

## Optionsvergabe Baugemeinschaftsgrundstücke Queck-Areal, Tübingen-Lustnau

### Infoblatt 1

Änderungen in rot

Stand 21. April 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 im Queck-Areal zu bewerben, müssen Bauinteressierte folgende Unterlagen einreichen:

- Vollständig ausgefüllter Optionsbogen
- Beteiligtenliste mit Unterschriften der Mitglieder
- Ggf. ergänzende, schriftliche Konzeptbeschreibung. Skizzen oder ähnliche Darstellungen zur Erläuterung und besserem Verständnis des Konzeptes sind ausdrücklich erwünscht.

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?

#### Hinweis:

Im Queck-Areal werden bei den Baugemeinschaftsprojekten maximal 20% der Einheiten zur Vermietung zugelassen. Für alle anderen Einheiten wird kaufvertraglich eine Selbstnutzungsverpflichtung für 10 Jahre ab Fertigstellung festgeschrieben. Für einen Wohnungsverkauf vor Ablauf der 10-Jahres-Frist ist die Zustimmung **der Volksbau** erforderlich. Dies wird im Kaufvertrag entsprechend festgeschrieben.

### **3. Wer plant das Gebäude? Wer übernimmt die Projektsteuerung?**

### **4. Inhaltliches Konzept des Bauprojektes**

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

### **5. Konzeption Kita – Nur Baufeld 4.5**

Um für das Quartier eine bedarfsgerechte soziale Infrastruktur zur Verfügung zu stellen, ist in Baufeld 4.5 eine 3-gruppige Kindertagesstätte geplant (2 x altersgemischte Gruppe und 1 x Ü3). Dies ist bei der Konzeptentwicklung entsprechend zu berücksichtigen. Vom Bewerber sind für die Kita-Nutzung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss geeignete Räumlichkeiten von etwa 700 m<sup>2</sup> Nutzfläche vorzusehen. Die Kita ist dabei innerhalb des Gebäudes als unabhängige Gewerbe-Einheit mit direktem Zugang zu den Außenflächen zu konzipieren. Die Kita wird von der Volksbau erstellt und an die Universitätsstadt Tübingen oder einen externen Träger vermietet.

### **Die Volksbau Tübingen GmbH & Co. KG wird damit Mitglied der Baugemeinschaft.**

Das unter **Punkt 4** genannte inhaltliche Konzept des Bauprojektes muss ein nachvollziehbar dargestelltes Konzept zur Umsetzung der Kita enthalten. Darzustellen sind dabei in Plan-/ oder Skizzenform,

- dass die für die Kita erforderlichen Flächen im Gebäude untergebracht werden können und
- dass das Raumprogramm funktional umgesetzt werden kann.

Informationen zum Raumprogramm und der damit verbundenen räumlichen Organisation des Kita-Bereiches sowie weiterführende Hinweise zur Errichtung von Kindertagesstätten können Sie unter [Projektunterlagen/Kindertagesstätte](#) einsehen.

### **6. Einwilligung in die Rahmenbedingungen der Volksbau für die Baugemeinschaftsgrundstücke im Queck-Areal (Infoblatt 2)**

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, Nutzungsrechte und Grunddienstbarkeiten, Städtebaulicher Vertrag
- Gestaltung und Energiestandard
- Erschließung/ Ver- und Entsorgung; Mobilität und Stellplätze
- Bewirtschaftung, Instandhaltung, Quartiersmanagement
- Gutachten, Planungs- und Bauleistungen

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** oder **zwei** 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)

Auf der Realisierungssicherheit des Projektes liegt ein besonderes Augenmerk der Volksbau. Um einen reibungslosen und zügigen Planungs- und Bauprozess zu gewährleisten, sind folgende Kriterien entscheidend:

- Die Beauftragung (oder die erklärte Absicht zur Beauftragung) eines Architekturbüros.
- Die Beauftragung (oder die erklärte Absicht zur Beauftragung) eines Projektsteuerers.
- Eine schlüssige Darlegung des Finanzierungskonzeptes. Dabei sollte möglichst transparent dargelegt werden, wie das Projekt finanziert und strukturiert werden soll.

#### b) Bewerbergespräch (Priorität 2)

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

#### c) Qualität der Projektdarstellung (Priorität 1)

Eine klar formulierte, aussagekräftige und prägnante Beschreibung der Projektidee ist von Vorteil. Skizzen, erläuternde Piktogramme und ähnliche 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 Nachhaltigkeit - Begrenzung von Spekulation (Priorität 1)

Im Queck-Areal sollen Menschen ein neues Zuhause finden, die in Tübingen oder näherer Umgebung leben und arbeiten. Daher werden Konzepte positiv bewertet, die einen möglichst großen Anteil an Selbstnutzern aufweisen (wie bereits bei den Mindestanforderungen formuliert).

Eine weitere Konzeptverbesserung bedeuten aus Sicht der Ausloberin Ansätze zur Vermeidung von Spekulation beim Wohnungsverkauf. Diese können z.B. durch die Wahl der Rechtsform erfolgen oder durch andere Maßnahmen zur Verringerung oder Vermeidung von Spekulation, wie z.B.

Mehrwertklauseln, Festlegung von Maximalpreisen, Mitbestimmung der Gemeinschaft beim Verkauf etc.

- b) Soziale Nachhaltigkeit – Soziale Mischung, Zugang zu Eigentum für Geringverdienende (Priorität 1)**  
Um eine möglichst große soziale Mischung zu erreichen, sollte auch Haushalten mit niedrigem Einkommen Zugang zu Eigentum ermöglicht werden. Die L-Bank Baden-Württemberg bietet dazu die Eigentumsfinanzierung BW-Z15-Darlehen für junge Familien mit mind. 1 Kind an. Die Integration von Wohnungen für Familien mit niedrigem Einkommen über Z15-Darlehen wird daher positiv bewertet.
- c) Sozial-ökologische Nachhaltigkeit - Flächenverbrauch, Flexibilität, Barrierefreiheit (Priorität 2)**  
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. Flächensparende Grundrisse bezogen auf die jeweiligen Haushaltsgrößen sind ein wichtiges Kriterium.
- d) Ökologische Nachhaltigkeit - Energieeffizienz und ökologische Baustoffe (Priorität 2)**  
Gute Projekte leisten zudem einen Beitrag zum Klimaschutz und zeichnen sich durch einen verantwortungsvollen Umgang mit unseren Ressourcen aus. Mindestanforderung für sämtliche Projekte im Queck-Areal ist der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40. Darüberhinausgehende Ansätze, insbesondere was die lokale Produktion und Nutzung von regenerativer Energie betrifft, werden positiv bewertet. Ebenso Ansätze zur Verwendung von ökologischen und nachhaltig produzierten Baustoffen. Die Installation von PV-Anlagen auf den Dachflächen ist verpflichtend.
- e) Quartiersmehrwert (Priorität 1)**  
Wichtig sind Nutzungen, die zur Belebung des Quartiers beitragen. Positiv bewertet werden daher Konzepte, die über das eigene Projekt hinausdenken und Angebote schaffen, die zu einer nachhaltigen Aktivierung des direkten Umfeldes führen.

## C Rückfragen und Ansprechpartner

Rückfragen können Sie jederzeit über die Webseite der Volksbau unter [www.volksbau.info/qck](http://www.volksbau.info/qck) stellen.

Ansprechpartner für das Projekt bei der Volksbau Tübingen ist

**Martin Schurr**

Tel. 07071 – 9104 – 22

[m.schurr@volksbau.info](mailto:m.schurr@volksbau.info)