

## Grundstücksvorlage

## Drucksache Nr. 2022/062

Beratungsfolge			Abstimmung
Gremium		Datum	
Bauausschuss	öffentlich	02.05.2022	Vorberatung
Hauptausschuss	öffentlich	05.05.2022	Vorberatung
Gemeinderat	öffentlich	16.05.2022	Beschlussfassung

### **Baugebiet Taubenplätzle II, Biberach - Vergabekriterien Geschosswohnungsbau und Bauträgerprojekte „Nachhaltige Kettenhauszeilen“**

#### **I. Beschlussantrag**

Den Kriterien zur Vergabe der Geschosswohnungsbaugrundstücke und für das Bauträgerprojekt „Nachhaltige Kettenhauszeilen“ für das Gebiet Taubenplätzle II in Biberach wird zugestimmt.

#### **II. Begründung**

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

Für das Baugebiet Taubenplätzle II in Biberach wurden Vergabekonzepte und Vorgaben zur Sicherung der Gestaltungsqualität für alle Grundstücke entwickelt (Drucksache 2021/218). Auf diese Konzepte aufbauend sollen Vergabekriterien für vier Geschosswohnungsbaugrundstücke (Anlage 1, Nr. 2 – 5) und zwei Kettenhauszeilen für Bauträger (Anlage 1, Nr. 8) festgesetzt werden. Für die Kettenhauszeilen soll ein nachhaltiges Konzept, das sich in einem für Familien finanziell tragbaren Rahmen bewegt, angestrebt werden.

Die Vergabe an Bauträger bietet die Chance den Bau der Kettenhäuser verstärkt in Richtung Nachhaltigkeit zu lenken. Dies ist bei einer Einzelvergabe an den privaten Bauherren nur schwer umsetzbar. Diese Möglichkeit kann jetzt in diesem Gebiet ergriffen werden, ohne dabei die finanziellen Verhältnisse der Käufer zu überfordern.

Jedes Grundstück wird separat bewertet, da hier jeweils ein individuelles Vergabekonzept zugrunde liegt. Das Punktemodell wurde auf Grundlage der Erfahrungen aus den letzten Geschosswohnungsbau-Auswertungen (BG Breite III, BG Hauderboschen) weiterentwickelt. Neben der Anpassung einzelner Kriterienpunkte werden die Vergaberichtlinien dahingehend ergänzt, dass jeder Bewerber nur eine Zuteilung im Gebiet erhalten kann. Ausnahmen werden bei erneuter Ausschreibung gemacht.

Außerdem wird eine Änderung der Punktevergabe beim Preisgebot vorgenommen. Der Fokus soll auf dem Konzept liegen, ein geringer Unterschied beim Preisgebot soll daher weniger stark ins Gewicht fallen.

## **1. Vergabekriterien**

### 1.1 Geschosswohnungsbau

Die Kriterien für den Geschosswohnungsbau sind in drei Blöcke unterteilt. Die Kriterien können der Anlage 3 entnommen werden.

#### Wohnungspolitische Vorgaben (250 Punkte)

Wesentliche Bewertungsaspekte sind Qualität und Stimmigkeit des Nutzungskonzepts (z.B. Eignung, Umsetzbarkeit, Nachhaltigkeit) und die Plausibilität des Wirtschaftlichkeitskonzepts (Kostenrahmen, Finanzierbarkeit). Ergänzend sollen bezahlbare Wohnansätze sowie die Erfahrungen mit den Bewerbern und deren Zuverlässigkeit bepunktet werden.

#### Städtebauliche/Architektonische Vorgaben (200 Punkte)

Für die Bewerbung müssen keine Planunterlagen eingereicht werden, da erst im Nachgang eine Abstimmung der Architektenentwürfe erfolgt. Daher wird der Fokus auf die Einhaltung der vorgegebenen Nutzungskonzepte und der wesentlichen Kernpunkte wie Wohnungsgröße und -mix, Barrierefreiheit, Begegnungsräume etc. gelegt. Nach Zuteilung erfolgt die Abstimmung der Planung bzw. je nach Objekt die Mehrfachbeauftragung, sodass hier die Vorgaben und Vorstellungen der Stadt umgesetzt werden können.

#### Energetische/Ökologische Vorgaben (250 Punkte)

Die Erkenntnisse aus der Vergabe zum Gebiet Breite III hat gezeigt, dass noch mehr Augenmerk auf den ökologisch-energetischen Bereich gerichtet werden muss. Dieser Bereich wurde in Zusammenarbeit mit der Energieagentur Biberach aufgearbeitet und an die aktuelle Rechtslage angepasst. Die ökologischen und energetischen Gesichtspunkte sollen für alle Grundstücke identisch sein. Hierbei wurden ein breiter Bogen vom Energiestandard über die Materialwahl und Heizungsform bis hin zur Außenbereichsgestaltung und Regenwassernutzung gespannt, so dass sich vielseitige Möglichkeiten in der Umsetzung ergeben.

### 1.2 Bauträgerprojekt „Nachhaltige Kettenhauszeilen“

Die Kriterien für die nachhaltigen Kettenhauszeilen gliedern sich ebenfalls in drei Bereiche. Diese Kettenhauszeilen sollen durch Bauträger entwickelt werden. Der Schwerpunkt liegt hierbei auf den energetischen und ökologischen Vorgaben, da die Nachhaltigkeit im Vordergrund stehen soll. Die Kriterien können der Anlage 4 entnommen werden.

#### Wohnungspolitische Vorgaben (300)

Wesentliche Bewertungsaspekte sind wiederum Stimmigkeit und Qualität des Nutzungskonzepts, die Plausibilität des Wirtschaftlichkeitskonzepts und die Bezahlbarkeit des Projekts. Auch auf die Erfahrungen mit den Bewerbern wird eingegangen.

#### Städtebauliche/Architektonische Vorgaben (200)

Da keine fertigen Entwürfe eingereicht werden, konzentriert sich dieser Abschnitt auf die Prüfung der eingereichten Planskizzen, die Einhaltung des vorgegebenen Nutzungskonzeptes im Allge-

meinen, die Wohnqualität und vorhandene Referenzobjekte. Die eigentliche Arbeit in diesem Bewertungsbereich beginnt nach der Zuteilung, wenn die finale Planung mit dem Bewerber abgestimmt wird.

#### Energetische/Ökologische Vorgaben (200)

Die Verwaltung folgt den Anregungen aus der Jurysitzung (Baugebiet Breite III) zum Thema Klima und CO<sub>2</sub>-Neutralität und setzt für die beiden Kettenhauszeilen das Motto „Nachhaltiges Bauen“ als Überschrift. Das Motto wurde in Zusammenarbeit mit der Energieagentur Biberach gewählt. Das Ziel der Nachhaltigkeit ist nicht allein durch den Energiestandard und die Heizungsform erzielbar. Gefordert wird ein schlüssiges Gesamtkonzept für den gesamten Lebenszyklus der Gebäude, geeignete Materialwahl, CO<sub>2</sub>-neutrales und ressourcenschonendes Bauen, Errichtung durch regionale Firmen, Zertifikate für Material und Gesamtkonzept und Vieles mehr.

Anlage 1 Vergabekonzept\_Taubenplätzle\_II

Anlage 2 Vergaberichtlinien Geschosswohnungsbau

Anlage 3 Kriterien Geschosswohnungsbau Taubenplätzle II

Anlage 4 Kriterien Kettenhauszeilen Taubenplätzle II