

» KURZPRÄSENTATION KONZEPTVERGABE

STADTBAUPLAN GMBH



BAUGEBIET SCHÜTZENGASSE/ FC SPORTPLATZ FÜRTH

Quelle: Google Earth Pro

STADTBAUPLAN IST EIN INTERDISZIPLINÄRES BÜRO
FÜR DIE STEUERUNG VON KOMPLEXEN PLANUNGS- UND BAUAUFGABEN.

>> BÜROVORSTELLUNG

KURZPROFIL

stadt.bau.plan.



TÄTIGKEITSBEREICHE

Städtebauliche
Entwicklungsprozesse

Projektsteuerung im
Hoch- und Tiefbau

Vergabeverfahren und
Wettbewerbe



FACHLICHE KOMPETENZEN

Architektur

Stadtplanung

Geographie

Landschaftsplanung

Innenarchitektur

Mediation

Verkehrsplanung

Recht

Raum- und
Umweltplanung

Betriebswirtschaft

Freianlagenplanung

Organisations-
entwicklung

stadt.bau.plan.

>> BÜROVORSTELLUNG

REFERENZEN KONZEPTVERGABEN

- **Laufend: Investorenauswahlverfahren Neubaugebiet „Die vier Morgen“, Erzhausen**
Konzeptvergabe in zwei Losen (1 ha und 0,5 ha)
- **2020/21: Investorenauswahlverfahren Neubau Seniorenwohnanlage im Baugebiet „Beim Wehr“, Liederbach**
Konzeptvergabe in einem Los (0,5 ha) im Rahmen eines städtebaulichen Projekts mit Festpreis
- **2020/21: Investorenauswahlverfahren „St. Rochus Areal“, Dieburg**
Konzeptvergabe in einem Los (1 ha) mit Mindestkaufpreis

» REFERENZ 1

LIEDERBACH - KONZEPTVERGABE SENIORENWOHNEN IN ZWEI STUFEN (4 TN UND 3 TN) - 0,5 HA



VISUALISIERUNG GEWINNERENTWURF
JOKEL BAU GMBH & CO. KG

» REFERENZ 2

DIEBURG - KONZEPTVERGABE EHEM. KLINIKUM ST. ROCHUS (2 TN) - 1 HA

6



AREAL KLINIKUM SANKT ROCHUS
HABER TURRI ARCHITEKTEN BDA

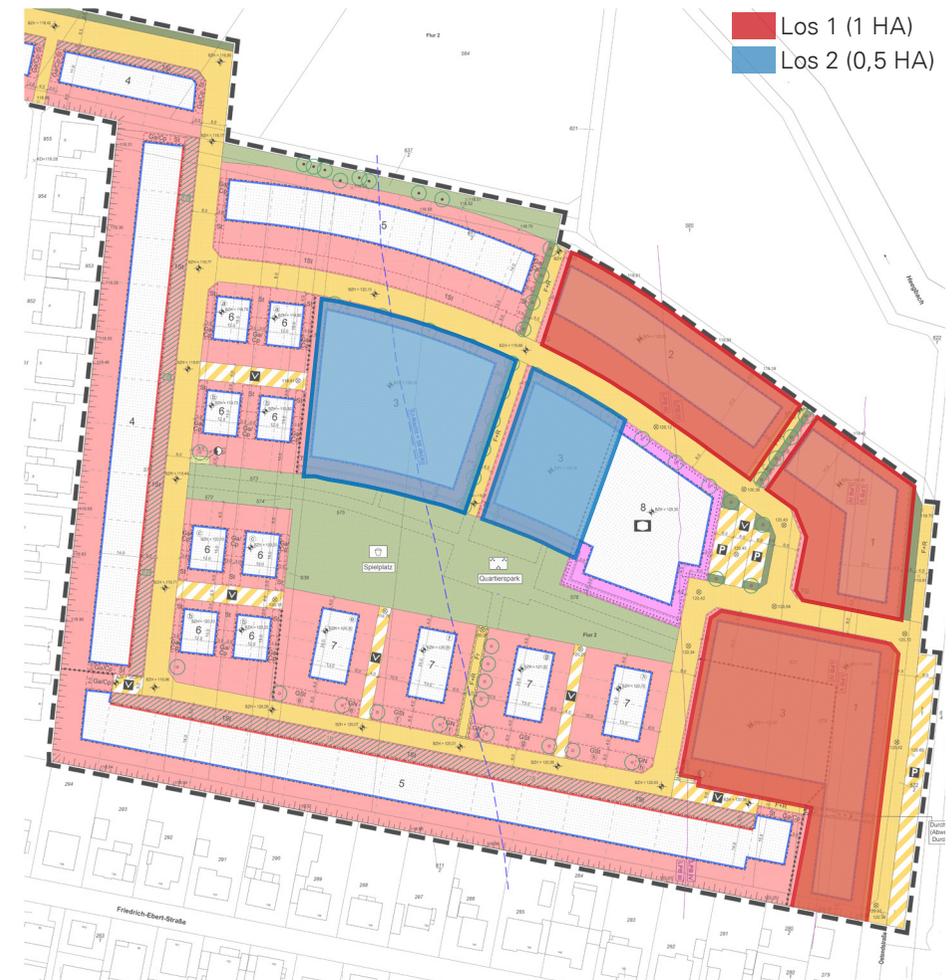


» WEITERES PROJEKTBEISPIEL (LAUFEND)

ERZHAUSEN - KONZEPTVERGABE NEUBAUGEBIET „DIE VIER MORGEN“ - 1,5 HA IN ZWEI LOSEN



STADTEBAULICHES KONZEPT
PLANUNGSGRUPPE DARMSTADT



ZUSAMMENFASSUNG KONZEPTVERGABE

- Ein Grundstück soll verkauft oder verpachtet werden. Auf diesem ist eine städtebauliche oder wohnungswirtschaftliche Vorgabe der Kommune zu realisieren.
- Die Vorgaben werden durch die Kommune in einer Projektbeschreibung festgehalten.
- Die Vorgaben müssen dahingehend überprüft werden, ob hiernach die Durchführung eines vergaberechtlichen Verfahrens erforderlich ist oder nicht.
- Aus der Projektbeschreibung werden die Bewertungskriterien abgeleitet und gewichtet.

ZUSAMMENFASSUNG KONZEPTVERGABE

- Die einzureichenden Konzeptionen der Bietenden werden anhand der Bewertungsmatrix geprüft und bewertet. Für den Grundstückskaufpreis stehen zwei Optionen offen:
 - Der Grundstückskaufpreis kann frei oder unter Berücksichtigung eines Mindestbetrages oder einer Obergrenze vom Bietenden unterbreitet werden. In diesem Fall ist der Grundstückskaufpreis Inhalt der Bewertung. Als Teil der Bewertungsmatrix darf er nur eine untergeordnete Gewichtung erhalten, um nicht die Bedeutung der Bewertung der Konzepte zu konterkarieren.
 - Der Grundstückskaufpreis kann fixiert werden. Bei Fixierung wird der Kaufpreiswettbewerb ausgeschaltet.

Quelle: „Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten“, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017), S. 13

VORTEILE EINER KONZEPTVERGABE

- Hervorragende Eignung von Konzeptvergaben zur **Entwicklung von lebendigen, gemischten Nutzungen in hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität** für Quartiere und Grundstücke
- **Konzeptqualität** ist ausschlaggebend für den Zuschlag, nicht alleine der Preis
- Garantierte Umsetzung von **wohnungs-, sozial- und umweltpolitischen Zielen** der Kommune im Sinne einer qualitätvollen Stadtentwicklung, z.B. Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, Seniorenwohnen oder einer Funktionsvielfalt in Gebäuden

VORTEILE EINER KONZEPTVERGABE

- **Überprüfung der gestalterischen Qualitäten** im Hinblick auf Dichte, städtebauliche Einfügung, Außenraumbildung und Architektur bereits vor dem Verkauf des Grundstücks
- **Entgegenwirkung eines überzogenen Preiswettbewerbs** zulasten der Gestaltungs- und Nutzungsqualität (Erleichtert z.B. die wirtschaftliche Umsetzung von gemeinwohlorientiertem Wohnraum)

VORBEREITUNG DER KONZEPTVERGABE

- **Festlegen der Bewerbungsmodalitäten:**
 - Verkauf von allen drei Baufeldern in einem Paket / Gebot auf einzelne Baufelder nicht möglich
 - Eignungs- und Auswahlkriterien der Bieter*innen für das Verfahren getrennt nach Investoren und Architekten
- **Festlegung eines Mindestkaufpreises für die Grundstücke**
- **Festlegen des Verhältnisses von Kaufpreis und Konzeptqualität für die Bewertung**
 - 70 % Konzeptqualität und 30 % Kaufpreisangebot
- Ausgestaltung der **Wertungsmatrix**
- Bildung **der Jury / des Auswahlgremiums**

STIMMBERECHTIGTE JURYMITGLIEDER

1. **Volker Oehlenschläger**, Bürgermeister
2. **Rainer Gemmel**, Gemeindevertretervorsitzender
3. **Vertreter*in Fraktion CDU**
4. **Vertreter*in Fraktion FWG**
5. **Vertreter*in Fraktion GRÜNE**
6. **Vertreter*in Fraktion SPD**
7. **Norbert Joisten**, Abteilungsleiter Baulandentwicklung, e-netz Südhessen AG
8. **Dennis Kwasniok**, Projektleiter, e-netz Südhessen AG
9. **Christine Hahl**, Fachbereichsleiterin - Bauen und Umwelt (Fachbereich III), Architektin
10. **Helmut Bünau**, Bauen und Umwelt (Fachbereich III), Dipl.-Ing. (FH) Architektur
11. **N.N.**, Architekt*in (extern)

VERTRETUNGSREGELUNG DER JURYMITGLIEDER

SACHVERSTÄNDIGE

Simon Mager, Sicherheit, Ordnung und Soziales (Fachbereich IV)

Weitere (Verwaltung, etc.)

VERFAHRENSWAHL

- Prüfung **Vergabepflicht und Verfahrensart** (Prüfung des unmittelbaren wirtschaftlichen Interesses, z.B. **Ausübung von Belegungsrechten/sozialer Wohnungsbau**)
- Anwendung des **europäischen Vergaberechts** (Überschreitung des Schwellenwertes):
Durchführung eines **Verhandlungsverfahrens** (§ 3 Nr. 3 EU VOB/A) **mit Teilnahmewettbewerb**
- **Vorstellung der Angebote** durch die Bieter*innen im Verfahren (Phase I und II)

>> STRUKTUR UND ABLAUF DES VERFAHRENS

KONZEPTVERGABE

15

SPEZIFISCHE WERTUNGSMATRIX KONZEPTVERGABE

- **Kaufpreisangebot**
- **Städtebauliche Qualität** (Qualität der Bebauungsstruktur und Raumbildung)
- **Architektur- und Gestaltungsqualität** (inkl. Grundrissqualität)
- **Qualität des Nutzungskonzepts und der Nutzungsstruktur** (Berücksichtigung der benannten Ziele im Bereich Wohnen, Gewerbe, Gemeinbedarf etc.)
- **Qualität der Freiraumangebote, Konzeptqualität der Außenanlagen**

SPEZIFISCHE WERTUNGSMATRIX KONZEPTVERGABE

- **Mobilität, ruhender Verkehr integrierte Verkehrsplanung** (Erschließungsqualität/ Konfliktfreiheit der Verkehrsteilnehmer*innen, Konzeptionierung und Umgang mit dem ruhenden Verkehr)
- **Energetische Standards / Ökologie und Klimaschutz** (Erfüllung kommunaler Mindestvorgaben (z.B. KfW 40), Nutzung Erneuerbarer Energien, Gestaltung/ Nutzung der Dachflächen (Solar Gründach), Nachhaltigkeitskriterien bei der Herstellung (Baustoffe) und Betrieb der Gebäude (Bereitstellung von Energie, Wasser, Luft), Wasserwirtschaft (Regenwasserbewirtschaftung))
- **Vermarktungs- / Betriebskonzept** (Angaben über geplante Mietpreise der unterschiedlichen Wohnformen mit Bindungszeiträumen; Anteil an Miet- und Eigentumswohnungen sowie deren Vermarktung (Weiterverkauf); Betreiberkonzept für geförderten Wohnungsbau, Gewerbe u. Gemeinbedarf; Organisationsstruktur bei Baugenossenschaften, Baugruppen oder gemeinschaftlichen Wohnprojekten)

>> STRUKTUR UND ABLAUF DES VERFAHRENS

KONZEPTVERGABE

17

VORBEREITUNG KONZEPTVERGABE

