

Handlungsrahmen Konzeptvergabe Hafner

Konzept zur Vergabe der Grundstücke für Wohn-
und Mischnutzung in der Städtebaulichen
Entwicklungsmaßnahme (SEM) „Nördlich Hafner“

Verfasserin:
Projektgruppe
„Entwicklung Hafner“

Stand:
28.03.2024

Handlungsrahmen Konzeptvergabe Hafner

September 2024

Stadt Konstanz – Stabsstelle Entwicklung Hafner

Untere Laube 24

78462 Konstanz

Lukas Esper

Projektleitung und Kontakt

Mail: neuer-stadtteil@konstanz.de

Redaktion: Patrick Betz, Stabsstelle Entwicklung Hafner

Lukas Esper, Stabsstelle Entwicklung Hafner

Druck: Stadt Konstanz – Mediaprint

Layout: Tizian Müller – HA-PMK

Stand: März 2024

Einführung

Ausgangslage

Im Jahr 2021 beschloss der Gemeinderat, dass städtische Baugrundstücke in den Gebieten des Handlungsprogramms Wohnen künftig nach einheitlichen Verfahren vergeben werden sollen. Dieser beschlossene Rahmen gibt das Ziel vor, Grundstücke in Konzeptverfahren zu vergeben. Auf diesem Wege sollen die städtebaulichen sowie die wohnungsbaupolitischen Ziele noch besser gesteuert und gesichert werden. Der entsprechende Leitfaden gibt hierfür einen Rahmen für Ablauf und erste inhaltliche Kriterien vor.

Für die Entwicklung des Gebietes Hafner wurde dieser Vergaberahmen nun weiter ausdetailliert und fortgeschrieben. In einem ersten Schritt ist hierfür der vorliegende „Handlungs- und Orientierungsrahmen Grundstücksvergabe Hafner“ erarbeitet worden. Dieser setzt grundsätzlich auf dem 2021 beschlossenen „Leitfaden Konzeptvergabe“ auf und definiert diesen für das Projekt Hafner in konkreter Form.

Wegweiser

Sie möchten Ihr selbstgenutztes Reihen- oder Townhaus mit bis zu zwei Wohneinheiten am Hafner bauen?

→ Vergabeverfahren D ab Seite 40

Sie wollen sich mit Gleichgesinnten zu einer Baugruppe zusammenfinden und möchten gemeinsam ein später selbstgenutztes Mehrfamilienhaus entwickeln?

→ Vergabeverfahren C ab Seite 32

Vergabeverfahren für institutionelle BauherrInnen (AnkernutzerInnen)

→ Vergabeverfahren A ab Seite 10

Vergabeverfahren für institutionelle BauherrInnen (AnliegerInnen)

→ Vergabeverfahren B ab Seite 22

Ziele

Im Rahmen der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (SEM) „Nördlich Hafner“ erwirbt die Stadt Konstanz alle Grundstücke, die Teil des Entwicklungsgebietes sein werden. Über das Instrument der SEM verhindert die Stadt damit in einem ersten Schritt die Spekulation mit Grund und Boden. Über eine zielgerichtete Vergabe der Grundstücke (v.a. im Eigentum, in Einzelfällen auch im Erbbaurecht oder ähnlichen Instrumenten) an entsprechende Bauherrenschaften sollen die sozialen, ökologischen und baulichen Ziele der Maßnahme auch langfristig gesichert werden. Wohnraum soll auf diese Art und Weise bezahlbar und langfristig spekulationsfrei im Hafner bleiben.

Das Konzept zur Vergabe der Grundstücke ist damit ein Kernstück der Zielsicherung in der Entwicklung des neuen Stadtteils. Der Bebauungsplan legt hierfür die städtebaulichen Grundlagen und den Rahmen in Form von Mindestvorgaben. Die Konzeptvergabe bietet darüber hinaus flexiblere Instrumentarien zur Steuerung der Qualitäten. Grundsätzlich werden die Grundstücke zu einem unabhängig ermittelten Verkehrswert vergeben, der Bodenpreis ist damit kein Wertungskriterium im Vergabeverfahren. Vielmehr soll im Vergabeverfahren ein „Wettbewerb der Ideen“ entstehen, in dem das beste eingereichte Konzept zur Erreichung der Ziele den Zuschlag erhält.

Das vorliegende Konzept stellt einen grundsätzlichen Orientierungs- und Handlungsrahmen für die Konzeptvergabe dar. Für die eigentliche Grundstücksvergabe maßgeblich und verbindlich werden die eigentlichen Ausschreibungen der einzelnen Bauabschnitte sein. Diese werden nochmals gesondert in den politischen Gremien beraten und beschlossen. Folgende Kernziele sollen über eine Konzeptvergabe der wohn-/mischgenutzten Grundstücke gesichert werden:

- Verhinderung von Weiterverkäufen und Spekulation durch Vergabe an langfristige BestandhalterInnen bzw. SelbstnutzerInnen
- Sicherung bezahlbaren Wohnraums und Sicherung eines hohen Anteils von gefördertem Wohnraum
- Steigerung der sozialen, architektonisch-städtebaulichen, gestalterischen, ökologischen und sonstigen Qualitäten durch einen „Wettbewerb der Ideen“
- Soziale Durchmischung durch Mischung der Marktsegmente im Rahmen der einzelnen Vergaben
- Mischung verschiedener Bautypologien und Nutzungsarten (Eigennutzung, Vermietung, genossenschaftliches und genossenschaftsähnliches Wohnen etc.) auf den einzelnen Baufeldern
- Sicherung nachhaltiger, vitaler und resilienter Nachbarschaften durch kleinteilige Vergabe (keine baufeldweisen oder Großgrundstückvergaben)

Für die Vergabe von Gewerbegrundstücken wird ein eigenes Vermarktungs-/Grundstücksvergabekonzept Anwendung finden. Die Entwicklungsziele der Städtebaulichen Maßnahme (SEM) werden entsprechend konkretisiert und fortgeschrieben und in den politischen Gremien beraten.

Zu vergebende Grundstücke und Zielgruppen

Im 1. Bauabschnitt werden folgende wohn- bzw. mischgenutzte Parzellen (insgesamt rund 200 Parzellen) vergeben, die in Summe Raum für insgesamt ca. 1.000 Wohneinheiten bieten:

Wohnen

- Kleine Townhouses (1-2 Wohneinheiten)
122 Einheiten/Parzellen
- Reihenhäuser (1 Wohneinheit)
48 Einheiten/Parzellen
- Geschosswohnen klein (10-19 Wohneinheiten)
9 Einheiten/Parzellen
- Geschosswohnen groß (mehr als 20 Wohneinheiten)
14 Einheiten/Parzellen

Wohnen mit gewerblichem Anteil

- Wohnen mit untergeordneter gewerblicher Nutzung (Gastronomie, Praxen, Dienstleistung, kleine Versorger etc.), vor allem im Erdgeschoss
7 Einheiten/Parzellen
- Wohnen mit hohem gewerblichem Anteil (Büros, Kleinbetriebe etc., mind. 30 Prozent) in vertikaler und horizontaler Staffelung
2 Einheiten/Parzellen



Abbildung:
Übersichtsplan zu den Grundstücken im 1. Bauabschnitt

Bei den Zielgruppen der Konzeptvergabe ist entsprechend der beschriebenen Ziele zwischen insgesamt drei Zielgruppen zu unterscheiden, denen aufgrund ihrer jeweiligen NutzerInnenstruktur und eigenen Zielrichtung entsprechende Grundstücke konkret zugeordnet werden. Die einzelnen Zielgruppen treten damit untereinander nicht in eine Konkurrenz im Rahmen des Konzeptvergabeverfahrens. Aus städtebaulicher Sicht ist es Ziel, die verschiedenen Ziel- und damit auch NutzerInnengruppen möglichst stark zu durchmischen und im Baugebiet zu verteilen.

Der konkreten Zuweisung einzelner Grundstücke liegen folgende städtebaulichen Ziele zugrunde:

Institutionelle BauherrInnen:

Der Mietwohnungsbau, der entsprechend der im Handlungsprogramm Wohnen festgelegten Anteil einen überwiegenden Anteil an der Wohnungszahl ausmachen soll, soll im Rahmen der Entwicklung von institutionellen BauherrInnen im Sinne einer gemeinwohlorientierten Entwicklung langfristig spekulationsfrei hergestellt und im Bestand gehalten werden. Diese Zielgruppe eignet sich in besonderer Weise, die anspruchsvollen Aufgaben von AnkernutzerInnen und/oder großen Wohnbauprojekten auf den Baufeldern zu übernehmen.

SelbstnutzerInnen:

Die Zielgruppe der SelbstnutzerInnen – also BauherrInnen, die Wohnungen im selbstgenutzten Eigentum erstellen – soll räumlich in den Town- und Reihenhäusern verortet werden. Diese Bautypologien eignen sich räumlich und funktional in besonderer Weise für Familien- oder Mehrgenerationenwohnen, welches entsprechend spezifisch geplant und erstellt werden kann. Diese Typologien sollen im Kern nicht dem Mietwohnungsbau zugeführt werden, bieten sie doch für individuelle Ansprüche die größten funktionalen Möglichkeiten. Daher sollen diese Einheiten auch prinzipiell parzellen- und nicht reihenweise vergeben werden. Auf diese Weise soll sichergestellt werden, dass die Parzellen zielgruppengerecht direkt den einzelnen Nutzern zur Verfügung gestellt werden. Grundsätzlich sind auch in diesen Bautypologien

mehrere Wohnungen möglich – die Vermietung einzelner Wohnungen kann erfolgen, sofern der selbstgenutzte Flächenanteil überwiegt.

Das städtebauliche Konzept stellt dabei sicher, dass diese Wohnform auf jedem Baufeld auch mit den Bauherrenschaften des Mietwohnungsbaus durchmischt werden.

Baugruppen:

Die Baugruppen bilden eine besondere Gruppe bei den Bauherrenschaften. Einerseits sind die Bedarfe hier sehr spezifisch und mögliche Organisations- und Betriebsformen sehr divers. Andererseits sind insbesondere Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens prädestiniert dafür, nachbarschafts- und quartiersbildende Angebote zu konzipieren, umzusetzen und zu betreiben. Die für den Hafner angestrebten Formen dieser Wohnprojekte lassen sich eben nicht in den oben beschriebenen Town- und Reihenhauseinheiten realisieren, sondern in kompakteren Geschosswohnungsbaueinheiten mit aktivierbarer Erdgeschosszone.

Um einen Mehrwert für den gesamten Bauabschnitt und alle zu entwickelnden Nachbarschaften zu bilden, sollen auch diese Projekte möglichst verteilt im Gebiet realisiert werden. In Konstanz handelt es sich erfahrungsgemäß in der Regel um kleinere bis mittelgroße Gruppen. Dies soll bei der Auswahl geeigneter Grundstücke im Rahmen der Vergabe entsprechende Berücksichtigung finden.

Für alle Gruppen wird es ein eigenes Verfahren zur Konzeptvergabe mit unterschiedlichen Einstiegschwellen geben. Zudem werden die einzelnen Vergabeverfahren pro Baufeld zeitlich aufeinander getaktet:

- Institutionelle BauherrInnen als AnkernutzerInnen (siehe **Vergabeverfahren A**)
- Institutionelle BauherrInnen als AnliegerInnen (siehe **Vergabeverfahren B**)
- Baugruppen (siehe **Vergabeverfahren C**)
- SelbstnutzerInnen (Familien etc.) (siehe **Vergabeverfahren D**)

Die Zuordnung der einzelnen Grundstücks- und Nutzungsarten zu diesen Zielgruppen ist folgendermaßen:

Zielgruppe	Städtebauliche Form/Struktur	Anzahl
SelbstnutzerInnen	Wohnen Reihenhäuser	48
	Wohnen Townhouses	122
Baugruppen	Wohnen Geschosswohnen klein	9
Institutionelle BauherrInnen Große Baugruppen	Wohnen Geschosswohnen groß	14
Institutionelle BauherrInnen	Mischnutzung geringer Gewerbeanteil	7
	Mischnutzung hoher Gewerbeanteil	2

Grundsätzliche Rahmen

Rahmenbedingungen

Die Vergabe der Grundstücke soll unter gewissen festgelegten Rahmenbedingungen vorgenommen werden. Eine grundlegende Rahmenbedingung ist, dass am Hafner **ausschließlich fest zugeschnittene Grundstücke vergeben** werden. Es wird also keine flexible Grundstücksaufteilung geben, wie sie bei der Konzeptvergabe in anderen Kommunen z.T. praktiziert wird. Damit sind die Rahmenbedingungen auch für die BewerberInnenparteien klarer greif- und fassbar, der Bewerbungs- und Auswahlprozess bleibt klarer und planbarer – auch im zeitlichen Sinne.

Wie bereits beschrieben wird es entsprechend der unterschiedlichen Zielgruppen **vier verschiedene Vergabeprozesse** im Rahmen der Gesamt-Konzeptvergabe Hafner geben. Diese einzelnen werden im Folgenden detaillierter beschrieben. Sie unterscheiden sich entsprechend der jeweiligen Zielgruppe hinsichtlich der Anforderungen zur Teilnahme, den inhaltlich-fachlichen Einstiegsschwellen, den anzuwendenden Zulassungs- und Wertungskriterien und im Prozessablauf.

Die einzelnen Verfahren werden von Ausschreibung bis Genehmigung Bauantrag 24 (ohne vorgeschaltetem Interessensbekundungsverfahren) bzw. 27 Monate (mit vorgeschaltetem Interessensbekundungsverfahren) dauern. Die Ausschreibungen starten mit den AnkernutzerInnengrundstücken: Bevor die Vergabeverfahren für die Geschosswohnungsbaugrundstücke der AnliegerInnen starten können, müssen als Grundlage der Ausschreibungen die Vorplanungen des/der Ankernutzers/AnkernutzerIn für die Ankerbebauung sowie den gemeinsamen Innenhof vorliegen. Das Verfahren der SelbstnutzerInnen-Anlieger, also für die Town- bzw. Reihenhäuser allerdings ist unabhängig hiervon und kann parallel zum Ankerverfahren beginnen und laufen. Der Gesamttablauf stellt sich entsprechend folgendermaßen dar:



Abbildung: Ablauf Gesamtvergabeverfahren (je Baufeld)

Qualitätssicherung

Durch das Verfahren ist über eine sogenannte Anhandgabe der Grundstücke eine weitere Qualitätssicherung bis hin zur eigentlichen Baugenehmigung möglich. Ein Kaufvertrag kommt erst final dann zustande, wenn die/der BewerberIn alle Kriterien nachweislich erfüllt hat und dies u.a. über eine erteilte Baugenehmigung abgesichert ist. Nach Abschluss des eigentlichen Vergabeverfahrens steht einem zügigen Umsetzungsbeginn daher nichts im Wege, zumal die Grundstücke auch nur in Verbindung mit einer Bauverpflichtung in einem vorgegebenen Zeitfenster vergeben werden.

Kriterien und Zulassung zum Verfahren

Grundsätzlich werden die einzelnen Verfahren Zulassungs- und Wertungskriterien unterscheiden. **Zulassungskriterien sind bei der Bewerbung zwingend zu erfüllen bzw. nachzuweisen**, damit die/der BewerberIn zum Verfahren zugelassen werden kann. Die **Wertungskriterien finden bei der eigentlichen Bewertung der eingereichten Konzepte Anwendung** und sind Grundlage zur Auswahl der/des besten BewerberIn unter den zugelassenen Bewerbungen. Grundsätzlich besteht die Möglichkeit für BewerberInnen, sich auf mehrere Grundstücke zu bewerben.

Die einzelnen Kriterien werden im Rahmen der einzelnen Verfahrensbeschreibungen jeweils nochmals aufgeführt und ausführlich erläutert.

Information und Markterkundung

Die Vergabeverfahren sollen den Zielgruppen in Ihrer Systematik, dem Ablauf und den Verfahrensanforderungen auf verschiedensten Wegen kommuniziert werden. Auf diesem Wege können mögliche Rückfragen frühzeitig ausgeräumt werden und verzögern nicht das eigentliche Verfahren. Zudem können sich weniger erfahrene/routinierte potentielle BauherrInnen (v.a. SelbstnutzerInnen und Baugruppen) frühzeitig auf die Vergabeprozesse vorbereiten.

Neben der Nutzung der entsprechenden digitalen und analogen Medien werden folgende Kanäle/Formate gewählt:

Ein-/Zweifamilienhausgrundstücke und Baugruppengrundstücke:

Durchführung einer Informationsveranstaltung mit größerem zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Vergabeverfahren mit Informationen zu:

- Zeiträume der Vergaben
- Ablauf der Vergabeverfahren
- Anforderungen im Verfahren und Erläuterung der einzureichenden Unterlagen
- Erläuterung der umzusetzenden Ziele

Zusätzlich ist eine kleine „Messe“ mit Ständen der existierenden Baugemeinschaften denkbar.

Geschosswohnungsbau

Grundsätzliche Information über das lokale Bündnis für Wohnen, Netzwerke, Verbände und Co.

Vergabe- verfahren A

**AnkernutzerInnen institutionelle
BauherrInnen**

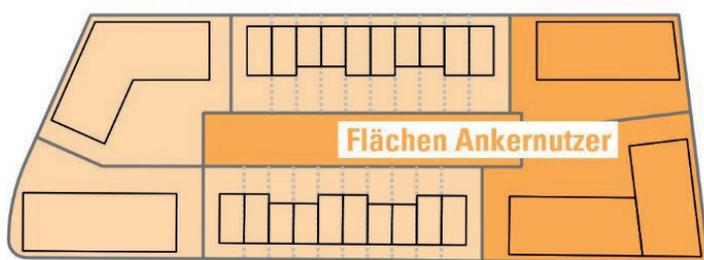
Rahmenbedingungen und Verfahren

Rahmenbedingungen

Der AnkernutzerIn kommt eine wesentliche Funktion auf den einzelnen Baufeldern zu. Neben der Verantwortung für die jeweils größten Parzellen und Gebäuden kommt Ihnen die Aufgabe zu, gemeinschaftlich genutzte Flächen zu konzipieren, herzustellen und zu verwalten. Aus städtebaulicher und architektonischer Sicht werden die Gebäude der AnkernutzerIn aufgrund ihrer Größe und Lage im Quartier entsprechende prägende Wirkung haben. Die architektonischen Qualitäten sind von entsprechender Bedeutung. Aus sozialer Sicht werden die AnkernutzerInnen die Rolle eines Pioniers zur Bildung von Nachbarschaften auf dem Baufeld, aber auch darüber hinaus, haben. Hinsichtlich der räumlichen und der eigentumsrechtlichen Konstellation werden folgende Rahmenbedingungen Grundlage zur Vergabe der AnkernutzerInengrundstücke sein:

- Der/Die AnkernutzerIn besitzt das größte Grundstück oder mindestens zwei Geschosswohnungsgrundstücke (in der Vergabe dann zusammenzufassen) im Baufeld.
- Der/Die AnkernutzerIn bleibt EigentümerIn der Gemeinschaftsfläche und damit verantwortlich, muss diese Fläche im Bestand halten und darf sie nicht für andere Zwecke verwenden; die Anlieger werden verpflichtet, sich an Investitions- und Pflegekosten zu beteiligen. Im Rahmen der eigentlichen Ausschreibung der Grundstücke wird ein Betriebs-/Verwaltungsmodell zur Abwicklung vorgegeben.

Beispiel Baufeld B12



Beispiel Baufeld B10

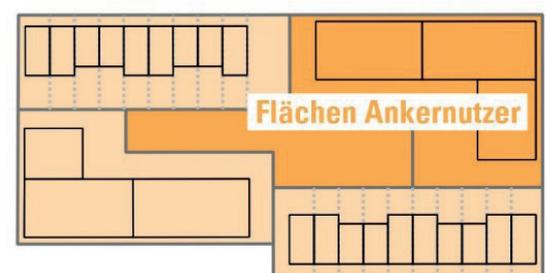


Abbildung: Beispielhafte Aufteilung und Zuteilung der Baufelder

Zielgruppe für die AnkernutzerInnengrundstücke sind erfahrene institutionelle und gemeinwohlorientierte BauherrInnen, die nachhaltig bezahlbaren Wohnraum herstellen und diesen im Bestand halten.

Verfahren

Bei der Ausschreibung der Grundstücke von AnkernutzerInnengrundstücken soll ein grundsätzliches zweistufiges Verfahren Anwendung finden. Der eigentlichen Bewerbungsphase soll ein Interessensbekundungsverfahren vorgeschaltet werden. Ziel ist es, die Eignung der BewerberInnen frühzeitig zu prüfen und über Eignungsauswahlkriterien das TeilnehmerInnenfeld pro Grundstück auf max. 5 BewerberInnen zu reduzieren. Da im Rahmen der eigentlichen Bewerbungsphase auch erste Vorplanungen verlangt werden, soll diese Vorauswahl einerseits die Bewertung der eingereichten Bewerbungen für die Bewertungs- und Auswahlgremien handhabbarer halten. Zudem soll die Limitierung der zugelassenen TeilnehmerInnenparteien das Verfahrensrisiko für die BewerberInnen (bspw. durch entstehende Kosten für die Bewerbung) abgrenzbarer machen.

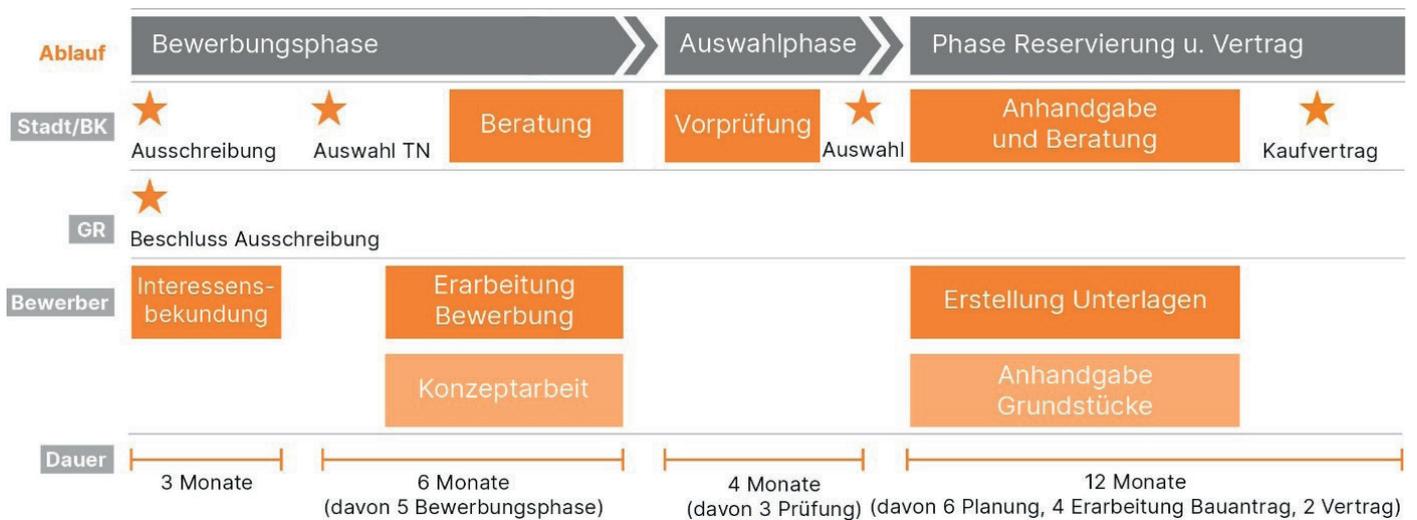


Abbildung: Ablauf Vergabeverfahren AnkernutzerInnengrundstücke

Mit dem Beschluss der Ausschreibung entscheidet der Gemeinderat, dass und zu welchem Preis und unter welchen Rahmenbedingungen die Grundstücke veräußert werden sollen. Zudem beschließt er über die Verfahrensbedingungen für das Auswahlverfahren. Die Durchführung des Auswahlverfahrens wird der Stadtverwaltung übertragen.

Verfahrensanforderungen

Für einzelnen Phasen im Gesamtverfahren werden folgende Informationen und Unterlagen von den BewerberInnen gefordert:

Interessensbekundungsverfahren

Für die Auswahl des TeilnehmerInnenfeldes sind im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens folgende Unterlagen erforderlich:

- Bankerklärung (Bestätigung, dass die BewerberInnen ein Projekt mit einem zu definierenden Volumen finanzieren kann, exakte Form wird in jeweiliger Ausschreibung vorgegeben)
- Erklärung zu (Mindest-) Umsatz (Gesamtumsatz oder tätigkeitsspezifisch)
- (Mindest-) Referenzen in den Bereichen Geschosswohnungsbau und/oder gemischt-genutzte Gebäude
- (Mindest-) Referenzen für den Bereich nachhaltiges Bauen
- Referenz zu mindestens einem gemeinwohlorientierten* Wohnprojekt, das die Errichtung und langfristige Bestandhaltung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau zum Ziel hat, die ganz oder teilweise zu einem Mietpreis unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden.
- Skizzierung der Projektidee für ein gemeinwohlorientiertes Projekt, das die Errichtung und Bestandhaltung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau umfasst; dabei müssen mindestens die Vorgaben der jeweils aktuell gültigen und beschlossenen Fassung des Handlungsprogramms Wohnen erfüllt sein.

Von dem Interessensbekundungsverfahren insgesamt oder den vorgenannten Anforderungen kann je nach Marktlage ganz oder teilweise abgesehen werden. Von der Referenz zu einem gemeinwohlorientierten* Wohnprojekt wird bei einzelnen Baugrundstücken abgesehen, auf denen insbesondere Eigentumswohnungen zur Erfüllung der Optionsrechte von AlteigentümerInnen im Entwicklungsbereich entstehen sollen.

**Unter Gemeinwohlorientierung von Wohnbauprojekten versteht die Stadt Konstanz insbesondere solche Projekte, die Spekulationsfreiheit, langfristige Bestandhaltung, langfristige Mietpreisbindungen sowie hohe Anteile geförderter und zielgruppengebundener Wohnflächen miteinander verbinden. Ebenso sind positive gesellschaftliche und stadtfunktionale Wirkungen in die Nachbarschaften (bspw. über Gemeinschaftsangebote) Merkmale solcher Projekte. Ziel dieser Projekte sollte der gesellschaftliche Nutzen, hier also die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und der langfristigen Sicherung ebendieses sein. Projekte mit einem überwiegenden Fokus auf wirtschaftliche Gewinne entsprechen nicht dieser Definition.*

Bewerbungsphase

Abgabe von:

- Obligatorische Daten/Informationen für Prüfung (siehe Punkt „Kriterien“)
- Fertiges architektonisches Konzept auf ein spezifisches Grundstück (entsprechend ca. Leistungsphase 2)
- Grundrisse (vsl. im Maßstab 1:200/1:250)
- Physisches Modell (vsl. im Maßstab 1:200/1:250) als Einsatzmodell für Gesamtbaufeld
- 3D-Rendering
- Grobkonzept Freiflächen (vsl. im Maßstab 1:200/1:250)
- Grobkonzept Innenhof (Gestaltungskonzept, vsl. im Maßstab 1:200/1:250)
- Überschlägige Flächenbilanz Gebäude (inkl. Anteile der Preissegmente)
- Aufstellungsplanung PV-Flächen auf dem Dach
- Mengennachweise für den Anteil nachwachsender Rohstoffe am Gebäude (auf Basis vorgegebener Nachweistabelle)
- Nachweis zum flächeneffizienten Bauen über vorgegebene Nachweistabelle
- Darstellung und Beschreibung mind. 3 Referenzprojekte
- Belastbarer Finanzierungsnachweis (exakte Form wird in jeweiliger Ausschreibung vorgegeben)

in noch zu definierendem Plan-/Darstellungsformat.

Optional (siehe Wertungskriterien) können folgende Unterlagen abgegeben werden, die sich positiv auf die Bewertung der Projekte auswirken können:

- Betriebskonzept für soziale Angebote im Gebäude
- Betriebskonzept für soziale Angebote für die Nachbarschaft im Quartier
- Aufstellungsplanung PV-Flächen an der Fassade
- Konzept zum zirkulären Bauen
- Konzept zur Fassadenbegrünung

Reservierungsphase

Regelmäßige Vorlage und Beratung der konzeptionellen Weiterentwicklung mit der Baukommission (mind. 2 Termine).

Kriterien

Mindestvoraussetzung für die Bewerbungen sind die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan und sonstiger Regelwerke (bspw. kommunale Vorgaben zu Gebäudeenergiestandards) sowie die Umsetzung der städtebaulichen Ziele, die in der Ausschreibung der jeweiligen Grundstücke festgelegt werden (bspw. Mindestanteile geförderter Wohnraum, Mindestziele nachhaltiges Bauen etc.).

Interessensbekundungsverfahren

Eine grundsätzliche Zulassung zum weiteren Bewerbungsverfahren wird über die nachzuweisenden **Eignungskriterien bzw. Zulassungskriterien** (s.o.) geprüft.

Je nach Marktlage kann der TeilnehmerInnenkreis bereits im Interessensbekundungsverfahren auf z. B. fünf TeilnehmerInnen begrenzt werden. Hierzu werden geeignete Eignungsauswahlkriterien angelegt (z. B. Referenzen in den Bereichen Geschosswohnungsbau, gemischt-genutzte Gebäude, nachhaltiges Bauen, Errichtung und Bestandshaltung von preisgedämpften Wohnungen).

Bewertungskriterien

Im Rahmen des eigentlichen Bewerbungsverfahrens im verbliebenen Kreis der BewerberInnen finden die folgende Bewertungskriterien Anwendung (Vergabe zum Festpreis, s.o.). Diese werden im Vorfeld der jeweiligen Vergabe mit einer passenden Gewichtung versehen oder alternativ einer gesamt abwägenden Bewertung unterzogen (finale Festlegung hierzu in der jeweiligen Ausschreibung):

Kriterium	Mindestanforderung	Wertung von:	Bewertungsgrundlage
Städtebaulich-architektonische Kriterien			
Architektur und Gestaltung			
Architektonische Qualität	Zentrale Elemente des Gestaltungsleitfadens (wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)	Offenheit der Erdgeschosszone, Fassadenwirkung, gestalterische Vielfalt	Vorplanung auf Niveau LP 2 HOAI (s.o.)

Kriterium	Mindestanforderung	Wertung von:	Bewertungsgrundlage
Grün und Freiraum			
Qualität Freiraumgestaltung Innenhof	<p>Zentrale Elemente des Gestaltungsleitfadens und des Masterplans und seiner Anlagen.</p> <p>Insbesondere: Radabs-tellanlagen, LBO-Spielplätze, Entwässerung, fußläufige rückwärt. Erschließung aller An-liegergrundstücke <i>(wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)</i></p>	Funktionale Qualität, gestalterische Qualität	Vorplanung auf Niveau LP 2 HOAI (s.o.)
Soziale Kriterien			
Segmentierung			
Anteil geförderter Wohnraum	Mindestflächenanteil: Ableitung aus HaProWo <i>(wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)</i>	Anteil geförderter Wohnungsbau an Gesamtwohnfläche	Überschlägige Flächenbilanz Gebäude
Anteil preisgedämpfter Wohnraum	Mindestflächenanteil: Ableitung aus HaProWo <i>(wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)</i>	Anteil preisgedämpfter Wohnungsbau an Gesamtwohnfläche	Überschlägige Flächenbilanz Gebäude
Soziale/Nachbarschaftskonzepte			
Sozialer Mehrwert im Gebäude	Keine	Mehrwert für die BewohnerInnen, insbesondere durch Gemeinschaftsräume, -flächen und -nutzungen	(Optionales) Betriebskonzept
Sozialer Mehrwert für die Nachbarschaft im Quartier	Keine	Mehrwert für die Quartiersgemeinschaft	(Optionales) Betriebskonzept

Kriterium	Mindestanforderung	Wertung von:	Bewertungsgrundlage
NutzerInnenvielfalt, Mehrgenerationenfähigkeit	Keine	Vielfalt der Wohnungstypologien und Ausrichtung auf Bedarfe des Mehrgenerationenwohnens	Vorplanung auf Niveau LP 2 HOAI (s.o.)
Ökologische und Klimaschutzkriterien			
Energieerzeugung			
Solarisierung	Mindestanforderung (wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)	Anteil an der Brutto-Dachfläche	Aufstellungsplanung PV-Flächen
Hinweis: Von der Mindestanforderung der Dach-Solarisierung kann abgewichen werden, wenn die PV-Flächen, die dort verloren gehen, im Verhältnis 2:1 auf der Fassade ersetzt werden. Hierfür ist (optional) eine Planung zur PV-Belegung auf der Fassade einzureichen.			
Nachhaltiges Bauen			
Anteil nachwachsender Rohstoffe (NaWaRo)	Mindestmenge 50kg NaWaRo pro Quadratmeter Nettowohnfläche	Anteil nachwachsender Rohstoffe bezogen auf die Baumasse (ab Bodenplatte)	Mengennachweise nach Planungen (entsprechend vorgegebener Nachweistabelle)
Verzicht auf Keller	Keine	Kellergeschoss ja/nein (positive Wertung bei Verzicht auf Keller)	Vorplanung auf Niveau LP 2 HOAI (s.o.)
Zirkuläres Bauen	Keine	Wiederverwendung von gebrauchten Materialien und Wiederverwendbarkeit der eingesetzten Materialien	(Optionales) Konzept für zirkuläres Bauen
Flächeneffizientes Bauen	Max. 35 qm BGF/Kopf	Flächenkennwerte qm/Kopf und GFZ	Nachweis über vorgegebene Nachweistabelle auf Basis der Grundrisse

Kriterium	Mindestanforderung	Wertung von:	Bewertungsgrundlage
Ökologische Qualitäten			
Dachbegrünung	Mindestvorgaben Bebauungsplan	Anteil der Brutto-Dach- fläche (bei vorgegebener Mindestsubstrat- dicke)	Nachweis über Vor- planung auf Niveau LP2 HOAI (s.o.)
Fassadenbegrünung	Keine	Qualitative Bewertung des Konzeptes	(Optionales) Konzept zur Fassadenbegrü- nung

Eine Anpassung einzelner Kriterien und ihrer Wertungssystematik auf Basis neuer Erkenntnisse und/oder veränderten (planerischen oder sonstigen) Rahmenbedingungen bleibt für die jeweilige Ausschreibung vorbehalten.

Auswahlprozess

Grundsätzlich soll eine Baukommission aus ausgewählten Fachleuten die Stadtverwaltung bei der Auswahl geeigneter Projekte für die Grundstücksvergabe unterstützen. Es wird eine intensive Vorprüfung notwendig, die mit einem detaillierten Vorprüfbericht Grundlage für die Auswahl wird. Die Struktur des Vorprüfberichts muss sich an den vorgegebenen Kriterien orientieren.

- Wertungskriterien mit Mindestanforderung**
 Diese Kriterien müssen in der Bewerbung in der geforderten Art und Weise dargestellt bzw. nachgewiesen werden (z.T. qualitativ, z.T. quantitativ). Das Auswahlgremium bewertet diese auf Basis des Vorprüfberichts. Teilweise sind Mindestkriterien und Wertungskriterien thematisch deckungsgleich – ein „Übererreichen“ der Mindestkriterien kann/wird bei den entsprechenden Kriterien zu einer verbesserten Bewertung führen.

- Wertungskriterien ohne Mindestanforderung**
 Neben den zwingend einzureichenden Nachweisen und Konzepten für die Kriterien mit Mindestanforderung können auch Aussagen zu den o.g. Kriterien ohne Mindestanforderung Teil der Bewertung werden. Diese fließen positiv in die Bewertung ein, sofern sie Teil der Bewerbung sind.

Eine Gewichtung der Kriterien wird vorgenommen. Alternativ werden sie einer gesamt abwägenden Bewertung unterzogen. Die finale Festlegung hierzu wird in der jeweiligen Ausschreibung vorgenommen. Aufgabe des Gremiums wird sein, die Auswahl auch mit Bezug auf die Erfüllung der Kriterien und ihre Wertungsaspekte transparent und nachvollziehbar zu begründen.

Baukommission

Für die Bewertung der eingegangenen Bewerbungen soll eine Baukommission eingesetzt werden. Diese soll außerdem neben der Auswahl von BewerberInnen auch während der Anhandgabe von Grundstücken weiter beratend tätig sein, um bis zum Vertragsabschluss die Zielerreichung zu kontrollieren und zu begleiten.

Die Verwaltung schlägt eine Besetzung mit folgenden Personen/Fachrichtungen vor:

- Fachexpertise Architektur/Gestaltung, extern
- Fachexpertise Städtebau, extern
- Fachexpertise Landschaftsplanung, extern
- Fachexpertise Energie und nachhaltiges Bauen, extern
- Fachexpertise Soziales und Gesellschaft, intern
- VertreterIn Amt für Stadtplanung und Umwelt
- VertreterIn Amt für Liegenschaften und Geoinformation
- VertreterIn Stabsstelle Entwicklung Hafner

Wichtig: Das Gremium sollte mit dauerhaften Mitgliedern besetzt werden, um eine entsprechende Konsistenz in Beratung und Auswahl zu gewährleisten – die zeitliche Verfügbarkeit der einzelnen Mitglieder sollte zu allen Phasen der Vergabe gewährleistet sein. Zudem muss eine Diskussion auf „Augenhöhe“ zwischen Gremium und Verwaltung gewährleistet sein.

Aufgaben der Baukommission:

- Empfehlung zur Auswahl der fünf TeilnehmerInnen im Interessensbekundungsverfahren
- Bewertung und Empfehlung zur Auswahl der Projekte im Rahmen der eigentlichen Bewerbungsphase
- Beratung/Besprechung der Geschossbauprojekte im Rahmen der Anhandgabe
- Beratung der Verwaltung im Rahmen der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sowie in der Bewerbungsphase

Vorprüfung

Die Vorprüfung im Vorfeld der Auswahl Sitzungen ist wichtiger und wesentlicher Baustein zur Vorbereitung der Entscheidung. Der Vorprüfbericht für das Auswahlgremium muss folgende Bausteine beinhalten:

- *Im Rahmen der Interessensbekundung:* Prüfung der formalen Eignungskriterien sowie kompakte Darstellung der Bewerbungsinhalte zu den Eignungsauswahlkriterien
- Formale Prüfung der Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan und dem Gestaltungsleitfaden
- Prüfung der formalen Kriterien (bspw. Finanzierungsnachweis)
- Wertungskriterien: Komprimierte Darstellung der Erfüllungsgrade (ohne Vorwegnahme Wertung qualitative Kriterien) in verständlicher und vergleichender Form
- Darstellung möglicher zusätzlicher konzeptioneller Bestandteile der Bewerbung (Zusatzinfo/Zusatzkonzepte)

Auswahlverfahren

Im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens findet die Vorauswahl im Rahmen einer Sitzung der Baukommission gemeinsam mit VertreterInnen der Stadtverwaltung statt.

Die Auswahl geeigneter Projekte im eigentlichen Bewerbungsprozess findet im Rahmen einer 1-2 tägigen Vergabesitzung statt. Die Häufigkeit solcher Auswahl-sitzungen richtet sich nach der Zahl der Vergabeabschnitte im entsprechenden Bauabschnitt.

TeilnehmerInnen:

- Baukommission
- VertreterInnen Projektgruppe
- Moderation und VorprüferIn
- Sachverständige zu einzelnen Fachthemen/Fachkriterien

Stimmberechtigt sind die Mitglieder Baukommission, die schlussendlich die Empfehlung zur Auswahl abgeben und fachlich begründen.

Vergabe- verfahren B

**Institutionelle BauherrInnen
als Anlieger**

Rahmenbedingungen und Verfahren

Rahmenbedingungen

Neben den AnkernutzerInnengrundstücken kommt auch den großen Geschosswohnungsbaugrundstücken auf den einzelnen Baufeldern und in den Nachbarschaften eine wichtige funktionale Bedeutung und besondere städtebauliche Prägung zu. Die grundsätzliche Vergabe dieser Grundstücke ähnelt der der AnkernutzerInnengrundstücke daher sehr. Lediglich einige wenige Kriterien entfallen, insbesondere die zu den nachbarschaftlichen Funktionen (Innenhof etc.).

Zielgruppe für diese Grundstücke sind erfahrene institutionelle und gemeinwohlorientierte BauherrInnen, die nachhaltig bezahlbaren Wohnraum herstellen und diesen im Bestand halten.

Verfahren

Bei der Ausschreibung dieser Grundstücke soll ein grundsätzlich zweistufiges Verfahren Anwendung finden. Der eigentlichen Bewerbungsphase soll ein Interessensbekundungsverfahren vorgeschaltet werden. Ziel ist es, die Eignung der BewerberInnen frühzeitig zu prüfen und über Eignungsauswahlkriterien das TeilnehmerInnenfeld pro Grundstück auf max. 5 BewerberInnen zu reduzieren. Da im Rahmen der eigentlichen Bewerbungsphase auch erste Vorplanungen verlangt werden, soll diese Vorauswahl einerseits die Bewertung der eingereichten Bewerbungen für die Bewertungs- und Auswahlgremien handhabbarer halten. Zudem soll die Limitierung der zugelassenen TeilnehmerInnenparteien das Verfahrensrisiko für die BewerberInnen (bspw. durch entstehende Kosten für die Bewerbung) abgrenzbarer machen.

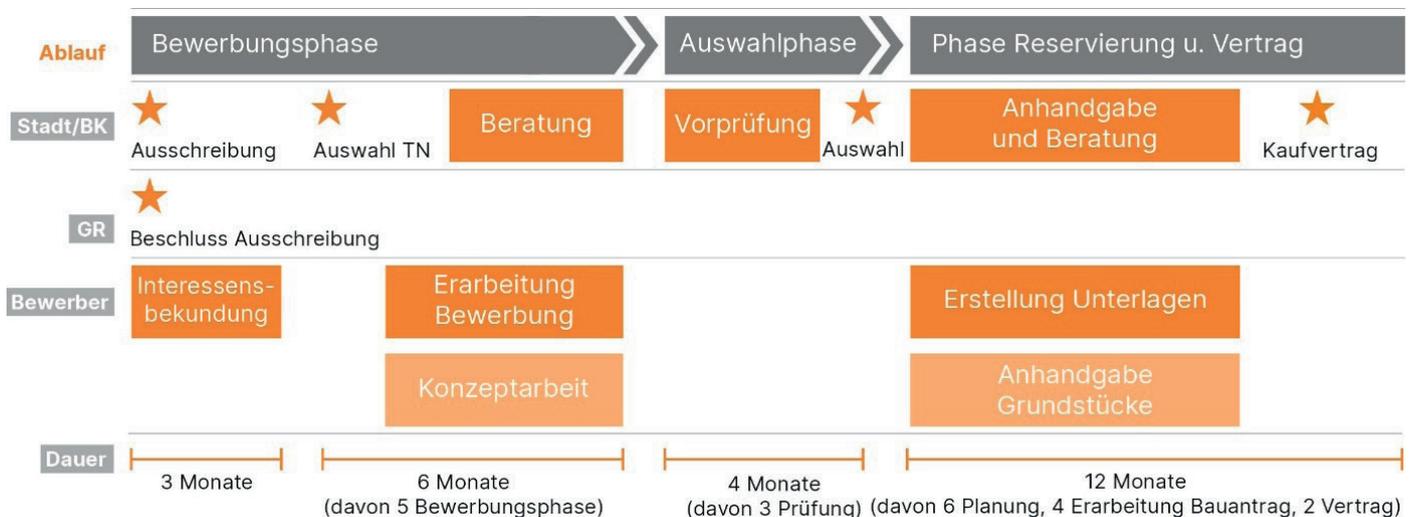


Abbildung: Ablauf Vergabeverfahren Anliegergrundstücke institutionelle BauherrInnen

Mit dem Beschluss der Ausschreibung entscheidet der Gemeinderat, dass und zu welchem Preis und unter welchen Rahmenbedingungen die Grundstücke veräußert werden sollen. Zudem beschließt er über die Verfahrensbedingungen für das Auswahlverfahren. Die Durchführung des Auswahlverfahrens wird der Stadtverwaltung übertragen.

Verfahrensanforderungen

Für einzelnen Phasen im Gesamtverfahren werden folgende Informationen und Unterlagen von den BewerberInnen gefordert:

Interessensbekundungsverfahren

Für die Auswahl des TeilnehmerInnenfeldes sind im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens folgende Unterlagen erforderlich:

- Bankerklärung (Bestätigung, dass die BewerberInnen ein Projekt mit einem zu definierenden Volumen finanzieren kann, exakte Form wird in jeweiliger Ausschreibung vorgegeben)
- Erklärung zu (Mindest-) Umsatz (Gesamtumsatz oder tätigkeitsspezifisch)
- (Mindest-) Referenzen in den Bereichen Geschosswohnungsbau und/oder gemischt-genutzte Gebäude
- (Mindest-) Referenzen für den Bereich nachhaltiges Bauen
- Referenz zu mindestens einem gemeinwohlorientierten* Wohnprojekt, das die Errichtung und langfristige Bestandhaltung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau, die ganz oder teilweise zu einem Mietpreis unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet werden.
- Skizzierung der Projektidee für ein gemeinwohlorientiertes Projekt, das die Errichtung und Bestandhaltung von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau umfasst; dabei müssen mindestens die Vorgaben der jeweils aktuell gültigen und beschlossenen Fassung des Handlungsprogramms Wohnen erfüllt sein.

Von dem Interessensbekundungsverfahren insgesamt oder den vorgenannten Anforderungen kann in begründeten Ausnahmefällen ganz oder teilweise abgesehen werden. Von der Referenz zu einem gemeinwohlorientierten* Wohnprojekt wird bei einzelnen Baugrundstücken abgesehen, auf denen insbesondere Eigentumswohnungen zur Erfüllung der Optionsrechte von AlteigentümerInnen im Entwicklungsbereich entstehen sollen.

**Unter Gemeinwohlorientierung von Wohnbauprojekten versteht die Stadt Konstanz insbesondere solche Projekte, die Spekulationsfreiheit, langfristige Bestandhaltung, langfristige Mietpreisbindungen sowie hohe Anteile geförderter und zielgruppengebundener Wohnflächen miteinander verbinden. Ebenso sind positive gesellschaftliche und stadtfunktionale Wirkungen in die Nachbarschaften (bspw. über Gemeinschaftsangebote) Merkmal solcher Projekte. Ziel dieser Projekte sollte der gesellschaftliche Nutzen, hier also die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum und der langfristigen Sicherung ebendieses sein. Projekte mit einem überwiegenden Fokus auf wirtschaftliche Gewinne entsprechen nicht dieser Definition.*

Bewerbungsphase

Abgabe von:

- Obligatorische Daten/Informationen für Prüfung (siehe Punkt „Kriterien“)
- Fertiges architektonisches Konzept auf ein spezifisches Grundstück (entsprechend ca. Leistungsphase 2)
- Grundrisse (vsl. im Maßstab 1:200/1:250)
- Physisches Modell (vsl. im Maßstab 1:200/1:250) als Einsatzmodell für Gesamtbaufeld
- 3D-Rendering
- Grobkonzept Freiflächen (vsl. im Maßstab 1:200/1:250)
- Überschlägige Flächenbilanz Gebäude (inkl. Anteile der Preissegmente)
- Aufstellungsplanung PV-Flächen auf dem Dach
- Mengennachweise für den Anteil nachwachsender Rohstoffe am Gebäude (auf Basis vorgegebener Nachweistabelle)
- Nachweis zum flächeneffizienten Bauen über vorgegebene Nachweistabelle
- Darstellung und Beschreibung mind. 3 Referenzprojekte
- Belastbarer Finanzierungsnachweis (exakte Form wird in jeweiliger Ausschreibung vorgegeben)

in noch zu definierendem Plan-/Darstellungsformat.

Optional (siehe Wertungskriterien) können folgende Unterlagen abgegeben werden, die sich positiv auf die Bewertung der Projekte auswirken können:

- Betriebskonzept für soziale Angebote im Gebäude
- Aufstellungsplanung PV-Flächen an der Fassade
- Konzept zum zirkulären Bauen
- Konzept zur Fassadenbegrünung

Reservierungsphase

Regelmäßige Vorlage und Beratung der konzeptionellen Weiterentwicklung mit der Baukommission (mind. 2 Termine).

Kriterien

Mindestvoraussetzung für die Bewerbungen sind die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan und sonstiger Regelwerke (bspw. kommunale Vorgaben zu Gebäudeenergiestandards) sowie die Umsetzung der städtebaulichen Ziele, die in der Ausschreibung der jeweiligen Grundstücke festgelegt werden (bspw. Mindestanteile geförderter Wohnraum, Mindestziele nachhaltiges Bauen etc.).

Interessensbekundungsverfahren

Eine grundsätzliche Zulassung zum weiteren Bewerbungsverfahren wird über die nachzuweisenden **Eignungskriterien bzw. Zulassungskriterien** (s.o.) geprüft.

Je nach Marktlage kann der TeilnehmerInnenkreis bereits im Interessensbekundungsverfahren auf z. B. fünf TeilnehmerInnen begrenzt werden. Hierzu werden geeignete Eignungsauswahlkriterien angelegt (z. B. Referenzen in den Bereichen Geschosswohnungsbau, gemischt-genutzte Gebäude, nachhaltiges Bauen, Errichtung und Bestandshaltung von preisgedämpften Wohnungen).

Bewerbungskriterien

Im Rahmen des eigentlichen Bewerbungsverfahrens im verbliebenen Kreis der BewerberInnen finden die folgende Bewertungskriterien Anwendung (Vergabe zum Festpreis, s.o.). Diese werden im Vorfeld der jeweiligen Vergabe mit einer passenden Gewichtung versehen oder alternativ einer gesamt abwägenden Bewertung unterzogen (finale Festlegung hierzu in der jeweiligen Ausschreibung):

Kriterium	Mindestanforderung	Wertung von:	Bewertungsgrundlage
Städtebaulich-architektonische Kriterien			
Architektur und Gestaltung			
Architektonische Qualität	Zentrale Elemente des Gestaltungsleitfadens (wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)	Offenheit der Erdgeschosszone, Fassadenwirkung, gestalterische Vielfalt	Vorplanung auf Niveau LP 2 HOAI (s.o.)

Kriterium	Mindestanforderung	Wertung von:	Bewertungsgrundlage
Soziale Kriterien			
Segmentierung			
Anteil geförderter Wohnraum	Mindestflächenanteil: Ableitung aus HaProWo <i>(wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)</i>	Anteil geförderter Wohnungsbau an Gesamtwohnfläche	Überschlägige Flächenbilanz Gebäude
Anteil preisgedämpfter Wohnraum	Mindestflächenanteil: Ableitung aus HaProWo <i>(wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)</i>	Anteil preisgedämpfter Wohnungsbau an Gesamtwohnfläche	Überschlägige Flächenbilanz Gebäude
Soziale/Nachbarschaftskonzepte			
Sozialer Mehrwert im Gebäude	Keine	Mehrwert für die BewohnerInnen, insbesondere durch Gemeinschaftsräume, -flächen und -nutzungen	(Optionales) Betriebskonzept
NutzerInnenvielfalt, Mehrgenerationenfähigkeit	Keine	Vielfalt der Wohnungstypologien und Ausrichtung auf Bedarfe des Mehrgenerationenwohnens	Vorplanung auf Niveau LP 2 HOAI (s.o.)
Ökologische und Klimaschutzkriterien			
Energieerzeugung			
Solarisierung	Mindestanforderung <i>(wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)</i>	Anteil an der Brutto-Dachfläche	Aufstellungsplanung PV-Flächen
Hinweis: Von der Mindestanforderung der Dach-Solarisierung kann abgewichen werden, wenn die PV-Flächen, die dort verloren gehen, im Verhältnis 2:1 auf der Fassade ersetzt werden. Hierfür ist (optional) eine Planung zur PV-Belegung auf der Fassade einzureichen.			

Kriterium	Mindestanforderung	Wertung von:	Bewertungsgrundlage
Nachhaltiges Bauen			
Anteil nachwachsender Rohstoffe (NaWaRo)	Mindestmenge 50 kg NaWaRo pro Quadratmeter Nettowohnfläche	Anteil nachwachsender Rohstoffe bezogen auf die Baumasse (ab Bodenplatte)	Mengennachweise nach Planungen (entsprechend vorgegebener Nachweistabelle)
Verzicht auf Keller	Keine	Kellergeschoss ja/nein (positive Wertung bei Verzicht auf Keller)	Vorplanung auf Niveau LP 2 HOAI (s.o.)
Zirkuläres Bauen	Keine	Wiederverwendung von gebrauchten Materialien und Wiederverwendbarkeit der eingesetzten Materialien	(Optionales) Konzept für zirkuläres Bauen
Flächeneffizientes Bauen	Max. 35 qm BGF/Kopf	Flächenkennwerte qm/Kopf und GFZ	Nachweis über vorgegebene Nachweistabelle auf Basis der Grundrisse
Ökologische Qualitäten			
Dachbegrünung	Mindestvorgaben Bebauungsplan	Anteil der Brutto-Dachfläche (bei vorgegebener Mindestsubstratdicke)	Nachweis über Vorplanung auf Niveau LP2 HOAI (s.o.)
Fassadenbegrünung	Keine	Qualitative Bewertung des Konzeptes	(Optionales) Konzept zur Fassadenbegrünung

Eine Anpassung einzelner Kriterien und ihrer Wertungssystematik auf Basis neuer Erkenntnisse und/oder veränderten (planerischen oder sonstigen) Rahmenbedingungen bleibt für die jeweilige Ausschreibung vorbehalten.

Auswahlprozess

Grundsätzlich soll eine Baukommission aus ausgewählten Fachleuten die Stadtverwaltung bei der Auswahl geeigneter Projekte für die Grundstücksvergabe unterstützen.

Es wird eine intensive Vorprüfung notwendig, die mit einem detaillierten Vorprüfbericht Grundlage für die Auswahl wird. Die Struktur des Vorprüfberichts muss sich an den vorgegebenen Kriterien orientieren.

- **Wertungskriterien mit Mindestanforderung**
Diese Kriterien müssen in der Bewerbung in der geforderten Art und Weise dargestellt bzw. nachgewiesen werden (z.T. qualitativ, z.T. quantitativ). Das Auswahlgremium bewertet diese auf Basis des Vorprüfberichts. Teilweise sind Mindestkriterien und Wertungskriterien thematisch deckungsgleich – ein „Übererreichen“ der Mindestkriterien kann/wird bei den entsprechenden Kriterien zu einer verbesserten Bewertung führen.
- **Wertungskriterien ohne Mindestanforderung**
Neben den zwingend einzureichenden Nachweisen und Konzepten für die Kriterien mit Mindestanforderung können auch Aussagen zu den o.g. Kriterien ohne Mindestanforderung Teil der Bewerbung werden. Diese fließen positiv in die Bewertung ein, sofern sie Teil der Bewerbung sind.

Eine Gewichtung der Kriterien wird vorgenommen. Alternativ werden sie einer gesamt abwägenden Bewertung unterzogen. Die finale Festlegung hierzu wird in der jeweiligen Ausschreibung vorgenommen. Aufgabe des Gremiums wird sein, die Auswahl auch mit Bezug auf die Erfüllung der Kriterien und ihre Wertungsaspekte transparent und nachvollziehbar zu begründen.

Baukommission

Für die Bewertung der eingegangenen Bewerbungen soll eine Baukommission eingesetzt werden. Diese soll außerdem neben der Auswahl von BewerberInnen auch während der Anhandgabe von Grundstücken

weiter beratend tätig sein, um bis zum Vertragsabschluss die Zielerreichung zu kontrollieren und zu begleiten.

Die Verwaltung schlägt eine Besetzung mit folgenden Personen/Fachrichtungen vor:

- Fachexpertise Architektur/Gestaltung, extern
- Fachexpertise Städtebau, extern
- Fachexpertise Landschaftsplanung, extern
- Fachexpertise Energie und nachhaltiges Bauen, extern
- Fachexpertise Soziales und Gesellschaft, intern
- VertreterIn Amt für Stadtplanung und Umwelt
- VertreterIn Amt für Liegenschaften und Geoinformation
- VertreterIn Stabsstelle Entwicklung Hafner

Wichtig: Das Gremium sollte mit dauerhaften Mitgliedern besetzt werden, um eine entsprechende Konsistenz in Beratung und Auswahl zu gewährleisten – die zeitliche Verfügbarkeit der einzelnen Mitglieder sollte zu allen Phasen der Vergabe gewährleistet sein. Zudem muss eine Diskussion auf „Augenhöhe“ zwischen Gremium und Verwaltung gewährleistet sein.

Aufgaben der Baukommission:

- Empfehlung zur Auswahl der fünf TeilnehmerInnen im Interessensbekundungsverfahren
- Bewertung und Empfehlung zur Auswahl der Projekte im Rahmen der eigentlichen Bewerbungsphase
- Beratung/Besprechung der Geschossbauprojekte im Rahmen der Anhandgabe
- Beratung der Verwaltung im Rahmen der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sowie in der Bewerbungsphase

Vorprüfung

Die Vorprüfung im Vorfeld der Auswahl Sitzungen ist wichtiger und wesentlicher Baustein zur Vorbereitung der Entscheidung. Der Vorprüfbericht für das Auswahlgremium muss folgende Bausteine beinhalten:

- *Im Rahmen der Interessensbekundung:* Prüfung der formalen Eignungskriterien sowie kompakte Darstellung der Bewerbungsinhalte zu den Eignungsauswahlkriterien
- Formale Prüfung der Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan und dem Gestaltungsleitfaden
- Prüfung der formalen Kriterien (bspw. Finanzierungsnachweis)
- Wertungskriterien: Komprimierte Darstellung der Erfüllungsgrade (ohne Vorwegnahme Wertung qualitative Kriterien) in verständlicher und vergleichender Form
- Darstellung möglicher zusätzlicher konzeptioneller Bestandteile der Bewerbung (Zusatzinfo/Zusatzkonzepte)

Auswahlverfahren

Im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens findet die Vorauswahl im Rahmen einer Sitzung der Baukommission gemeinsam mit VertreterInnen der Stadtverwaltung statt.

Die Auswahl geeigneter Projekte im eigentlichen Bewerbungsprozess findet im Rahmen einer 1-2 tägigen Vergabesitzung statt. Die Häufigkeit solcher Auswahl Sitzungen richtet sich nach der Zahl der Vergabeabschnitte im entsprechenden Bauabschnitt.

TeilnehmerInnen:

- Baukommission
- VertreterInnen Projektgruppe
- Moderation und VorprüferIn
- Sachverständige zu einzelnen Fachthemen/Fachkriterien

Stimmberechtigt sind die Mitglieder Baukommission, die schlussendlich die Empfehlung zur Auswahl abgeben und fachlich begründen.

Vergabe- verfahren C

Baugruppen

Rahmenbedingungen und Verfahren

Rahmenbedingungen

Baugruppen als Gemeinschaft von SelbstnutzerInnen erfüllen einen wichtigen Baustein für die auch langfristige Sicherung von Wohnraum in Konstanz. Diesen Gruppen soll am Hafner gesondert die Möglichkeit eingeräumt werden, ihre Konzepte zur selbstgenutzten Wohnraumversorgung zu verwirklichen. Da sie in der Regel aufgrund fehlender Erfahrungshintergründe nicht mit institutionellen BauherrInnen in einen fairen Wettbewerb treten können, sollen einzelne kleine und größere Geschosswohnungsbaugrundstücke diesen Baugruppen spezifisch zur Verfügung gestellt werden.

Verfahren

Die Zweistufigkeit der Auswahlverfahren A und B finden hier keine Anwendung. In der Regel fehlt Baugruppen die Erfahrung und Routine in der Projektierung und Durchführung solcher Vorhaben. Daher soll der Einstieg in das Verfahren auch direkter erfolgen. Formale Eignungskriterien werden dann direkt in der Bewerbungsphase abgeprüft. Das Verfahren zur Vergabe dieser Grundstücke wird entsprechend folgendermaßen ablaufen:



Abbildung: Ablauf Vergabeverfahren Baugruppengrundstücke

Mit dem Beschluss der Ausschreibung entscheidet der Gemeinderat, dass und zu welchem Preis und unter welchen Rahmenbedingungen die Grundstücke veräußert werden sollen. Zudem beschließt er über die Verfahrensbedingungen für das Auswahlverfahren. Die Durchführung des Auswahlverfahrens wird der Stadtverwaltung übertragen.

Verfahrensanforderungen

Für einzelnen Phasen im Gesamtverfahren werden folgende Informationen und Unterlagen von den BewerberInnen gefordert:

Bewerbungsphase

Abgabe von:

- Obligatorische Daten/Informationen für Prüfung (siehe Punkt „Kriterien“)
- Fertiges architektonisches Konzept auf ein spezifisches Grundstück (entsprechend ca. Leistungsphase 2)
- Grundrisse (vsl. im Maßstab 1:200/1:250)
- Physisches Modell (vsl. im Maßstab 1:200/1:250) als Einsatzmodell für Gesamtbaufeld
- 3D-Rendering
- Grobkonzept Freiflächen (vsl. im Maßstab 1:200/1:250)
- Überschlägige Flächenbilanz Gebäude (inkl. Anteile der Preissegmente)
- Aufstellungsplanung PV-Flächen auf dem Dach
- Mengennachweise für den Anteil nachwachsender Rohstoffe am Gebäude (auf Basis vorgegebener Nachweistabelle)
- Nachweis zum flächeneffizienten Bauen über vorgegebene Nachweistabelle
- Darstellung des Anteils von Wohnungen für Familien mit Kindern
- Darstellung des Beitrags zur Stadtgesellschaft durch berufliche und/oder ehrenamtliche Tätigkeiten der BewerberInnen

- Belastbarer Finanzierungsnachweis (exakte Form wird in jeweiliger Ausschreibung vorgegeben)

in noch zu definierendem Plan-/Darstellungsformat.

Optional (siehe Wertungskriterien) können folgende Unterlagen abgegeben werden, die sich positiv auf die Bewertung der Projekte auswirken können:

- Betriebskonzept für soziale Angebote im Gebäude
- Betriebskonzept für soziale Angebote für die Nachbarschaft im Quartier
- Aufstellungsplanung PV-Flächen an der Fassade
- Konzept zum zirkulären Bauen
- Konzept zur Fassadenbegrünung

Eine grundsätzliche Zulassung zum Bewerbungsverfahren wird über die nachzuweisenden **Eignungskriterien bzw. Zulassungskriterien** geprüft:

- Nachweis, dass mind. 1/3 der geplanten Mitglieder bereits Teil der BewerberInnengruppe sind
- Nachweis zur Organisations-/Rechtsform zur langfristigen Verhinderung von Wohnraumspekulation
- Nachweis Projektsteuerung (inkl. Referenzen)

Reservierungsphase

Regelmäßige Vorlage und Beratung der konzeptionellen Weiterentwicklung mit der Baukommission (mind. 2 Termine).

Kriterien

Mindestvoraussetzung für die Bewerbungen sind die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan und sonstiger Regelwerke (bspw. kommunale Vorgaben zu Gebäudeenergiestandards) sowie die Umsetzung der städtebaulichen Ziele, die in der Ausschreibung der jeweiligen Grundstücke festgelegt werden (bspw. Mindestanteile geförderter Wohnraum, Mindestziele nachhaltiges Bauen etc.).

Ziel ist nicht nur, Baugruppen die Möglichkeit zur Verwirklichung ihrer Wohnbauprojekte zu geben und damit auch im Geschosswohnungsbau selbstgenutzten Wohnraum herzustellen. Dieser Wohnraum soll auch langfristig der Spekulation entzogen werden. Daher werden von den BewerberInnengruppen Organisationsformen verlangt, die eine Weiterveräußerung und damit Spekulation von Wohnraum langfristig verhindern (bspw. Genossenschaft, Miethäusersyndikat etc.). Klassische WohneigentümerInnengemeinschaften sind damit ausgeschlossen.

Bewerbungskriterien

Im Rahmen des eigentlichen Bewerbungsverfahrens im verbliebenen Kreis der BewerberInnen finden die folgende Bewertungskriterien Anwendung (Vergabe zum Festpreis, s.o.). Diese werden im Vorfeld der jeweiligen Vergabe mit einer passenden Gewichtung versehen oder alternativ einer gesamt abwägenden Bewertung unterzogen (finale Festlegung hierzu in der jeweiligen Ausschreibung):

Kriterium	Mindestanforderung	Wertung von:	Bewertungsgrundlage
Städtebaulich-architektonische Kriterien			
Architektur und Gestaltung			
Architektonische Qualität	Zentrale Elemente des Gestaltungsleitfadens (wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)	Offenheit der Erdgeschosszone, Fassadenwirkung, gestalterische Vielfalt	Vorplanung auf Niveau LP 2 HOAI (s.o.)
Soziale Kriterien			
Segmentierung			
Anteil geförderter Wohnraum	Mindestflächenanteil: Ableitung aus HaProWo (wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)	Anteil geförderter Wohnungsbau an Gesamtwohnfläche	Überschlägige Flächenbilanz Gebäude

Kriterium	Mindestanforderung	Wertung von:	Bewertungsgrundlage
Anteil preisgedämpfter Wohnraum	Mindestflächenanteil: Ableitung aus HaProWo (wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)	Anteil preisgedämpfter Wohnungsbau an Gesamtwohnfläche	Überschlägige Flächenbilanz Gebäude
Soziales/Nachbarschaftskonzepte			
Sozialer Mehrwert im Gebäude	Keine	Mehrwert für die Be- wohnerInnen, insbe- sondere durch Gemein- schaftsräume, -flächen und -nutzungen	(Optionales) Betriebskonzept
Sozialer Mehrwert für die Nachbarschaft im Quartier	Keine	Mehrwert für die Quartiersgemeinschaft	(Optionales) Betriebskonzept
NutzerInnenvielfalt, Mehrgenerationenfä- higkeit	Keine	Vielfalt der Wohnungs- typologien und Aus- richtung auf Bedarfe des Mehrgeneratio- nenwohnens	Vorplanung auf Niveau LP 2 HOAI (s.o.)
Anteil Familien	Mindestanteil Wohnungen für Familien mit Kindern 30%	Anteil Wohnungen für Familien mit Kindern	Darstellung über Woh- nungsbilanzierung auf Basis Vorplanung auf Niveau LP2 HOAI (s.o.)
Beitrag zur Stadtgesellschaft	Keine	Beitrag zur Stadtge- sellschaft durch beruf- liche und/oder ehren- amtliche Tätigkeiten der BewerberInnen	Darstellung relevanter Tätigkeiten der Gruppenmitglieder
Ökologische und Klimaschutzkriterien			
Energieerzeugung			
Solarisierung	Mindestanforderung (wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)	Anteil an der Brutto-Dachfläche	Aufstellungsplanung PV-Flächen
Hinweis: Von der Mindestanforderung der Dach-Solarisierung kann abgewichen werden, wenn die PV-Flächen, die dort verloren gehen, im Verhältnis 2:1 auf der Fassade ersetzt werden. Hierfür ist (optional) eine Planung zur PV-Belegung auf der Fassade einzureichen.			

Kriterium	Mindestanforderung	Wertung von:	Bewertungsgrundlage
Nachhaltiges Bauen			
Anteil nachwachsender Rohstoffe (NaWaRo)	Mindestmenge 50 kg NaWaRo pro Quadratmeter Nettowohnfläche	Anteil nachwachsender Rohstoffe bezogen auf die Baumasse (ab Bodenplatte)	Mengennachweise nach Planungen (entsprechend vorgegebener Nachweistabelle)
Verzicht auf Keller	Keine	Kellergeschoss ja/nein (positive Wertung bei Verzicht auf Keller)	Vorplanung auf Niveau LP 2 HOAI (s.o.)
Zirkuläres Bauen	Keine	Wiederverwendung von gebrauchten Materialien und Wiederverwendbarkeit der eingesetzten Materialien	(Optionales) Konzept für zirkuläres Bauen
Flächeneffizientes Bauen	Max. 35 qm BGF/Kopf	Flächenkennwerte qm/Kopf und GFZ	Nachweis über vorgegebene Nachweistabelle auf Basis der Grundrisse
Ökologische Qualitäten			
Dachbegrünung	Mindestvorgaben Bebauungsplan	Anteil der Brutto-Dachfläche (bei vorgegebener Mindestsubstratdicke)	Nachweis über Vorplanung auf Niveau LP2 HOAI (s.o.)
Fassadenbegrünung	Keine	Qualitative Bewertung des Konzeptes	(Optionales) Konzept zur Fassadenbegrünung

Eine Anpassung einzelner Kriterien und ihrer Wertungssystematik auf Basis neuer Erkenntnisse und/oder veränderten (planerischen oder sonstigen) Rahmenbedingungen bleibt für die jeweilige Ausschreibung vorbehalten.

Auswahlprozess

Grundsätzlich soll eine Baukommission aus ausgewählten Fachleuten die Stadtverwaltung bei der Auswahl geeigneter Projekte für die Grundstücksvergabe unterstützen.

Es wird eine intensive Vorprüfung notwendig, die mit einem detaillierten Vorprüfbericht Grundlage für die Auswahl wird. Die Struktur des Vorprüfberichts muss sich an den vorgegebenen Kriterien orientieren.

- **Wertungskriterien mit Mindestanforderung**
Diese Kriterien müssen in der Bewerbung in der geforderten Art und Weise dargestellt bzw. nachgewiesen werden (z.T. qualitativ, z.T. quantitativ). Das Auswahlgremium bewertet diese auf Basis des Vorprüfberichts. Teilweise sind Mindestkriterien und Wertungskriterien thematisch deckungsgleich – ein „Übererreichen“ der Mindestkriterien kann/wird bei den entsprechenden Kriterien zu einer verbesserten Bewertung führen.
- **Wertungskriterien ohne Mindestanforderung**
Neben den zwingend einzureichenden Nachweisen und Konzepten für die Kriterien mit Mindestanforderung können auch Aussagen zu den o.g. Kriterien ohne Mindestanforderung Teil der Bewerbung werden. Diese fließen positiv in die Bewertung ein, sofern sie Teil der Bewerbung sind.

Eine Gewichtung der Kriterien wird vorgenommen. Alternativ werden sie einer gesamt abwägenden Bewertung unterzogen. Die finale Festlegung hierzu wird in der jeweiligen Ausschreibung vorgenommen. Aufgabe des Gremiums wird sein, die Auswahl auch mit Bezug auf die Erfüllung der Kriterien und ihre Wertungsaspekte transparent und nachvollziehbar zu begründen.

Baukommission

Für die Bewertung der eingegangenen Bewerbungen soll eine Baukommission eingesetzt werden. Diese soll außerdem neben der Auswahl von BewerberInnen auch während der Anhandgabe von Grundstücken weiter beratend tätig sein, um bis zum Vertrags-

abschluss die Zielerreichung zu kontrollieren und zu begleiten.

Die Verwaltung schlägt eine Besetzung mit folgenden Personen/Fachrichtungen vor:

- Fachexpertise Architektur/Gestaltung, extern
- Fachexpertise Städtebau, extern
- Fachexpertise Landschaftsplanung, extern
- Fachexpertise Energie und nachhaltiges Bauen, extern
- Fachexpertise Soziales und Gesellschaft, intern
- VertreterIn Amt für Stadtplanung und Umwelt
- VertreterIn Amt für Liegenschaften und Geoinformation
- VertreterIn Stabsstelle Entwicklung Hafner

Wichtig: Das Gremium sollte mit dauerhaften Mitgliedern besetzt werden, um eine entsprechende Konsistenz in Beratung und Auswahl zu gewährleisten – die zeitliche Verfügbarkeit der einzelnen Mitglieder sollte zu allen Phasen der Vergabe gewährleistet sein. Zudem muss eine Diskussion auf „Augenhöhe“ zwischen Gremium und Verwaltung gewährleistet sein.

Aufgaben der Baukommission:

- Bewertung und Empfehlung zur Auswahl der Projekte im Rahmen der eigentlichen Bewerbungsphase
- Beratung/Besprechung der Geschossbauprojekte im Rahmen der Anhandgabe
- Beratung der Verwaltung im Rahmen der Erstellung der Ausschreibungsunterlagen sowie in der Bewerbungsphase

Vorprüfung

Die Vorprüfung im Vorfeld der Auswahl Sitzungen ist wichtiger und wesentlicher Baustein zur Vorbereitung der Entscheidung. Der Vorprüfbericht für das Auswahlgremium muss folgende Bausteine beinhalten:

- Formale Prüfung der Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan und dem Gestaltungsleitfaden
- Prüfung der formalen Kriterien (bspw. Finanzierungsnachweis)
- Wertungskriterien: Komprimierte Darstellung der Erfüllungsgrade (ohne Vorwegnahme Wertung qualitative Kriterien) in verständlicher und vergleichender Form
- Darstellung möglicher zusätzlicher konzeptioneller Bestandteile der Bewerbung (Zusatzinfo/Zusatzkonzepte)

Auswahlverfahren

Im Rahmen des Interessensbekundungsverfahrens findet die Vorauswahl im Rahmen einer Sitzung der Baukommission gemeinsam mit VertreterInnen der Stadtverwaltung statt.

Die Auswahl geeigneter Projekte im eigentlichen Bewerbungsprozess findet im Rahmen einer 1-2 tägigen Vergabesitzung statt. Die Häufigkeit solcher Auswahl Sitzungen richtet sich nach der Zahl der Vergabeabschnitte im entsprechenden Bauabschnitt.

TeilnehmerInnen:

- Baukommission
- VertreterInnen Projektgruppe
- Moderation und VorprüferIn
- Sachverständige zu einzelnen Fachthemen/Fachkriterien

Stimmberechtigt sind die Mitglieder Baukommission, die schlussendlich die Empfehlung zur Auswahl abgeben und fachlich begründen.

Vergabe- verfahren D

SelbstnutzerInnen

Rahmenbedingungen und Verfahren

Rahmenbedingungen

Die Town- und Reihenhaushausgrundstücke sollen in der Zielrichtung als 1- bis 2-Familienhäuser in selbstgenutztem Wohneigentum vergeben werden. Bei dieser BewerberInnengruppe können keine Vorerfahrungen in der Entwicklung solcher Bauprojekte vorausgesetzt werden. Daher sollen diese Grundstücke besonders niedrigschwellig vergeben werden.

Zielgruppe dieser Grundstücke sind vor allem Familien und kleine Mehrgenerationenprojekte. Die Grundstücke sollen ausschließlich an SelbstnutzerInnen vergeben werden, auch auf diesen Parzellen soll Spekulation mit Wohnraum langfristig verhindert werden. Im Rahmen der Bewerbung können BewerberInnen bis zu drei Grundstücke mit Prioritätenreihenfolge angeben.

Verfahren

Die Zweistufigkeit der Auswahlverfahren A und B finden auch hier keine Anwendung. In der Regel fehlt SelbstnutzerInnen die Erfahrung und Routine in der Projektierung und Durchführung solcher Vorhaben. Eignungskriterien werden direkt im eigentlichen Bewerbungsprozess abgeprüft. Der Verfahrensablauf ist auch in den zeitlichen Korridoren vergleichbar mit dem der Verfahrenstyps C (Baugruppen):



Abbildung: Ablauf Vergabeverfahren Grundstücke SelbstnutzerInnen

Mit dem Beschluss der Ausschreibung entscheidet der Gemeinderat, dass und zu welchem Preis und unter welchen Rahmenbedingungen die Grundstücke veräußert werden sollen. Zudem beschließt er über die Verfahrensbedingungen für das Auswahlverfahren. Die Durchführung des Auswahlverfahrens wird der Stadtverwaltung übertragen.

Verfahrens anforderungen

Für einzelnen Phasen im Gesamtverfahren werden folgende Informationen und Unterlagen von den BewerberInnen gefordert:

Bewerbungsphase

Abgabe einer Projektskizze mit:

- Bankerklärung bzw. Finanzierungsnachweis (exakte Form wird in jeweiliger Ausschreibung vorgegeben)
- Nachweis der Zielgruppeneignung (Familien und Mehrgenerationenprojekte)
- Obligatorische Daten/Informationen für Prüfung (siehe Punkt „Kriterien“)
- Beschreibung der architektonischen Grundidee
- Benennung des gewünschten Architekturbüros mit Erklärung Beauftragungsabsicht inkl. Abgabe von mind. 3 vergleichbaren Referenzprojekten in Holzbau
- Beschreibung der Motivation für Bauherrenschaft im Gebiet
- Angabe von bis zu drei Ziel-/Wunschgrundstücken mit Prioritäten-Rangfolge

in noch zu definierendem Plan-/Darstellungsformat.

Reservierungsphase

Regelmäßige Vorlage und Beratung der konzeptionellen Weiterentwicklung mit dem Verwaltungsgremium (mind. 2 Termine).

Kriterien

Mindestvoraussetzung für die Bewerbungen sind die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan und sonstiger Regelwerke (bspw. kommunale Vorgaben zu Gebäudeenergiestandards) sowie die Umsetzung der städtebaulichen Ziele, die in der Ausschreibung der jeweiligen Grundstücke festgelegt werden (bspw. Mindestanteile geförderter Wohnraum, Mindestziele nachhaltiges Bauen etc.).

Bewertungskriterien

Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens im Kreis der BewerberInnen finden die folgende Bewertungskriterien Anwendung (Vergabe zum Festpreis, s.o.). Im Vergleich zu den anderen Vergabeverfahren können diese Kriterien im Rahmen der Bewerbung aufgrund der größeren konzeptionellen Unschärfe nicht so detailliert abgeprüft werden. Im Rahmen der Anhandgabephase ist die Einhaltung der Mindestvorgabe dann detailliert nachzuweisen. Die Kriterien werden im Vorfeld der jeweiligen Vergabe mit einer passenden Gewichtung versehen oder alternativ einer gesamt abwägenden Bewertung unterzogen (finale Festlegung hierzu in der jeweiligen Ausschreibung):

Kriterium	Mindestanforderung	Wertung von:	Bewertungsgrundlage
Städtebaulich-architektonische Kriterien			
Architektur und Gestaltung			
Architektonische Qualität	Zentrale Elemente des Gestaltungsleitfadens (wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)	Offenheit der Erdgeschosszone, Fassadenwirkung, gestalterische Vielfalt	Vorplanung auf Niveau LP 2 HOAI (s.o.)
Soziale Kriterien			
Soziales/Nachbarschaftskonzepte			
Familien	Mind. vierköpfige Familie pro Parzelle	Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum für Familien	Darstellung der Mitglieder und späteren BewohnerInnen der BewerberInnenpartei
Beitrag zur Stadtgesellschaft	Keine	Beitrag zur Stadtgesellschaft durch berufliche und/oder ehrenamtliche Tätigkeiten der BewerberInnen	Darstellung relevanter Tätigkeiten der Gruppenmitglieder
NutzerInnenvielfalt, Mehrgenerationenfähigkeit	Keine	Diversität der Altersstruktur der BewerberInnengruppe	Darstellung der Altersstruktur der BewerberInnenpartei
Ökologische und Klimaschutzkriterien			
Energieerzeugung			
Solarisierung	Mindestanforderung (wird im Einzelnen in der Ausschreibung definiert)	Anteil an der Brutto-Dachfläche	Aufstellungsplanung PV-Flächen
Hinweis: Von der Mindestanforderung der Dach-Solarisierung kann abgewichen werden, wenn die PV-Flächen, die dort verloren gehen, im Verhältnis 2:1 auf der Fassade ersetzt werden. Hierfür ist (optional) eine Planung zur PV-Belegung auf der Fassade einzureichen.			

Kriterium	Mindestanforderung	Wertung von:	Bewertungsgrundlage
Nachhaltiges Bauen			
Anteil nachwachsender Rohstoffe (NaWaRo)	Mindestmenge 50 kg NaWaRo pro Quadratmeter Nettowohnfläche	Anteil nachwachsender Rohstoffe bezogen auf die Baumasse (ab Bodenplatte)	Mengennachweise nach Planungen (entsprechend vorgegebener Nachweistabelle)
Verzicht auf Keller	Keine	Kellergeschoss ja/nein (positive Wertung bei Verzicht auf Keller)	Vorplanung auf Niveau LP 2 HOAI (s.o.)
Zirkuläres Bauen	Keine	Wiederverwendung von gebrauchten Materialien und Wiederverwendbarkeit der eingesetzten Materialien	(Optionales) Konzept für zirkuläres Bauen
Flächeneffizientes Bauen	Max. 35 qm BGF/Kopf	Flächenkennwerte qm/Kopf und GFZ	Nachweis über vorgegebene Nachweistabelle auf Basis der Grundrisse
Ökologische Qualitäten			
Dachbegrünung	Mindestvorgaben Bebauungsplan	Anteil der Brutto-Dachfläche (bei vorgegebener Mindestsubstratdicke)	Nachweis über Vorplanung auf Niveau LP2 HOAI (s.o.)
Fassadenbegrünung	Keine	Qualitative Bewertung des Konzeptes	(Optionales) Konzept zur Fassadenbegrünung

Eine Anpassung einzelner Kriterien und ihrer Wertungssystematik auf Basis neuer Erkenntnisse und/oder veränderten (planerischen oder sonstigen) Rahmenbedingungen bleibt für die jeweilige Ausschreibung vorbehalten.

Auswahlprozess

Es wird eine intensive Vorprüfung notwendig, die mit einem Vorprüfbericht Grundlage für die Auswahl wird. Die Struktur des Vorprüfberichts muss sich an den vorgegebenen Kriterien orientieren.

- **Wertungskriterien mit Mindestanforderung**
Diese Kriterien müssen in der Bewerbung in der geforderten Art und Weise dargestellt bzw. nachgewiesen werden (z.T. qualitativ, z.T. quantitativ). Das Auswahlgremium bewertet diese auf Basis des Vorprüfberichts. Teilweise sind Mindestkriterien und Wertungskriterien thematisch deckungsgleich – ein „Übererreichen“ der Mindestkriterien kann/wird bei den entsprechenden Kriterien zu einer verbesserten Bewertung führen.
- **Wertungskriterien ohne Mindestanforderung**
Neben den zwingend einzureichenden Nachweisen und Konzepten für die Kriterien mit Mindestanforderung können auch Aussagen zu den o.g. Kriterien ohne Mindestanforderung Teil der Bewerbung werden. Diese fließen positiv in die Bewertung ein, sofern sie Teil der Bewerbung sind.

Eine Gewichtung der Kriterien wird vorgenommen. Alternativ werden sie einer gesamt abwägenden Bewertung unterzogen. Die finale Festlegung hierzu wird in der jeweiligen Ausschreibung vorgenommen. Aufgabe des Auswahlgremiums wird sein, die Auswahl auch mit Bezug auf die Erfüllung der Kriterien und ihre Wertungsaspekte transparent und nachvollziehbar zu begründen.

Bewertungsgremium

Die Bewertung der eingegangenen Bewerbungen wird im Falle der Town- und Reihenhausvergabe über ein Bewertungsgremium der Verwaltung erfolgen. Dieses Gremium soll außerdem neben der Auswahl von BewerberInnen auch während der Anhandgabe von Grundstücken weiter beratend tätig sein, um bis zum Vertragsabschluss die Zielerreichung zu kontrollieren und zu begleiten.

Die Verwaltung schlägt eine Besetzung mit folgenden Personen/Fachrichtungen vor:

- Baudezernent
- VertreterInnen Projektgruppe „Entwicklung Hafner“ (insbesondere aus den Themenbereichen Planung, Gesellschaft/Soziales, Energie und Nachhaltigkeit)
- Amtsleitung Amt für Stadtplanung und Umwelt
- Amtsleitung Amt für Liegenschaften und Geoinformation
- VertreterIn Stabsstelle Entwicklung Hafner

Aufgaben der Baukommission im Vergabeverfahren für SelbstnutzerInnen:

- Bewertung und Auswahl der Projekte im Rahmen der eigentlichen Bewerbungsphase
- Beratung/Besprechung der Projekte im Rahmen der Anhandgabe

Vorprüfung

Die Vorprüfung im Vorfeld der Auswahl Sitzungen ist wichtiger und wesentlicher Baustein zur Vorbereitung der Entscheidung. Der Vorprüfbericht für das Auswahlgremium muss folgende Bausteine beinhalten:

- Formale Prüfung der Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan und dem Gestaltungsleitfaden
- Prüfung der formalen Kriterien (bspw. Finanzierungsnachweis)
- Wertungskriterien: Komprimierte Darstellung der Erfüllungsgrade (ohne Vorwegnahme Wertung qualitative Kriterien) in verständlicher und vergleichender Form
- Darstellung möglicher zusätzlicher konzeptioneller Bestandteile der Bewerbung (Zusatzinfo/Zusatzkonzepte)

Auswahlverfahren

Die Auswahl geeigneter Projekte für kleinere Grundstücke für Town-/Reihenhäuser findet im Rahmen einer 1-2 tägigen Vergabesitzung statt. Die Häufigkeit solcher Auswahl Sitzungen richtet sich nach der Zahl der Vergabeabschnitte im entsprechenden Bauabschnitt.

TeilnehmerInnen:

- Auswahlgremium aus der Verwaltung (Stabsstelle Entwicklung Hafner, VertreterInnen Amt für Stadtplanung und Umwelt und Amt für Liegenschaften und Geoinformation)
- VertreterInnen Projektgruppe
- Moderation und VorprüferIn
- Sachverständige zu einzelnen Fachthemen/Fachkriterien

Stimmberechtigt sind die Mitglieder Baukommission, die schlussendlich die Empfehlung zur Auswahl abgeben und fachlich begründen.

