



Strategiedialog

BEZAHLBARES WOHNEN UND INNOVATIVES BAUEN



BW

CHECKLISTE KONZEPTVERGABE

06

ÜBERSICHT

01

PRÄAMBEL
KONZEPTVERGABE

02

MINDESTINHALTE
KONZEPTVERGABE

03

VERFAHRENSCHRITTE
KONZEPTVERGABE

04

ALLGEMEINE STRUKTUR
KONZEPTVERGABE

05

MUSTERBEISPIEL
KONZEPTVERGABE

06

CHECKLISTE
KONZEPTVERGABE



INHALT TEIL A

Allgemeine Verfahrensbedingungen

- A.1 Verkäufer
- A.2 Verfahrensbetreuung
- A.3 Anlass und Ziel
- A.4 Art des Verfahrens
- A.5 Verfahrensablauf
- A.6 Teilnahmevoraussetzungen
- A.7 Ausgabe und Abgabe der Unterlagen
- A.8 Bewerbung um die Teilnahme, 1. Stufe
- A.9 Auswahlgremium
- A.10 Vorlage des architektonischen
Bebauungskonzepts, 2. Stufe
- A.11 Bewertungsgremium mit Empfehlung
- A.12 Vergabeverhandlung, 3. Stufe
- A.13 Grundstückskaufpreis
- A.14 Terminübersicht

INHALT TEIL B

Inhaltliche Vorgaben

- B.1 Die Stadt/Gemeinde und ihre
Entwicklungsperspektiven
- B.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen
- B.3 Der Planungsbereich
- B.4 Zielsetzung der Realisierung
- B.5 Bestehendes Planungsrecht
- B.6 Erschließung, Topografie, Flora und Fauna
- B.7 Baugrund, Immissionen und Emissionen
- B.8 Grunddienstbarkeiten und Baulasten
- B.9 Nutzungen
- B.10 Parken
- B.11 Öffentlicher Raum und private Freiflächen
- B.12 Nachhaltigkeit, Energie, Innovation

INHALT TEIL C

Unterlagen zur 1. Stufe Unterlagen zur 2. Stufe

CHECKLISTE KONZEPTVERGABE – AUSFÜHRLICH – TEIL A (VERFAHRENS- BEDINGUNGEN) UND B (FRAGEN- KATALOG + INHALTLICHE VORGABEN)

Handreichung zur Konzeptvergabe im Wohnungsbau

Einleitung

Die Konzeptvergabe im Bereich Wohnungsbau bietet Kommunen die Möglichkeit, Bauprojekte gezielt zu steuern und sicherzustellen, dass städtebauliche und soziale Ziele erreicht werden. Um den

richtigen Investor oder Bauträger zu finden, ist es entscheidend, gezielte und relevante Fragen zu stellen, die die Kompetenz, Zuverlässigkeit und das Konzept des Bewerbers beleuchten.

TEIL A

Allgemeine Verfahrensbedingungen

A.1 Verkäufer

- Eigentümer und Verkäufer des Grundstücks
- Ansprechpartner

A.2 Verfahrensbetreuung

Externe Betreuung oder interne Betreuung

Die Verfahrensbetreuung spielt eine zentrale Rolle im Konzeptvergabeverfahren, da sie die Koordination und Durchführung des gesamten Verfahrensprozesses sicherstellt. Eine effiziente und kompetente Verfahrensbetreuung kann den Ablauf wesentlich erleichtern und die Qualität der Ergebnisse verbessern. Es gibt zwei Hauptoptionen für die Verfahrensbetreuung: externe Betreuung und interne Betreuung.

Externe Betreuung

Bei der externen Betreuung wird die Organisation und Durchführung des Verfahrens an ein externes Dienstleistungsunternehmen oder eine spezialisierte Agentur vergeben. Diese externen Berater bringen oft umfangreiche Erfahrung und spezifisches Fachwissen mit, was die Qualität und Effizienz des Verfahrens steigern kann.

Beispiele für externe Betreuung:

- **Architekturbüros und Stadtplanungsbüros:** Diese können nicht nur die Durchführung des Verfahrens betreuen, sondern auch städtebauliche und architektonische Expertise einbringen.

Beispiel: Ein renommiertes Architekturbüro wird beauftragt, das Verfahren zu betreuen, um sicherzustellen, dass die eingereichten Konzepte sowohl architektonisch anspruchsvoll als auch funktional sind.

- **Beratungsunternehmen für Vergabeverfahren:** Diese Unternehmen sind auf die rechtlichen und organisatorischen Aspekte von Vergabeverfahren spezialisiert und können helfen, den Prozess rechtssicher und effizient zu gestalten.

Beispiel: Ein spezialisiertes Vergabeberatungsunternehmen wird engagiert, um die Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen und den gesamten Prozess von der Ausschreibung bis zur Vergabe zu koordinieren.

- **Projektmanagementbüros:** Diese Büros können die gesamte Projektkoordination übernehmen, von der Planung über die Durchführung bis zur Nachbereitung.
- *Beispiel:* Ein Projektmanagementbüro wird beauftragt, um alle Aspekte der Verfahrenskoordination zu übernehmen, einschließlich der Kommunikation mit den Bewerbern und der Verwaltung aller Fristen und Meilensteine.

Vorteile der externen Betreuung:

- **Fachwissen und Erfahrung:** Externe Dienstleister bringen spezialisiertes Wissen und umfangreiche Erfahrung in die Durchführung von Konzeptvergaben ein.
- **Unabhängigkeit:** Externe Betreuer können objektiv und neutral agieren, was die Transparenz und Fairness des Verfahrens erhöhen kann.
- **Ressourcenentlastung:** Die Auslagerung der Verfahrensbetreuung entlastet die internen Ressourcen der Kommune, sodass diese sich auf andere Aufgaben konzentrieren können.

Nachteile der externen Betreuung:

- **Kosten:** Externe Dienstleister sind oft mit höheren Kosten verbunden.
- **Abhängigkeit:** Eine starke Abhängigkeit von externen Betreuern kann entstehen, insbesondere wenn internes Wissen und Kompetenz im Bereich der Konzeptvergabe fehlen.

Interne Betreuung

Bei der internen Betreuung wird das Verfahren von der Kommune selbst organisiert und durchgeführt. Dies kann durch eigene Mitarbeiter oder eine speziell eingerichtete Arbeitsgruppe erfolgen.

Beispiele für interne Betreuung:

- **Kommunale Bauämter:** Diese Abteilungen haben oft das nötige Fachwissen und die Erfahrung, um ein Konzeptvergabeverfahren intern zu betreuen.

Beispiel: Das Bauamt der Stadt übernimmt die gesamte Verfahrensbetreuung, von der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen bis zur Bewertung der eingereichten Konzepte.

- **Interdisziplinäre Arbeitsgruppen:** Diese Gruppen können aus Mitarbeitern verschiedener kommunaler Abteilungen bestehen, wie z.B. Stadtplanung, Recht und Finanzen.

Beispiel: Eine Arbeitsgruppe bestehend aus Vertretern des Stadtplanungsamtes, des Rechtsamtes und des Finanzamtes wird eingerichtet, um das Verfahren gemeinschaftlich zu betreuen.

- **Projektbeauftragte:** Ein oder mehrere Mitarbeiter werden speziell für die Verfahrensbetreuung abgestellt und geschult.

Beispiel: Ein erfahrener Mitarbeiter der Stadtverwaltung wird zum Projektbeauftragten ernannt und erhält eine entsprechende Weiterbildung, um das Vergabeverfahren zu leiten.

Vorteile der internen Betreuung:

- **Kostensparnis:** Die internen Betreuungskosten sind in der Regel niedriger, da keine externen Dienstleister bezahlt werden müssen.
- **Flexibilität:** Die Kommune kann flexibel und schnell auf Änderungen und neue Anforderungen reagieren.

- **Wissenserhalt:** Durch die interne Betreuung bleiben das Wissen und die Erfahrung im Bereich Konzeptvergabe innerhalb der Kommune erhalten.

Nachteile der internen Betreuung:

- **Ressourcenbedarf:** Die interne Betreuung erfordert ausreichend Personal und Kapazitäten, was die bestehende Belegschaft belasten kann.
- **Erfahrungsmangel:** Wenn die Kommune wenig Erfahrung mit Konzeptvergaben hat, kann dies die Qualität des Verfahrens beeinträchtigen.
- **Objektivität:** Es kann schwieriger sein, die Unabhängigkeit und Objektivität des Verfahrens zu gewährleisten, wenn interne Mitarbeiter beteiligt sind.
- **Rechtlicher Hintergrund:** Oft fehlt die juristische Expertise in den entsprechenden Fachabteilungen, so dass die Konzeptvergabe rechtliche Fallstricke haben könnte.

Fazit

Die Wahl zwischen externer und interner Betreuung hängt von verschiedenen Faktoren ab, wie den verfügbaren Ressourcen, dem benötigten Fachwissen und den spezifischen Anforderungen des Projekts. Beide Ansätze haben ihre Vor- und Nachteile, und es kann sinnvoll sein, in bestimmten Fällen eine Kombination aus beiden zu nutzen, um die bestmöglichen Ergebnisse zu erzielen.

A.3 Anlass und Ziel

Die Festlegung des Anlasses und der Ziele für die Konzeptvergabe ist ein wesentlicher Schritt, um die Erwartungen und Anforderungen der Kommune klar zu definieren. Diese Vorgaben dienen als Grundlage für die Bewertung der eingereichten Konzepte und stellen sicher, dass das Projekt den städtebaulichen und strukturellen Bedürfnissen der Gemeinde entspricht.

Städtebauliche und strukturelle Zielsetzung für die Bebauung des Grundstücks

Städtebauliche Zielsetzungen

Die städtebaulichen Zielsetzungen geben vor, wie sich das geplante Bauprojekt ins bestehende Stadtbild und die Umgebung einfügen soll. Hierzu zählen unter anderem die Integration in die vorhandene Infrastruktur, die Berücksichtigung der historischen und kulturellen Gegebenheiten sowie die Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

Beispiele für städtebauliche Zielsetzungen:

- **Integration ins Stadtbild:**

Das neue Bauprojekt soll sich harmonisch in die bestehende Bebauung einfügen und das Stadtbild aufwerten.

Beispiel: Das Gebäude soll eine ähnliche Höhe und Fassadengestaltung wie die umliegenden Bauten aufweisen, um ein einheitliches Stadtbild zu gewährleisten.

- **Förderung von Nachhaltigkeit:**

Das Projekt soll ökologische und nachhaltige Bauweisen fördern, um den ökologischen Fußabdruck der Gemeinde zu verringern.

Beispiel: Die Nutzung von regenerativen Energien, energieeffizienten Bauweisen und nachhaltigen Materialien soll ein zentrales Element des Bauprojekts sein.

- **Verbesserung der Infrastruktur:**

Das Bauvorhaben soll die bestehende Infrastruktur ergänzen und verbessern, z.B. durch den Bau neuer Straßen, Gehwege oder öffentlicher Plätze.

Beispiel: Der Neubau soll einen direkten Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln bieten und durch neue Fußwege die Verbindung zu nahegelegenen Parks und Schulen verbessern.

- **Stärkung der sozialen Infrastruktur:**

Das Projekt soll Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen integrieren, um die Lebensqualität der Bewohner zu steigern.

Beispiel: Geplant ist die Errichtung einer Kindertagesstätte im Erdgeschoss des Gebäudes, um Familien in der Umgebung zu unterstützen.

Strukturelle Zielsetzungen

Die strukturellen Zielsetzungen betreffen die funktionalen und organisatorischen Aspekte des Bauprojekts. Sie legen fest, wie die Nutzung des Gebäudes aussehen soll, welche Zielgruppen angesprochen werden und wie das Projekt zur wirtschaftlichen und sozialen Entwicklung der Gemeinde beitragen kann.

Beispiele für strukturelle Zielsetzungen:

- **Schaffung von Wohnraum:**

Das Projekt soll dringend benötigten Wohnraum bereitstellen, insbesondere bezahlbare Wohnungen für Familien, Senioren und sozial schwächere Gruppen.

Beispiel: 30% der neu entstehenden Wohneinheiten sollen als sozialer Wohnungsbau ausgewiesen werden, um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu decken.

- **Nutzungsgemischte Entwicklung:**

Es soll eine Mischung aus Wohn-, Arbeits- und Freizeitnutzungen geschaffen werden, um ein lebendiges und multifunktionales Stadtquartier zu entwickeln.

Beispiel: Im Erdgeschoss des Gebäudes sollen Gewerbeeinheiten wie Cafés und kleine Läden entstehen, während die oberen Etagen für Wohnungen und Büros vorgesehen sind.

- **Wirtschaftliche Entwicklung:**

Durch das Projekt sollen Arbeitsplätze geschaffen und die lokale Wirtschaft gestärkt werden.

Beispiel: In den Gewerbeeinheiten sollen bevorzugt lokale Unternehmen angesiedelt werden, um die wirtschaftliche Basis der Gemeinde zu stärken.

Formulierung der Ziele

Die Ziele sollten klar, spezifisch und messbar formuliert werden, um eine präzise Bewertung der eingereichten Konzepte zu ermöglichen. Dies kann durch eine detaillierte Beschreibung der gewünschten Ergebnisse und der Kriterien, anhand derer die Zielerreichung gemessen wird, erfolgen.

Beispielhafte Formulierung von Zielen:

- **Integration ins Stadtbild:**

„Das Projekt soll sich durch eine harmonische Fassadengestaltung und eine abgestimmte Gebäudehöhe ins bestehende Stadtbild einfügen und zur optischen Aufwertung der Umgebung beitragen.“

- **Schaffung von Wohnraum:**

„Es sind insgesamt 100 Wohneinheiten zu schaffen, davon mindestens 15% als sozialer Wohnungsbau und weitere 20% als barrierefreie Wohnungen.“

- **Nutzungsgemischte Entwicklung:**

„Das Gebäude soll im Erdgeschoss mindestens fünf Gewerbeeinheiten umfassen, die flexibel als Ladenlokale, Büros oder gastronomische Betriebe genutzt werden können.“

Fazit

Die Definition von Anlass und Ziel ist essenziell, um die Richtung und die Anforderungen des Konzeptvergabeverfahrens klar zu bestimmen. Durch präzise und wohlüberlegte Zielsetzungen können Kommunen sicherstellen, dass die eingereichten Konzepte den städtebaulichen und strukturellen Bedürfnissen entsprechen und langfristig zur positiven Entwicklung der Gemeinde beitragen.

A.4 Art des Verfahrens

- einstufiges Verfahren, mehrstufiges Verfahren, Präqualifikation, anonym
- Teilnehmerkreis, Anzahl Teilnehmer
- Beurteilungsgremium
- Festpreis oder Angebotsverfahren
- Vergabeentscheidung
- Einbindung Gemeinderat

Die Art des Verfahrens beschreibt die Struktur und den Ablauf des Konzeptvergabeverfahrens. Die Wahl des Verfahrens beeinflusst die Transparenz, Fairness und Effizienz der Vergabe. Es gibt verschiedene Ansätze, die je nach Komplexität des Projekts und den spezifischen Anforderungen der Kommune gewählt werden können.

Einstufiges Verfahren

Im einstufigen Verfahren werden alle Bewerber gleichzeitig aufgefordert, ihre Konzepte einzureichen. Diese Konzepte werden dann anhand festgelegter Kriterien bewertet, und der beste Vorschlag wird ausgewählt.

Vorteile:

- **Schnelligkeit:** Das Verfahren ist weniger zeitaufwendig als mehrstufige Verfahren.
- **Einfachheit:** Es ist einfacher zu organisieren und durchzuführen.

Nachteile:

- **Weniger detaillierte Prüfung:** Es besteht die Gefahr, dass weniger gründlich geprüft wird, da alle Informationen in einem Schritt bereitgestellt werden müssen.
- **Eingeschränkte Anpassung:** Es gibt keine Möglichkeit, die Anforderungen während des Prozesses zu verfeinern.

Mehrstufiges Verfahren

Im mehrstufigen Verfahren erfolgt die Auswahl der Bewerber in mehreren Phasen. Häufig beginnt das Verfahren mit einer Präqualifikation, gefolgt von detaillierteren Konzeptvorstellungen und Verhandlungen.

Vorteile:

- **Gründlichkeit:** Bietet eine gründlichere Prüfung der Bewerber und ihrer Konzepte.
- **Flexibilität:** Ermöglicht Anpassungen und Verfeinerungen der Anforderungen in jeder Phase.

Nachteile:

- **Zeitaufwand:** Das Verfahren dauert länger und erfordert mehr Ressourcen.
- **Komplexität:** Die Organisation und Durchführung sind aufwendiger.

Präqualifikation

Die Präqualifikation dient dazu, die Anzahl der Bewerber zu reduzieren, indem nur die geeignetsten Bewerber ausgewählt werden, um detaillierte Konzepte einzureichen. Dies erfolgt durch eine erste Bewertung der Qualifikationen und Referenzen.

Beispiele:

- **Nachweis früherer Projekte ähnlicher Art und Größe**
- **finanzielle Leistungsfähigkeit**
- **technische und personelle Ausstattung**

Vorteile:

- **Effizienz:** Reduziert die Anzahl der detaillierten Prüfungen und fokussiert auf die qualifiziertesten Bewerber.
- **Qualität:** Stellt sicher, dass nur Bewerber mit relevanter Erfahrung und Ressourcen weiterkommen.

Anonymes Verfahren

Ein anonymisiertes Verfahren gewährleistet eine faire und objektive Bewertung der eingereichten Konzepte. Während der Kommune bekannt ist, wer die Teilnehmer sind und von wem die Planungsunterlagen stammen, bleibt diese Information für die Jury anonym. Die Jury bewertet ausschließlich die neutral eingereichten Unterlagen, ohne zu wissen, von wem sie stammen.

Fragen, die während des Verfahrens gestellt werden, werden anonymisiert beantwortet und allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Die Teilnehmer wissen weder, wer die anderen Teilnehmer sind, noch wie viele es insgesamt sind. Dieses Verfahren stellt sicher, dass die Entscheidung der Jury unabhängig und nur auf Basis der Qualität der Entwürfe erfolgt.

Vorteile:

- **Gleichbehandlung:** Minimiert die Gefahr von Vorurteilen oder Bevorzungen.
- **Objektivität:** Fördert eine Bewertung, die ausschließlich auf den Inhalten der Bewerbungen basiert.

Nachteile:

- **Eingeschränkte Kommunikation:** Erschwert die direkte Kommunikation und Klärung von Fragen während des Verfahrens.

Teilnehmerkreis, Anzahl Teilnehmer

Der Teilnehmerkreis und die Anzahl der Teilnehmer sollten klar definiert werden, um das Verfahren effizient und transparent zu gestalten. Eine Begrenzung der Teilnehmer führt zu höherem Interesse der Bauträger (Empfehlung 10 Teilnehmer).

Beispiele:

- **Öffentliche Ausschreibung:** Alle interessierten und qualifizierten Bauträger und Investoren können teilnehmen.
- **Einladung:** Nur eine ausgewählte Gruppe von qualifizierten Bewerbern wird zur Teilnahme eingeladen.

Anzahl Teilnehmer:

- **Offen:** Keine/teilweise Begrenzung der Anzahl der Teilnehmer. s.o.
- **Begrenzt:** Festlegung einer maximalen Anzahl von Teilnehmern, die zum Verfahren zugelassen werden.

Beurteilungsgremium

Das Beurteilungsgremium besteht aus Experten, die die eingereichten Konzepte bewerten. Es sollte aus Vertretern verschiedener relevanter Disziplinen bestehen, um eine umfassende Bewertung zu gewährleisten. Auf ein ausgewogenes Verhältnis der Mitglieder/Fachleute sollte geachtet werden und kann sich je nach Projekt unterschiedlich zusammensetzen.

Beispiele für Mitglieder:

- **Vertreter der Kommune:** Stadtplaner, Architekten, Finanzexperten
- **Externe Fachleute:** unabhängige Architekten, Stadtplaner, Juristen
- **Politische Vertreter:** Mitglieder des Gemeinderats

Vorteile:

- **Fachliche Kompetenz:** Stellt sicher, dass die Bewertung auf fundiertem Fachwissen basiert.
- **Objektivität:** Durch eine diverse Zusammensetzung des Gremiums wird die Objektivität der Bewertung erhöht.

Festpreis oder Angebotsverfahren

Die Vergabe kann entweder zum Festpreis oder durch ein Angebotsverfahren erfolgen.

Festpreisverfahren:

- Der Preis für das Grundstück oder das Projekt ist festgelegt und nicht verhandelbar.
- Bewerber konkurrieren hauptsächlich auf Basis der Qualität ihres Konzepts.

Angebotsverfahren:

- Bewerber geben Gebote ab, und der Preis wird als Teil der Bewertungskriterien berücksichtigt. Die Gewichtung sollte bei max. 30% liegen.
- Höchstgebot: Das höchste Gebot gewinnt, vorausgesetzt, das Konzept erfüllt die qualitativen Anforderungen.

Vergabeentscheidung

Die Entscheidung über die Vergabe sollte klar und transparent getroffen und kommuniziert werden. Dies umfasst die Bewertung der Konzepte und die finale Auswahl des Gewinners. Die Vergabekriterien sollten daher bereits in der Ausschreibung vorab deutlich kommuniziert werden.

Kriterien:

- **Qualität des Konzepts:** städtebauliche Integration, architektonische Gestaltung, Nachhaltigkeit
- **Wirtschaftliche Aspekte:** Preisangebot, Finanzierungsplan
- **Soziale Aspekte:** Beitrag zur sozialen Infrastruktur, Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Einbindung Gemeinderat

Der Gemeinderat sollte in die Entscheidung über die Vergabe einbezogen werden, um die politische Legitimität und Unterstützung für das Projekt zu gewährleisten.

Schritte zur Einbindung:

- **Information:** Regelmäßige Berichte an den Gemeinderat über den Fortschritt des Verfahrens.
- **Beratung:** Einbeziehung des Gemeinderats in die Diskussion und Bewertung der Konzepte.
- **Beschlussfassung:** Finale Entscheidung und Vergabe durch den Gemeinderat.

Vorteile:

- **Transparenz:** Erhöht die Transparenz und Akzeptanz des Verfahrens in der Öffentlichkeit.
- **Legitimität:** Stärkt die politische Unterstützung und Legitimität des Projekts.

Fazit

Die Wahl der Art des Verfahrens und die klare Definition der Beteiligten und Abläufe sind entscheidend für den Erfolg der Konzeptvergabe. Durch eine sorgfältige Planung und Umsetzung kann sichergestellt werden, dass das Verfahren transparent, fair und effizient ist, und dass die besten Konzepte ausgewählt werden, die den langfristigen städtebaulichen und sozialen Zielen der Kommune entsprechen.

A.5 Verfahrensablauf

- 1. Stufe: Bewerbung um die Teilnahme am Verfahren
- 2. Stufe: Vorlage des Bebauungskonzepts, Bestätigung Kaufpreis
- 3. Stufe: Vergabeverhandlung

Der Verfahrensablauf einer Konzeptvergabe besteht typischerweise aus mehreren klar definierten Stufen. Jede Stufe dient dazu, die Bewerber schrittweise zu

prüfen und das bestgeeignete Konzept für die Bebauung auszuwählen. Hier ist ein detaillierter Überblick über die einzelnen Stufen des Verfahrens:

1. Stufe: Bewerbung um die Teilnahme am Verfahren

In dieser ersten Stufe wird eine breite Anzahl an Bewerbern eingeladen, sich um die Teilnahme am Verfahren zu bewerben. Ziel dieser Stufe ist es, eine Vorauswahl zu treffen und sicherzustellen, dass nur qualifizierte und geeignete Bewerber in die nächste Runde gelangen.

Ablauf:

1. **Ausschreibung:** Die Ausschreibung des Verfahrens wird öffentlich bekannt gemacht, z.B. über Amtsblätter, die Webseite der Kommune oder regionale Medien.
2. **Einreichung der Bewerbungen:** Interessierte Bauträger und Investoren reichen ihre Bewerbungsunterlagen ein, die in der Regel Nachweise über ihre Qualifikation, Referenzen früherer Projekte und finanzielle Leistungsfähigkeit enthalten.
3. **Prüfung der Bewerbungen:** Die eingereichten Unterlagen werden von einem Prüfungsgremium auf Vollständigkeit und Erfüllung der Teilnahmevoraussetzungen hin geprüft.
4. **Auswahl der Bewerber:** Geeignete Bewerber werden ausgewählt und zur Teilnahme an der zweiten Stufe eingeladen. Bewerber, die die Anforderungen nicht erfüllen, werden entsprechend informiert.

Beispielhafte Anforderungen:

- Nachweis früherer erfolgreicher Projekte ähnlicher Art und Größe
- Finanzielle Bonität und Nachweise der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit
- Qualifikation und Erfahrung des Projektteams

Ziel: Sicherstellung, dass nur qualifizierte und fähige Bewerber in die nächste Runde gelangen.

2. Stufe: Vorlage des Bebauungskonzepts, Bestätigung Kaufpreis

In der zweiten Stufe wird von den ausgewählten Bewerbern ein detailliertes Bebauungskonzept gefordert. Diese Konzepte werden anschließend bewertet und miteinander verglichen.

Ablauf:

1. **Einreichung der Konzepte:** Die Bewerber reichen ihre Bebauungskonzepte ein. Diese umfassen typischerweise städtebauliche und architektonische Planungen, Konzepte zur Nutzung und Nachhaltigkeit sowie eine Bestätigung des angebotenen Kaufpreises.
2. **Bewertung der Konzepte:** Ein Bewertungsgremium, bestehend aus Fachleuten und Vertretern der Kommune, prüft und bewertet die eingereichten Konzepte anhand festgelegter Kriterien.
3. **Präsentation:** Gegebenenfalls werden die Bewerber eingeladen, ihre Konzepte in einer Präsentation vorzustellen und Fragen des Gremiums zu beantworten. *(nur bei NICHT anonymisierten Verfahren)*
4. **Bewertung und Auswahl:** Die Konzepte werden nach den Kriterien bewertet und die besten Konzepte werden für die nächste Stufe ausgewählt.

Beispielhafte Bewertungskriterien:

- städtebauliche Integration und architektonische Qualität
- Nachhaltigkeitsaspekte und Energieeffizienz
- Nutzungskonzept und Zielgruppenansprache
- wirtschaftliche Tragfähigkeit und Finanzierungsplan

Ziel: Auswahl der besten und umsetzbaren Konzepte, die den städtebaulichen und sozialen Zielen der Kommune entsprechen.

3. Stufe: Vergabeverhandlung

In der dritten und finalen Stufe finden Verhandlungen mit den ausgewählten Bewerbern statt, um die endgültigen Bedingungen festzulegen und die Vergabe zu finalisieren.

Ablauf:

1. **Einladung zur Verhandlung:** Die Bewerber, deren Konzepte in der zweiten Stufe ausgewählt wurden, werden zu Verhandlungen eingeladen.
2. **Verhandlungsgespräche:** In den Verhandlungen werden die Details der Umsetzung, etwaige Anpassungen der Konzepte und die finalen Konditionen besprochen. Hierbei können auch juristische und finanzielle Aspekte geklärt werden.
3. **Endgültige Bewertung:** Nach den Verhandlungen bewertet das Gremium die finalen Angebote erneut unter Berücksichtigung der Verhandlungsergebnisse.
4. **Vergabeentscheidung:** Das Gremium trifft die endgültige Vergabeentscheidung und der Gemeinderat wird eingebunden, um die Entscheidung zu bestätigen.
5. **Vertragsschluss:** Nach der Entscheidung erfolgt der Abschluss der Verträge, einschließlich der Kaufverträge und eventueller ergänzender Vereinbarungen.

Ziel: Finale Auswahl und vertragliche Bindung des besten Bewerbers, um das Projekt erfolgreich zu starten.

Fazit

Der strukturierte Verfahrensablauf in mehreren Stufen ermöglicht eine gründliche Prüfung und Auswahl der besten Bewerber und Konzepte. Durch klare Kriterien und transparente Verfahren kann die Kommune sicherstellen, dass das ausgewählte Projekt die gewünschten städtebaulichen und sozialen Ziele erfüllt und erfolgreich umgesetzt wird.

A.6 Teilnahmevoraussetzungen

Bauträger, Investoren, Projektentwicklungsgesellschaften, private Bauherren, Baugemeinschaften, Baugenossenschaften etc.

Die Teilnahmevoraussetzungen für das Konzeptvergabeverfahren legen fest, welche Kriterien Bewerber erfüllen müssen, um am Verfahren teilnehmen zu können. Diese Voraussetzungen dienen dazu, sicherzustellen, dass nur qualifizierte und geeignete Bewerber in den Auswahlprozess einbezogen werden. Hierbei können unterschiedliche Arten von Bewerbern zugelassen werden – wie Bauträger, Investoren, Projektentwicklungsgesellschaften, private Bauherren, Baugemeinschaften und Baugenossenschaften.

Typen von Bewerbern

Bauträger

- **Definition:** Bauträger sind Unternehmen, die Grundstücke erwerben, bebauen und die fertigen Gebäude anschließend verkaufen.
- **Voraussetzungen:** Nachweise über die erfolgreiche Umsetzung ähnlicher Bauprojekte, finanzielle Bonität, technisches und personelles Know-how.
- **Beispiele:** Dokumentation früherer Projekte, Referenzen, Jahresabschlüsse.

Investoren

- **Definition:** Investoren stellen Kapital für Bauprojekte bereit und suchen nach einer rentablen Anlagemöglichkeit.

- **Voraussetzungen:** Finanzkraft, strategische Planung für die Nutzung des Objekts, langfristige Investitionspläne.
- **Beispiele:** Finanzierungsnachweise, Geschäftspläne, Kapitalnachweise.

Projektentwicklungsgesellschaften

- **Definition:** Diese Gesellschaften planen und realisieren Bauprojekte von der Idee bis zur Fertigstellung und Vermarktung.
- **Voraussetzungen:** Erfahrung in der Projektentwicklung, detaillierte Projektpläne, wirtschaftliche Leistungsfähigkeit.
- **Beispiele:** Projektportfolios, Entwicklungsstrategien, finanzielle Kennzahlen.

Private Bauherren

- **Definition:** Einzelpersonen oder Gruppen, die eigenständig oder in kleinerem Rahmen Bauprojekte umsetzen möchten.
- **Voraussetzungen:** Nachweis der Fachkunde, finanzielle Mittel, klare Baupläne.
- **Beispiele:** Bauzeichnungen, Finanzierungsbestätigungen, Referenzen.

Baugemeinschaften

- **Definition:** Gruppen von Privatpersonen, die gemeinsam Bauprojekte realisieren, um gemeinschaftlich zu wohnen.
- **Voraussetzungen:** Organisationsstruktur, gemeinschaftliche Baupläne, finanzielle Sicherheiten.
- **Beispiele:** Satzungen der Baugemeinschaft, Finanzierungsmodelle, Mitgliederliste.

Baugenossenschaften

- **Definition:** Genossenschaften, die Bauprojekte planen und realisieren, um ihren Mitgliedern langfristig Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

- **Voraussetzungen:** Genossenschaftliche Strukturen, wirtschaftliche Stabilität, langfristige Bewirtschaftungskonzepte.
- **Beispiele:** Satzungen, Finanzberichte, Projektpläne.

Allgemeine Teilnahmevoraussetzungen

Finanzielle Bonität

- **Nachweise:** Jahresabschlüsse, Bankbestätigungen, Bonitätsauskünfte.
- **Ziel:** Sicherstellung der finanziellen Leistungsfähigkeit und Stabilität der Bewerber.

Technische und personelle Qualifikation

- **Nachweise:** Zertifikate, Ausbildungsnachweise, Referenzen technischer und personeller Ressourcen.
- **Ziel:** Sicherstellung der technischen Kompetenz und personellen Kapazität zur Durchführung des Projekts.

Erfahrung und Referenzen

- **Nachweise:** Dokumentationen abgeschlossener Projekte, Referenzschreiben früherer Auftraggeber.
- **Ziel:** Nachweis der praktischen Erfahrung und Erfolgshistorie der Bewerber.

Rechtliche Eignung

- **Nachweise:** Handelsregisterauszug, Gewerbeanmeldungen, Versicherungsnachweise.
- **Ziel:** Sicherstellung der rechtlichen und organisatorischen Eignung zur Teilnahme am Verfahren.

Organisatorische Struktur

- **Nachweise:** Unternehmensstruktur, Organigramme, interne Prozessbeschreibungen.
- **Ziel:** Nachweis einer stabilen und funktionalen Organisationsstruktur, die die Projektdurchführung gewährleistet.

Spezifische Anforderungen je nach Bewerbertyp

Bauträger und Investoren

- **Erforderliche Unterlagen:** Referenzprojekte, Finanzberichte, Baupläne.
- **Spezifische Kriterien:** Nachweis der Marktkenntnis, spezifische Bauvorhaben in ähnlicher Größenordnung.

Projektentwicklungsgesellschaften

- **Erforderliche Unterlagen:** Entwicklungsstrategien, Projektportfolios, Finanznachweise.
- **Spezifische Kriterien:** Erfahrung in der Planung und Realisierung komplexer Projekte, Innovationsfähigkeit.

Private Bauherren und Baugemeinschaften

- **Erforderliche Unterlagen:** Gemeinschaftliche Baupläne, Finanzierungsmodelle, Nachweise über organisatorische Strukturen.
- **Spezifische Kriterien:** Kooperationsbereitschaft, langfristige Nutzungskonzepte.

Baugenossenschaften

- **Erforderliche Unterlagen:** Genossenschaftssatzungen, Finanzberichte, Projektpläne.
- **Spezifische Kriterien:** Nachhaltigkeit und soziale Verantwortung, genossenschaftliche Strukturen.

Fazit

Die Teilnahmevoraussetzungen dienen dazu, sicherzustellen, dass nur qualifizierte und geeignete Bewerber am Konzeptvergabeverfahren teilnehmen. Durch klare und transparente Kriterien kann die Kommune sicherstellen, dass die Bewerber die erforderlichen Kompetenzen und Ressourcen mitbringen, um das Bauprojekt erfolgreich zu realisieren. Dies trägt maßgeblich zur Qualität und Nachhaltigkeit des Projekts bei.

A.7 Ausgabe und Abgabe der Unterlagen

Termin, Ort

Die Ausgabe und Abgabe der Unterlagen ist ein entscheidender Schritt im Konzeptvergabeverfahren. Diese Phase legt fest, wie die Bewerbungsunterlagen an die interessierten Bewerber verteilt und wie die ausgefüllten Bewerbungen eingereicht werden sollen. Klare Vorgaben bezüglich der Termine und des Ortes gewährleisten einen reibungslosen Ablauf und stellen sicher, dass alle Bewerber die gleichen Chancen haben.

Ausgabe der Unterlagen

Die Ausgabe der Unterlagen umfasst die Bereitstellung aller notwendigen Dokumente und Informationen, die die Bewerber benötigen, um ein vollständiges und qualifiziertes Angebot einzureichen.

Inhalte der Unterlagen:

- **Ausschreibungsdokumente:** Detaillierte Beschreibung des Verfahrens, der Anforderungen und der Bewertungskriterien.
- **Planungsunterlagen:** Pläne, Karten, und technische Spezifikationen des Baugrundstücks (Baugrund-Gutachten, Schallschutz-Gutachten etc.).
- **Rechtsdokumente:** Rechtliche Rahmenbedingungen und Anforderungen an die Einhaltung von Vorschriften.
- **Formulare:** Vorlagen für die Einreichung von Nachweisen, Referenzen und Finanzierungsbestätigungen.

Bereitstellungsmethoden:

- **Elektronisch:** Bereitstellung der Unterlagen auf einer speziellen Website der Kommune, über ein Online-Portal oder per E-Mail. Dies ist oft die **schnellste** und **effizienteste** Methode.
- **Physisch:** Ausgabe gedruckter Unterlagen in einem bestimmten Büro der Kommune, beispielsweise im Bauamt oder im Rathaus.

Beispielhafter Ablauf der Ausgabe:

- **Bekanntmachung:** Veröffentlichung der Ausschreibung und Informationen zur Abholung der Unterlagen in lokalen Zeitungen, Amtsblättern und auf der Website der Kommune.
- **Registrierung:** Interessierte Bewerber registrieren sich online oder persönlich, um die Unterlagen zu erhalten.
- **Verteilung:** Die Unterlagen werden den registrierten Bewerbern elektronisch zugeschickt oder können zu festgelegten Zeiten in der Verwaltung abgeholt werden.

Abgabe der Unterlagen

Die Abgabe der Unterlagen betrifft die Rückgabe der ausgefüllten Bewerbungsunterlagen durch die Bewerber. Diese Phase muss gut organisiert sein, um die fristgerechte und vollständige Einreichung sicherzustellen.

Vorgaben für die Abgabe:

- **Termin:** Festlegung eines klaren Stichtags und einer Uhrzeit, bis wann die Bewerbungsunterlagen eingereicht sein müssen. Verspätete Einreichungen werden in der Regel nicht berücksichtigt.

Beispiel: „Abgabe der Unterlagen bis zum 31. März 2024, 12:00 Uhr.“

- **Ort:** Angabe eines spezifischen Ortes, an dem die Unterlagen eingereicht werden müssen. Dies kann physisch in einem Büro der Kommune oder elektronisch über ein Online-Portal erfolgen.

Beispiel: „Einreichung der Unterlagen im Bauamt der Stadt oder über das Online-Portal der Kommune.“

Ablauf der Abgabe:

- **Physische Abgabe:** Die Bewerber reichen die Unterlagen in verschlossenen Umschlägen an einem festgelegten Ort ein, z.B. an der Rezeption des Bauamts oder in einem speziellen Briefkasten.

- **Elektronische Abgabe:** Die Bewerber laden die Unterlagen über ein sicheres Online-Portal hoch. Es ist wichtig, dass das System benutzerfreundlich und zuverlässig ist, um technische Probleme zu vermeiden.

Bestätigung der Abgabe:

- **Quittung:** Bei physischer Abgabe erhalten die Bewerber eine Empfangsbestätigung oder Quittung.
- **Bestätigungsmail:** Bei elektronischer Abgabe erhalten die Bewerber eine automatische Bestätigungsmail.

Fazit

Eine klare und transparente Regelung für die Ausgabe und Abgabe der Unterlagen ist essenziell für ein geregeltes und faires Konzeptvergabeverfahren. Durch präzise Vorgaben bezüglich Termin und Ort sowie durch die Bereitstellung umfassender und verständlicher Unterlagen kann die Kommune sicherstellen, dass alle Bewerber die gleichen Informationen erhalten und die gleichen Chancen haben, ihre Konzepte fristgerecht und vollständig einzureichen. Dies trägt wesentlich zur Fairness und Transparenz des gesamten Verfahrens bei.

A.8 Bewerbung um die Teilnahme, 1. Stufe

Nachweise der Bewerber über Qualifizierung, rechtliche Eignung, wirtschaftliche Eignung

In der ersten Stufe des Konzeptvergabeverfahrens müssen die Bewerber ihre grundsätzliche Eignung nachweisen. Diese Eignungsprüfung dient dazu, sicherzustellen, dass nur qualifizierte und seriöse Bewerber zur nächsten Stufe zugelassen werden. Die Nachweise über Qualifizierung, rechtliche Eignung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit sind entscheidend, um die Kompetenz und Zuverlässigkeit der Bewerber zu bewerten.

Nachweise der Bewerber über Qualifizierung

Die Qualifizierung der Bewerber umfasst Nachweise über deren Fachkompetenz, Erfahrung und technisches Know-how. Dies stellt sicher, dass die Bewerber über das notwendige Wissen und die Erfahrung verfügen, um das Projekt erfolgreich umzusetzen.

Erforderliche Nachweise:

- **Referenzprojekte:** Dokumentation von früheren Projekten ähnlicher Art und Größe, einschließlich Projektbeschreibungen, Fotos und Kontaktinformationen von Auftraggebern.

Beispiel: „Referenzprojekt: Wohnanlage ABC, 100 Wohneinheiten, Fertigstellung 2022.“

- **Zertifikate und Qualifikationen:** Nachweise über relevante Ausbildungen, Weiterbildungen und Zertifizierungen des Projektteams.

Beispiel: „Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB), ausgestellt von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen.“

- **Projektteam:** Vorstellung des Projektteams mit Angaben zu deren Fachkompetenz und Erfahrung.

Beispiel: „Projektleiter: Dipl.-Ing. Max Mustermann, 15 Jahre Erfahrung im Wohnungsbau.“

Nachweise der Bewerber über rechtliche Eignung

Die rechtliche Eignung umfasst die Prüfung der rechtlichen Voraussetzungen und die Sicherstellung, dass die Bewerber rechtlich in der Lage sind, das Projekt durchzuführen.

Erforderliche Nachweise:

- **Handelsregisterauszug:** Aktueller Auszug aus dem Handelsregister, der die rechtliche Existenz und die Vertretungsberechtigung des Unternehmens bestätigt.

Beispiel: „Handelsregisterauszug der XYZ GmbH, Amtsgericht Musterstadt, HRB 12345.“

- **Gewerbeanmeldung:** Kopie der Gewerbeanmeldung, die die Berechtigung des Unternehmens zur Ausübung der gewerblichen Tätigkeit nachweist.

Beispiel: „Gewerbeanmeldung der XYZ GmbH, Stadt Musterstadt.“

- **Versicherungsnachweise:** Nachweise über bestehende Versicherungen, wie z.B. Betriebshaftpflichtversicherung und Bauleistungsversicherung.

Beispiel: „Nachweis der Betriebshaftpflichtversicherung, Versicherungssumme 2 Mio. EUR.“

Nachweise der Bewerber über wirtschaftliche Eignung

Die wirtschaftliche Eignung umfasst die Prüfung der finanziellen Leistungsfähigkeit und Stabilität der Bewerber. Diese Nachweise sollen sicherstellen, dass die Bewerber in der Lage sind, die finanziellen Anforderungen des Projekts zu erfüllen.

Erforderliche Nachweise:

- **Jahresabschlüsse:** Aktuelle und geprüfte Jahresabschlüsse der letzten drei Geschäftsjahre.

Beispiel: „Jahresabschluss 2021 der XYZ GmbH, testiert von der ABC Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.“

- **Bonitätsauskünfte:** Bonitätsnachweise oder -berichte von anerkannten Auskunfteien.

Beispiel: „Bonitätsauskunft der XYZ GmbH, ausgestellt von der SCHUFA Holding AG.“

- **Bankbestätigungen:** Bestätigungen der Hausbank über die finanzielle Leistungsfähigkeit und die Kreditwürdigkeit des Unternehmens.

Beispiel: „Bankbestätigung der Musterbank AG, dass der XYZ GmbH eine Kreditlinie von 5 Mio. EUR zur Verfügung steht.“

Fazit

Die Nachweise der Bewerber über Qualifizierung, rechtliche Eignung und wirtschaftliche Eignung in der ersten Stufe des Konzeptvergabeverfahrens sind essenziell, um die Eignung der Bewerber zu prüfen. Durch klare und transparente Anforderungen kann die Kommune sicherstellen, dass nur qualifizierte und seriöse Bewerber in die nächste Runde gelangen. Dies legt die Grundlage für ein faires und erfolgreiches Vergabeverfahren, bei dem die besten Konzepte ausgewählt werden können.

A.9 Auswahlgremium

- externe Juroren, Vertreter Verwaltung, (ggf. einzelne Mitglieder des Gemeinderats)
- Vorprüfung

Das Auswahlgremium spielt eine zentrale Rolle im Konzeptvergabeverfahren. Es ist verantwortlich für die Bewertung der eingereichten Bewerbungen und Konzepte und trifft die Entscheidung über die Auswahl der besten Vorschläge. Ein gut zusammengestelltes Gremium gewährleistet eine faire und fundierte Bewertung unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte.

Zusammensetzung des Auswahlgremiums

Die Zusammensetzung des Auswahlgremiums sollte divers und ausgewogen sein, um verschiedene Perspektiven und Fachkompetenzen einzubeziehen. Das Gremium kann aus externen Juroren, Vertretern der Verwaltung und einzelnen Mitgliedern des Gemeinderats bestehen. Es sollten nicht mehr als 7–13 Personen diesem Gremium beiwohnen.

Externe Juroren

Externe Juroren bringen unabhängige Expertise und Objektivität in das Auswahlverfahren ein. Sie sind meist Fachleute aus relevanten Bereichen wie Architektur, Stadtplanung oder Bauwesen.

Option: Vergütung der externen Juroren

Externe Juroren können für ihre Tätigkeit vergütet werden. Die Vergütung sollte vorab geklärt werden und ggf. vertraglich festgehalten werden. Dabei sollten sowohl der zeitliche Aufwand als auch die fachliche Expertise der Juroren berücksichtigt werden.

Beispiele für externe Juroren:

- **Architekten:** Fachleute, die ästhetische und funktionale Aspekte der Konzepte bewerten können.
- **Stadtplaner:** Experten, die die städtebauliche Integration und die stadtentwicklungspolitischen Ziele beurteilen können.
- **Bauingenieure:** Spezialisten, die die technische Durchführbarkeit und bauliche Qualität der Konzepte einschätzen können.

Vertreter der Verwaltung

Vertreter der Verwaltung sind Mitarbeiter der Kommune, die die lokalen Gegebenheiten und die spezifischen Anforderungen des Projekts gut kennen. Sie stellen sicher, dass die Konzepte mit den kommunalen Zielen und Vorschriften im Einklang stehen.

Beispiele für Vertreter der Verwaltung:

- **Bauamtsleiter:** Verantwortlich für die Überprüfung der baurechtlichen und technischen Aspekte.
- **Stadtentwicklungsplaner:** Zuständig für die Bewertung der städtebaulichen Integration und der Entwicklungsperspektiven.
- **Rechtsberater:** Verantwortlich für die rechtliche Prüfung und Sicherstellung der Einhaltung aller Vorschriften.

Mitglieder des Gemeinderats

Mitglieder des Gemeinderats bringen die politische Perspektive ein und stellen sicher, dass die Entscheidungen im Einklang mit den Interessen der Bürger und den politischen Zielen der Kommune stehen.

Beispiele für Mitglieder des Gemeinderats:

- **Vorsitzender des Bauausschusses:** Zuständig für die Koordination der Bauprojekte und die politische Vertretung.
- **Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses:** Beteiligung an der Bewertung und Entscheidungsfindung.
- **Fraktionsvorsitzende oder Mitglieder der Fachausschüsse:** Beteiligung an der Bewertung und Entscheidungsfindung.

Vorprüfung

Die Vorprüfung ist ein wichtiger Schritt, der sicherstellt, dass die eingereichten Bewerbungen vollständig und formal korrekt sind, bevor sie dem Auswahlgremium vorgelegt werden. Diese Prüfung wird meist von einem technischen Team oder einer speziellen Arbeitsgruppe innerhalb der Verwaltung durchgeführt.

Ablauf der Vorprüfung:

1. **Formale Prüfung:** Überprüfung der Vollständigkeit der Unterlagen und der Einhaltung der formalen Anforderungen.

Beispiel: Kontrolle, ob alle geforderten Nachweise und Dokumente eingereicht wurden.

2. **Inhaltliche Vorprüfung:** Erste inhaltliche Prüfung der Nachweise über Qualifizierung, rechtliche Eignung und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit.

Beispiel: Bewertung der vorgelegten Referenzprojekte und Finanzberichte.

3. **Weiterleitung an das Auswahlgremium:** Nur vollständige und formal korrekte Bewerbungen werden zur detaillierten Bewertung an das Auswahlgremium weitergeleitet.

Beispiel: Erstellung einer Liste der Bewerber, die alle Anforderungen erfüllt haben, und Weiterleitung der entsprechenden Unterlagen an das Auswahlgremium.

Ziel der Vorprüfung:

- **Sicherstellung der Qualität:** Nur qualitativ hochwertige und vollständige Bewerbungen gelangen in die nächste Phase.
- **Effizienz:** Das Auswahlgremium kann sich auf die inhaltliche Bewertung der besten Bewerbungen konzentrieren, ohne durch formale Mängel abgelenkt zu werden.

Fazit

Ein sorgfältig zusammengesetztes Auswahlgremium und eine gründliche Vorprüfung sind entscheidend für ein erfolgreiches Konzeptvergabeverfahren. Durch die Einbindung von Fachleuten, Vertretern der Verwaltung und politischen Entscheidungsträgern wird eine umfassende und faire Bewertung sichergestellt. Die Vorprüfung stellt dabei sicher, dass nur qualifizierte und vollständige Bewerbungen in die detaillierte Bewertung gelangen, was den gesamten Prozess effizienter und transparenter macht.

A.10 Vorlage des architektonischen Bebauungskonzepts, 2. Stufe

- Planunterlagen anonym
- Modell
- Kaufpreisbestätigung, Kaufpreisangebot in geschlossenem, gesondertem Umschlag

In der zweiten Stufe des Konzeptvergabeverfahrens werden die Bewerber aufgefordert, detaillierte architektonische Bebauungskonzepte einzureichen. Diese Konzepte umfassen Planunterlagen, Modelle und Kaufpreisbestätigungen. Eine anonyme Einreichung und die Trennung von kaufmännischen und konzeptionellen Informationen tragen zur Objektivität und Fairness des Bewertungsprozesses bei.

Planunterlagen anonym

Die anonyme Einreichung der Planunterlagen stellt sicher, dass die Bewertung ausschließlich auf der Qualität der eingereichten Konzepte basiert und keine Voreingenommenheit oder Bevorzugung aufgrund der Identität der Bewerber erfolgt. (ggf. über eine digitale Lösung oder Plattform abwickeln und gewährleisten)

Erforderliche Planunterlagen:

- **Lagepläne:** Darstellung des Bauvorhabens im Kontext der Umgebung, inklusive bestehender Strukturen und Infrastruktur.

Beispiel: „Ein Lageplan im Maßstab 1:500, der die Einbindung des Projekts in das städtebauliche Umfeld zeigt.“

- **Grundrisse:** Detaillierte Grundrisse maßgeblicher Geschosse, die die Raumaufteilung und Nutzung zeigen.

Beispiel: „Grundrisse im Maßstab 1:200, die alle relevanten Räume und deren Nutzung darstellen.“

- **Ansichten und Schnitte:** Außenansichten des Gebäudes und beispielhafte Schnitte zur Veranschaulichung des architektonischen Designs.

Beispiel: „Außenansichten im Maßstab 1:100 und Schnitte im Maßstab 1:100.“

- **Detailpläne:** Spezifische bauliche Details, die wichtige gestalterische und technische Aspekte verdeutlichen.

Beispiel: „Beschreibung der Detailpläne.“

Anonymität gewährleisten:

- **Kennzeichnung:** Alle Unterlagen werden anonymisiert und mit einer Identifikationsnummer versehen, die den Bewerber eindeutig, aber anonym identifiziert.

- **Einreichung:** Die Einreichung erfolgt in verschlossenen Umschlägen oder über ein sicheres Online-Portal, das die Anonymität wahrt. (ggf. über eine digitale Lösung oder Plattform abwickeln und gewährleisten)

Modell

Ein physisches oder digitales Modell des Bebauungskonzepts kann eine bessere Visualisierung und Beurteilung des Projekts ermöglichen. Modelle helfen dabei, die räumlichen und gestalterischen Qualitäten des Projekts besser zu verstehen. (ggf. über eine digitale Lösung oder Plattform abwickeln und gewährleisten)

Anforderungen an das Modell:

- **Maßstab:** Der Maßstab des Modells sollte passend gewählt sein, um alle wichtigen Details und das Umfeld darzustellen.

Beispiel: „Ein Modell im Maßstab 1:500, das das Gebäude und die unmittelbare Umgebung zeigt.“

- **Präsentation:** Das Modell sollte stabil und transportfähig sein, um während der Präsentation und Bewertung sicher gehandhabt werden zu können.

Digitale Modelle: → optional

- **3D-Visualisierungen:** Falls physische Modelle nicht möglich sind, können auch digitale 3D-Modelle eingereicht werden, die interaktiv betrachtet werden können.

Beispiel: „Ein digitales Modell, das über eine spezielle Software oder eine Webplattform betrachtet werden kann, mit Funktionen wie Zoom, Drehung und Schnittansichten.“

Kaufpreisbestätigung, Kaufpreisangebot in geschlossenem, gesondertem Umschlag

Die finanzielle Komponente des Angebots wird getrennt von den konzeptionellen Unterlagen eingereicht, um sicherzustellen, dass die Bewertung der Konzepte unabhängig vom angebotenen Kaufpreis erfolgt.

Vorgehensweise:

- **Kaufpreisbestätigung:** Die Bewerber müssen eine Bestätigung ihres Kaufpreisangebots einreichen, die von ihrer Bank oder einem Finanzinstitut beglaubigt ist.

Beispiel: „Ein offizielles Schreiben der Hausbank, das die Finanzierungszusage und den angebotenen Kaufpreis bestätigt.“

- **Geschlossener Umschlag:** Das Kaufpreisangebot wird in einem separaten, versiegelten Umschlag eingereicht, der erst nach der konzeptionellen Bewertung geöffnet wird. Alternativ wird das Gebot über eine sichere Online-Plattform eingereicht.

Beispiel: „Ein versiegelter Umschlag mit dem Kennzeichen „Kaufpreisangebot“, der zusammen mit den anonymen Planunterlagen eingereicht wird. Alternativ erfolgt dies digital.“

- **Trennung der Bewertung:** Die konzeptionellen und finanziellen Bewertungen erfolgen getrennt, um die Objektivität sicherzustellen.

Beispiel: „Das Auswahlgremium bewertet zunächst die anonymen Konzepte und öffnet erst nach der Bewertung der Planunterlagen die versiegelten Umschläge mit den Kaufpreisangeboten.“

Fazit

Die Vorlage des architektonischen Baukonzepts in der zweiten Stufe des Konzeptvergabeverfahrens ist entscheidend für die Auswahl der besten Projekte.

Durch die anonyme Einreichung der Planunterlagen, die detaillierte Präsentation in Form von Modellen und die separate Einreichung der Kaufpreisangebote wird sichergestellt, dass die Bewertung fair und objektiv erfolgt. Dies trägt dazu bei, dass die besten Konzepte unabhängig von finanziellen Aspekten ausgewählt werden, wodurch die Qualität und Nachhaltigkeit des Bauvorhabens im Vordergrund stehen.

A.11 Bewertungsgremium mit Empfehlung

- Bewertungskriterien und Gewichtung
- Teilnehmer

Das Bewertungsgremium ist für die Prüfung und Bewertung der eingereichten Konzepte verantwortlich. Das Gremium erstellt auf Basis festgelegter Bewertungskriterien eine Empfehlung für die Entscheidungsträger. Die Zusammensetzung des Gremiums und die Transparenz der Bewertungskriterien sind entscheidend für die Fairness und Objektivität des Verfahrens.

Bewertungskriterien und Gewichtung

Die Bewertungskriterien legen fest, nach welchen Aspekten die eingereichten Konzepte beurteilt werden. Die Gewichtung der Kriterien bestimmt, wie stark die einzelnen Aspekte in die Gesamtbewertung einfließen. Eine transparente und nachvollziehbare Festlegung der Kriterien und deren Gewichtung ist essenziell, um die Auswahl objektiv und gerecht zu gestalten.

Beispielhafte Bewertungskriterien:

1. Städtebauliches Projekt-konzept (30%)

- **Gestaltung des Bauwerks:** Ästhetik, Architektur, Integration ins Stadtbild.

Beispiel: „Moderne und ansprechende Architektur, die sich harmonisch in das bestehende Stadtbild einfügt.“

- **Räumliche Funktionalität:** Raumaufteilung, Nutzungskonzepte, Barrierefreiheit.

Beispiel: „Funktionale Grundrisse, die eine effiziente Nutzung der Flächen ermöglichen und barrierefrei zugänglich sind.“

2. Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit (20%)

- **Energieeffizienz:** Verwendung erneuerbarer Energien, Wärmedämmung, Energiesparmaßnahmen.

Beispiel: „Gebäude mit Passivhausstandard und Nutzung von Solarenergie.“

- **Ökobilanz der Baustoffe:** Auswahl umweltfreundlicher und recycelbarer Materialien.

Beispiel: „Verwendung von recyceltem Beton und nachhaltigem Holz.“

3. Soziale und infrastrukturelle Aspekte (20%)

- **Wohnraum für verschiedene Zielgruppen:** Angebot von bezahlbarem Wohnraum, familienfreundlichen Wohnungen, senioren-gerechtem Wohnen.

Beispiel: „Ein Mix aus sozialen, familienfreundlichen und altersgerechten Wohnungen.“

- **Integration sozialer Infrastruktur:** Einbindung von Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Beispiel: „Geplante Kindertagesstätte und Gemeinschaftsräume im Gebäude.“

4. Wirtschaftlichkeit und finanzielle Tragfähigkeit (20%)

- **Finanzierungsplan:** Nachweis einer soliden Finanzierung und der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Projekts.

Beispiel: „Detaillierter Finanzierungsplan mit bestätigten Finanzierungszusagen der Bank.“

- **Langfristige Nutzungskonzepte:** Konzepte zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung des Gebäudes.

Beispiel: „Langfristiger Pachtvertrag mit einem lokalen Betreiber für soziale Einrichtungen.“

5. Innovationspotenzial (10%)

- **Technologische Innovationen:** Einsatz neuer Technologien, Smart Home, intelligente Gebäudetechnik.

Beispiel: „Integration von Smart-Home-Technologien zur Steuerung von Licht, Heizung und Sicherheitssystemen.“

- **Innovative Nutzungskonzepte:** Kreative und zukunftsweisende Nutzungsideen.

Beispiel: „Flexible Wohnkonzepte, die auf veränderte Bedürfnisse der Bewohner reagieren können.“

Teilnehmer des Bewertungsgremiums

Das Bewertungsgremium sollte aus einer ausgewogenen Mischung von Fachleuten und Vertretern der Kommune bestehen, um eine umfassende und fundierte Bewertung der Konzepte zu gewährleisten.

Beispiele für Teilnehmer:

Externe Fachleute:

- **Architekten und Stadtplaner:** Bewertung der architektonischen und städtebaulichen Qualität der Konzepte.
- **Nachhaltigkeitsexperten:** Prüfung der Umweltfreundlichkeit und Nachhaltigkeit der Projekte.
- **Finanzexperten:** Beurteilung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit und Finanzierungsmodelle.

Vertreter der Kommune:

- **Bauamtsleiter:** Verantwortlich für die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften und städtebaulichen Anforderungen.

- **Stadtentwicklungsplaner:** Bewertung der Integration in die Stadtentwicklung und langfristigen Perspektiven.
- **Mitglieder des Gemeinderats:** Politische Vertretung und Sicherstellung, dass die Projekte den Interessen der Bürger entsprechen.

Empfehlung des Bewertungsgremiums

Nach der Bewertung der eingereichten Konzepte erstellt das Gremium eine Empfehlung, die dem Gemeinderat oder den zuständigen Entscheidungsträgern vorgelegt wird. Diese Empfehlung basiert auf der Gewichtung der Bewertungskriterien und der Gesamtpunktzahl der einzelnen Konzepte.

Vorgehensweise:

1. **Bewertung:** Jedes Mitglied des Gremiums bewertet die Konzepte anhand der festgelegten Kriterien und vergibt Punkte.
2. **Zusammenführung der Bewertungen:** Die Einzelbewertungen werden zusammengeführt und die Gesamtpunktzahlen ermittelt.
3. **Diskussion und Konsens:** Das Gremium diskutiert die Bewertungen und versucht, einen Konsens über die besten Konzepte zu erzielen.
4. **Erstellung der Empfehlung:** Die Empfehlung wird dokumentiert und an die zuständigen Entscheidungsträger weitergeleitet.

Beispiel: „Auf Basis der Bewertungen und der Diskussion im Gremium empfehlen wir das Konzept der XYZ GmbH zur Umsetzung.“

Fazit

Das Bewertungsgremium spielt eine entscheidende Rolle im Konzeptvergabeverfahren. Durch die Einbindung von externen Fachleuten und Vertretern der Kommune sowie durch klare und transparente Bewertungskriterien und Gewichtungen kann eine fundierte und faire Entscheidung getroffen werden. Die

Empfehlung des Gremiums bildet die Grundlage für die endgültige Vergabeentscheidung und stellt sicher, dass die besten und nachhaltigsten Konzepte ausgewählt werden.

A.12 Vergabeverhandlung, 3. Stufe

Die Vergabeverhandlung bildet die dritte und finale Stufe des Konzeptvergabeverfahrens. In dieser Phase werden die letzten Details der Umsetzung geklärt und die vertraglichen Vereinbarungen festgelegt. Die Verhandlungen ermöglichen es der Kommune und den ausgewählten Bewerbern, letzte Anpassungen vorzunehmen und sicherzustellen, dass alle Projektziele und Anforderungen erfüllt werden.

Ablauf der Vergabeverhandlung

Die Vergabeverhandlung besteht aus mehreren Schritten, die darauf abzielen, eine verbindliche Vereinbarung zwischen der Kommune und dem bevorzugten Bewerber zu erzielen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt (besser noch früher) sollten Entwürfe des Kaufvertrages, des städtebaulichen Vertrages etc. vorliegen.

1. Einladung zur Verhandlung:

- **Benachrichtigung der Bewerber:** Die Bewerber, deren Konzepte in der zweiten Stufe positiv bewertet wurden, werden zur Vergabeverhandlung eingeladen.

Beispiel: „Sehr geehrte Damen und Herren, wir freuen uns, Ihnen mitteilen zu können, dass Ihr Konzept für das Bauprojekt XY ausgewählt wurde. Wir laden Sie herzlich zur Vergabeverhandlung am [Datum] um [Uhrzeit] im [Ort] ein.“

2. Vorbereitung der Verhandlung:

- **Zusammenstellung der Verhandlungsunterlagen:** Alle relevanten Unterlagen, einschließlich der bewerteten Konzepte, Bewertungsergebnisse und Kaufpreisangebote, werden für die Verhandlung vorbereitet.

Beispiel: „Bitte bringen Sie alle relevanten Dokumente und Nachweise zur Verhandlung mit, einschließlich aktualisierter Finanzierungsbestätigungen und eventueller Anpassungen des Konzepts.“

3. Durchführung der Verhandlung:

- **Verhandlungsführung:** Die Verhandlungen werden von einem Verhandlungsteam der Kommune geführt, das aus Vertretern der relevanten Fachbereiche besteht (z.B. Bauamt, Stadtplanung, Rechtsamt).

Beispiel: „Das Verhandlungsteam besteht aus Vertretern des Bauamts, der Stadtplanung und des Rechtsamts der Stadt Musterstadt.“ (genau benennen)

- **Diskussion und Klärung:** Detaillierte Besprechung der Projektumsetzung, Anpassungen und spezifische Anforderungen.

Beispiel: „Wir möchten die geplanten Änderungen an Ihrem Konzept besprechen, insbesondere die Anpassung der Grundrisse und die Einbindung zusätzlicher Nachhaltigkeitsmaßnahmen.“

4. Anpassung und Einigung:

- **Anpassung des Konzepts:** Der Bewerber hat die Möglichkeit, sein Konzept entsprechend den Verhandlungsergebnissen anzupassen.

Beispiel: „Basierend auf den heutigen Diskussionen werden wir die vorgeschlagenen Änderungen umsetzen und Ihnen das angepasste Konzept bis [Datum] vorlegen.“

- **Vertragsentwurf:** Erstellung eines Vertragsentwurfs, der alle vereinbarten Punkte und Bedingungen umfasst.

Beispiel: „Der Vertragsentwurf wird alle besprochenen Punkte beinhalten, einschließlich der Fristen für den Baubeginn und die Fertigstellung sowie der vereinbarten Kaufpreiszahlung.“

5. Abschluss der Verhandlung:

- **Einholung der Zustimmung:** Der finale Vertragsentwurf wird von beiden Parteien geprüft und zur Unterzeichnung vorbereitet.

Beispiel: „Wir bitten Sie, den Vertragsentwurf zu prüfen und uns Ihre Zustimmung bis [Datum] mitzuteilen.“

- **Vertragsunterzeichnung:** Offizielle Unterzeichnung des Vertrags durch die Vertreter der Kommune und den Bewerber.

Beispiel: „Die Vertragsunterzeichnung erfolgt am [Datum] im Rathaus der Stadt Musterstadt.“

- **Städtebaulicher Vertrag:** Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrags, der die rechtlichen Rahmenbedingungen des Projekts festlegt.

Beispiel: „Der städtebauliche Vertrag wird am [Datum] unterzeichnet und legt die Verpflichtungen hinsichtlich der Gestaltung und Nutzung des Grundstücks fest.“

- **Kaufvertrag:** Abschluss des Kaufvertrags für das Grundstück, in dem die finanziellen Konditionen und der Besitzübergang geregelt sind.

Beispiel: „Der Kaufvertrag wird am [Datum] unterzeichnet, wodurch der Käufer das Eigentum am Grundstück erwirbt.“

Ziel der Vergabeverhandlung

Die Vergabeverhandlung hat mehrere Ziele:

- **Sicherstellung der Umsetzung:** Gewährleistung, dass das ausgewählte Konzept den Anforderungen und Zielen der Kommune entspricht.
- **Anpassung und Klarstellung:** Möglichkeit zur Anpassung des Konzepts und Klärung offener Fragen.

- **Vertragsabschluss:** Abschluss eines rechtsverbindlichen Vertrags, der alle vereinbarten Punkte und Bedingungen festhält.

Beispielhafte Inhalte des Vertrags

Vertragsinhalte:

- **Projektbeschreibung:** Detaillierte Beschreibung des Bauprojekts, einschließlich aller baulichen und gestalterischen Vorgaben.

Beispiel: „Das Bauprojekt umfasst den Bau von 50 Wohneinheiten nach dem vorgelegten und angepassten Konzept.“

- **Zeitplan:** Festlegung der Fristen für den Baubeginn, die Bauphase und die Fertigstellung.

Beispiel: „Der Baubeginn ist für den 01. Januar 2025 geplant, die Fertigstellung soll bis zum 31. Dezember 2026 erfolgen.“

- **Kaufpreis und Zahlungsmodalitäten:** Festlegung des Kaufpreises und der Zahlungsbedingungen.

Beispiel: „Der Kaufpreis beträgt 2.500.000 EUR, zahlbar in drei Raten: 1. Rate bei Vertragsunterzeichnung, 2. Rate bei Baubeginn, 3. Rate bei Fertigstellung.“

- **Vertragsstrafen:** Regelungen für den Fall von Verzögerungen oder Nichterfüllung.

Beispiel: „Bei Verzögerungen über sechs Monate hinaus wird eine Vertragsstrafe in Höhe von 50.000 EUR pro Monat fällig.“

- **Sicherheitsleistungen:** Vereinbarungen über Bürgschaften oder andere Sicherheiten zur Absicherung der Erfüllung.

Beispiel: „Der Bauträger stellt eine Bürgschaft in Höhe von 500.000 EUR als Sicherheit für die termingerechte Fertigstellung des Projekts.“

Fazit

Die Vergabebehandlung ist ein entscheidender Schritt im Konzeptvergabeverfahren, der die Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung des Projekts legt. Durch detaillierte Verhandlungen und klare vertragliche Regelungen wird sichergestellt, dass alle Parteien ihre Verpflichtungen verstehen und erfüllen können. Dies trägt maßgeblich zur Qualität und Nachhaltigkeit des Bauprojekts bei und gewährleistet, dass die städtebaulichen und sozialen Ziele der Kommune erreicht werden.

A.13 Grundstückskaufpreis

Festpreis, Mindestgebot

Die Festlegung des Grundstückskaufpreises ist ein elementarer Bestandteil des Konzeptvergabeverfahrens. Der Kaufpreis kann entweder als Festpreis oder als Mindestgebot festgelegt werden. Beide Ansätze haben ihre spezifischen Vorteile und Herausforderungen und sollten in Abhängigkeit von den Zielen der Kommune und den Marktbedingungen sorgfältig gewählt werden.

Festpreis

Beim Festpreis handelt es sich um einen festen Betrag, den der Käufer für das Grundstück zu zahlen hat. Der Preis wird vorab festgelegt und den Bewerbern mitgeteilt. Die Vergabe erfolgt hauptsächlich auf der Grundlage der Qualität des eingereichten Konzepts und nicht des Kaufpreises.

Vorteile:

- **Planungssicherheit:** Sowohl die Kommune als auch die Bewerber haben klare Vorstellungen über die finanziellen Bedingungen.
- **Fokus auf Qualität:** Die Bewerber konzentrieren sich auf die Qualität und die Nachhaltigkeit ihres Konzepts, anstatt auf die Preisgestaltung.
- **Transparenz:** Ein fester Preis sorgt für Klarheit und Transparenz im Verfahren.

Nachteile:

- **Eingeschränkte Marktreaktion:** Der Festpreis könnte höher oder niedriger als der Marktwert sein, was zu weniger wettbewerbsfähigen Angeboten führen könnte.
- **Weniger Flexibilität:** Es besteht weniger Flexibilität, auf Marktänderungen zu reagieren.

Beispiel für Festpreis:

- **Bekanntmachung des Festpreises:** Die Kommune legt den Kaufpreis für das Grundstück auf 2.500.000 EUR fest und veröffentlicht diesen Preis in der Ausschreibung.

Beispiel: „Der Kaufpreis für das Grundstück beträgt 2.500.000 EUR. Dieser Preis ist fest und nicht verhandelbar.“

Mindestgebot

Beim Mindestgebot legt die Kommune einen unteren Grenzpreis fest, den die Bewerber mindestens bieten müssen. Die Bewerber können höhere Gebote abgeben, und die Vergabe kann auf der Grundlage des höchsten Gebots erfolgen, sofern das Konzept den Qualitätsanforderungen entspricht.

Vorteile:

- **Marktorientierung:** Der Preis wird durch den Wettbewerb unter den Bewerbern bestimmt, was oft zu marktgerechten Ergebnissen führt.
- **Potenzial für höhere Erlöse:** Die Kommune hat die Möglichkeit, höhere Einnahmen aus dem Verkauf des Grundstücks zu erzielen.
- **Anreiz für Bewerber:** Bewerber sind motiviert, nicht nur qualitativ hochwertige Konzepte, sondern auch attraktive Preisangebote einzureichen.

Nachteile:

- **Unsicherheit:** Es besteht eine Unsicherheit hinsichtlich des endgültigen Kaufpreises, sowohl für die Kommune als auch für die Bewerber.

- **Fokus auf Preis:** Es besteht die Gefahr, dass der Fokus zu stark auf den Preis gelegt wird und die Qualität der Konzepte darunter leidet.

Beispiel für Mindestgebot:

- **Bekanntmachung des Mindestgebots:** Die Kommune legt das Mindestgebot für das Grundstück auf 1.800.000 EUR fest und fordert die Bewerber auf, ihre Gebote entsprechend abzugeben.

Beispiel: „Das Mindestgebot für das Grundstück beträgt 1.800.000 EUR. Bewerber können höhere Gebote abgeben.“

Vorgehensweise bei der Festlegung des Kaufpreises

Analyse des Marktwerts:

- **Marktstudien:** Durchführung von Marktstudien und Gutachten, um den aktuellen Marktwert des Grundstücks zu ermitteln.

Beispiel: „Ein unabhängiges Gutachten hat den Marktwert des Grundstücks auf 2.500.000 EUR geschätzt.“

Berücksichtigung kommunaler Ziele:

- **Städtebauliche und soziale Ziele:** Überprüfung, ob der Festpreis oder das Mindestgebot besser dazu geeignet ist, die städtebaulichen und sozialen Ziele der Kommune zu erreichen.

Beispiel: „Für die Förderung des sozialen Wohnungsbaus könnte ein Festpreis mit zusätzlichen Qualitätskriterien vorteilhaft sein.“

Festlegung und Bekanntmachung:

- **Transparente Kommunikation:** Klare und transparente Kommunikation des festgelegten Preises oder des Mindestgebots in der Ausschreibung.

Beispiel: „Der festgelegte Kaufpreis bzw. das Mindestgebot wird in der offiziellen Ausschreibung bekanntgegeben und erläutert.“

Verfahrensbeispiele

Festpreisverfahren:

- **Schritt 1:** Die Kommune führt eine Marktwertanalyse durch und legt den Festpreis auf 2.500.000 EUR fest.
- **Schritt 2:** Die Ausschreibung wird veröffentlicht, wobei der Festpreis klar angegeben ist.
- **Schritt 3:** Die Bewerber reichen ihre Konzepte ein, wobei der Fokus auf der Qualität des Konzepts liegt.
- **Schritt 4:** Das Bewertungsgremium bewertet die Konzepte anhand der festgelegten Kriterien.
- **Schritt 5:** Das beste Konzept wird ausgewählt und der Kaufvertrag zu dem festgelegten Preis abgeschlossen.

Mindestgebotsverfahren:

- **Schritt 1:** Die Kommune führt eine Marktwertanalyse durch und legt das Mindestgebot auf 1.800.000 EUR fest.
- **Schritt 2:** Die Ausschreibung wird veröffentlicht, wobei das Mindestgebot klar angegeben ist.
- **Schritt 3:** Die Bewerber reichen ihre Konzepte und Gebote ein.
- **Schritt 4:** Das Bewertungsgremium bewertet die Konzepte anhand der festgelegten Kriterien und berücksichtigt die Gebote.
- **Schritt 5:** Das Konzept mit der besten Kombination aus Qualität und Gebot wird ausgewählt und der Kaufvertrag abgeschlossen.

Fazit

Die Festlegung des Grundstückskaufpreises als Festpreis oder Mindestgebot ist ein entscheidender Schritt im Konzeptvergabeverfahren. Beide Ansätze haben spezifische Vorteile und Herausforderungen, und die

Wahl sollte sorgfältig abgewogen werden, um die besten Ergebnisse für die Kommune zu erzielen. Durch eine transparente Kommunikation und eine fundierte Marktanalyse kann die Kommune sicherstellen, dass der Kaufpreis fair und marktgerecht ist und gleichzeitig die qualitativen Ziele des Projekts erreicht werden.

A.14 Terminübersicht

- Verfahren
- erforderliche Beschlüsse

Eine klare und präzise Terminübersicht ist entscheidend für den reibungslosen Ablauf des Konzeptvergabeverfahrens. Sie stellt sicher, dass alle Beteiligten – sowohl die Bewerber als auch die Mitglieder des Bewertungsgremiums und die Vertreter der Kommune – über die zeitlichen Abläufe informiert sind und ihre Aufgaben fristgerecht erledigen können.

Verfahren

Die Terminübersicht sollte alle wichtigen Meilensteine des Verfahrens enthalten, von der Ausschreibung bis zur endgültigen Vergabe des Grundstücks. Dies umfasst die verschiedenen Stufen des Verfahrens sowie die Fristen für die Einreichung von Unterlagen und die Durchführung von Verhandlungen.

Beispielhafte Terminübersicht:

1. Bekanntmachung der Ausschreibung:

- **Datum:** 1. Februar 2024

Beispiel: „Veröffentlichung der Ausschreibung auf der Website der Kommune und in regionalen Medien.“

2. Ausgabe der Unterlagen:

- **Beginn:** 5. Februar 2024
- **Ende:** 20. Februar 2024

Beispiel: „Interessierte Bewerber können die Unterlagen im Bauamt abholen oder über das Online-Portal herunterladen.“

3. Frist für die Einreichung der Bewerbungsunterlagen (1. Stufe):

- **Datum:** 1. März 2024

Beispiel: „Alle Bewerbungsunterlagen müssen bis zum 1. März 2024, 12:00 Uhr, eingereicht werden.“

4. Vorprüfung der Bewerbungsunterlagen:

- **Beginn:** 2. März 2024
- **Ende:** 10. März 2024

Beispiel: „Die Verwaltung prüft die Vollständigkeit und Eignung der eingereichten Unterlagen.“

5. Einladung zur Einreichung der Bebauungskonzepte (2. Stufe):

- **Datum:** 15. März 2024

Beispiel: „Geeignete Bewerber werden zur Einreichung detaillierter Bebauungskonzepte eingeladen.“

6. Frist für die Einreichung der Bebauungskonzepte:

- **Datum:** 30. April 2024

Beispiel: „Die Bebauungskonzepte müssen bis zum 30. April 2024, 12:00 Uhr, eingereicht werden.“

7. Bewertung der Bebauungskonzepte:

- **Beginn:** 1. Mai 2024
- **Ende:** 15. Mai 2024

Beispiel: „Das Bewertungsgremium bewertet die eingereichten Konzepte anhand der festgelegten Kriterien.“

8. Einladung zur Vergabeverhandlung (3. Stufe):

- **Datum:** 20. Mai 2024

Beispiel: „Die Bewerber, deren Konzepte ausgewählt wurden, werden zur Vergabeverhandlung eingeladen.“

9. Durchführung der Vergabeverhandlung:

- **Beginn:** 1. Juni 2024
- **Ende:** 10. Juni 2024

Beispiel: „Verhandlungen über die letzten Details und Vertragsbedingungen.“

10. Erstellung der Empfehlung durch das Bewertungsgremium:

- **Datum:** 15. Juni 2024

Beispiel: „Das Gremium erstellt eine Empfehlung für den Gemeinderat.“

11. Beschlussfassung durch den Gemeinderat:

- **Datum:** 25. Juni 2024

Beispiel: „Der Gemeinderat trifft die endgültige Entscheidung über die Vergabe des Grundstücks.“

12. Benachrichtigung der erfolgreichen Bewerber:

- **Datum:** 30. Juni 2024

Beispiel: „Die erfolgreichen Bewerber werden über die Entscheidung informiert.“

13. Vertragsunterzeichnung:

- **Datum:** 15. Juli 2024

Beispiel: „Offizielle Unterzeichnung des Kaufvertrags und weiterer Vereinbarungen.“

Erforderliche Beschlüsse

Während des Verfahrens müssen verschiedene Beschlüsse gefasst werden, um die einzelnen Schritte zu legitimieren und die Ergebnisse zu bestätigen. Diese Beschlüsse sollten klar definiert und terminiert sein, um Verzögerungen zu vermeiden.

Beispielhafte erforderliche Beschlüsse:

1. Beschluss zur Ausschreibung:

- **Datum:** 15. Januar 2024

Beispiel: „Der Gemeinderat beschließt die Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens und die Ausschreibung.“

2. Beschluss zur Auswahl der Bewerber nach der 1. Stufe:

- **Datum:** 12. März 2024

Beispiel: „Der Gemeinderat bestätigt die Auswahl der qualifizierten Bewerber für die zweite Stufe.“

3. Beschluss zur Empfehlung des Bewertungsgremiums:

- **Datum:** 20. Juni 2024

Beispiel: „Der Gemeinderat stimmt der Empfehlung des Bewertungsgremiums zu und beschließt die Vergabeverhandlung.“

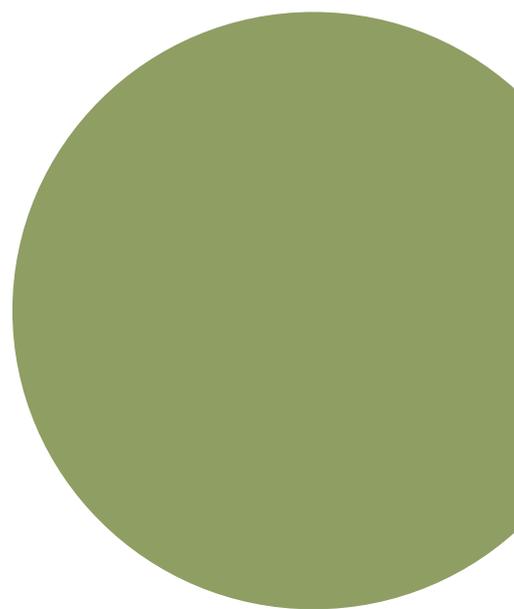
4. Endgültiger Vergabebeschluss:

- **Datum:** 25. Juni 2024

Beispiel: „Der Gemeinderat trifft die endgültige Entscheidung zur Vergabe des Grundstücks an den ausgewählten Bewerber.“

Fazit

Eine detaillierte Terminübersicht und klar definierte erforderliche Beschlüsse sind entscheidend für die erfolgreiche Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens. Sie gewährleisten, dass alle Beteiligten rechtzeitig informiert sind und ihre Aufgaben fristgerecht erledigen können, wodurch das Verfahren transparent und effizient abläuft. Die rechtzeitige Beschlussfassung durch den Gemeinderat stellt sicher, dass alle Schritte des Verfahrens legitimiert und die Entscheidungen politisch getragen werden.



TEIL B

Inhaltliche Vorgaben

B.1 Die Stadt/Gemeinde und ihre Entwicklungsperspektive

Rahmenbedingungen und allgemeine Beschreibung

Rahmenbedingungen und allgemeine Beschreibung

Die Beschreibung der Stadt oder Gemeinde und ihrer Entwicklungsperspektiven bildet die Grundlage für das Konzeptvergabeverfahren. Sie soll den Bewerbern ein klares Bild der lokalen Gegebenheiten, Ziele und Herausforderungen vermitteln. Eine fundierte Darstellung der Rahmenbedingungen und der allgemeinen Beschreibung hilft den Bewerbern, ihre Konzepte passgenau auf die spezifischen Bedürfnisse und Ziele der Kommune auszurichten.

1. Lage und geografische Gegebenheiten

Beispielhafte Inhalte:

- **Lage:** Beschreibung der geographischen Lage der Stadt oder Gemeinde.

Beispiel: „Die Stadt Musterstadt liegt im südlichen Teil von Bayern, eingebettet in eine hügelige Landschaft und umgeben von ausgedehnten Wäldern und Flüssen.“

- **Topografie:** Darstellung der topografischen Besonderheiten und ihrer Auswirkungen auf die Stadtentwicklung.

Beispiel: „Die Stadt liegt auf einem Plateau, das eine hervorragende Aussicht bietet, jedoch auch besondere Anforderungen an die Entwässerung stellt.“

2. Demografische Entwicklung als Vorlage oder Anregung für die Präambel

Beispielhafte Inhalte:

- **Bevölkerungsstruktur:** Analyse der aktuellen Bevölkerungsstruktur, einschließlich Altersverteilung, Haushaltsgrößen und sozioökonomischer Daten.

Beispiel: „Musterstadt hat derzeit etwa 50.000 Einwohner, wobei 20% der Bevölkerung älter als 65 Jahre und 15% jünger als 18 Jahre sind.“

- **Prognosen:** Vorausschau auf die demografische Entwicklung und ihre Auswirkungen auf die Stadtplanung.

Beispiel: „Prognosen zeigen, dass die Bevölkerung in den nächsten 10 Jahren um 5% wachsen wird, hauptsächlich durch Zuzug junger Familien.“

3. Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Beispielhafte Inhalte:

- **Wirtschaftsstruktur:** Beschreibung der wichtigsten Wirtschaftszweige und deren Bedeutung für die Stadt.

Beispiel: „Die Wirtschaft von Musterstadt wird von der Automobilindustrie und dem Tourismus dominiert. Wichtige Arbeitgeber sind die ABC AG und verschiedene mittelständische Unternehmen.“

- **Arbeitsmarkt:** Analyse der Beschäftigungslage und Arbeitsmarktperspektiven.

Beispiel: „Die Arbeitslosenquote liegt derzeit bei 4%, wobei ein hoher Bedarf an Fachkräften im technischen und medizinischen Bereich besteht.“

4. Infrastruktur und Verkehr

Beispielhafte Inhalte:

- **Verkehrsanbindung:** Beschreibung der Verkehrsanbindung und der Erreichbarkeit der Stadt.

Beispiel: „Musterstadt ist gut an das überregionale Straßennetz angebunden, mit direktem Zugang zur Autobahn A1 und einem Bahnhof, der regelmäßige Verbindungen zu den Großstädten bietet.“

- **Öffentlicher Nahverkehr:** Darstellung des öffentlichen Nahverkehrsangebots.

Beispiel: „Ein umfassendes Busnetz und eine neue Straßenbahnlinie sorgen für eine gute Erreichbarkeit innerhalb der Stadt und den angrenzenden Gemeinden.“

5. Soziale Infrastruktur

Beispielhafte Inhalte:

- **Bildung:** Darstellung des Bildungsangebots, von Kindergärten bis zu weiterführenden Schulen und Hochschulen.

Beispiel: „Musterstadt verfügt über ein breites Bildungsangebot, einschließlich drei Grundschulen, zwei Gymnasien und einem Technischen Gymnasium.“

- **Gesundheitsversorgung:** Beschreibung der Gesundheitsinfrastruktur, einschließlich Krankenhäuser, Ärzte und Pflegeeinrichtungen.

Beispiel: „Die Stadt bietet eine exzellente Gesundheitsversorgung mit einem modernen Krankenhaus, mehreren Fachärzten und Seniorenpflegeeinrichtungen.“

- **Freizeit und Kultur:** Darstellung der Freizeit- und Kultureinrichtungen.

Beispiel: „Kulturelle Angebote umfassen ein Theater, mehrere Museen und ein lebendiges Vereinsleben mit zahlreichen Sport- und Freizeitmöglichkeiten.“

6. Wohnraum und Stadtentwicklung

Beispielhafte Inhalte:

- **Wohnungsmarkt:** Analyse des Wohnungsmarkts, einschließlich Angebot und Nachfrage, Miet- und Kaufpreise.

Beispiel: „Der Wohnungsmarkt in Musterstadt ist angespannt, mit einer hohen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und mit steigenden Mietpreisen.“

- **Stadtentwicklung:** Darstellung der städtischen Entwicklungsziele und -strategien.

Beispiel: „Die Stadt verfolgt eine nachhaltige Stadtentwicklungspolitik, die den Ausbau von Wohnraum, die Verbesserung der Lebensqualität und den Schutz der Umwelt in Einklang bringt.“

7. Zukünftige Herausforderungen und Chancen

Beispielhafte Inhalte:

- **Herausforderungen:** Identifizierung der wichtigsten Herausforderungen für die Stadtentwicklung.

Beispiel: „Eine der größten Herausforderungen für Musterstadt ist die Anpassung an den demografischen Wandel und die Sicherstellung einer ausreichenden Infrastruktur für die alternde Bevölkerung.“

- **Chancen:** Darstellung der Potenziale und Chancen für zukünftige Entwicklungen.

Beispiel: „Die Stadt hat großes Potenzial für die Entwicklung nachhaltiger Wohnprojekte und die Stärkung des Wirtschaftsstandorts durch Innovationscluster.“

Fazit

Die Rahmenbedingungen und eine allgemeine Beschreibung der Stadt oder Gemeinde und ihrer Entwicklungsperspektiven bieten den Bewerbern eine fundierte Grundlage für die Ausarbeitung ihrer Konzepte. Eine detaillierte und transparente Darstellung der lokalen Gegebenheiten, Ziele und Herausforderungen unterstützt die Bewerber dabei, passgenaue und zukunftsorientierte Lösungen zu entwickeln, die den spezifischen Bedürfnissen und Prioritäten der Kommune gerecht werden.

B.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Einbindung des Vorhabengrundstück ins städtebauliche Umfeld

Die städtebaulichen Rahmenbedingungen beschreiben, wie das Vorhabengrundstück ins bestehende städtebauliche Umfeld integriert werden soll. Diese Vorgaben sind entscheidend für die harmonische und funktionale Einbindung des neuen Bauprojekts in die bestehende Struktur der Stadt oder Gemeinde. Eine sorgfältige Planung und Berücksichtigung dieser Rahmenbedingungen trägt zur städtebaulichen Qualität und zur Erreichung der städtischen Entwicklungsziele bei.

1. Lage des Vorhabengrundstücks

Beschreibung der Lage:

- **Geografische Position:** Präzise Beschreibung der Lage des Grundstücks innerhalb der Stadt oder Gemeinde.

Beispiel: „Das Vorhabengrundstück befindet sich im südöstlichen Teil von Musterstadt, zwischen der Hauptstraße und dem Stadtpark.“

- **Umgebung:** Charakterisierung der unmittelbaren Umgebung, einschließlich vorhandener Bebauung, Grünflächen und Infrastruktur.

Beispiel: „Das Grundstück grenzt im Westen an eine Wohnsiedlung aus den 1970er-Jahren und im Osten an den Stadtpark. Im Norden befindet sich ein Schulkomplex und im Süden verläuft die Hauptstraße mit verschiedenen Gewerbebetrieben.“

2. Bestehende Bebauungsstruktur

Analyse der Bebauung:

- **Gebäudetypen und Nutzungen:** Darstellung der vorhandenen Gebäudetypen und deren Nutzungen in der Umgebung.

Beispiel: „Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus mehrgeschossigen Wohnhäusern, Einzelhandelsgeschäften und öffentlichen Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten.“

- **Bauhöhen und Dichten:** Informationen zu den Bauhöhen und Bebauungsdichten der Nachbargebäude.

Beispiel: „Die Gebäude in der Nachbarschaft haben durchschnittlich vier bis fünf Geschosse, mit einer Bebauungsdichte von etwa 0,8 GFZ.“

3. Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit

Verkehrsinfrastruktur:

- **Straßenanbindung:** Beschreibung der Straßenanbindungen und deren Kapazitäten.

Beispiel: „Das Grundstück ist über die Hauptstraße direkt an das städtische Straßennetz angebunden, mit Zugang zur Autobahn A1 in etwa 10 Kilometern Entfernung.“

- **Öffentlicher Nahverkehr:** Informationen über die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Beispiel: „In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen mit Verbindungen in die Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen.“

4. Grüne Infrastruktur und Freiflächen

Grünflächen und Erholungsgebiete:

- **Vorhandene Grünflächen:** Beschreibung der vorhandenen Grünflächen und deren Nutzung.

Beispiel: „Der angrenzende Stadtpark bietet umfangreiche Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten und ist ein wichtiger Bestandteil des städtischen Grünflächennetzes.“

- **Planung zusätzlicher Grünflächen:** Vorgaben zur Integration neuer Grünflächen und Freiräume im Rahmen des Projekts.

Beispiel: „Es ist geplant, auf dem Grundstück zusätzliche Grünflächen und Spielplätze zu schaffen, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und das Angebot an öffentlichen Erholungsräumen zu erweitern.“

5. Baurechtliche Vorgaben

Rechtliche Rahmenbedingungen:

- **Flächennutzungsplan:** Darstellung der im Flächennutzungsplan vorgesehenen Nutzung des Grundstücks.

Beispiel: „Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Wohnbaufläche aus, mit einer maximalen GFZ von 1,0.“

- **Bebauungsplan:** Detaillierte Vorgaben aus dem Bebauungsplan, falls vorhanden, einschließlich Baugrenzen, Gebäudehöhen und Nutzungsarten.

Beispiel: „Der Bebauungsplan Nr. 123 erlaubt eine Bebauung mit maximal fünf Geschossen und schreibt eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Dienstleistungen vor.“

6. Städtebauliche Ziele und Konzepte

Entwicklungsziele der Stadt:

- **Nachhaltige Stadtentwicklung:** Vorgaben zur nachhaltigen Gestaltung des Bauprojekts.

Beispiel: „Das Projekt soll hohe Anforderungen an die Energieeffizienz und die Verwendung nachhaltiger Baustoffe erfüllen. Es wird erwartet, dass mindestens 15% der Wohnfläche als sozialer Wohnungsbau ausgewiesen werden.“

- **Integration in die Stadtstruktur:** Ziele zur harmonischen Einbindung des Projekts in die bestehende Stadtstruktur.

Beispiel: „Das Bauprojekt soll die bestehenden städtebaulichen Strukturen respektieren und eine Übergangszone zwischen der Wohnsiedlung und dem Stadtpark schaffen.“

7. Anforderungen an die architektonische Gestaltung

Gestaltungsvorgaben:

- **Architektonische Qualität:** Anforderungen an die gestalterische Qualität und die architektonische Integration.

Beispiel: „Die architektonische Gestaltung soll sich durch eine hohe gestalterische Qualität auszeichnen und die lokalen Baukulturen berücksichtigen. Moderne und traditionelle Elemente sollen harmonisch kombiniert werden.“

Fazit

Die Einbindung des Vorhabengrundstücks ins städtebauliche Umfeld ist ein entscheidender Aspekt des Konzeptvergabeverfahrens. Eine gründliche Analyse der bestehenden Strukturen, eine klare Beschreibung der baurechtlichen Vorgaben und eine präzise Definition der städtebaulichen Ziele ermöglichen es den Bewerbern, Konzepte zu entwickeln, die harmonisch und funktional ins bestehende Stadtbild integriert sind. Durch die Berücksichtigung der städtebaulichen Rahmenbedingungen kann die Kommune sicherstellen, dass das Bauprojekt einen positiven Beitrag zur Stadtentwicklung leistet und die Lebensqualität der Bewohner verbessert.

B.3 Der Planungsbereich

Vorhabengrundstück

Die detaillierte Beschreibung des Vorhabengrundstücks ist ein zentraler Bestandteil der inhaltlichen Vorgaben im Konzeptvergabeverfahren. Diese Beschreibung umfasst sowohl die physischen Merkmale des Grundstücks als auch die rechtlichen und planungsrelevanten Rahmenbedingungen. Eine umfassende und klare Darstellung ermöglicht es den Bewerbern, ihre Konzepte optimal an die Gegebenheiten des Grundstücks anzupassen.

1. Grundstücksbeschreibung

Lage und Größe:

- **Adresse und geografische Koordinaten:** Exakte Angaben zur Lage des Grundstücks.

Beispiel: „Das Vorhabengrundstück befindet sich an der Musterstraße 123, Koordinaten 48.137154, 11.576124.“

- **Fläche:** Gesamtfläche des Grundstücks in Quadratmetern.

Beispiel: „Das Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von 5.000 Quadratmetern.“

Topografie und Bodenbeschaffenheit:

- **Geländebeschaffenheit:** Beschreibung der topografischen Merkmale wie Höhenunterschiede, Hanglagen oder ebenes Gelände.

Beispiel: „Das Grundstück ist überwiegend eben, mit einem leichten Gefälle in Richtung Süden.“

- **Bodenart:** Informationen zur Bodenbeschaffenheit und Tragfähigkeit.

Beispiel: „Der Boden besteht hauptsächlich aus sandigem Lehm mit einer guten Tragfähigkeit für bauliche Maßnahmen.“

2. Nutzungsarten und Zonen

Flächennutzungsplan und Bebauungsplan:

- **Vorgesehene Nutzung:** Angabe der im Flächennutzungsplan und Bebauungsplan vorgesehenen Nutzungen.

Beispiel: „Der Flächennutzungsplan weist das Grundstück als Wohnbaufläche aus. Der Bebauungsplan Nr. 45 erlaubt eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Dienstleistungen und Einzelhandel.“

Wenn kein Bebauungsplan vorhanden:

- **Verweis auf städtebauliche Rahmenbedingungen:** Wenn aktuell kein Bebauungsplan vorhanden ist, dienen die städtebaulichen Rahmenbedingungen als Orientierung für die geplante Nutzung und Gestaltung des Grundstücks.
- **Ergebnis der Konzeptvergabe als Grundlage:** Das Ergebnis der Konzeptvergabe wird die Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplans sein. Dieser Prozess gewährleistet, dass die Anforderungen und Vorstellungen der Kommune in die spätere Planung integriert werden.

Beispiel: „Da derzeit kein Bebauungsplan für das Grundstück besteht, werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen als Orientierung herangezogen. Das Ergebnis der Konzeptvergabe bildet die Basis für die spätere Erstellung des Bebauungsplans.“

3. Technische Infrastruktur

Erschließung und Versorgung:

- **Straßenanbindung:** Beschreibung der vorhandenen und geplanten Straßenanbindungen.

Beispiel: „Das Grundstück ist über die Musterstraße erschlossen und hat eine direkte Zufahrt zur Hauptstraße B123.“

- **Versorgungseinrichtungen:** Informationen über die vorhandene und geplante technische Infrastruktur (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telekommunikation).

Beispiel: „Das Grundstück ist an das städtische Wasser- und Abwassernetz angeschlossen. Strom- und Gasanschlüsse sind ebenfalls vorhanden.“

Entwässerung und Umweltauflagen:

- **Entwässerungskonzept:** Angaben zum bestehenden oder erforderlichen Entwässerungskonzept.

Beispiel: „Für das Grundstück liegt ein Entwässerungskonzept vor, das die Ableitung von Oberflächenwasser in das städtische Kanalsystem vorsieht.“

- **Umweltauflagen:** Beschreibung von Umweltauflagen und Anforderungen an den Umweltschutz.

Beispiel: „Es sind Maßnahmen zum Schutz der angrenzenden Grünflächen und zur Minimierung der Bauemissionen erforderlich.“

4. Besonderheiten und Einschränkungen

Denkmalschutz und Altlasten

Denkmalschutz:

Falls sich auf den zu vergebenden Grundstücken denkmalgeschützte Gebäude oder Strukturen befinden, sind diese in das Bauprojekt zu integrieren. Die Anforderungen des Denkmalschutzes sind dabei zwingend zu berücksichtigen.

- *Beispiel:* „Auf dem Grundstück befindet sich eine denkmalgeschützte Villa, deren Erhalt und Integration in das Neubauprojekt gemäß den Vorgaben des Landesdenkmalamts sichergestellt werden muss.“

Altlasten:

Die Grundstücke sind auf mögliche Altlasten oder Bodenverunreinigungen zu untersuchen. Sofern Altlasten festgestellt werden, sind Maßnahmen zur Bodensanierung vor Baubeginn erforderlich.

- *Beispiel:* „Eine Bodenuntersuchung hat geringe Kontaminationen aufgrund früherer industrieller Nutzung ergeben. Die Kosten und Maßnahmen für die Sanierung sind Bestandteil der Bauvorbereitung.“

Kampfmitteluntersuchung:

Die zu vergebenden Grundstücke sind, sofern erforderlich, auf mögliche Kampfmittel aus vergangenen militärischen Nutzungen oder kriegerischen Ereignissen zu untersuchen. Eine entsprechende Untersuchung und Freigabe ist vor Baubeginn durchzuführen, um die Sicherheit der Baustelle und der späteren Nutzung zu gewährleisten.

- *Beispiel:* „Das Grundstück liegt in einem Bereich, der gemäß den Angaben der örtlichen Kampfmittelräumung als potenziell belastet gilt. Eine Kampfmitteluntersuchung ist durchzuführen, bevor Baumaßnahmen eingeleitet werden können.“

Hinweis: Die Kosten für die Durchführung einer Kampfmitteluntersuchung und etwaige Räummaßnahmen sind in die Projektkalkulation aufzunehmen und zwischen der Kommune und dem Käufer vertraglich zu regeln.

Rechtliche Auflagen und Servitute:

- **Grunddienstbarkeiten:** Beschreibung von Grunddienstbarkeiten oder anderen rechtlichen Einschränkungen.

Beispiel: „Auf dem Grundstück besteht ein Wegerecht für das angrenzende Grundstück, das bei der Planung berücksichtigt werden muss.“

- **Baulasten:** Informationen über bestehende Baulasten.

Beispiel: „Eine Baulast zugunsten der Stadt besteht für einen geplanten Gehweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze.“

5. Entwicklungsziele und Vorgaben

Städtebauliche Integration:

- **Ziele der Stadtentwicklung:** Beschreibung der städtischen Entwicklungsziele für das Vorhaben Grundstück.

Beispiel: „Das Projekt soll die städtische Entwicklungsstrategie unterstützen, indem es hochwertigen Wohnraum schafft und gleichzeitig Gewerbeflächen für lokale Unternehmen bereitstellt.“

- **Architektonische Vorgaben:** Anforderungen an die architektonische Gestaltung und die städtebauliche Integration.

Beispiel: „Die Bebauung soll sich harmonisch in die Umgebung einfügen und durch moderne, nachhaltige Architektur überzeugen.“

Fazit

Eine detaillierte Beschreibung des Vorhabengrundstücks im Planungsbereich bietet den Bewerbern alle notwendigen Informationen, um ihre Konzepte optimal zu entwickeln. Durch die umfassende Darstellung der physischen, rechtlichen und infrastrukturellen Rahmenbedingungen können die Bewerber sicherstellen, dass ihre Vorschläge den Anforderungen und Zielen der Stadt entsprechen. Dies trägt maßgeblich zur Qualität und Nachhaltigkeit der eingereichten Konzepte bei und fördert eine erfolgreiche Umsetzung des Projekts.

B.4 Zielsetzung der Realisierung

- energetisches Konzept
- Einbindung in die städtebauliche Struktur und in das räumliche Umfeld
- architektonische Gestaltung
- Beitrag zum Quartier
- ausgewogenes Wohnungsgemenge unter besonderer Berücksichtigung von bezahlbarem Wohnen, Sozialquote

Fazit

Die Zielsetzung der Realisierung umfasst die Einbindung des Bauprojekts in die städtebauliche Struktur, die architektonische Gestaltung, den Beitrag zum Quartier und die Schaffung eines ausgewogenen Wohnungsgemenges. Durch klare Vorgaben und Empfehlungen können die Bewerber Konzepte entwickeln, die den städtebaulichen, sozialen und ökologischen Zielen der Kommune entsprechen und zur nachhaltigen Entwicklung des Stadtteils beitragen.

B.5 Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan, Bebauungsplan, § 34, Rahmenplan etc.

Das Planungsrecht bildet die rechtliche Grundlage für die Nutzung und Entwicklung von Grundstücken. Es stellt sicher, dass Bauprojekte den städtebaulichen Zielen und rechtlichen Vorgaben der Kommune entsprechen. In diesem Abschnitt werden die relevanten planungsrechtlichen Dokumente und Bestimmungen erläutert, die für das Vorhaben Grundstück und das geplante Bauprojekt gelten.

Bebauungsplan

- **Bebauungsplan vorhanden:**

- **Ja:** Der aktuelle Bebauungsplan ist diesem Dokument beigelegt und enthält alle relevanten Informationen zur Nutzung, Gestaltung und Bebauung des Grundstücks.

Beispiel: „Der Bebauungsplan Nr. 45 ist beigelegt und legt die Rahmenbedingungen für die Nutzung und Gestaltung des Grundstücks fest.“

- **Nein:** In Abwesenheit eines Bebauungsplans werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen unter Punkt B.5 Planungsrecht definiert. Das Ergebnis der Konzeptvergabe wird als Grundlage für die zukünftige Erstellung des Bebauungsplans herangezogen.

Beispiel: „Da kein aktueller Bebauungsplan vorhanden ist, werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen als Orientierung verwendet. Das Ergebnis der Konzeptvergabe bildet die Grundlage für die spätere Ausarbeitung des Bebauungsplans.“

Relevante Inhalte für das Vorhabengrundstück:

- **Städtebauliche Leitlinien:** Vorgaben zur städtebaulichen Gestaltung und Entwicklung des Gebiets.

Beispiel: „Der Rahmenplan sieht vor, dass das Gebiet durch eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen belebt wird und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.“

- **Entwicklungsziele:** Langfristige Ziele und Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen Struktur.

Beispiel: „Ein Ziel des Rahmenplans ist die Schaffung von Grünachsen, die als verbindende Elemente zwischen den Wohnquartieren und öffentlichen Einrichtungen dienen.“

Fazit

Das Planungsrecht, bestehend aus dem Flächennutzungsplan, dem Bebauungsplan, § 34 BauGB und dem Rahmenplan, bildet die Grundlage für die zulässige Nutzung und Gestaltung des Vorhabengrundstücks. Eine sorgfältige Berücksichtigung dieser rechtlichen Vorgaben ist entscheidend, um die städtebaulichen Ziele der Kommune zu erfüllen und ein harmonisches, funktionales und nachhaltiges Bauprojekt zu realisieren. Durch die Einhaltung dieser Vorgaben können die Bewerber sicherstellen, dass ihre Konzepte den Anforderungen der Stadt entsprechen und zur positiven Entwicklung des Stadtteils beitragen.

B.6 Erschließung, Topografie, Flora und Fauna

Erschließung

Die Erschließung des Vorhabengrundstücks umfasst alle Maßnahmen, die notwendig sind, um das Grundstück für eine bauliche Nutzung vorzubereiten und an die bestehende Infrastruktur anzubinden. Dies umfasst sowohl die verkehrstechnische als auch die technische Erschließung.

1. Verkehrstechnische Erschließung:

- **Straßenanbindung:** Beschreibung der bestehenden und geplanten Straßenverbindungen zum Vorhabengrundstück.

Beispiel: „Das Grundstück ist über die Musterstraße direkt an das städtische Straßennetz angebunden, mit weiterführender Anbindung zur Hauptstraße B123 und der Autobahn A1.“

- **Öffentlicher Nahverkehr:** Darstellung der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Beispiel: „In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Bushaltestellen mit Verbindungen in die Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen. Der nächste Bahnhof ist etwa 2 km entfernt.“

- **Fuß- und Radwege:** Beschreibung vorhandener und geplanter Fuß- und Radwege.

Beispiel: „Das Grundstück wird durch ein gut ausgebautes Netz von Fuß- und Radwegen erschlossen, das direkte Verbindungen zu den umliegenden Wohngebieten und dem Stadtpark bietet.“

2. Technische Erschließung:

- **Wasserversorgung:** Angaben zur Anbindung ans städtische Wasserversorgungsnetz.

Beispiel: „Das Grundstück ist ans städtische Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Hauptwasserleitung verläuft entlang der Musterstraße.“

- **Abwasserentsorgung:** Beschreibung des Anschlusses ans Abwassernetz und des Entwässerungskonzepts.

Beispiel: „Die Abwasserentsorgung erfolgt übers städtische Kanalnetz. Ein Regenwasserrückhaltebecken wird zur Versickerung und Entlastung des Kanalsystems eingerichtet.“

- **Strom- und Gasversorgung:** Darstellung der Energieversorgung des Grundstücks.

Beispiel: „Das Grundstück ist ans örtliche Strom- und Gasnetz angeschlossen. Die Hauptleitungen verlaufen entlang der Grundstücksgrenzen.“

- **Telekommunikation:** Angaben zur Anbindung ans Telekommunikationsnetz.

Beispiel: „Eine Glasfaserleitung für schnelles Internet ist entlang der Musterstraße verlegt und ermöglicht eine Anbindung des Grundstücks an das Breitbandnetz.“

Topografie

Die Topografie des Grundstücks beeinflusst die baulichen Möglichkeiten und die Gestaltung des Bauvorhabens. Eine genaue Analyse der Geländeverhältnisse ist daher entscheidend.

1. Geländebeschaffenheit:

- **Höhenprofil:** Beschreibung der Höhenunterschiede und des Geländeverlaufs.

Beispiel: „Das Grundstück weist eine leichte Hanglage mit einem Höhenunterschied von etwa 3 Metern von Norden nach Süden auf.“

- **Bodenbeschaffenheit:** Informationen zur Bodenart und deren Eignung für Bauprojekte.

Beispiel: „Der Boden besteht hauptsächlich aus sandigem Lehm, der eine gute Tragfähigkeit für Bauwerke bietet.“

2. Besonderheiten:

- **Topografische Herausforderungen:** Beschreibung von Herausforderungen wie Hanglagen oder steilen Abhängen.

Beispiel: „Der südliche Teil des Grundstücks erfordert spezielle Maßnahmen zur Hangstabilisierung und Erosionskontrolle.“

- **Potenziale:** Darstellung der topografischen Potenziale, wie besondere Ausblicke oder natürliche Schutzmaßnahmen.

Beispiel: „Die erhöhte Lage des Grundstücks bietet attraktive Ausblicke auf die umliegende Landschaft und den Stadtpark.“

Flora und Fauna

Die Berücksichtigung der vorhandenen Flora und Fauna ist ein wichtiger Aspekt bei der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben, um die ökologische Balance zu wahren und gesetzlichen Vorgaben zum Naturschutz zu entsprechen.

1. Vegetation:

- **Bestandsaufnahme:** Beschreibung der vorhandenen Vegetation auf dem Grundstück.

Beispiel: „Auf dem Grundstück befinden sich mehrere alte Eichen und eine artenreiche Hecke entlang der östlichen Grundstücksgrenze.“

- **Erhaltenswerte Pflanzen:** Identifikation und Schutzmaßnahmen für besonders wertvolle oder geschützte Pflanzenarten.

Beispiel: „Die alten Eichen werden erhalten und in die Grünflächenplanung integriert. Die Hecke wird als Habitat für Vögel und Insekten geschützt.“

2. Tierwelt:

- **Bestandsaufnahme:** Erfassung der auf dem Grundstück lebenden Tierarten.

Beispiel: „Das Grundstück wird von verschiedenen Vogelarten, Igel und Fledermäusen genutzt. Eine Fledermauskolonie hat sich im alten Schuppen niedergelassen.“

- **Schutzmaßnahmen:** Planung und Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz der Tierwelt während und nach der Bauphase.

Beispiel: „Während der Bauarbeiten werden temporäre Schutzmaßnahmen für die Fledermäuse eingerichtet. Nach Fertigstellung werden Nistkästen und Igelquartiere auf dem Grundstück installiert.“

3. Umweltauflagen:

- **Naturschutzrechtliche Vorgaben:** Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Schutz von Flora und Fauna.

Beispiel: „Gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz sind bestimmte Bauzeiten einzuhalten, um die Brutzeiten der Vögel nicht zu stören. Zudem sind Ersatzpflanzungen für entnommene Bäume vorzusehen.“

- **Umweltverträglichkeitsprüfung:** Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bei großen Bauvorhaben.

Beispiel: „Eine UVP wird durchgeführt, um die Auswirkungen des Bauvorhabens auf die Umwelt zu bewerten und geeignete Maßnahmen zur Minderung negativer Effekte festzulegen.“

Fazit

Eine sorgfältige Planung der Erschließung, unter Berücksichtigung der Topografie sowie der Flora und Fauna, ist essenziell für ein nachhaltiges und erfolgreiches Bauprojekt. Durch die detaillierte Analyse und Berücksichtigung dieser Faktoren können die Bewerber sicherstellen, dass ihre Konzepte nicht nur

den technischen und funktionalen Anforderungen entsprechen, sondern auch die ökologischen und landschaftlichen Qualitäten des Grundstücks erhalten und fördern. Dies trägt maßgeblich zur Nachhaltigkeit und Akzeptanz des Bauprojekts bei.

B.7 Baugrund, Immissionen und Emissionen

Baugrund

Eine gründliche Untersuchung des Baugrunds ist essenziell, um die Tragfähigkeit und Eignung des Bodens für das geplante Bauprojekt zu bewerten. Dies umfasst geotechnische Untersuchungen und die Identifikation potenzieller Risiken oder notwendiger baulicher Maßnahmen.

1. Geotechnische Untersuchung:

- **Bodenproben und Analyse:** Durchführung von Bodenproben und deren Analyse zur Bestimmung der Bodenschichten und deren Eigenschaften.

Beispiel: „Geotechnische Untersuchungen haben ergeben, dass der Baugrund aus sandigem Lehm besteht, der eine gute Tragfähigkeit bietet. In tieferen Schichten wurden Tonlagen festgestellt, die spezielle Fundamentierungsmaßnahmen erfordern.“

- **Tragfähigkeit und Setzungsverhalten:** Bestimmung der Tragfähigkeit des Bodens und des Setzungsverhaltens unter Last.

Beispiel: „Die Tragfähigkeitsanalyse zeigt, dass der Boden für eine mehrgeschossige Bebauung geeignet ist. Es sind jedoch Setzungsmaßnahmen zu berücksichtigen, um ungleichmäßige Setzungen zu vermeiden.“

1. Baugrundrisiken:

- **Grundwasserstand:** Informationen über den Grundwasserstand und mögliche Auswirkungen auf die Bauarbeiten.

Beispiel: „Der Grundwasserstand liegt bei etwa 3 Metern unter der Geländeoberkante. Für die Bauphase sind daher entsprechende Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung erforderlich.“

- **Altlasten und Kontaminationen:** Überprüfung auf mögliche Altlasten oder Bodenverunreinigungen durch frühere Nutzungen.

Beispiel: „Bodenproben haben leichte Kontaminationen durch Schwermetalle aus früheren industriellen Nutzungen ergeben. Eine Bodensanierung ist vor Baubeginn notwendig.“

Immissionen

Immissionen beziehen sich auf die Einwirkungen von Umweltfaktoren wie Lärm, Luftverschmutzung und Vibrationen auf das Bauprojekt und die zukünftigen Bewohner. Eine sorgfältige Analyse und Planung sind notwendig, um negative Auswirkungen zu minimieren.

1. Lärmemissionen:

- **Lärmquellen:** Identifikation und Bewertung der Hauptlärmquellen in der Umgebung des Baugrundstücks.

Beispiel: „Die Hauptlärmquellen in der Umgebung sind der Verkehr auf der Hauptstraße und die nahegelegene Bahnstrecke.“

- **Lärmschutzmaßnahmen:** Planung und Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz der Bewohner vor Lärmbelastungen.

Beispiel: „Es sind schallisolierende Fenster und zusätzliche Lärmschutzwände entlang der Hauptstraße vorgesehen, um die Lärmbelastung in den Wohnungen zu reduzieren.“

Fazit

Die sorgfältige Berücksichtigung von Baugrund, Immissionen und Emissionen ist entscheidend für die erfolgreiche Realisierung eines Bauprojekts. Durch eine gründliche geotechnische Untersuchung und die Iden-

tifikation potenzieller Risiken können geeignete bauliche Maßnahmen geplant und umgesetzt werden. Die Bewertung und Minimierung von Immissionen und Emissionen tragen dazu bei, die Umweltbelastungen zu reduzieren und die Lebensqualität der zukünftigen Bewohner zu sichern. Dies fördert die Nachhaltigkeit und Akzeptanz des Projekts sowohl während der Bauphase als auch im langfristigen Betrieb.

B.8 Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Bei der Planung und Umsetzung eines Bauvorhabens müssen mögliche Grunddienstbarkeiten und Baulasten berücksichtigt werden. Diese können sich auf die Nutzung des Grundstücks und die zulässige Bebauung auswirken. Die Kenntnis und Beachtung dieser rechtlichen Einschränkungen ist für eine reibungslose Projektabwicklung essenziell.

Typische Arten von Grunddienstbarkeiten:

- Geh- und Fahrrechte (Wegerechte)
- Leitungsrechte (Versorgungsdienstbarkeiten)
- Bebauungsbeschränkungen
- Typische Baulasten:
 - Abstandsflächenbaulast
 - Zuwegungsbaulast
 - Stellplatzbaulast
 - Auswirkungen auf die Konzeptvergabe

Bewerber sind verpflichtet, sich über bestehende Grunddienstbarkeiten und Baulasten zu informieren und ihre Konzepte entsprechend anzupassen. In der Konzeptvergabe können Grundstücke mit bestehenden Lasten besonders bewertet oder bevorzugt vergeben werden, wenn geeignete Lösungen für deren Integration vorgelegt werden. Falls neue Baulasten erforderlich sind, kann dies Bestandteil der Vertragsverhandlungen mit der Kommune sein.

Fazit

Grunddienstbarkeiten und Baulasten sind wesentliche Faktoren für die Nutzung und Entwicklung eines Grundstücks. Eine frühzeitige Prüfung und Berücksichtigung stellt sicher, dass keine unvorhergesehenen Einschränkungen die Projektumsetzung behindern. Im Rahmen der Konzeptvergabe müssen Bewerber daher nachweisen, dass sie bestehende Lasten in ihr Nutzungskonzept integriert haben und mögliche Risiken erkannt und bewertet wurden.

B.9 Nutzungen auf dem Vorhabengrundstück

Wohnen, Gewerbe, soziale Infrastruktur

Die geplanten Nutzungen auf dem Vorhabengrundstück sollen eine ausgewogene und funktionale Mischung darstellen, um den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohner und der umliegenden Gemeinschaft gerecht zu werden. Dieser Abschnitt beschreibt die geplanten Wohnnutzungen, Gewerbenutzungen und die soziale Infrastruktur, die auf dem Grundstück realisiert werden sollen.

1. Wohnen

Die Schaffung von Wohnraum ist ein zentraler Bestandteil des Projekts. Dabei sollen unterschiedliche Wohnformen und -größen berücksichtigt werden, um ein vielfältiges und inklusives Wohnangebot zu schaffen.

Ziele und Vorgaben für Wohnnutzungen:

- **Wohnungsmix:** Bereitstellung einer Vielzahl von Wohnungsgrößen und -typen, um verschiedene Zielgruppen anzusprechen, darunter Singles, Familien und Senioren.

Beispiel: „Das Projekt umfasst 20% Einzimmerwohnungen, 50% Zwei- und Dreizimmerwohnungen sowie 30% Vierzimmerwohnungen und größere Einheiten.“

- **Bezahlbarer Wohnraum:** Sicherstellung eines Anteils von bezahlbarem Wohnraum durch Nutzung von Förderprogrammen und Erfüllung der Sozialquote.

Beispiel: „Mindestens 15% der Wohnungen werden als geförderter Wohnraum angeboten, um bezahlbare Mieten zu gewährleisten.“

- **Qualität und Nachhaltigkeit:** Bau von qualitativ hochwertigen und nachhaltigen Wohngebäuden, die den aktuellen Standards entsprechen.

2. Gewerbe

Die Integration von Gewerbeflächen soll zur wirtschaftlichen Belebung des Quartiers beitragen und den Bewohnern sowie der umliegenden Nachbarschaft Dienstleistungen und Einkaufsmöglichkeiten bieten.

Ziele und Vorgaben für Gewerbenutzungen:

- **Nutzungsmischung:** Förderung einer Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Büronutzungen, um eine lebendige und vielseitige Quartiersstruktur zu schaffen.

Beispiel: „Im Erdgeschoss der Wohngebäude sind Flächen für Einzelhandelsgeschäfte, Cafés und Büros vorgesehen.“

- **Lokale Dienstleistungen:** Bereitstellung von Flächen für lokale Dienstleister und Handwerksbetriebe.

Beispiel: „Ein Friseursalon, ein Bäcker und ein kleiner Supermarkt sollen die Grundversorgung der Bewohner sicherstellen.“

Ausstattung und Gestaltung:

- **Flexible Gewerbeflächen:** Gestaltung der Gewerbeflächen mit flexiblen Grundrissen, die an unterschiedliche Nutzungen angepasst werden können.

Beispiel: „Die Gewerbeeinheiten sind modular gestaltet und können je nach Bedarf kombiniert oder getrennt genutzt werden.“

- **Attraktive Außenbereiche:** Gestaltung ansprechender Außenbereiche für Gewerbenutzungen, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Beispiel: „Vor den Geschäften und Cafés werden Sitzgelegenheiten und Grünflächen angelegt, die zum Verweilen einladen.“

3. Soziale Infrastruktur

Die soziale Infrastruktur ist ein wichtiger Bestandteil des Projekts und soll die Lebensqualität der Bewohner und der umliegenden Gemeinschaft verbessern.

Ziele und Vorgaben für soziale Infrastruktur:

- **Bildungseinrichtungen:** Integration von Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen.

Beispiel: „Ein neuer Kindergarten mit 50 Plätzen und ein Jugendzentrum werden auf dem Grundstück errichtet.“

- **Gesundheitsversorgung:** Bereitstellung von Einrichtungen zur Gesundheitsversorgung, wie Arztpraxen oder Gesundheitszentren.

Beispiel: „Eine Gemeinschaftspraxis mit Allgemeinmedizinerinnen und Fachärzten wird in einem der Wohngebäude untergebracht.“

- **Freizeit und Kultur:** Schaffung von Räumen für kulturelle und Freizeitaktivitäten.

Beispiel: „Ein Kulturzentrum mit Veranstaltungsräumen und einem kleinen Theater ist Teil des Projekts.“

Fazit

Die geplanten Nutzungen auf dem Vorhabengrundstück sollen eine ausgewogene Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und sozialen Nutzungen darstellen. Durch die sorgfältige Planung und Gestaltung dieser Nutzungen wird ein lebendiges und vielseitiges Quartier geschaffen, das den Bedürfnissen der Bewohner und der umliegenden Gemeinschaft gerecht wird. Die

Berücksichtigung von Aspekten wie bezahlbarem Wohnraum, lokalen Dienstleistungen und moderner sozialer Infrastruktur trägt zur Nachhaltigkeit und langfristigen Attraktivität des Projekts bei.

B.10 Parken

Stellplatzschlüssel

Die Planung von Parkflächen und die Festlegung eines Stellplatzschlüssels sind wesentliche Aspekte der städtebaulichen Entwicklung, die zur Funktionalität und Attraktivität eines Wohn- und Gewerbegebiets beitragen. Der Stellplatzschlüssel definiert die Anzahl der erforderlichen Parkplätze in Relation zu den verschiedenen Nutzungen auf dem Vorhabengrundstück.

1. Stellplatzschlüssel für Wohnnutzungen

Ziele und Vorgaben:

- **Bedarfsgerechte Parkflächen:** Sicherstellung einer ausreichenden Anzahl von Parkplätzen für die Bewohner, um die Parkplatzsituation zu entlasten und den Verkehrsfluss zu verbessern.

Beispiel: „Für die Wohnnutzung wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt.“

- **Berücksichtigung besonderer Wohnformen:** Anpassung des Stellplatzschlüssels an unterschiedliche Wohnformen und Bedürfnisse, wie z.B. Seniorenwohnen oder Sozialwohnungen.

Beispiel: „Für barrierefreie Wohnungen und Seniorenwohnungen wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit angewendet.“

Planung und Gestaltung:

- **Tiefgaragen und Parkdecks:** Bau von Tiefgaragen oder Parkdecks, um die benötigten Parkflächen effizient zu nutzen und den oberirdischen Raum für Grünflächen und Spielplätze freizuhalten.

Beispiel: „Eine Tiefgarage unter den Wohngebäuden bietet Platz für 200 Fahrzeuge, wodurch die Oberfläche frei für Grünanlagen und Spielplätze bleibt.“

- **Nutzerfreundliche Zugänge:** Gestaltung benutzerfreundlicher und sicherer Zugänge zu den Parkflächen.

Beispiel: „Die Tiefgaragenzugänge sind mit Aufzügen ausgestattet, die einen barrierefreien Zugang zu den Wohngebäuden ermöglichen.“

2. Stellplatzschlüssel für Gewerbenutzungen

Ziele und Vorgaben:

- **Bedarfsgerechte Parkflächen für Kunden und Mitarbeiter:** Sicherstellung ausreichender Parkplätze für Kunden und Mitarbeiter der Gewerbebetriebe.

Beispiel: „Für Gewerbeeinheiten wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 Stellplätzen pro 100 m² Gewerbefläche festgelegt.“

- **Flexibilität und Anpassungsfähigkeit:** Anpassung des Stellplatzschlüssels an verschiedene Gewerbetypen, wie Einzelhandel, Büros oder Gastronomie.

Beispiel: „Einzelhandelsflächen erhalten einen höheren Stellplatzschlüssel von 2,0 Stellplätzen pro 100 m² Verkaufsfläche, während für Büros ein Schlüssel von 1,0 Stellplätzen pro 100 m² gilt.“

Planung und Gestaltung:

- **Kurzzeitparkplätze:** Einrichtung von Kurzzeitparkplätzen in der Nähe von Geschäften und Dienstleistungsbetrieben, um die Erreichbarkeit für Kunden zu verbessern.

Beispiel: „Vor den Einzelhandelsgeschäften werden Kurzzeitparkplätze eingerichtet, die eine Parkdauer von maximal 30 Minuten ermöglichen.“

- **Ladezonen und Lieferantenparkplätze:** Berücksichtigung spezieller Parkflächen für Lieferanten und Ladezonen.

Beispiel: „Hinter den Gewerbegebäuden sind Ladezonen und Parkplätze für Lieferanten vorgesehen, um den Lieferverkehr vom Kundenverkehr zu trennen.“

3. Stellplatzschlüssel für soziale Infrastruktur

Ziele und Vorgaben:

- **Bedarfsgerechte Parkflächen für Besucher und Mitarbeiter:** Bereitstellung ausreichender Parkplätze für Besucher und Mitarbeiter der sozialen Einrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Gesundheitszentren.

Beispiel: „Für soziale Einrichtungen wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Mitarbeiter und 0,5 Stellplätzen pro Besucher festgelegt.“

- **Berücksichtigung von besonderen Anforderungen:** Anpassung des Stellplatzschlüssels an die spezifischen Bedürfnisse verschiedener sozialer Einrichtungen.

Beispiel: „Für Kindergärten wird zusätzlich ein Stellplatz für jeden Gruppentransportbus eingeplant.“

Planung und Gestaltung:

- **Barrierefreie Parkplätze:** Einrichtung von barrierefreien Parkplätzen in der Nähe der Eingänge zu sozialen Einrichtungen.

Beispiel: „Vor dem Gesundheitszentrum werden fünf barrierefreie Parkplätze direkt neben dem Haupteingang eingerichtet.“

- **Kurzzeitparkplätze sowie Hol- und Bringzonen:** Planung von Kurzzeitparkplätzen sowie Hol- und Bringzonen für Kindergärten und Schulen.

Beispiel: „Vor dem Kindergarten wird eine Hol- und Bringzone eingerichtet, die es Eltern ermöglicht, ihre Kinder sicher aus- und einsteigen zu lassen.“

4. Nachhaltige Mobilitätskonzepte

Ziele und Vorgaben:

- **Förderung nachhaltiger Mobilität:** Integration von Maßnahmen zur Förderung alternativer und umweltfreundlicher Verkehrsmittel.

Beispiel: „Ein Stellplatzschlüssel für Fahrräder wird mit 2 Stellplätzen pro Wohneinheit festgelegt, um den Radverkehr zu fördern.“

- **Elektromobilität:** Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge.

Beispiel: „10% der Stellplätze werden mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge ausgestattet.“

Fazit

Die Planung von Parkflächen und die Festlegung eines Stellplatzschlüssels sind wesentliche Bestandteile eines funktionalen und nachhaltigen städtebaulichen Konzepts. Durch die bedarfsgerechte Bereitstellung von Parkplätzen für Wohn-, Gewerbe- und soziale Nutzungen sowie die Förderung nachhaltiger Mobilitätslösungen wird die Lebensqualität der Bewohner und Nutzer des Quartiers verbessert. Eine sorgfältige Planung und Gestaltung der Parkflächen tragen dazu bei, Verkehrsprobleme zu minimieren und die Umweltbelastung zu reduzieren.

B.11 Öffentlicher Raum und private Freiflächen

Einbindung ins städtebauliche Umfeld, Versiegelung

Die Gestaltung und Einbindung des öffentlichen Raums und der privaten Freiflächen sind zentrale Aspekte eines nachhaltigen und lebenswerten Stadtquartiers. Öffentliche und private Freiflächen tragen maßgeblich zur Lebensqualität bei, fördern die soziale Interaktion und bieten Raum für Erholung und Freizeit. Gleichzeitig muss die Versiegelung der Flächen minimiert werden, um ökologische Funktionen zu erhalten und das Mikroklima zu verbessern.

1. Einbindung ins städtebauliche Umfeld

Ziele und Vorgaben:

- **Harmonische Integration:** Der öffentliche Raum und die privaten Freiflächen sollen sich harmonisch in die bestehende städtebauliche Struktur einfügen und die vorhandenen städtischen und landschaftlichen Elemente ergänzen.

Beispiel: „Die Gestaltung der öffentlichen Plätze und Grünflächen orientiert sich an den vorhandenen Strukturen des Stadtviertels und schafft nahtlose Übergänge zu den benachbarten Wohnquartieren und Parks.“

- **Städtebauliche Identität:** Der öffentliche Raum soll zur städtebaulichen Identität des Quartiers beitragen und den Charakter des Stadtteils stärken.

Beispiel: „Die Gestaltung der Freiflächen greift historische Elemente und Materialien auf, die typisch für den Stadtteil sind, wie Pflastersteine und Klinkermauern.“

Fazit

Die sorgfältige Planung und Gestaltung des öffentlichen Raums und der privaten Freiflächen tragen wesentlich zur Lebensqualität und zur nachhaltigen Entwicklung des Quartiers bei. Durch die harmonische Einbindung in das städtebauliche Umfeld, die Minimierung der Versiegelung und die Schaffung attraktiver, nutzbarer Freiräume wird ein lebenswertes und ökologisch wertvolles Stadtquartier geschaffen. Diese Maßnahmen fördern die soziale Interaktion, bieten Raum für Erholung und Freizeit und tragen zur ökologischen Nachhaltigkeit bei.

B.12 Nachhaltigkeit, Energie, Innovation

Besondere Vorgaben aufgrund städtischer Konzepte

Die Förderung von Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Innovation ist ein zentraler Bestandteil moderner städtebaulicher Entwicklungsprojekte. Diese Aspekte tragen maßgeblich zur Reduktion von Umweltbelastungen, zur Steigerung der Lebensqualität und zur langfristigen Wirtschaftlichkeit von Bauvorhaben bei. Städtische Konzepte und Vorgaben spielen hierbei eine entscheidende Rolle und legen fest, welche Standards und Maßnahmen bei der Planung und Umsetzung von Bauprojekten eingehalten werden müssen.

1. Nachhaltigkeit

Ziele und Vorgaben:

- **Ökologische Nachhaltigkeit:** Förderung von Maßnahmen, die den ökologischen Fußabdruck des Bauprojekts reduzieren.

Beispiel: „Das Projekt muss die Vorgaben des städtischen Klimaschutzkonzepts erfüllen, welches die Nutzung von umweltfreundlichen Baustoffen und die Reduktion von CO₂-Emissionen vorsieht.“

Fazit

Die Integration von Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und Innovation in die Planung und Umsetzung von Bauprojekten ist entscheidend für die Schaffung zukunftsfähiger und lebenswerten Stadtquartiere. Durch die Erfüllung der städtischen Vorgaben und die Umsetzung innovativer und nachhaltiger Maßnahmen können Bauprojekte realisiert werden, die sowohl den aktuellen als auch den zukünftigen Anforderungen gerecht werden. Dies trägt zur Reduktion von Umweltbelastungen, zur Steigerung der Lebensqualität und zur wirtschaftlichen Attraktivität der Stadt bei.



TEIL C

Unterlagen (ausschließlich digital)

Im digitalen Zeitalter ist die elektronische Einreichung und Verarbeitung von Unterlagen für Bauprojekte und Konzeptvergaben von zentraler Bedeutung. Digitale Unterlagen ermöglichen eine effizientere Verwaltung, eine schnellere Bearbeitung und eine bessere Nachverfolgbarkeit. In diesem Abschnitt wird erläutert, welche digitalen Unterlagen für die Teilnahme an der Konzeptvergabe erforderlich sind, wie sie einzureichen sind und welche technischen Anforderungen erfüllt werden müssen.

1. Erforderliche Unterlagen

Die folgenden Unterlagen müssen digital eingereicht werden. Die genaue Formatierung und Strukturierung der Dateien trägt zur Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit der Einreichung bei.

A. Bewerbungsunterlagen:

- **Bewerbungsformular:** Ein vollständig ausgefülltes Bewerbungsformular, das grundlegende Informationen über den Bewerber enthält.

Beispiel: „Das Bewerbungsformular ist als PDF-Dokument einzureichen und muss Angaben zum Unternehmen, zur projektverantwortlichen Person und eine Kurzbeschreibung des Konzepts enthalten.“

- **Nachweise der Qualifizierung:** Dokumente, die die Qualifikation des Bewerbers belegen, einschließlich Referenzen und Zertifikate.

Beispiel: „Referenzprojekte und Zertifikate sind als zusammengefasstes PDF-Dokument einzureichen.“

B. Konzeptunterlagen:

- **Städtebauliches Konzept:** Eine detaillierte Beschreibung des städtebaulichen Konzepts, einschließlich Plänen und Visualisierungen.

Beispiel: „Das städtebauliche Konzept sollte als PDF-Dokument vorliegen und maßstabgetreue Pläne (z.B. im Maßstab 1:500) sowie (optional 3D-Visualisierungen) enthalten.“

- **Architektonisches Konzept:** Detaillierte Entwürfe und Pläne der architektonischen Gestaltung.

Beispiel: „Architektonische Pläne sind als PDF-Dateien im Maßstab 1:xxx einzureichen und sollten Grundrisse, Ansichten und Schnitte umfassen.“

- **Nutzungskonzept:** Beschreibung der geplanten Nutzungen auf dem Vorhabengrundstück, einschließlich Wohn-, Gewerbe- und sozialer Infrastruktur.

Beispiel: „Das Nutzungskonzept sollte als PDF-Dokument vorliegen und eine detaillierte Aufschlüsselung der Nutzungsarten und Flächen enthalten.“

C. Technische Unterlagen:

- **Energie- und Nachhaltigkeitskonzept:** Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

Beispiel: „Das Energie- und Nachhaltigkeitskonzept ist als PDF-Dokument einzureichen und sollte detaillierte Angaben zu den geplanten Technologien und Maßnahmen enthalten.“

D. Wirtschaftliche Unterlagen:

- **Finanzierungsnachweis:** Bestätigung der finanziellen Leistungsfähigkeit und Finanzierung des Projekts.

Beispiel: „Ein Finanzierungsnachweis ist als PDF-Dokument einzureichen, der durch eine Bank oder ein Finanzinstitut ausgestellt wurde.“

- **Kaufpreisangebot:** Bestätigung des Kaufpreisangebots in einem gesonderten, verschlossenen digitalen Umschlag.

Beispiel: „Das Kaufpreisangebot ist als verschlüsseltes PDF-Dokument einzureichen, dessen Entschlüsselung nur durch die Vergabestelle erfolgen kann.“

E. Einreichung von Plänen

Digitale Einreichung:

- Alle Planungsunterlagen müssen digital über das Online-Portal der Kommune eingereicht werden. Akzeptierte Formate sind PDF für Dokumente und DWG/DXF für CAD-Pläne.

Beispiel: „Die Pläne sind im PDF-Format hochzuladen, CAD-Zeichnungen sollten im DWG- oder DXF-Format vorliegen.“

Einreichung in Papierform:

- Zusätzlich zur digitalen Einreichung sind die Pläne in Papierform einzureichen. Dies ermöglicht eine detaillierte Überprüfung und Diskussion der Pläne durch das Beurteilungsgremium.
- Die Papierunterlagen sollten im Format DIN A1 oder DIN A0 vorgelegt werden, um eine klare und übersichtliche Darstellung zu gewährleisten.

Beispiel: „Die Pläne sind in Papierform im Format DIN A1 oder DIN A0 in ausreichender Stückzahl (mindestens 5 Exemplare) einzureichen.“

2. Einreichung der Unterlagen

A. Einreichungsplattform:

- **Online-Portal:** Alle Unterlagen sind über ein speziell eingerichtetes Online-Portal der Kommune einzureichen.

Beispiel: „Das Online-Portal ermöglicht die sichere und strukturierte Einreichung aller erforderlichen Dokumente.“

- **Registrierung:** Bewerber müssen sich auf dem Online-Portal registrieren, um Zugang zu den Einreichungsfunktionen zu erhalten.

Beispiel: „Nach der Registrierung auf dem Portal erhalten die Bewerber individuelle Zugangsdaten, mit denen sie ihre Unterlagen hochladen können.“

B. Technische Anforderungen:

- **Dateiformate:** Alle Unterlagen sind in gängigen Dateiformaten einzureichen, bevorzugt PDF.

Beispiel: „Die Einreichung sollte in PDF-Format erfolgen. Pläne können zusätzlich im DWG-Format eingereicht werden, um eine weitergehende Bearbeitung zu ermöglichen.“

- **Dateigröße:** Begrenzung der maximalen Dateigröße, um die Handhabung der Dateien zu erleichtern.

Beispiel: „Die maximale Dateigröße für einzelne Dateien beträgt 20 MB. Größere Dateien sollten in mehrere Teile aufgeteilt oder komprimiert werden.“

- **Dateibenennung:** Klare und einheitliche Benennung der Dateien zur besseren Zuordnung.

Beispiel: „Dateien sind nach dem Schema 'Unternehmen_Dokumententyp_Projektname.pdf' zu benennen, z.B. 'Musterbau_GmbH_Bewerbungsformular_ProjektX.pdf'“

C. Sicherheitsanforderungen:

- **Verschlüsselung:** Sensible Unterlagen, insbesondere das Kaufpreisangebot, sind verschlüsselt einzureichen, um die Vertraulichkeit zu gewährleisten.

Beispiel: „Das Kaufpreisangebot muss als verschlüsseltes PDF-Dokument eingereicht werden. Der Entschlüsselungsschlüssel wird separat an die Vergabestelle übermittelt.“

- **Zugangskontrolle:** Strenge Zugangskontrollen und Authentifizierungsverfahren zum Schutz der Daten.

Beispiel: „Der Zugang zum Online-Portal erfolgt über eine Zwei-Faktor-Authentifizierung, um die Sicherheit der eingereichten Daten zu gewährleisten.“

3. Bearbeitung und Bewertung

A. Vorprüfung:

- **Formale Prüfung:** Überprüfung der eingereichten Unterlagen auf Vollständigkeit und Einhaltung der formalen Anforderungen.

Beispiel: „Die formale Prüfung erfolgt unmittelbar nach Einreichung der Unterlagen. Bewerber werden innerhalb von 5 Werktagen über fehlende oder fehlerhafte Dokumente informiert.“

- **Inhaltliche Vorprüfung:** Erste inhaltliche Prüfung der Qualifikationsnachweise und Konzepte.

Beispiel: „Eine inhaltliche Vorprüfung der Unterlagen erfolgt durch die Fachabteilungen der Kommune, um sicherzustellen, dass die Grundanforderungen erfüllt sind.“

B. Bewertung:

- **Bewertungskriterien:** Die eingereichten Konzepte werden anhand festgelegter Kriterien bewertet, wie Qualität, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit.

Beispiel: „Die Bewertung der Konzepte erfolgt nach einem Punktesystem, das Kriterien wie städtebauliche Qualität, architektonische Gestaltung, Nachhaltigkeit und Innovationsgrad berücksichtigt.“

- **Transparenz und Nachvollziehbarkeit:** Sicherstellung eines transparenten und nachvollziehbaren Bewertungsprozesses.

Beispiel: „Alle Bewertungsschritte werden dokumentiert und die Ergebnisse den Bewerbern transparent mitgeteilt.“

Fazit

Die digitale Einreichung und Verarbeitung von Unterlagen für die Konzeptvergabe ermöglicht eine effiziente und transparente Abwicklung des Verfahrens. Durch klare Vorgaben zu den erforderlichen Unterlagen, technischen Anforderungen und Sicherheitsmaßnahmen können die Bewerber ihre Konzepte strukturiert und sicher einreichen. Dies trägt zur Qualität und Fairness des Vergabeverfahrens bei und unterstützt die nachhaltige Entwicklung des Bauprojekts.

Glossar

Die drei wichtigsten Nachhaltigkeitszertifizierungen für Gebäude sind DGNB, LEED und BREEAM. Hier eine Übersicht über jeden von ihnen:

DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen)

- **Ursprung:** Deutschland, 2007
- **Kriterien:** Die DGNB-Zertifizierung bewertet Gebäude anhand von sechs Hauptkriterien: Ökologie, Ökonomie, soziokulturelle und funktionale Aspekte, Technik, Prozesse und Standortqualität.
- **Zertifizierungssystem:** Das DGNB-System verwendet ein Punktesystem und verleiht Zertifikate in den Kategorien Bronze, Silber, Gold und Platin, basierend auf der Gesamtpunktzahl.
- **Besonderheiten:** DGNB ist bekannt für seine ganzheitliche Betrachtung der Nachhaltigkeit, die sowohl ökologische als auch ökonomische und soziokulturelle Aspekte berücksichtigt.

LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)

- **Ursprung:** USA, entwickelt vom U.S. Green Building Council (USGBC) in den 1990er-Jahren.
- **Kriterien:** LEED bewertet Gebäude in mehreren Kategorien, darunter nachhaltige Standorte, Wassereffizienz, Energie und Atmosphäre, Materialien und Ressourcen, Innenraumqualität, Innovation und regionaler Bezug.
- **Zertifizierungssystem:** LEED verwendet ein Punktesystem, bei dem Gebäude je nach erzielten Punkten in den Kategorien Certified, Silver, Gold und Platinum zertifiziert werden.
- **Besonderheiten:** LEED ist weltweit anerkannt und weit verbreitet, besonders in Nordamerika, und legt starken Fokus auf Energieeffizienz und die Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks.

BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method)

- **Ursprung:** Großbritannien, 1990 von der Building Research Establishment (BRE) entwickelt.
- **Kriterien:** BREEAM bewertet Gebäude in den Kategorien Management, Gesundheit und Wohlbefinden, Energie, Transport, Wasser, Materialien, Abfall, Landnutzung und Ökologie sowie Umweltverschmutzung.
- **Zertifizierungssystem:** BREEAM verwendet ein Bewertungssystem mit den Zertifizierungsstufen Pass, Good, Very Good, Excellent und Outstanding.
- **Besonderheiten:** BREEAM ist das älteste Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen und wird weltweit angewendet. Es bietet detaillierte Leitlinien und Anpassungen für unterschiedliche Gebäudetypen und regionale Besonderheiten.

Vergleich

- **Geografische Verbreitung:** LEED und BREEAM sind international weit verbreitet, während DGNB besonders in Deutschland und Europa stark vertreten ist.
- **Fokus:** DGNB legt großen Wert auf eine umfassende Nachhaltigkeit, die auch ökonomische und soziokulturelle Aspekte einbezieht. LEED konzentriert sich stark auf Energieeffizienz und den ökologischen Fußabdruck, während BREEAM eine breite Palette von Umwelt- und Gesundheitskriterien abdeckt.
- **Anwendung:** Alle drei Systeme können für verschiedene Gebäudetypen verwendet werden, jedoch variieren die spezifischen Kriterien und der Zertifizierungsprozess.

Diese Zertifizierungssysteme bieten Unternehmen und Bauherren Orientierungshilfen zur Förderung von Nachhaltigkeit und helfen, die Umweltauswirkungen von Gebäuden zu minimieren.



**Baden-Württemberg
Ministerium für Landesentwicklung
und Wohnen**