



**Auslobungsunterlagen zum
städtebaulichen Gebotsverfahren für die
Liegenschaften der Stadt und der EWMG
Winkeler Straße
Mönchengladbach Hardt**



Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeine Bedingungen

1. Auslobungsthema und Auslober
2. Gebotsverfahren
 - 2.1 Gegenstand des Gebotsverfahrens
 - 2.2 Anlass und Zweck des Gebotsverfahrens
 - 2.3 Verfahrensform und -ablauf
 - 2.4 Bewertungsverfahren
 - 2.5 Unterlagen
 - 2.6 Bestandteile der Gebote
 - 2.7 Anforderungen Planunterlagen
 - 2.8 Anforderungen an die gebundene Broschüre
 - 2.9 Anforderungen an das Kaufpreisangebot
 - 2.10 Verpackung und Form der Einsendung
3. Termine
 - 3.1 Rückfragen
 - 3.2 Abgabetermin
4. Allgemeine Bestimmungen
 - 4.1 Haftung / Versicherung
 - 4.2 Rücksendung
 - 4.3 Urheberrecht
 - 4.4 Publikation

Teil B Aufgabenstellung

1. Lage im Raum
2. Bestandsbeschreibung / Gebietsmerkmale
3. Städtebauliches Leitbild
 - 3.1 Städtebauliche Einbindung, Nutzungsstruktur und Freiraumplanung
 - 3.2 Architektur
 - 3.3 Verkehrliche Erschließung
 - 3.4 Umwelt und Energie
 - 3.5 Konkretisierung der Bewertungsmatrix

Teil A Allgemeine Bedingungen

1. Auslobungsthema und Auslober

Städtebauliche Neuordnung des ehemaligen Schulgrundstücks sowie der angrenzenden Flächen an der Winkeler Straße / Ecke Glockenstraße. Bebauung des Wohnareals mit fünf Einzelhäusern in einer modernen, hochwertigen und einheitlichen Architektursprache sowie Sanierung und Nutzungsausbau des ehemaligen Schulgebäudes Winkeler Straße 28. Der Grundstücksverkauf soll in Form eines städtebaulichen Gebotsverfahrens durchgeführt werden.

Auslober des städtebaulichen Gebotsverfahrens sind die **EWMG – Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH** sowie die Stadt Mönchengladbach, vertreten durch die **EWMG – Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH**. Die gemeinsame Auslobung der beiden Genannten ergibt sich aus den gemeinsamen Eigentumsverhältnissen der zu veräußernden Grundstücke.

Ansprechpartner:

EWMG - Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH
z.H. Dirk Spieker / Christina Müller
Regentenstraße 21
41061 Mönchengladbach

c.mueller@ewmg.de

und parallel an:

Ausschreibung@ewmg.de

www.ewmg.de

Fragen und Hinweise der Teilnehmer sind ausschließlich schriftlich per E-Mail an die o. g. Kontaktadresse zu richten. Für die Besichtigung des Bestandsobjekts können Termine per E-Mail vereinbart werden.

2. Gebotsverfahren

2.1. Gegenstand des Gebotsverfahrens

Das Plangebiet ist in einen nördlichen Bereich (Los 1) und einen südlichen Bereich (Los 2) geteilt. Die Trennung der beiden Lose erfolgt entlang der zeichnerischen Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (sog. Knödelinie) innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 781/N.

Im Norden wird Los 1 durch die Winkeler Straße und im Osten durch die Glockenstraße eingegrenzt. Die westliche Begrenzung bildet die Wohnbebauung der Alexander-Scharff-Straße Nr. 22, die südliche Grenze bildet Los 2.

Los 2 befindet sich unterhalb des Bereichs Los 1 und wird im Osten ebenfalls durch die Glockenstraße eingegrenzt. Die westliche Begrenzung bilden Garagen der Alexander-Scharff-Straße; die südliche Grenze wird durch eine öffentliche Grünfläche definiert.

Auf dem Planungsgebiet Los 1 befindet sich ein ehemaliges Schulgebäude, das aus städtebaulicher Sicht zu erhalten ist (s. weitere Ausführungen in Teil B).

Das Gebotsverfahren umfasst folgende Flächen:

- Los 1:
Gemarkung Hardt-alte, Flur 34, Flurstück 473 tlw., Eigentum EWMG, ca. 1.262 m²
Gemarkung Hardt-alte, Flur 35, Flurstück 331 tlw., Eigentum EWMG, ca. 190 m²
Gemarkung Hardt-alte, Flur 35, Flurstück 332, Eigentum Stadt, 2 m²
Gemarkung Hardt-alte, Flur 35, Flurstück 333, Eigentum Stadt, 41 m²
Gemarkung Hardt-alte, Flur 35, Flurstück 335 tlw., Eigentum Stadt, ca. 1.440 m²

Summe gesamt: ca. 2.935 m², davon Eigentum EWMG ca. 1.452 m², Eigentum Stadt ca. 1.483 m²

- Los 2:
Gemarkung Hardt-alte, Flur 34, Flurstück 473 tlw., Eigentum EWMG, ca. 1.274 m²
Gemarkung Hardt-alte, Flur 35, Flurstück 331 tlw., Eigentum EWMG, ca. 16 m²
Gemarkung Hardt-alte, Flur 35, Flurstück 335 tlw., Eigentum Stadt, ca. 990 m²
Gemarkung Hardt-alte, Flur 35, Flurstück 339, Eigentum EWMG, 2 m²

Summe gesamt: ca. 2.282 m², davon Eigentum EWMG ca. 1.292 m², Eigentum Stadt ca. 990 m²

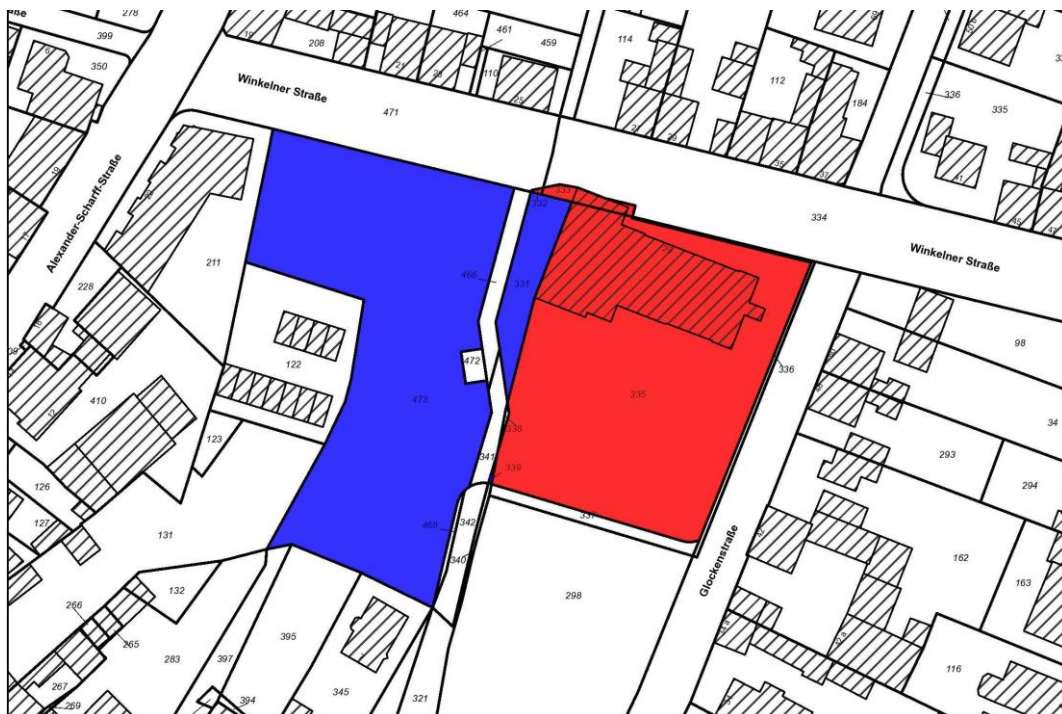


Abbildung: Eigentumsverhältnisse (blau = EWMG; rot = Stadt Mönchengladbach)

2.2. Anlass und Zweck des Gebotsverfahrens

Zu Los 1:

Nach Aufgabe der Förderschule Hardt stehen das ehemalige Schulgebäude und die dazugehörigen Liegenschaften für eine Neuentwicklung zur Disposition. Das ortsbildprägende Schulgebäude ist aus städtebaulicher Sicht zu erhalten und soll entsprechend der im Umfeld dominierenden Wohnbebauung und der Nähe zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen als Wohngebäude neu positioniert werden. Vorzugsweise im ehemaligen Schulgebäude soll künftig öffentlich geförderter Mietwohnraum primär für die Einkommensgruppe A realisiert werden. Hierbei wird das Ziel verfolgt, einen Beitrag zum gesamtstädtischen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu leisten und Hardt als ausgewogenen, lebendigen Stadtteil zu fördern. Zwei bis zu dreigeschossige Wohngebäude ergänzen die bereits vorhandene Bebauungsstruktur und sollen sich harmonisch in Bauweise und Höhe in das Ortsbild einfügen. Insbesondere hinsichtlich des zu erhaltenden Baumbestandes sowie der Gestaltung der Baukörper wird auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 781/N verwiesen. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl in den vorgesehenen Tiefgaragenflächen darzustellen. Eine Glasfasererschließung ist zudem für alle Wohneinheiten sicherzustellen. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Wertigkeit ist die architektonische Gestaltung der Hochbaumaßnahme im Zuge der Angebotserstellung darzustellen und zu belegen. Details hierzu sind in Teil B enthalten.

Zu Los 2:

Die Grundstücke sollen entsprechend der im Umfeld dominierenden Wohnbebauung und der Nähe zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen als Wohnquartier entwickelt werden. Drei bis zu dreigeschossige Wohngebäude ergänzen die bereits vorhandene Bebauungsstruktur und sollen sich harmonisch in Bauweise und Höhe in das Ortsbild einfügen. Insbesondere hinsichtlich des zu erhaltenden Baumbestandes sowie der Gestaltung der Baukörper wird auf die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 781/N verwiesen. Stellplätze sind in ausreichender Anzahl in den vorgesehenen Tiefgaragenflächen darzustellen. Eine Glasfasererschließung ist zudem für alle Wohneinheiten sicherzustellen.

Zur Sicherstellung der städtebaulichen Wertigkeit ist die architektonische Gestaltung der Hochbaumaßnahme auch für dieses Los im Zuge der Angebotsvorlage darzustellen und zu belegen. Details hierzu sind in Teil B enthalten.

2.3. Verfahrensform und -ablauf

Das Gebotsverfahren erfolgt offen an einen oder zwei Investoren; jeder Kaufinteressent kann sich innerhalb der bekannt gegebenen Frist am Gebotsverfahren beteiligen. Der Ausschreibungstext wird auf der Internetseite der EWMG veröffentlicht. **Sollte Interesse an der Teilnahme bestehen, bitten wir um eine kurze Anfrage via E-Mail an die o. g. Ansprechpartnerin, damit wir dann kurzfristig die Planunterlagen kostenfrei an den Interessenten, über einen Zugang zu einem digitalen Datenraum, zur Verfügung stellen.**

In Zusammenhang mit einem Ankaufsangebot für das in Frage kommende Grundstücksareal soll durch die Teilnehmer ein qualifizierter Bebauungsvorschlag gemacht werden, der im Falle eines Grundstücksankaufs im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages als zu realisierende Bebauung verbindlich festgelegt wird.

Seitens des Auslobers wird erwartet, dass die Teilnehmer jeweils eine Arbeitsgemeinschaft mit einem in die Liste der Architektenkammer eingetragenen Architekten und/oder Stadtplaner bilden.

Durch den Auslober erfolgt eine Vorprüfung der eingereichten Gebote auf Vollständigkeit sowie auf Erfüllung der formalen Voraussetzungen. Im Zuge der Vorprüfung behält sich der Auslober vor, unter Beachtung des Gleichbehandlungsgrundsatzes fehlende Unterlagen nachzufordern. Der Auslober wird hierbei im Interesse eines zügigen Verfahrens kurze Fristen setzen, nach deren fruchtlosem Ablauf Angebote aus dem weiteren Verfahren ausgeschlossen werden.

Die fristgerecht eingegangenen Gebote werden unter Berücksichtigung der unter Ziffer 2.4 nachfolgend dargestellten Bewertungskriterien und -kategorien durch ein noch zu bestimmendes Fachgremium (Jury) ausgewertet und eine Zuschlagsempfehlung ausgesprochen. Es besteht – auch für den Höchstbietenden – kein Rechtsanspruch auf den Erwerb des Grundstückes. Die Bewerber werden anschließend über den Ausgang des Verfahrens benachrichtigt. Eventuell entstandene Kosten können nicht erstattet werden.

Dieser Zuschlag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrates der EWMG sowie des Rates der Stadt Mönchengladbach.

2.4. Bewertungsverfahren

Der Auslober beschließt unter Teilnahme eines noch zu bildenden Fachgremiums (Jury) eine Rangfolge für alle eingegangenen Angebote.

Die Beurteilung der Gebote erfolgt auf Grundlage eines abgestimmten Bewertungsrahmens und den folgenden festgelegten Beurteilungskriterien:

Kriterium und Gewichtung in Prozent (%):

a)	Kriterium Preisgebot	Gewichtung 30 %
b)	Kriterium städtebauliche Einbindung, Nutzungskonzeption und Freiraumplanung	Gewichtung 30 %
c)	Kriterium architektonische Gestaltung und Baukonzeption (Einhaltung der Vorschriften der Landesbauordnung NRW)	Gewichtung 20 %
d)	Kriterium umwelt- und energiebewusste Planung	Gewichtung 20 %

Bewertungskategorien zu a):

Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 50 %	6 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 40 %	5 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 30 %	4 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 20 %	3 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 10 %	2 Punkte
Preisgebot entspricht Mindestgebot	1 Punkt

Bewertungskategorien zu b), c) und d):

hervorragend	6 Punkte
hoch	5 Punkte
überdurchschnittlich	4 Punkte
zufriedenstellend	3 Punkte
genügend	2 Punkte
deutlich verbesserungsbedürftig	1 Punkt

Es erfolgt keine Interpolation; Gebote unterhalb des Mindestkaufpreises (siehe hierzu Kapitel 2.9) scheiden aus dem Verfahren aus. Die jeweils erzielten Punkte fließen entsprechend der Gewichtung der Kriterien in das Gesamtpunktergebnis ein.

Nach Auswahl und Beschluss über die Rangfolge der eingegangenen Gebote wird ein Bericht erstellt.

Dieser fasst den Verlauf des Bewertungsverfahrens, die Entscheidungskriterien und die Entscheidungen hinsichtlich der eingegangenen Gebote zusammen. Der Bericht wird den Teilnehmern des Gebotsverfahrens zur Kenntnis zugesandt.

Die Zuschlagsempfehlung wird dem Aufsichtsrat der EWMG sowie dem Rat der Stadt Mönchengladbach zur Entscheidung vorgelegt.

2.5. Unterlagen

Die nachfolgenden über den Auslobungstext hinausgehenden, digitalen Unterlagen werden den Teilnehmern des Gebotsverfahrens, auf schriftliche Nachfrage (s. 2.3 Verfahrensablauf), zur Verfügung gestellt:

- Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes Los 1 und Los 2, M. 1:1000
- Lageplan als dwg-Datei
- Luftbild, M. 1:2000, 1:1000
- rechtskräftiger Bebauungsplan 781/N mit textlichen Festsetzungen
- Überflughöhenkataster aus dem städtischen ALKIS
- Grundrisse (KG – DG, Maßstab 1:100) des ehemaligen Schulgebäudes
- Nettogrundflächenberechnung der ehem. Schule nach DIN 277
- Energieausweis des ehem. Schulgebäudes

- Ausbau- und Deckenhöhenplan der verkehrsberuhigten Erschließungsstraße (Leistung EWMG)
- Stellungnahme zur Kampfmittelbeseitigung
- Baugrund- und Altlastengutachten
- 3-D Umgebungsmodell
- Leitungspläne (Strom, Wasser, Gas, Kanal) können kostenfrei bei der NEW angefragt werden unter: planauskunft@new-netz.de

2.6. Bestandteile der Gebote

Jeder Teilnehmer darf mehrere Gebote einreichen:

- eines für Los 1 und 2 gesamt, jedoch mit Unterteilung des Kaufangebots auf die verschiedenen Lose
- oder eines für Los 1 oder Los 2 gesondert.

Das Gebot muss in deutscher Sprache verfasst sein.

Varianten auch bei Abwandlung von architektonischen Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung sind zulässig.

Nicht verlangte Leistungen oder Modelle werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Die Gebotsarbeiten müssen folgende Bestandteile haben:

- **Pläne** im Format DIN A1 (594 mm x 841mm) oder größer
- Eine **gebundene Broschüre**, DIN A3 Querformat (297 mm x 420 mm) in 3-facher Ausfertigung
- **Projektablaufplan** mit Darstellung der Umsetzung der jeweiligen Bauabschnitte
- Ein **indikatives Kaufangebot** mit Benennung des zum Erwerb gewünschten Loses. Das Kaufangebot muss den Ankaufspreis je m² Baulandfläche, erschließungsbeitragsfrei, enthalten.
- Ausgefüllte und unterschriebene Eigenerklärung über das Fehlen von Ausschlussgründen:
 - Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung:
 - aktueller Nachweis (nicht älter als drei Monate) des Bewerbers bzw. jedes Mitglieds eines Bewerberkonsortiums über die Eintragung im Handels- oder Berufsregister
 - Darstellung des Bewerbers bzw. jedes Mitglieds eines Bewerberkonsortiums einschließlich der Angaben zu den (jeweiligen) gesellschaftlichen Strukturen und den entsprechenden Beteiligungsverhältnissen bei juristischen Personengesellschaften (max. drei Seiten)
 - Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit
 - Vom Geschäftsführer unterzeichnete Jahresabschlüsse sowie G&V-Rechnungen der letzten drei Jahre über den Umsatz des Bewerbers bzw. jedes Mitglieds eines Bewerberkonsortiums. Sofern für das letzte Geschäftsjahr noch kein bestätigter

Jahresabschluss vorliegt, kann ein vorläufiger Jahresabschluss eingereicht werden. Sofern dieser auch nicht vorliegt, sind die Jahresabschlüsse für die jeweils vorhergehenden drei Geschäftsjahre vorzulegen.

- aktuelle Bankerklärung mit einer allgemeinen Aussage über die Bonität des Bewerbers oder eines jeden Mitglieds eines Bewerberkonsortiums und die bestehenden Geschäftsverbindungen zur Bank (nicht älter als drei Monate bezogen auf den Tag der Auftragsbekanntmachung)

- Beibringung eines aktuellen Nachweises des Bewerbers bzw. eines Mitglieds eines Bewerberkonsortiums über das Bestehen einer den Berufspflichten nach den einschlägigen landesgesetzlichen Regelungen genügend Berufshaftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme von mind. 2,0 Mio. EUR für Personenschäden und bis zu 500.000,00 EUR für andere Schäden (nicht älter als drei Monate bezogen auf den Tag der Auftragsbekanntmachung)

○ Technische Leistungsfähigkeit I

verbindliche Benennung des Projektteams, das mit der Umsetzung der städtebaulichen, hochbaulichen und freiraumplanerischen Maßnahmen beauftragt werden soll. Für die im Projektteam benannten Personen sind jeweils deren Referenzen (max. drei Referenzen pro Person) einzureichen.

○ Technische Leistungsfähigkeit II

Die technische Leistungsfähigkeit eines Bewerbers oder eines Bewerberkonsortiums soll anhand weiterer Eignungskriterien dahingehend geprüft werden, ob der Bewerber bzw. das Bewerberkonsortium entsprechende Referenzen vorweisen kann.

Angabe von bis zu drei in den letzten zehn Jahren realisierten Projekten, die im Umfang und Qualität mit dem hier Geplanten vergleichbar sind.

Der Bewerber/das Bewerberkonsortium ist aufgefordert, das jeweilige Referenzprojekt mit Angabe des Ortes zu benennen und unter Beifügung von Lageplänen, Ansichten, Schnitten, Entwurfsunterlagen o.ä. auf jeweils max. drei DIN A4 Seiten vorzustellen. Dabei ist die Anzahl der Wohneinheiten zu benennen.

Die Bewertung der Unterlagen zu den angefragten Referenzobjekten dient im Rahmen der formalen Prüfung dem Nachweis der fachlichen und technischen Leistungsfähigkeit der Bieter.

Die Verfahrensbedingungen dieser Ausschreibung sind durch die Bewerber bzw. Bewerberkonsortien anzuerkennen.

2.7. Anforderungen Planunterlagen

Die geforderten Pläne sind farbig darzustellen.

Inhaltliche Anforderungen

Plan 1 (städtebauliche Grundidee)
--

Hier sind die konzeptionellen Grundideen des Entwurfs sowie die städtebauliche Zielsetzung im Kontext des gesamten Baugebietes darzustellen. Gefordert wird ein Gestaltungsplan im
--

Maßstab 1:250 mit Darstellung der Baukörper in Dachaufsicht, Art und Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse, Kennzahlen zur Bruttogeschossfläche und die Anzahl der möglichen Nutzungs- bzw. Wohneinheiten sowie Wohnungsgrößen.

Des Weiteren sind darzustellen: die Freiflächen-, Zuwegungen und Platzgestaltungen, Kennzeichnung der Zufahrten und Eingänge.

Plan 2 ff. (Bebauungsvorschlag)

Hier wird ein Bebauungsvorschlag im Maßstab 1:200 in Qualität einer Entwurfsplanung für das Plangebiet erwartet. Dabei sollen die architektonischen Qualitäten des Entwurfs hervorgehoben werden.

Gefordert werden textliche und zeichnerische Erläuterungen wie Grundrisse, Ansichten, wesentliche Schnitte und wesentliche Aussagen zur Materialität.

Der Bebauungsvorschlag ist in mind. zwei dreidimensionalen Darstellungen darzustellen.

- ➡ Eine Perspektive zu Los 1 soll mit Blick über die Ecke Winkeler Straße / Alexander-Scharff-Straße aus der Fußgängerperspektive aus, gewählt werden. Es ist darauf zu achten, dass bei der Ansichtsdarstellung die angrenzende Bebauung, d. h. mindestens die vorhandenen Gebäude der Eckbebauung Alexander-Scharff-Straße mit dargestellt sind. Angaben zur Materialwahl und Fassadengestaltung sind erforderlich.
- ➡ Als weitere perspektivische Darstellung ist von der Glockenstraße aus kommend die geplante Bebauung des Los 2 in ähnlicher Qualität und Güte aus der Fußgängerperspektive darzustellen. Angaben zur Materialwahl und Fassadengestaltung sind auch hier erforderlich.

Der Maßstab der grafischen Elemente und der Darstellungen muss auf allen Unterlagen angegeben werden. Lagepläne und Grundrisse sind so anzufertigen, dass Norden oben liegt. Die Nichteinhaltung der Vorgaben zur Anfertigung der Pläne kann ggf. zum Ausschluss führen, wenn das Fachgremium dies beschließt.

2.8. Anforderungen an die gebundene Broschüre

Ergänzend zu den beschriebenen Bestandteilen des Gebotes ist eine farbige Broschüre (in dreifacher Ausfertigung) zum architektonischen und städtebaulichen Konzept gebunden und im Querformat DIN A3 einzureichen.

Der Titel bzw. die Überschrift (Motto) sowie die Ortsbezeichnung des Plangebietes müssen in lesbarer Form auf allen Deckblättern stehen.

Inhaltliche Anforderungen

- ✓ Jeweils eine Seite mit einer verkleinerten Reproduktion der Pläne
- ✓ Ein Erläuterungstext mit maximal drei Seiten, in dem die städtebauliche und architektonische Grundidee sowie das Bebauungskonzept inkl. Aussage zur Materialität vorgestellt wird
- ✓ Eine Seite mit Eckdaten und Kennziffern zur baulichen Ausnutzung (GRZ/GFZ)
- ✓ Ein kurzer Zusatz, in dem das ökologische Konzept zum Einsatz regenerativer Energien, mit Erläuterung der energetischen Maßnahmen, dargestellt ist
- ✓ Ein Projektablaufplan mit zeitlicher Darstellung der Umsetzung der Baumaßnahme. (ggfls. in Bauabschnitten)
- ✓ Erläuternde Zeichnungen sind erlaubt

2.9. Anforderungen an das Kaufpreisangebot

Mit den vorgenannten Unterlagen ist ein durch den Geschäftsführer des Teilnehmers unterzeichnetes **indikatives** Kaufangebot für die o. g. Bruttogrundstücksfläche einzureichen.

Das Kaufangebot muss die Rahmenbedingungen enthalten, unter denen das Angebot gemacht wird.

Für die unter Ziffer 2.1 dargestellte Fläche **Los 1** wird ein **Mindestkaufpreis** von **1.250.000 €** seitens des Auslobers erwartet, für **Los 2** ein **Mindestgebot** von **800.000 €**.

2.10. Verpackung und Form der Einsendung

Die Pläne und Zeichnungen sind in dreifacher Ausfertigung einzureichen und gerollt oder im DIN A1-Format gefaltet gemeinsam mit den vorgenannten Broschüren an den Auslober zu versenden. Eine Ausfertigung der Planunterlagen ist mit einer schmutz- und wasserabweisenden Beschichtung (Laminat o. ä.) zu versehen.

3. Termine

3.1. Rückfragen

Rückfragen der Teilnehmer zu den Angebotsunterlagen sind **schriftlich** an die nachfolgende Postanschrift / E-Mail-Adresse zu senden:

EWMG - Entwicklungsgesellschaft
der Stadt Mönchengladbach mbH
Regentenstraße 21
41061 Mönchengladbach
z. Hd. Frau Dipl. Ing. (FH) Christina Müller

oder per E-Mail an folgende Adresse: c.mueller@ewmg.de
und parallel an: Ausschreibung@ewmg.de

Weitergehende telefonische Auskünfte werden seitens des Auslobers **nicht** erteilt.

3.2. Abgabetermin

Spätester Abgabetermin zur Einreichung der Gebotsunterlagen ist

Freitag, 15. Oktober 2021
12.00 Uhr

Die Gebotsunterlagen sind spätestens bis zum o. g. Termin bei der Geschäftsstelle des Auslobers unter der nachfolgenden Anschrift einzureichen (maßgeblich ist das Datum des Posteingangs!).

EWMG - Entwicklungsgesellschaft
der Stadt Mönchengladbach mbH
Regentenstraße 21
41061 Mönchengladbach
z. Hd. Frau Dipl. Ing. (FH) Christina Müller (persönlich)

Motto „Gebotsverfahren Winkeler Straße“

Die Gebotsunterlagen können dort persönlich abgegeben oder an diese Adresse per Post oder Kurierdienst übersandt werden.

Die Nichteinhaltung des Einsendeschlusses führt automatisch zum Verfahrensausschluss. Die Versandkosten trägt der Einsender. Der Empfänger übernimmt keinerlei Nachporto oder sonstige Gebühren.

4. Allgemeine Bestimmungen

4.1. Haftung / Versicherung

Der Auslober des Gebotsverfahrens übernimmt keine Haftung bei Schaden oder Verlust der eingegangenen Gebote.

Die Versicherung gegen Verlust, Beschädigung, Diebstahl oder sonstige Gefahren ist Angelegenheit der Teilnehmer.

4.2. Rücksendung

Es erfolgt keine Rücksendung der eingereichten Gebotsunterlagen.

4.3. Urheberrecht

Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht zur Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Teilnehmern – unter Berücksichtigung des Erstveröffentlichungsrechts des Auslobers – erhalten.

4.4. Publikation

Der Auslober beabsichtigt, zum Zwecke der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit eine Dokumentation des Verlaufs und Ergebnisse des Gebotsverfahrens vorzunehmen.

Die Teilnehmer des Gebotsverfahrens erteilen dem Auslober mit Abgabe ihrer Arbeiten hierzu ihre Zustimmung.

Teil B Aufgabenstellung

1. Lage im Raum

Der Kaufgegenstand (im weiteren Plangebiet genannt) befindet sich im Norden Mönchengladbachs im Stadtteil Hardt. In nördlicher und östlicher Richtung grenzt das Plangebiet an die Winkeler Straße bzw. die Glockenstraße, die durch zweigeschossigen Wohnungsbau mit Einzel- und Doppelhäusern geprägt werden. Insbesondere die Gebäude entlang der Glockenstraße sind in einem einheitlichen und das Gebiet prägenden Stil mit Satteldach und rotbraunem Klinker ausgeführt. Südlich angrenzend befinden sich eine öffentliche Grünfläche, die temporär als Festzeltplatz im Rahmen der Hardter Frühkirmes genutzt wird, ein öffentlicher Parkplatz mit einer durch die NEW betriebenen Ladestation für Elektrofahrzeuge, ein vom Buffenweg erschlossenes Wohngebäude sowie die privaten Gärten der Wohn- und Geschäftsgebäude an der Vorster Straße. Westlich des Plangebiets liegt die Alexander-Scharff-Straße, die durch Mehrfamilienhäuser geprägt wird.

Das Plangebiet liegt in direkter Nähe zum Marktplatz und dem Nahversorgungsstandort „Hardt-Mitte“ entlang der Vorster Straße. Für Kinder im Vorschul- und Grundschulalter besteht mit zwei städtischen Kindergärten in fußläufiger Erreichbarkeit (Nikolausstraße und Gartenkamp) und der Gemeinschaftsgrundschule Hardt im Schulzentrum Hardt südöstlich des Plangebietes in ca. 1 km Entfernung eine Grundversorgung. In dem Schulzentrum sind zudem eine Gesamtschule und Sportstätten untergebracht. Sonstige weiterführende Schulen sind im weiteren Umkreis mit dem ÖPNV zu erreichen. Ein öffentlicher Spielplatz befindet sich südlich der Vorster Straße in ca. 350 m Entfernung.



Abbildung: Luftbild



Abbildung: Plangebiet / Kaufgegenstand

2. Bestandsbeschreibung / Gebietsmerkmale

Im Plangebiet befand sich bis Oktober 2015 die Herman van Veen-Schule (Förderschule Hardt), die in ein Schulgebäude in Wickrath umgezogen ist. Eine Fortführung des Schulbetriebs an der Winkeler Straße war nicht mehr möglich, da eine Anpassung an brandschutztechnische Vorgaben sowie bauliche Erweiterungen notwendig geworden waren. Aufgrund dessen ist der Standort nicht mehr für eine schulische Nutzung vorgesehen und es bietet sich die Möglichkeit, für das ehemalige Schulgrundstück und die angrenzenden Flächen ein Nachnutzungskonzept zu erarbeiten und es dementsprechend zu entwickeln.

Im Plangebiet befinden sich zwei Gebäude, die bis zu ihrem Umzug von der Herman van Veen Förderschule genutzt wurden. Das Hauptgebäude orientiert sich zur Winkeler Straße. Dieses ist aus zwei Gebäudeteilen entstanden, die möglicherweise ca. 1905 und ca. 1937 erbaut wurden. Im Laufe der Zeit wurden zahlreiche Umbauten, Erneuerungen und Modernisierungen vorgenommen. Aufwendige brandschutztechnische Sanierungen wurden in den Jahren 2010 bis 2012 durchgeführt. Gemäß gutachterlicher Einschätzung weist das Objekt einen überwiegend normalen bis guten Zustand auf; leerstandsbedingt ist das Gebäude jedoch teilweise auch vernachlässigt.

Das Objekt hat nach DIN 277 eine Nettofläche EG – DG von 1.508 m² NGF und im KG von 325 m² NGF. Eine detaillierte Beschreibung des Objekts sowie Grundrisse sind den Anlagen zu entnehmen.

Das kleinere Nebengebäude befand sich dahinterliegend neben einer Rasenfläche an der Glockenstraße und wurde bereits abgerissen. Der dazwischenliegende ehemalige Schulhof sowie die Winkeler Straße sind durch alten und daher ortsbildprägenden Baumbestand – zumeist handelt es sich um Linden – gekennzeichnet. Durch das Plangebiet verläuft zudem der von der Vorster Straße abzweigende Buffenweg. Im Bereich des ehemaligen Schul-

grundstückes ist diese Wegeverbindung derzeit jedoch nicht öffentlich zugänglich. Zukünftig soll sie wieder als öffentlicher Fuß- und Radweg reaktiviert werden.

Der restliche Teil des Plangebietes besteht größtenteils aus nicht versiegelten Freiflächen, die den ehemaligen Außenbereich der Schule mit Sport- und Spielflächen bilden. Die Freiflächen sind von prägenden Gehölz- bzw. Heckenstrukturen durchzogen. Aufgrund der baulichen Vornutzung ist im gesamten Plangebiet mit verunreinigtem Boden zu rechnen. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind jedoch nicht bekannt.



Hauptgebäude der ehemaligen Förderschule an der Winkler Straße (links) und Glockenstraße (rechts)



Freiraumstrukturen im Plangebiet (links) und Bebauung an der Glockenstraße (rechts)

3. Städtebauliches Leitbild

Bei dem ehemaligen Hauptgebäude der Schule handelt es sich in städtebaulicher Sicht um ein erhaltenswertes, ortsbildprägendes und identitätsstiftendes Element im Plangebiet. Gleiches gilt für den vorhandenen Baumbestand. Entsprechend der im Umfeld bereits dominierenden Wohnbebauung und aufgrund der Nähe zu Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sollen das frei gewordene Gebäude und die angrenzenden Flächen als Wohnquartier entwickelt werden. Zu diesem Zweck wurde der Bebauungsplan Nr. 781/N erstellt. Dieser schafft die planungsrechtliche Voraussetzung für die Errichtung von Wohngebäuden, die die bereits vorhandene Bebauungsstruktur harmonisch ergänzen. Die neue Bebauung soll sich an heutigen Wohnbedürfnissen orientieren und gleichermaßen ökologische Belange berücksichtigen.

3.1 Städtebauliche Einbindung, Nutzungsstruktur und Freiraumplanung

Der Bebauungsplan setzt ein als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Neben der Wohnnutzung sind ergänzende WA-verträgliche Nutzungen nach den Maßgaben des Bebauungsplanes sowie Räume für Freie Berufe möglich. Ein Anteil von bis zu 30 % der Gesamtwohnfläche für das Segment des geförderten Wohnungsbaus ist auf den städtischen Grundstücken – vorzugsweise im ehemaligen Schulgebäude – vorzusehen und sollte daher den Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW entsprechen. Dabei sind vor allem Wohnungen für Empfänger von Sozialhilfe (gemäß Sozialgesetzbuch (SGB), 12. Buch (XII)), besonders seniorengerechter Wohnraum, zu berücksichtigen. Generell wird sowohl seitens der Stadt Mönchengladbach als auch des Fördergebers eine räumliche Verteilung dieser Wohnungen innerhalb eines Gebietes bevorzugt. Im Hinblick auf die Vereinbarkeit mit der Umsetzung einer nachhaltigen Bauweise (vgl. Punkt 3.4) ist es hier jedoch auch denkbar, die entsprechenden Wohnungen ausschließlich im ehemaligen Schulgebäude vorzusehen (bestandsgeförderter öffentlicher Wohnungsbau).

Die Baufenster orientieren sich an der bestehenden aufgelockerten Bebauungsstruktur. Die Baulücke entlang der Winkeler Straße soll mit zwei Gebäuden geschlossen werden. Die öffentliche Grünfläche soll durch drei Gebäude gefasst werden, wobei durch die Anordnung der beiden nördlich gelegenen Baufenster der Blick auf das ehemalige Hauptgebäude der Schule ermöglicht werden soll.

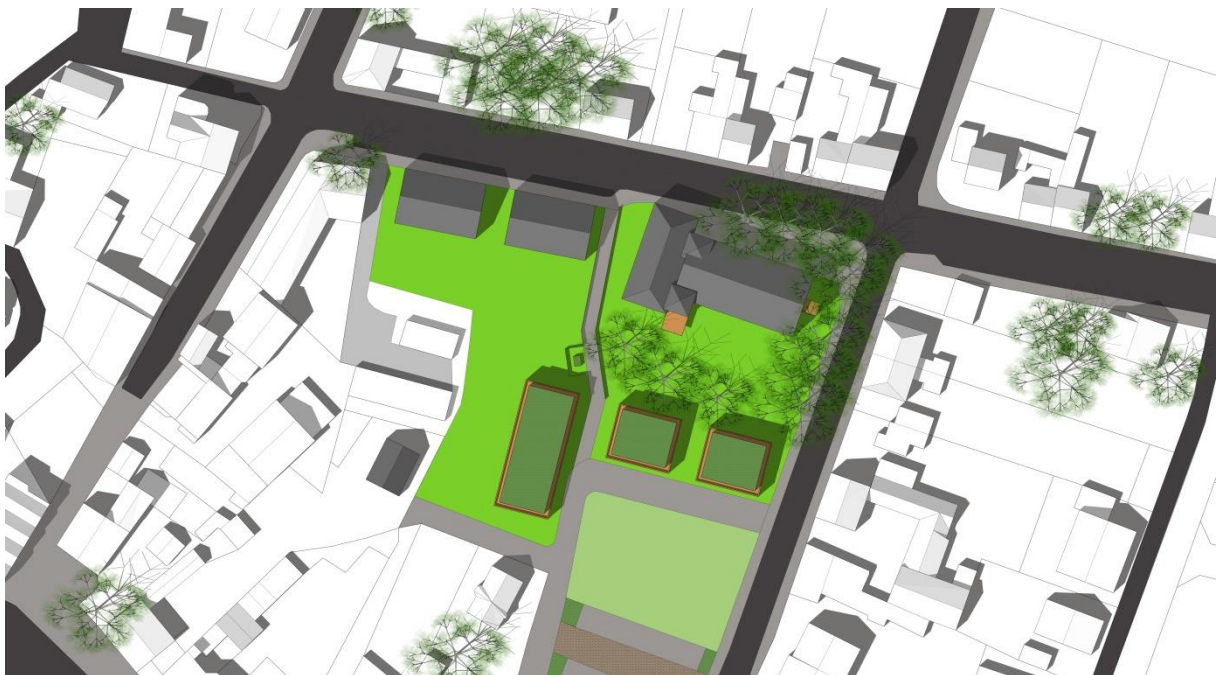
Die jeweiligen Baufelder entsprechen mit einer Tiefe von 12 m den üblichen Abmessungen der vorgesehenen Haustypen. Die Breiten sind so gewählt, dass weiterhin eine offene Bebauungsstruktur gewährleistet wird und die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen eingehalten werden können. Überschreitungen der im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen zur Errichtung von Balkonen und Terrassen sind nach Maßgabe des Bebauungsplanes möglich. Überdies enthält der Bebauungsplan Nr. 781/N weitere Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Freiflächen zwischen den Gebäuden sollen ein Treffpunkt für die neuen Bewohnerinnen und Bewohner werden. Neben gemeinschaftlich nutzbaren Bereichen sollten auch private Bereiche vorgesehen werden. Es wird eine hohe Aufenthaltsqualität durch eine hochwertige Gestaltung der Außenflächen angestrebt. Die Tiefgarage ist nach den Maßgaben des Bebauungsplans vollständig (mit Ausnahme von verglasten Flächen und technischen Aufbauten) mit einer Substratschicht mit einer Höhe von mindestens 0,6 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen. Anpflanzungen sind gemäß den im Bebauungsplan enthaltenen Gehölzlisten 3 (klein- und mittelkronige Bäume) und 4 (Sträucher) vorzunehmen. Zudem enthält der Bebauungsplan in Anlehnung an die derzeit vorhandenen Grünstrukturen Vorgaben zur Pflanzung von Heckenstrukturen entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges. Es ist ein entsprechendes Konzept zur Gestaltung der Freiflächen unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit und der zu erhaltenden Bäume auf dem ehemaligen Schulhof im östlichen Teil des Plangebiets vorzulegen. Dabei sollte der Fokus nicht nur auf den im Bebauungsplan festgesetzten Bestandsbäumen liegen, sondern auch die weiteren vorhandenen Bäume berücksichtigt werden. Wo möglich, sollten auch diese erhalten und in die Freiraumplanung einbezogen werden, da sie eine hohe ökologische Wertigkeit aufweisen, einen Beitrag zum Klimaschutz- und zur Klimaanpassung leisten und gleichermaßen das Stadtbild prägen und aufwerten.



Zeichnerische Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 781/N

Nördlich des Plangebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. M 208 sowie weiter östlich gelegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 456/II wurden Flächen für Spielplätze mit einer Gesamtgröße von ca. 1.700 qm planungsrechtlich gesichert. Bislang ist ein entsprechender Ausbau noch nicht erfolgt. Daher sollten die Freiflächen innerhalb des Plangebiets zusätzlich den Kriterien der Kinderfreundlichkeit (Verkehrssicherheit, Vermeidung von Angsträumen, informelle Spielmöglichkeiten) entsprechen.



Visualisierung des städtebaulichen Leitbildes

3.2 Architektur

Der Bebauungsplan Nr. 781/N ermöglicht die Realisierung einer aufgelockerten, straßenbegleitenden Bebauung mit zwei- bis maximal dreigeschossigen Gebäuden. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den Bestandshöhen der Umgebung. Eine Ausnahme bildet das erhaltenswerte Hauptgebäude der ehemaligen Förderschule, dessen bestehende Höhen übernommen wurden. Es stellt einen städtebaulichen Akzent dar, dem sich die neuen Wohngebäude in ihrer Höhenentwicklung unterordnen sollen. Für die Definition der Vollgeschosse ist die BauO NRW aus dem Jahr 2000 heranzuziehen. Speziell für die Gebäude an der öffentlichen Grünfläche (WA 3 und WA 4) sieht der Bebauungsplan vor, dass auf den überbaubaren Grundstücksflächen mit der Festsetzung Staffelgeschoss (StG) das oberste zulässige Vollgeschoss (drittes Geschoss) als Staffelgeschoss, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten, auszubilden ist. Eine Ausnahme bilden Treppenhäuser.

Satteldächer und rotbrauner Klinker sind die prägenden Elemente der vorhandenen Umgebungsbebauung. Damit sich die neue Bebauung harmonisch in das Ortsbild einfügt, gleichzeitig jedoch auch eine eigene Identität erhält, ergänzen Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung die städtebaulichen Festsetzungen. Dabei soll die straßenbegleitende Bebauung entlang der Winkeler Straße den traditionellen Baustil mit Satteldach aufgreifen, während angrenzend an die öffentliche Grünfläche eine moderne und zeitgemäße Architektur mit Flachdach und Staffelgeschoss ermöglicht wird. Zur Gewährleistung einer angemessenen Belichtung und einer gewissen Flexibilität in der Grundrissgestaltung sind Dachgauben und Dacheinschnitte nach den Maßgaben des Bebauungsplanes möglich. Alle Gebäude sind mit einem rotbraunen Klinker auszuführen. Die Staffelgeschosse sind mit weißem Putz auszuführen. Zur Orientierung enthält der Bebauungsplan einen Verweis auf die entsprechenden RAL-Töne. Flachdächer sind nach Vorgaben des Bebauungsplanes mindestens extensiv zu begrünen.



Visualisierungen: Ecke Winkeler Straße / Alexander-Scharff-Str. (links) und von Glockenstraße Höhe öffentlicher Parkplatz (rechts)

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein „Allgemeines Wohngebiet“ werden tagsüber im Plangebiet größtenteils eingehalten. Lediglich an den nördlichen, östlichen und südlichen Rändern des Plangebiets kommt es zu Überschreitungen von ca. 5 dB(A) über dem Orientierungswert. Der nächtliche Orientierungswert von 45 dB(A) wird etwa in der Hälfte des Plangebietes eingehalten. An den zu den Straßen liegenden Bauflächen wird dieser Orientierungswert um bis zu 5 dB(A) minimal überschritten. Daher enthält der Bebauungsplan Regelungen zum passiven Schallschutz, die eine entsprechende Schalldämmung der Außenbauteile sowie die Verwendung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in bestimmten Bereichen vorsehen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Die an der öffentlichen Grünfläche gelegenen Gebäude werden durch einen neuen verkehrsberuhigten Bereich erschlossen. Dieser mündet im westlichen Teil des Plangebietes in eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche. Diese dient der Erschließung der dort im Bebauungsplan Nr. 781/N vorgesehenen Bebauung sowie der Erreichbarkeit der dort vorhandenen privaten Stellplatzanlagen, die bislang über einen Weg von der Winkeler Straße über das Plangebiet verkehrlich angebunden waren. Die Fläche wird mitveräußert.

Um die Durchquerung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern, wird die vorhandene Wegeführung des Buffenweges von der Vorster Straße über das ehemalige Schulgelände zur Winkeler Straße aufgegriffen.

Die erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch in einer Tiefgarage im westlichen Teil des Plangebietes nachzuweisen. Oberirdisch sind gemäß Bebauungsplan keine privaten Stellplätze zulässig.

Die Zufahrt zur Tiefgarage kann gemäß Bebauungsplan Nr. 781/N sowohl von der Winkeler Straße als auch vom neuen verkehrsberuhigten Bereich erfolgen. Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze ist gemäß der Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach zu bestimmen. Dabei ist bei der Entwicklung eines tragfähigen Mobilitätskonzeptes die Reduzierung der erforderlichen Stellplätze möglich und ausdrücklich erwünscht.

Die Zahl notwendiger Stellplätze (Stellplatzpflicht) für Kfz und Fahrräder richtet sich dabei zunächst nach der sog. Richtzahlenliste (Anlage 1 der Mobilitätssatzung*). Reduzierungen bei der Stellplatzpflicht für Kfz-Stellplätze sind auf Grundlage eines Lage-Bonus, eines ÖPNV-Bonus und eines SPNV-Bonus möglich. Für den hier betreffenden Bereich kommt voraussichtlich eine Reduzierung auf Grundlage des ÖPNV-Bonus in Frage.

Die auf dieser Grundlage ermittelten Stellplätze können, sofern mindestens 10 Stellplätze erforderlich sind, durch besondere Mobilitätsmaßnahmen weiter verringert werden, jedoch maximal um 50 %. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen. Die besonderen Mobilitätsmaßnahmen werden durch öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Stadt gesichert, der die näheren Einzelheiten regelt. Als Maßnahmen kommen Mobilitätsinformationen, Parkraumbewirtschaftung, ÖPNV-Vergünstigungen, Fahrgemeinschaftsförderungen, Car-Sharing, ein Fahrradverleihsystem aber auch weitere Maßnahmen in Betracht. Weitere Einzelheiten sind der Mobilitätssatzung unter § 5 Abs. 5 zu finden.

**Hinweis: Die Stadt Mönchengladbach beabsichtigt eine Überarbeitung der Mobilitätssatzung. Bei der Ermittlung des Stellplatzbedarfes von Wohngebäuden anhand der in Anlage 1 der Satzung definierten Richtzahlenliste soll zukünftig auf die projektierte Wohnfläche und nicht auf die Bruttogrundfläche (BGF) abgestellt werden.*

3.4 Umwelt und Energie

Mit der Stadtentwicklungsstrategie mg+ Wachsende Stadt strebt die Stadt Mönchengladbach eine Verbesserung der Umweltbedingungen an, die auch bei der Entwicklung einzelner Wohngebiete berücksichtigt werden soll. Das Baukonzept soll daher überdurchschnittliche, ökologische Qualitäts- und Nachhaltigkeitsmerkmale aufweisen und somit einen Beitrag zur Reduzierung und Einsparung von CO₂-Emissionen leisten. Hierbei sind die Aspekte Mobilität, Energie, Umwelt und nachhaltiges Bauen zu berücksichtigen.

Zu den Anknüpfungspunkten einer umweltbewussten Mobilität zählen die Förderung des Radverkehrs durch eine entsprechende Infrastruktur (Boxen, Stellplätze, -bügel), die Einführung von Leihsystemen (Fahrräder, Kfz Cityroller, Lastenfahrräder) oder die Bereitstellung von Lademöglichkeiten für Fahrräder und Kfz. Auf die sich daraus ergebenden Möglichkeiten zur Reduzierung von notwendigen Stellplätzen auf Grundlage der Mobilitätssatzung wurde

bereits unter Punkt 3.3 hingewiesen. Die bereitgestellten Mobilitätsangebote sollten sicher und leicht zugänglich sein.

Für die Neubauten ist eine hohe Energieeffizienz anzustreben. Wünschenswert ist mindestens der energetische Standard eines KfW-Effizienzhauses 55. Ein niedrigerer Standard (40 oder 40 plus) wird bei der Punktevergabe entsprechend höher bewertet. Darüber hinaus sollte eine klimaneutrale Energieversorgung, bspw. durch die Verwendung von Photovoltaik oder die Nutzung oberflächennaher Geothermie in Betracht gezogen werden.

Eine Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs schont die Umwelt. Daher wäre es wünschenswert, die Nutzung von Regen- und/oder Grauwasser zur Bewässerung von Pflanzen oder für die Verwendung im Haushalt (Toilettenspülung, Waschmaschine oder Hausputz) zu prüfen und in die Planung einzubeziehen. Die Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet ist nicht möglich. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlagen Dülken und Boenheim. Die Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung vom 14.12.1992 sind zu beachten.

Neben den gestalterischen Aspekten sollte bei der Freiraumplanung auch auf die Förderung der Biodiversität geachtet werden, indem Lebensräume und Artenvielfalt erhalten und geschaffen werden. Daher ist zusätzlich zur Sicherung der im Bebauungsplan festgesetzten Bestandsbäume der Erhalt und die Anpflanzung weiterer standortgerechter Bäume und Gehölze anzustreben. Der Umgang mit dem Baumbestand fließt folglich in die Bewertung der Kriterien b und d ein.

Als Baustoffe sind Materialien, die nach der Nutzungsdauer wieder nahezu verlustfrei in einen biologischen oder technischen Kreislauf gemäß dem c2c-Prinzip zurückgeführt werden können, auszuwählen. Auch die Umweltverträglichkeit sollte bei der Auswahl der Materialien eine Rolle spielen, um eine optimale und gesunde Luftqualität im Inneren der Gebäude zu gewährleisten und um die Gefahr von Schadstoffen zu reduzieren. Dies gilt insbesondere für die Neubauten. Eine entsprechende Berücksichtigung beim Umbau des Bestandsgebäudes wird ebenfalls positiv bewertet. Wünschenswert ist daher der Einsatz von unbelasteten sowie gesundheitlich unbedenklichen Naturbaustoffen, die nach Möglichkeit aus regionaler Herkunft stammen. Denkbar ist bspw. eine reine Holz- oder Holzhybridbauweise, bei der z. B. FSC oder vergleichbar zertifiziertes Holz verwendet wird. Generell sind rezyklierte Materialien, z. B. Recycling-Beton, aufbereitete Ziegel, zu bevorzugen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bei einer nachhaltigen Bauweise ist auch – wo möglich – eine „Low-Tech“- Bauweise anzuwenden, um Energiekosten und Wartungskosten im Lebenszyklus der Gebäude möglichst gering zu halten. So ist, unter Beachtung des Lärmschutzes, bspw. die Vermeidung von technischen Klimaanlage zugunsten einer natürlichen Belüftung und Kühlung denkbar.

Es ist anzugeben, ob eine Zertifizierung gemäß DGNB, LEED, Breeam, FaktorX oder vergleichbar angestrebt wird. Zur besseren Vergleichbarkeit ist der jeweilige Standard zu benennen. Eine Zertifizierung sollte dabei nicht nur energetische Aspekte, sondern umfänglich Nachhaltigkeits- und Umweltaspekte berücksichtigen.

Um die Umsetzbarkeit des eingereichten Konzepts zu gewährleisten, wird die Vorlage eines entsprechenden Nachweises zur technischen Leistungsfähigkeit des Bewerbers, aus dem die Erfahrung im Bereich des nachhaltigen Bauens hervorgeht, gefordert. Es sind dabei geeignete Angaben zu Referenzprojekten vorzulegen.

3.5 Konkretisierung der Bewertungsmatrix

Bezugnehmend auf das Bewertungsverfahren gem. Kapitel 2.4 wird dieses anhand der in diesem Kapitel 3 formulierten Anforderungen wie folgt konkretisiert, wobei jeweils die Hauptkriterien a) – d) bepunktet werden und nicht jedes Unterkriterium innerhalb der Punkte separat:

- | | |
|---|------|
| a) Kriterium Preisgebot | 30 % |
| b) Kriterium städtebauliche Einbindung, Nutzungskonzeption und Freiraumplanung 30 % | |
| <ul style="list-style-type: none">→ Qualitätsvolles, stadtbildverträgliches Bebauungs- und Nutzungskonzept unter Berücksichtigung der bestehenden städtebaulichen Struktur→ Geförderter Wohnungsbau (Anteil und räumliche Verteilung)→ Grünanteil→ Umgang mit dem Baumbestand→ Aufenthaltsqualität→ Schaffung privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiräume mit nutzungsgruppenspezifischer Gestaltung | |
| c) Kriterium architektonische Gestaltung und Baukonzeption | 20 % |
| <ul style="list-style-type: none">→ Qualität der Fassadengestaltung und Dachbegrünung→ zeitgemäße Grundrissgestaltung→ Lärmschutz | |
| d) Kriterium umwelt-und energiebewusste Planung | 20 % |
| <p>Mobilität:</p> <ul style="list-style-type: none">→ Radverkehrsinfrastruktur (Boxen, Stellplätze, -bügel)→ Leihsysteme (Fahrräder, KfZ, Cityroller, Lastenfahrräder)→ Lademöglichkeiten E-Mobilität (Fahrrad, Kfz) <p>Energie:</p> <ul style="list-style-type: none">→ Energiestandard (mindestens KfW-Effizienzhaus-Standard 55 bei Neubauten)→ Einsatz klimaneutraler Energie (Photovoltaik, oberflächennahe Geothermie usw.) <p>Umwelt:</p> <ul style="list-style-type: none">→ Regen- und Grauwassernutzung (Bewässerung und Haushalt)→ Förderung der Biodiversität <p>Nachhaltiges Bauen:</p> <ul style="list-style-type: none">→ Verwendung unbelasteter, gesundheitlich unbedenklicher Materialien→ Verwendung Naturbaustoffe aus regionaler Herkunft oder nachweislich zertifizierter Herkunft (z. B. FSC-Holz)→ Verwendung von Rezyklaten, (z. B. Re-Beton, aufbereitete Ziegel etc.)→ Kreislauffähige, rückbaufreundliche Materialien und Konstruktionen→ Vermeidung unnötiger Technik (Low-Tech-Prinzip, z. B. beim Lärmschutz)→ Zertifizierung (z. B. DGNB, Breeam, Leed, FaktorX oder vergleichbar) | |