll erschlossen.

c) Das Grundstück für das Servicewohnen/Wohnbebauung hat eine Größe von ca. 3.300 m².

Bodenrichtwerte: 300 €/m²

Lage: Teilfläche aus den Flurstücken 105 und 106 der Flur 2, Gemarkung Wangerooge

Im Hinblick auf die hervorgehobene Lage und beabsichtigte Qualität der Nutzung erwartet die Gemeinde einen Angebotspreis von ca. mindestens 300 €/m².

Ver- und Entsorgungseinrichtungen liegen in den Straßenzügen Peterstraße, Elisabeth-Anna-Straße und Anton-Günther-Straße. Erschließungsbeiträge werden nicht fällig. Straßenausbaubeiträge stehen derzeit nicht an. Das Grundstück ist voll erschlossen.

(8) Hotelbetreiber

Vom Investor muss ein leistungsfähiger Hotelbetreiber mit entsprechenden Referenzen benannt werden.

(9) Betreiber Kurklinik/Fachklinik – soweit vom Angebot umfasst -

Vom Investor muss ein leistungsfähiger Betreiber einer Fachklinik/Kurklinik mit entsprechenden Referenzen benannt werden.

(10) Vermieter/Verkäufer Servicewohnen

Vom Investor ist ein Konzept zum Betrieb der Servicewohnungen vorzulegen sowie darzulegen, ob diese mit Errichtung selbst oder durch einen Dritten vermietet (Dauermietwohnraum, Ferienwohnungen) oder anderweitig (Verkauf, Verpachtung etc.) vermarktet werden sollen.

(11) Rahmenbedingungen: Logistik, Fördermaßnahmen

Es bestehen Möglichkeiten zum Erhalt von Fördermitteln oder öffentlicher Finanzierungshilfen aus dem europäischen Fonds für Regionale Entwicklung bzw. gemäß der niedersächsischen Förderrichtlinien im Rahmen der Wirtschaftsförderung sowie zur Schaffung oder Sicherung sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze.

Die Insel Wangerooge ist eine fast autofreie Insel (Ausnahme: Feuerwehr, Rettungsdienst und Abfallbeseitigung). Die Logistik erfordert daher die Verwendung von Elektrokarren mit Anhängern im Rahmen der Baumaßnahmen (Materialtransport).

In der Zeit vom 01. Juni bis 15. September eines Jahres ist die Durchführung von lärmintensiven Bautätigkeiten untersagt. Kräne und Baugroßmaschinen dürfen nicht betrieben werden; eine Ausnahmegenehmigung kann beantragt werden.

In der Zeit von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr täglich (Mittagsruhe) ist die Durchführung von Bautätigkeiten generell untersagt.

Nähere Informationen zu der Logistik, zu Fördermaßnahmen und weiteren Besonderheiten finden Sie auf der Homepage der Gemeinde Wangerooge unter www.wangerooge.de, Menue: Verwaltung/Ausschreibungen.

