

Sitzungsvorlage

für den **Stadtentwicklungs- und Bauausschuss**

Datum: 02.02.2021

für den **Rat der Stadt**

Datum: 09.02.2021

TOP: 4 öffentlich

Betr.: Vergabe der Grundstücke für eine Reihenhausbauung im Baugebiet "Buschenkamp"
hier: Ausgestaltung der Vergabekriterien für das Investorenauswahlverfahren

Bezug: Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses vom 15.12.2020, TOP 2 n.ö.S. und des Rates vom 17.12.2020, TOP 11 n.ö.S.

Höhe der tatsächl./voraussichtlichen **Kosten:**

Finanzierung durch Mittel bei der HHSt.:
Über-/außerplanmäßige Ausgabe in Höhe von Euro:
Finanzierungs-/Deckungsvorschlag:

Beschlussvorschlag: Beschlussvorschlag für den Rat:

Die Vorgaben und Bewertungskriterien werden wie beschrieben beschlossen.

Sachverhalt:

Für das Vergabeverfahren sind zum einen feste Vorgaben, welche durch alle Investoren zu beachten sind, wesentlich, zum anderen aber auch die nachher zur Beurteilung der Entwürfe heranzuziehenden Kriterien.

Es ist vorgesehen, den Vergabeunterlagen eine Grundstücksmatrix beizufügen, in der jeder Interessent seinen Planentwurf einfügen kann. So haben alle durch die Planung auf demselben Grundstücksteil die gleiche Grundlage und es ergibt sich eine gute Vergleichbarkeit.

Die Investoren werden gebeten anzugeben, ob sie beabsichtigen, die Einheiten ganz oder teilweise zu veräußern oder zu vermieten. Es wird zudem abgefragt, wie viele Einheiten als Minimum und als Maximum realisiert werden sollen. Diese Angaben fließen nicht in eine Bewertung der Entwürfe ein, sondern sollen im Anschluss eine sinnvolle Zuteilung der Grundstücksflächen ermöglichen, da die Entwürfe ja unter-

schiedliche Hausbreiten enthalten werden und eine Mischung und Vielfalt des Angebotes gewünscht ist.

Zudem ist es denkbar, dass drei oder vier Investoren zum Zuge kommen. Eine Festlegung soll im Vorfeld nicht vorgenommen werden. Die Zuteilung erfolgt durch die Stadt. Die Investoren können nicht wählen welchen Teil der Fläche sie bekommen.

Neben den Vorgaben aus dem Bebauungsplan sollen weitere Vorgaben, die für jeden zu beachten und vertraglich geregelt sind, vorgegeben werden.

- Pro Reiheneinheit wird nur eine Wohneinheit zugelassen. Neben der Problematik zusätzliche Stellplätze unterzubringen, ist dies wesentlich, damit sich alle auf die Umsetzung und den dauerhaften Erhalt der Konzepte verlassen können.
- Südlich der Gärten ist ein sog. Schubkarrenweg auf den Reiheneinheiten anzulegen und rechtlich zur Nutzung für die „gefangenen“ Reiheneinheiten zu sichern. Dieser ist von allen durchgehend vorzusehen, da im großen Baufeld ggfls. drei Investoren zum Zuge kommen können. Tatsächlich werden sie jeweils vor den beiden mittleren Einheiten enden können. Dies ist auch sinnvoll, damit sie nicht als öffentlicher Fußweg genutzt werden.

Die Kriterien für die Bewertung der Entwürfe werden wie folgt vorgeschlagen:

Es erfolgt eine Unterteilung in städtebauliche und architektonische Qualität mit einem Gewicht von jeweils 50 %.

Die Unterkriterien für die städtebauliche Qualität sind:

- Ausbildung eines attraktiven Gesamtensembles im Hinblick auf die örtliche Maßstäblichkeit und das Einfügen in das städtebauliche Umfeld
- Qualität der Erschließung und Anordnung / Unterbringung von Stellplätzen (Kfz, Fahrräder)
- Qualität der Freiraumplanung im Hinblick auf Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität.

Die Unterkriterien für die architektonische Qualität sind:

- Äußere Gestaltungsqualität (Fassadengliederung und Dachgestaltung)
- Gewählte Baumaterialien (regionale Baukultur, Wertigkeit des optischen Eindrucks)
- Funktionale Gestaltung (Grundrissqualität).

Es wird vorgeschlagen keine ökologischen Kriterien, wie artenfreundliche Gartengestaltung, hoher Anteil wasserdurchlässiger Befestigung, Gründächer für Gebäudeteile oder ähnliches, zur Beurteilung heranzuziehen, da diese im Laufe der Nutzung der Gebäude rückgebaut und verändert werden können. Eine Kontrolle solcher Kriterien ist auf Dauer nicht leistbar. Dies kann dazu führen, dass sich jemand durch solche Maßnahmen einen Punktevorteil sichert ohne die Dauerhaftigkeit gewährleisten zu können.

Das Vergabeverfahren soll kurzfristig gestartet werden, damit es vor den Sommerferien abgeschlossen ist.

Der Beschluss fällt eigentlich in die Zuständigkeit des Stadtentwicklungs- und Bau-

ausschusses. Da dieser jedoch nicht tagt wird die Entscheidung in den Rat verlagert.

i. A.

i. A.

Michaela Besecke
Stadtplanerin

Stefan Holthausen
Fachbereichsleiter

Marion Dirks
Bürgermeisterin

Anlagen

Nur im Ratsinfosystem:

Vergabeplan für das Baugebiet „Buschenkamp“

(die Reihenhausgrundstücke sind weiß gekennzeichnet)