



HANSESTADT
BUXTEHUDE

KONZEPTVERGABE

NEUBAUGEBIET

GISELBERTSTRASSE

Los 3 (Baufeld Ost und West) und
Los 5 (Baufeld Nord und Süd)



ANBIETERIN

Hansestadt Buxtehude
Die Bürgermeisterin

Fachgruppe 61 - Stadt- und Landschaftsplanung
Bahnhofstraße 7
21614 Buxtehude

T +49.4161.501-6121/-6111
F +49.4161.501-76199
fg61@stadt.buxtehude.de

VERFAHRENSBETREUUNG

luchterhandt

büro luchterhandt & partner
Kaiser Luchterhandt Senger
Stadtplanung und Landschaftsarchitektur PartGmbB

Versammstraße 32, 20457 Hamburg
T +49.40.7070807-0/-11
F +49.40.7070807-80

www.luchterhandt.de
buxtehude@luchterhandt.de

Bildnachweise

Titelbild, S.18, S.20: Hansestadt Buxtehude, bearbeitet büro luchterhandt & partner
S.5,S.17: Hansestadt Buxtehude/Dittloff + Paschburg Landschaftsarchitekten;
S.8 Hansestadt Buxtehude
S.9: Hansestadt Buxtehude, HBI;
bearbeitet büro luchterhandt & partner
S.13: Hansestadt Buxtehude / Ando Yoo Landschaftsarchitekten / Herr & Schnell Architekten PartGmbB
S.6,S.10,S.22: eigene Darstellung,
büro luchterhandt & partner

Hamburg / Buxtehude: Juni 2026

I

INHALT

- 1. ANLASS**
- 2. AUSSCHREIBUNGSEINHEIT GISELBERTSTRASSE LOS 3 UND LOS 5**
 - 2.1. Die angebotenen Baufelder**
 - 2.2. Nutzungsmöglichkeiten**
 - 2.2.1. Wohnen
 - 2.2.2. Sonstige, z.B. publikumsbezogene Nutzungen oder soziale Nutzungen
 - 2.3. Rahmenbedingungen**
 - 2.3.1. Bau- und Planungsrecht
 - 2.3.2. Architektur und Freiraum
 - 2.3.3. Wohnbausegmente und Preisdämpfung
 - 2.3.4. Barrierefreies Bauen
 - 2.3.5. Verkehrserschließung
 - 2.3.6. Baugrund
 - 2.3.7. Altlasten und Kampfmittel
 - 2.3.8. Schallimmissionen
 - 2.3.9. Fernwärme
 - 2.3.10. Kulturdenkmale (Bodenfunde)
- 3. BEWERBUNG UND TEILNAHME AM GEBOTSVERFAHREN**
 - 3.1. Bewerbungsinhalte**
 - 3.1.1. Konzept für wohnungspolitische Ziele
 - 3.1.2. Gestaltungskonzept
 - 3.1.3. Nachhaltigkeit
 - 3.1.4. Projektmanagement
 - 3.1.5. Zeit- und Maßnahmenplan
 - 3.1.6. Mindestkaufpreis, Preisangebot, Erbbauzinsangebot und Wirtschaftlichkeitsberechnung
 - 3.2. Kriterien und Auswahl in der Angebotsphase**
 - 3.2.1. Formale Anforderungen
 - 3.2.2. Mindestanforderungen zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele
 - 3.2.3. Weitere Mindestanforderungen
 - 3.2.4. Abgabeleistungen für das Gestaltungskonzept
 - 3.3. Bewertung**
 - 3.3.1. Gestaltungskonzept (50 %)
 - 3.3.2. Konzept zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele (20 %)
 - 3.3.3. Projektrealisierung (10 %)
 - 3.3.4. Preisangebot (20 %)

4. VERFAHREN

4.1. Art des Verfahrens

- 4.1.1. Gebotsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb
- 4.1.2. Teilnahme
- 4.1.3. Anbieterin und Zustimmungsvorbehalte
- 4.1.4. Courtage/ Nebenkosten/ Provisionen
- 4.1.5. Eigentum, Urheberrecht, Haftungsausschluss

4.2. Termine und Ablauf des Verfahrens

- 4.2.1. «Fragen und Antworten» und weitere Informationen
- 4.2.2. Abgabe der Bewerbungen und Angebote

4.3. Anhandgabe, Kaufvertrag und Realisierung

- 4.3.1. Anhandgabephase
- 4.3.2. Kaufvertrag
- 4.3.3. Realisierungsphase

5. ANLAGEN

II

ÜBERBLICK DER ANGEBOTENEN LOSE UND MINDESTKAUFPREISE

Los 3 - Baufeld Ost und West

Neubau

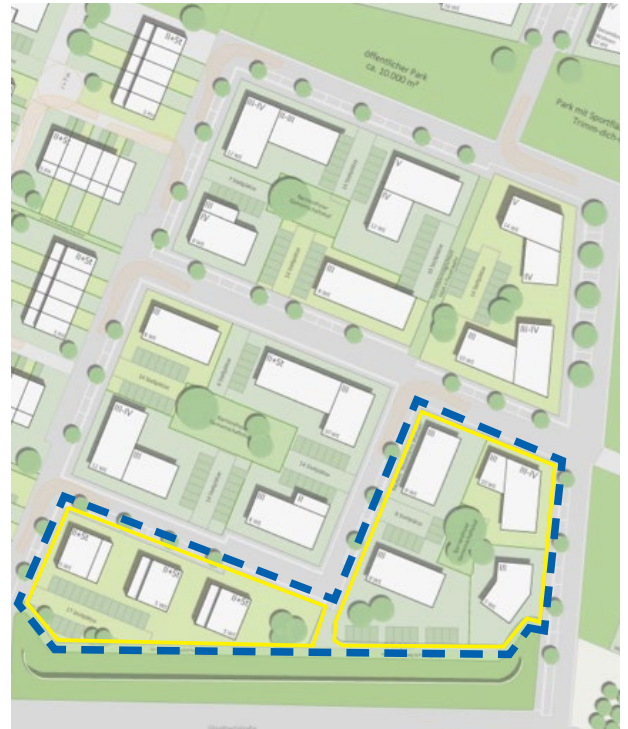
Nutzung: Wohnen, publikumsbezogene EG Nutzung (Ost)

Lage: Zentrale Quartierslage am südlichen Quartierseingang,
Sehr gute Erschließung über Quartiersstraße

Größe: ca. 6.045 m²
(West: ca. 2.411 m²; Ost: ca. 3.634 m²)

Bebaubarkeit: West: max. rd. 2.900 m² Geschossfläche (GF)
2 bis 3 Vollgeschosse möglich, GRZ 0,4
Ost: max. rd. 5.050 m² Geschossfläche (GF)
3 bis 4 Vollgeschosse möglich, GRZ 0,4

Mindestkaufpreis: 2.138.000 Euro zzgl. Nebenkosten



Los 5 - Baufeld Nord und Süd

Neubau

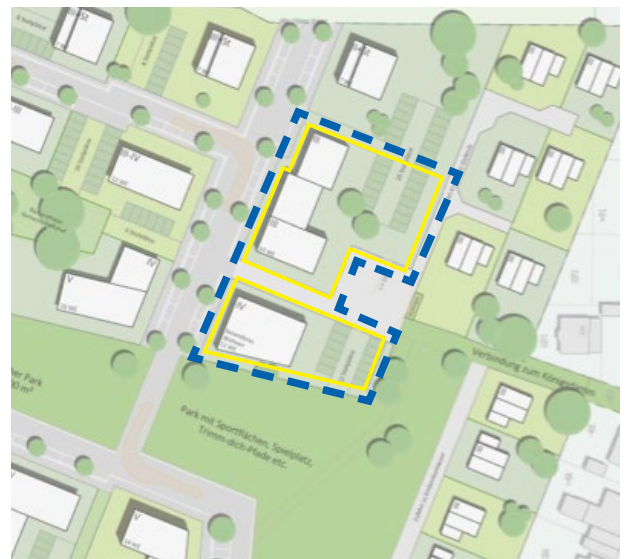
Nutzung: Wohnen

Lage: Exponierte Lage zum Grünzug des südlichen Teils
Sehr gute Erschließung über Quartiersstraße

Größe: 3.501 m²
(Nord: ca. 2.270 m²; Süd: ca. 1.231 m²)

Bebaubarkeit: 2 bis max. 5 Vollgeschosse möglich, GRZ 0,4

Mindestkaufpreis: 1.020.000 Euro zzgl. Nebenkosten



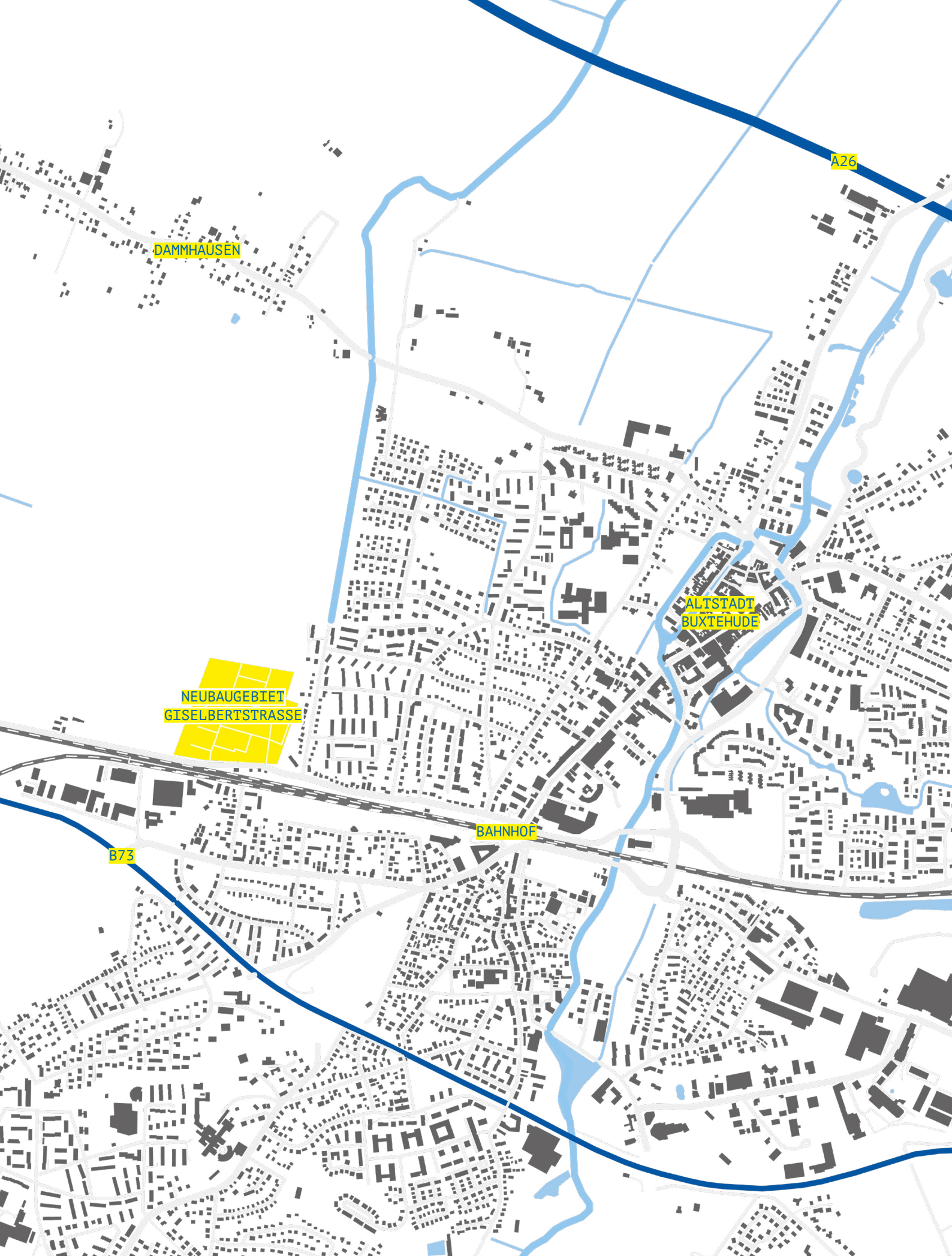


Abb. 1: Verortung Neubaugebiet Giselbertstraße

1

ANLASS

Die Hansestadt Buxtehude ist ein Mittelzentrum im Landkreis Stade in Niedersachsen. Mit rund 40.000 Einwohnern ist Buxtehude die zweitgrößte Stadt des Landkreises und liegt verkehrsgünstig in der Metropolregion Hamburg.

Buxtehude ist eine wachsende Stadt und erfreut sich einer stetig zunehmenden Beliebtheit als Wohnstandort. Die naturnahe Lage und gleichzeitige Nähe zur Hansestadt Hamburg bieten ein besonderes Potenzial. Als Drehscheibe zwischen Hamburg und Cuxhaven zählt Buxtehude gegenwärtig zu den dynamischen Entwicklungszentren in der Metropolregion Hamburg.

Ziel des neuen Baugebiets Giselbertstraße ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum in zentrums- und bahnhofsnahe Lage der Hansestadt Buxtehude. Mit unmittelbarem Zugang zur freien Landschaft wird hier ein hochwertig gestaltetes Wohnbaugebiet mit rund 11 ha und ca. 450 Wohneinheiten entstehen. Der Schwerpunkt des neuen Wohnquartiers Giselbertstraße liegt auf einer attraktiven Mischung aus verschiedenen Wohnnutzungen und Wohnformen sowie Freizeit- und Sportangeboten in dem geplanten, ca. 1 ha großer Grünzug mitten im Quartier, der als Naherholungsraum Aufenthaltsfunktionen übernehmen und im Sinne des Sportentwicklungskonzeptes sportliche Aktivitäten ermöglichen soll.

Während die Bebauung im Quartierszentrum dichter ist und im Schwerpunkt durch Geschosswohnungsbau mit 3 bis 4 Vollgeschossen (punktuell auch mit 5 Vollgeschossen) geprägt ist, sind an den Quartiersrändern feinkörnigere Typologien mit zum Beispiel Reihenhauses- und Doppelhausformen entstanden.

Es entsteht Wohnraum für Menschen in allen Lebenslagen. Es sollen im geförderten bzw. preisgedämpften Mietwohnungsbau sowie im frei finanzierten Segment passend geschnittene Wohnungen mit moderater Größe angeboten werden. Das Segment der preisgedämpften Mietwohnun-

gen richtet sich besonders an Haushalte mit geringerem Einkommen, die zwar einen Wohnberechtigungsschein erhalten, denen aber keine weiteren Sozialleistungen zustehen und die somit auf dem Mietwohnungsmarkt benachteiligt sind.

Für dieses Quartier sollen differenzierte Konzepte entwickelt werden, die es den Menschen beispielsweise ermöglichen, bis ins hohe Alter hinein in der eigenen Wohnung oder zumindest im Quartier wohnen bleiben zu können. Daher sind im gesamten Quartier Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen wie beispielsweise Generationswohn-Projekte, junge Familien sowie studentischer Wohnraum umgesetzt.

Zur Abschirmung der Schallimmissionen wurde entlang der südlich verlaufenden Bahnlinie eine begrünte Lärmschutzwand errichtet. Die hochwertige und naturnahe Gestaltung dieses Bauwerks trägt dazu bei, dass dieser als eine modellierte und gestaltete Landschaft wahrgenommen wird.

Für die Gestaltung der Straßenräume wurde ein Konzept entwickelt, das mit großzügigen Fußwegen und straßenbegleitenden Baumreihen ebenfalls eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Vorgesehen ist die Ausbildung von Quartiersplätzen und Mischgebietsnutzungen im Eingangsbereich des Baugebiets.

Das Quartier Giselbertstraße entwickelt die Hansestadt Buxtehude gemeinsam mit einem Partner (HBI Hausbau Immobiliengesellschaft mbH), der ursprünglich über ein Drittel der Bauflächen verfügte und diese selbstständig entwickelt bzw. vermarktet (siehe Abb. 3).

Im Zuge der ersten Konzeptvergabe im Jahr 2020 veräußerte die Hansestadt Buxtehude drei Baufelder (Lose 1 bis 3). Während Los 1 bereits erfolgreich realisiert und bezogen wurde, erfolgte im Jahr 2025 der Rückerwerb der Lose 2 und 3 durch die Hansestadt Buxtehude. Im Rahmen des vorliegenden Verfahrens werden diese beiden Flächen nun gemeinsam als „Los 3“ zur Entwicklung ausgeschrieben. Die zweite Konzeptvergabe im Jahr 2021 umfasste die Lose 4 und 5 nördlich der Parkkante. Während die Realisierung des Projekts auf Los 4 bereits abgeschlossen wurde,

kam ein Verkauf von Los 5 nicht zustande. Um die städtebauliche Entwicklung zu vervollständigen, wird dieses Baufeld nun zusammen mit Los 3 erneut ausgeschrieben.

Mit Abschluss dieser Konzeptvergabe sind alle im Besitz der Hansestadt Buxtehude befindlichen Grundstücksflächen in der Entwicklung bzw. wurden bereits fertiggestellt.



Abb. 2: Bebauungsplan Nr. 111 Wohngebiet Giselbertstraße (Auszug)

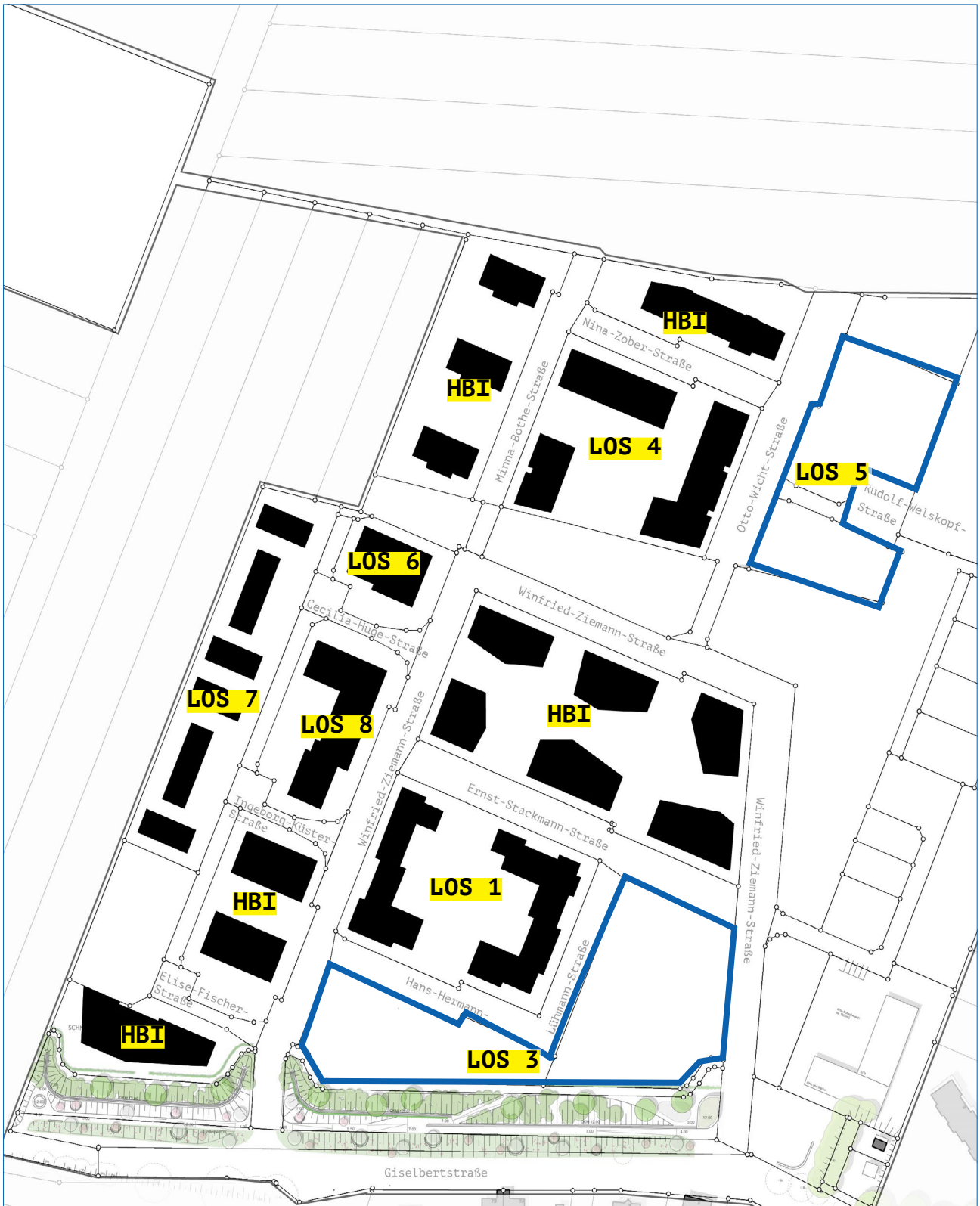


Abb. 3: Lageplan mit Zuordnung Baufelder

2

AUSSCHREIBUNGSEINHEIT LOS 3 UND LOS 5 IM BEREICH GISELBERTSTRASSE

2.1 Die angebotenen Baufelder

In der vorliegenden Grundstücksausschreibung werden durch die Hansestadt Buxtehude vier Baufelder in zwei Losen unterschiedlicher Lage und Größe für verschiedene Zielgruppen in einer Grundstücksausschreibung gebündelt und zeitgleich angeboten.

Auf den Baufeldern soll gemäß den Vorgaben des bestehenden Bebauungsplans Wohnungsbau errichtet werden. Für das Baufeld Nord und Süd (Los 5) sowie das Bau-
feld Ost (Los 3) wird vornehmlich straßenbegleitender Geschosswohnungsbau angestrebt, während auf dem Bau-
feld West (Los 3) auch eine davon abweichende Typologie möglich ist.

Die Baufelder eröffnen mit ihren jeweiligen Lagequalitäten und Bebauungsmöglichkeiten gleichermaßen attraktive und adäquate Beteiligungsmöglichkeiten für eine Vielzahl unterschiedlicher Bewerber. Es sind sowohl Angebote für ein als auch für beide Lose möglich. Für jedes Los muss jedoch ein eigenständiges Angebot abgegeben werden.

Alle hier angebotenen Flächen im Quartier befinden sich im Eigentum der Hansestadt Buxtehude. Die folgende Flächenübersicht enthält die Eckdaten zu den Baufeldern und ihren jeweiligen Bebauungsmöglichkeiten:

2.2 Nutzungsmöglichkeiten

2.2.1 Wohnen

Auf den ausgeschriebenen Baufeldern soll grundsätzlich „klassischer“ Mietwohnungsbau, der die wohnungs-
politischen Ziele verfolgt (siehe Kapitel 03.1.1), realisiert werden. Weitergehende innovative Wohnkonzepte, die diese Ziele ebenfalls beinhalten, sind denkbar, aber nicht Voraussetzung.

Für den Innenhof des Baufeldes Ost (Los 3) und die Freianlagen insbesondere der zum Park orientierten Flächen des Baufelds Süd wird eine hochwertige plane-
rische Gestaltung erwartet. Auf diesen Flächen sind in ausreichender Größe und ansprechender Ausstattung die privaten Kinderspielflächen nachzuweisen und anteilige Flächen für die gemeinschaftliche Nutzung durch die Wohnungsnutzer zu schaffen.

2.2.2 Sonstige, z.B. publikumsbezogene Nutzungen / soziale Nutzung im EG

Die Erdgeschossflächen im östlichen Bereich auf dem Bau-
feld Ost, gegenüber der Mischgebietsnutzung (ggf. Kin-
dertagesstätte), sind grundsätzlich für quartiersbezogene soziale Nutzungen mit mind. 75 m² BGF vorzusehen. Die Orientierung bzw. Öffnung soll zum Platz nach Süd-Wes-
ten erfolgen. Ein Angebot des ergänzenden Nutzungs-
bausteins in Kombination mit kommerziellem Gewerbe
(z.B. Café, Bäcker etc.) wird im Rahmen des Gestaltungs-

	Los 3		Los 5	
	Baufeld West	Baufeld Ost	Baufeld Nord	Baufeld Süd
Grundstücksgröße in m ² (ca.)	6.045		3.501	
	2.411	3.634	2.270	1.231
Gemarkung Buxtehude, Flur 13, Flurstück	576	577	572	573
Geschossigkeit	II bis III	III bis IV bzw. II bis III	I bis II bzw. II bis III	II bis III bzw. IV bis V

Abb. 4: Flächenübersicht Bebauungsmöglichkeit

konzept positiv bewertet. Mit Ausnahme dieser Lage am östlichen Quartierseingang soll ausschließlich Wohnungsbau vorgesehen werden.

2.3. Rahmenbedingungen

2.3.1 Bau- und Planungsrecht

Auf die differenzierten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 111 „Wohngebiet Giselbertstraße“ (siehe Anlage 05.05) einschließlich der örtlichen Bauvorschriften für die ausgeschriebenen Lose wird hingewiesen. Diese Vorgaben bilden den planungsrechtlichen Rahmen für das zu erstellende Gestaltungskonzept und sind bei der Erstellung des Gestaltungskonzepts einzuhalten (siehe Abb. 2).

Für überzeugende architektonische Konzepte, die in besonderer Weise den Nachhaltigkeitsgedanken aufgreifen, können Befreiungen im Einzelfall in Aussicht gestellt werden. Die Grundzüge der Planung müssen dabei jedoch erhalten bleiben und die Planungen städtebaulich in Bezug auf die umgebende Bebauung vertretbar sein.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus wird auf die Höchstgrenze der GFZ gemäß

§ 17 BauNVO hingewiesen. Den Anlagen liegt eine Berechnungshilfe (Anlage 05.20) bei. Die Grundstücke im Los 5 sind durch die Straße „Rudolf-Welskopf-Straße“ getrennt. Eine Unter- oder Überbauung der Straße ist ausgeschlossen.

2.3.2 Architektur und Freiraum

Besonders entlang der Winfried-Ziemann-Straße wird eine architektonisch hochwertige Gestaltung der Gebäudekörper erwartet, die den öffentlichen Raum positiv prägt. Ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 111 ist zwischen dem Baufeld Ost und West eine zusätzliche Anbindung, als Wegerecht, an die öffentlich zugängliche Lärmschutzlandschaft/-anlage sicherzustellen (siehe Abb. 7). Grundsätzlich ist es möglich, die bestehende Baulast in ihrer Lage zu verändern.

Auch entlang der Otto-Wicht-Straße – insbesondere zum südlich angrenzenden Park hin – wird eine anspruchsvolle Fassadengestaltung erwartet. Die Baufelder von Los 5 profitieren zudem von einer exzellenten Mikrolage: Über den parkinternen Fuß- und Radweg sind der Königsdamm und die Buxtehuder Innenstadt auf kurzem Wege erreichbar.

2.3.3 Wohnbausegmente und Preisdämpfung

Auf Grund des stetigen Zuzugs neuer Bürger hat sich auch das Wohnungsangebot für Personen bzw. Haushalte mit geringen Einkommen verknappt. Das Wohnraumversorgungskonzept der Hansestadt Buxtehude kann auf der Seite www.buxtehude.de abgerufen werden. Hier-nach ergibt sich ein langfristig anhaltender Bedarf an Mietwohnraum.

Die Hansestadt Buxtehude verfolgt daher mit dieser Grundstücksausschreibung das ausdrückliche Ziel einer Mischung der folgenden Wohnbausegmente auf den beiden Losen zu realisieren:

- preisgedämpfter Wohnraum und
- freifinanzierte Mietwohnungen

Im Segment des preisgedämpften Wohnraums (näheres siehe Kapitel 3.1.1) besteht der Wunsch, Wohnraum für Haushalte mit Wohnberechtigungsschein zu schaffen, unabhängig davon, ob diese staatliche Leistungen beziehen.

2.3.4 Barrierefreies Bauen

Auf die gesetzlichen Vorgaben zum barrierefreien Bauen wird verwiesen. Über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehende Ansätze (z. B. Aufzüge in allen Hauseingängen, Anordnung der barrierefreien Wohnungen nicht nur im Erdgeschoss) der Bewerber sind wünschenswert.

2.3.5 Verkehrserschließung

Im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung ist gerade vor dem Hintergrund der sehr verkehrsgünstigen Lage mit der S-Bahn- und Regionalbahn-Anbindung, der

Nähe zur Innenstadt der Hansestadt Buxtehude sowie der bereits vorhandenen Buslinie im Bereich der Giselbertstraße verstärkt der Blick darauf zu richten, welche baulich-planerischen Maßnahmen die Nutzung des ÖPNV sowie des Fußgänger- und Radverkehrs begünstigen und somit eine Erhöhung des Pkw-Verkehrs begrenzt werden kann.

Die Vorgaben zum Stellplatzschlüssel weichen von den aktuellen NBauO-Regelungen sowie den Vorgaben des B-Planes, der unter diesen Regelungen festgesetzt wurde, ab. Trotz der Reduzierung ist ein Stellplatznachweis zu führen.

Auf Baufeld Ost (Los 3) müssen alle Pkw-Stellplätze in Tiefgaragen mit einem Stellplatzschlüssel von mind. 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit vorgesehen werden. Oberirdisch sind ausschließlich barrierefreie und nutzungsbezogene (gewerbliche / soziale Nutzung) Stellplätze herzustellen. Auf Baufeld West (Los 3) sollten die Stellplätze nach Möglichkeit unterirdisch in Tiefgaragen mit einem Schlüssel von mind. 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit nachgewiesen werden.

Inwieweit auf den Baufeldern Nord und Süd (Los 5) eine unterirdische oder teilweise oberirdische Anordnung erforderlich sein wird, ist im Planungskonzept zu prüfen. Es ist ein Stellplatzschlüssel von mind. 0,5 Stellplätzen je Wohneinheit anzusetzen. Werden auf diesem Baufeld oberirdische Stellplätze barrierefrei überbaut und als Freiflächen nutzbar gemacht, kann im Rahmen einer Befreiung eine Erhöhung der GRZ auf bis zu 0,8 gemäß den textlichen Festsetzungen 2.1.2 und 9.1 des Bebauungsplans ermöglicht werden. Sofern auf Los 5 eine Tiefgarage für alle erforderlichen Stellplätze geplant wird, kann eine Befreiung für die Definition des Höhen Bezugspunkts für die Sockel-, Trauf- und Firsthöhen mit Bezug zum höchsten Punkt der Fahrbahn in Aussicht gestellt werden.

Grundsätzlich sind die Besucherstellplätze bereits im Stellplatzschlüssel enthalten. Die notwendigen Stellplätze sind

auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Es wird auf die Möglichkeit einer Aussetzung der Pflicht zur Herstellung der notwendigen Stellplätze durch besondere Maßnahmen eines Mobilitätsmanagements bzw. Einbindung einer Car-Sharing-Station verwiesen.

Neue, innovative Möglichkeiten im Bereich des motorisierten Individualverkehrs wie Mobilitätsstationen (mit Bike- und Carsharing-Angeboten) und Angebote zur Mobilität mit alternativen Antriebsformen im Quartier Giselbertstraße werden begrüßt. In diesem Zusammenhang wird auch auf die textlichen Festsetzungen B.3.2-B3.4 des Bebauungsplans Nr. 111 verwiesen.

Im Regelfall ist für jedes Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von 3 m vorzusehen, größere Breiten sind in Abhängigkeit vom Verkehrsaufkommen und der damit verbundenen Übersichtlichkeit im Einzelfall möglich. Es wird auf die detaillierte Ausbauplanung (s. Anlage 05.06) verwiesen. Die Grundstückszufahrten sind nur innerhalb der vorgesehenen Bereiche der in der Ausbauplanung dargestellten öffentlichen Stellplätze/Parkplätze frei wählbar. Der Eingriff in die Anzahl der öffentlichen Stellplätze ist dabei möglichst gering zu halten. Insbesondere sind die Baumstandorte zu berücksichtigen.

2.3.6 Baugrund

Auf die vorliegenden Baugrunderkundungen (siehe Anlage 05.08) wird verwiesen. Diese dienen nur der Vorabinformation und müssen in jedem Fall mit eigenen Erkundungen im Rahmen der Anhandgabe für das jeweilige Los überprüft werden.

In Bezug auf erforderliche Maßnahmen zur Wasserhaltung wird darauf hingewiesen, dass die Entnahme und Einleitung von Grundwasser aus der Wasserhaltung, und Einleitung in das Grabensystem grundsätzlich möglich ist. Beides bedarf einer Genehmigung durch die Wasserbehörde (Landkreis Stade –Umweltamt- Abt. Wasserwirtschaft, 21677 Stade). Umfang der Entnahme und den Anforderungen an die Einleitung werden von dort

vorgegeben. Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass benachbarte Bestandsgebäude bzw. deren Gründungen nicht in Mitleidenschaft gezogen werden.

Das gesamte Niederschlagswasser wird über eine Regenwasserkanalisation bis zum Regenrückhaltebecken abgeleitet. Eine Rückhaltung auf dem Grundstück oder eine Einleitung in das Grundwasser ist grundsätzlich nicht vorgesehen. Sollte jedoch die befestigte Fläche (Dächer, Wege, Zufahrten, Stellplätze etc.) einen Anteil von 75 % der Grundstücksfläche überschreiten, sind Vorkehrungen zur Niederschlagswasserrückhaltung zu berücksichtigen. Im Einzelnen wären diese Maßnahmen im Rahmen eines Entwässerungsgenehmigungsverfahrens zu regeln.

2.3.7 Altlasten und Kampfmittel

Mit Altlasten und Kampfmitteln ist an diesem Standort nicht zu rechnen.

2.3.8 Schallimmissionen

Aufgrund der südlich gelegenen Bahnstrecke und der Giselbertstraße ist mit Schallimmissionen zu rechnen. Auf



Abb. 5: Straßenansicht Lärmschutzlandschaft

den Bebauungsplan wird verwiesen. Es wird zudem auf die errichtete Lärmschutzlandschaft hingewiesen, die als öffentliche Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet wurde (Abb. 5-7).

2.3.9 Fernwärme

Für das Baugebiet gilt ein Anschluss- und Benutzungszwang zur Energieversorgung mit Fernwärme. Vertragspartner für die Fernwärme werden die Stadtwerke Buxtehude. In diesem Zusammenhang wird auf die Unterlagen Fernwärme in der Anlage 05.07 verwiesen. Insbesondere sind die sogenannte Fernwärmesatzung wie die Technischen Anschlussbedingungen (TAB 2019) zu beachten.

2.3.10 Kulturdenkmale (Bodenfunde)

Auf den hier ausgeschriebenen Losen sind grundsätzlich archäologische Funde denkbar. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten haben sich allerdings keine konkreten Anhaltspunkte für eine vorgeschichtliche Besiedlung ergeben. Auf die denkmalrechtliche Anzeige- und Genehmigungspflicht gem. §§ 13 Abs. 1 und 14 Niedersächsisches Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.



Abb. 6: Blick auf Lärmschutzlandschaft an Winfried-Ziemann-Straße

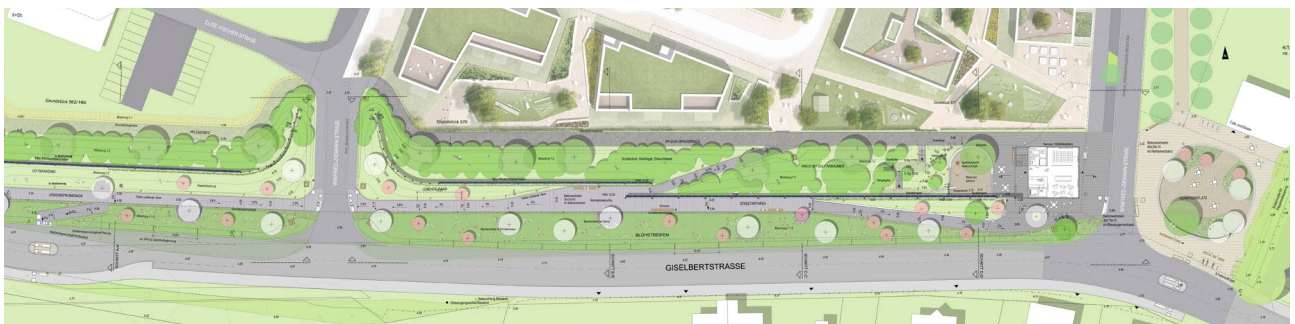


Abb. 7: Lageplan Lärmschutzlandschaft, Ando Yoo Landschaftsarchitektur

3

BEWERBUNG UND TEILNAHME AM KONZEPT-PREISVERFAHREN

3.1 Bewerbungsinhalte

Die beiden Baufelder im Norden des Quartiers Giselbertstraße, die Baufelder Nord und Süd werden in diesem Verfahren zusammenhängend als „Los 5“ angeboten, während die beiden Baufelder Baufeld Ost und Baufeld West (ehemals Los 2 und Los 3) hier als eine Einheit – „Los 3“ – vergeben werden.

Die Baufelder werden je Los im Rahmen eines Konzept Preisverfahrens mit vorgelagerter Interessenbekundung angeboten (Näheres siehe Ziffer. 4.). An jedem Angebot muss das Architekturbüro mitwirken, das im Falle eines Abschlusses einer Anhandgabevereinbarung auch die planerische Qualifizierung des hochbaulichen Entwurfs mindestens bis zur Baugenehmigung durchführt (siehe 3.2.2) und bereits in der vorgelagerten Interessenbekundung benannt wurde. Das vom Bewerber vorgelegte Konzept wird mit 80 Prozent gewertet, der gebotene Preis mit 20 Prozent (80:20-Verfahren, siehe hierzu Ziffer 4.1 Art des Verfahrens). Für ein erfolgreiches Konzept sind durch die in der Interessenbekundung ausgewählten Bieter in der Angebotsphase insbesondere Überlegungen inhaltlicher und planerischer Art relevant, wobei es eine Reihe von Mindestvoraussetzungen gibt, die allesamt für die Berücksichtigung der Angebote eingehalten und bestätigt werden müssen.

Insgesamt entscheidend für den Zuschlag ist die Gesamtqualität und Überzeugungskraft des Angebots für das jeweilige Los. Bewerber können sich für ein oder beide Lose bewerben, wobei für jedes Los eine eigenständige und von anderen Bewerbungen unabhängige Bewerbung eingereicht werden muss. Eine Bewerbung lediglich auf Teile eines Loses ist ausgeschlossen.

3.1.1 Konzept für wohnungspolitische Ziele

Es wird je Los eine differenzierte Darstellung eines Konzepts zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele der Anbieterin erwartet. Zur Erläuterung dieses Konzepts sind sowohl Architekturdarstellungen (s. Kap. Gestaltungskonzept 3.1.2) als auch konzeptionelle Darstellungen mit Flächenangaben und geschossbezogenen Plandarstellungen zur Erläuterung der Beschreibung des Wohnungsmix sowie der ggf. unterschiedlichen Wohnformen erforderlich. Bei einer Bewerbung auf mehrere Baufelder (Lose) sind die Angaben für jedes Baufeld separat in einer eigenständigen Bewerbung darzustellen.

Es sind die Verfügungsformen (differenziert nach Miete/Eigentum, frei finanziert, preisgedämpft, gefördert, sonstige geförderte Wohnformen) und zwingend der geplante Wohnungsgrößen-Mix (Fläche und Zimmeranzahl) anzugeben.

Die Erfüllung des vorgegebenen Mindestanteils für preisgedämpftes Wohnen (mind. 25 % und max. 50 % der Wohnfläche) ist detailliert und nachvollziehbar darzustellen, d. h. zu erläutern und ggf. zu begründen.

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

- förderungsfähig nach NBank (2. Förderweg) oder
- Anlehnung an NBank Förderrichtlinien.

Es ist möglich, dass die Planung und Realisierung nach den **Förderrichtlinien des 2. Förderwegs der Investitions- und Förderbank Niedersachsen GmbH (NBank)** mit einer Startmiete von 8,40 Euro angeboten wird (nähere Informationen zur NBank Förderrichtlinien unter www.nbank.de). Wohnungsbau im Sinne des 1. Förderwegs ist jedoch ausdrücklich nicht gewünscht. Aus den in den Ausschreibungsunterlagen genannten Rahmenbedingungen kann zudem kein Anspruch auf eine Förderung nach

den geltenden Förderrichtlinien des Landes Niedersachsen hergeleitet werden.

Sofern eine Förderung der NBank nicht in Anspruch genommen wird, besteht die Möglichkeit, preisgedämpften Wohnungsbau in Anlehnung an die NBank Förderrichtlinien vorzusehen. Es gelten grundsätzlich die gleichen Kriterien wie bei der NBank Förderung (d. h. KdU-fähig, Verhältnismäßigkeit der Wohnungsgrößen, etc.), wobei die Startmiete von 8,40 Euro pro Quadratmeter nicht verpflichtend ist. Es muss jedoch garantiert werden, dass die maximalen Durchschnittsmieten je Wohneinheit von 9,00 Euro pro Quadratmeter in den ersten 10 Jahren sowie 10,00 Euro pro Quadratmeter auf insgesamt 20 Jahre gerechnet, nicht überschritten werden.

Die o.g. Werte beziehen sich auf die aktuell geltende Förderrichtlinie (Stand Mai 2026) und sind zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses ggfs. entsprechend der geltenden Neuerung anzupassen. Zusätzlich sind die Vorgaben zum KfW-Standard gemäß Richtlinie einzuhalten.

Im Segment des preisgedämpften Wohnraums sind die nach den Förderrichtlinien als angemessen definierten Wohnungsgrößen einzuhalten:

- max. 50 m² Wohnfläche für Einzelpersonen,
- max. 60 m² Wohnfläche für 2-Personen-Haushalte,
- max. 70 m² Wohnfläche für 2-Personen (alleinerziehend)
- max. 75 m² Wohnfläche für 3-Personen-Haushalte
- max. 85 m² Wohnfläche für 3-Personen (alleinerziehend) oder 4-(und mehr) Personen-Haushalte

Innerhalb dieses Segments ist dabei der folgende Verteilungsschlüssel für Wohnungsgrößen einzuhalten:

- max. 50 % für Einzelpersonen bis 50 m²,
- max. 25 % für 2-Personen-Haushalte bis 60 m²,
- max. 12,5 % für 2-Personen (alleinerziehend) oder 3-Personen-Haushalte bis 75 m²
- mind. 12,5 % für 3-Personen (alleinerziehend) oder 4-(und mehr) Personen-Haushalte bis 85 m²

Bei den Wohnungsgrößen im Segment des preisgedämpften Wohnens darf die vorgegebene Wohnfläche maximal um 10 % überschritten werden, sofern es auf Grund der Wohnungszuschüsse zu Abweichungen kommt. Anzuwenden sind die Prozentsätze auf die tatsächlich nach der Baugenehmigung genehmigten Wohnfläche auf dem jeweiligen Los.

Der Bewerber verpflichtet sich für dieses Segment, unverzüglich ab Bezugsfertigkeit für den Zeitraum von mindestens 20 Jahren („Bindungsfrist“) die zuvor bestimmte Wohnfläche sowohl im Rahmen der Erst- als auch der Wiedervermietung nur an Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen zu vergeben. **Für das Segment des preisgedämpften Wohnens gilt als Mindestanforderung eine 20-jährige Bindungsfrist.** Längere Bindungsfristen (bis zu 30 Jahren) werden positiv bewertet.

Zudem werden konzeptionelle Überlegungen erwartet, aus denen auf überzeugende Art und Weise erkennbar ist, wie eine Durchmischung von freifinanzierten Mietwohnungen und preisgedämpften Wohnungen innerhalb der Gebäude erfolgt. Es ist zu beachten, dass kein Gebäude ausschließlich mit mietpreisgebundenem Wohnraum konzipiert und vermietet wird. In diesem Zusammenhang ist erwünscht, dass auch eine Mischung der Wohnungsgrößen pro Hauseingang erfolgt.

Darüber hinaus sind die Wohnkonzepte, die für eine Anhangabe von besonderer Bedeutung sein können, zu beschreiben und zu begründen sowie mit Absichtserklärungen zu hinterlegen. Es ist zu erläutern, mit welchen Maßnahmen im freifinanzierten und mietpreisgedämpften Segment die Belegung mit den von den Bewerbern angestrebten Nutzergruppen erreicht und gesichert werden soll.

Zur Sicherstellung dieser Ziele wird die Hansestadt Buxtehude 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 Hansestadt Buxtehude Mietverträge vorzulegen, um eine Kontrolle der Durchschnittsmieten zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass allen Bewerbern, die zur Angebotsphase eingeladen werden, ein Musteranhandgabeschreiben (Anlage 05.03) sowie die wesentlichen Bestandteile des Kaufvertrags (Anlage 05.04) zur Verfügung gestellt werden.

Die Wohnfläche, die nicht als preisgedämpfter Wohnraum vorgesehen wird, ist anteilig für freifinanzierten Wohnraum und ggf. Eigentumswohnungen vorzusehen – ein Mindestanteil an Eigentumswohnungen ist jedoch ausdrücklich nicht gefordert. Die verbleibende Wohnfläche (50-75 %) ist je Los mindestens zur Hälfte als freifinanzierter Mietwohnungsbau zu planen.

3.1.2 Gestaltungskonzept

Im Rahmen des Gestaltungskonzeptes wird je Los eine planerische (städtebaulich-hochbauliche) Darstellung des Konzeptes erwartet (Abgabeleistungen siehe 3.2.4).

Städtebauliche Rahmensetzungen in Architektur übersetzen!

Es gilt auf Basis der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 111 (siehe Anlage 05.06) nicht nur einen prägnanten Städtebau, sondern zugleich effiziente und funktionale Wohnungsgrundrisse und eine überzeugende architektonische Gestaltung zu entwickeln. Ganz im Sinne eines vielfältigen, lebendigen Quartiers gilt es, Architekturen zu entwerfen, die dieser Vielfalt Ausdruck verleihen und zugleich einen Beitrag für ein städtebaulich zusammenhängendes Quartier „Giselbertstraße“ leisten. Dabei sind bei der Erstellung des Planungskonzeptes in der Angebotsphase Darstellungen in einem Detaillierungsgrad zu erstellen, die die Überprüfbarkeit der Vorgaben aus dem Bebauungsplan ermöglichen.

Effiziente und flexible Grundrisse entwerfen!

Die Grundrisslösungen sollen die quantitativen Anforderungen (siehe Kapitel 2.3.3) erfüllen und die Größenvorgaben möglichst genau einhalten, um optimal nutzbare Raumqualitäten sicherzustellen. Bei ggf. Winkelgebäuden ist den Ecksituationen besondere Beachtung zu schenken. Es ist eine optimale Belichtung der Wohnungen sicherzustellen sowie das Problem des Brandüberschlags zu lösen.

Langlebige und werthaltige Fassaden gestalten!

Die Planung der Gebäudehülle soll in ihrer Gesamtkonstruktion, Materialauswahl und Detailausbildung einen hohen Gebrauchswert aufweisen und auf eine langjährige technische Beständigkeit in Verbindung mit einer hohen Nachhaltigkeit ausgelegt sein. Im Zusammenhang mit der Fassadengestaltung wird nochmals auf die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 111 verwiesen.

Hinweis: Das dargestellte städtebauliche Konzept ist exemplarisch und stellt keine Vorgabe für das Planungskonzept dar.

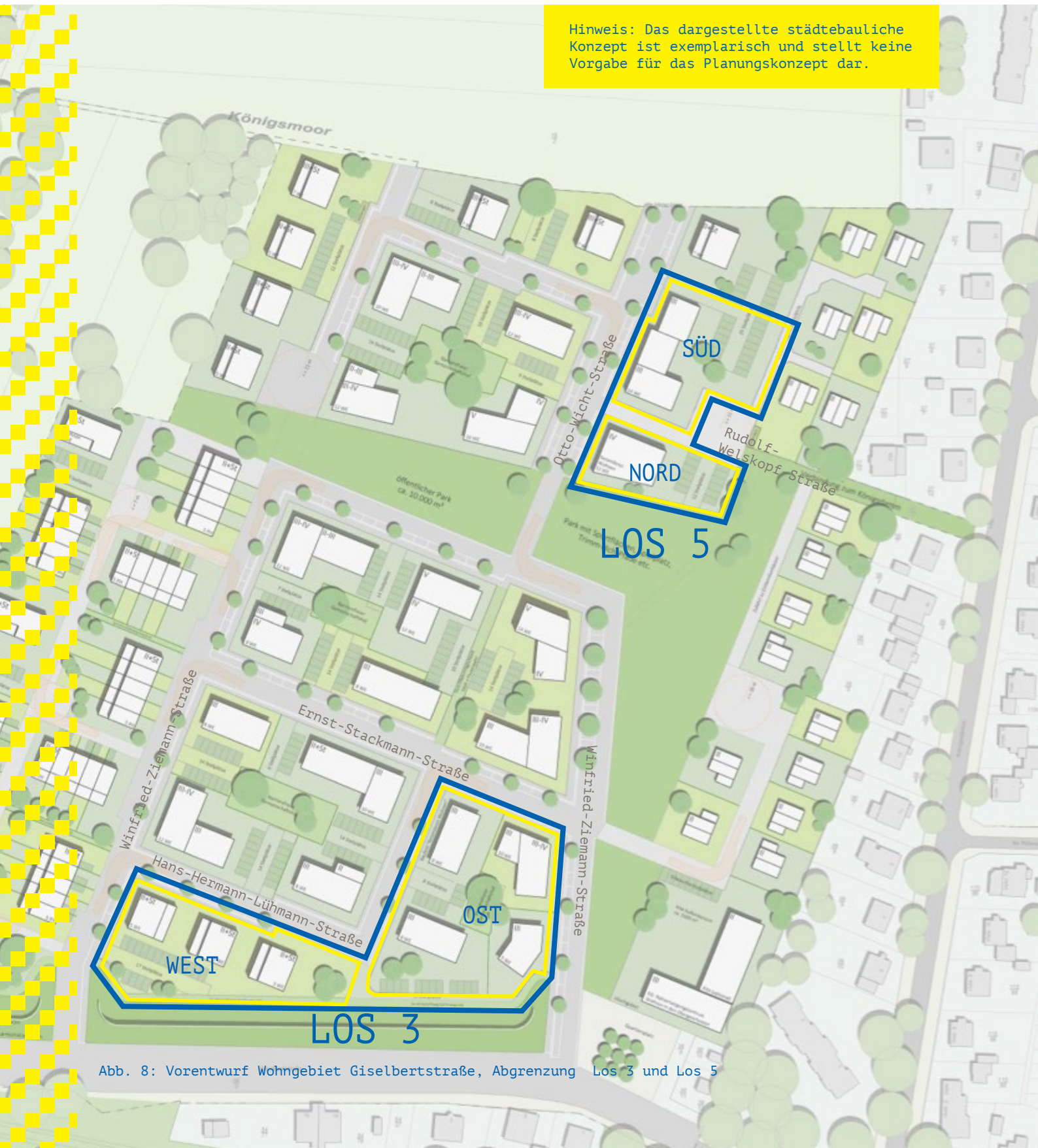


Abb. 8: Vorentwurf Wohngebiet Giselsbertstraße, Abgrenzung Los 3 und Los 5

Nachhaltige Strukturen schaffen!

Ein besonderes Augenmerk bei der Entwicklung des neuen Stadtquartieres liegt auf dem Nachhaltigkeitsgedanken, der sich als integrales Gestaltungsprinzip sowohl im Städtebau als auch in der Freiraumplanung, der Architektur und der Baukonstruktion wiederfinden soll. Die Hansestadt Buxtehude legt Wert darauf, dass das Nachhaltigkeitsprinzip nicht nur im öffentlichen Raum umgesetzt wird, sondern gleichermaßen auch auf den privaten Grundstücken. Insbesondere auf die nachfolgend beschriebenen Aspekte weist die Hansestadt Buxtehude in diesem Zusammenhang hin:

- Mobilität, Mobilitätskonzept; auf die Bereitstellung von ausreichend und gut nutzbaren Fahrradstellplätzen wird Wert gelegt, hierzu wird hilfsweise verwiesen auf den „Leitfaden im Quartier Fahrradparken“ der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg (Dezember 2020) sowie die „Hinweise für die Planung von Fahrrad-Abstellanlagen“ des ADFC (s. Anlage 05.21)

- Solarenergie
- Ladeinfrastruktur
- Baumaterialien
- Lebenszyklusbetrachtung
- Weiche Faktoren: Nutzerschulung, Energieeinsparung, Nutzerprofitkonzepte

Hierfür sind konkrete und nachvollziehbare Maßnahmen zu beschreiben (z. B. KfW-40 Standard, DGNB Zertifizierungsstandard, Einsatz bestimmter Baumaterialien etc.) und verlässliche Aussagen zur Erreichung der Nachhaltigkeitskriterien zu treffen. Auf Seiten der Grundstücksanbieterin besteht der ausdrückliche Wunsch, dass mind. der KfW-40 Standard erreicht wird. Auf den Einsatz von Polyurethan-Hartschaum (PUR und Varianten) zur Wärmedämmung soll weitestgehend verzichtet werden.



Abb. 9: Schrägluftbild (Blick von Süd-Osten) April 2026

3.1.4 Projektmanagement

Bei mehreren Bauherren je Los sind die Führungs- und Koordinationsstruktur zu erläutern und in einer Grafik darzustellen. Zusätzlich muss die Bereitschaft zur Kooperation mit den Bauträgern der anderen Bauvorhaben im Quartier, z. B. bezogen auf die Baustellenlogistik und Mobilitätsmanagement bestehen. Bei einer Bewerbergemeinschaft müssen Aussagen über die Strukturen einer gemeinsamen zeitgerechten und qualitätsvollen Projektrealisierung sowie über Verantwortlichkeiten und geplante Arbeitsteilungen getroffen werden.

Es ist darüber hinaus zu beschreiben, wie die betrieblichen Aufgaben, wie z. B. die Verwaltung der Gebäude, der Stellplatzanlagen und der Gemeinschaftsflächen und -räume, die Gestaltung und Pflege der Dachgärten usw. – speziell bei mehreren Eigentümern – organisiert werden soll.

3.1.5 Zeit- und Maßnahmenplan

In einem Zeit- und Maßnahmenplan sind die einzelnen Schritte der beabsichtigten Entwicklung und Realisierung darzustellen. Dabei sind insbesondere der Zeitrahmen der Anhandgabephase und die vorgesehene Reihenfolge der Verfahrensschritte (Baugenehmigungsreife) zu berücksichtigen.

3.1.6 Mindestkaufpreis, Preisangebot, Erbzinsangebot und Wirtschaftlichkeitsberechnung

Die Baufelder werden in zwei Losen zum Kauf angeboten.

Folgende **Mindestkaufpreise** sind vorgegeben:

- Mindestkaufpreis Los 3 (Baufeld Ost und West):
2.138.000 Euro zzgl. Nebenkosten
(O: 808.000 Euro + W: 1.330.000 Euro)
- Mindestkaufpreis Los 5:
1.020.000 Euro zzgl. Nebenkosten

Der Grundstückspreis gilt für voll erschlossenes Bauland. Im Kaufpreis nicht enthalten, sind die Abwasserbeiträge für den Aufwand der öffentlichen Abwasseranlagen in Höhe von voraussichtlich 2,34€ / m² Grundstücksfläche. Alle anderen Kosten für den Anschluss an städtische und private Ver- und Entsorgungsmedien hat der Bieter (potenzielle Käufer) zu tragen.

Zur Vergleichbarkeit der Preisangebote sind sowohl die Bestätigung des Mindestkaufpreises als auch der Angebotspreis auf den dafür vorgesehenen Vordruck (Anlage 05.14) einzutragen. Die Höhe des Kaufpreises bildet eine Grundlage der Anhandgabevereinbarung und wird in den Kaufvertrag übernommen. Weitere flächenbezogene Angaben sind im Rahmen der Abgabeleistungen zum Gestaltungskonzept (siehe Kapitel 3.2.4) zu leisten. Sämtliche Gegebenheiten des Grundstücks und sämtliche in diesem Angebot dargestellten Anforderungen sind bei der Abgabe der Grundstücksbewerbung zu berücksichtigen. Die sachgerechte Bewertung des Grundstücks ist Sache des Bewerbers und muss anhand der zur Verfügung gestellten Informationen sowie durch eigene Besichtigung erfolgen. Mit dem Grundstückspreis sind jegliche etwaige grundstücksbedingte Mehraufwendungen abschließend abgegolten.

Erbbaurecht

Seitens der Grundstücksanbieterin besteht Offenheit hinsichtlich eines Abschlusses eines Erbpachtvertrages anstelle eines Verkaufes. Alternativ zum Mindestkaufpreis kann daher erklärt werden, ob das angebotene Konzept auch auf im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages umgesetzt werden kann. Hierfür ist die Bestätigung des Erbbauzins gem. Vordruck (Anlage 05.14) abzugeben. Der Mindesterbpachtzins beträgt 4% des vollerschlossenen Grundstückswertes (Mindestkaufpreis) und kann auf 66 oder 99 Jahre abgeschlossen werden.

3.2. Kriterien zur Auswahl in der Angebotsphase

Für die Auswahl des besten Bieters bzw. der besten Bietergemeinschaft in der Angebotsphase wird je Los getrennt zwischen zu erfüllenden formalen Anforderungen, inhaltlichen Mindestanforderungen sowie differenzierten Bewertungskriterien für das Konzept- und das Preisgebot unterschieden. Die formalen (insbesondere Vollständigkeit der Unterlagen, fristgerechte Einreichung) und die Mindestanforderungen sind obligatorisch und durch alle Bewerber zu erfüllen. Bei Nichterfüllung behält sich die Anbieterin vor, die Bewerbung vom Verfahren auszuschließen. Die Bewertung der Angebote erfolgt in der Zusammenschau aller Kriterien. Die Bewertung der Angebote erfolgt auch hinsichtlich der Wechselwirkungen mit den Angeboten der anderen Bewerbungen auf in diesem Verfahren ausgeschriebenen Lose, der jeweiligen optimalen Mikrostandortierung der Konzepte sowie den entstehenden differenzierten Quartiersqualitäten

3.2.1 Formale Anforderungen

- Teilnahmeberechtigung und Einhaltung des Verfahrensablaufes (Näheres siehe 4.).
- Kenntlichmachung etwaiger Gremien- und Zustimmungsvorbehalte (das Angebot muss Gremienzustimmung für ein wirksames Angebot enthalten).
- Vorlage eines vollständigen und rechtsverbindlich unterzeichneten Angebots.
- Angebote sind für jedes Los separat einzureichen (bei Bewerbung auf mehrere Lose).
- Abgabe zweifach (mit Ausnahme der Abgabeleistungen für das Gestaltungskonzept) in schriftlicher Form in deutscher Sprache.
- Zusätzliche Abgabe aller Unterlagen in digitaler Form auf einem Datenträger.
- Rechtzeitige Abgabe in einem verschlossenen Umschlag für jedes Los mit der Beschriftung „Bewerbung Los 3 bzw. Los 5 – nicht öffnen“.



Abb. 10: Schrägluftbild (Blick von Süd-West) April 2026

- Beauftragung der Architekten, die in der Angebotsphase (Gestaltungskonzept) mitgewirkt haben, entsprechend etwaiger Empfehlungen der Auswahlkommission bis mindestens Leistungsphase 4 nach HOAI, der Erarbeitung von Leitdetails und der künstlerischen Oberleitung.
- Erarbeitung von mit der Hansestadt Buxtehude abgestimmten bauantragsreifen Bauunterlagen (zur Sicherung der Angebots- und Anhandgabebedingungen)
- Abgabeleistungen zum Gestaltungskonzept sind anonym einzureichen (siehe Kapitel 3.2.4).
- Beauftragung der Architekten, die in der Angebotsphase (Gestaltungskonzept) mitgewirkt haben, entsprechend etwaiger Empfehlungen der Auswahlkommission bis mindestens Leistungsphase 4 nach HOAI, der Erarbeitung von Leitdetails und der künstlerischen Oberleitung.
- Erarbeitung von mit der Hansestadt Buxtehude abgestimmten bauantragsreifen Bauunterlagen (zur Sicherung der Angebots- und Anhandgabebedingungen)
- Abgabeleistungen zum Gestaltungskonzept sind anonym einzureichen (siehe Kapitel 3.2.4).

3.2.2 Mindestanforderungen zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele

Jede am Verfahren beteiligte Person und jeder daran beteiligte Bewerber einer Gruppe verpflichtet sich durch die Unterzeichnung der Anlage Einverständniserklärung (Anlage 05.19) zur Erfüllung der folgenden Mindestanforderungen und der weiteren Mindestanforderungen gemäß Kapitel 3.2.3. Ohne Unterzeichnung der Erklärung kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden.

- Angebot eines Anteils preisgedämpftem Wohnen (gem. Kapitel 3.1.1) von mindestens 25 % und max. 50 % der anrechenbaren Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung,
- Einhaltung einer Bindefrist von mind. 20 Jahren für den Anteil der preisgedämpften Wohnungen,
- Erklärung, dass keine Gebäude ausschließlich mit mietpreisgebundenem Wohnraum konzipiert und vermietet werden,

- Mit Einreichung des Bauantrags ist für den Bereich des preisgedämpften Wohnraums entweder eine Kopie des eingereichten Förderantrags zur NBank-Förderung vorzulegen oder ein plausibles Konzept, das die Überprüfung der Kriterien dieses Segments gem. Kapitel 3.1.1 ermöglicht. Dieses Konzept muss zwingend die Erfüllung der vorgenannten Kriterien (z. B. maximale Durchschnittsmieten, Bindungsdauer etc.) belegen.

3.2.3 Weitere Mindestanforderungen

- Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 111.
- Einhaltung des KfW-40 Standards
- Verpflichtung zur Errichtung und zum Betrieb der Gebäude entsprechend dem vorgelegten Nachhaltigkeitskonzept (Berücksichtigung der ökologischen Ansprüche an das Gebäude in der hochbaulichen Planung und Realisierung und Abschluss einer Vereinbarung mit der Hansestadt Buxtehude vor Unterzeichnung des Kaufvertrages).
- Verpflichtung zum Anschluss an das Wärmenetz.
- Bereitschaft zur Zusammenarbeit mit anderen Bewerbern für den Fall, dass sich für das jeweilige Los kein Bewerber oder keine Berggemeinschaft mit einem überzeugenden Gesamtkonzept bewirbt.
- Bereitschaft zu einer gemeinsamen Projektrealisierung (bei Berggemeinschaften) und bei Bewerbung auf nur eines der Lose die Bereitschaft zur Konsortiumsbindung mit den für andere Lose ausgewählten Bewerbern zur Kooperation der umliegenden Bauvorhaben, u. a. im Rahmen eines zu erarbeitenden Baustellenlogistikkonzepts.
- Einreichung vollständig ausgefüllter Formblätter Wirtschaftlichkeitsberechnung je Los, die Bestätigung des Mindestgrundstückspreises und Angabe eines Gesamtgrundstückspreises.
- Bereitschaft zum umgehenden Abschluss einer exklusiven Anhandgabevereinbarung mit Planungsverpflichtung mit der Hansestadt Buxtehude, und zur Verhandlung eines Kaufvertrages auf Basis der

vorgenannten Mindestanforderungen, den zusätzlichen standortbezogenen Sonderregelungen sowie den besonderen, ggf. über die Mindestanforderungen hinausgehenden Angebotsinhalten (Eine Musteranhand-gabevereinbarung sowie Eckdaten zum Kaufvertrag werden als Anlage 05.04 zur Verfügung gestellt).

- Einverständnis mit Inhalt und Bedingungen des Verfahrens sowie Anerkennung der Haftungsbeschränkungen.

Los 3:

- Baufeld West – Anforderung Stellplatznachweis eingehalten: Angebot von mind. 0,8 Stellplätze je Wohneinheit
- Baufeld Ost – Anforderung Stellplatznachweis eingehalten: Angebot von mind. 0,8 Stellplätze je Wohneinheit in Tiefgarage; Oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück sind nur für eine gewerblich/soziale Nutzung oder für erforderliche barrierefreie Stellplätze zugelassen
- Baufeld Ost – Angebot eines ergänzenden quartiersbezogenen Nutzungsbaustein geplant: mind. 75 m² BGF im Erdgeschoss mit Orientierung (Öffnung nach Süd-West) zum Platz

Los 5:

- Anforderung Stellplatznachweis eingehalten: Angebot von 0,5 Stellplätze je Wohneinheit

3.2.4 Abgabeleistungen für das Gestaltungskonzept

Je Los sind zur Bewertung des Konzepts zur städtebaulichen Machbarkeit die folgenden Unterlagen mit dem Angebot einzureichen. Mit Ausnahme der gedruckten Pläne sind sämtliche Unterlagen zudem auch digital auf einem geeigneten Datenträger einzureichen. **Die Konzepte sind anonym und ohne Corporate Design einzureichen.**

Die Pläne und alle weiteren physisch oder digital eingereichten Unterlagen sind mit einer Kennzahl aus sechs Ziffern (innerhalb eines Rahmens von maximal 6 cm Breite und 2 cm Höhe) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen bzw. in das dafür vorgesehene Feld einzutragen. Der Datenträger für die digitale Abgabe ist ebenfalls mit der Kennzahl zu versehen. Die Verfassererklärung und das Angebot sind in einem verschlossenen, undurchsichtigen, mit der Kennzahl versehenen Kuvert einzureichen. Alle Umverpackungen / Paketstücke sind mit dem Aufkleber Anlage 05.18 zu versehen.

Pläne und Modell

Inhalte

- städtebauliches Konzept (Baumassenverteilung und Darstellung stadträumlicher Qualitäten, mit Dachaufsichten) als Lageplan M. 1:200
- Planerischer Nachweis der Abstandsflächen M. 1:500
- Planerischer Nachweis der für Feuer- und Rettungsfahrzeuge erforderlichen Flächen (max. Abstand zwischen Leiterwagen und Gebäude = 9 m.)
- Planerischer Nachweis der Einhaltung von Baulinien bzw. Baugrenzen M. 1:500
- Nutzungskonzept M. 1:500
- sämtliche Grundrisse M. 1:200 mit Kennzeichnung jeder Wohnung mit Wohnfläche, und einer Zuordnung zu einem der Segmente: preisgedämpft/gefördert, freifinanziert, Eigentumswohnung
- Ansichten und Schnitte M. 1:200 mit Höhenangaben zu Geschoss-, Trauf- und ggf. Firsthöhen, Hinweis: Es sind die aus der Ausbauplanung vorgegebenen Höhenverhältnisse zu berücksichtigen und in der Bemaßung darzustellen.
- Fassadendetails M. 1:50
- vertiefende thematische Darstellungen
- Brandschutz- und Entfluchtungskonzept
- Aussagen zur Belichtungssituation und zum Schallschutz
- freiraumplanerische Konzeption
- Modell M. 1:500
- 2 fotorealistische Visualisierungen

Formale Anforderungen an Pläne und Modell:

- Max. 4 Pläne (DIN A0, Hochformat), abzugeben:
 - 1 Satz Pläne in hoher Qualität (Präsentationspläne, gerollt)
 - 2 Sätze Pläne in einfacher Qualität (Prüfpläne, gefaltet)
- 1 Ausfertigung der Pläne als DIN A3-Verkleinerung
- Baumassenmodell

Vordrucke

Inhalte

- Erläuterungsbericht mit Aussagen zum Nachhaltigkeitskonzept, zu Materialität, Konstruktion und Gründung
- Flächenberechnung mit Unterscheidung in oberirdische und unterirdische BGF, WoFl gem. Wohnflächenverordnung sowie Angaben von städtebaulichen Kennziffern (GFZ und GRZ)
- Verfassererklärung mit Angabe sämtlicher an der Arbeit beteiligten Unternehmen und Personen
- Aufkleber zur Kennzeichnung aller Umverpackungen/ Paketstücke

Formale Anforderungen Vordrucke

- Erläuterungsbericht in der vorgegebenen Textmaske, max. 8.000 Zeichen inkl. Leerstellen, DIN A4
- Flächenberechnung im vorgegebenen Formular, DIN A4
- Verfassererklärung in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag

Digitale Abgabe

Inhalte

- Präsentationspläne (pdf und jpeg, 150 dpi, CMYK-Modus in Originalgröße)
- Erläuterungsbericht (xls und pdf)
- Berechnungsbogen Flächen (xls und pdf)
- digitale Prüfpläne je Geschoss, Flächen als Polygone angelegt und prüfbar (dwg und pdf) mit Maßstabseiste
- Schnitte und Ansichten (pdf und dwg)
- Bild- und Präsentationsdaten (pdf und jpeg, 300 dpi, CMYK-Modus)

3.3 Bewertung

Die qualitätsvolle, belastbare Gesamtkonzeption wird mit 80 Prozent bewertet, der gebotene Preis mit 20 Prozent. Damit soll Raum für differenzierte Gestaltungs- und Nutzungskonzepte, für eine durchmischte Struktur der zukünftigen Bewohnerschaft und Nutzungen und eine Langlebigkeit (Resilienz) der Qualitäten, eine sehr hohe Architekturqualität sowie eine nachhaltige Bauweise geschaffen werden.

Gestaltungskonzept (50 %)

Überzeugungskraft der städtebaulichen und hochbaulichen Konzeption, vor allem:

- Städtebauliche Qualität
- Gestalterische Qualität, auch im Hinblick auf die umgebende Bebauung
- Hochbauliche Qualität
- Nachhaltigkeit
 - › Bauwerks- und Freiflächenbegrünung
 - › Maßnahmen für den Wasserhaushalt
 - › Lebenszyklusbetrachtung der verwendeten Baumaterialien

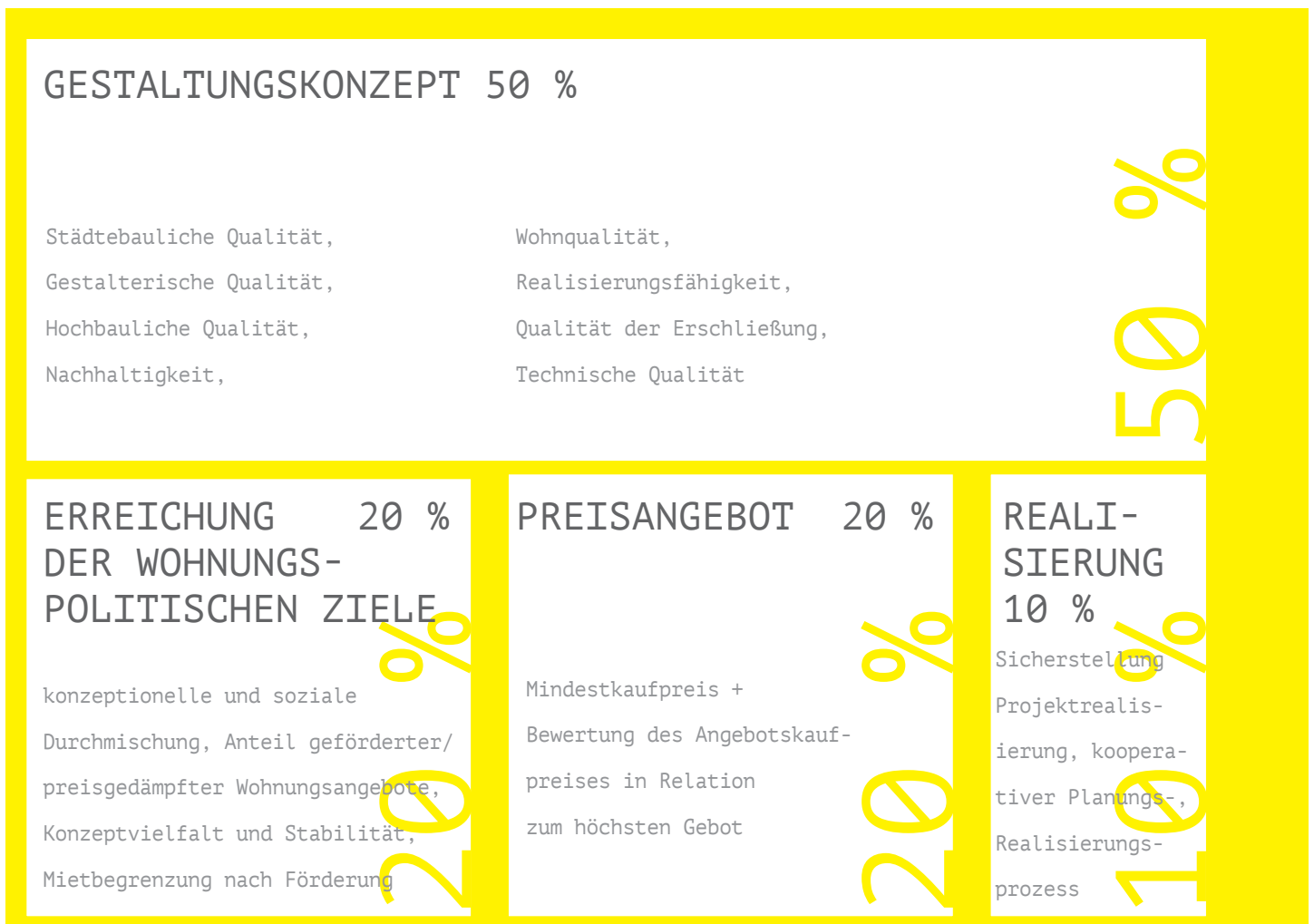


Abb. 11: Schematischer Überblick der Bewertung

- › Nutzung regenerativer Energien (z. B. Photovoltaik)
- › Konzepte zur Nutzerbeeinflussten Reduzierung des Energiebedarfs
- › Konzepte zum Mobilitätsmanagement (Überzeugende Mobilitätskonzepte werden positiv bewertet)
- › Ansätze zur Verbesserung von Intermodalität und Mobilitätsdienstleistungen
- Wohnqualität
 - › Qualität und Flexibilität der Wohnungsgrundrisse
 - › Funktionalität / Erreichbarkeit von Nebenanlagen, PKW- und Fahrradstellplätzen sowie Müllstandorten
 - › ggf. konzeptionelle Qualität, Schlüssigkeit und stadträumlich ergänzende Nutzungen
- Realisierungsfähigkeit in Bezug auf bau-/planungsrechtliche Anforderungen
- Qualität der inneren und äußeren Erschließung
- Technische Qualität (z. B. technische Maßnahmen zur Lärminderung)

An der Bewertung der Gestaltungskonzeption werden neben Vertretern der Hansestadt Buxtehude sowie politischen Vertretern auch externe Berater mit der Qualifikation Architekt bzw. Stadtplaner mitwirken.

Konzept zur Erreichung der wohnungspolitischen Ziele (20 %)

- Innovationscharakter, Qualität, Marktfähigkeit, Dauerhaftigkeit und Belastbarkeit der Nutzungskonzeptionen, vor allem:
- Grad der konzeptionellen und sozialen Durchmischung (kein Hauseingang mit 100 % preisgedämpftem Wohnungsbau), Vielfalt und Attraktivität der unterschiedlichen Wohnformen, deren besondere Standorteignung,
- Anteil der geförderten bzw. preisgedämpften Wohnungsangebote (mind. 25 % bis max. 50 %). In Abhängigkeit des Gesamtkonzepts werden Angebote mit einem hohen Anteil geförderter bzw. preisgedämpfter Wohnungsangebote besser bewertet,

- Beitrag zur Konzeptvielfalt und Stabilität (z. B. Bindungsdauer im geförderten Mietwohnungsbau länger als 20 bis maximal 30 Jahre). Angebote mit einer Bindungsdauer über 20 Jahre hinaus werden besser bewertet,
- Konzepte zur Mietbegrenzung nach Auslaufen der Förderung (z. B. auf Mittelwert des jeweils gültigen Mietspiegels), langjähriger Verzicht auf Umwandlung in Eigentumswohnungen, Haltedauer im freifinanzierten Mietwohnungsbau.

Projektrealisierung (10 %)

- Sicherstellung einer belastbaren, qualitätsvollen und zügigen Projektrealisierung (Grad der Realisierungssicherheit, Vorlage eines schlüssigen Zeit- und Maßnahmenplans, Nachweis von ausreichendem Eigenkapital, Vorlage eines Finanzierungskonzepts, gute Bonität des Bewerbers, aussagekräftige Referenzprojekte, Stimmigkeit der wirtschaftlichen Kalkulation, intendierte Architekturqualität, Plausibilität der Investitionssumme).
- Gewährleistung eines kooperativen Planungs-, Realisierungs- und Managementprozesses; ggf. Kooperation mit anderen Bauherren zur Bau Logistik etc.

Preisgebot (20 %)

- Angebote oberhalb des Mindestkaufpreises werden in Relation zum höchsten Gebot (je Los) bewertet.

4

VERFAHREN

4.1 Art des Verfahrens

4.1.1 Gebotsverfahren mit vorgeschalteter Interessensbekundung

Interessensbekundung:

Am Auftrag interessierte Unternehmen haben vorab ihr Interesse am Verfahren zu bekunden. Hierfür ist zwingend das Formblatt zur Interessensbekundung zu verwenden, das im Projektraum registrierungsfrei zur Verfügung steht. Die Beantwortung von Fragen zum Verfahren sowie sämtliche Kommunikation zwischen den Verfahrensbeteiligten und der Vergabestelle erfolgt ausschließlich über den o. g. Projektraum. Am Auftrag interessierte Unternehmen werden daher darum gebeten, sich für den Projektraum zu registrieren und im eigenen Interesse die dort für diese eingerichteten Postfächer regelmäßig auf neue Informationen der Vergabestelle zu kontrollieren.

Das Formblatt zur Interessensbekundung enthält neben Erklärungsvordrucken zur Beurteilung der Eignung eine Abfrage von Angaben zur Person des Bieters, insbesondere dessen Leistungsspektrum sowie Vordrucke einer Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von zwingenden und fakultativen Ausschlussgründen i. S. d. §§ 123, 124 GWB und einer Erklärung nach § 22 MiLoG. Weiter enthält es für den Fall der Interessensbekundung durch eine Arbeitsgemeinschaft eine Gemeinschaftserklärung. Das Formblatt ist für eine Arbeitsgemeinschaft nur einmal vorzulegen. Es ist mit den geforderten Angaben und Unterlagen zur Beurteilung der Eignung ausschließlich über den elektronischen Projektraum bis zu **30.07.2026, um 14:00 Uhr** einzureichen. Interessensbekundungen, die verspätet oder nicht formgerecht (postalisch oder per E-Mail statt elektronisch über den Projektraum) eingehen, können nicht berücksichtigt werden.

Mehrfachbewerbungen, als Einzelinteressierter sowie als Mitglied einer/mehrerer Arbeitsgemeinschaft/en zur Interessensbekundung sind nicht zulässig. Ein Austausch von Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft zur Interessensbekundung nach Aufforderung zur Angebotsabgabe bedarf der Zustimmung des Auftraggebers, die grundsätzlich nur

bei gleicher fachlicher Qualifikation erteilt wird. Entsprechendes gilt für einen Austausch von im Formblatt zur Interessensbekundung vorgesehenen Nachunternehmern, auf die sich ein Bewerber/eine Arbeitsgemeinschaft zur Interessensbekundung im Interessensbekundungsverfahren zum Nachweis seiner/ihrer Eignung im Auftragsfall berufen hat.

Alle Interessierten, die ein Formblatt zur Interessensbekundung fristgerecht eingereicht haben und die formalen sowie Mindestkriterien/-anforderungen erfüllen, sind für die Wertung zugelassen. Der Auftraggeber wählt anhand der erteilten Auskünfte unter den Interessierten, die nicht ausgeschlossen wurden und die die genannten Anforderungen erfüllen, diejenigen aus, die er zur Angebotsabgabe auffordert.

Die Hansestadt Buxtehude beabsichtigt je Los, mindestens 3 und höchstens 5 Bieter auszuwählen. Die Interessierten mit den höchsten Punktzahlen qualifizieren sich als Teilnehmer für die Angebotsphase. Erfüllen mehrere Interessierte gleichermaßen die Anforderungen und ist die Anzahl der Interessierten nach einer objektiven Auswahl entsprechend der zu Grunde gelegten Kriterien zu hoch, behält sich die Anbieterin vor, analog § 75 (6) Vergabeverordnung (VgV) unter den verbliebenen Interessierten zu lösen oder die Anzahl zu erhöhen.

Die Bewertung erfolgt anhand von zwei einzureichenden Referenzen in den Kriterien vergleichbarer Größe, vergleichbarer Bauaufgabe und vergleichbarer Qualität. Die formalen Anforderungen sowie die Bewertungskriterien und die Bewertungssystematik sind dem Formblatt zur Interessensbekundung (insbesondere S. 6/7) zu entnehmen.

Angebotsphase:

Für das Auswahlverfahren in der Angebotsphase spielt vor allem die differenzierte Konzeption eine entscheidende Rolle. Das sogenannte kooperative Konzept-Preisverfahren bedeutet, dass den Zuschlag nicht zwingend das höchste Preisgebot, sondern das beste Konzept in Verbindung mit

einem angemessenen Preisgebot erhält. Die qualitätsvolle, belastbare Gesamtkonzeption wird mit 80 Prozent bewertet, der gebotene Preis mit 20 Prozent. Damit soll Raum für differenzierte Gestaltungs- und Nutzungskonzepte, für eine durchmischte Struktur der zukünftigen Bewohnerschaft und Nutzungen und eine Langlebigkeit (Resilienz) der Qualitäten, eine sehr hohe Architekturqualität sowie eine nachhaltige Bauweise geschaffen werden.

Derzeit ist vorgesehen, dass das Auswahlgremium auf Grundlage der Angebote eine Empfehlung für eine Anhandgabe ausspricht. Die Hansestadt Buxtehude behält sich jedoch vor, im Verfahren Hinweise zur weiteren Überarbeitung und Anpassung der Konzepte sowohl inhaltlich-konzeptionell wie auch baulich-räumlich zu geben. Da eine Wechselwirkung zwischen den beiden ausgeschriebenen Losen besteht, könnten etwaige Hinweise zur Überarbeitung der Konzepte ggf. Auswirkungen auf jeweils beide Lose der Ausschreibung haben.

Um den Aufwand der Bewerber - insbesondere für ihre planerisch-hochbauliche Auseinandersetzung mit den Neubauten - zu würdigen, wird allen Bietern der Angebotsphase, die ein prüffähiges Angebot eingereicht haben, eine pauschale Aufwandsentschädigung für das Los 3 von insgesamt 2.500 Euro (brutto) und für das Los 5 von 1.500 Euro (brutto) vergütet.

Das Auswahlgremium wird je Los eine Rangfolge, der am besten geeigneten Bewerber aufstellen und eine Empfehlung zur Anhandgabe je Los erarbeiten. Das Auswahlgremium wird sich voraussichtlich wie folgt zusammensetzen: 5 Vertreter aus Verwaltung der Hansestadt Buxtehude, 2 externe Architekten/-innen sowie je 1 politischer Vertreter pro Fraktion. Die Entscheidung über den Zuschlag obliegt dem Rat der Hansestadt Buxtehude.

Sind je Los mehr als 1 Bewerber noch im Verfahren, wird der Rat im Hinblick auf ein eventuelles Nachrückverfahren auch über die Rangfolge entsprechend der erreichten Bewertung entscheiden. Sollte der Erstplatzierte ggf. noch

sein Angebot zurückziehen oder aus sonstigen Gründen aus dem Verfahren ausscheiden, kann die Anhandgabe (der Zuschlag) ohne Wiederholung des gesamten Ausschreibungsverfahrens auch an den Nächstplatzierten erteilt werden. Nach der Ratsentscheidung erfolgt die Benachrichtigung der nicht berücksichtigten Bewerber über den Namen des für die Anhandgabe (den Zuschlag) vorgesehenen Bewerbers.

4.1.2 Teilnahme

Zur Teilnahme am Verfahren sind sowohl Einzelbewerber als auch Bewerbergemeinschaften berechtigt. Bewerbungen können eingereicht werden von Bauherren (z. B. als Selbstnutzer) als Bestandshalter und Projektentwicklern.

Bewerbungen sind für ein oder mehrere Lose möglich. Bei Bewerbung auf mehrere Lose ist eine Präferenzrangfolge anzugeben. „Paketbewerbungen“, d.h. Bewerbungen auf mehrere Lose im Zusammenhang, werden nicht akzeptiert. Bewerbungen für Teilbereiche eines Baufelds werden nicht berücksichtigt, da für die Lose jeweils eine gesamthafte Realisierung des Vorhabens zwingend erforderlich ist. Nach einer Zusage und vor einer Anhandgabe müssen sich Bewerbergemeinschaften innerhalb von vier Wochen in einer geeigneten Rechtsform (z. B. GbR oder GmbH) konstituieren, um schon während der Planungsphase eine einheitliche Geschäftsführung sicherzustellen.

4.1.3 Anbieterin und Zustimmungsvorbehalte

Anbieterin des Grundstücks im Rechtssinne ist die Hansestadt Buxtehude. 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 die Anhandgabe bzw. der Verkauf erfolgt. Die Anbieterin behält sich auch vor, einzelne, mehrere oder alle Bewerber zu Anpassungen der Bewerbungen aufzufordern.

Ansprüche gegen die Grundstücksanbieterin sind aus-

geschlossen, z. B. bei Nichtberücksichtigung von Bewerbungen sowie bei Änderung oder Beendigung (auch ohne Anhandgabe/Verkauf) des Verfahrens insgesamt oder für einzelne Grundstücke. Dies gilt nicht für grob fahrlässig verursachte Schäden.

Sowohl die Anhandgabe als auch der Verkauf bedürfen der Zustimmung durch die zuständigen Gremien. Diese Zustimmungen bleiben vorbehalten. Alle Gespräche und Verhandlungen werden unter diesem Vorbehalt geführt.

4.1.4 Courtage/ Nebenkosten/ Provisionen

Bei der Vermittlung durch einen Makler zahlt die Grundstücksanbieterin keine Courtage. Die mit der Anhandgabe (z. B. im Falle einer Beratung durch einen Dritten) und dem Verkauf anfallenden Kosten trägt der Anhandnehmer/Erwerber. Der Ersatz von Aufwendungen des Anhandnehmers/Erwerbers jeglicher Art ist ausgeschlossen.

4.1.5 Eigentum, Urheberrecht, Haftungsausschluss

Die Bewerbungsunterlagen bleiben Eigentum der Bewerber. 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 zu behalten. Die Bewerbungen 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 Hansestadt Buxtehude, ihren Mitarbeitern bzw. deren Beratern zur Verfügung stehen-

den Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung der Hansestadt Buxtehude 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 der Hansestadt Buxtehude abweichen. Von der Hansestadt Buxtehude gemachte 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 Hansestadt Buxtehude abweichen, übernimmt die Hansestadt Buxtehude keinerlei Haftung. Eine Haftung der Hansestadt Buxtehude für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen ist ausgeschlossen. Die vorstehenden Ausführungen gelten ebenso hinsichtlich der Anbieterin im Rechtssinne.

4.2 Termine und Ablauf des Verfahrens

Start der Interessensbekundung	25.06.2026
Abgabe der Bewerbungen	30.07.2026
Auswahl der Interessensbekundung	KW 33 2026
Einladung der Bieter Angebotsphase	KW 34 2026
Frist schriftliche Rückfragen	KW 39 2026
Abgabe Angebot	KW 44 2026
Auswahlsitzung des Gremiums	KW 49 2026
Abschluss der Anhandgabevereinbarung: vrs. im 1. Quartal 2027	

4.2.1 Fragen und Antworten - und weitere Informationen

Die vollständigen Unterlagen zur Bewerbung im Rahmen des Interessenbekundungsverfahrens, mit sämtlichen Anlagen, werden gegen Registrierung kostenfrei zur Verfügung über die Vergabeplattform DTVP zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Registrierung durch die für die Angebotsphase ausgewählten Bieter ist u. a. eine unterzeichnete Nutzungsvereinbarung für die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Daten einzureichen.

Interessenten haben im Rahmen der Interessenbekundung die Möglichkeit, Rückfragen zum Grundstücksangebot mit der Kennzeichnung des entsprechenden Loses über den Bereich „Kommunikation“ der Vergabeplattform DTVP zu richten.

„Fragen und Antworten“ erhalten in der Vergabeplattform registrierte Bieter über die Bieterkommunikation.

Ein Versand der „Fragen und Antworten“ während des Verfahrens zur Interessenbekundung per E-Mail erfolgt nicht. Es erfolgt kein Versand der Vergabeunterlagen per Post oder E-Mail.

Ein Hinweis auf „Fragen und Antworten“ per E-Mail erfolgt nur dann automatisch aus der elektronischen Vergabe, sofern Sie als Bewerber bzw. Bieter in der Vergabeplattform DTVP registriert sind und als solcher angemeldet mindestens einmal auf die Ausschreibung zugegriffen haben. An alle Interessierten, die anonym die Unterlagen heruntergeladen haben, erfolgt kein Versand der „Fragen und Antworten“ per E-Mail. Es liegt in der Verantwortung der Bewerber die im Rahmen der Registrierung hinterlegte Emailadresse regelmäßig einzusehen.

Verbindlicher Bestandteil der Angebotsunterlagen werden nur die von der Hansestadt Buxtehude bzw. ihren Beauftragten schriftlich veröffentlichten Antworten. Mündliche Auskünfte und Erklärungen besitzen keine Gültigkeit. Falls es erforderlich werden sollte, werden den Bewerbern

im Laufe des Angebotsverfahrens weitere Informationen zur Verfügung gestellt.

4.2.2 Abgabe der Bewerbungen

Die Bewerbungen und Angebote sind in deutscher Sprache abzugeben. Der Erläuterung dienende Unterlagen (Firmenbroschüren, testierte Jahresabschlüsse, Projektbroschüren) können auch in englischer Sprache abgegeben werden.

Spätester Abgabetermin für Bewerbungen ist der
30.07.2026 um 14:00 Uhr.

Spätester Abgabetermin für Angebote wird den Bietern der Angebotsphase mitgeteilt.

Die Angebote sind für die Anbieterin und ihre Beauftragten kostenfrei gegen Eingangsbestätigung in den Bürozeiten von Montag bis Freitag 09.00-17.00 Uhr bei büro lucherhandt & partner, Versmannstraße 32, 20457 Hamburg, in zweifacher Ausfertigung und schriftlicher Form sowie digital in einem verschlossenen Umschlag abzugeben. Auf dem äußeren Umschlag ist deutlich lesbar das Los anzugeben, auf welches sich die Bewerbung bezieht. Ein entsprechender Aufkleber zur Kennzeichnung des Angebots ist für die angebotenen Lose den Anlagen beigelegt.

Postsendungen sind als Einschreiben mit Rückschein aufzugeben. Der Poststempel bzw. Einlieferungsvermerk des Postdienstleisters muss das oben genannte Datum oder einen früheren Tag aufweisen. Der Bieter ist selbst für den termingerechten Eingang der Sendung verantwortlich. Die Grundstücksanbieterin behält sich vor, nicht rechtzeitig eingegangene Angebote nicht zu berücksichtigen.

Die Vorprüfung der Angebote erfolgt in Zusammenarbeit mit der Grundstücksanbieterin durch externen Sachverständigen. Angaben zum Stand des Verfahrens (auch bei längerer Dauer) sind orientierende Hinweise und schaffen keinen Anspruch auf eine zeitlich bestimmte Entscheidung.

4.3 Anhandgabe, Kaufvertrag und Realisierungsphase

4.3.1 Anhandgabephase

Die Anbieterin wird nach Durchlaufen der Angebotsphase und Auswahl der je Los besten Angebote (Ranking) den zuständigen Gremien eine Empfehlung zur Anhandgabe je Los vorlegen. Nach der Zustimmung der Gremien erfolgt die Anhandgabe (Zuschlag) der einzelnen Grundstücke durch die Hansestadt Buxtehude. Diese exklusive Option wird zwischen der Grundstücksanbieterin und dem ausgewählten Bewerber in einer Vereinbarung dargestellt. Darin verpflichtet sich der ausgewählte Bewerber, innerhalb der Anhandgabefrist (in der Regel 6 Monate) und nach Maßgabe der in der Angebotsphase zur Verfügung gestellten Anhandgaberegeln, sein Vorhaben zu entwickeln, die Bebaubarkeit der Grundstücksflächen zu klären, die Nutzung und die Finanzierung zu sichern, eine Baugenehmigung einzuholen sowie den Vertrag zum Grundstückserwerb abschließend zu verhandeln. Als Anhandgaberegeln werden auch die wesentlichen Spezifika des angebotenen Konzeptes und die in den Mindestanforderungen des Grundstücksangebotes dargestellten Rahmenbedingungen der Grundstücksentwicklung (siehe Anlage 05.19 Einverständniserklärung) zugrunde gelegt.

Für die Anhandgabe wird ein nicht rückzahlbares Anhandgabeentgelt in Höhe von 1,5 Prozent des Angebotspreises (ohne Mehrwertsteuer) innerhalb von 14 Kalendertagen nach Abschluss der Anhandgabevereinbarung fällig. Eine Verlängerung der Anhandgabe kann von der Zahlung eines weiteren Anhandgabeentgeltes abhängig gemacht werden. Das Anhandgabeentgelt (ohne Mehrwertsteuer) wird, soweit es zum Abschluss eines Kaufvertrages kommt, auf den Grundstückspreis angerechnet.

4.3.2 Kaufvertrag

Mit dem zum Ende der Anhandgabephase abzuschließenden Kaufvertrag wird die Umsetzung der Nutzungskonzeption bei der Realisierung des Vorhabens und seinem Betrieb mit entsprechenden Nutzungsbindungen, Verpflichtungen zu Ausgleichszahlungen und Vertragsstrafen gesichert. Als wesentliche Bestandteile des Kaufvertrages sind u.a. folgende 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

4.3.3 Realisierungsphase

Nach Vorliegen der Baugenehmigung und Zustimmung des zuständigen Gremiums zum Verkauf erfolgt zeitnah die Beurkundung des Kaufvertrages.

Mit der Bauphase ist üblicherweise die Inanspruchnahme von öffentlichen Flächen als Baustelleneinrichtungsflächen verbunden. Daher wird im engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Kaufvertrag ein (entgeltlicher) Gestattungsvertrag und/oder eine (gebührenpflichtige) Sondernutzungsvereinbarung geschlossen.

5. Anlagen

- 05.01 Datenschutzerhebung
- 05.02 Checkliste Abgabeleistungen
- 05.03 Muster Anhandgabeschreiben
- 05.04 Eckdaten Kaufvertragsgestaltung
- 05.05 Bebauungsplan Nr. 111 und Begründung zum Bebauungsplan
- 05.06 Zeichengrundlage / Ausbauplanung (Stand: 04.05.2021)
- 05.07 Unterlagen Fernwärme
- 05.08 Baugrunderkundungen
- 05.09 Planunterlagen und Fotos Lärmschutzwall
- 05.10 Konzept Freianlagen
- 05.11 Lageplan Baufelder
- 05.12 Luftbild
- 05.13 Fotos Bestandssituation
- 05.14 Vordruck Mindestkaufpreis und Angebotskaufpreis bzw. Mindesterbpachtzins und Angebotszins
- 05.15 Vordruck Erläuterungsbericht
- 05.16 Vordruck Flächenkennwerte
- 05.17 Vordruck Verfassererklärung
- 05.18 Vordruck zur Kennzeichnung des Angebots
- 05.19 Vordruck Einverständniserklärung
- 05.20 Berechnungshilfe GRZ I und GRZ II
- 05.21 Hinweise zu Stellplätzen und Fahrradplätzen

TERMINE KONZEPTVERGABE GISELBERTSTRASSE

Interessensbekundung

Start der Interessensbekundung	25.06.2026
Abgabe der Bewerbungen	30.07.2026
Auswahl im Teilnahmewettbewerb	KW 33 2026

Vorraussichtliche Terminplanung Angebotsphase

Einladung der Bieter Angebotsphase	KW 34 2026
Frist für schriftliche Rückfragen	KW 39 2026
Abgabe für Angebot	KW 44 2026
Auswahlsitzung des Gremiums	KW 49 2026

Abschluss der Anhandgabevereinbarung:
voraussichtlich im

1. Quartal 2027