

Interessenbekundungsverfahren Erwerb Neubauten

Vorbemerkung

Die Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (www.neuwoges.de) ist ein regional marktführendes großes kommunales Wohnungsunternehmen in einer oberzentralen Kreisstadt in Mecklenburg-Vorpommern. Wir stellen in unserem Kerngeschäft Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung in unterschiedlichsten Qualitäten und Lagen zur Verfügung. Daneben befassen wir uns mit vielfältigen Aufgaben rund um die Immobilie. Mit rund 12.000 Wohnungen, mehr als 300 Gewerbeeinheiten, Plätzen in Wohn- und Pflegeheimen sowie mehreren 1.000 Stellplätzen und Garagen, sind wir der größte Vermieter vor Ort. Darüber hinaus verwalten wir mehr als 6.000 Einheiten unterschiedlichster Nutzungsart für andere Immobilieneigentümer. Auch in der Entwicklung, Erschließung und Optimierung von Immobilien sind wir aktiv.

Im Rahmen unserer Bestandsentwicklungsstrategie streben wir unter anderem auch eine jährlich neu zu bauende Zahl von Mietwohnungen in der Stadt Neubrandenburg an. Aufgrund der zeitlichen Entwicklung unserer eigenen Neubauprojekte werden wir in den Jahren 2019 und 2020 keine Mietwohnungen selbst fertigstellen können. Daher suchen wir geeignete Neubauobjekte bzw. -projekte im Ankauf.

Projektbeschreibung

Gesucht werden Projektträger (Grundstückseigentümer, Bauträger u. ä.) die uns Projekte oder Objekte auf ihren eigenen Grundstücken in der Stadt Neubrandenburg zum Kauf anbieten können, bei denen Mietwohnungen in der technischen Spezifikation entsprechend der Anlage entstehen. Wesentlich sind für uns die Fertigstellung der Objekte in den Jahren 2019 oder 2020.

Objekte in einer Größenordnung zwischen 10 und 20 Wohnungen je Haus werden von uns bevorzugt. Insgesamt suchen wir eine Wohnungszahl von bis zu 60 Stück je Jahr. Eine marktgerechte Preisgestaltung setzen wir voraus. Mit dem Interessenten sollen noch im Monat Mai 2019 die Verhandlungen aufgenommen und möglichst auch abgeschlossen werden.

Interessenbekundung

Bitte senden Sie uns Ihre Interessenbekundung bis zum 17.05.2019 an folgende Adresse:
Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH
Vergabestelle
Heidenstr. 6
17034 Neubrandenburg.

Bitte senden Sie Ihre Unterlagen in einem verschlossenen Briefumschlag mit der Aufschrift „Interessenbekundungsverfahren Erwerb Neubauten“ ein.

Anlage: Funktionale Leistungsbeschreibung zum Interessenbekundungsverfahren

1.1 Grundsätzliche Anforderungen

Alle baurechtlichen Normen, Vorschriften und Forderungen aus der LBO Mecklenburg-Vorpommern müssen erfüllt sein. Die Vorgaben der Richtlinie Wohnungsbau Sozial des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.01.2019 müssen eingehalten sein. Entsprechend ihrer Funktion haben die einzelnen Bauteile den gesetzlich vorgeschriebenen Anforderungen bezüglich Wärmeschutz, Luftdichtheit, Feuchteschutz und Brandschutz zu genügen. Der Schallschutz soll den erhöhten Anforderungen gemäß Beiblatt 2 zur DIN 4109-1989 entsprechen. Die Elektroinstallation soll der RAL-RG 678, Ausstattungswert 2 entsprechen. Alle Gebäude und -teile sowie die Freianlagen müssen behördlich genehmigt und vor Übergabe an den AG von den entsprechenden Stellen abgenommen sein.

1.2 Städtebauliche und architektonische Qualität

Die Angebote sollen eine qualitätsvolle Bauwerkgestaltung enthalten. Die Architektur soll gestalterisch ansprechend und wertig sein.

1.3 Funktionale Qualität

1.3.1 Wohnungsschlüssel

Die Wohnungen sollten vorrangig als 2-RWE und 3-RWE geplant sein, in geringem Umfang sind auch 4-RWE möglich. Insgesamt sollen die Neubauten bis zu 50 bis 60 WE umfassen. Von den zu planenden Wohnungen sind ca. 10% Wohneinheiten rollstuhlgerecht zu errichten. Die vorgesehenen Wohnungsgrößen und -zuschnitte sollen eine Mischung unterschiedlicher Nutzergruppen begünstigen.

1.3.2 Verkehrsflächen, Erschließung, Abstellmöglichkeiten

Hierzu gelten folgende Anforderungen:

- Minimierung von Verkehrsflächen - hohe Ausnutzung an Wohnflächen (> 75 % Wohn-/ Nutzfläche zu BGF)
- barrierefreier Hauseingang
- wind- und wettergeschützter Eingangsbereich
- Ausstattung mit Aufzug, sodass alle Wohnungen über Aufzug erreichbar sind
- je Wohnung ist ein Mieterkeller/Abstellraum nachzuweisen
- Abstellmöglichkeit (abschließbar) für Kinderwagen, Elektro-Rollstühle (mit entsprechenden Anschlüssen) und Fahrräder barrierefrei im EG

1.3.3 Grundrissgestaltung und Möblierbarkeit der Wohnungen

Bei der Grundrissgestaltung sollte berücksichtigt sein:

- Berücksichtigung der Himmelsrichtungen für Wohnungsausrichtung
- ausreichende Belichtung der Aufenthaltsräume aus Gründen des Wohnkomforts sowie der Energieeffizienz
- kompakte und flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse
- Platz für Garderobe im Wohnungszugangsbereich
- optimierte Flur- und Verkehrsflächen in der Wohnung
- Nachweis von ausreichend Abstellflächen in Wohnung
- möglichst keine gefangenen Räume und Schlauchzimmer
- alle Wohnungen mit gut geschnittenen Balkonen, Loggien oder anderen baulich geschützten Freisitzen (Mindesttiefe von 1,50 m; Größe ca. 4 m²) und schwellenlosem Austritt
- alle Wohnungen barrierefrei
- lichte Raumhöhen von mindestens 2,65 m

- Innentüren mit einer lichten Durchgangsbreite von mind. 80 cm
- Nachweis einer Standardmöblierung entsprechend der Wohnungsgrößen
- Bäder: Hauptbad nicht kleiner als 4 m²
- ab 4-Zimmer-Wohnungen: zusätzliches Gäste-WC oder zweites Bad
- Anschlussmöglichkeit und Stellplatz für Waschmaschine im Bad oder im Abstellraum

Im Sinne einer langfristigen Vermietbarkeit der Wohnungen ist ein Nachweis für die Funktionsfähigkeit bzw. die Möblierbarkeit der Wohnung zu erbringen, bei dem Abwicklungslängen und Organisation von Einbauten und Schränken sowie die Möblierbarkeit mit Normmöbeln berücksichtigt werden.

1.3.4 Küchen

Küchen stets mit Fenster oder mindestens ausreichender Entlüftung (Küchen mit Fenstern sind grundsätzlich wünschenswert, Priorität hat jedoch ein wirtschaftlicher Grundriss). Grundrissgestaltung für Standardmöblierung und Anschlüsse für Spüle, Herd, Geschirrspüler und Gefrier-/ Kühlschränke.

1.3.5 Interne Erschließung

Eine barrierefreie Erschließung aller Ebenen, Berücksichtigung von gemeinschaftlich zu nutzenden Abstellflächen für Fahrräder, Mobilitätshilfen und Ähnlichem sowie die dazugehörige technische Erschließung wird vorausgesetzt. Die Anzahl der Erschließungsbereiche soll wirtschaftlich vertretbar sein und die Anzahl der WE pro Aufgang 10 bis 15 WE nicht überschreiten. Die Anordnung von Treppen-/häusern und Aufzügen zur Erschließung der Gebäude, Etagen und Nebenräume muss optimal und kostengünstig sein.

1.3.6 Äußere Erschließung/Außenanlagen

Abfall- und Wertstoffbehälterplätze für Container sind einzuhausen bzw. in die Gebäude zu integrieren. Entsorgungsfahrzeuge müssen ohne Wenden alle Entsorgungsplätze erreichen können. Die Lage der Entsorgungsplätze soll die Forderungen der Abfallbeseitigungssatzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte einhalten.

Zugänge zum Haus müssen barrierefrei sein. Alle auf dem Grundstück befindlichen Anlagen müssen über befestigte Wege erreichbar sein. Sämtliche befestigte Flächen müssen ausreichend ausgeleuchtet sein. Unbefestigte Flächen müssen mit Rasen versehen oder bepflanzt sein. Auf dem Grundstück ist ein zur Gesamtwohnungszahl adäquater Spielplatz nachzuweisen.

Für jede Wohnung muss ein innerer oder äußerer Stellplatz in 2,50 m Breite vorhanden sein. Vor jedem Gebäude muss eine Abstellvorrichtung für mindestens 6 Fahrräder sein.

1.4 Ökologische Qualität / Nachhaltigkeit und Energiekonzept

Die Angebote sollen die Verwendung langlebiger, robuster und die Wohngesundheit wahrender Materialien vorsehen.

Bei der Konzeption der Projekte soll auf die Wahrung eines geringen Treibhauspotenzials bei der Herstellung, Nutzung und Entsorgung des Bauwerks - also entlang des gesamten Lebenszyklus - geachtet werden.

Das Angebot ist unter dem Aspekt des energieoptimierten Bauens im Sinne innovativer, energie- und kosteneffizienter Gebäudekonzepte zu erstellen. Das Gebäude muss entsprechend den Anforderungen der gültigen EnEV (EnEV 2016) konzipiert sein.

Es wird ein Gebäudekonzept erwartet, das die folgenden Ziele hinsichtlich der Energieeffizienz und Nachhaltigkeit ausgewogen berücksichtigt:

- Beachtung von Ressourceneffizienz.
- Sicherstellung eines geringen Energiebedarfs (Gebäude, Anlagentechnik)
- Optimierung der Tageslichtnutzung
- langfristige und flexible Nutzungsqualität
- guter Komfort und Behaglichkeit

- hohe wärmeschutztechnische Qualität, Fugendichtheit und wärmebrückenfreie Konstruktionen der Gebäudehülle
- Einsatz regenerativer Energien bzw. Kombinationen von regenerativen Energien mit fossilen Energieträgern

1.5 Technische Qualität

Technologieoffenheit

Das Verfahren ist grundsätzlich technologieoffen. Es können verschiedene Bauweisen mit einem hohen Maß an Standardisierung, die zeit- und kostensparendes Bauen ermöglichen, angeboten werden (massiv, Skelett, Stahl, Stahlbeton, Holz, Holzhybrid, Fertigteile, ganze Module etc.). Ein hohes Maß an Standardisierung, das zeit- und kostensparendes Bauen befördert, wird erwartet.

Anwendung innovativer Bauweisen

Der Einsatz innovativer Bauweisen zur Erzielung von Skaleneffekten wird begrüßt.

Wirtschaftliche Umsetzung der Haustechnik

Eine wirtschaftliche Anordnung der Haustechnikstränge wird erwartet.

In allen technischen Betriebsräumen und Technikflächen ist eine ausreichende Arbeits- und Bewegungsfläche vor bzw. an den Geräten und Anlagen zu gewährleisten.

Mit einer angepassten Planung der technischen Gebäudeausrüstung sollte eine Reduzierung der Eingriffe in die konstruktiven Bauteile erreicht und auf technische Bauteile mit hohen Energie- und Wartungsaufwendungen verzichtet werden.