



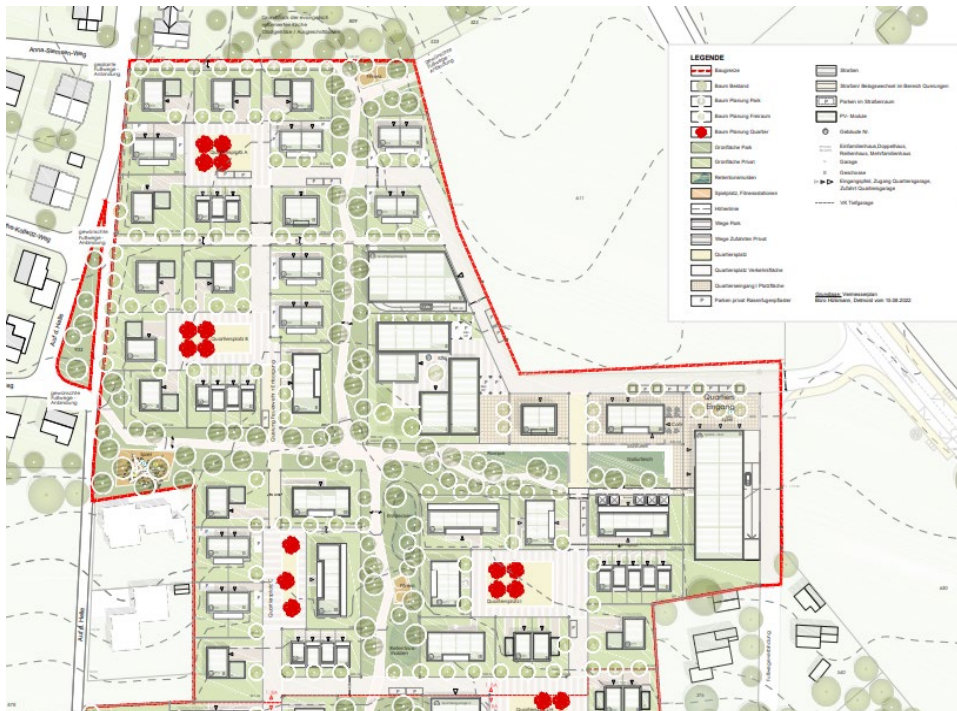
Gemeinde Leopoldshöhe

Konzeptvergabe

„Lebendiges Quartier Brunsheide – 1. Bauabschnitt“

Exposé Markterkundung

Februar 2024



Veräußerin

Gemeinde Leopoldshöhe
Bürgermeister Prof. Dr. Martin Hoffmann
Kirchweg 1
33818 Leopoldshöhe

Projektleitung

Frau Susanne Knipping
Fachbereich IV Bauen/ Planen/ Ordnung
Tel.: +49 5208 991-278
E-Mail: s.knipping@leopoldshoehe.de

Verfahrensbetreuung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 60
28197 Bremen

Herr Klaus von Ohlen
Leitung Dienstleistungszentrum Wettbewerbe

Ansprechpartnerin

Frau Kristina Ehrhorn
Telefon: 0421 / 897699 16
E-Mail: kristina.ehrhorn@dsk-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL A - Allgemeine Verfahrensbedingungen.....	3
A.1 Anlass, Gegenstand und Aufgabenstellung	4
A.2 Art des Verfahrens.....	5
A.3 Bewerbungsverfahren (1. Stufe).....	5
A.3.1 Zulassungsbereich / Sprache.....	5
A.3.2 Teilnahmevoraussetzungen	6
A.3.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren).....	6
A.4 Konzepterstellung / Bewertung (2. Stufe).....	7
A.4.1 Ablauf	7
A.4.2 Gesamtbewertung.....	8
A.4.3 Beurteilungskriterien der Konzepte	8
A.5 Veräußerungsverhandlungen (3. Stufe).....	8
A.5.1 Mindestpreis	8
A.5.2 Verfahren	9
A.5.3 Kaufvertrag und Baugenehmigung.....	9
A.6 Terminübersicht.....	9
TEIL B - Konzeptaufgabe.....	10
B.1 Übergeordnete Anforderungen	11
B.2 Spezifische Anforderung je Los	13

TEILA

Allgemeine Verfahrensbedingungen

Die Gesamtfläche der jeweiligen Lose beträgt:

- Los 1: ca. 2.330 m²
- Los 2: ca. 3.330 m²
- Los 3: ca. 3.420 m²
- Los 4: ca. 1.500 m²
- Los 5a: ca. 1.700 m²
- Los 5b: ca. 690 m²

Die Gemeinde erhofft sich durch die geplante Konzeptvergabe, dass ein gestalterisch hochwertiges und zukunftsweisendes Konzept realisiert werden kann, das den Wohnstandort Leopoldshöhe durch einen Mix aus unterschiedlichen Bau- und Wohnformen stärkt.

A.2 Art des Verfahrens

Die zu veräußernden gemeindlichen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 13.000 m² umfassen Teilflächen der Flurstücke 7, 8 und 810 der Flur 004 sowie Teilflächen der Flurstücke 27, 377 und 611 der Flur 003, Gemarkung Schuckenbaum.

Die Grundstücksvergabe erfolgt im Rahmen einer dreistufigen Konzeptvergabe. Das **Bewerbungsverfahren** bildet die erste Stufe, die **Konzeptbewertung** durch ein Bewertungsgremium auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs bildet die zweite Stufe. Die abschließenden **Veräußerungsverhandlungen** mit den am besten bewerteten Teilnehmenden stellen die dritte Stufe dar. Vergabekriterien bilden zu 80 % die Konzeptbewertung und zu 20 % der angebotene Preis. Die Gemeinde erwartet einen Mindestpreis, der sich aus dem Grundwert für das Grundstück sowie einem anteiligen Erschließungsbeitrag für die umliegenden geplanten öffentlichen Erschließungsflächen mit einem hohen Ausbaustandard bildet. Ggf. kann dieser Mindestpreis durch Fördergelder für die Quartiersentwicklung reduziert werden. Die Vergabe erfolgt losweise.

Ziel des dreistufigen Verfahrens ist der **Abschluss eines Kaufvertrages** zwischen der Verkäuferin - der Gemeinde Leopoldshöhe - und dem bzw. der Ranghöchsten des Bewertungsergebnisses. Insgesamt handelt es sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren gem. VgV.

Der dreistufigen Konzeptvergabe ist ein **Interessensbekundungsverfahren** als Markterkundung vorgeschaltet.

Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Konzeptes lassen sich keine Verpflichtungen der Auftraggeberin herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Die Auftraggeberin behält sich vor, das Verfahren in der ersten Stufe bei einer geringen Anzahl an Bewerbungen zu beenden bzw. in der zweiten Stufe bei Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Verfahrensunterlagen entsprechende Konzepte eingehen.

A.3 Bewerbungsverfahren (1. Stufe)

A.3.1 Zulassungsbereich / Sprache

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Die Bewerbungen, alle Beschreibungen und Legenden der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutsche DIN-Normen und baurechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, BauO NRW, BNatSchG, BImSchG, usw.) sind den Planungen zugrunde zu legen.

A.3.2 Teilnahmevoraussetzungen

Teilnahmeberechtigt sind Investor:innen, Bauträger:innen, Baugruppen, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen. Nachfolgend sind diese Akteure unter dem Begriff Investor:innen subsummiert.

Die Investor:innen sind zur Zusammenarbeit mit Architekt:innen oder bauvorlagenberechtigten Ingenieur:innen verpflichtet, sofern sie den erforderlichen beruflichen Eignungsnachweis (siehe A.3.3) nicht selber erfüllen.

Für die Teilnahme sind die Bewerbungsunterlagen auszufüllen und die darin geforderten Angaben und Anlagen mit abzugeben. Diese können auf der Homepage des verfahrensbetreuenden Büros DSK GmbH heruntergeladen werden, sobald die Bewerbungsphase gestartet wird.

A.3.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren)

Die Teilnehmenden werden in einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren ermittelt. Den Teilnehmenden steht die Abgabe einer Bewerbung für alle Lose frei. Im Rahmen der Bewerbung sind die entsprechenden Lose zu benennen.

Die Gesamtzahl der Teilnehmenden ist nicht beschränkt. Die Prüfung der Bewerbungen erfolgt durch die Verfahrensbetreuung anhand der eingereichten Unterlagen. Mehrfachbewerbungen jeglicher Art sind nicht zugelassen. Abweichungen von den formalen Anforderungen der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Verfahren, sofern sie nicht innerhalb einer einwöchigen Frist behoben werden. Über den geforderten Teilnahmeantrag hinaus eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Ein Bewerbungsformular wird ab dem Tag der Veröffentlichung auf der Homepage des verfahrensbetreuenden Büros DSK GmbH zum Download zur Verfügung gestellt.

Es erfolgt keine Rangfolge, die Erfüllung der Kriterien gilt als erfolgreiche Bewerbung. Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens sind folgende Angaben und Nachweise zu erbringen:

Investor:innen:

1. Name und Adresse, Unternehmensdarstellung (insbesondere Darstellung des Tätigkeitsgebiets, der Unternehmensform und der Unternehmensstruktur, der Gesellschafter:innen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen).
2. Nachweis der Unterschriftenberechtigung im Falle einer Kapitalgesellschaft, z. B. durch die Vorlage eines Handelsregisterauszuges.
3. Eigenerklärung, dass über das Vermögen weder das Insolvenzverfahren noch ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt worden ist oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde.
4. Eigenerklärung, dass sich das Unternehmen nicht in Liquidation befindet.

Architekt:innen / bauvorlagenberechtigte Ingenieur:innen:

1. Berufsnachweis:
Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt:in oder bauvorlagenberechtigte:r Ingenieur:in (durch Kopie der letzten Beitragsrechnung oder eine Bescheinigung der jeweiligen Architekten- oder Ingenieurkammer, die nicht älter als 2 Jahr ist, Stichtag: ##.##.2022)

Referenznachweis

Zum Nachweis der Fachkunde und der Leistungsfähigkeit ist **für die Lose 1 bis 4** eine Referenz auf dem bereitgestellten Referenzformblatt einzureichen. Die zu erfüllenden Parameter der Referenz unterscheiden sich für die Lose aufgrund der unterschiedlichen Flächen der Lose. Bei einer Bewerbung auf mehrere Lose ist eine Referenz mit min. der Größenordnung des Loses mit der jeweils größten Fläche einzureichen. Folgende Parameter sind zu erfüllen:

- ▶ Realisiertes Bauvorhaben vergleichbarer Komplexität mit folgenden Mindestkriterien:
 - ▶ Angaben zum Umsetzungszeitraum (gefordert: Fertigstellung im Zeitraum 2013 bis Ende 2023),
 - ▶ Angabe der Größenordnung. Mindestanforderung je Los:
 - ▶ Los 1: 500 m² BGF
 - ▶ Los 2: 750 m² BGF
 - ▶ Los 3: 1.000 m² BGF
 - ▶ Los 4: 500 m² BGF
- ▶ Angabe der erbrachten Leistungen. Mindestanforderung: Fertigstellung des Vorhabens,

Der Teilnahmeantrag besteht aus dem Bewerbungsformular und den Nachweisen. Das Bewerbungsformular ist auf den eigenen Rechner herunterzuladen, dort lokal auszufüllen und zu speichern. Zur Einreichung der Referenzen wird ein Formblatt zur Verfügung gestellt. Das ausgefüllte Bewerbungsformular und die erforderlichen Nachweise sind per E-Mail bis zum **##.##.2024** - Datum wird bei Start der 1. Stufe der Konzeptvergabe bekanntgegeben - (E-Mail Eingang) an folgende Adresse zu senden:

Leopoldshoehe-konzeptvergabe@dsk-gmbh.de

Eine gesonderte Unterschrift sowie eine fortgeschrittene oder qualifizierte Signatur sind für den Teilnahmeantrag nicht erforderlich. Die Textform ist ausreichend.

Formale Kriterien zur Zulassung des Teilnahmeantrags:

- ▶ Fristgerechter Eingang des Teilnahmeantrags
- ▶ Vollständigkeit des Teilnahmeantrags

Nicht fristgerecht eingereichte Teilnahmeanträge bzw. schriftliche, in Papierform eingereichte oder formlose Anträge werden nicht berücksichtigt. Alle Bewerbungsunterlagen sind in deutscher Sprache einzureichen. Übersetzungen als Ergänzung zur Kopie des Originaldokuments sind zulässig. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

A.4 Konzepterstellung / Bewertung (2. Stufe)

A.4.1 Ablauf

Die gesamten Verfahrensunterlagen werden an die in der 1. Stufe ausgewählten Teilnehmenden ausgegeben. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung werden textlich und mündlich gestellte Fragen beantwortet und das Protokoll allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

Zur Abgabefrist sind die einzureichenden Planungsleistungen (Präsentationspläne, Erläuterungsbericht, Arbeitsmodell, Preisangebot, Jahresabschluss) postalisch und digital bei der Verfahrensbetreuung einzureichen.

Bei der Endpräsentation (voraussichtlich in Präsenz) stellen die Teilnehmenden dem Bewertungsgremium nacheinander ohne Anwesenheit der jeweils anderen Teilnehmenden ihre eingereichten Konzepte vor. Anschließend findet unter Ausschluss der Teilnehmenden die Bewertung der Konzepte durch ein Bewertungsgremium statt. Das Bewertungsgremium setzt sich aus Vertreter:innen der Ausloberin sowie externen Berater:innen zusammen.

A.4.2 Gesamtbewertung

Als Ergebnis der 2. Stufe wird eine Rangfolge der eingereichten Konzepte gebildet. Die Rangfolge basiert zu 80 % auf der Bewertung der eingereichten Entwurfskonzepte und zu 20 % auf dem angebotenen Preis (siehe Anlage # Bewertungsmatrix (Städtebauliches und architektonisches Konzept – Nutzungskonzept – Ressourcen und Energie – Mobilitätskonzept – Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit – Angebotspreis)).

A.4.3 Beurteilungskriterien der Konzepte

Die Bewertung der eingereichten Entwürfe und die in diesem Zuge erstellte Rangfolge der eingereichten Arbeiten fließt zu 80 % in die Gesamtbewertung ein. Das Bewertungsgremium wird sein Urteil maßgeblich aus der Qualität aller Arbeiten anhand folgender Bewertungskriterien bilden:

Städtebauliches und architektonisches Konzept

- › Städtebauliche und architektonische Qualität der Gesamtkonzeption
- › Raumbildung, Erlebbarkeit, Orientierung
- › Baukultureller Anspruch und Innovationsgehalt
- › Qualität der Eingangsbereiche, der Grundrisse und der Belichtung

Nutzungskonzept

- › Qualität des Nutzungskonzeptes
- › Bedeutung des Nutzungskonzeptes für das Quartier und die Gemeinde Leopoldshöhe
- › Berücksichtigung eines Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen
- › Anteil geförderter Wohnungen

Ressourcen und Energie

- › klimaschonende Bauweise (Baumaterialien, Flächeneffizienz, Kompaktheit)
- › Energiekonzept (Effizienzstandard, Energiequellen)
- › Alleinstellungsmerkmal und Originalität (ökologisches Konzept, Energieverbrauch, innovative und technologische Ansätze)
- › Anpassungsfähigkeit

Mobilitätskonzept

- › Anordnung und Gestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr (PKW, Fahrräder, Lastenräder, Kinderwagen etc., Elektromobilitätsinfrastruktur)

Realisierbarkeit / Finanzierbarkeit

- › Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit
- › Vertrags- und Entwurfstreue
- › Kompetenz und Erfahrung

Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung oder Gewichtung zu betrachten.

A.5 Veräußerungsverhandlungen (3. Stufe)

A.5.1 Mindestpreis

Die Gemeinde erwartet einen Mindestpreis, der sich aus dem Grundwert für das Grundstück sowie einem anteiligen Erschließungsbeitrag für die umliegenden geplanten öffentlichen Erschließungsflächen mit einem hohen Ausbaustandard bildet. Als Anhaltspunkt wird der Mindestwert gem. aktuellem Stand der Kalkulation mit 400 € / m² (brutto) beziffert. Ggf. kann dieser Mindestpreis durch Fördergelder für die Quartiersentwicklung reduziert werden.

A.5.2 Verfahren

Die auf Grundlage der unter A.4.8 genannten Kriterien vorgenommene Beurteilung der eingereichten Konzepte sowie das eingereichte Preisangebot bilden die Grundlage für die Rangfolge. Die als Ergebnis der 2. Stufe gebildete Rangfolge wird durch den Rat beschlossen.

Nach Abschluss der Konzeptbewertung (2. Stufe) und erfolgtem Ratsbeschluss wird die Gemeinde Leopoldshöhe mit den Bewerber:innen in der Reihenfolge entsprechend des Bewertungsergebnisses in Vertragsgespräche eintreten.

Die Teilnehmenden verpflichten sich im Rahmen der Präqualifikation dazu, grundsätzlich offen für eine Überarbeitung des eingereichten Konzeptes zu sein. Das Ergebnis der Verhandlungen geht in die abschließende Fassung des Kaufvertrags ein.

Die Teilnehmenden werden über das Ergebnis der Konzeptbewertungen und ggf. die Aufnahme von Verhandlungsgesprächen unterrichtet.

A.5.3 Kaufvertrag und Baugenehmigung

An die Veräußerungsverhandlungen schließt sich zur Absicherung der Verfahrensziele der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit Bebauungspflicht und Nutzungskonzept mit Absichtserklärung der Nutzer zwischen den Investor:innen und der Gemeinde an. Inhalte sind die Einhaltung der in Kapitel A.4.7 dargelegten Kriterien sowie die Bauverpflichtung gem. dem in Stufe 2 eingereichten und in Stufe 3 überarbeiteten Konzept. Die Nebenkosten sind von der Käuferin oder dem Käufer zu tragen. Eine Weiterveräußerung von unbebauten Grundstücken wird ausgeschlossen.

Voraussetzung für den Abschluss des Vertrags ist der Beschluss durch den Rat der Gemeinde Leopoldshöhe. Es besteht kein allgemeiner Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrags.

Der zu stellende Bauantrag wird auf Grundlage des sich parallel zum Verfahren der Konzeptvergabe von der Gemeinde Leopoldshöhe in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes genehmigt.

Bauverpflichtung

Es ist vorgesehen, eine Bauverpflichtung im Kaufvertrag zu verankern, für die folgende Frist festgesetzt werden soll:

- Herstellung der Bodenplatte innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss

Vertraglich wird ein Rücktrittsrecht, Wiederkaufsrecht sowie ein Weiterveräußerungsverbot bis zum Projektabschluss vereinbart.

Erschließung

Im Mindestpreis sind die Erschließungs- und Anliegerkosten enthalten. Im Mindestpreis nicht enthalten sind die Beiträge für Wasser- und Kanalanschluss sowie künftige Beiträge für die Veränderung, Verbesserung oder Erneuerung der Entwässerungs- und Straßenanlagen.

A.6 Terminübersicht

Vor Durchführung der Konzeptvergabe ist im März/April 2024 zunächst eine Markterkundung geplant. Im Anschluss soll in 2024 die Konzeptvergabe durchgeführt werden. Eine Interessensbekundung im Rahmen der Markterkundung kann unter folgendem Link erfolgen:

https://gemeindeentwicklung-leopoldshoehe.de/anmeldung_interessensbekundung

TEIL B

Konzeptaufgabe

B.1 Übergeordnete Anforderungen

Städtebauliche Parameter

- › Die Bebauung muss sich städtebaulich und architektonisch in das Umfeld integrieren. Insbesondere die vorhandene Siedlungsstruktur und der Übergang zwischen Landschaft und Siedlung soll berücksichtigt werden.
- › Die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs sind zu berücksichtigen.
- › Die Bebauung ist mit maximal III Vollgeschossen zu entwickeln. Spezifische Anforderungen zum Maß der Nutzung sind unter den losspezifischen Anforderungen aufgeführt, die sich auf die jeweiligen Festsetzungen im Bebauungsplan beziehen. Grundsätzlich wird zudem erwartet, dass sich die Ausgestaltung der Geschosse (z. B. Abstufung des Obergeschosses) an der differenzierten Höhenentwicklung des Rahmenplans orientiert. Ziel ist eine zurücknehmende Wirkung der Obergeschosse.

Gestalterische / architektonische Parameter

- › Das Quartier soll in einer grundsätzlich einheitlichen Gestaltsprache bei gleichzeitig individueller Ausgestaltung innerhalb der Lose entwickelt werden. Folgende übergeordnete Gestaltungsvorgaben sind daher zu berücksichtigen:
 - › Die Gebäude sind in Holzbauweise bzw. Holz-Hybridbauweise zu entwickeln.
 - › Die Gebäude sollen durchgehend mit Flachdach ausgeführt werden. Dachflächen sind verpflichtend zu begrünen und zu mindestens 70 % der Flächen mit Solarenergieanlagen zu versehen. Denkbar ist auch eine Nutzung von Teilflächen als Dachgärten. Auch Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mindestens extensiv zu begrünen.
 - › Die Fassaden sind mit Putz oder mit naturfarbenen Naturholzverschalungen auszuführen (Details werden im Gestaltungshandbuch beschrieben – z. Zt. In Erarbeitung). Fassadenbegrünungen sind allgemein zulässig.
 - › Für die Einfriedung der Grundstücke sind Laubhecken aus standortgerechten, heimischen Gehölzen vorzusehen. Der Übergang zu den Quartiersplätzen ist ohne Einfriedung auszugestalten.

Nutzung

- › Als Art der Nutzung sind Wohnen, Geschäfte und Büros, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig. Spezifische Anforderungen zur Art der Nutzung sind unter den losspezifischen Anforderungen aufgeführt.
- › Die Anzahl der Wohneinheiten je Los soll sich an den Angaben des Rahmenplans orientieren.
- › Gewünscht ist die Berücksichtigung eines Wohnungsmix in Bezug auf Miet- und Eigentumswohnungen sowie unterschiedliche Wohnungsgrößen. Folgende prozentuale Verteilung (bezogen auf die Gesamt-Wohnfläche) wird als Orientierung für die Wohnungsgrößen über alle Lose (1 bis 4) vorgegeben:
 - 25 % 1-Person-Wohnungen, bis 47 m²,
 - 25 % 2-Personen-Wohnungen, bis 62 m²,
 - 20 % 3-Personen-Wohnungen, bis 77 m²,
 - 15 % 4-Personen-Wohnungen, bis 92 m²,
 - 15 % 5-Personen-Wohnungen und mehr, ab 92 m² bis zu 130 m².
- › Angestrebt wird ein Wohnungsmix mit einem Anteil geförderten Wohnraums von 31 % an der vorgesehenen Nutzfläche Wohnen (Lose 1 bis 4).
- › Wohnungen im EG sind barrierefrei gem. DIN 1804-2 zu konzipieren. In den Obergeschossen sollen Wohnungen mindestens barrierefrei erreichbar sein.
- › Die Wohneinheiten sind überwiegend mit Balkonen oder anderen Freisitzen zu konzipieren.

Mobilität / Erschließung

- ▶ Das Quartier soll mit der Zielstellung Vorrang für den Umweltverbund insbesondere den Rad- und Fußverkehr entwickelt werden. Pkw-Stellplätze sollen überwiegend in Form von Quartiersgaragen gebündelt werden. Das Quartier soll durch eine hohe Freiraumqualität geprägt sein.
- ▶ Für die Entwicklung des Quartiers sind folgende Stellplatzschlüssel zu berücksichtigen:
 - ▶ Für Mehrfamilienhäuser sind 1,25 Pkw-Stellplätze / Wohneinheit (WE) zu berücksichtigen. Für Wohneinheiten bis 45 m² gilt ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz / WE. Je Wohneinheit sind zusätzlich 0,1 Pkw-Stellplätze / WE für Besucher:innen zu berücksichtigen. Die geforderten Stellplätze sind nicht auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Pro Stellplatz ist eine entsprechende Einmalsumme und/oder eine regelmäßige Abgabe zu zahlen. Diese Summe ist zum Zeitpunkt der Veröffentlichung der Markterkundung noch nicht bekannt.
 - ▶ Bei Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ist 1 Stellplatz pro Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Zusätzlich ist eine Ablösesumme für einen Stellplatzanteil von 0,1 / WE für Besucher:innen zu zahlen. Die Stellplätze werden durch einen Dritten innerhalb des Quartiers (Los 5 a/b) errichtet.
- ▶ Stellplatzschlüssel Nichtwohngebäude gem. BPlan-Entwurf
- ▶ Für Wohngebäude ist jeder Stellplatz mit Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität auszustatten; für Nichtwohngebäude sind ein Drittel der Stellplätze mit einer entsprechenden Infrastruktur vorzusehen.
- ▶ Es sind Flächen für Fahrräder (min. 2 Stellplätze / WE), Lastenräder, Kinderwagen, etc. sowie für die Müllentsorgung im Erdgeschoss der Gebäude vorzuhalten. Eine Abweichung in Form einer anderweitigen, nutzungsfreundlichen Anordnung der Flächen innerhalb des Grundstücks ist entsprechend zu begründen. Die übergeordnete Zielsetzung einer hohen Freiraumqualität ist auch für die Quartiersplätze und das angrenzende Umfeld zu berücksichtigen.
- ▶ Barrierefreies Bauen ist als selbstverständliche Qualitätsanforderung im Entwurf umzusetzen. Dies bezieht sich sowohl auf den Hochbau als auch auf den Freiraum. Insbesondere den Funktionsbereichen der Erschließung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Nachhaltigkeit

- ▶ Eine energiesparende und ressourcenschonende Bauweise (Flächenversiegelung, Kompaktheit, Recyclingfähigkeit/Rückbaubarkeit) ist gefordert.
- ▶ Die Gebäudekörper sind so anzuordnen, dass solare Potentiale auf Fassaden und Dächern genutzt werden können.
- ▶ Ein energetisches Konzept ist aufzustellen. Die Gebäude sollen über eine möglichst hohe Gesamtenergieeffizienz bzw. einen sehr geringen Energiebedarf verfügen, welcher zum Großteil aus erneuerbarer Energie gedeckt werden soll. Folgende Vorgaben sind zu berücksichtigen:
 - ▶ Energieeffizienzstandard KfW 40 für alle Gebäude (Ausnahme Los 5)
 - ▶ Je Wohneinheit ist ein Stromspeicher von 3 – 5 kWh einzuplanen.
 - ▶ Die Wärmeversorgung in der Brunsheide erfolgt dezentral.
- ▶ Auch sollen Angaben zur Nachhaltigkeit, z.B. Regenwassermanagement (Schwammstadt-Prinzip) und die Nutzung von nachhaltigen bzw. recycelten Baustoffen gemacht werden:
 - ▶ Für die Baukonstruktion sind max. 10 kg/m²a CO₂ auf 50 Jahre Betrieb vorzusehen.
 - ▶ Die Gebäude sind in Holzbauweise / Holz-Hybridbauweise zu planen.
 - ▶ Vorrangig sollen die Gebäude ohne Keller errichtet werden. Entwurfsabhängig kann bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie Gebäuden mit gewerblichen oder Mischnutzungen davon abgewichen werden.
 - ▶ Das Regenwassermanagement soll über eine dezentrale private Rückhaltung und Nutzung auf den Grundstücken mit Pflichtüberlauf an den RW-Kanal des Abwasserwerkes (Speicherung) erfolgen. Entsprechende Maßnahmen sind auf allen Grundstücken zu berücksichtigen.

- › Maßnahmen zur Starkregenvorsorge sowie Vermeidung von Hitzeinseln sollen implementiert werden. Neben der erforderlichen Begrünung der Dachflächen wird auch eine Fassadenbegrünung gewünscht.

B.2. Spezifische Anforderung je Los

Über die übergeordneten Anforderungen hinaus sind spezifische Anforderungen je Los zu beachten.

Los 1 (Quartiersplatz B):

- › Nutzungsform: Wohnen (Allgemeines Wohngebiet)
- › Gebäudehöhe von max. 7,5 m
- › Max. 2 Vollgeschosse
- › GRZ bis 0,4

Los 2 (Quartiersplatz C):

- › Nutzungsform: Wohnen (Allgemeines Wohngebiet)
- › Gebäudehöhe von max. 7,5 m / bis 10,6 m im nordöstlichen Losbereich
- › Max. 2 Vollgeschosse / bis 3 Vollgeschosse im nordöstlichen Losbereich
- › GRZ bis 0,4 / bis 0,55 im südöstlichen Bereich

Los 3 (Quartiersplatz I):

- › Nutzungsform: Wohnen (Allgemeines Wohngebiet)
- › Gebäudehöhe von max. 7,5 m / bis 10,6 m im westlichen Losbereich
- › Max. 2 Vollgeschosse / bis 3 Vollgeschosse im westlichen Losbereich
- › GRZ bis 0,4 / bis 0,55 im westlichen Losbereich

Los 4 (Quartierseingang):

- › Nutzungsform: Mischnutzung (Urbanes Gebiet)
 - › An dieser zentralen Lage am Quartierseingang sind insbesondere altersorientierte Wohnformen und Serviceleistungen gewünscht.
- › Gebäudehöhe von max. 10,6 m
- › Max. 3 Vollgeschosse
- › Nur Einzelhäuser zulässig
- › GRZ bis 0,6 im südlichen Losbereich
- › maximale Grundfläche von 407m² im nördlichen und 281m² nordwestlichen Losbereich
- › Die Grundstücke sollen nach Abschluss der Konzeptvergabe so zugeschnitten werden, dass die Gebäudekante der Grundstücksgrenze entspricht.

Los 5 (Sonderlose):

Das Los 5 setzt sich aus zwei Teilflächen zusammen, auf die sich auch separat beworben werden kann. Los 5a ist die Fläche des sogenannten Hybrid Hubs, Los 5b die Fläche der Quartiersgarage A (gem. Rahmenplan).

Hybrid Hub (Los 5a)

- › Der Hybrid-Hub ist als repräsentatives Solitärgebäude am Eingangsbereich zu konzipieren. Das multifunktionale Gebäude mit öffentlichen Nutzungen ist in Holzbau- oder Holzhybridbauweise zu errichten.
- › Dach- und Fassadenbegrünung ist zulässig und erwünscht.
- › Zulässig sind gem. Bebauungsplanentwurf Stellplatzanlagen und Sharing-Mobilitätsangebote (Pkw, (Lasten-)Räder, E-Scooter, etc.) sowie nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, quartiersbezogener Einzelhandel, Anlage für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Energieinfrastruktur.

- ▶ Zur Berücksichtigung moderner Arbeitsformen sind auch Nutzungen wie Co-Working gewünscht.
- ▶ Die herzustellende Anzahl an Pkw-Stellplätzen soll sich an der Angabe des Rahmenplans orientieren (121 Pkw-Stellplätze). Zusätzlich sind Abstellflächen für Fahrräder, Lastenräder etc. einzuplanen.
- ▶ Um die zunehmende Elektrifizierung der Mobilität zu berücksichtigen, ist eine entsprechende Infrastruktur für die Stellplätze sowie Abstellanlagen zu planen.
- ▶ Gebäudehöhe von max. 10,5 m
- ▶ Max. 3 Vollgeschosse
- ▶ GRZ bis 0,8
- ▶ Nur Einzelhäuser zulässig
- ▶ Die Westfassade sowie Teile der Nord- und Südfassade sind mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrtbereiche in der gesamten Höhe mit einem Einfügungsdämmmaß von jeweils $De \geq 25$ dB auszuführen.

Quartiersgarage (Los 5b)

- ▶ Die Quartiersgarage ist als Sondernutzungsbaustein in Holzbau- oder Holzhybridbauweise zu konzipieren, der in seiner Nutzung flexibel und somit zukunftsfähig entwickelbar ist. Sie soll zukünftig z.B. bei Bedarf zurückgebaut oder später für anderweitige Nutzungen wie Wohnen zur Verfügung stehen. Entsprechende lichte Höhen sollen daher in der Planung der Quartiersgarage berücksichtigt werden.
- ▶ Dach- und Fassadenbegrünung ist zulässig und erwünscht.
- ▶ Zulässig sind Stellplatzanlagen und Sharing-Mobilitätsangebote. Die herzustellende Stellplatzanzahl soll sich an der Angabe des Rahmenplans (33 Stellplätze) orientieren.
- ▶ Gebäudehöhe von max. 7,5 m
- ▶ Max. 2 Vollgeschosse
- ▶ GRZ bis 1,0
- ▶ Nur Einzelhäuser zulässig
- ▶ Die Nord-, West- und Südfassade sind mit Ausnahme der Ein- und Ausfahrtbereiche in der gesamten Höhe mit einem Einfügungsdämmmaß von jeweils $De \geq 25$ dB auszuführen.