

Raum für Menschen

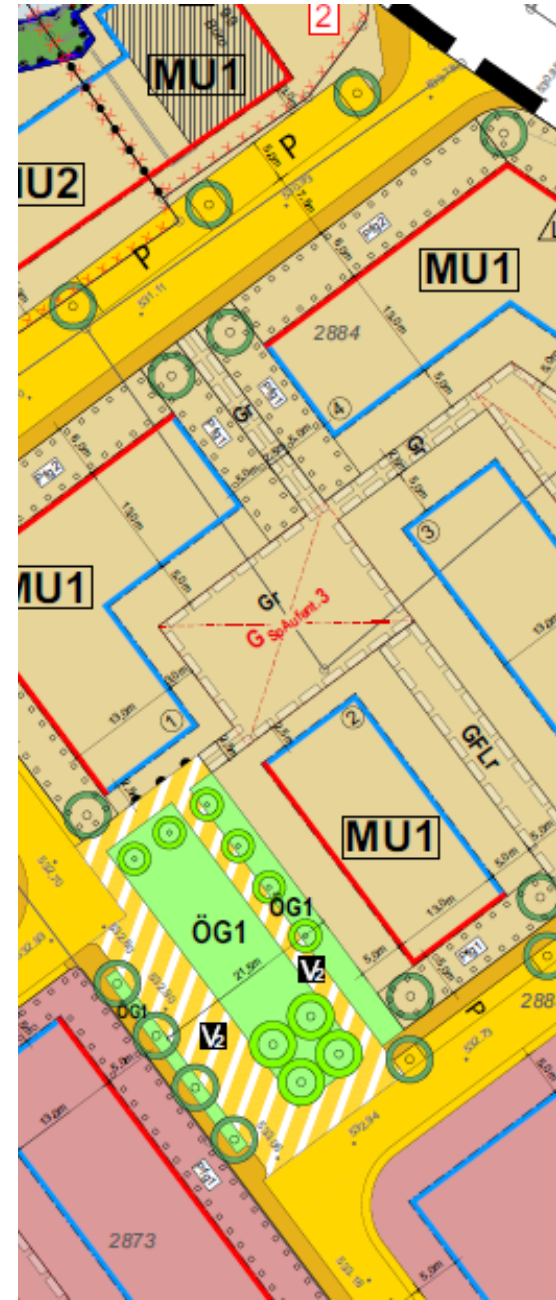


# Leitfaden Konzeptvergabe Urteilen

Bürgerinformationsveranstaltung 24.04.2023

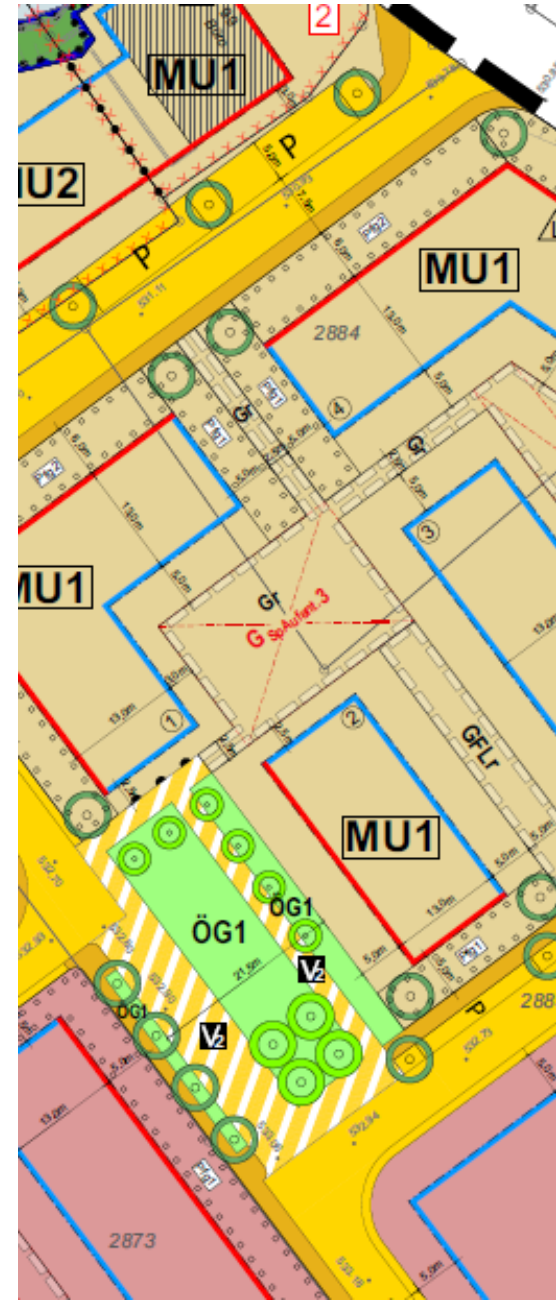
# Begrüßung

Baudezernent Michael Wagner



# Programm

- \_ Baugemeinschaften
- \_ Praxisbeispiele Tübingen und Metzingen
- \_ Vorstellung Leitfaden Konzeptvergabe Urteilen
- \_ Nächste Schritte
- \_ Q & A Investoren und Baugemeinschaften



# Baugemeinschaften

## Vorteile des gemeinsamen Bauens

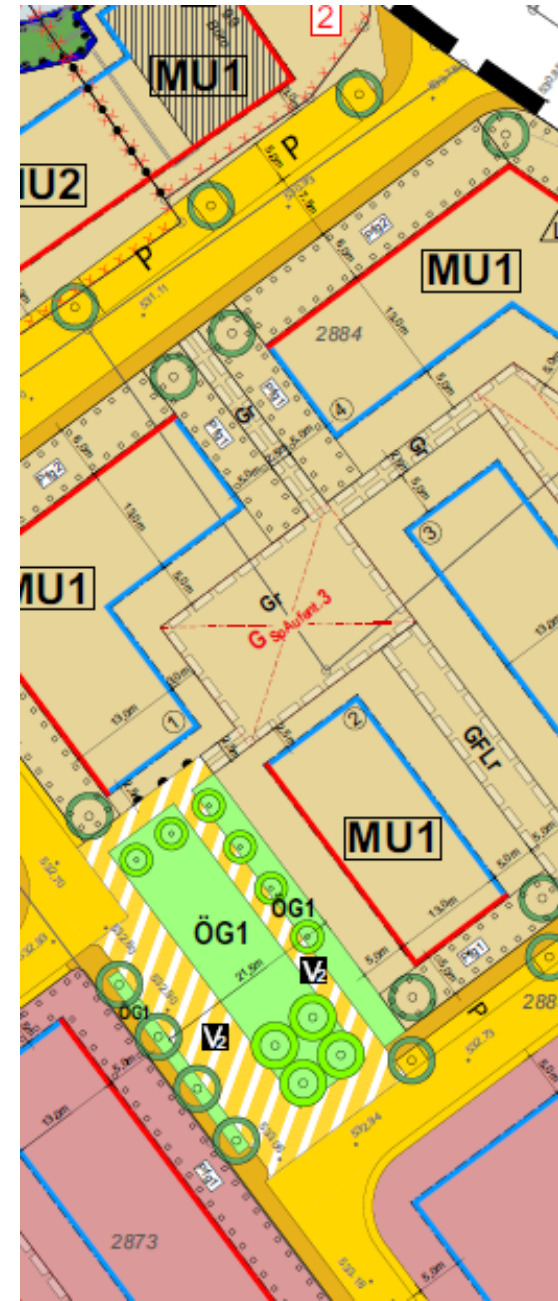
Identifikation

Nachbarschaft

Alltags-Qualität

Innovationskraft

Kostenvorteile





# Baugemeinschaften

## Vorteile des gemeinsamen Bauens

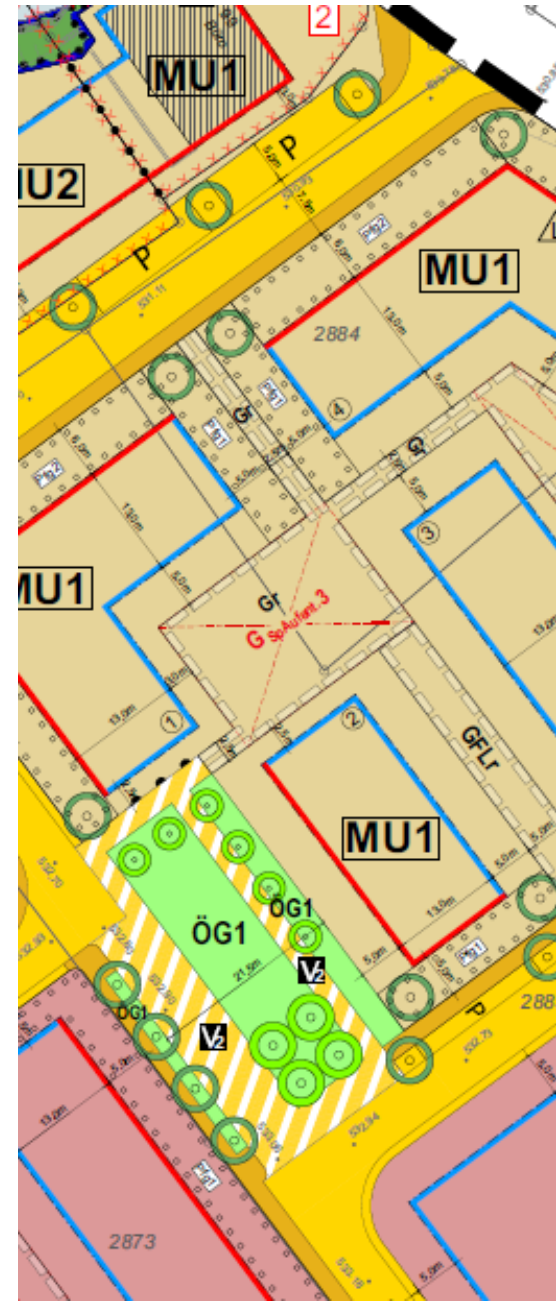
### Identifikation

Stabiler Sozialraum

Kleinteilige Umsetzung sozialer Ziele  
(bspw. Bezahlbares Wohnen, Sonderwohnen)

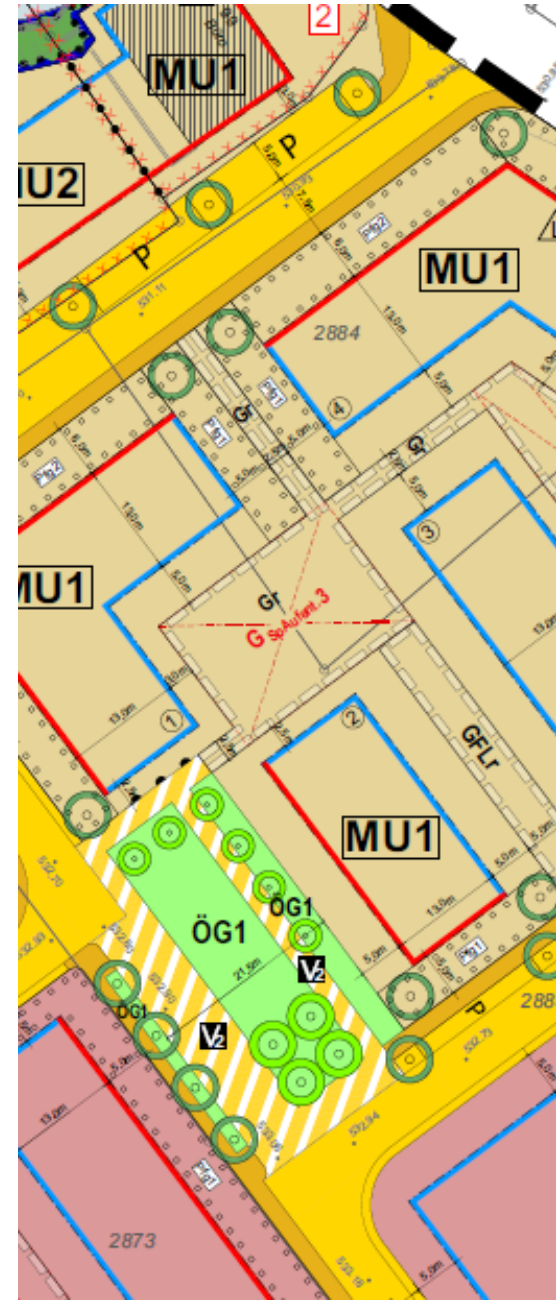
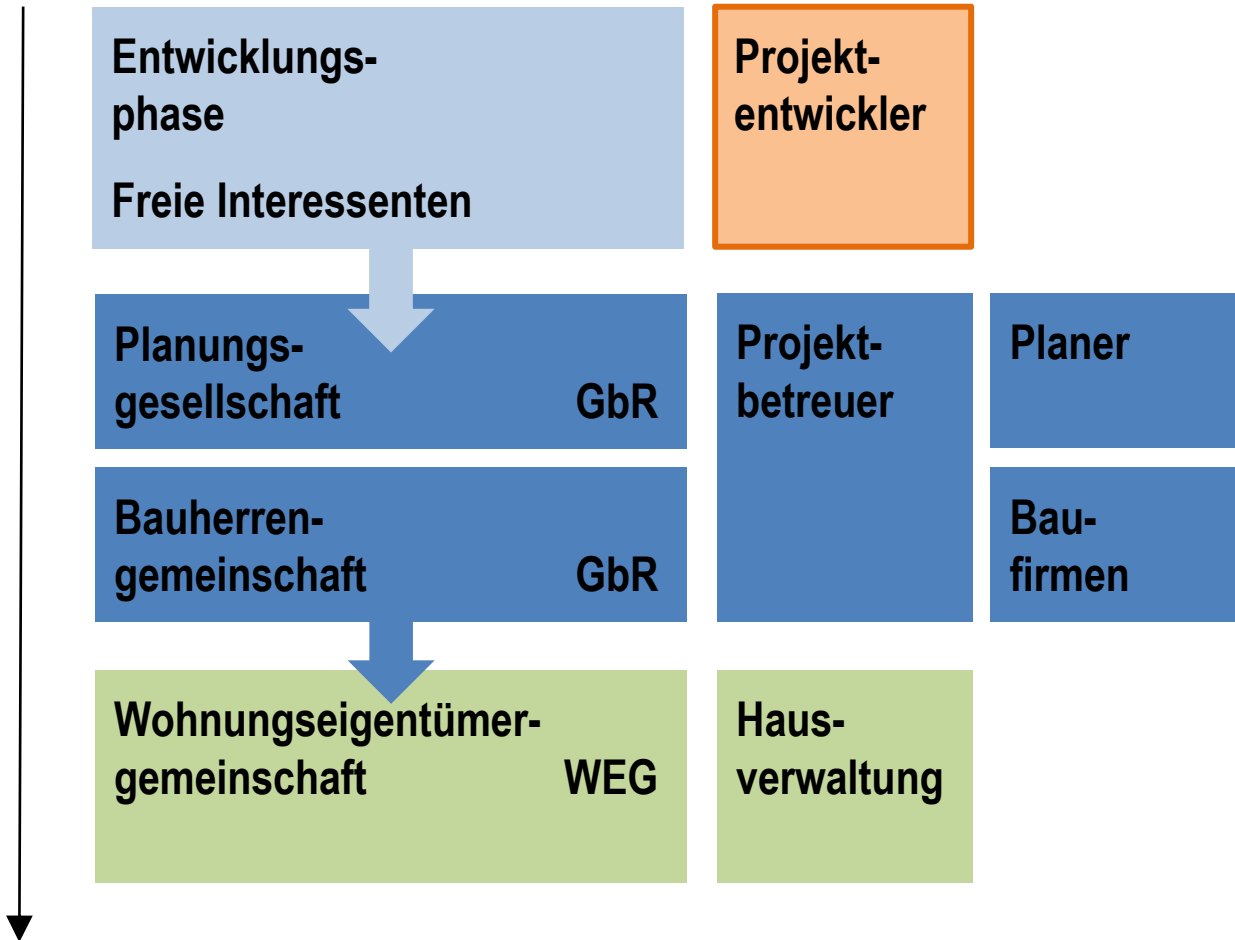
Mehrwerte fürs Quartier, kreative EG-Nutzung

Gestalterische Vielfalt



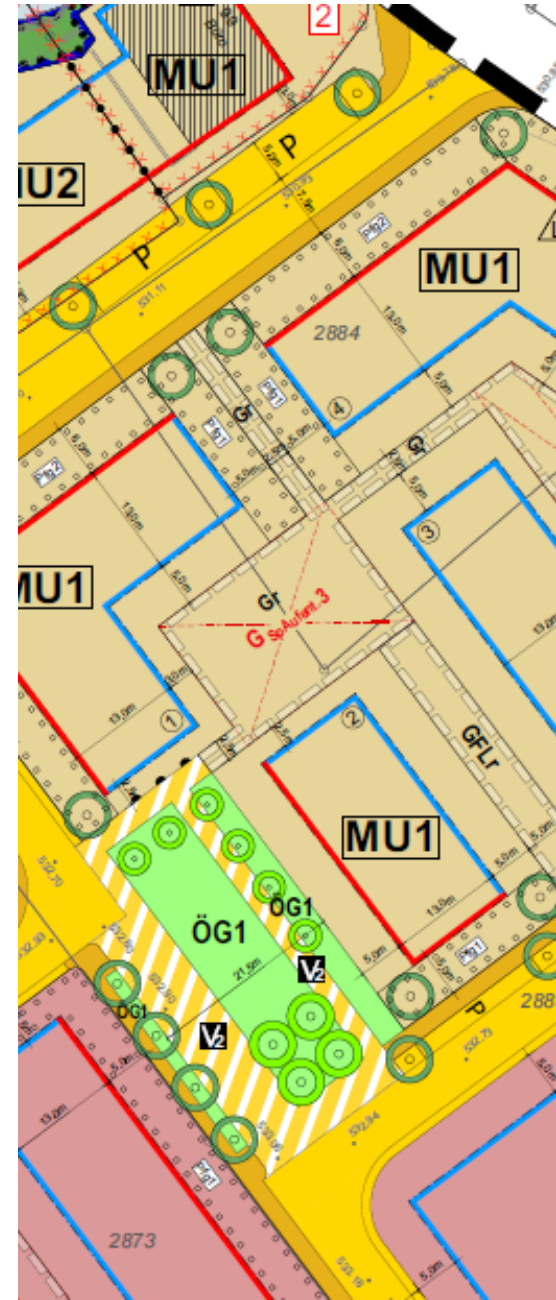
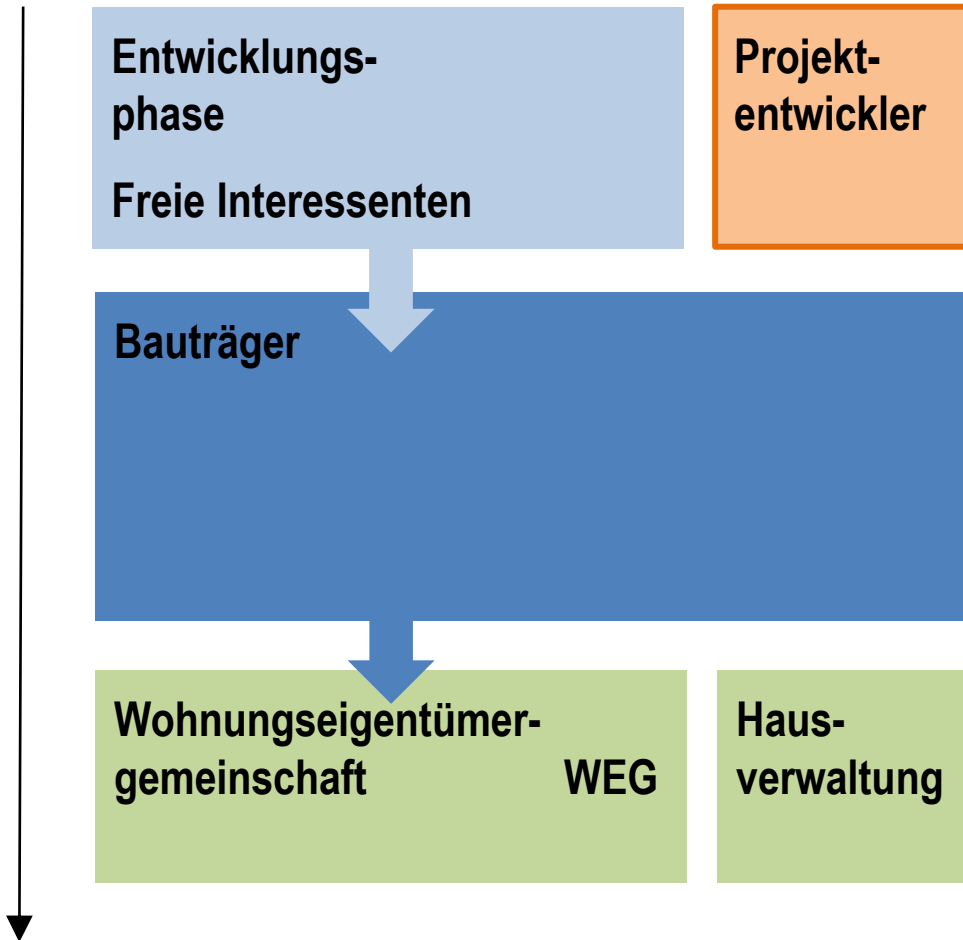
# Baugemeinschaften

Der maßgeschneiderte Prozess



# Baugemeinschaften

Der maßgeschneiderte Prozess







Mühlenviertel

# Beispiel Tübingen





Mühlenviertel

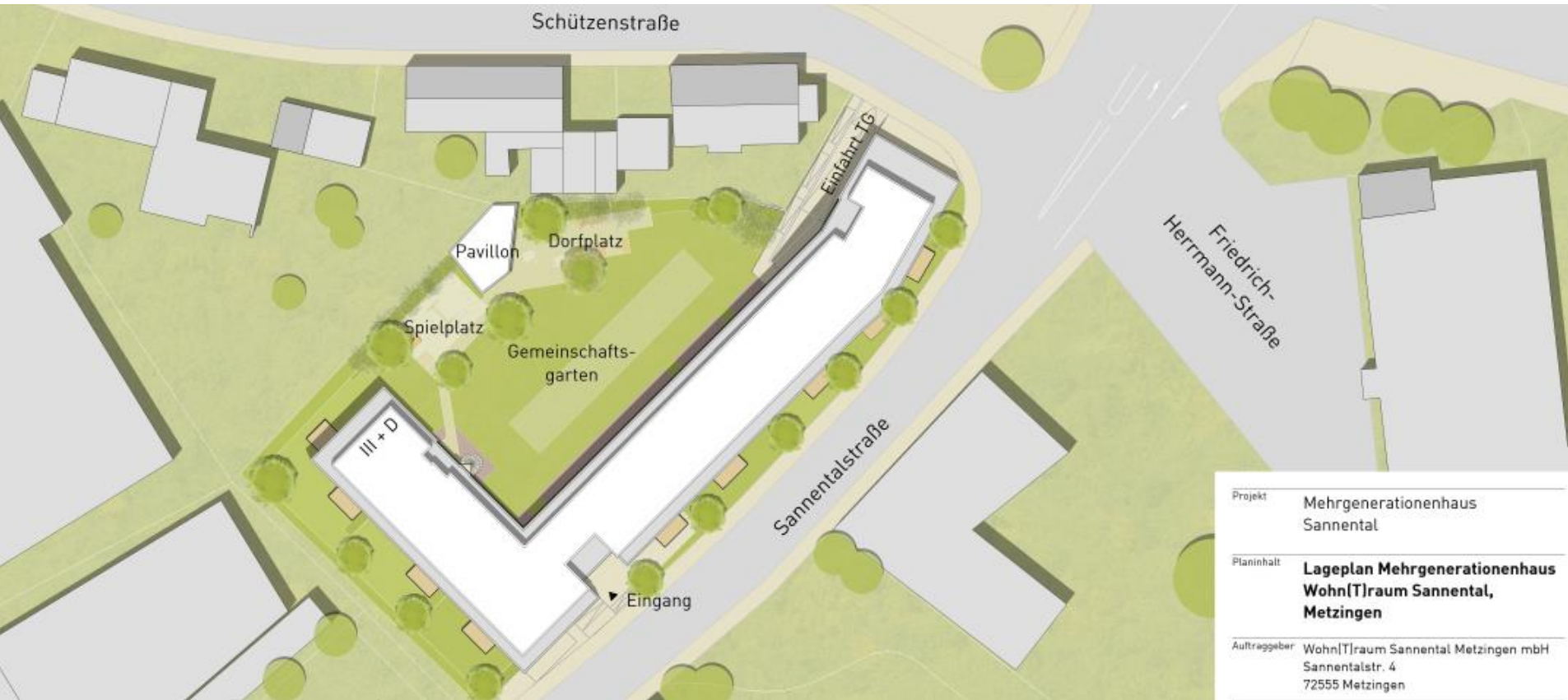
# Beispiel Tübingen





Alte Weberei

# Beispiel Tübingen



„Wohn(t)raum Sannental“

# Beispiel Metzingen





„Wohn(t)raum Sannental“

# Beispiel Metzingen





„Wohn(t)raum Sannental“

# Beispiel Metzingen



„Wohn(t)raum Sannental“

# Beispiel Metzingen





„Wohn(t)raum Sannental“

# Beispiel Metzingen



„Wohn(t)raum Sannental“

# Beispiel Metzingen



„Wohn(t)raum Sannental“

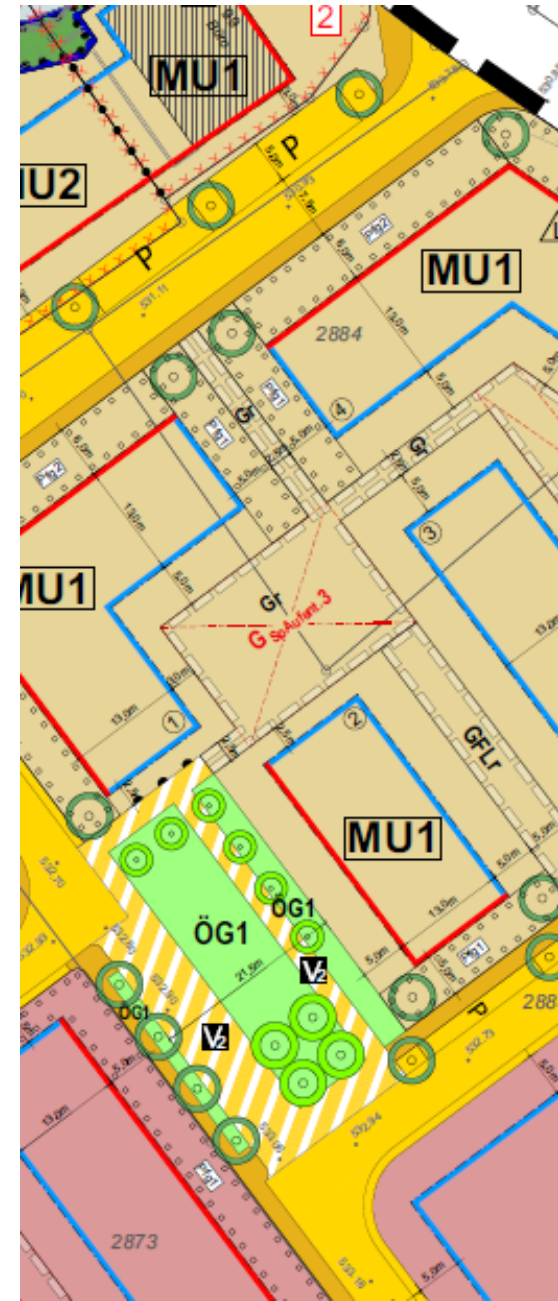
# Beispiel Metzinger

## Innovationen

- \_ Gemeinschaftsraum
- \_ Foyer
- \_ Kleinkindbetreuung (TigeR)
- \_ Wohnen für Menschen mit Assistenzbedarf
- \_ PV-Anlage mit Sonderstromtarif
- \_ Geothermie
- \_ Unterflurmüllsystem
- \_ E-Carsharing
- \_ Kinderspiel-Bauwagen
- \_ Wohn(t)raum e.V.
- \_ Repaircafé
- \_ Maiwanderung

....

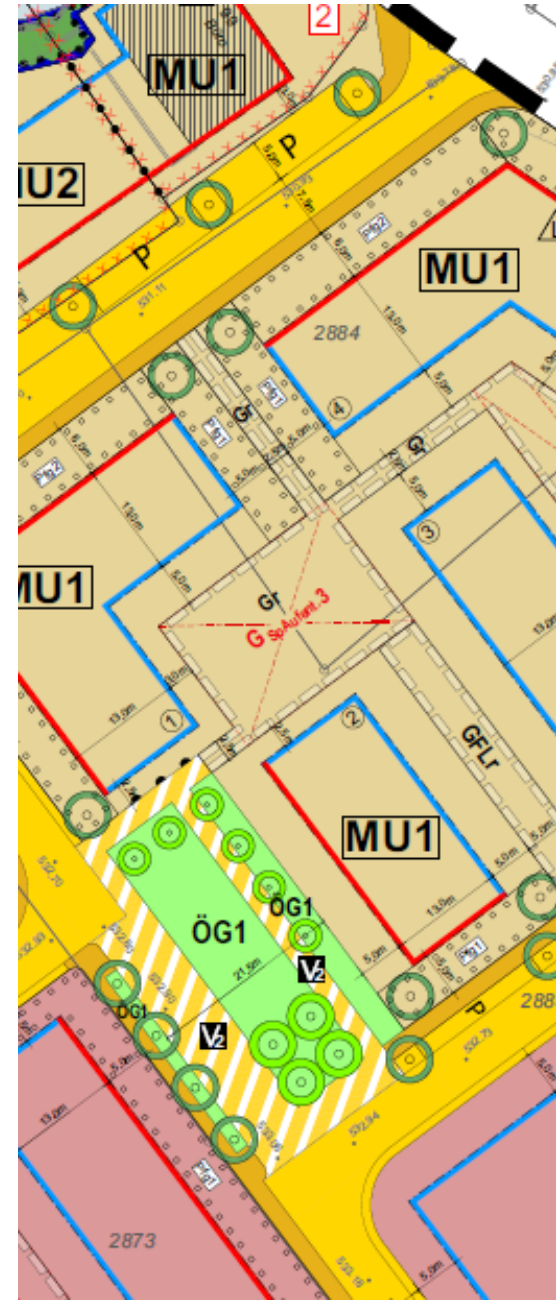
→ Eine gute Nachbarschaft!



## LEITFADEN

# Vorstellung:

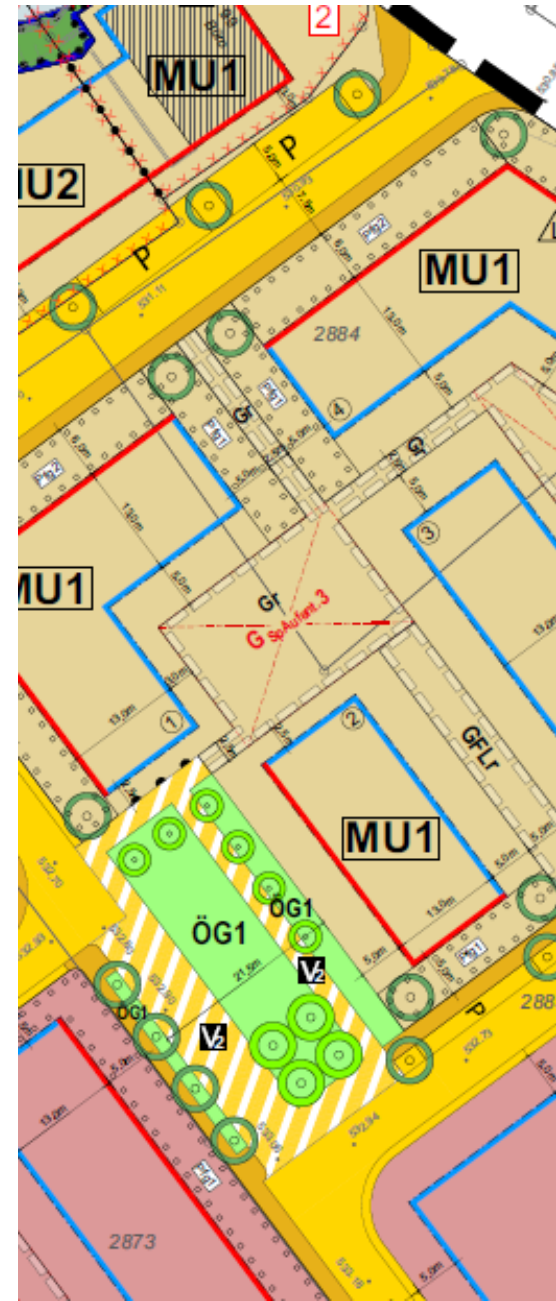
# Leitfaden Konzeptvergabe Urteilen, Balingen



## LEITFADEN

# Ziele einer Konzeptvergabe

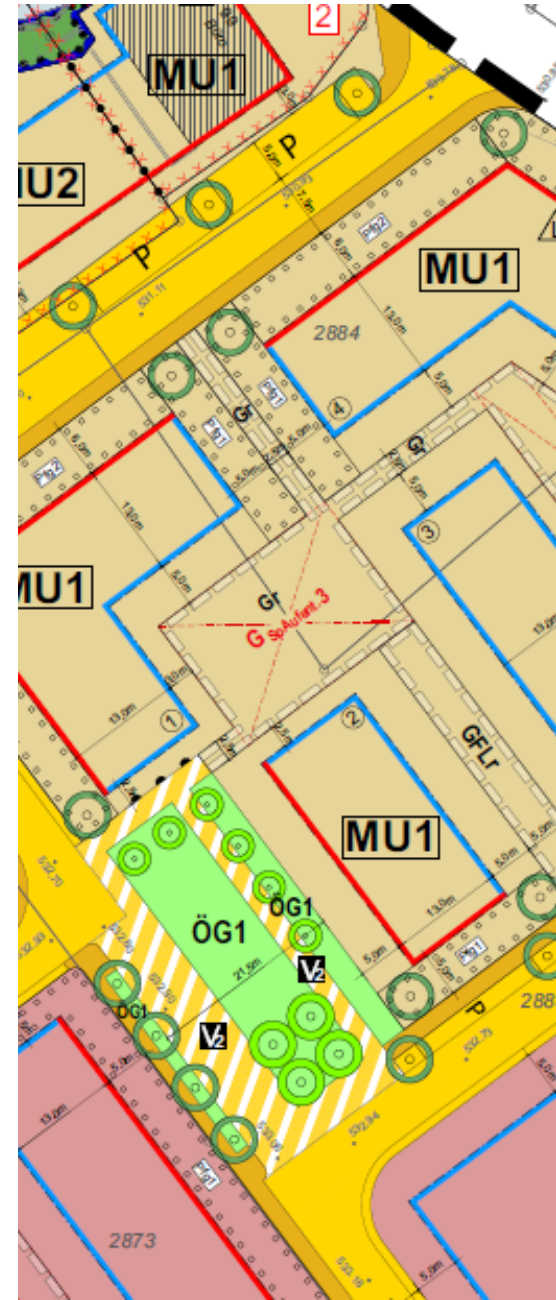
- \_ Konkurrenz der (Planungs-)Konzepte  
→ hohe Qualität
- \_ offene, kleinteilige Vergabe  
→ Mischung und Vielfalt
- \_ Innovationskraft
- \_ Nachbarschaft  
→ stabiler Sozialraum



## LEITFADEN

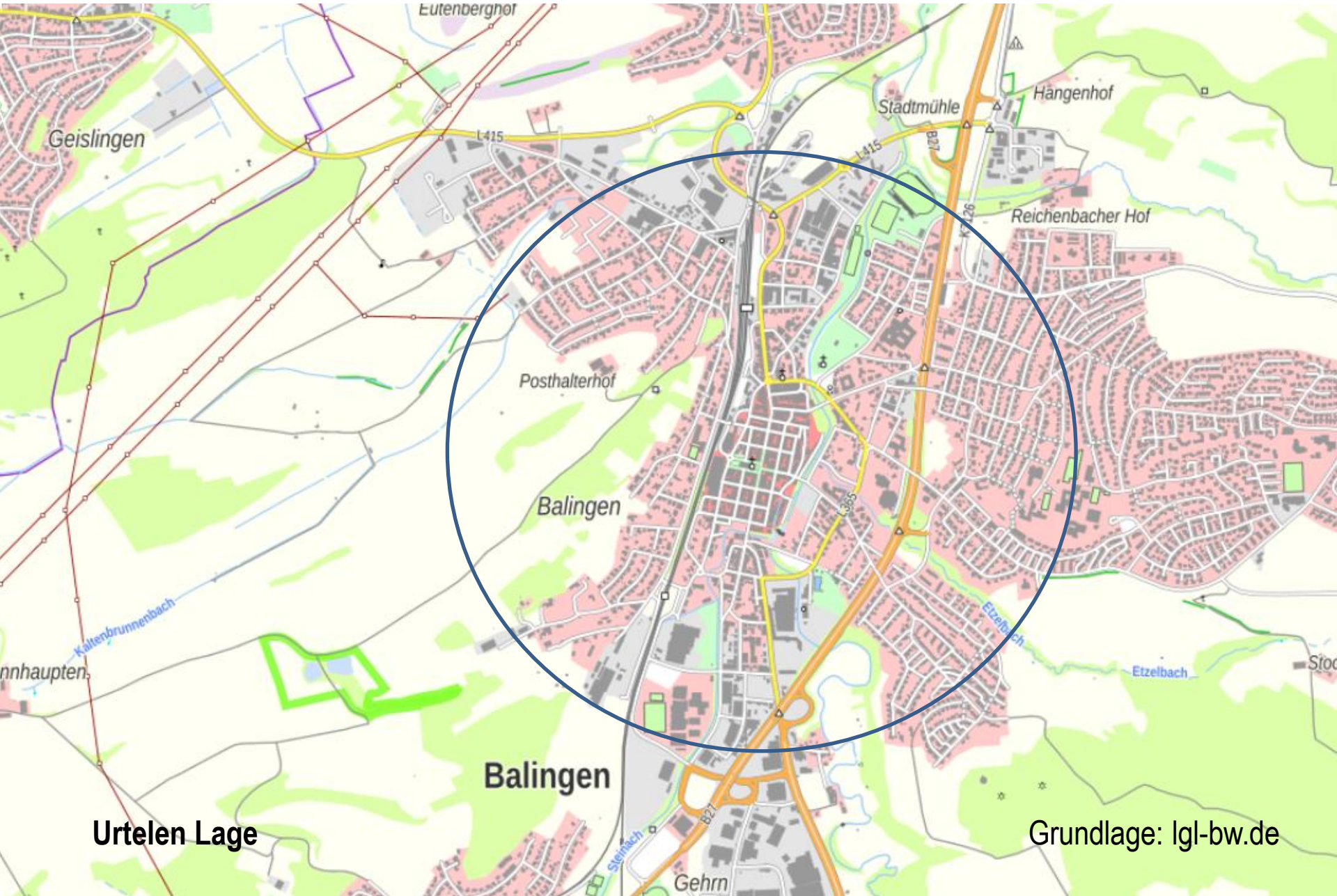
# Wie entsteht Vielfalt?

- \_ Kleinteilige Vergabe oder
- \_ Investor organisiert Vielfalt





LEITFADEN

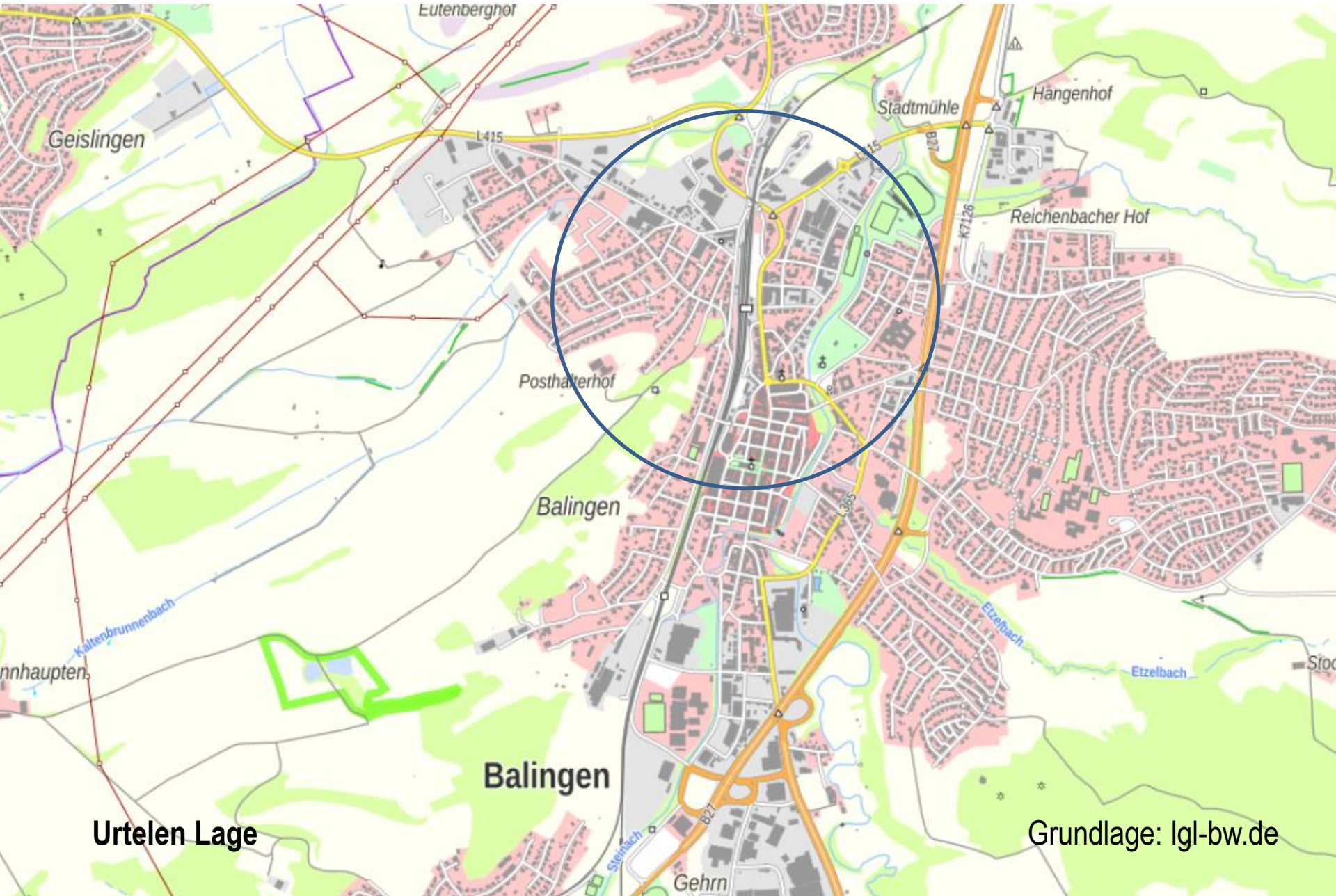


Urtelen Lage

Grundlage: Igl-bw.de



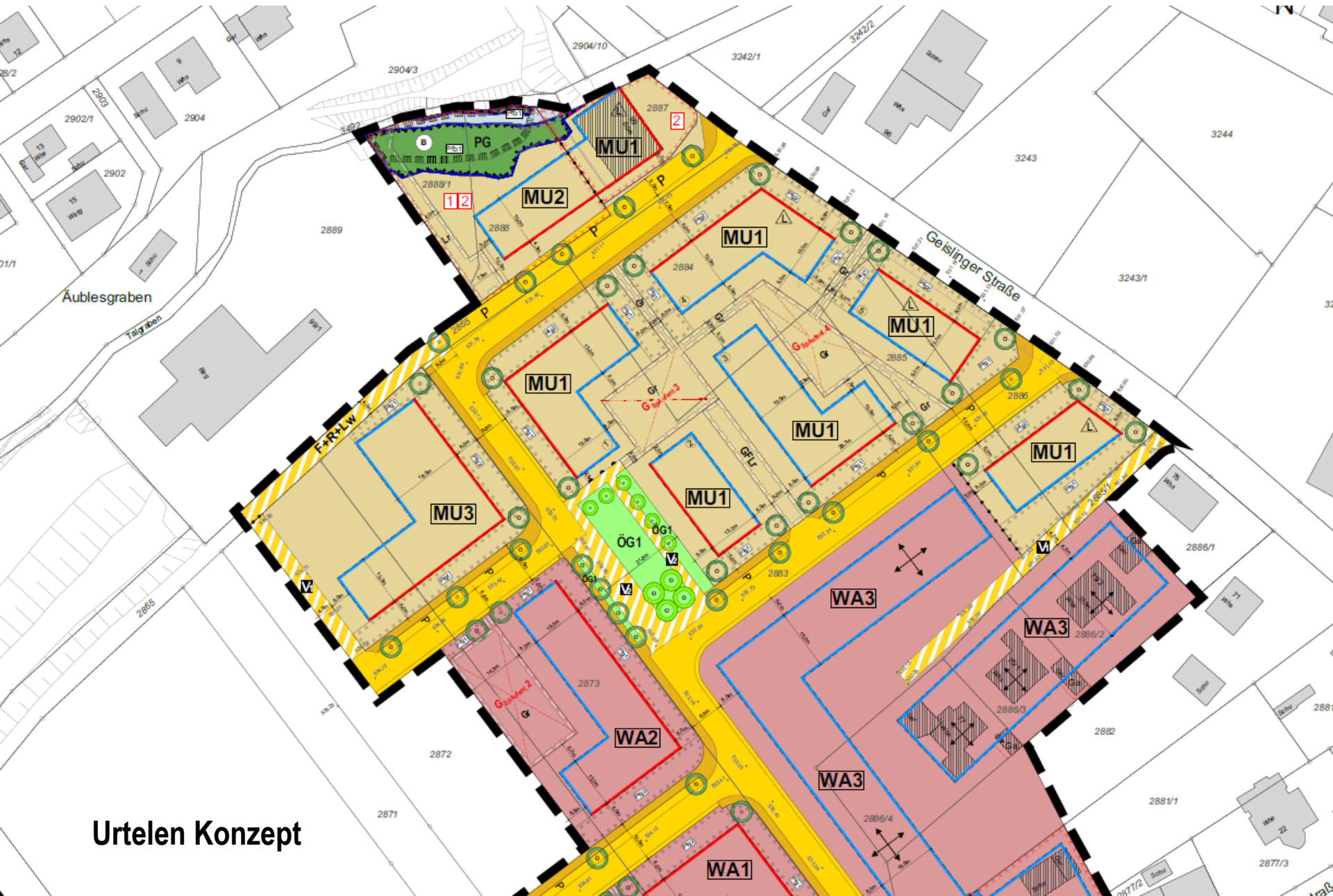
LEITFADEN



Urtelen Lage

Grundlage: Igl-bw.de

LEITFADEN

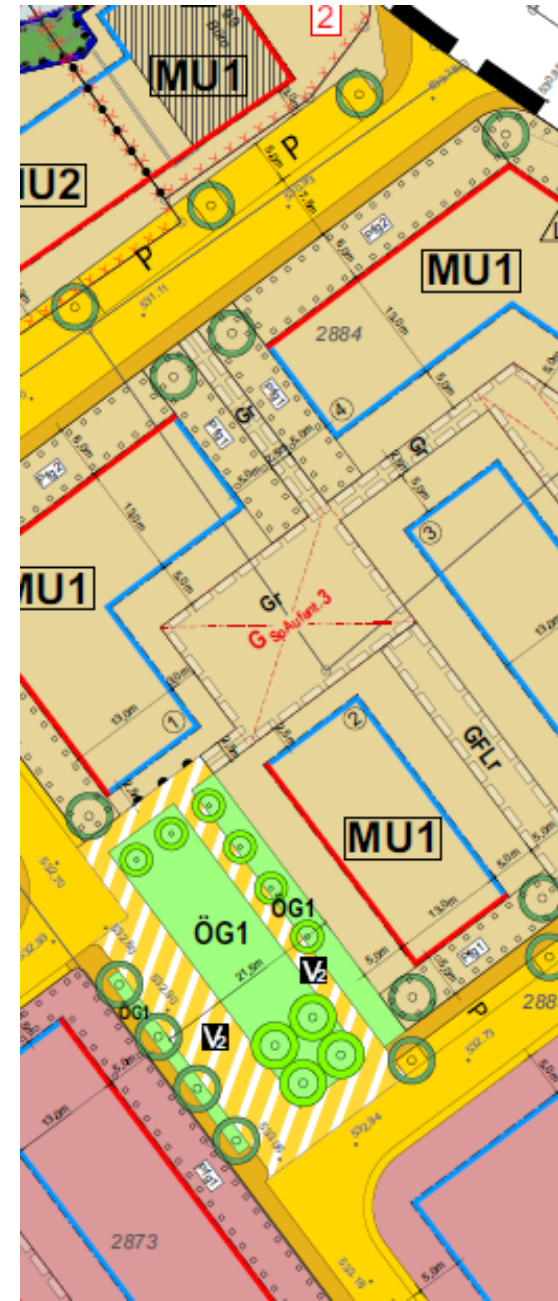




## LEITFADEN

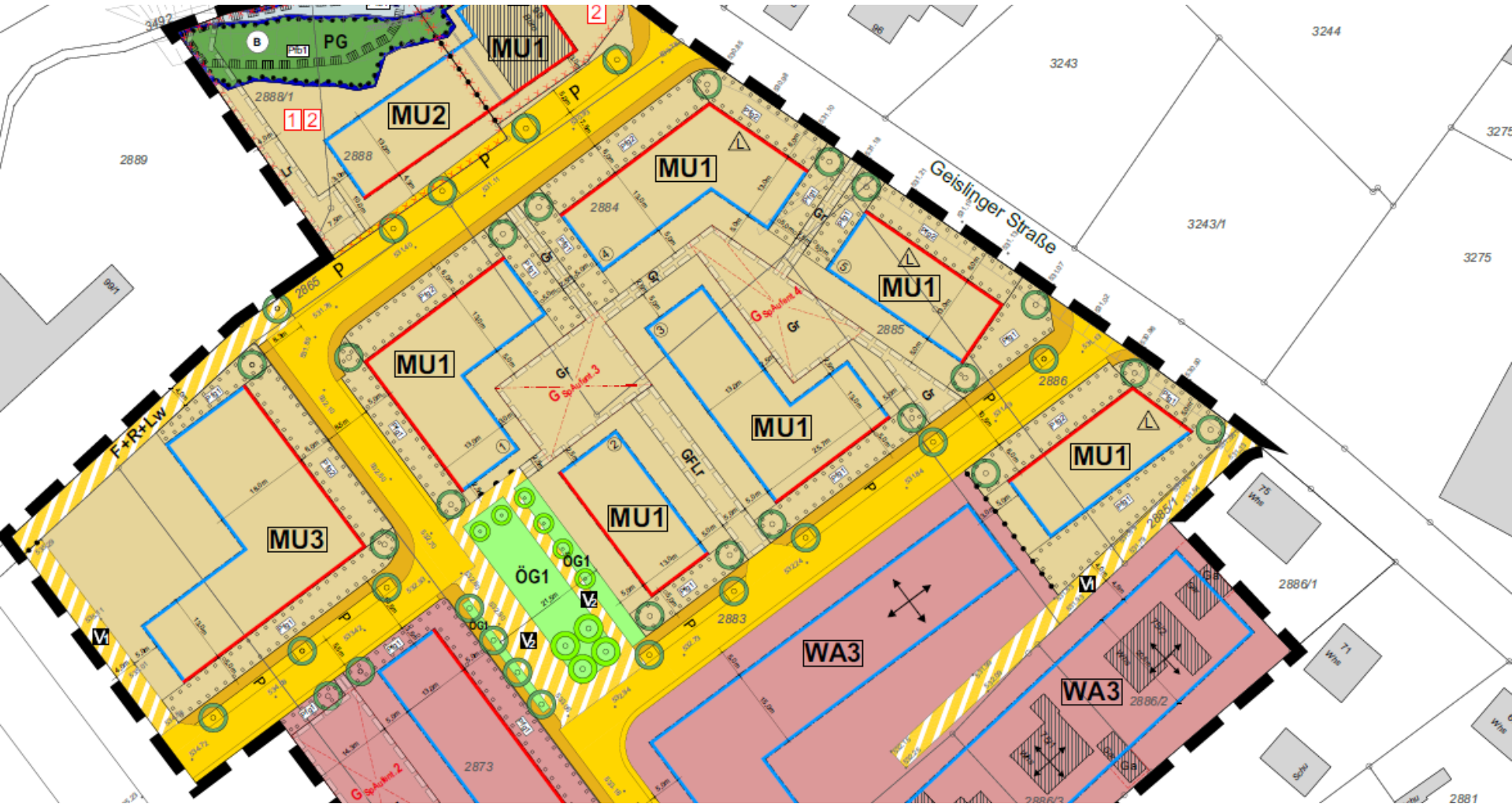
# Rahmenbedingungen

- \_ **Festpreis statt Höchstgebot**
- \_ **differenzierte Bedingungen für Investoren und Baugemeinschaften**  
→ **Tiefe der Abgabeleistungen**
- \_ **Einphasige Vergabe**  
→ **anschließende Optionsphase für Baugemeinschaften**
- \_ **offene, niederschwellige Vergabe für Baugemeinschaften**





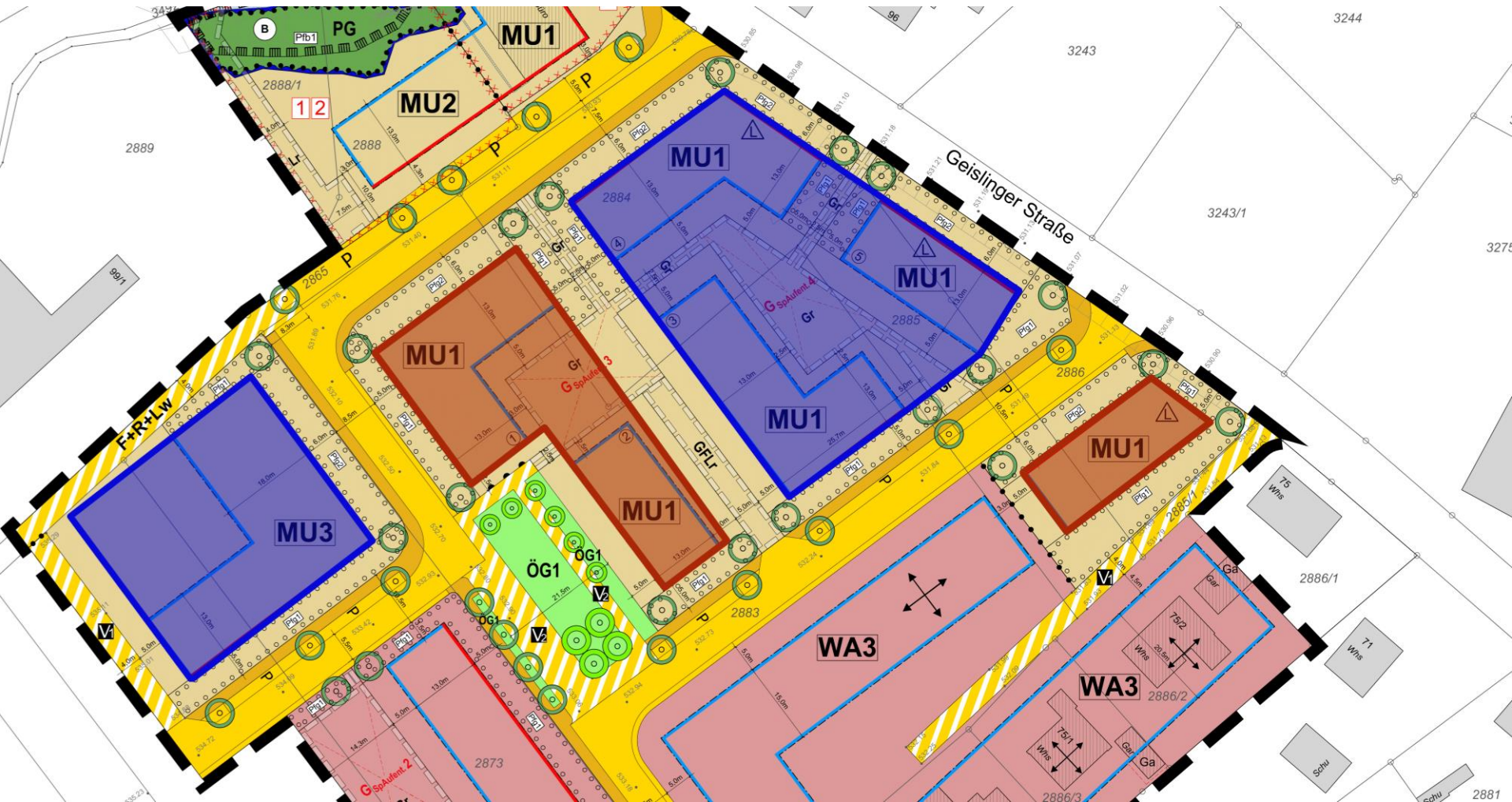
LEITFADEN



**Städtebauliche Rahmenbedingungen im Bebauungsplan**

Planzeichnung: WICK+PARTNER ARCHITEKTEN STADTPLANER PARTNERSCHAFT mbB

LEITFADEN

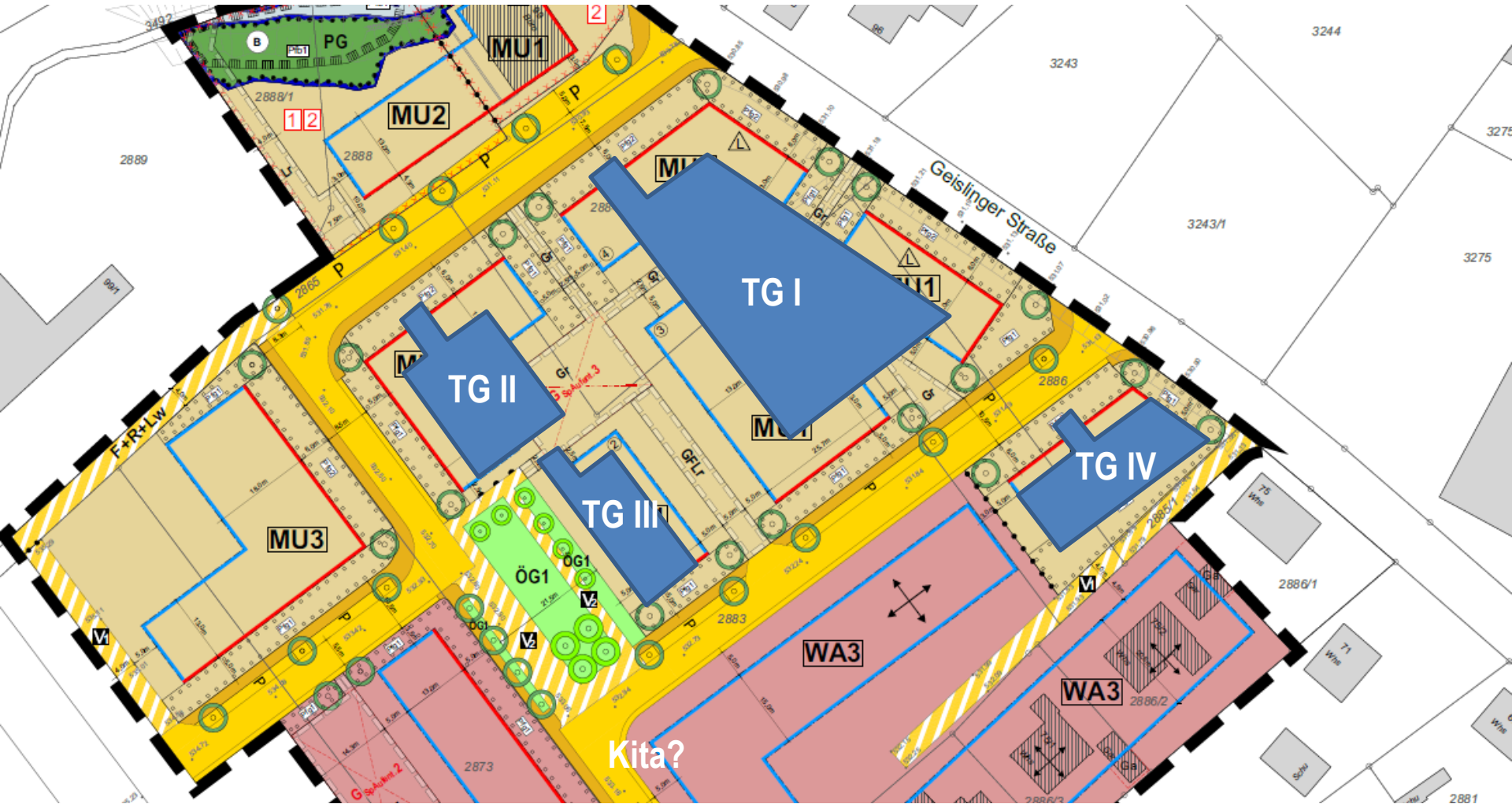


Felder der Konzeptvergabe

- Felder Baugemeinschaften
- Felder Investoren



LEITFADEN

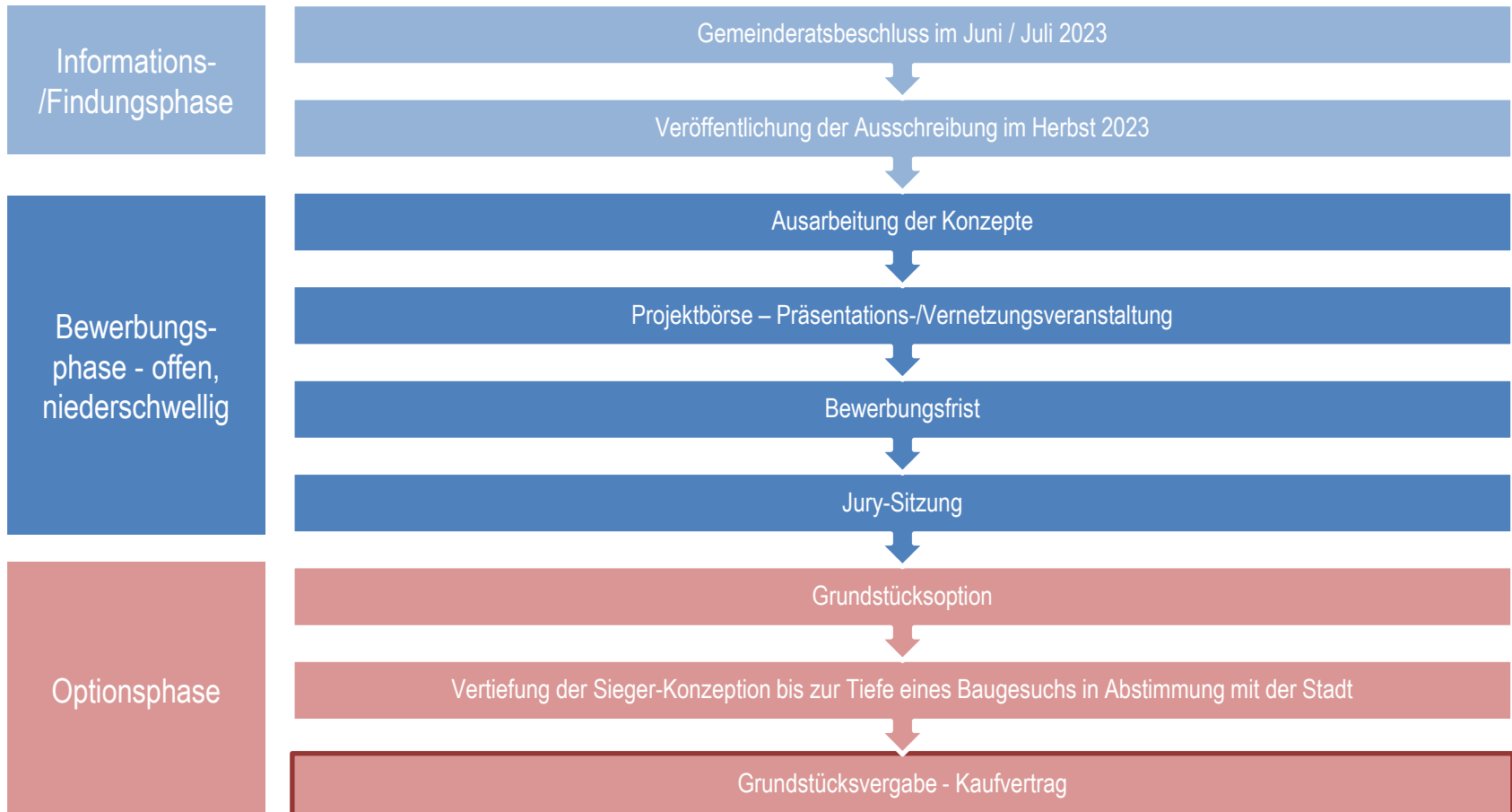


Urteilen Konzept

## LEITFADEN

# Verfahren

## Baugemeinschaften





## LEITFADEN

# Verfahren

## Investoren

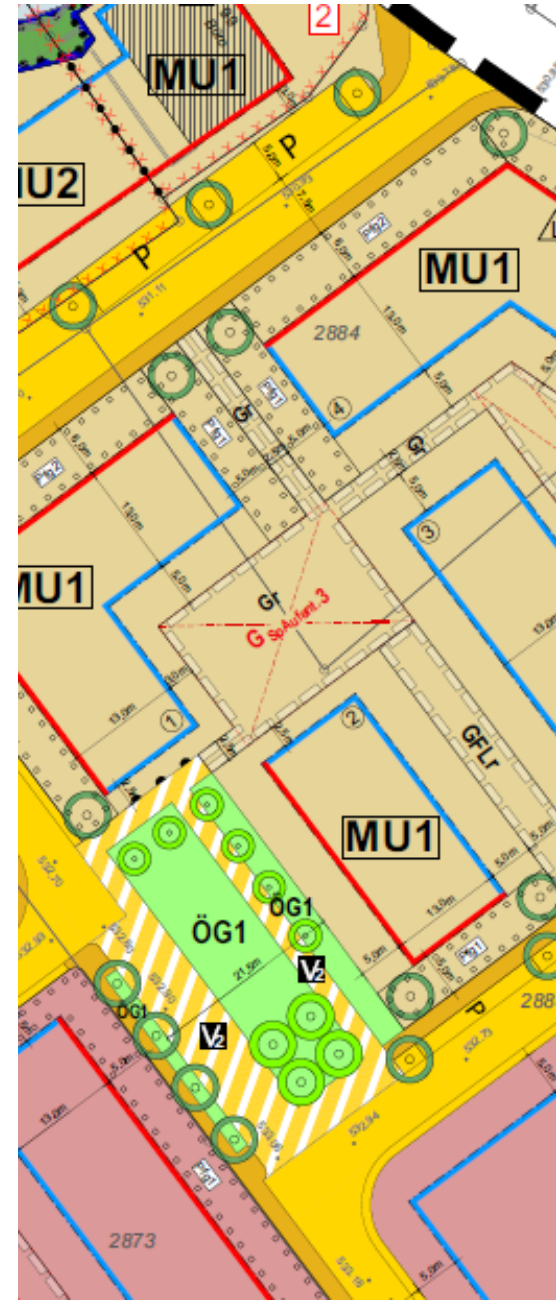


## LEITFADEN

# Kernpunkte der Konzeption

Möglichst großer  
Anteil an  
sozialkonformem  
Wohnen

Nachhaltiges Bauen





## LEITFADEN

# Abgabeleistung

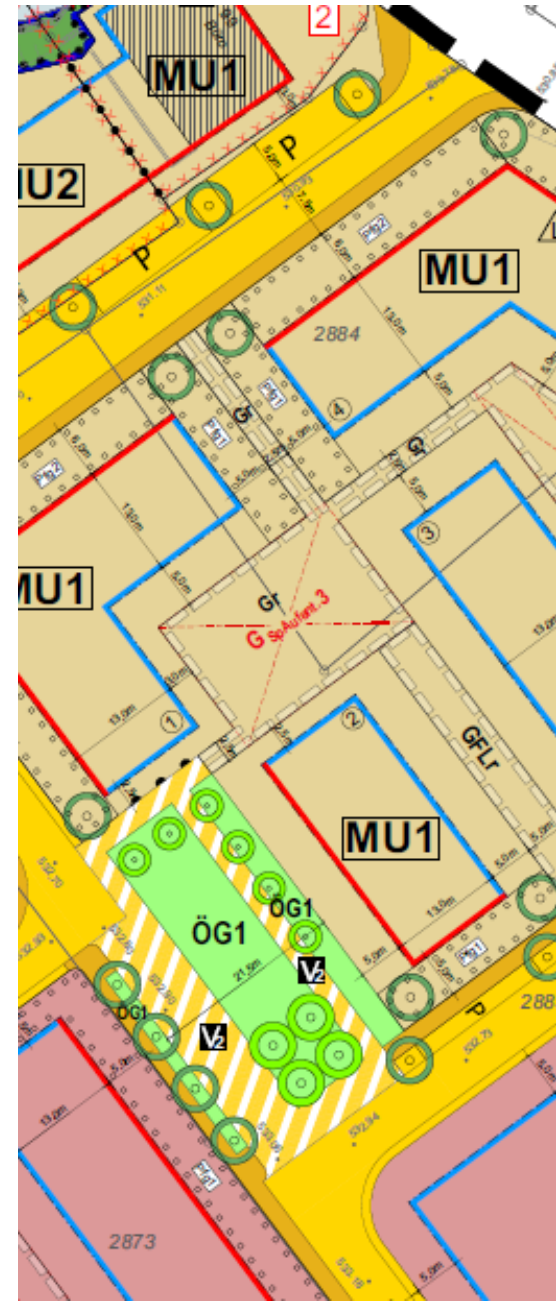
## Baugemeinschaften

In der Bewerbungsphase abzugeben sind:

- \_ **Beschreibung Projektinitiative / Konzept / Bauvorhaben**
- \_ **Kurzzusammenfassung**
- \_ **Auflistung Mitglieder der Projektinitiative**

In der Optionsphase fertigzustellen:

- \_ **Vertiefung auf Baugesuchebene**



## LEITFADEN

# Abgabeleistung

## Investoren

Zusätzlich in der Bewerbungsphase abzugeben sind:

- **Planunterlagen**

- Lageplan mit Gebäude und Freiraumgestaltung in Maßstab 1:200, mit Angabe der wesentlichen Kennzahlen

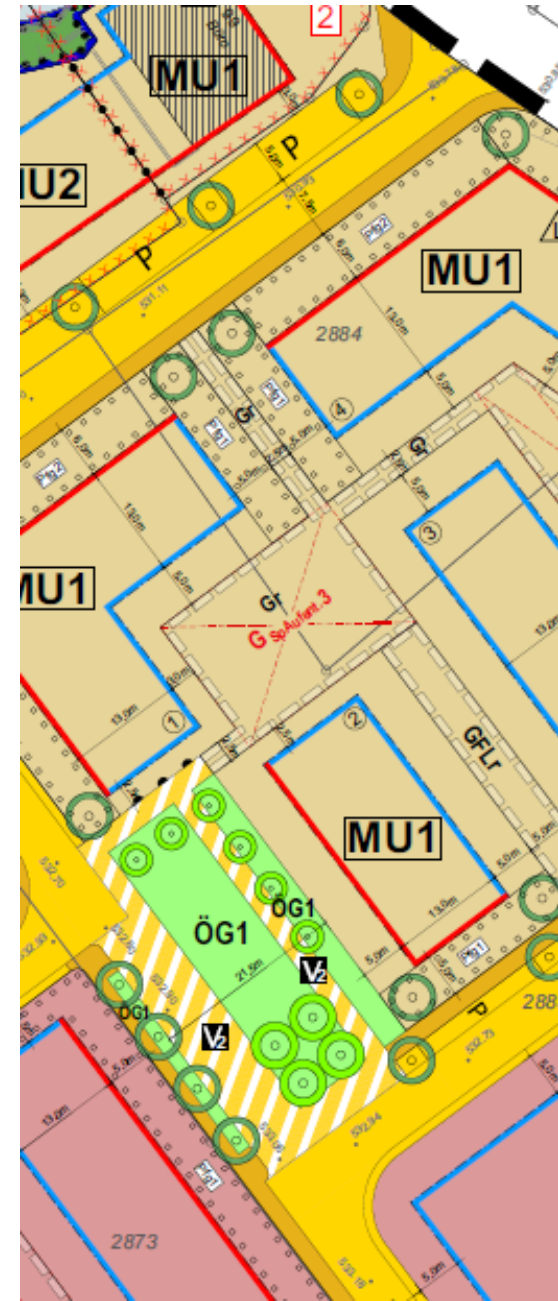
- **Schematischer skizzenhafter Grundriss**

- des Untergeschosses, des Erdgeschosses und eines Regelgeschosses (M 1:200)

- **Schnitte** (M 1:200)

- **Vier Ansichten**

- mit Darstellung der angrenzenden Bebauung (M 1:200)

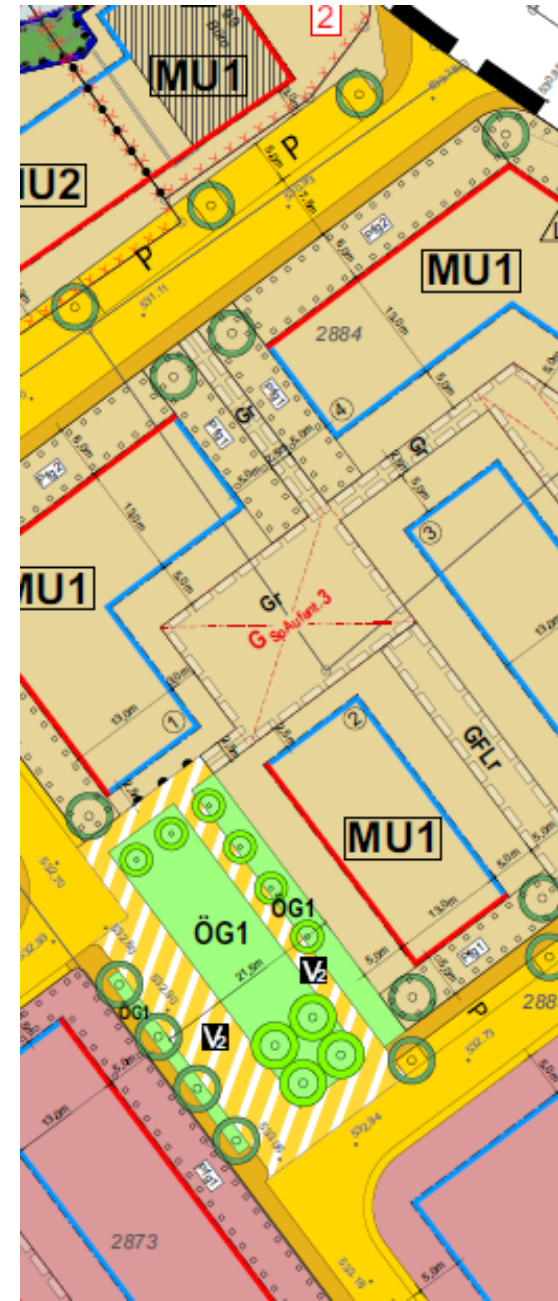




## LEITFADEN

# Jury - Auswahlgremium

- \_ 3 externe Experten verschiedener Fachrichtungen
- \_ 3 Verwaltungsmitglieder
- \_ 1 Experte der Sozialwissenschaft
  
- \_ Gemeinderat als Sachverständige  
(Vertreter der Fraktionen)



## LEITFADEN

# Bewertungskriterien

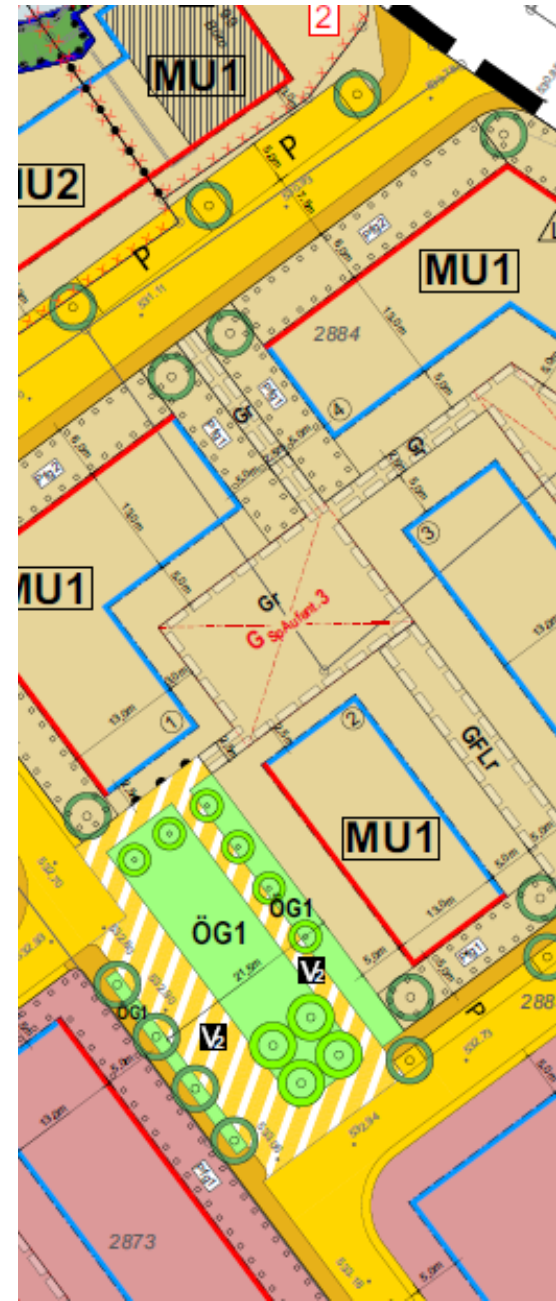
1 Was ist der **Mehrwert für die Nachbarschaft bzw. das Quartier** durch das Projekt?

2 Was ist der **Mehrwert für die Stadt bzw. das Gemeinwesen** durch das Projekt?

3 Wie wird die **architektonische Qualität** sichergestellt?

4 Wie ist das Projekt hinsichtlich der **Umsetzungssicherheit** aufgestellt?

5 Wie **überzeugend und nachvollziehbar** sind die **Inhalte der Bewerbung** dargestellt?



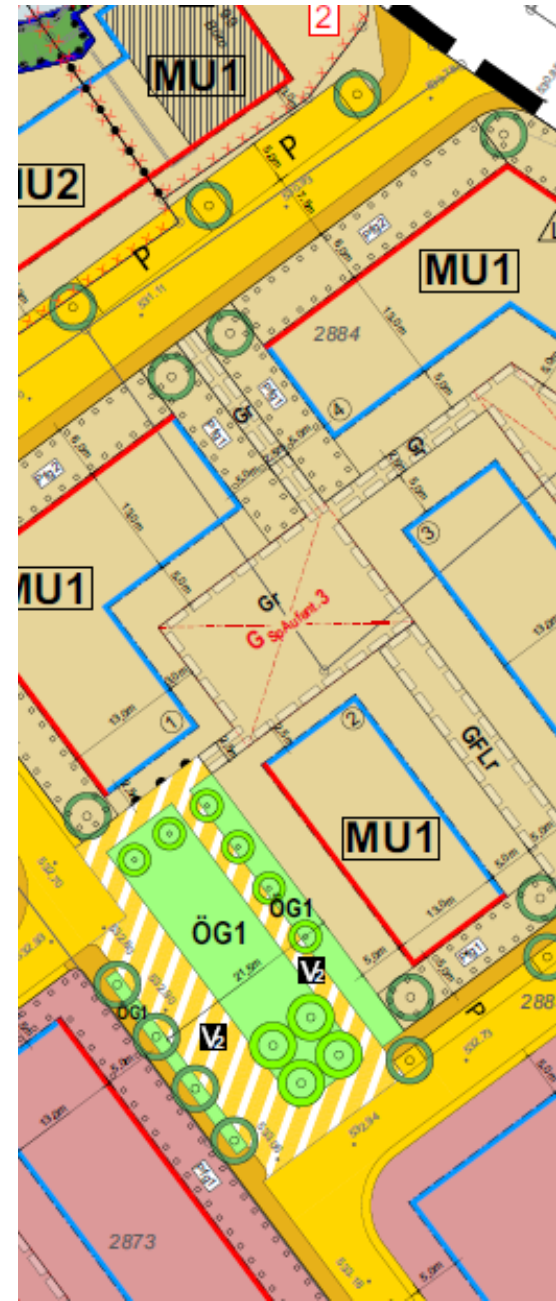


## LEITFADEN

# Bewertungskriterien

## 1 Was ist der Mehrwert für die Nachbarschaft bzw. das Quartier durch das Projekt?

- \_ unterschiedliche Nutzergruppen
- \_ Barrierearmut und Flexibilität
- \_ Preisdämpfendes Bauen
- \_ Nutzungsansätze für gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss
- \_ Mitnutzbare Angebote für die Nachbarschaft im Gebäude oder im Freiraum
- \_ Mobilitätskonzept
- \_ Dach-, Fassaden- oder Freiraumbegrünung sowie Aussagen zur Anpassung an den Klimawandel

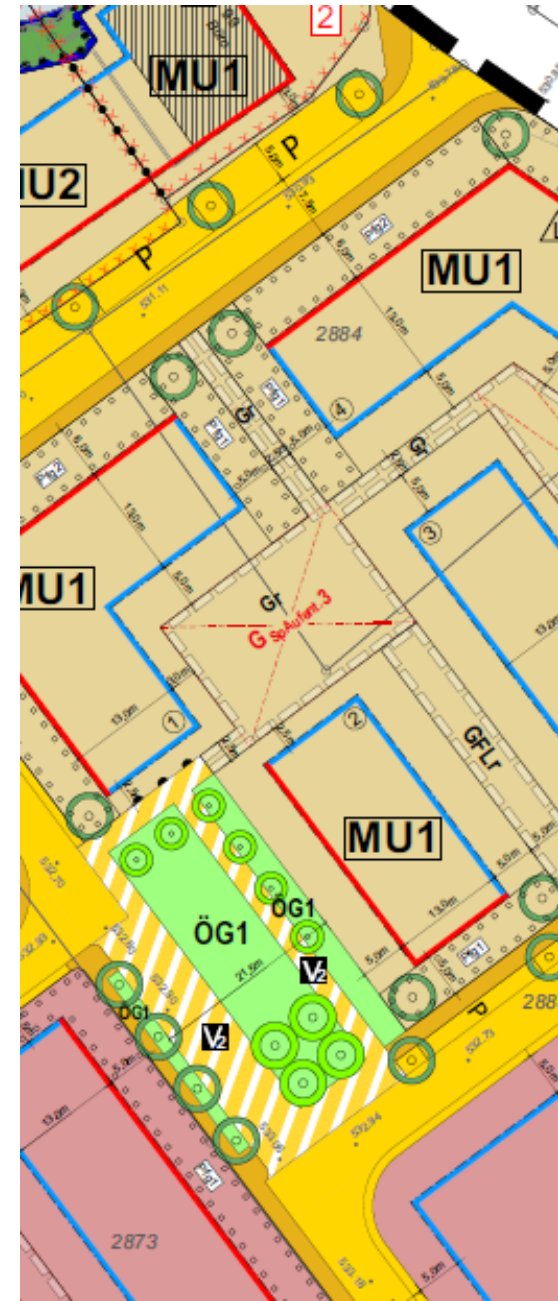


## LEITFADEN

# Bewertungskriterien

## 2 Was ist der Mehrwert für die Stadt bzw. das Gemeinwesen durch das Projekt?

- \_ unterschiedliche Nutzergruppen
- \_ Barrierearmut und Flexibilität
- \_ Zukunftsorientierte und nachhaltige Bauweise
- \_ Hohe architektonische Qualität
- \_ Nachhaltiges Mobilitätskonzept



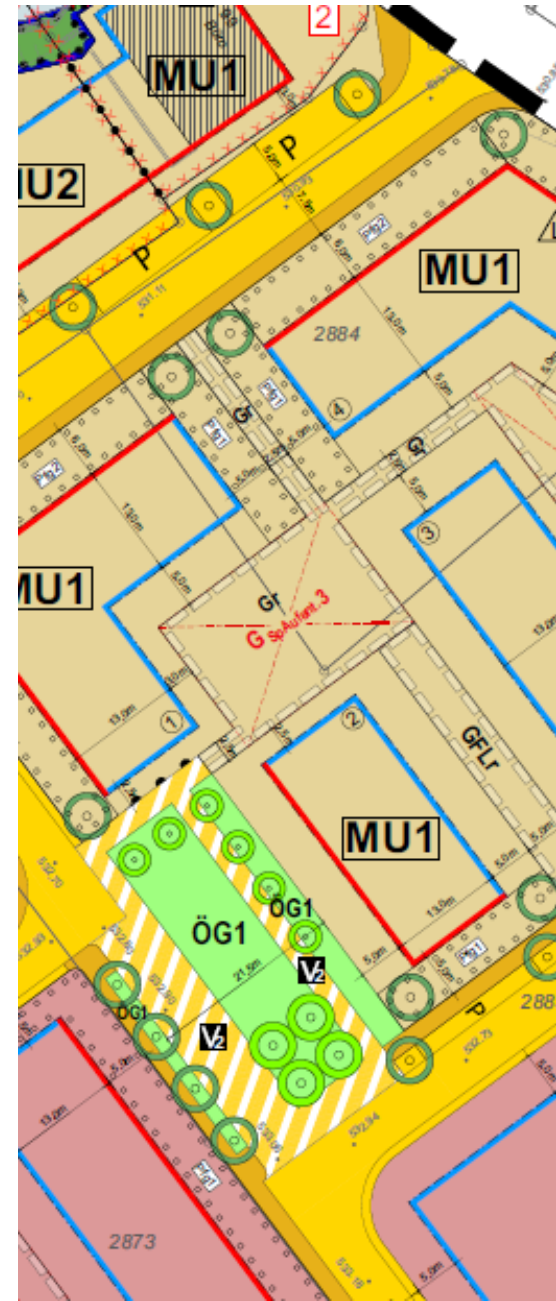
## LEITFADEN

# Bewertungskriterien

## 3 Wie wird die architektonische Qualität sichergestellt?

Für Baugemeinschaften:

- \_ Bewerbungsphase: Darstellung der Architektur anhand von z.B. Beispielfotos, Referenzprojekten, einem Moodboard, Collagen oder andere Grafiken
- \_ Optionsphase: eine Darstellung des Entwurfskonzeptes in Grundriss, Regelgeschoss, Untergeschoss sowie Ansichten
  - für Investoren Abgabeleistung in Bewerbungsphase



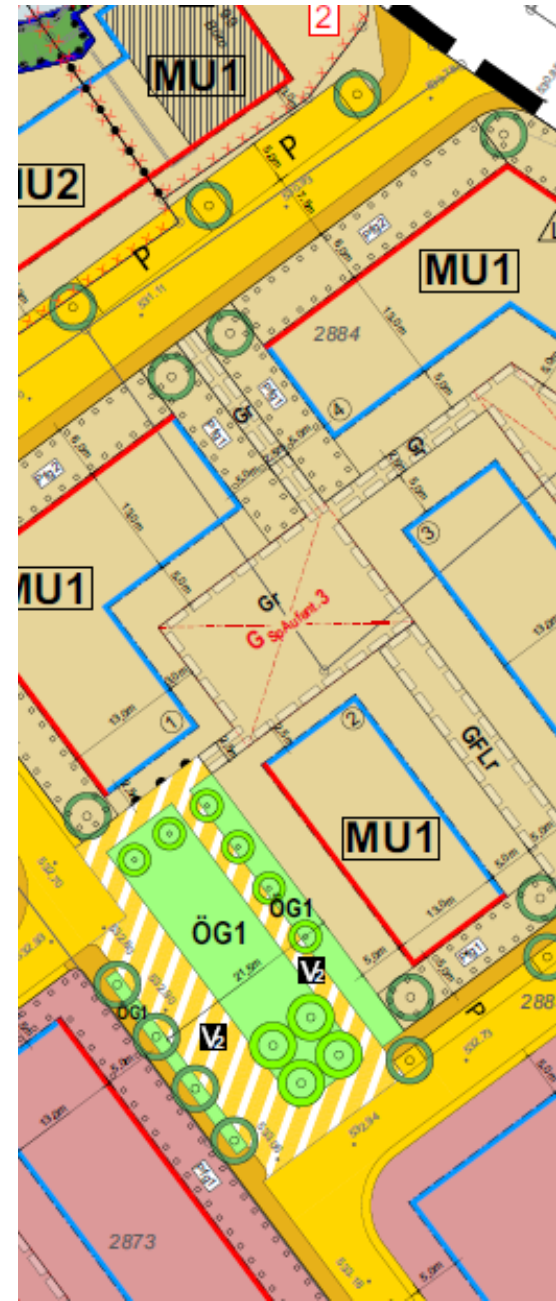


## LEITFADEN

# Bewertungskriterien

## 4 Wie ist das Projekt hinsichtlich der Umsetzungssicherheit aufgestellt?

- \_ Referenzen ähnlicher Projekte und Erfahrung der Teilnehmenden
- \_ Benennung der\*des mitwirkenden Architekten\*in
- \_ Finanzielle Leistungsfähigkeit
- \_ Konkretisierungsgrad der Projektgruppe
- \_ Angaben zum Rahmenterminplan

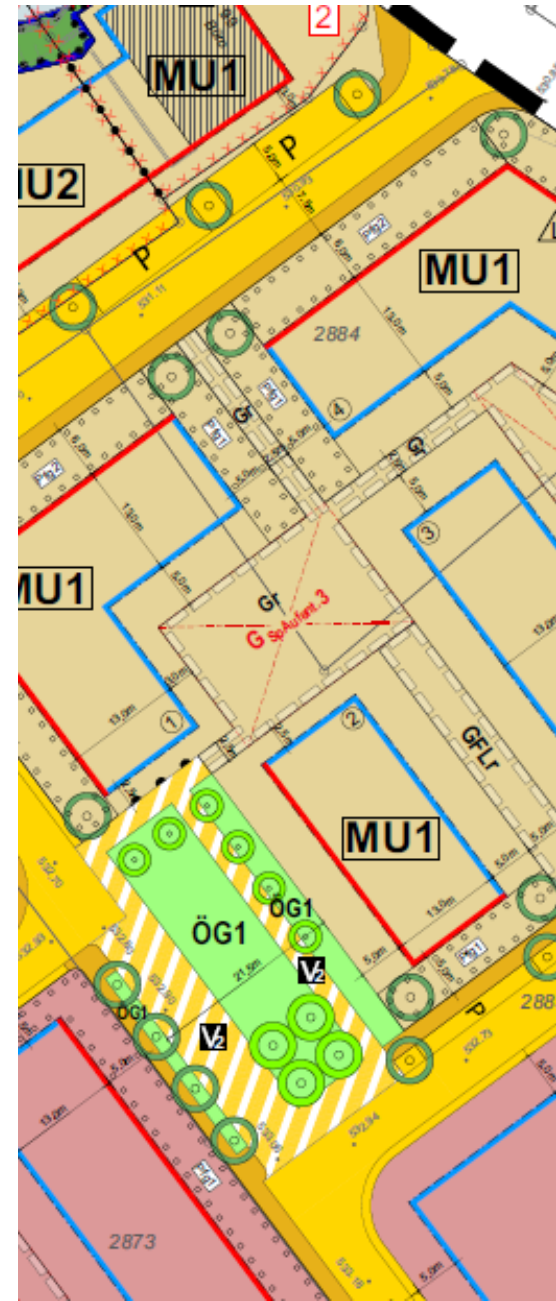


## LEITFADEN

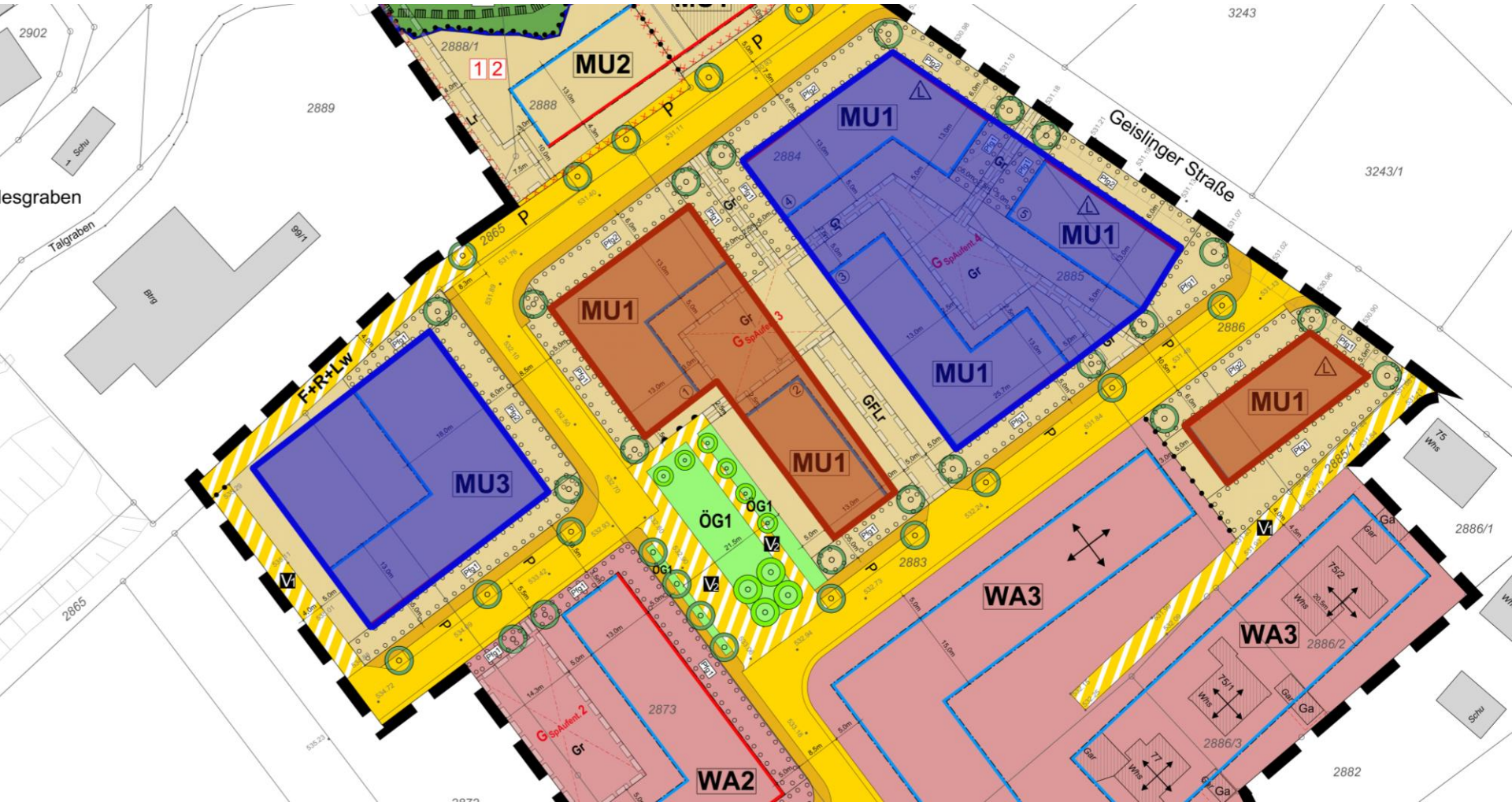
# Bewertungskriterien

5 Wie überzeugend und nachvollziehbar sind die Inhalte der Bewerbung dargestellt?

- \_ Nachvollziehbarkeit der Angaben
- \_ Widerspruchsfreiheit
- \_ Verbindlichkeit der Angaben



LEITFADEN



Felder für eine Konzeptvergabe

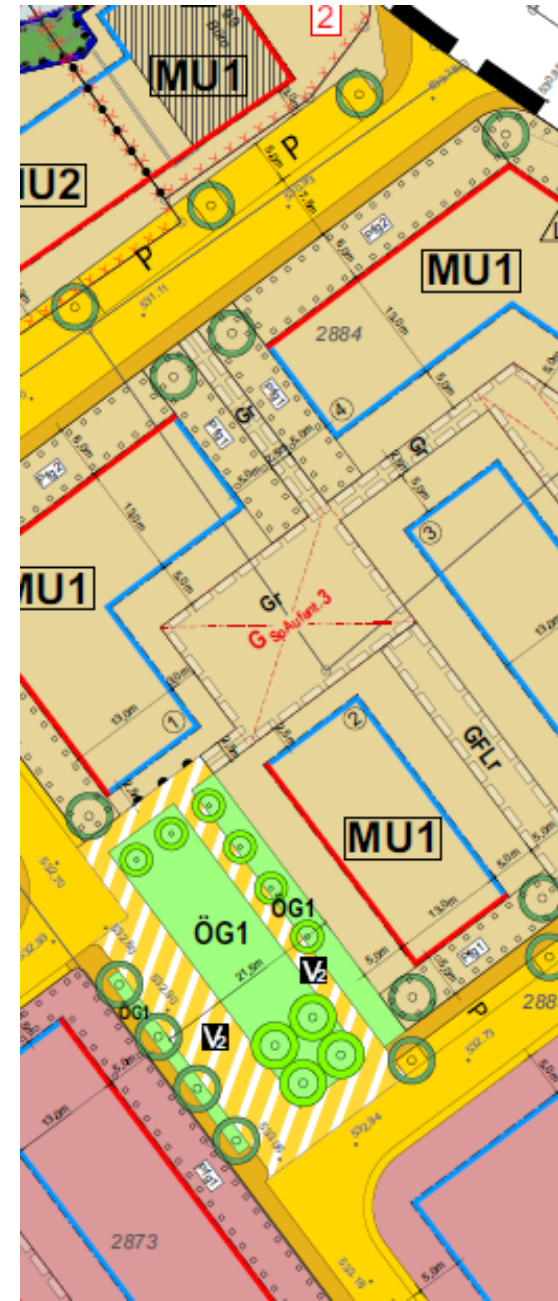
- Felder Baugemeinschaften
- Felder Investoren



# Nächste Schritte

## Stadt Balingen

- |  |                  |
|--|------------------|
| 1. Grundsatzbeschluss des Gemeinderats | Juni / Juli 2023 |
| 2. Veröffentlichung der Ausschreibung  | Sept / Okt 2023  |



# Nächste Schritte

## Interessenten

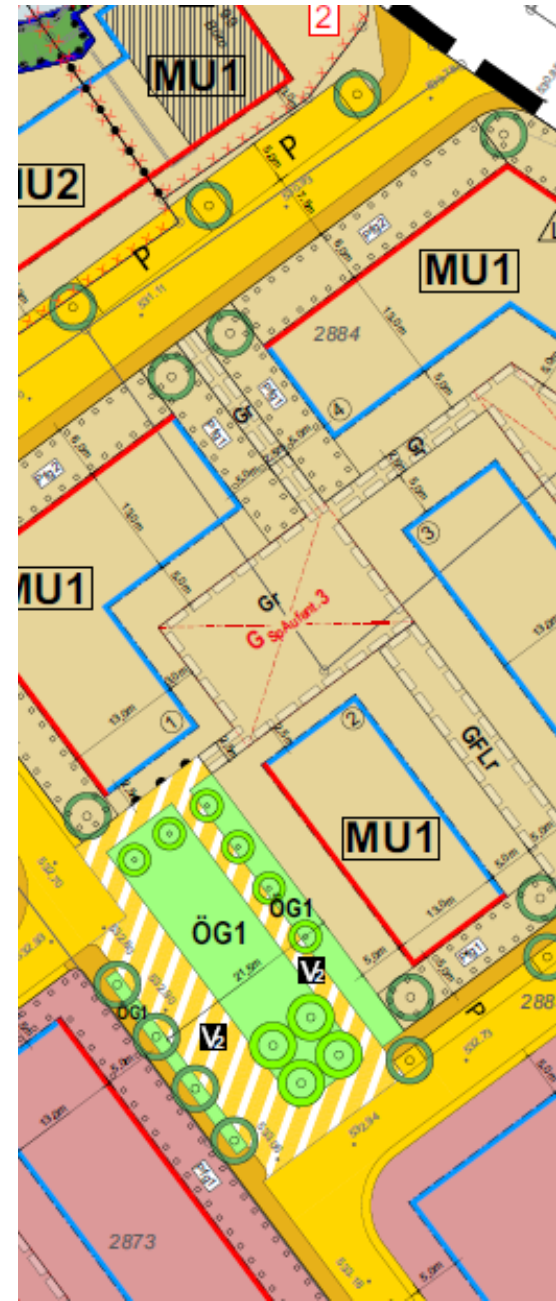
### 1. Vernetzung mit anderen Interessenten

- \_ hier und heute
- \_ danach in Eigeninitiative
- \_ ggf. Vermittlung durch Stadt Balingen / citiplan

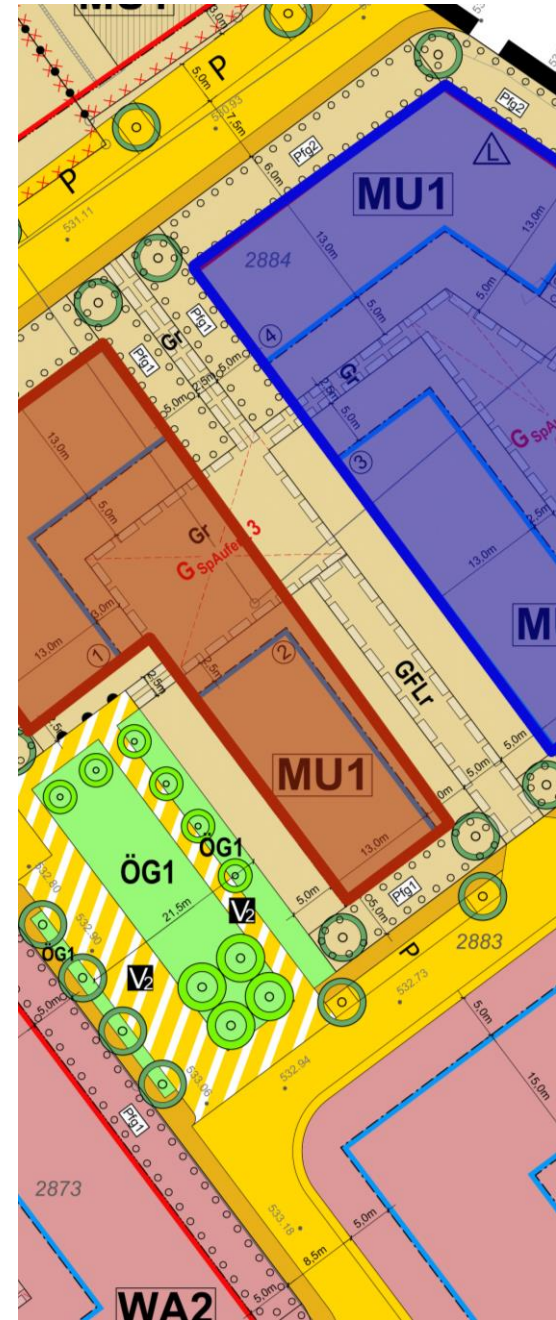
### 2. Austausch mit Architekt\*innen und Projektsteuer\*innen

### 3. Ausarbeitung der Konzepte / Bewerbungsunterlagen

### 4. Teilnahme an der Projektbörse



# Q & A





# Ansprechpartner

Stadt Balingen  
Michael Wagner

Kontaktaufnahme über  
Franziska Fischer  
[franziska.fischer@balingen.de](mailto:franziska.fischer@balingen.de)

