

NIEDERSCHRIFT

über die Sitzung des Gemeinderates Hargesheim am 29. April 2021

anwesend waren:

unter dem Vorsitz von
Ortsbürgermeister Grün, Haiko

die Ratsmitglieder:

2. Beig. Glöckner, Manfred
Fluhr, Michael
Gorg, Thorsten
Heckmann, Andreas
Ries, Frank
Rabold, Heidi
Rabold, Thomas
Dr. Pertler, Manfred
Wolf, Anke
Vinke, Sabine
Merz, Jochen
Alsentzer, Oliver
Eß, Christoph
Gauza, Gernot
Nies, Matthias
Orben, Torsten
Gauza, Thomas
Pflügl, Kai-Uwe
Comtesse, Markus

es fehlte entschuldigt:

Ebertz, Birgit

ferner waren anwesend:

Erster Beigeordneter Schwerbel,
Heinz-Martin, von der Verbandsge-
meindeverwaltung Rüdesheim,
Schriftführer Eckes, Bruno, sowie
zwei Vertreter der Presse

Verhandelt, Hargesheim den 29.04.2021

In der heute stattgefundenen Sitzung, zu der die Ratsmitglieder ordnungsgemäß eingeladen worden waren, wurde folgendes beraten und beschlossen.

Vor Beginn der Sitzung wurde die Beschlussfähigkeit festgestellt.

Einwendungen gegen die Tagesordnung wurden nicht erhoben.

Vor Eintritt in die Tagesordnung bat Ortsbürgermeister Grün den Tagesordnungspunkt 4.a) zu erweitern um „und drei Räume in der Kindertagesstätte“, womit der Gemeinderat sich einstimmig einverstanden erklärte.

TAGESORDNUNG

- öffentlich -

1. Beratung und Beschlussfassung über einen Antrag der Fraktion BfH – Bürger für Hargesheim, Errichtung eines Fahrradparcours (Pump-Track)
2. Beratung und Beschlussfassung über Infrastrukturprojekte
 - a) Beauftragung zur Aktualisierung des Kosten- und Ausführungsplans der Straßenanbindung mit „Verschwenkung“ an den „Winzenheimer Kreisel/K49“ sowie Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe
 - b) Beauftragung eines Fachbüros zur Überarbeitung des Bebauungsplans „Straußberg – Hardrech – Im Flürchen – Auf dem Bauernstück“ i.V.m. TOP 2.a) sowie Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe
 - c) Beauftragung für die Grundlagenplanung und Kostenschätzung für den evtl. Ausbau der Kirchstraße sowie Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe
 - d) Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Änderung von vorgesehenen Wohnbauflächen in Landwirtschaftsflächen
3.
 - a) Beratung und Beschlussfassung zu Bepflanzungsarbeiten für die Ausgleichsflächen für die Baugebiete „Auf dem Bauernstück“ und „Straußberg – Hardrech – Im Flürchen – Auf dem Bauernstück“
 - b) Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe
4.
 - a) Beratung und Beschlussfassung über die Neuanschaffung von Rollläden für die Grundschule und für drei Räume in der Kindertagesstätte
 - b) Ermächtigung der Verwaltung zur Ausschreibung der Maßnahme und Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe
5. Beratung und Beschlussfassung über den Verkauf von Flächen durch die Ortsgemeinde Hargesheim im Bereich „Auf dem Bauernstück“
 - a) Vergabeverfahren
 - b) Verkaufsbedingungen
 - c) Bewertungsmatrix
 - d) Ermächtigung zur Vergabe an den Vergabeausschuss
 - e) Beauftragung des Ortsbürgermeisters zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages
 - f) Bildung eines Vergabeausschusses, Festlegung seiner Aufgaben und Befugnisse sowie der Zusammensetzung und Zahl der Ausschussmitglieder
6. Beratung und Beschlussfassung über einen Befreiungsantrag zum Bebauungsplan im Teilgebiet „Obere Wiese“

- nichtöffentlich –

7. Grundstücksangelegenheiten
8. Grundstücksangelegenheiten

Zu TOP 1:

Beratung und Beschlussfassung über einen Antrag der Fraktion BfH – Bürger für Hargesheim, Errichtung eines Fahrradparcours (Pump-Track)

Ortsbürgermeister Grün erteilte Herrn Dr. Pertler das Wort, welcher für die BfH den Antrag auf Errichtung eines Fahrradparcours (Pump-Track) erläuterte und begründete.

Es werde die Gemeindeverwaltung gebeten, in zentraler Lage bzw. im Bereich des Sportgeländes einen geeigneten Platz zu suchen.

Ortsbürgermeister Grün stellte hierzu fest, dass außer einem geeigneten Platz auch die baulichen Voraussetzungen zur Anlage eines entsprechenden Parcours geprüft werden müssten und eine solche Maßnahme Kosten von ca. 15.000 € bis 20.000 € verursachen werde.

Der Gemeinderat nahm den Vorschlag zur Fassung eines dahingehenden Grundsatzbeschlusses im Anschluss an die Aussprache einstimmig an.

Zu TOP 2:

Beratung und Beschlussfassung über Infrastrukturprojekte

- a) **Beauftragung zur Aktualisierung des Kosten- und Ausführungsplans der Straßenanbindung mit „Verschwenkung“ an den „Winzenheimer Kreisel/K49“ sowie Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe**

Ortsbürgermeister Grün stellte eingangs seiner Ausführungen fest, dass der Gemeinderat darüber entscheiden müsse, ob die Infrastruktur für die Ortsgemeinde verbessert oder aber der Status quo erhalten werden sollte. Die unter dem nachfolgenden Punkt b) ggf. vorzunehmende Überarbeitung des bestehenden Bebauungsplanes „Straußberg – Hardrech – Im Flürchen – Auf dem Bauernstück“ führe zu weiterem Verkehrsaufkommen in der Ortslage Hargesheim, sodass auch unter dieser Berücksichtigung entsprechender Planüberlegungen eine zusätzliche Zufahrtsstraße in die Ortsgemeinde Hargesheim und eine Entlastung der Ortslage durch die Anbindung der Ortsgemeinde Hargesheim an den Winzenheimer Kreisel/K49 neu aufgegriffen werden sollte. Ein bereits vorliegender Kosten- und Ausführungsplan müsse ggf. neu gerechnet und angepasst werden. Ortsbürgermeister Grün informierte anhand von Planunterlagen mittels Beamerprojektion über eine mögliche Straßenführung über Flächen auf dem Gebiet der Ortsgemeinde Hargesheim und der Nachbargemeinde Guldental bis an den vorhandenen Winzenheimer Kreisel.

Im Zuge der sich anschließenden Aussprache schlug die FWG auch eine Prüfung einer Trassenvariante ohne Verschwenkung ebenso vor wie die Planung eines Fahrradweges entlang der neuen Zufahrtsstraße.

Nach weiterer eingehender Aussprache beschloss der Gemeinderat die Aktualisierung des Kosten- und Ausführungsplanes der Straßenanbindung an den „Winzenheimer Kreisel/K49“ mit den zwei vorgeschlagenen Trassenvarianten, unter Berücksichtigung von Verkehrssicherheitsaspekten, der vorgesehenen Parkfläche gegenüber der ADS, einem Fahrradweg sowie einer Kostenschätzung für zukünftige Unterhaltungskosten dieser Gemeindestraße einstimmig.

Im Anschluss daran ermächtigte der Gemeinderat den Ortsbürgermeister einstimmig zur Auftragsvergabe.

b) Beauftragung eines Fachbüros zur Überarbeitung des Bebauungsplans „Straußberg – Hardrech – Im Flürchen – Auf dem Bauernstück“ i.V.m. TOP 2.a) sowie Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe

Die Ratsmitglieder Fluhr, Michael, Eß, Christoph, Gauza, Gernot, sowie Gauza, Thomas, nahmen an der Beratung und Beschlussfassung zu diesen Tagesordnungspunkt wegen Befangenheit gemäß § 22 GemO nicht teil und im Zuschauerraum Platz.

Ortsbürgermeister Grün informierte den Gemeinderat darüber, dass ein großer Teil des bestehenden Bebauungsplans „Straußberg – Hardrech – Im Flürchen – Auf dem Bauernstück“ noch nicht zur Umsetzung gelangt sei und ggf. überarbeitet werden oder aber aus der Bebauungsplanung und dem bestehenden Flächennutzungsplan herausgenommen werden müsse, wenn die Ortsgemeinde Hargesheim die Möglichkeit erhalten wolle, dann ggf. an anderer Stelle ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen und damit ein Neubaugebiet zu errichten.

Er schlug aus diesem Grunde vor, den bestehenden Bebauungsplan durch ein Fachbüro überarbeiten zu lassen.

Im Zuge der sich anschließenden eingehenden Aussprache im Gemeinderat schlug das Ratsmitglied Merz, Jochen, vor, als Variante zur Überarbeitung dieses vorhandenen Bebauungsplans ggf. ein Neubaugebiet in Verlängerung des Baugebietes „Dalbach“ als Alternative mitzuüberdenken.

Ein im Zuge der weiteren Diskussion gestellter Antrag des 2. Beigeordneten Glöckner, Manfred, auf Vertagung dieses Tagesordnungspunktes 2.b) in den Bauausschuss lehnte der Gemeinderat mit 3 Ja-Stimmen bei 10 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen ab.

Dem dahingehenden Vorschlag von Ortsbürgermeister Grün auf Beauftragung eines Fachbüros zur Überarbeitung des Bebauungsplanes „Straußberg – Hardrech – Im Flürchen – Auf dem Bauernstück“ und der Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe stimmte schlussendlich der Gemeinderat mit 12 Ja-Stimmen bei 2 Nein-Stimmen und 2 Enthaltungen mehrheitlich zu.

c) Beauftragung für die Grundlagenplanung und Kostenschätzung für den evtl. Ausbau der Kirchstraße sowie Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe

Die Ratsmitglieder Dr. Pertler, Manfred, Ries, Frank, Gauza, Gernot, Gauza, Thomas, sowie Orben, Torsten, nahmen an der Beratung und Beschlussfassung zu diesem Tagesordnungspunkt wegen Befangenheit gem. § 22 GemO nicht teil und im Zuschauerraum Platz.

Ortsbürgermeister Grün schlug eine Grundlagenplanung zum eventuell notwendigen Ausbau der Kirchstraße vor und stellte die Angelegenheit im Gemeinderat zur Diskussion, wo eine eingehende Aussprache erfolgte. Im Zuge der Beratung beantragte das Ratsmitglied Eß, Christoph, namens der SPD-Fraktion die Vertagung dieses Tagesordnungspunktes 2.c) bis zu dem Zeitpunkt, in welchem konkrete Ergebnisse zu den zuvor beschlossenen Tagesordnungspunkten 2.a) und 2.b) vorliegen.

Als Antrag zur Geschäftsordnung ließ Ortsbürgermeister Grün über diesen Antrag abstimmen, welcher im Anschluss daran durch den Rat mit 6 Ja-Stimmen und 9 Nein-Stimmen abgelehnt wurde.

Den Vorschlag von Ortsbürgermeister Grün, die Grundlagenplanung und Kostenschätzung für den eventuellen Ausbau der Kirchstraße in Auftrag zu geben, beschloss der Gemeinderat schlussendlich mit 11 Ja-Stimmen und 1 Nein-Stimme bei 3 Enthaltungen.
Die Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur entsprechenden Auftragsvergabe beschloss der Gemeinderat einstimmig bei 4 Enthaltungen.

d) Antrag zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Änderung von vorgesehenen Wohnbauflächen in Landwirtschaftsflächen

Nach eingehender Diskussion im Gemeinderat beschloss auf Antrag der CDU-Fraktion der Gemeinderat einstimmig, diesen Tagesordnungspunkt auf die nächste Gemeinderatssitzung zu vertagen.

Zu Top 3:

a) Beratung und Beschlussfassung zu Bepflanzungsarbeiten für die Ausgleichsflächen für die Baugebiete „Auf dem Bauernstück“ und „Straußberg – Hardrech – Im Flürchen – Auf dem Bauernstück“

Ortsbürgermeister Grün, Haiko, informierte den Gemeinderat über notwendige Bepflanzungsarbeiten für Ausgleichsflächen. Entsprechende Unterlagen lagen allen Ratsmitgliedern vor.

Der Durchführung einer entsprechenden Ausschreibung stimmte der Gemeinderat einstimmig zu.

b) Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe

Die Ermächtigung an den Ortsbürgermeister zur Auftragsvergabe nach Ausschreibung zu vorstehendem Tagesordnungspunkt 3.a) stimmte der Gemeinderat einstimmig zu.

Zu Top 4:

a) Beratung und Beschlussfassung über die Neuanschaffung von Rollläden für die Grundschule und für drei Räume der Kindertagesstätte

b) Ermächtigung der Verwaltung zur Ausschreibung der Maßnahme und Ermächtigung des Ortsbürgermeisters zur Auftragsvergabe

Ortsbürgermeister Grün, Haiko, erläuterte die notwendigen Maßnahmen zur Neuanschaffung von Rollläden für die Grundschule sowie zur erstmaligen Anschaffung von Rollläden für die Kindertagesstätte.

Der Gemeinderat stimmte grundsätzlich der Neuanschaffung entsprechender Einrichtungen wie von Ortsbürgermeister Grün vorgeschlagen einstimmig ebenso zu wie der Ermächtigung an die Verwaltung zur Ausschreibung der Maßnahme und an den Ortsbürgermeister zur abschließenden Auftragsvergabe.

Zu Top 5:

Beratung und Beschlussfassung über den Verkauf von Flächen durch die Ortsgemeinde Hargesheim im Bereich „Auf dem Bauernstück“

a) Vergabeverfahren

Der Gemeinderat beschloss, die Grundstücke Flur 1 Parzellennummer 282, 283 und 378 im Zuge eines qualifizierten Bieterverfahrens gemäß der Anlage 1 (Vorbemerkung zum Vergabeverfahren) zu vergeben und zu verkaufen. Der Beschluss erging einstimmig.

b) Verkaufsbedingungen

Der Gemeinderat beschloss die in der Anlage 1 (Vorbemerkung) aufgeführten allgemeinen Vertragsbedingungen (Nr. 1-8) einstimmig.

c) Bewertungsmatrix

Der Gemeinderat beschloss die in der Anlage 2 beigefügte Bewertungsmatrix einstimmig.

d) Ermächtigung zur Vergabe an den Vergabeausschuss

Der Gemeinderat beschloss, den noch zu bildenden Vergabeausschuss zur ermächtigen, unter Beachtung und Anwendung der Beschlüsse a-c den Verkauf der Grundstücke abschließend zu vergeben, einstimmig.

e) Beauftragung des Ortsbürgermeisters zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages

Der Gemeinderat beschloss, den Ortsbürgermeister zu beauftragen, nach Abschluss des Vergabeverfahrens den Grundstückskaufvertrag auf Grundlage des verbindlichen Angebotes und Planungskonzeptes des Investors, der den Zuschlag erhalten hat, abzuschließen, einstimmig.

f) Bildung eines Vergabeausschusses, Festlegung seiner Aufgaben und Befugnisse sowie der Zusammensetzung und Zahl der Ausschussmitglieder

Der Gemeinderat beschloss zum Verkauf von Grundstücken in einem qualifizierten Bieterverfahren die Bildung eines Vergabeausschusses, über dessen Aufgaben und Befugnisse und über die Zusammensetzung und Zahl der Ausschussmitglieder. Mitglied in diesem Vergabeausschuss sind danach der Ortsbürgermeister, der 1. Ortsbeigeordnete, der 2. Ortsbeigeordnete, der 3. Ortsbeigeordnete, vier vom Gemeinderat auf Vorschlag der vier Fraktionen gewählte Vertreter, der Bürgermeister der Verbandsgemeinde Rüdesheim, der Kämmerer der Verbandsgemeinde Rüdesheim sowie ein vom Gemeinderat beauftragter Architekt/Fachingenieur.

Dieser Beschluss erging einstimmig.

Dem Gemeinderat wurden im Anschluss daran von den Fraktionen folgende Ausschussmitglieder vorgeschlagen:

Ratsmitglied Fluhr, Michael - CDU-Fraktion
Ratsmitglied Eß, Christoph - SPD-Fraktion
Ratsmitglied Gauza, Thomas - FWG-Fraktion
Ratsmitglied Dr. Pertler, Manfred - BfH-Fraktion.

Der Gemeinderat wählte im Anschluss daran die vorstehend vorgeschlagenen Ausschussmitglieder in den Vergabeausschuss einstimmig.

Zu Top 6:

Beratung und Beschlussfassung über einen Befreiungsantrag zum Bebauungsplan im Teilgebiet „Obere Wiese“

Einem vorliegenden Befreiungsantrag zum Bebauungsplan im Teilgebiet „Obere Wiese“, bei welchem beantragt wurde, einen geplanten Baukörper um 90 Grad zu drehen, stimmte nach eingehender Beratung der Gemeinderat mit 10 Ja-Stimmen bei 7 Nein-Stimmen und 3 Enthaltungen mehrheitlich zu.


Ortsbürgermeister


Schriftführer

TOP (5)



Allgemeine Vorbemerkungen

- I. Die Ortsgemeinde Hargesheim beabsichtigt den Verkauf von Grundstücken im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Auf dem Bauernstück“, 1. Änderung und Erweiterung. Es handelt sich um die Grundstücke Flur 1 Parzellen-Nr. 282 (3.109 m²), 283 (3.725 m²) und 378 (2.215 m²) mit einer Gesamtfläche von 9.049 m². Die Fläche ist im beigefügten Lageplan gelb markiert.

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass die Grundstücksflächen im Zuge eines qualifizierten Bieterverfahrens vergeben und verkauft werden. Dabei soll nicht nur der gebotene Kaufpreis entscheidend für die Vergabe sein, sondern auch verschiedene Kriterien, die in einer entsprechenden Bewertungsmatrix festgelegt wurden. Die Gemeinde Hargesheim verspricht sich davon, dass dadurch die künftige Nutzung der beschriebenen Grundstücksfläche im Sinne und Interesse der Gemeinde optimiert werden kann. Außerdem wurden bestimmte künftige Nutzungen für die Flächen vom Gemeinderat ausgeschlossen und allgemeine grundsätzliche Verkaufsbedingungen beschlossen.

Das Bieterverfahren soll in der Weise durchgeführt werden, dass sich mit der öffentlichen Ausschreibung jeder mit einem entsprechenden Planungskonzept bis zum _____.2021 (ca. 10 Wochen nach Ausschreibungsveröffentlichung) bewerben kann. Jeder Bewerber (Investor) hat die Möglichkeit, sein Konzept im Vergabegremium der Ortsgemeinde Hargesheim vorzustellen. Im Zuge dieser Vorstellung wird das Vergabegremium anhand der Vorstellung und des Konzeptes die Punkte anhand der beigefügten Bewertungsmatrix festlegen. Der Bewerber mit der höchsten Punktzahl hat dann den Zuschlag zu erhalten.

Wie bereits dargestellt, wurden bestimmte künftige Nutzungen für die Flächen ausgeschlossen. Das sind Schnellrestaurants, Spielcasinos o. ä., Bordelle, großflächiger Einzelhandel sowie jegliche Versammlungsstätten, Verwaltungsgebäude und Zweckgebäuden von politischen und/oder religiösen Organisationen. Ebenfalls ist die Planung von Wohn- oder Reihenhäusern nicht gewünscht. Favorisiert werden dagegen seniorengerechte bzw. altengerechte Einrichtungen/Gebäude). Projekte des „Betreuten Wohnens“, Generationenübergreifende Wohnprojekte, ökologisch nachhaltige Wohnprojekte, u. ä. sind zwar möglich, jedoch idealerweise in Kombination mit den vorgenannten

Wohnformen. Hotelanlagen sind ebenfalls möglich, rangieren bei den Vorstellungen der Gemeinde hinter altersgerechtem/betreuten Wohnen sowie nachhaltigen und/oder generationenübergreifenden Wohnprojekten.. Das Projekt kann in einem räumlichen Umfang von bis zu 10 % auch diverse Nebennutzungen beinhalten, wie z. B. kleinere Einzelhandelsbetriebe, nicht störende Kleingewerbe (z. B. Friseure), Freiberufler, medizinische Einrichtungen und Tages-Gaststätte oder Café. Im Übrigen gelten die vom Bebauungsplan allgemein bzw. u. U. ausnahmsweise zugelassenen Nutzungsmöglichkeiten.

Die Gemeinde Hargesheim hat folgende allgemeine Vertragsbedingungen beschlossen:

1. Das Mindestgebot für den Verkaufspreis beträgt 1.400.000,00 € für die oben beschriebene gesamte Grundstücksfläche.
2. Die Grundstücke werden seitens der Gemeinde Hargesheim baureif voll erschlossen. Dies beinhaltet die äußere Erschließung der Grundstücke: Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung und Straßenbau ohne Hausanschlüsse im späteren Privatbereich. Alle anderen Versorgungsleitungen (Strom, Gas, Fernmelde, Breitband etc.) hat der Bewerber (Investor) mit dem jeweiligen Versorger in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten abzustimmen. Die innere Erschließung des Grundstücks (Versorgungsleitungen Zufahrten, Stellplätze etc.) ist ebenfalls Sache des Käufers.
3. Grundlage für die Erstellung des Konzeptes ist der aktuell geltende Bebauungsplan „Auf dem Bauernstück“, 1. Änderung und Erweiterung, vom 11.11.2019. Änderungen dieses Bebauungsplanes können, soweit dies gesetzlich möglich ist und den Vorgaben der Ortsgemeinde Hargesheim entspricht, an das Konzept des Käufers angepasst werden (siehe auch hierzu die ergänzenden Erläuterungen in der Folge dieser Vorbemerkungen).
4. Das Konzept (die Planung) des Bewerbers wird als Verpflichtung Bestandteil des Kaufvertrages.
5. Der Bewerber (Investor) verpflichtet sich zur Fertigstellung des Bauvorhabens innerhalb von drei Jahren nach Kaufvertragsabschluss. Bei einer notwendigen Änderung des o. a. Bebauungsplanes ist zu vereinbaren, dass die Fertigstellung und Nutzung des Bauvorhabens innerhalb von drei Jahren nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung zu erfolgen hat.
6. Der Bewerber (Investor) verpflichtet sich, mit seinem Planungskonzept die gesetzlich vorgeschriebene Zahl der Stellplätze um mind. 50 % zu überschreiten. Nach Umsetzung und Fertigstellung des Projektes ist dies auch der Gemeinde Hargesheim nachzuweisen.
7. Der Bewerber (Investor) verpflichtet sich, innerhalb von sechs Monaten nach Vertragsabschluss die Antragsunterlagen zur Erteilung einer Baugenehmigung einzureichen. Für den Fall einer notwendigen Änderung des o. a. Bebauungsplanes ist zu vereinbaren, dass die Antragsunterlagen zur Erteilung einer Baugenehmigung innerhalb von zwei Monaten nach Rechtskraft der Bebauungsplanänderung einzureichen sind.

8. Die Kosten des Grunderwerbs (Grunderwerbssteuer, Notarkosten, etc.) trägt der Erwerber. Die Vermessungskosten der Teilflächen im Bebauungsplangebiet für die Bildung der Grundstücke für die öffentlichen und privaten Zwecke trägt die Ortsgemeinde Hargesheim.
9. Das Planungskonzept als Bestandteil des verbindlichen Angebots wird als Anlage zwingender Bestandteil des notariellen Grundstückskaufvertrages. Das gleiche gilt für den mit dem Planungskonzept vorzulegenden Finanzierungsplan. Spätestens bei Vertragsabschluss ist die Finanzierung des Projektes durch die Vorlage von hierzu geeigneten Dokumente nachzuweisen.

Zu 3) Der Bebauungsplan kann bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim, Fachbereich Bauen, Frau Seus, Tel. 0671/371-220, E-Mail: christine.seus@vg-ruedesheim.de angefordert werden oder über die Homepage der Verbandsgemeinde www.vg-ruedesheim.de auf dem Geoportal KH abgerufen werden. Unabhängig von den im Bebauungsplan geregelten Festsetzungen, hat der Gemeinderat beschlossen, auch Konzepte zu zulassen, deren Grundflächenzahl größer als 0,6 sind, die bis zu zwei Vollgeschoße zuzüglich eines Staffelgeschoßes vorsehen und deren Gebäudehöhe maximal 11 Meter haben.

Der Bewerber hat das beigefügte Angebotsblatt entsprechend auszufüllen und mit seiner verbindlichen Unterschrift sowohl die Höhe des Angebotspreises als auch die dort aufgeführten Bedingungen zu bestätigen. Das Angebotsblatt ist in einem von der Gemeinde mit den Ausschreibungsunterlagen mit zur Verfügung gestellten geschlossenen Briefumschlag bei der Verbandsgemeindeverwaltung Rüdesheim bis zu dem unter I. Abs. 3 genannten Termins abzugeben. Ebenso sind Unterlagen zur Darstellung und Erläuterung des Planungskonzeptes des Bewerbers, sei es in Papierform oder digital (z. B. pdf-Format) mit einzureichen, damit eine Vorprüfung des Konzeptes durch den Vergabeausschuss bzw. durch den von der Gemeinde beauftragten Fachingenieurs oder Architekten erfolgen kann.

Die Vergabe der Grundstücksflächen erfolgt anhand folgender Bewertungskriterien:

<u>Kriterium</u>	<u>Gewichtung</u>
1. Kaufpreis:	75 Punkte
2. Vorstellung des Konzeptes	5 Punkte
3. Projektkonzept (-inhalt)	15 Punkte
4. Ökologie (Nachhaltigkeit)	5 Punkte

Die Bewertungskriterien mit der entsprechenden möglichen Punktevergabe für das einzelne Projekt werden in der Anlage 1 (Bewertungsmatrix) zu diesen

Vorbemerkungen beschrieben und wurden vom Gemeinderat Hargesheim so verbindlich festgesetzt.

Die Bewertung anhand der Bewertungsmatrix erfolgt durch das vom Gemeinderat Hargesheim bestellte Vergabegremium. Die Bewertung des Kriteriums 1 kann mit Öffnung der Bewerbungen vorgenommen werden. Die Bewertung des vorgestellten Planungskonzeptes für die Kriterien 2 bis 4 durch das Vergabegremium erfolgt unmittelbar nach Abschluss der Vorstellungen der Planungskonzepte durch die Bewerber (Investoren). Danach wird festgestellt, welcher Bewerber die höchste Punktzahl erreicht hat. Das Vergabegremium wird dann die Vergabe an den Bewerber mit der höchsten Punktzahl beschließen.

Bewerber (Investoren), deren Konzept die unter I. Absatz 4 beschriebenen Nutzungen beinhalten, sind auszuschließen. Bewerber (Investoren) können von der Vorstellungsrunde im Vergabegremium ausgeschlossen werden, wenn der nach Öffnung der Bewerbung angebotene verbindliche Kaufpreis darauf schließen lässt, dass selbst bei einer vollen Punktzahl für die anderen drei Kriterien ein Zuschlag an diesen Bewerber (Investor) unmöglich ist.

55595 Hargesheim, den _____.2021

Haiko Grün, Ortsbürgermeister

TOP (5) d

Vergabeprojekt: Verkauf der Grundstücke Flur 1, Nr 282, 283 und 378 in der Gr

Anlage 1 Bewertungsmatrix

Kriterium: Kaufpreis

Höchstbieter	75 Punkte
> 100.000 € unter Höchstbieter	70 Punkte
> 200.000 € unter Höchstbieter	65 Punkte
> 300.000 € unter Höchstbieter	60 Punkte
> 400.000 € unter Höchstbieter	55 Punkte
> 500.000 € unter Höchstbieter	0 Punkte

Kriterium: Vorstellung des Konzeptes

sehr gute Vorstellung	5 Punkte
gute Vorstellung	3 Punkte
ausreichende Vorstellung	1 Punkte
keine oder schlechte Vorstellung	0 Punkte

Kriterium: Planungskonzept (-inhalt)

entspricht im vollem Umfang den Vorgaben der Ausschreibung (Vorstellungen der Gemeinde)	15 Punkte
entspricht weitestgehend den Vorgaben der Ausschreibung (Vorstellungen der Gemeinde) weitestgehend	10 Punkte
entspricht nur bedingt den Vorgaben der Ausschreibung (Vorstellungen der Gemeinde)	5 Punkte
entspricht nicht den Vorgaben der Ausschreibung (Vorstellungen der Gemeinde)	0 Punkte

Kriterium: Ökologie (Nachhaltigkeit)

besonders nachhaltig	5 Punkte
bedingt nachhaltig	3 Punkte
nachhaltig	0 Punkte

55595 Hargesheim, den _____.2021

Vergabeprojekt: Verkauf der Grundstücke Flur 1, Nr 282, 283 und 378 in der
Gemarkung Hargesheim

Anlage 1: Erläuterungen der Bewertungsmatrix

Kriterium: Kaufpreis

Höchstbieter	75 Punkte
bis zu 100.000 € unter Höchstbieter	70 Punkte
bis zu 200.000 € unter Höchstbieter	65 Punkte
bis zu 300.000 € unter Höchstbieter	60 Punkte
bis zu 400.000 € unter Höchstbieter	55 Punkte
bis zu 500.000 € unter Höchstbieter	0 Punkte

Kriterium: Vorstellung des Konzeptes

sehr gute Vorstellung Planunterlagen und Erläuterungen sind sehr gut verständlich und nachvollziehbar; überzeugende Darstellung der Pläne und des Konzeptes; Vorliegen eines transparenten Finanzierungsplanes,	5 Punkte
gute Vorstellung gute Planunterlagen und Erläuterungen; gute Darstellung der Pläne und des Konzeptes; Vorliegen eines Finanzierungsplanes,	3 Punkte
ausreichende Vorstellung ausreichende Planunterlagen und Erläuterungen; ausreichende Darstellung der Pläne und des Konzeptes; Finanzierungsplan liegt nicht vor	1 Punkte
keine oder schlechte Vorstellung keine oder nicht ausreichende Planunterlagen und Erläuterungen; keine oder nicht ausreichende Darstellung der Pläne und des Konzeptes; Finanzierungsplan liegt nicht vor	0 Punkte

Kriterium: Planungskonzept (-inhalt)

entspricht im vollem Umfang den Vorgaben der Ausschreibung (Vorstellungen der Gemeinde)	15 Punkte
Das Konzept sieht den Bau und Betrieb eines Wohngebäudes für seniorenrechtliches bzw. altengerechtes Wohnen vor. Dem gleichgestellt sind auch Projekte, die ein "Betreutes Wohnen" beinhalten. Die Planung umfasst eine effiziente Ausnutzung des Maß der baulichen Nutzung, bei gleichzeitiger optimaler Ausweisung von Grün- und unbebauten Flächen. Die Stellplatzanzahl beträgt mindestens der von der Gemeinde gemachten Vorgabe (Überschreitung der gesetzlich vorgeschriebenen Anzahl um min. 50 %). Das (die) Gebäude fügen sich optimal in die Umgebungsbebauung ein. Es (Sie) passt (passen) sich im besonderen Maße der umgebenden Landschaft an.	
entspricht weitestgehend den Vorgaben der Ausschreibung (Vorstellungen der Gemeinde)	10 Punkte
Es gelten die vorgenannten Vorgaben der Gemeinde, die in diesem Fall nicht im vollem Umfang, sondern nur in großen Teilen mit dem vorgestellten Konzept erfüllt werden. Generationenübergreifende Wohnprojekte, ökologisch nachhaltige Wohnprojekte, u. ä. können selbst bei vollster Erfüllung der genannten Vorgaben der Gemeinde hinsichtlich der Planungen der Gebäude und Außenanlagen nur die hier aufgeführte Punktzahl erreichen.	
entspricht nur bedingt den Vorgaben der Ausschreibung (Vorstellungen der Gemeinde)	5 Punkte
Es gelten die vorgenannten Vorgaben der Gemeinde, die in diesem Fall nicht im vollem Umfang, sondern nur in geringen Teilen (weniger als 50 %) mit dem vorgestellten Konzept erfüllt werden. Hotels, Beherbergungsbetriebe, u. ä. können selbst bei vollster Erfüllung der genannten Vorgaben der Gemeinde hinsichtlich der Planungen der Gebäude und Außenanlagen nur die hier aufgeführte Punktzahl erreichen.	
entspricht nicht den Vorgaben der Ausschreibung (Vorstellungen der Gemeinde)	0 Punkte
Es gelten die vorgenannten Vorgaben der Gemeinde, die in diesem Fall kaum oder nicht erfüllt werden.	

Kriterium: Ökologie (Nachhaltigkeit)

<p>besonders nachhaltig</p> <p>Das Konzept schafft durch entsprechende Planungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine CO₂ Neutralität und einen emissionsfreien Bau und Betrieb des (der) Gebäude(s) und Anlagen. Die Vorgaben des flächensparenden Verbrauchs durch optimale Ausnutzung der Geschoss- und Grundflächenzahl werden erfüllt. Der Anteil an nicht versiegelter Fläche (Grünflächen) ist trotz der aufgeführten Ausnutzung der Geschoss- und Grundflächenzahl und den Vorgaben der Stellplatzanzahl maximal hoch.</p>	<p>5 Punkte</p>
<p>bedingt nachhaltig</p> <p>Das Konzept erfüllt die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung etc. und schafft durch entsprechende Planungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine geringe zusätzliche CO₂ Belastung und eine nahezu emissionsfreien Bau und Betrieb des (der) Gebäude(s) und Anlagen. Die Vorgaben des flächensparenden Verbrauchs werden durch weitestgehende Ausnutzung der Geschoss- und Grundflächenzahl erfüllt. Der Anteil an nicht versiegelter Fläche (Grünflächen) ist trotz der aufgeführten Ausnutzung der Geschoss- und Grundflächenzahl und den Vorgaben der Stellplatzanzahl sehr hoch.</p>	<p>3 Punkte</p>
<p>nachhaltig</p> <p>Das Konzept erfüllt lediglich die gesetzlichen Vorgaben der Energieeinsparverordnung etc.</p>	<p>0 Punkte</p>

55595 Hargesheim, den _____.2021

Haiko Grün, Ortsbürgermeister