HAMBRÜCKEN

Konzeptvergabeverfahren

zur

Veräußerung eines Baugrundstücks im Baugebiet „Brühl“ in Hambrücken

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Konzeptvergabeverfahren zur Veräußerung eines Baugrundstücks im Baugebiet „Brühl“ in Hambrücken

Herausgeber und Veräußerer

Gemeindeverwaltung Hambrücken

Hauptstraße 108 | 76707 Hambrücken

Vertreten durch:

Bürgermeister Dr. Marc Wagner

Verfahrensausführende Stelle / Ansprechpartner

Gemeindeverwaltung Hambrücken

Hauptstraße 108 | 76707 Hambrücken

Fachbereichsleiter Bauen und Umwelt

Dominik Karl

Telefon: 07255 710040

bauamt@hambruecken.de

Verfahrensbetreuendes Büro

BHM Planungsgesellschaft mbH

Heinrich-Hertz-Straße 9 | 76646 Bruchsal

Abteilungsleitung Stadtplanung

Iris Mahn-Milla

Telefon: 07251 9819819

Mahn-milla@bhmp.de

Datum

29.11.2023

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Ausgangssituation 1
1.1. Portrait der Gemeinde 1
1.2. Ziele der Gemeinde 2

2. Rahmenbedingungen 2
2.1. Vergabegegenstand und Kaufpreis 2
2.2. Standortanalyse des Grundstücks 4
2.3. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen + Erschließung 5

3. Informationen zum Verfahren 6
3.1. Einführung in die Konzeptvergabe 6
3.2. Ablauf und Zeitplanung 7
3.3. Bewertungsgremium 8

4. Kriterienkatalog 8
4.1. Zusammensetzung des Kriterienkatalogs und der Bewertung 8
4.2. K.O. Kriterien als Zulassungskriterien 10
4.3. Qualifikationskriterien, insgesamt max. 40 Punkte 11
a. Soziale und gesellschaftliche Kriterien, max. 15 Punkte 11
b. Energetische und nachhaltigkeitsbezogene Kriterien, max. 12 Punkte 11
c. Städtebaulich und funktionale Kriterien, max. 7 Punkte 11
d. Architektur und Gestaltungskriterien, max. 6 Punkte 12
4.4. Bonuskriterien für die Bewertung der Konzeptidee, insgesamt max. 20 Punkte 12
a. Soziale und gesellschaftliche Qualitäten 12
b. Energetische und nachhaltigkeitsbezogene Kriterien 13
c. Städtebaulich und funktionale Kriterien 13
d. Architektur und Gestaltungskriterien 13

5. Einzureichende Unterlagen 14

6. Hinweise 15

7. Anlage 15

Abbildungsverzeichnis ..... Seite

Abb. 1: Ortsbild der Gemeinde. 2
Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt. 3
Abb. 3: Nord-westliche Sicht auf das Baugrundstück 5
Abb. 4: Verfahrensablauf. 7
Abb. 5: Ablauf und Zeitplanung. 8
Abb. 6: Gesamtbewertung der Bewerbung. 10

1. Ausgangssituation

1.1. Portrait der Gemeinde

Die Gemeinde Hambrücken liegt im Norden Baden-Württembergs im Landkreis Karlsruhe und agiert als selbstständige Gemeinde. In Hambrücken leben 5.600 Einwohner auf einer Gemarkungsfläche von 1.096,4 ha. Der historische Ort mit 850-jährigem Bestehen zeichnet sich insbesondere als Wohnort mit hoher Lebensqualität aus, der durch seine gute Infrastruktur und Anbindung an das Mittelzentrum Bruchsal und das Oberzentrum Karlsruhe in naher Umgebung die Vorzüge einer hohen Lebensqualität mit zahlreichen nahegelegenen Wirtschaftsstandorten verbindet.

Die Gemeinde selbst liegt dabei inmitten des Hardtwaldes, einem historischen Waldgebiet in der Oberrheinregion, das eine wichtige Funktion als Naherholungsgebiet und als grüne Lunge für den Kreis Karlsruhe einnimmt.

Die soziale Infrastruktur in Hambrücken bietet zwei Kindergärten, einen Tageselternverein, eine Grundschule sowie eine gemeinsame Gemeinschaftsschule mit der Nachbargemeinde Forst, eine betreute Wohnanlage für Seniorinnen und Senioren, ein Pflegewohnhaus sowie eine Vielzahl an weiterführenden Schulen in direkter Nähe. Auch zeichnet sich die Gemeinde durch ein umfassendes Angebot an Sportmöglichkeiten und Vereinen mit einem lebendigen Ortsgeschehen aus. Die grundlegende Gesundheitsversorgung mit einem Gesundheitszentrum, Zahnarzt sowie Physiotherapie und Apotheke ist gewährleistet, ebenso wie die Nahversorgung über Bäckereien, Metzgerei, Wochenmarkt und zwei Supermärkten.

Insbesondere die Lage der Gemeinde mit der unmittelbaren Nähe zu relevanten Wirtschafts-, Technologie- und Wissenschaftsstandorten in einer grünen und ruhigen Umgebung machen Hambrücken für eine Wohnnutzung attraktiv. Die wirtschaftliche Struktur der Gemeinde weist einen guten Bestand an mittelständischen Betrieben auf. Zudem ist der Spargelanbau in Hambrücken von Bedeutung und spielt sowohl eine kulturelle als auch wirtschaftliche Rolle. Das Mittelzentrum Bruchsal als Wirtschaftsstandort für weltweit agierende Konzerne sowie mittelständische Unternehmen befindet sich in ca. 10 km Entfernung, die Technologieregion Karlsruhe ist knapp 30 km entfernt und auch die Rhein-Neckar-Region ist schnell zu erreichen. Die Bundesautobahn A 5 sowie die Bundesstraßen B35 und B 36 schaffen eine sehr gute Anbindung an zahlreiche und vielseitige Arbeitsplätze. Auch Ausbildungsangebote sowie Universitäts- und Hochschulorte befinden sich mit Standorten u.a. in Heidelberg, Karlsruhe und Mannheim in naher Umgebung.

Abb. 1: Ortsbild der Gemeinde.
(Quelle: Gemeinde Hambrücken, o.J.)

1.2. Ziele der Gemeinde

Der Gemeinderat Hambrücken hat am 29.11.2022 den Beschluss gefasst, dass die Gemeindeverwaltung ein Konzeptvergabeverfahren zur Bebauung eines Grundstücks im Baugebiet Brühl, bestehend aus den Flurstücknummern 7783, 7784, 7785 und 7778 durchführen soll. Dabei stehen insbesondere die Themen der sozial gerechten und nachhaltigen Wohnraumentwicklung im Fokus. Ziel ist es, über die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ein Angebot für eine breite Bewohnerschaft zur Verfügung zu stellen und dabei gleichzeitig Antworten auf Klimafolgenanpassung und die Sicherung von Lebensqualität zu geben. Das Instrument der Konzeptvergabe berücksichtigt die Aspekte Kaufpreis (40%) und Konzeptqualität (60%). Die Gemeinde Hambrücken als Ausloberin verspricht sich durch die Durchführung dieses Vergabeverfahrens innovative und passgenaue Konzepte, die eine optimale Entwicklung des Baugrundstücks vorbereiten und als solche anschließend realisiert werden.

Zentral für die Gemeinde Hambrücken im Rahmen der Konzeptentwicklung ist insbesondere die Schaffung von bezahlbaren und langfristig gebundenen Mietwohnungen mit dem Fokus auf sozial geförderten Wohnraum. Zudem sollen gemischte Wohnungsgrößen und eine barrierefreie Bauweise dazu führen, Wohnraum für unterschiedlichste Bedarfe bereitzustellen. Darüber hinaus sollen Konzepte gefördert werden, die Inhalte der Freiraumgestaltung, Klimafolgenanpassung und Biodiversitätsförderung aufgreifen.

2. Rahmenbedingungen

2.1. Vergabegegenstand und Kaufpreis

Das Baugrundstück liegt am nördlichen Ortsrand südlich der Bertha-Benz-Straße und umfasst die Flurstücke 7783, 7784, 7785 und 7778. Es befindet sich im Eigentum der Gemeinde und

soll zu einem Höchstpreis in Kombination mit konzeptuellen Qualitäten vergeben und nach Vorgaben einer gerechten und nachhaltigen Siedlungsentwicklung gestaltet werden. Neben den allgemeingültigen gesetzlichen Standards und Förderungsrelevanten (Mindest-) Anforderungen sollen auch soziale, nachhaltigkeitsbezogene, städtebauliche und freiraumplanerische sowie architektonische, und funktionale Aspekte Beachtung finden. **Das Baugrundstück umfasst eine Gesamtfläche von 5.144 m².** Die Maße sind in der nachfolgenden Abb. 2 aufgeführt.

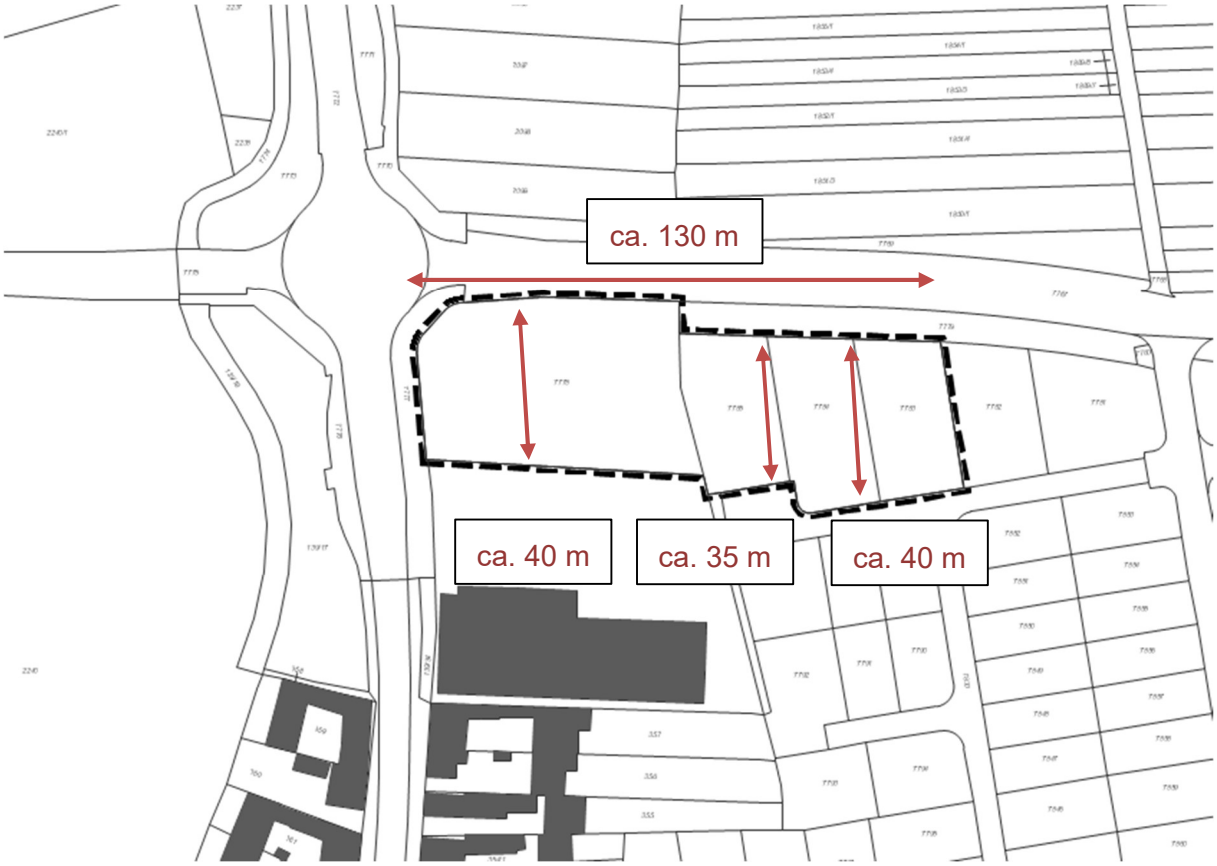

Abb. 2: Geltungsbereich im Katasterausschnitt.
(Quelle: ALK Gemeinde Hambrücken, 2022)

Der Mindestpreis beträgt 525 €/m². Für die Konzeptvergabe nach Bestpreis ist dieser Wert als Mindestgebot angesetzt. **Die Gesamtsumme des Mindestpreises beläuft sich demnach auf 2.700.600,00 €**.

Bereits an dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass die Kosten für die notarielle Beurkundung, die Grunderwerbssteuer und sonstige Erwerbsnebenkosten bei Abschluss eines Kaufvertrags über den Grundstückskauf sowie die Planungskosten für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan von dem Bieter zu tragen sind.

2.2. Standortanalyse des Grundstücks

Das Baugrundstück liegt in Ortsrandlage im Norden der Gemeinde Hambrücken. Direkt anschließend an das Plangebiet befindet sich südlich ein Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb und östlich ein Neubaugebiet mit dem Fokus Familien. Nördlich schließt der unbeplante Außenbereich an und im Westen die Landesstraße.

Die Ortsmitte mit Rathaus und Kirche sowie weitere zentrale Einrichtungen sind in kurzer Zeit erreichbar, sie liegen fußläufig in ca. 15 Minuten, mit dem Fahrrad in ca. 5 Minuten Entfernung. So können alle wichtigen Nahversorgungsstrukturen, wie der Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb „Netto“, aber auch eine Metzgerei und Bäckereien sowie der Wochenmarkt auf dem Place de la Bouexière fußläufig erreicht werden, ebenso wie die Sparkasse, Volksbank oder die Post. Auch der Anschluss an die soziale Infrastruktur, wie Kindergärten, Schule, Gesundheitszentrum und Sport- und Vereinsstrukturen ist gegeben.

Neben relevanten Versorgungsangeboten besteht eine direkte Verbindung zu diversen Spazier- und Radwegen, die eine zentrale und vielseitige Naherholungsfunktion übernehmen.

Die direkte Erschließung des Geltungsbereichs verläuft über die Käthe-Kollwitz-Straße, welche über die Bertha-Benz-Straße an die Hauptstraße Hambrückens und somit auch an die Landesstraße 556 angebunden ist. Darüber ist das Gebiet an die umliegenden Gemeinden sowie mit Anbindung an die Autobahn 5 und die Bundesstraße 36 an die Städte Karlsruhe und Heidelberg angeschlossen. Die Verkehrsanbindung an den ÖPNV erfolgt unmittelbar vor Ort über die Buslinie 125 (Bushaltestelle Bastwald), die im Halbstundentakt Richtung Bruchsal und Karlsruhe sowie die benachbarte Gemeinde Waghäusel anfährt. In Waghäusel befindet sich dann auch der nächstgelegene Bahnhof, über die Rheintalbahn eine gute Anbindung in die Richtungen Karlsruhe und Mannheim schafft.

Abb. 3: Nord-westliche Sicht auf das Baugrundstück
(Quelle: bhm, 2023).

2.3. Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen + Erschließung

Das Plangebiet befindet sich gänzlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Brühl“ 1. Änderung, der mit der öffentlichen Bekanntmachung am 10.06.2022 in Kraft getreten ist. Der nordwestliche Bereich des Plangebiets ist derzeit als urbanes Gebiet (MU) ausgewiesen, der nordöstliche Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA 4) (§ 4 BauNVO).

Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans sind für das zu vergebende Grundstück nicht relevant, da für das im Rahmen der Konzeptvergabe ausgewählte Vorhaben ein entsprechender vorhabenbezogener Bebauungsplan mit V+E-Plan und Durchführungsvertrag erstellt wird. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens trägt der Vorhabenträger. Zu berücksichtigende Vorgaben für die Planung ergeben sich aus den Vergabekriterien.

Die wichtigsten Rahmenbedingungen sind:

- maximal zulässige Gebäudehöhe von 14 m (max. drei Vollgeschosse),
- die GRZ 1 von 0,6 und GRZ 2 von 0,8,
- keine einheitlich durchgehende Fassade über die gesamte Grundstückslänge,
- 1 Stellplatz pro Wohneinheit

In einer vorgezogenen Abstimmung mit den entsprechenden Behörden im Vorfeld wurden bei zukünftigen Änderungen des Bebauungsplans keine generellen Einwände gegenüber einer Verringerung der Anbaubeschränkung zur L556 auf bis zu 11 m formuliert.

- Das Baugebiet ist nicht an ein Wärmenetz angeschlossen und eine kommunale Wärmeplanung besteht noch nicht,
- das Grundstück ist frei zugänglich einzusehen

3. Informationen zum Verfahren

3.1. Einführung in die Konzeptvergabe

Das Konzeptvergabeverfahren ist ein Instrument zur Grundstücksveräußerung der öffentlichen Hand. Es nimmt dabei Einfluss auf die Art der Nutzung, die Form der Gestaltung und weitere Faktoren, wie beispielsweise die Freiraumfunktion oder energetische und nachhaltige Eigenschaften, ohne dabei selbst als Bauherr oder Investor zu agieren. Eine Konzeptvergabe erfolgt als Qualitätswettbewerb nach z.B. sozialen, ökologischen oder architektonischen Kriterien, die zuvor als Kriterienkatalog definiert und einer Priorisierung zugeordnet wurden. Die Vergabe umfasst dabei die beiden Aspekte Verkaufspreis und Konzeptqualität, die vorliegend im Verhältnis von 40 % Kaufpreis und 60 % Konzept stehen. Damit wird der Fokus auf die Qualität des neu entstehenden Gebäudes oder Gebietes gelegt und Entwicklungen und Innovationskraft der Bewerber honoriert.

Der Kriterienkatalog dieser Ausschreibung gliedert sich in Zulassungskriterien, die als sogenannte K.O. Kriterien formuliert sind und Zuschlagskriterien, deren Bewertung darüber entscheiden, welches Konzept gewinnt. Eine Nichtberücksichtigung der K.O. Kriterien führt zum Ausschluss im weiteren Verfahren, das Nichterfüllen der Zuschlagskriterien führt zu einer schlechteren Bewertung des eingereichten Konzepts.

Innerhalb der Zuschlagskriterien wird zwischen sogenannten Qualifikationskriterien und Bonuskriterien differenziert. Der Unterschied zwischen diesen beiden liegt in der Gewichtung. Während die Einhaltung und Berücksichtigung der Qualifikationskriterien für die Ausloberin von höherer Relevanz ist, werden die Bonuskriterien als Vorteil in der Gesamtbewertung betrachtet. Nichterfüllen oder Nichtbeachten der Zulassungskriterien führt nicht zu Ausschluss aus dem Verfahren, sondern wird als unzureichend bewertet und führt somit zu einem Nachteil der Bewerbung in der Gesamtbewertung der Konzepte. Die Kriterien wurden von einer Arbeitsgruppe bestehend aus je einer Vertreterin / eines Vertreters jeder Fraktion entwickelt und mit Verwaltung und Gemeinderat abgestimmt. Der Preis wird als Mindestpreis festgelegt, ist aber ebenfalls Bestandteil der Gesamtbewertung und nimmt damit als Berücksichtigung des Höchstpreises Einfluss auf die Bewertung der Konzepte. In Kapitel 4 wird der Ausschreibungskatalog mit den Kriterien und deren Gewichtung detailliert dargelegt und beschrieben.

Nach der öffentlichen Bekanntmachung und Veröffentlichung der Ausschreibung haben die Bewerber bis einschließlich 30.04.2024 Zeit für eine Konzeptbearbeitung. In der Zwischenzeit besteht die Möglichkeit bis 28.02.2024 schriftlich Rückfragen bei der Gemeinde Hambrücken oder dem verfahrensbegleitenden Planungsbüro bhm zu stellen, welche dann transparent für

alle Teilnehmer beantwortet werden. Zum Fristende müssen alle notwendigen Unterlagen vorliegen, es besteht keine Möglichkeit Dokumente nachzureichen.

Die Auswertung erfolgt in einem dreistufigen Verfahren. Zunächst werden die Konzepte und eingereichten Unterlagen von dem verfahrensbetreuenden Büro angenommen und auf Vollständigkeit, auf Befähigung zur Durchführung des Vorhabens sowie auf Einhaltung der K.O. Kriterien geprüft. Anschließend werden sie dem Bewertungsgremium übergeben. Nach einer ersten Abstimmung des Bewertungsgremiums werden die drei Bewerber mit der höchsten Punktzahl zu einem Bietergespräch eingeladen und haben Gelegenheit sich und ihr Konzept vorzustellen. Danach wird von der Jury eine finale Bewertung vorgenommen, die als Empfehlung für einen Grundstücksoptionsvergabebeschluss durch den Gemeinderat ausgesprochen wird.

Abb. 4: Verfahrensablauf.
(Quelle: bhm)

3.2. Ablauf und Zeitplanung

Die folgende Tabelle zeigt die Verfahrensschritte, den Ablauf und wichtige Fristen.

	Verfahrensschritt	**Datum**
1	Veröffentlichung und Wettbewerb	Ab Dezember 2023
	Veröffentlichung	Dezember 2023
	Konzeptentwicklung	Bis 30.04.2024
	Beantwortung von Rückfragen	Bis 28.02.2024
	Einreichen der Gesamtunterlagen der Konzeptbewerbung	Bis 30.04.2024

2	Prüfung und Wertung der Konzepte	Ab Mai 2024
3	Anhandgabephase	Ab 4. Quartal 2024
	Erarbeitung der Architektenplanung für den vorhabenbezogenen B-Plan	Ab August / Sept 2024

Abb. 5: Ablauf und Zeitplanung.
(Quelle: bhm)

3.3. Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium setzt sich aus dem Bürgermeister und vier Gemeinderatsmitgliedern, je einer Fraktion zugehörend, zusammen. Betreuend stehen die Bauverwaltung und das verfahrensbetreuende Büro BHM sowie ggf. weitere externe Berater zur Seite. Die Ausloberin behält sich Änderungen der Anzahl und der Zusammensetzung des Bewertungsgremiums und die Einbeziehung von weiteren Beratern vor.

4. Kriterienkatalog

4.1. Zusammensetzung des Kriterienkatalogs und der Bewertung

Das zu entwickelnde Konzept soll Angaben und Beschreibungen zu der Entwicklung eines sozialgerechten und bezahlbaren Wohnraums, zu Nachhaltigkeitsgrundsätzen, Städtebau, zur Nutzung des entstehenden Raumes, zu Freiraumqualitäten und zur Architektur enthalten sowie gesetzlichen Mindestanforderungen und -vorgaben entsprechen. **Alle Unterlagen müssen zu Fristenende eingereicht sein, zu spät eingereichte Unterlagen können nicht mehr berücksichtigt werden.**

Die Bewertung des eingereichten Konzeptes erfolgt auf Grundlage von zwei Bestandteilen:

Kaufpreisgebot

Erstens fließt das Kaufpreisangebot in die Bewertung ein. Von der Ausloberin wird als Mindestpreis 525 €/m² festgelegt, der Höchstpreis fließt als Bonus in die Bewertung mit ein und nimmt damit Einfluss auf die Gesamtbewertung. Der Preis nimmt einen Stellenwert von 40 % des Gesamtkonzeptes ein.

Kriterienkatalog

Zweiter Bestandteil der Gesamtbewertung ist die Berücksichtigung der formulierten Kriterien, diese nehmen 60 % der Gesamtbewertung ein. Der Kriterienkatalog umfasst drei Elemente, die wiederum ebenfalls eine Gewichtung vorgeben.

Zum einen besteht er aus **K.O. Kriterien**, für diese wird keine Wertung vorgenommen, es zählt lediglich, ob sie erfüllt oder nicht berücksichtigt werden. Sofern sie nicht erfüllt werden, ist eine Berücksichtigung der Bewerbung im weiteren Verfahren nicht möglich.

Zum anderen besteht der Kriterienkatalog aus festgelegten Qualifikationskriterien und Bonuskriterien, die eine Wunschvorgabe aufzeigen.

Die **Qualifikationskriterien** sind in der Gewichtung und der Punktevergabe deutlich stärker. Sofern nicht alle Kriterien innerhalb der Qualifikationskriterien erfüllt werden, führt das nicht zum Ausschluss aus dem Verfahren, sondern lediglich zu einem Nachteil.

In der Entwicklung der Konzepte durch die Teilnehmer sollen die **Bonuskriterien** berücksichtigt werden, aber auch eigene und innovative Ansätze angewandt und damit die Inhalte der Bonuskriterien ergänzt werden. Innerhalb des Kriterienkatalogs wird auch eine Gewichtung der inhaltlichen Zielsetzungen vorgenommen. Der Fokus der Bewertung liegt dabei auf der Umsetzung von bezahlbarem Wohnraum und sozialen und gesellschaftlichen Kriterien. Zudem liegt ein Schwerpunkt auf der Einhaltung und Entwicklung nachhaltiger und ökologischer Ziele, die über den Mindeststandard hinausgehen. Aus diesem Grund besteht auch eine Priorisierung der verschiedenen Kriterien untereinander. Die Beurteilung der Qualifikationskriterien wird von der Gemeindeverwaltung und dem verfahrensbetreuenden Planungsbüro vorbereitet und anschließend von der Jury vorgenommen. Die Bewertung der Bonuskriterien wird ebenfalls von der Jury vorgenommen.

Abb. 6: Gesamtbewertung der Bewerbung.
(Quelle: bhm)

Die drei besten Bewerbungen mit den jeweils höchsten Punktzahlen, qualifizieren sich für ein Bietergespräch. Die Bewerber haben Gelegenheit sich und ihr Konzept der Jury zu präsentieren sowie Rückfragen zu ihrer Bewerbung zu beantworten. Mit der Einladung zu dem Bietergespräch werden die entsprechenden Rahmenbedingungen mitgeteilt.

Nachfolgend wird der Kriterienkatalog in der entsprechenden Unterteilung aufgeführt.

4.2. K.O. Kriterien als Zulassungskriterien

Es müssen bestimmte Kriterien in den Konzepten zwingend erfüllt werden, um zum weiteren Verfahren zugelassen zu werden.

- Eine Vorgabe ist die Einhaltung sozialer und gesellschaftlicher Belange und die Entwicklung von bezahlbarem und mietpreisgebundenem Wohnraum. Daher liegt eine Anforderung an die Bewerbung darin, mindestens 60 % der neu geschaffenen Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau nach dem Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG) zu schaffen.
- Die zweite Vorgabe besteht darin, dass die Maximalhöhe der Baukörper 14 m nicht überschreiten darf. Es sind maximal drei Vollgeschosse (zzgl. Staffelgeschoss) zulässig.

Beide Vorgaben sind in Form einer schriftlichen Bestätigung anzuerkennen und im Zuge der Flächenangaben sowie planerischen Entwürfen nachzuweisen.

4.3. Qualifikationskriterien, insgesamt max. 40 Punkte

Wie beschrieben, unterteilt sich der Kriterienkatalog in Qualifikations- und Bonuskriterien. Die Qualifikationskriterien werden höher gewichtet als die Bonuskriterien**. Insgesamt kann für die Qualifikationskriterien eine Höchstzahl von 40 Punkte erreicht werden**. Innerhalb der Qualifikationskriterien wurden Kriterienkategorien gebildet, die wiederum ebenfalls eine Gewichtung aufzeigen und durch die Benennung der jeweils zu erreichenden Maximalpunktzahl aufgezeigt werden.

a. Soziale und gesellschaftliche Kriterien, max. 15 Punkte

- Eine Vorgabe besteht darin gemischte Wohnungsgrößen anzubieten.

Diese Vorgabe ist durch eine schriftliche Erläuterung und durch Grundrissplanungen nachzuweisen.

b. Energetische und nachhaltigkeitsbezogene Kriterien, max. 12 Punkte

- Eine Anforderung besteht darin, Lösungsansätze und Vorschläge zu Regenwassermanagement, Biodiversitätsförderung und Freiraumgestaltung zu entwickeln. Es wird daher ein Gesamtkonzept gefordert, das die Aspekte Starkregenvorsorge auf dem Grundstück und Regenwasserbewirtschaftung, Freiraumgestaltung unter Berücksichtigung eines hohen Anteils an Grünstrukturen sowie die Unterstützung der Biodiversität und habitatförderlichen Strukturen auf den Grundstücken und/oder am Gebäude (Benennung von mindestens drei Maßnahmen) berücksichtigt.

Ein Freiflächenkonzept ist dabei zwingend als zeichnerische Darstellung gefordert. Die anderen Aspekte können zeichnerisch integriert werden. Eine schriftliche Begründung ist beizulegen. Die Tiefe und der Detaillierungsgrad obliegen dabei den Bewerbern, ein Fehlen eines dieser Konzepte führt zum Punktabzug.

c. Städtebaulich und funktionale Kriterien, max. 7 Punkte

- Die Gestaltung der Baukörper darf keinen einheitlich durchgehenden Baukörper umfassen.

Für das städtebauliche Konzept ist dabei eine zeichnerische Darstellung gefordert. Eine schriftliche Begründung ist beizulegen. Die Tiefe und der Detaillierungsgrad obliegen dabei den Bewerbern, ein Fehlen eines dieser Konzepte führt zum Punktabzug.

d. Architektur und Gestaltungskriterien, max. 6 Punkte

- Eine Anforderung besteht ebenfalls darin 100 % der Gebäude barrierefrei gemäß der DIN 18040 zu erbauen.
- Die besondere Situation der neu zu schaffenden Bebauung als „Visitenkarte“ Hambrückens durch die Lage am Ortseingang soll angemessen berücksichtigt sein. Die Einbindung in den städtebaulichen Kontext sowie das harmonische Eingliedern der Baukörper in Maßstäblichkeit, Qualität der Bebauungsstruktur und Raumbildung werden vorausgesetzt, die Berücksichtigung des Ortsauftakts wird positiv bewertet. Zudem wünscht sich die Ausloberin die Herstellung eines städtebaulichen Mehrwerts für das Quartier und die angrenzenden benachbarten Gebiete.

Auch für dieses Kriterium ist dabei eine zeichnerische Darstellung gefordert. Eine schriftliche Begründung ist beizulegen. Die Tiefe und der Detaillierungsgrad obliegen dabei den Bewerbern, ein Fehlen eines dieser Konzepte führt zum Punktabzug.

4.4. Bonuskriterien für die Bewertung der Konzeptidee, insgesamt max. 20 Punkte

Eigene Ideen der Bewerber, innovative und ergänzende Vorschläge sind ausdrücklich erwünscht. Insgesamt kann für die Bonuskriterien eine Höchstanzahl von 20 Punkten erreicht werden. Die folgenden Erläuterungen sollen dabei aufzeigen, welche Inhalte und Aspekte Teil des Konzeptes sein können, bzw. seitens der Ausloberin gewünscht werden. Sie bilden jedoch keinen abschließenden Katalog:

a. Soziale und gesellschaftliche Qualitäten

- Das zentrale Ziel der Ausloberin besteht darin bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Daher wird ein höherer Anteil, als der als Mindestanforderung festgelegte Anteil von 60 % des Wohnraums als positiv bewertet.
- Neben der Herstellung von bezahlbarem Wohnraum und der Schaffung von Angebotsstrukturen für eine breite Nutzergruppe, werden auch konzeptionelle Lösungsansätze für die Durchmischung der Bewohnerstruktur positiv bewertet und als besonders wünschenswert hervorgehoben. In diesem Zusammenhang steht auch die Einbindung von Mehrgenerationen-Wohnen im Fokus, das ein nachbarschaftliches und gemeinschaftlichen Zusammenleben fördert.

- Weitere Ansätze und Ideen seitens der Bewerber zu einer gemeinwohlorientierten, sozial gerechten, klimaangepassten und nachbarschaftlichen Quartiersentwicklung sowie innovative Konzepte sind ausdrücklich erwünscht.

b. Energetische und nachhaltigkeitsbezogene Kriterien

- Das Einhalten höherer Energiestandards, über die gesetzlichen und im Rahmen der Förderprogramme verpflichteten Mindeststandards hinaus, wird als besonders positiv betrachtet.
- Eine ökologische Bauweise sowie die Verwendung von ökologischen Baustoffen sind wünschenswert.
- Die Vorlage eines Energiekonzeptes, das sowohl Energiegewinnung als auch Energiespeicherung von Strom und Wärme umfasst, wird ebenfalls positiv bewertet.
- Die Gebäudegestaltung nach Aspekten der Klimafolgenanpassung, beispielsweise in Form von Sonnenschutzsystemen, Fassaden- und Dachbegrünung oder Hagel- und Niederschlagsmanagement wird positiv bewertet.
- Auch bezüglich dieses Kriteriums werden eigene Lösungsvorschläge und ein sensibler, durchdachter Umgang mit Ressourcen durch die Teilnehmer wertgeschätzt und positiv bewertet.

c. Städtebaulich und funktionale Kriterien

- Für die Sicherstellung einer hohen Lebensqualität und einer hochwertigen Freiraumgestaltung, soll möglichst auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Parkierungsflächen und Aufenthaltsräumen geachtet werden. Daher ist die Entwicklung eines Mobilitätskonzepts mit beispielsweise u.a. Car-Sharing und Fahrrad- und Lastenrad-Stellplätzen wünschenswert.
- Der Gestaltung des Freiraums als Ort der nachbarschaftlichen Begegnungen, aber auch als Rückzugsort und nutzergruppenübergreifenden Aufenthaltsraum wird ein großer Stellenwert zugeschrieben. Auch an dieser Stelle sind konzeptionelle Ideen und erste planerische Ansätze von den Bewerbern erwünscht.

d. Architektur und Gestaltungskriterien

- Es wird großer Wert auf die ortsbildverträgliche Gestaltung der Baukörper in Formsprache, Farbgebung und Materialwahl sowie die gestalterisch und ästhetisch ansprechende Berücksichtigung des Ortsauftakts gelegt.
- Die Gestaltung der Wohnräume in Form von flexiblen Grundrissen als Antwort auf eine dynamische Gesellschaft und diverse Lebensgemeinschaften werden positiv bewertet.

5. Einzureichende Unterlagen

Verfahren

Alle relevanten Unterlagen müssen bis zum 30.04.2024 in digitaler Form beim verfahrensbetreuenden Büro eingereicht werden. Das Fehlen von geforderten Unterlagen führt zum Ausschluss.

Kontakt des verfahrensbetreuenden Büros:
BHM Planungsgesellschaft mbH | Heinrich-Hertz-Straße 9 | 76646 Bruchsal
Iris Mahn-Milla, Architektin, Abteilungsleitung Stadtplanung
Rückfragen und Abgabe Unterlagen an:

vergabe@bhmp.de

Einzureichende Unterlagen

1. Angaben zum Bewerber
   - Name,
   - Anschrift,
   - Unternehmensbeschreibung,
   - Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister (nicht älter als 6 Monate),
   - Berufshaftpflichtversicherung
2. Angaben zur Wirtschaftlichkeit
   - Bonitätsauskunft,
   - Umsatzzahlen der letzten drei Jahre
3. Angaben von mind. 1 Referenzbeispiel, inkl. Bilder, Adresse und maximal zweiseitiger Beschreibung der Bieterleistung
4. Bewerbungsschreiben mit Konzeptbeschreibung und Erläuterung der Planung (max. 4 Seiten DIN A4)
5. Kaufpreisangebot
6. Anzahl und Größe der Wohneinheiten, ggfs. untergliedert in öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohneinheiten
7. Berechnung der GRZ
8. Lageplan M 1:500 mit Vermaßung der Lage der Baukörper auf dem Grundstück
9. Grundrisse der Regelgeschosse sowie ggf. Tiefgarage M 1:200 mit Vermaßung der Außenmaße
10. Jeweils zwei Schnitte mit Vermaßung der Gebäudehöhen
11. Ansichten, Fassadenskizzen oder perspektivische Darstellung insbesondere von der Ortseingangssituation

12. Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan M 1:200

6. Hinweise

Nutzung

Die eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Gemeinde Hambrücken und dürfen von der Gemeinde Hambrücken veröffentlicht werden. Ansonsten verbleiben die Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern.

Datenschutz

Für die Durchführung des Verfahrens ist die Verarbeitung personenbezogener Daten der Teilnehmer, der Preisrichter und der Sachverständigen sowie sonstiger am Verfahren beteiligter Personen erforderlich. Mit diesem Datenschutzhinweis informieren wir Sie gemäß der seit dem 25. Mai 2018 geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch das verfahrensbetreuende Büro und die Ausloberin. Die Ihnen zustehenden Rechte sind in der DSGVO geregelt.

Haftung

Aus der Teilnahme am Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Gemeinde Hambrücken herleiten und es können auch keine Ansprüche gegen die Gemeinde geltend gemacht werden. Sollten innerhalb des Auswahlverfahrens keine zufriedenstellenden Konzepte eingehen oder der Gemeinderat der Vergabeempfehlung nicht folgen, so kann die Gemeinde das Verfahren beenden, ohne, dass Schadenersatzansprüche gegenüber der Gemeinde entstehen.

Die bereitgestellten Informationen auf und in den Planunterlagen wurden sorgfältig recherchiert und geprüft. Es wird jedoch keine Haftung, Garantie oder Gewähr übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Weder die Aufgabenstellung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Gemeinde Hambrücken auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

7. Anlage

- Schallgutachten zum Bebauungsplan „Brühl“