

Konzeptvergabe

AM MARKTPLATZ 4-6

Einstufiges Grundstücksvergabeverfahren

Ausschreibung

Gemeinde
Handewitt



Impressum

Anbieterin

Gemeinde Handewitt
Wiesharder Platz 1
24983 Handewitt

Verfahrenskoordination

luchterhandt

büro luchterhandt & partner
Kaiser Luchterhandt Senger
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur PartGmbB
Sarah Rietentiet, Lea Chrubassik

Versmannstraße 32
20457 Hamburg

T +49.40.7070807-0
F +49.40.7070807-80
handewitt@luchterhandt.de

Datenschutzinformation gem. Art 13 DSGVO unter:
<https://www.luchterhandt.de/allgemeine-datenschutzinformation/>

Hamburg im Juni 2026

Bildnachweis

Gemeinde Handewitt: Deckblatt, S. 6, 11, 12, 15
Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein: S. 8, 16

Einstufiges Grundstücksvergabeverfahren

AM MARKTPLATZ

4-6

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Zielsetzung	06
2. Rahmenbedingungen	08
2.1 Das angebotende Baufeld	09
2.2 Bau- und Planungsrecht	09
2.3 Architektur	09
2.4 Geförderter Wohnungsbau	10
2.5 Familienzentrum Handewitt	10
2.6 Erschließung und Mobilität	10
2.7 Altlasten und Kampfmittel	10
2.8 Fernwärme	10
2.9 Artenschutz	10
3. Aufgabenstellung	12
3.1 Gestaltungskonzept	13
3.2 Umsetzungs- und Betriebskonzept	14
4. Verfahren	16
4.1 Das Verfahren	17
4.2 Verfahrensmodalitäten	18
4.3 Leistungen	20
4.4 Termine und Fristen	23
4.5 Anlagen	24



1. Anlass und Zielsetzung

Die Gemeinde Handewitt, gelegen im Kreis Schleswig-Flensburg in Schleswig-Holstein, ist eine prosperierende Kommune. Mit 11.556 Einwohnern (Stand 31. Dez. 2024) und einer Gemeindefläche von rund 78 km² umfasst sie die acht Ortsteile Ellund, Gottrupel, Handewitt, Haurup, Hüllerup, Jarplund, Timmersiek und Weding. Die unmittelbare Nähe zur Stadt Flensburg an der Küste sowie zur dänischen Grenze prägt die Region und macht sie zu einem attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort.

Der Ortsteil Handewitt bietet beste Voraussetzungen, um Wohnen und Arbeiten sowie Versorgen und Erholen in einer lebenswerten Umgebung „zwischen Stadt und Land“ zu verbinden. Er zeichnet sich durch eine hohe Anzahl an Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, einige Gewerbeeinheiten und sein belebtes Zentrum aus. Mit einer Vielzahl an Sport- und Kultureinrichtungen, zwei Schulen (dänische Grundschule sowie Gemeinschaftsschule mit gymnasialer Oberstufe einschließlich Förderzentrum mit zwei Großsporthallen), ausreichend Kinderbetreuungsangeboten und Jugendeinrichtungen, Wohnangeboten für Seniorinnen und Senioren sowie einer aktiven Vereinskultur charakterisiert sich Handewitt als besonders familien- und seniorenfreundlicher Standort. Weiterhin ist er Standort der Gemeindeverwaltung. Durch die verkehrliche Anbindung über die Bundesstraße 199 und die Autobahn A7 ist Handewitt optimal vernetzt. Das Zentrum Flensburgs ist mit dem Pkw in nur 15 Minuten erreichbar.

In den vergangenen Jahren wurden mehrere richtungsweisende Projekte der Gemeindeentwicklung in Gang gebracht. Um der anhaltend hohen Nachfrage nach sozialem Wohnraum gerecht zu werden, treibt die Gemeinde die Wohnraumentwicklung weiter voran.

Neben der Neuentwicklung von Wohngebieten wird auch geprüft, wie durch die Sanierung oder Umnutzung bestehender Gebäude zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann. Im Zuge dessen wurde das Potenzial des Baufelds Marktplatz 4-6 erkannt. Das dortige sanierungsbedürftige Mehrfamilienhaus bietet eine vielversprechende Grundlage für die Schaffung bzw. den Erhalt von gefördertem Wohnraum, um einkommensschwächeren Haushalten bezahlbares Wohnen zu ermöglichen. Dabei soll sichergestellt werden, dass das Gebäude sowohl den heutigen energetischen Vorgaben entspricht als auch funktionale und effektiv genutzte Grundrisslösungen möglich sind. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen eines einstufigen Grundstücksveräußerungsverfahrens, welches in dem Verkauf des Baufelds an den Investor mündet.



2. Rahmenbedingungen

2.1 Das angebotene Baufeld

Das angebotene Baufeld Am Marktplatz 4 - 6 setzt sich aus zwei rund 400 m² großen Grundstücken (Flurstück 7/8 und 7/9) zusammen und befindet sich zentral im Ortsteil Handewitt infrastrukturell gut angebunden. Nördlich des Baufelds befindet sich fußläufig der Wiesharder Markt, um den sich Nahversorgungseinrichtungen, Einzelhandel, Dienstleistungen, das neue Ärztehaus sowie die Verwaltung in Form des neuen Bürgerhauses angegliedert sind. Ebenso unweit entfernt liegt der grüne Bürgerpark Handewitt, der Naherholung im Westen des

Grundstücks bietet. Im Osten des Baufelds an der Hauptstraße befinden sich kleinere Gewerbeeinheiten in Form eines Restaurants, einer Fahrschule und eines Friseurs. Die Bebauung der Umgebung ist von ortstypischen Einfamilien- und Reihenhäusern geprägt.

2.2 Bau- und Planrecht

Es besteht kein Bebauungsplan / keine baurechtlichen Vorgaben für das Gebiet.

2.3 Architektur

Bei dem Bestandsgebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt acht Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1962 erbaut und befindet sich zur Zeit in einem energetisch schlechten Zustand aufgrund bauliche Mängel und einem damit einhergehenden sehr hohen Endenergiebedarf. Das unterkellerte Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Im Keller und auf dem Dachboden befinden sich die Abstellräume der derzeitigen Wohnungen. Die Grundrisse des Erd- und Obergeschosses sind gleichermaßen als Vierspänner aufgebaut. Es gibt vier ca. 30,50 m² große Einzimmerwohnungen, zwei ca. 42,50 m² große Zweizimmerwohnungen sowie zwei Zweizimmerwohnungen mit ca. 48,50 m².

Im Rahmen einer energetischen Untersuchung im Jahr 2016 wurden die Baukosten für eine energetische Sanierung, Renovierung und Modernisierung des Gebäudes auf 242.245 € brutto geschätzt (s. Anlage 01.04).



Abb. Luftbild und Lageplan Grundstück

2.4 Geförderter Wohnungsbau

Die acht vorhandenen Wohneinheiten sind preisgedämpft und werden derzeit Geflüchteten zur Verfügung gestellt. Ziel ist es den preisgedämpften bzw. geförderten Wohnraum vollständig zu erhalten. Hierbei sind die Vorgaben zur sozialen Wohnraumförderung der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) zu beachten (s. Anlage 01.08 und www.ib-sh.de/). Der geförderte Wohnraum kann nach dem 1. Förderweg und/oder dem 2. Förderweg erfolgen.

Mindestens sechs Wohnungen sollen durch den Um- bzw. Neubau hergestellt werden. Im Falle eines Umbaus könnte durch den Ausbau des Dachgeschosses zusätzlicher Wohnraum entstehen.

2.5 Familienzentrum Handewitt

Das Familienzentrum Handewitt der Schutengel GmbH unterstützt und begleitet Familien in unterschiedlichsten Lebenssituationen. Die gemeinnützige Organisation hat ihren Standort im nahgelegenen Ortsteil Jarplund. Zur Erweiterung der vielfältigen Angebote wird derzeit ein zusätzlicher Raumbedarf gesehen, der auf dem ausgeschriebenen Grundstück wünschenswerterweise realisiert werden könnte. Ein Angebot mit Integration eines Gemeinschaftsraumes inkl. Nebenräume ist jedoch nicht zwingend darzustellen.

2.6 Erschließung und Mobilität

Das Baufeld wird über die einspurige Straße Am Marktplatz erschlossen. Diese endet im Westen des Grundstücks an einem Weg, der die Pappelallee mit der Straße Alter Pferdemarkt verbindet und zum Teil befahrbar ist.

Vor dem Gebäude sind zwei befestigte, nicht überdachte Stellplätze an der Straße vorhanden. Derzeit befinden sich keine Fahrradabstellanlagen für die Bewohnerinnen und Bewohner auf dem Grundstück. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich ca. 250 m entfernt am ehemaligen Rathaus Handewitts.

2.7 Altlasten und Kampfmittel

Mit Altlasten und Kampfmitteln ist an diesem Standort nicht zu rechnen (s. Anlage 01.09).

2.8 Fernwärme

Das Bestandsgebäude ist an das Handewitter Fernwärmenetz der M & M Energy GmbH & Co. KG angebunden. Der Anschluss muss laut der energetischen Untersuchung aus 2016 jedoch modernisiert werden.

2.9 Artenschutz

Bei der Planung sowie bei der Sanierung bzw. dem Abriss und Neubau ist der Artenschutz von Fledermäusen zu beachten. Es ist sich dazu mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Schleswig-Flensburg abzustimmen.

- Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.
- Zum Schutz der Fledermäuse sind in diesem Fall Abriss- und Fassadenarbeiten an Gebäuden nur nach fachkundigem Nachweis, dass keine Winter- oder Sommerquartiere zerstört werden, zulässig.
- Zudem ist vor Fällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser > 50 cm eine fachkundige Überprüfung auf Besatz durchzuführen. Das Fällen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser 30-50 cm ist im Zeitraum 01.12.-28.02. durchzuführen. Andernfalls ist eine fachkundige Überprüfung auf Besatz durchzuführen. Im Falle eines Besatzes von Gebäuden oder Gehölzen sind in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde ggf. Ersatzquartiere zu schaffen und dauerhaft zu erhalten.

BESTANDSGEBÄUDE

- Gebäudehöhe: 8,4 m
- Geschoszahl: 2 Geschosse (+ Keller- und Dachgeschoss)
- Geschosshöhe: 2,75 m
- Bruttogrundfläche: 210 m²
- Volumen: 1.132 m³
- Wohneinheiten: 8
- Massivbau mit einschaligen Außenwänden aus Beton und Ziegeln



Abb. Eingang auf der Rückseite des Gebäudes (Stand 2025)



Abb. Blick auf das Gebäude aus Nordwesten (Stand 2025)



3. Aufgabenstellung

3.1 Gestaltungskonzept

Im Rahmen des Verfahrens soll das bestehende Gebäude entweder vollständig abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden oder eine (Teil-)Sanierung vorgenommen werden. Dabei darf die Höhe des Bestandsgebäudes auf dem Grundstück nicht überschritten werden. Die bestehende Kubatur soll erhalten bleiben bzw. im Falle eines Neubaus in Anlehnung an die ursprüngliche Form gestaltet werden. Ein Ausbau des Dachgeschosses ist grundsätzlich möglich und kann zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums beitragen.

Das Ziel des Projekts ist es, geförderten bzw. preisgedämpften Wohnraum zu schaffen. Die Grundrissgestaltung soll dabei auf die Bedürfnisse unterschiedlicher Nutzergruppen wie Familien, Paare oder Einzelpersonen angepasst werden. Insgesamt sind mindestens sechs Wohneinheiten zu realisieren. Die Grundrissgestaltung soll eine optimale Nutzbarkeit gewährleisten und zur architektonischen Qualität des Gesamtbauwerks beitragen.

Ergänzend zum Nutzungsbaustein Wohnen kann im Grundriss gezeigt werden, wie ein Gemeinschaftsraum für das Familienzentrum Handewitt integriert werden könnte. Es soll ein 60 m² großer Raum mit integrierter Küchenzeile hergestellt werden.

Es wird nach kreativen Ideen gesucht, wie ebenfalls ein Büro für die Leitung und ein Beratungsraum für 4-5 Personen in den Gemeinschafts-

raum integriert werden können. Zusätzlich dazu sind zwei WC-Anlagen herzustellen und ein barrierefreier Zugang sowie Abstellflächen für Kinderwagen vorzusehen.

Für die Wohnnutzung sind konzeptionelle Ansätze darzustellen und anhand der Grundrisse zu belegen, wie zum einen mit der Verteilung unterschiedlicher Wohnungsgrößen und zum anderen mit baulich-räumlich zeitgemäßen Anforderungen an das Thema der Barrierefreiheit reagiert wird. Darüber hinaus sind Antworten auf die Verortung von Fahrradstellplätzen im Erdgeschoss sowie möglichen Abstellflächen für z. B. Kinderwagen oder Hilfsmittel von mobilitätseingeschränkten Personen zu finden.

Es sollen Aussagen zum Einsatz von Maßnahmen nachhaltiger Bauweise getroffen werden, die im Sinne der Kreislaufarchitektur möglichst ressourcenschonend und mit nachhaltigen Materialien umzusetzen ist. Weiterhin ist zu prüfen, inwieweit das Dach und die Fassaden begrünt oder das Gebäude anders als Beitrag zur Klimaneutralität genutzt werden kann. In jedem Fall wird bei der Wahl und dem Einsatz der Fassadenmaterialien großer Wert auf Umweltfreundlichkeit, Recycelbarkeit, Dauerhaftigkeit und einen geringen Instandhaltungsaufwand gelegt. Zudem ist der Umgang mit Regenwasser im Zusammenhang mit den Freiflächen zu berücksichtigen. Beim Errichten eines Neubaus muss mindestens der KfW 55 Standard eingehalten werden. Über die Vorgaben zum Energiestandard hinausgehende Ansätze (z. B. höherer Standard oder weitere Bestrebungen möglicher Zertifikate) des Bieters sind wünschenswert.

Die Gestaltung des Außenraums soll das Gebäude harmonisch einbinden und eine hohe Aufenthaltsqualität mit einer möglichen Gemeinschaftsflächen im Außenraum bieten. Dies kann in Form von gemeinschaftlich nutzbaren Grünflächen, Sitzbereichen oder Spielmöglichkeiten vorgesehen werden. Dabei sind sowohl eine ansprechende Gestaltung als auch eine ökologische Aufwertung der Freiflächen zu berücksichtigen. Ziel ist es, die Gestaltungs- und Nutzungsqualität der Außenanlagen für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu verbessern.

Des Weiteren soll auf die Förderung nachhaltiger Mobilitätsformen eingegangen werden. Es sind ausreichend Flächen für gut gestaltete und leicht zugängliche Abstellmöglichkeiten für Fahr- und Lastenräder einzuplanen, um eine alltagstaugliche Nutzung sicherzustellen. Die Organisation des ruhenden Verkehrs mit mind. zwei Pkw-Stellplätzen ist mit möglichen wasserdurchlässigen Pflasterungen zur besseren Versickerung von Regenwasser zu prüfen.

Insgesamt ist ein Gestaltungskonzept zu entwerfen, welches zu einer nachhaltigen, lebensfreundlichen und gut vernetzten Wohnumgebung beitragen kann.

3.2 Umsetzungs- und Betriebskonzept

Die Plausibilität des Finanzierungskonzepts ist anhand geeigneter Nachweise und Erklärungen (z. B. Höhe des Eigenkapitals, Fremdkapital, Fördermittel) darzulegen. In diesem Zusammenhang sind auch Aussagen zum Betriebskonzept zum Gebäude und den Freianlagen zu treffen.

In Bezug auf die Wohnungen ist eine Haltedauer für den geförderten Wohnungsbau von mindestens 20 Jahren verpflichtend einzuhalten. Sollten weitere Instrumente zur nachhaltigen Umsetzung von preisgedämpften Wohnungen (z. B. Mietpreisbindung etc.) umgesetzt werden, sind diese ebenfalls darzustellen.

Zudem ist ein realistischer Zeit- und Maßnahmenplans zur Umsetzung des Vorhabens gewünscht sowie eine Darstellung der Maßnahmen und Methoden zur Sicherstellung von Qualitäten, Kosten und Terminen, um sowohl die Qualität des Zeit- und Maßnahmenplans und der Qualität des Projektmanagements zu beurteilen.



Abb. Fassade des Bestandsgebäudes (Stand 2025)



4. Verfahren

4.1 Beteiligte Akteure

4.1.1 Grundstücksverkäuferin

Gemeinde Handewitt
Wiesharder Platz 1
24983 Handewitt

4.1.2 Verfahrenskoordination

büro luchterhandt & partner
Kaiser Luchterhandt Senger
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur
PartGmbH

Sarah Rietentiet, Lea Chrubassik

Versmannstraße 32
20457 Hamburg

T +49.40.7070807-0
F +49.40.7070807-80
handewitt@luchterhandt.de
www.luchterhandt.de

4.1.3 Auswahlgremium

Die Bewertung der Angebote erfolgt durch Vertreterinnen und Vertreter der Gemeinde Handewitt.

4.1.4 Kommunikation

Die Kommunikation erfolgt ausschließlich über die Verfahrensbetreuung. Von einem direkten Austausch mit Vertretern oder Vertreterinnen der Gemeinde Handewitt ist abzusehen. Etwaige Angaben zum Stand des Verfahrens (auch bei längerer Dauer) sind als orientierende Hinweise zu verstehen, aus denen jedoch kein Anspruch auf eine zeitlich bestimmte Entscheidung abgeleitet werden kann. Alle Unterlagen sind durch die Teilnehmenden vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

Interessierte müssen sich zur Teilnahme am Verfahren für die vollumfängliche Nutzung der Vergabepattform DTVP registrieren. Registrierte Interessierte werden automatisch über Änderungen auf der Plattform informiert. Die Registrierung verpflichtet nicht zur Abgabe eines Angebots.

4.1.5 Vorprüfung

Die Vorprüfung der Angebote erfolgt durch das büro luchterhandt & partner, Hamburg, in Zusammenarbeit mit der Grundstücksverkäuferin und der Gemeinde Handewitt. Die Grundstücksverkäuferin behält sich vor, weitere Experten und Expertinnen und Sachverständige zur Beratung hinzuzuziehen.

4.2 Verfahrensmodalitäten

4.2.1 Verfahrensart

Einstufiges Grundstücksvergabeverfahren zur Veräußerung eines Grundstücks. Ziel des Verfahrens ist es, aus den eingereichten Angeboten, die die formalen und inhaltlichen Teilnahmevoraussetzungen insbes. der fachlichen Eignung und der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit erfüllen, das wirtschaftlichste Grundstücksangebot auszuwählen und das Grundstück an den Bestbietenden zu veräußern. Bei Punktgleichheit der Bewertung von Angeboten entscheidet das Los über die Vergabe.

Die Ausschreibung ist freibleibend; sie stellt keine Ausschreibung nach VOB, VgV oder VOL dar. Aus der Abgabe eines Angebots oder eines Angebotes lassen sich keine Verpflichtungen der Verkäuferin herleiten, und es können keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt.

4.2.2 Teilnahmevoraussetzungen und Eignung

Zur Teilnahme am Verfahren sind sowohl Einzelbewerber als auch Bürgergemeinschaften berechtigt. Bewerbungen können eingereicht werden von Bauherren als Bestandshalter und Projektentwicklern.

Alle Angebote, die vollständig und fristgerecht eingereicht wurden, werden zur Bewertung zugelassen. Die Verkäuferin behält sich vor, fehlende Unterlagen oder Nachweise nachzufordern, ist dazu jedoch nicht verpflichtet.

Alle Angebote, die zudem die Mindestanforderungen an die finanzielle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Bietenden erfüllen, werden zur inhaltlichen Bewertung zugelassen.

4.2.3 Formale Anforderungen

- Teilnahmeberechtigung und Einhaltung des Verfahrensablaufes
- Kenntlichmachung etwaiger Gremien- und Zustimmungsvorbehalte (das Angebot muss Gremienzustimmung für ein wirksames Angebot enthalten)
- Vorlage eines vollständigen und rechtsverbindlich unterzeichneten Angebots
- Zusätzliche Abgabe aller Unterlagen in digitaler Form über die Vergabepattform
- Alter sämtlicher Referenzen (7 Jahre)

4.2.4 Inhaltliche Mindestanforderungen

Jede am Verfahren beteiligte Person und jeder daran beteiligte Bewerber einer Gruppe verpflichtet sich durch die Unterzeichnung der Einverständniserklärung (gem. Bewerberbogen, S. 5) zur Erfüllung der folgenden Mindestanforderungen. Ohne Unterzeichnung der Erklärung kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden.

- Angebot von preisgedämpftem Wohnen (gem. Kapitel 2.4)
- Einhaltung einer Bindefrist von mind. 20 Jahren für den Anteil der preisgedämpften Wohnungen
- Mit Einreichung des Bauantrags ist für den Bereich des preisgedämpften Wohnraums entweder eine Kopie des eingereichten Förderantrags zur IB.SH-Förderung vorzulegen oder ein plausibles Konzept, das die Überprüfung der Kriterien dieses Segments gem. Kapitel 2.4 ermöglicht. Dieses Konzept muss zwingend die Erfüllung der vorgenannten Kriterien (z. B. maximale Durchschnittsmieten, Bindungsdauer etc.) belegen.
- Energiestandard mind. KfW 55 Standard oder besser für Neubau

4.2.5 Konzept für Wohnungspolitische Ziele

Es wird eine differenzierte Darstellung eines Konzepts zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele der Anbieterin erwartet. Es ist die Verfügungsformen (gefördert oder sonstige geförderte Wohnformen) zwingend darzustellen.

Wohnfläche, die im Rahmen dieser Bewerbung innerhalb des Segments geförderter Wohnungsbau gewertet werden soll, muss eine der nachfolgenden Kriterien erfüllen.

Entweder
förderungsfähig nach Investitionsbank Schleswig-Holstein IB.SH (2. Förderweg)

oder

Anlehnung an IB.SH Förderrichtlinien

Die Planung und Realisierung ist gemäß der Förderrichtlinien der IB.SH umzusetzen (siehe Anlage 01.08). Aus den in den Ausschreibungsunterlagen genannten Rahmenbedingungen kann kein Anspruch auf eine Förderung nach den geltenden Förderrichtlinien Schleswig-Holstein hergeleitet werden.

Zur Sicherstellung dieser Ziele wird die Gemeinde Handewitt wesentliche Verpflichtungen der Bewerber und aller Rechtsnachfolger durch Dienstbarkeiten, Vertragsstrafen, Reallasten und/oder Baulasten im Grundstückskaufvertrag absichern. Zudem erklärt sich der Bewerber einverstanden, auf Verlangen der Gemeinde Handewitt, Mietverträge vorzulegen, um eine Kontrolle der Durchschnittsmieten zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass allen Bewerbern die wesentlichen Bestandteile des Kaufvertrags (s. Anlage 01.01) zur Verfügung gestellt werden.

4.2.6 Bewertungskriterien

Kriterium 1: Erfahrung des Bietenden mit vergleichbaren Projekten
(Gewichtung 15%)

- Investor: Erfahrung (Planung und/oder Realisierung) mit gefördertem bzw. preisgedämpften Wohnungsbau
- Investor: vergleichbare Größe mit mind. 6 Einheiten im Bereich gefördertem Wohnungsbau
- Architektur: Erfahrung mit Projekten, die mit einem Preis in einem geregelten hochbaulichen Wettbewerb ausgezeichnet wurden und/oder realisierte hochbauliche Projekte, die eine Auszeichnung bzw. Anerkennung/lobenden erhielten. In der Jury muss mindestens ein/e Vertreter/in mit der Qualifikation Architekt/in vertreten gewesen sein. Zuschläge in VOF-/VgV-Verfahren werden nicht gewertet.

- Architektur: Projekte mit mind. 6 Einheiten im Bereich gefördertem Wohnungsbau
- Architektur: Projekte mit einer durchgängigen Bearbeitung der Leistungsphasen 2-5
- Architektur: Projekte mit einer durchgängigen Bearbeitung der Leistungsphasen 6-8

Kriterium 2: Gestaltungskonzept
(Gewichtung 40%)

- Qualität des Wohnkonzept im Bereich von gefördertem Wohnen
- Qualität der städtebaulich-freiraumplanerischen Struktur einschl. Umsetzung der städtebaulichen Vorgaben
- Qualität des Nachhaltigkeitskonzepts für das Gebäude (Materialwahl, ressourcenschonende Bauweise, Umgang mit Regenwasser, Dach- und Fassadenbegrünung, Kreislaufarchitektur)
- Qualität des Mobilitätskonzepts (Organisation des ruhenden Verkehrs, Förderung Fahrradverkehrs)
- Qualität des Energiekonzepts (mind. KfW 55 oder besser für den Neubau)

Kriterium 3: Umsetzung und Betrieb
(Gewichtung 15%)

- Aussagen zum Zeit- und Maßnahmenplan zur Umsetzung des Vorhabens
- Haltedauer der Wohneinheiten (min. 20 Jahre) verpflichtend für geförderten Wohnungsbau
- Aussagen zum Finanzierungskonzept (Eigenkapital, Fremdkapital, Fördermittel)
- Aussagen zum Projektmanagements (Konzept zur Sicherstellung von Qualitäten, Kosten und Terminen, Erfahrungen in der Projektentwicklung, ...) zur Umsetzung des Vorhabens
- Aussagen zum Betriebskonzept für Gebäude und Freianlagen

Kriterium 4: Kaufpreis
(Gewichtung 30%)

- rechnerisch vergleichende Bewertung der eingereichten Kaufpreisangebote

4.3 Leistungen

4.3.1 Kennzeichnung der Arbeiten

Sämtliche Unterlagen des Angebots sind auf dem Deckblatt mit dem Namen des Bietenden zu kennzeichnen.

4.3.2 Einzureichende Unterlagen

Die Bewerbungen sind in deutscher Sprache abzugeben. Mit der Bewerbung sind mindestens die nachfolgend aufgeführten Unterlagen einzureichen. Erwartet wird eine vollständig ausgefüllte Broschüre im A3-Querformat, ggf. ergänzt durch notwendige konzeptergänzende Inhalte.

Bewerbungsbogen und Broschüre

1. Formalitäten im Bewerbungsbogen
 - Erklärung zur wirtschaftlichen Verknüpfung/Zusammenarbeit
 - Bietergemeinschaftserklärung (bei Konsortialbewerbung)
 - Unterzeichnete Einverständniserklärung zur Anerkennung der allgemeinen Verfahrensbedingungen
 - Erklärung der finanziellen Leistungsfähigkeit durch z. B. eine Bankenerklärung oder eine Bonitätsauskunft
 - Nachweis der Unterschriftenberechtigung (Auszug aus dem Handelsregister)
2. Erfahrung vergleichbare Bauaufgabe
 - Referenzprojekte im Bewerbungsbogen des Bietenden und des Architekturbüros
 - Referenzen als Eignungsnachweis des Bietenden und des Architekturbüros; je Referenz ein DIN A3 Blatt (Querformat) als Teil der Broschüre
3. Gestaltungskonzept
 - Aussagen zu Gestaltungskonzept, Nachhaltigkeitskonzept, Mobilitätskonzept im Bewerbungsbogen
 - DIN A3 Broschüre (Querformat) mit Darstellung in freier Form
4. Umsetzung und Betrieb
 - Aussagen zu Betriebskonzept im Bewerbungsbogen
 - Aussagen zu Finanzierungskonzept im Bewerbungsbogen

4.3.3 Mindestanforderungen und Bewertung der Qualität des Angebots

Gesucht werden über diese Grundstücksausschreibung Bietende, die über Erfahrungen mit Entwicklungs- und Planungsaufgaben vergleichbarer Komplexität verfügen und die ein inhaltliches Konzept verfolgen, das die Umsetzung der in der Aufgabenstellung formulierten Zielsetzungen erwarten lässt. Aus dem Angebot muss nachvollziehbar hervorgehen, dass der Bietende sich vollends den gemeinwohlorientierten Zielsetzungen verpflichtet fühlt und diese mit der vorgeschlagenen Konzeption verlässlich umsetzen wird. Nicht zuletzt wird ein Angebot erwartet, das folgenden Anforderungen entspricht:

zu Kriterium 1: Erfahrung mit vergleichbaren Projekten (Bewerbungsbogen und Broschüre)

Referenzprojekte in Plänen und Ansichten, Fotografien und Erläuterungen sowie einer steckbriefartigen Darstellung des Referenzprojekts samt Beschreibung der Maßnahme, des Ortes, der Größe (BGF), Nutzungsprogramm, Planungs- und Realisierungszeitraum, Kosten und beteiligten Akteuren. Abschluss der jeweils letzten Leistungsphase nach dem Stichtag 01.01.2019.

Referenzen Bietende

Es sind vom Architekturbüro, das durch den Bietenden mit der Planung und Realisierung dieses Vorhabens vorgesehen ist, Vorhaben vorzulegen, die in ihrer Gesamtheit (und nicht jedes einzelne Referenzprojekt) mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

- Vergleichbare Größe mit mind. 6 Einheiten im Bereich gefördertem Wohnungsbau

Referenzen Architektur

Es sind vom Architekturbüro, das durch den Bietenden mit der Planung und Realisierung dieses Vorhabens vorgesehen ist, Vorhaben vorzulegen, die in ihrer Gesamtheit (und nicht jedes einzelne Referenzprojekt) mindestens folgende Anforderungen erfüllen:

- Vergleichbare Größe mit mind. 6 Einheiten im Bereich gefördertem Wohnungsbau
- Vergleichbare Bauaufgabe mit einer durchgängigen Bearbeitung der LPH 2-5
- Vergleichbare Bauaufgabe mit einer durchgängigen Bearbeitung der LPH 6-8

Hinweise zur Bewertung: Bewertet wird der Gesamteindruck der vorgelegten Referenzen bezogen auf die Erfahrung mit vergleichbaren Planungs- und Bauaufgaben und ihre gestalterische und funktionale Qualität, die idealerweise in Qualifizierungsverfahren (v. a. Wettbewerben).

zu Kriterium 2: Gestaltungskonzept (Broschüre)

- Aussagen zum Wohn- und Nutzungskonzept im Bereich gefördertem Wohnen
- Beispielgrundriss des vorgesehenen Wohnkonzeptes
- skizzenhafte Darstellung der baulichen Anmutung (Lage, Dimensionierung, Fassade)
- Zonierungskonzept Außenraum
- Aussagen zum Mobilitätskonzept (insbes. zum ruhenden Verkehr bei Berücksichtigung der Stellplatzsatzung und zur Förderung des Fahrradverkehrs)
- Aussagen zum technischen Gebäudekonzept, insbesondere zum Energiestandard mind. KfW 55 Standard oder besser für Neubau
- Aussagen zu geplanten Nachhaltigkeitsstandards, ggf. zur angestrebten Zertifizierung, Materialwahl, Bauweise etc.
- Flächenangaben zu BGF, Wohnfläche und Freifläche
- Ein Angebot mit dem Nutzungsbaustein Gemeinschaftsraum für das Familienzentrum Handewitt wird in der Gesamtbetrachtung positiv bewertet.

Hinweise zur Bewertung: Aus der Nutzungs- und Gestaltungskonzeption soll hervorgehen, welche funktionalen und gestalterischen Qualitäten bei diesem Vorhaben verlässlich angestrebt werden.

zu Kriterium 3: Umsetzung und Betrieb (Bewerbungsbogen)

- Aussagen zum Zeit- und Maßnahmenplan zur Umsetzung des Vorhabens
- Haltedauer der Wohneinheiten (min. 20 Jahre) verpflichtend für geförderten Wohnungsbau
- Aussagen zum Finanzierungskonzepts (Eigenkapital, Fremdkapital, Fördermittel)
- Aussagen zum Projektmanagements (Konzept zur Sicherstellung von Qualitäten, Kosten und Terminen, Erfahrungen in der Projektentwicklung, ...) zur Umsetzung des Vorhabens
- Aussagen zum Betriebskonzept für Gebäude und Freianlagen

Hinweise zur Bewertung: Aus dem Angebot soll hervorgehen, wie der Bietende gedenkt, das Objekt als künftiger Eigentümer zu entwickeln

(Qualitätssicherung, zeitliche und wirtschaftliche Effizienz...), zu pflegen und zu unterhalten und dabei die relevanten Akteure optimal einsetzt und beteiligt. Das Angebot soll überzeugend darlegen, mit welchem Verständnis von Nachhaltigkeit Bietender und Architekturbüro die Aufgabe angehen und wie die anspruchsvollen Nachhaltigkeitsziele sowohl auf technologischer als auch auf prozessualer/kommunikativer Ebene konkret in dem Projekt umgesetzt werden sollen. Dabei spielt nicht allein das Versprechen hoher Nachhaltigkeitsstandards eine Rolle, sondern auch ihre nachhaltige Verankerung im Vorhaben über die Zeit sowie ihr Vorbildcharakter für andere Vorhaben.

zu Kriterium 4: Kaufpreis (Bewerbungsbogen) Rechtskräftig unterschriebenes Kaufpreisangebot

Hinweise zur Bewertung: Angebote in der Höhe des Mindestkaufpreises erhalten bereits eine durchschnittliche Bewertung mit 3 Punkten. Das höchste Kaufpreisangebot wird mit 5 Punkten bewertet. Die Punktbewertung, die in der Spanne zwischen Mindestkaufpreis und höchstem Angebot werden durch lineare Interpolation ermittelt.

Bewertungsmethode

Die Bewertung erfolgt ausschließlich anhand der unter 4.2.6 aufgestellten Bewertungskriterien unter Berücksichtigung der jeweiligen Aspekte. Die Bewertung erfolgt für jedes Kriterium durch die Vergabe von Punkten nach dem „Schulnoten-Prinzip“ gemäß folgender Skala:

- 5 Punkte: besonders überzeugende Konzeption
- 4 Punkte: überzeugende Konzeption
- 3 Punkte: durchschnittlich überzeugende Konzeption
- 2 Punkte: teilweise überzeugende Konzeption
- 1 Punkt: kaum überzeugende Konzeption
- 0 Punkte: nicht überzeugende Konzeption

4.3.4 Anbieterin und Zustimmungsvorbehalte

Anbieterin des Grundstücks im Rechtssinne ist die Gemeinde Handewitt. Das Grundstücksangebot ist lediglich eine öffentliche, für die Anbieterin unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebots. Die Anbieterin behält sich vor, ob, wann, an wen und auf Basis welchen Konzepts der Verkauf erfolgt. Die Anbieterin behält sich auch vor, einzelne, mehrere oder alle Bewerber zu Anpassungen der Angebote aufzufordern. Ansprüche gegen die Grundstücksanbieterin sind ausgeschlossen, z. B. bei Nichtberücksichtigung von Bewerbungen oder Angeboten sowie bei Änderung oder Beendigung (auch ohne Verkauf) des Verfahrens insgesamt oder für einzelne Grundstücke. Dies gilt nicht für grob fahrlässig verursachte Schäden.

Der Verkauf bedarf der Zustimmung durch die zuständigen Gremien. Diese Zustimmungen bleiben vorbehalten. Alle Gespräche und Verhandlungen werden unter diesem Vorbehalt geführt.

4.3.5 Courtage, Nebenkosten und Provision

Bei der Vermittlung durch einen Makler zahlt die Grundstücksanbieterin keine Courtage. Die dem Verkauf anfallenden Kosten trägt der Erwerber bzw. die Erwerberin. Der Ersatz von Aufwendungen des Erwerbers bzw. der Erwerberin jeglicher Art ist ausgeschlossen.

4.3.6 Eigentum, Urheberrecht und Haftungsausschluss

Die Bewerbungsunterlagen sowie Angebotsunterlagen bleiben Eigentum der Bietende. Sie können nach Abschluss des Verfahrens bei der Grundstücksanbieterin auf schriftliche Anforderung hin abgeholt werden. Die Grundstücksanbieterin ist berechtigt zu Dokumentations- und Revisionszwecken ein vollständiges Exemplar der Bewerbungsunterlagen sowie der Angebotsunterlagen zu behalten. Die Bewerbungen und Angebote werden von der Grundstücksanbieterin und ihren Beauftragten in allen Teilen streng vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht noch Dritten zur Kenntnis gegeben, die nicht mit der Vorprüfung und Auswahl befasst sind. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben

vorbehalten. Für Beschädigungen oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Grundstücksanbieterin und ihre Beauftragten nur im Falle nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

Die Angaben in diesem Grundstücksangebot beruhen ausschließlich auf den der Gemeinde Handewitt, ihren Mitarbeitenden bzw. deren Beraterinnen und Beratern zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung der Gemeinde Handewitt hinsichtlich möglicher zukünftiger Ereignisse wieder, sind jedoch ungewiss und unterliegen daher Risiken bzw. Änderungen. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können erheblich von den Meinungen und Prognosen abweichen. Von der Gemeinde Handewitt gemachten Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen, die für den Empfänger der Angaben notwendig sein können. Für die Beschaffung der (weiteren) Informationen ist dieser allein verantwortlich. Für nicht schriftlich erteilte oder bestätigte Angaben, die von den Angaben der Gemeinde Handewitt abweichen, übernimmt die Gemeinde Handewitt keinerlei Haftung. Eine Haftung der Gemeinde Handewitt für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen ist ausgeschlossen. Die vorstehenden Ausführungen gelten ebenso hinsichtlich der Anbieterin im Rechtssinne.

4.3.7 Kaufpreis

Für das Grundstück ist durch ein Gutachten ein Verkehrswert ermittelt worden (s. Anlage 01.11). Dieser beträgt zum Stichtag 08.09.2025:

Flurstück 7/8 und 7/9: **350.000 Euro** (In Worten: dreihundertfünfzigtausend Euro)

Ziel des Grundstückvergabeverfahrens ist es einen leistungsfähigen Investor bzw. eine leistungsfähige Investorin zu finden, der gemeinsam mit einem erfahrenen und gestaltungsstarken Architekturbüro ein Konzept umzusetzen plant. Aus diesem Grund soll nicht das Angebot mit dem höchsten oder niedrigsten Preis, sondern mit dem besten PreisLeistungsverhältnis ausgewählt werden. Allerdings behält sich die Ausloberin vor bei einem nicht wirtschaftlichen PreisLeistungsverhältnis das Verfahren aufzuheben.

Bei Änderung der dem Verkehrswertgutachten zu Grunde liegenden wertbildenden Parameter sowie bei einer abgestimmten Anpassung des Gestaltungskonzeptes des Bietenden wird in der eigentlichen kooperativen Planungsphase eine Nachzahlung (Anpassung an den Kaufpreis) erforderlich. Die eigentliche Kaufpreisfindung ergibt sich somit auch wesentlich aus dem umsetzbaren planerischen Konzept zur Formulierung des Kaufvertrages; hierzu sollen auch die im Formular anzugebenden Schichtwerte herangezogen werden.

Mit Zahlung des Grundstückskaufpreises geht das Grundstück in den Besitz des Erwerbers bzw. der Erwerberin über.

4.3.8 Kaufvertrag

Mit dem abzuschließenden Kaufvertrag wird die Umsetzung der Nutzungskonzeption in Verbindung mit der architektonischen Planungskonzeption bei der Realisierung des Vorhabens und seinem Betrieb mit entsprechenden Nutzungsbindungen, Verpflichtungen zu Ausgleichszahlungen und Vertragsstrafen gesichert. Als wesentliche Bestandteile des Kaufvertrages (nicht abschließende Auflistung) sind die folgenden Regelungen vorgesehen.

- Bauvorhaben und Baetermine
- Nutzungsbeschränkungen, Nutzungsbindungen, Vertragsregelungen (z. B. Bindungsfristen, Regelungen zur Eigennutzung und für den Weiterverkaufsfall)
- Wohnungspolitische Ziele (z. B. Bindefristen, Anteil des geförderten bzw. preisgedämpften Wohnraums)
- Grundstückspreis und Fälligkeit
- Nachhaltigkeitskonzept
- Wärmeversorgung (Ver- und Entsorgung und Anlage Wärmeversorgung)
- Nutzungsrechte und Gestaltungsvorgaben
- Baustellenlogistik
- Duldung von Belastungen aus der weiteren Realisierung der Quartiersentwicklung, von Verkehrsanlagen und durch Baumaßnahmen
- Ausgleichszahlungen und Vertragsstrafen
- Besondere Regelungen zur Erschließung, dauerhaften Qualitätssicherung
- Dienstbarkeiten, Baulasten
- ggf. Vereinbarung mit potenziellem Träger (Familienzentrum) für ein Gemeinschaftsraum

4.4 Termine und Fristen

4.4.1 Rückfragen

Bietende haben die Möglichkeit, Rückfragen zum Grundstücksangebot bis zum 31.07.2026 um 17:00 Uhr über die Vergabeplattform zu richten. Fragen und Antworten werden fortlaufend (für alle potenziellen Bietenden einsehbar und ohne Nennung der Fragenden) ausschließlich auf der Plattform veröffentlicht. Die Grundstücksverkäuferin behält sich vor, im Laufe des Verfahrens weitere Informationen zur Verfügung zu stellen.

Wichtiger Hinweis: Verbindlicher Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen werden nur die von der Gemeinde Handewitt bzw. ihren Beauftragten schriftlich veröffentlichten Antworten. Mündliche Auskünfte und Erklärungen besitzen keine Gültigkeit.

4.4.2 Besichtigung des Gebäudes

Bietende haben die Möglichkeit, das Gebäude am Donnerstag, den 02.07.2026 um 14:00 Uhr zu besichtigen. Bitte melden Sie sich hierfür über die Vergabeplattform im Bereich Kommunikation verbindlich an.

4.4.3 Abgabe des Angebots

Der Bewerbungsbogen und die Broschüre sind sowohl analog als auch digital über die Vergabeplattform fristgerecht einzureichen:

Analoge Abgabe

Die analoge Abgabe ist bis 27.08.2026 im büro lucherhandt & partner, Versmannstr. 32, 20457 Hamburg vollständig und fristgerecht aufzugeben. Sendungen können nur zu den Mo-Fr 09:00-17:00 Uhr persönlich angenommen werden.

Unterlagen, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen eingereicht werden, gelten als fristgerecht eingereicht, wenn der Tagesstempel entsprechend das obenstehende jeweilige Datum (unabhängig von der Uhrzeit) nachweist. Die Bieter haben den Einlieferungsschein bis zur Bekanntgabe der Auswahlent-

scheidung aufzubewahren und diesen auf Anforderung vorzulegen. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Tagesstempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist, werden solche Angebote vorbehaltlich des zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt. Angebote, die nach der Eröffnung der Auswahl Sitzung eingehen, können trotz fristgerechter Aufgabe an das Transportunternehmen nicht mehr berücksichtigt werden.

Digitale Abgabe

Die digitale Abgabe ist über die Plattform bis 27.08.2026 um 14.00 Uhr zu tätigen.

- Ein gezippter Ordner mit Ordnerstruktur gem. Anlage 02.02
(bitte auf optimierte Dateigröße achten, insg. max. 500 MB; Dateigröße für Einzeldateien max. 100 MB; keine Einzelordner nacheinander hochladen)

4.5 Anlagen

01 Unterlagen

- 01.01 Eckdaten Kaufvertrag
- 01.02 Standortdokumentation
- 01.03 Verortung Baufeld
- 01.04 Energetische Untersuchung
- 01.05 Bauunterlagen
- 01.06 Gemeindeentwicklungskonzept
Handewitt
- 01.07 Landesbauordnung Schleswig-Holstein
- 01.08 Förderrichtlinien
- 01.09 Altlasten
- 01.10 Leitungsauskunft
- 01.11 Verkehrswertermittlung

02 Vordrucke/Vorgaben

- 02.01 Bewerbungsbogen
- 02.02 Ordnerstruktur

Termine

Start der Angebotsphase	03.06.26
Besichtigung Gebäude	02.07.26
Frist für schriftliche Rückfragen	10.07.26
Abgabefrist für Angebote	27.08.26
Auswahlsitzung des Auswahlgremiums	KW 39