

## Beschlussvorlage

## Drucksache Nr. 2021/136

Beratungsfolge			Abstimmung			
Gremium		Datum		Ja	Nein	Enth
Hauptausschuss	öffentlich	08.07.2021	Vorberatung			
Bauausschuss	öffentlich	12.07.2021	Vorberatung			
Ortschaftsrat Rißegg	öffentlich	13.07.2021	Anhörung			
Gemeinderat	öffentlich	15.07.2021	Beschlussfassung			

### **BG Breite III, Rindenmoos - Vergabekonzept und Vergabekriterien für den Geschosswohnungsbau**

#### **I. Beschlussantrag**

1. Dem Konzept zur Vergabe der Grundstücke für Geschosswohnungsbau wird zugestimmt (Anlage 1).
2. Dem Konzept zur Sicherung der Gestaltungsqualität im Geschosswohnungsbau wird zugestimmt (Anlage 2).
3. Den Kriterien zur Vergabe der Geschosswohnungsbaugrundstücke wird zugestimmt (Anlage 3).
4. Der Bewerbungszeitraum wird auf 8 Wochen festgesetzt. Die Vergaberichtlinien für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet Breite III in Rindenmoos (DS 2020/071) werden dahingehend geändert (Anlage 4).

#### **II. Begründung**

##### **Entwicklung der Vergabekriterien und -konzepte**

Gemäß gültiger Vergaberichtlinien für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet Breite III in Rindenmoos vom 29.06.2020 (DS 2020/071) werden die Bewerbungen nach Konzeptqualität und Preis bewertet. Es können insgesamt 1.000 Punkte erreicht werden. Hierbei entfallen 60 % der Punkte auf das Konzept und 40 % der Punkte auf den Angebotspreis. Von der Verwaltung wurden hierfür Vergabekriterien zur Bewertung der eingehenden Bewerbungen erstellt.

Im Rahmen des Abstimmungsprozesses mit dem Stadtplanungsamt und dem Teilort wurden nun als vorgeschalteter Schritt Vergabekonzepte (s. Anlage 1) und Vorgaben zur Sicherung der Gestaltungsqualität (s. Anlage 2) für die fünf Grundstücke entwickelt. Auf diese Konzepte aufbauend

werden die Vergabekriterien festgesetzt. Da jedes Grundstück ein individuelles Vergabekonzept erhält, ist auch die Bewertung jeweils individuell und von den anderen Grundstücken losgelöst zu sehen. Das Punktemodell wurde so entwickelt, dass es für alle Plätze angewandt werden kann (Anlage 3).

## **1. Vergabekonzepte**

Für den Geschosswohnungsbau soll ergänzend zu den Vorgaben im Bebauungsplan durch Vergabekonzepte eine kleinräumige Durchmischung von unterschiedlichen Wohnangeboten erzielt werden (s. Anlage 1). Bei der Vergabe sollen gezielt Familien und Senioren in den Fokus gerückt werden. Familien haben im Baugebiet Breite III die Möglichkeit in ländlich geprägter Umgebung ihre Kinder großzuziehen und zudem aufgrund der Lage alle Vorteile der Stadt genießen zu können. Durch ein gezieltes Angebot sollen Senioren die Chance haben, sich räumlich neu zu orientieren und dennoch in der Nähe ihrer vertrauten Umgebung und Familie wohnen zu können. Bereits vorhandener Wohnraum könnte so für jüngere Generationen freigegeben werden.

Das Vergabekonzept sieht folgende Modelle vor:

- Mietwohnungen im mittleren Preissegment: Errichtung und Vermietung von 6 - 9 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe. Die Wohnungen sind 15 Jahre im Bestand zu halten, der Mietpreis orientiert sich am mittleren Preissegment.
- Familienfreundliche Eigentumswohnungen: Schaffung von ca. 6 großzügigen Wohnungen mit 4 – 5 Zimmern für Familien. Errichtung durch Bauträger, Eigennutzung oder Vermietung durch Wohnungskäufer.
- Eigentumswohnungen für Senioren: Errichtung von 6 - 9 Wohneinheiten durch Bauträger, Eigennutzung oder Vermietung durch Wohnungskäufer. Angedacht sind seniorenfreundliche Wohnungen und/oder Senioren-WGs.
- Mietwohnungen ohne Vorgabe des Preissegments: Errichtung und Vermietung von 6 - 9 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe, z.B. durch Wohnungsbaugenossenschaften. Die Wohnungen sind 15 Jahre im Bestand zu halten.
- Eigentumswohnungen: Errichtung von 6 – 9 Wohneinheiten durch Bauträger, Eigennutzung oder Vermietung durch Wohnungskäufer. Ziel ist eine gestalterisch hochwertige Immobilie (Mehrfachbeauftragung).

## **2. Konzept zur Sicherung der Gestaltungsqualität**

Um eine gute Gestaltungsqualität zu sichern, wurden zwei Bereichskategorien mit unterschiedlicher Gestaltungsanforderung für den Geschosswohnungsbau definiert (Anlage 2):

- Für die Geschosswohnungsbaugrundstücke 1 – 4 soll vor Veräußerung ein Architektentwurf mit dem Baudezernat abgestimmt werden. Erst nach Freigabe des Entwurfs durch das Baudezernat erfolgt der Verkauf. Den Bereichen kommt aufgrund ihrer Größe und Lage eine besondere Bedeutung zu, die eine entsprechende Gestaltqualität verlangt.

- Für das Geschosswohnungsbaugrundstück 5 wird aufgrund seiner exponierten Lage am Orts- und Gebietseingang eine hohe Architekturqualität angestrebt. Hier soll nach Vergabe eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden.

### **3. Vergabekriterien**

Im Bereich der Konzeptqualität werden die Vergabekriterien in drei Bereiche gegliedert (Anlage 3). Der Kriterienrahmen wurde dabei bewusst nicht zu eng gefasst, um ausreichend Raum für gestalterische, konzeptionelle und innovative Ideen zu lassen. Die Punktespanne ermöglicht darüber hinaus eine differenzierte Betrachtung der finanziellen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit der Bewerber, sowie der Umsetzbarkeit des Projekts.

#### Wohnungspolitische Vorgaben

Wesentliche Bewertungsaspekte sind Zuverlässigkeit des Bewerbers, Qualität und Stimmigkeit des Nutzungskonzepts (z.B. Eignung, Umsetzbarkeit, Nachhaltigkeit). Das Wirtschaftlichkeitskonzepts (Kostenrahmen, Finanzierbarkeit) ist vom Bewerber plausibel darzulegen. Ergänzend sollen genossenschaftliches, innovatives und integratives Wohnen bepunktet werden.

#### Städtebauliche/Architektonische Vorgaben

Da keine konkreten Entwürfe eingereicht werden, konzentriert sich der Block auf die Einhaltung der vorgegebenen Nutzungskonzepte und einige Kernpunkte wie Wohnungsgröße und -mix, Barrierefreiheit, Begegnungsräume u.ä..

#### Energetische/Ökologische Vorgaben

Die ökologischen und energetischen Gesichtspunkte sollen für alle Grundstücke identisch sein, es wurde ein breiter Bogen vom Energiestandard über die Materialwahl und Heizungsform bis hin zur Außenbereichsgestaltung und Regenwassernutzung gespannt. Es ergeben sich vielseitige Möglichkeiten.

### **4. Verkürzung des Bewerbungszeitraums**

Die Vergaberichtlinien für den Geschosswohnungsbau im Baugebiet Breite III sahen einen Bewerbungszeitraum von 16 Wochen vor, da von einer Bewerbung mit ausführlichen Planunterlagen ausgegangen wurde. Da nun im Rahmen der Gestaltungsbereiche im Nachgang die Entwürfe ausgearbeitet werden sollen, ist eine Verkürzung der Frist angebracht. Die Verwaltung schlägt daher vor, die Bewerbungsfrist unter Berücksichtigung der anstehenden Sommerferien auf 8 Wochen festzusetzen.

Emmel

Anlage 1\_Vergabekonzept Geschosswohnungsbau  
Anlage 2\_Gestaltungsbereiche  
Anlage 3\_Konzepte und Kriterien Geschossbau Breite III  
Anlage 4\_Vergaberichtlinien Geschosswohnungsbau