

Optionsvergabe Baugemeinschaftsgrundstücke Lagarde Höfe Bamberg Infoblatt 2

Stand 10. Juli 2021

Mindestanforderungen und Vergabekriterien

Für die Teilnahme an der Optionsvergabe müssen zunächst gewisse Mindestanforderungen erfüllt werden. Auf Grundlage von den in diesem Infoblatt aufgeführten Vergabekriterien wird eine Vergabekommission die am besten geeigneten Projekte auswählen und eine Option zur Vertiefung der Planung und zum späteren Grundstückskauf vergeben.



A Mindestanforderungen

Um sich auf eines der ausgeschriebenen Baufelder der Lagarde Höfe zu bewerben, müssen Bauinteressierte folgende Unterlagen einreichen:

- Ausgefüllter Optionsbogen
- Beteiligtenliste einschließlich Benennung eines Architekten und eines Projektsteuerers und
 - Schriftliche Vereinbarung zur Zusammenarbeit Architekt
 - Schriftliche Vereinbarung zur Zusammenarbeit Projektsteuerer
- Schriftliche Konzeptbeschreibung. Skizzen oder ähnliche Darstellungen zur Erläuterung und besseren Verständnis des Konzeptes sind ausdrücklich erwünscht
- Einwilligung in die Rahmenbedingungen der Volksbau

Folgende Mindestanforderungen muss eine Bewerbung enthalten:

1. Angaben zum Wunschgrundstück mit Alternativen

2. Angaben zur Nutzung

Wie werden die geplanten Wohnungen genutzt? Selbstbezug oder Vermietung?
Sind weitere Nutzungen geplant? Wenn ja, welche?

3. Inhaltliches Konzept des Bauprojektes

Am wichtigsten ist die Vorstellung Ihrer Konzeptidee. Beschreiben Sie in kurzen Texten, was Ihr Projekt für die künftige Gemeinschaft ausmacht. Skizzen oder ähnliche Darstellungen sind ausdrücklich erwünscht.

4. Einwilligung in die Rahmenbedingungen der Volksbau für die Baugemeinschaftsgrundstücke

Die Rahmenbedingungen bilden die Grundlagen für den Grundstückskauf, den gemeinsamen Bauprozess sowie das spätere Zusammenleben im Quartier. Es werden Vereinbarungen getroffen zu

- Grundstückskaufpreis sowie weiteren im Zusammenhang mit der Erschließung des Grundstücks und gemeinschaftlichen Anlagen anfallenden Kosten und deren Aufteilung
- Kaufvertrag, Nachbarschaftliche Vereinbarung, Nutzungsrechte und Grunddienstbarkeiten, Städtebaulicher Vertrag, Qualitätshandbuch Lagarde (Stand vom 20.12.2017) der Stadt Bamberg
- Gestaltung und Energiestandard
- Erschließung/Ver- und Entsorgung; Mobilität und Stellplätze
- Bewirtschaftung, Instandhaltung, Quartiersmanagement

Die Einwilligung in die Rahmenbedingungen ist Grundvoraussetzung für eine Bewerbung auf ein Baugemeinschaftsgrundstück.

B Vergabekriterien

In der Vergabekommission werden die folgenden Kriterien beurteilt. Um die Wichtigkeit der Kriterien besser zu verdeutlichen, werden die Kriterien in Priorität eins bis drei unterteilt. Kriterien mit Priorität eins sind am wichtigsten. Ist mit den eingereichten Unterlagen aus Sicht der Vergabekommission eine eindeutige Optionsvergabe nicht möglich, behält diese sich vor, von den Bewerbern zusätzliche Unterlagen oder weitergehende Leistungen zu fordern.

1. Allgemeine Kriterien

a) Realisierungssicherheit (Priorität 1)

Der Bewerbung sind folgende Unterlagen beizufügen:

1. Beidseitig unterschriebene Absichtserklärung zur Beauftragung eines Architekturbüros.
2. Beidseitig unterschriebene Absichtserklärung zur Beauftragung einer Projektsteuerung.
3. Schlüssige Darlegung des Finanzierungskonzeptes. Dabei sollte möglichst transparent dargelegt werden, wie das Projekt finanziert und strukturiert werden soll.

b) Bewerbergespräch (Priorität 3)

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden mit allen Bewerbern Gespräche geführt, um die Projekte und die dahinterstehenden Akteure besser kennenzulernen.

c) Qualität der Projektdarstellung (Priorität 2)

Eine klar formulierte, aussagekräftige und prägnante Beschreibung der Projektidee ist von Vorteil. Skizzen, erläuternden Piktogramme und ähnlichen Darstellungen sind dabei ausdrücklich erwünscht.

2. Hochbau- und Nutzungskriterien

Zwischen den nachfolgenden Kriterien können Zielkonflikte bestehen. Aus diesem Grund ist es nicht zwingend erforderlich, alle Kriterien zu erfüllen. Ziel ist es, eine gute Mischung verschiedener Konzepte und Ideen zu erreichen. Es sind ausdrücklich auch ungewöhnliche und innovative Lösungen erwünscht, daher sollen die folgenden Kriterien Anregung zur Entwicklung innovativer Wohnkonzepte und Gebäudetypologien bieten.

a) Soziale Aspekte

a. Begrenzung von Spekulation

In den Lagarde Höfen sollen Menschen aller Altersgruppen ein neues Zuhause finden, die in Bamberg oder näherer Umgebung leben und arbeiten. Daher werden Konzepte positiv bewertet, die einen möglichst großen Anteil an Selbstnutzern aufweisen.

Weitere Ansätze zur Vermeidung/Verringerung von Spekulation beim Wohnungsverkauf werden positiv bewertet. Dies können beispielsweise Maßnahmen wie Verknüpfungen zum Verbraucherpreisindex, Festlegung von Maximalpreisen, Mitbestimmung der Gemeinschaft beim Verkauf, Umgang mit nicht vergebenen Wohneinheiten etc. sein.

b. Soziale Mischung, Zugang zu Eigentum für Geringverdienende

Positiv bewertet werden Konzepte, die bereits mit der Bewerbung darlegen, welche soziale Nutzerstruktur sowie Altersstruktur für die Baugemeinschaft angestrebt wird und beschreiben wie eine solche Zielgruppen-Priorisierung umgesetzt wird. Daneben können Maßnahmen erläutert werden, welche Aktionen durch die Bewerbergemeinschaft getroffen werden um die offenen Baugemeinschaftsplätze zu füllen.

Um eine möglichst große soziale Mischung zu erreichen, sollte auch Haushalten mit niedrigem Einkommen Zugang zu Eigentum ermöglicht werden. Die L-Bank Bayern bietet dazu die Eigentumsfinanzierung junge Familien an. Die Integration von Wohnungen für Familien mit niedrigem Einkommen wird daher positiv bewertet.

c. Flächenverbrauch, Flexibilität, Barrierefreiheit

Gewünscht sind Konzepte, die unterschiedliche Haushaltsformen und -größen sowie verschiedene Lebensphasen unter einem Dach vereinen. Die Barrierefreiheit sollte in diesem Rahmen in angemessener Form berücksichtigt werden. Positiv bewertet werden dabei Konzepte, die zur Reduktion von individuellem Wohnflächenbedarf beitragen (Bspw. Baugruppeninterne Gemeinschaftsfläche ersetzen Individualflächen in den Wohneinheiten selbst). Flächensparende Grundrisse, bezogen auf die jeweiligen Haushaltsgrößen, sind ein wichtiges Kriterium.

d. Quartiersmehrwert

Wichtig sind Nutzungen, die zur Belebung des Quartiers beitragen. Positiv bewertet werden daher Konzepte, die Räume zur Verfügung stellen und damit verbundene Angebote schaffen, die zu einer nachhaltigen Aktivierung und Adressbildung des direkten Umfeldes führen.

b) Ökologische Aspekte

a. ökologische Baustoffe

Gute Projekte leisten zudem einen Beitrag zum Klimaschutz und zeichnen sich durch einen verantwortungsvollen Umgang mit unseren Ressourcen aus. Ansätze, insbesondere was die Verwendung lokaler, ökologischer und nachhaltig produzierter Baustoffe betrifft, werden positiv bewertet. Hierzu zählen auch Konzepte die beispielsweise eine Verwendung von anfallendem Regenwasser oder eine Zertifizierung aus dem Bereich ökologisches Bauen verfolgen.

b. Erhöhte Energieeffizienz

Mindestanforderung für das gesamte Projekt Lagarde Höfe ist der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40. Darüberhinausgehende Ansätze, wie z.B. KfW 40+ oder Null Energiehäuser, werden nochmals positiv berücksichtigt.