

**Verkauf Rohbauland Seefeld****Bedingungen für die Bieter und Kriterien für die Angebotsauswertung****Aufgabenstellung**

Es soll ein Wettbewerb unter Bietern durchgeführt werden, in dessen Ergebnis sowohl mietpreisgebundener Wohnraum entsteht als auch frei vermarktbare Grundstücke zur Errichtung von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder Mehrgenerationenhäusern.

Für die Fläche ist ein städtebauliches Baukonzept zu fertigen. Die Bebauung soll sich zum einen in die bestehende umgebende Bebauung einordnen. Der ortsprägende Charakter einer geringen baulichen Grundstücksausnutzung soll erhalten bleiben.

Das Konzept muss die öffentliche Erschließung hinsichtlich aller Medien und die verkehrstechnische Anbindung inkl. Feuerwehrzufahrten/ -stellflächen etc. darstellen.

**Bedingungen (B)**

Die äußere Anbindung des Wohngebietes an den Verkehrsknoten der B 158 und die innere verkehrstechnische Erschließung der Bauparzellen im Wohngebiet ist durch den Erwerber herzustellen. Das beinhaltet die Errichtung einer Erschließungsstraße zum Wohngebiet (über die Flurstücke ...), die medien- und verkehrstechnische Erschließung im Wohngebiet und den Ausbau des Knotens mit Sicherung durch eine Lichtsignalanlage. In Vorbereitung des Knotenausbaus ist eine verkehrstechnische Untersuchung durchzuführen. Sämtliche Straßenplanungen sind mit der Stadt abzustimmen. Die Stadt schließt mit dem Investor einen Erschließungsvertrag ab und übernimmt nach Bauabnahme die Straßen in ihre Baulast. (B)

1 - Die Kosten für die Durchführung eines Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes sind durch den Erwerber zu tragen. (B)

Stellungnahme A 4:	Ja	Nein
--------------------	----	------

2 - Die Schaffung des mietpreisgebundenen Wohnraums ist eine Bedingung für die Entwicklung der Fläche. Auf etwa 20 % der verkauften Grundstücksfläche (ca. 4.800m<sup>2</sup> Bruttofläche) sollen Mehrfamilienhäuser mit Mietwohnungen und Mietpreisbindung entstehen. Die Wohnungen sollen für eine netto-Kaltmiete von 5,50€/m<sup>2</sup> mit einer Bindung für 20 Jahre ab Fertigstellung vermietet werden. Es sind mindestens 15 Wohnungen für 2 – 5 Personenhaushalte vorzusehen, die sich an den „Angemessenheitskriterien für Wohnraum im Landkreis Barnim“ orientieren.

Stellungnahme A 4:	Ja	Nein
--------------------	----	------

3 - Die mietpreisgebundenen Wohnungen sind innerhalb von drei Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bezugsfertig herzustellen. (B)

Stellungnahme A 4:	Ja	Nein
--------------------	----	------

4 - Auf der frei vermarktbaren Fläche dürfen maximal 20 Baukörper mit insgesamt höchstens 25 Wohneinheiten errichtet werden.  
(künftigen Landesentwicklungsplan beachten)

Stellungnahme A 4:	Ja	Nein
--------------------	----	------

5 - Auf der frei vermarktbar Fläche dürfen Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen errichtet werden.

Die Mehrfamilienhäuser mit Mietpreisbindung dürfen maximal 3 Vollgeschosse aufweisen, wobei das 3. Geschoss im Dachgeschoss angeordnet wird.

Stellungnahme A 4:	Ja	Nein
--------------------	----	------

### **Angebotsauswertung**

Die Auswertung der Angebote soll nach einer Bewertungsmatrix erfolgen, die nicht allein das höchste Gebot zugrunde legt. Es soll auch ein städtebauliches Baukonzept in die Bewertung einfließen, das vorgegebene Kriterien beachtet.

### **Kriterien (K)**

Über die Kriterien entscheidet der Ortsbeirat/ die Stadtverordnetenversammlung?

#### Wohnungspolitische Kriterien

1 - Auf der übrigen verkauften Grundstücksfläche (80% - ca. 19.500 m<sup>2</sup> Bruttofläche) soll Wohnraum für unterschiedliche Lebensmodelle entwickelt werden. Ein Fokus soll hierbei auf Wohnhäuser für Familien (wie Häuser für Familien mit Kindern, Häuser mit Einliegerwohnungen für Senioren, oder Cohousing Konzepte) liegen. Dabei sollen auch Möglichkeiten für Eigenleistungen des Endnutzers geboten werden. Der Bieter hat dafür ein abgestuftes Konzept vorzulegen.  
(in diesem Fall fungiert der Erwerber als Bauträger)

Stellungnahme A 4:	Ja	Nein
--------------------	----	------

2 - Alternativ: Auf dem Vorhabengrundstück sollen keine Vorgaben für die Raumlösungen der Baukörper gemacht werden.

Stellungnahme A 4:	Ja	Nein
--------------------	----	------

#### Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien

3 - Der Bieter soll ein Konzept vorlegen, welches die Vorbereiche/ -gärten der Häuser zur Straße hin öffnet und so Begegnungsräume für nachbarschaftliche Kommunikation schafft. Zudem soll der Entwurf auf die angrenzende Bebauung reagieren und sich kreativ mit den benachbarten Gebäuden (umgebende Grundstücke) auseinandersetzen.

Stellungnahme A 4:	Ja	Nein
--------------------	----	------

4 - Alternativ: Der Bieter soll ein Konzept vorlegen, welches einen öffentlichen Bereich vorsieht, der sowohl als Spielplatz als auch als Begegnungsort für nachbarschaftliche Kommunikation dient.

Stellungnahme A 4:	Ja	Nein
--------------------	----	------

Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien

5 -Das Baugebiet stellt heute eine unversiegelte klimaaktive Freifläche dar. Diese wirkt als Kalt- und Frischluftschneise. Durch Verdunstung kann bei sommerlichen Hitzeereignissen Verdunstungskühlung entstehen. Die Bebauung führt in diesem Bereich durch die Verminderung der Kaltluftentstehung zu einer Verschlechterung des Mikroklimas und erzeugt einen Wärmeinseleffekt. Daher sind vom Bieter klimatische Minderungsmaßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel vorzusehen. Hier sind insbesondere Minderungsmaßnahmen relevant, die den Wärmeinseleffekt und die verminderte Kaltluftproduktion ausgleichen.

Diese sind in einem nachvollziehbaren Konzept darzulegen, das unter anderem Starkregenvorsorge, natürliche Maßnahmen zur Steigerung der Verdunstungskühlung wie die Begrünung der geplanten Baukörper und eine möglichst geringe Versiegelung enthalten sollte.

Stellungnahme A 4:	Ja	Nein
--------------------	----	------

Funktionale und architektonische Kriterien

6 -Hinsichtlich der Architektur und Gestaltungsqualität des Baugebietes sollen Vielfalt und Individualität innerhalb eines übergeordneten Gestaltungsprinzips ermöglicht werden. Hier ist vom Bieter ein Gestaltungskatalog auszuarbeiten, der aufeinander abgestimmte Materialien und Elemente zur Fassaden- und Hofgestaltung definiert. (*entspricht Regelungen wie in Gestaltungssatzung*)

Stellungnahme A 4:	Ja	Nein
--------------------	----	------

Weitere Vorschläge des A 4:

.....  
.....  
.....

Die Ausschreibung ist durch die Verwaltung vorzubereiten.

Die Auswertung der Angebote erfolgt durch die Verwaltung.

Stand 11.08.2017