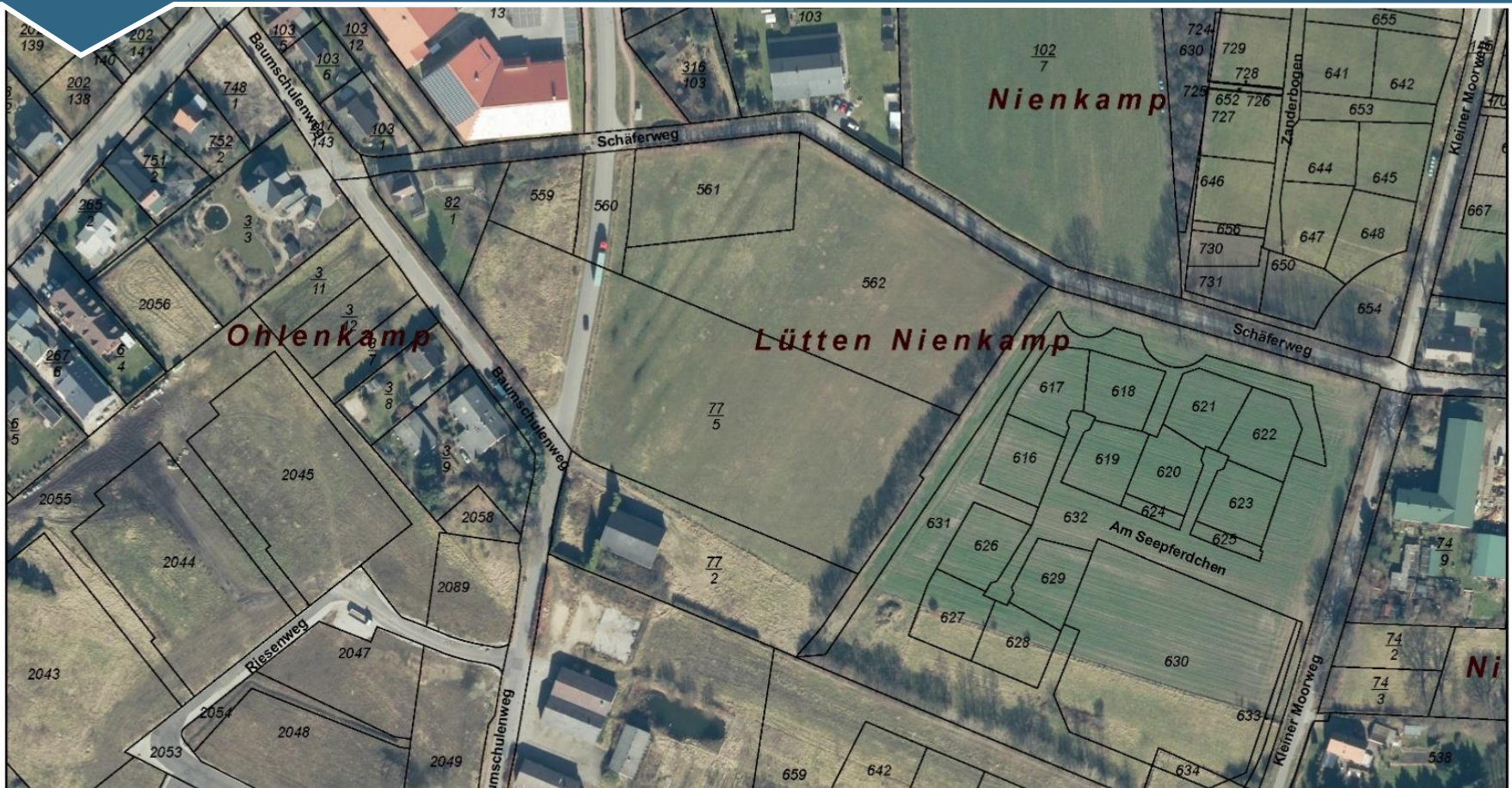


Vorstellung Verfahrensstand und Aufgabenpapier



Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am Montag, den 06. November 2017

Investorenauswahlverfahren Tornesch am See

Auftraggeberin: Stadt Tornesch

Beratung: D&K drost consult GmbH

Tornesch, November 2017

- » **RÜCKBLICK**
 - INTERESSENBEKUNDUNGSVERFAHREN
 - VERFAHRENSARCHITEKTUR

- » **VORSTELLUNG AUFGABENPAPIER**

- » **AUSBLICK**

RÜCKBLICK

Jul. 2017



Bau- und Planungsausschuss:

- Vorstellung Verfahrensarchitektur
- Diskussion Rahmenkonzept

Jul. 2017

Sep. 2017



Bau- und Planungsausschuss:

- Vorstellung Verfahrensarchitektur
- Diskussion Rahmenkonzept

Bekanntmachung des Verfahrens

- Start der Interessenbekundungsphase
- Kontaktaufnahme mit potenziellen Investoren

INTERESSEN- BEKUNDUNGSPHASE

BEKANNTMACHUNG / INTERESSENBEKUNDUNGSPHASE

Tornesch am See

Projektziele
Ausgaben
Projektstatus

LEBEN & FREIZEIT | HAUSHAAR & POLITIK | BILDUNG & KULTUR | BAUEN & WIRTSCHAFT | STADT, TORNESCH

Investorenauswahlverfahren
"Tornesch am See"

Absensierendes Tornesch
Bauartplanung
Geerbegebiete

D&K drost consult GmbH

Stadt Tornesch

wa wettbewerbe aktuell
Die Fachzeitschrift für Architekturwettbewerbe

BATIMAT
BESTELLE KOSTENLOS

wettbewerbe aktuell

competitionline
Architekten und Ingenieure

25.000 Ausschreibungen für Architekten und Ingenieure

competitionline

BauNetz

131 AUSLOBUNGEN

Tornesch am See

BauNetz

VERFAHRENS- ARCHITEKTUR

0 – Vorbereitung und Bekanntmachung des Verfahrens

Interessenbekundungsphase

1 – Bewerbungsverfahren

Erarbeitung der Bewerbungen (Nutzungs- und Baukonzept, Kaufpreis)

Abgabe der Bewerbungen

Prüfung und Bewertung der Bewerbungen

Auswahl von einem Investor (oder mehreren Investoren)

2 – Verhandlungsgespräche (optional)

Überarbeitung durch ausgewählte Investoren

Abgabe und Präsentation durch Bieter

Prüfung und Bewertung der Bewerbungen (Auswahlgremium)

Auswahl von einem Investor

Planrechtsschaffung, Verkauf der Baufelder, bauliche Umsetzung



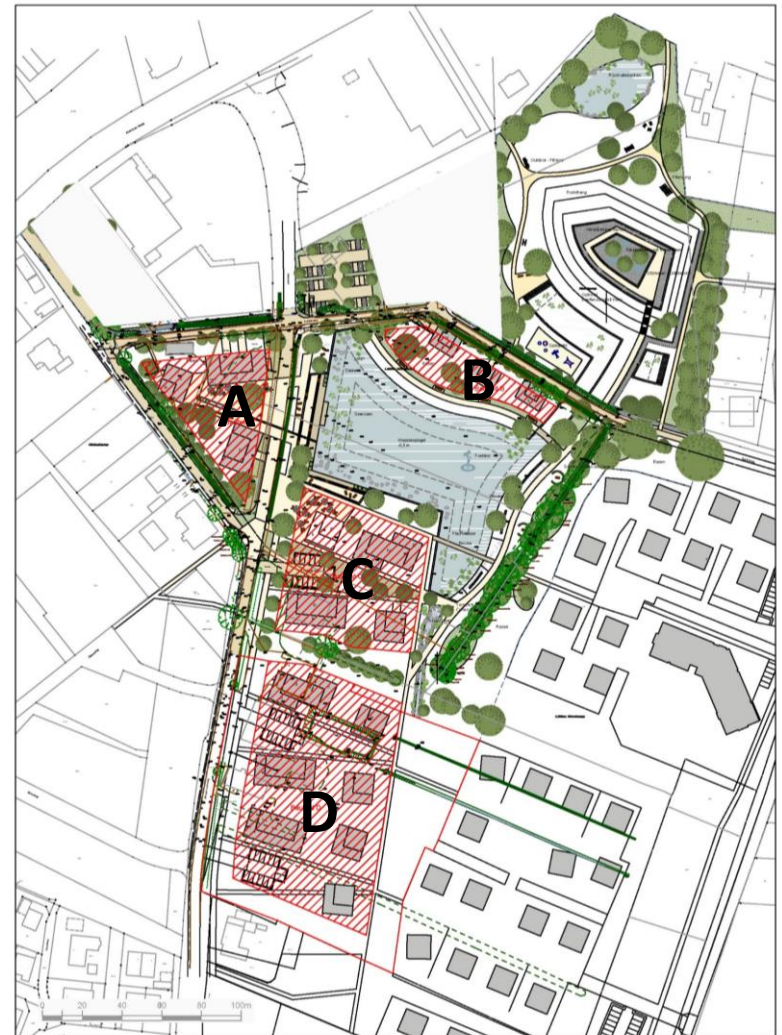
VORSTELLUNG AUFGABENPAPIER

Die Stadt Tornesch beabsichtigt auf einer Fläche im westlichen Teil des Stadtgebietes die Realisierung eines neuen Wohnquartiers. Die Planung sollte eine hohe **Nutzungs- und Aufenthaltsqualität** bieten und dem besonderen **Charakter** des Standortes gerecht wird

Die bis zu 4 Baufelder des Planareals sollen mit einer differenzierten Bauweise und überwiegend mit **Wohnnutzungen** beplant werden. Grundsätzlich ist pro Baufeld, gebietstypisch von einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 auszugehen. Die letztendliche zu realisierende Dichte soll im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ermittelt werden. Weitergehend soll eine **Gastronomie** auf einem der Baufelder untergebracht werden

Bisherige Überlegungen:

- » 4 Baufelder
- » Bewerbungen auf alle oder einzelne Baufelder möglich
- » Finale Baufeldzuteilung in Abhängigkeit vom abschließenden Rahmenplan



Tomesch am See - Entwurf 03.11.17
M. = 1:1500

Verkehr

Gefordert ist funktionales Konzept für den fließenden und ruhenden Verkehr

» Unterbringung der Pkw in einer Tiefgarage

Stellplatzvorgaben gemäß Satzung:

- » 1 Pkw Stellplatz pro Wohneinheit kleiner als 100 m²
 - » 1,5 Pkw Stellplätze pro Wohneinheit größer als 100 m²
- davon insgesamt 20 % als öffentliche Stellplätze

Verkehr

- » Fahrradstellplätze sind ebenfalls gemäß Satzung nachzuweisen.
- » Carsharing-Angebot konzeptabhängig prüfen und ggf. integrieren (mögliche Reduzierung der Stellplätze bis zu 50 %).

Lärm

Gesunde Wohnverhältnisse sind sicherstellen

- » Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	für Aufenthaltsräume in Wohnungen [erf.R'w,res]	für Büroräume und ähnliches [erf.R'w,res]
III	61 bis 65 dB(A)	35 dB	30 dB

- » Schlaf- und Kinderzimmer sind der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen.

Energie und Nachhaltigkeit (Vorschlagliste)

- » Niedrigenergiestandard (z.B. KfW-Effizienzhaus 40)
- » Zentrale Wärmeversorgung mit regenerativer/umweltfreundlicher Energie
- » Brauchwassernutzung über Regenwasserzisternen
- » Ladestation für Elektromobilität
- » Carsharing-Station
- » Dachbegrünung
- » Solarenergie
- » Geothermie
- » Aquathermie

Gegebenenfalls Beauftragung eines übergeordneten Quartier Energiekonzeptes.

Abgabeleistungen

- » Erläuterungsbericht
- » Lageplan als Dachaufsicht M 1 : 500
- » Grundriss Erdgeschoss M 1 : 200
- » Grundrisse Regel- und Obergeschoss M 1 : 200
- » Schnitte Ansichten M 1 : 200
- » Skizzen Perspektiven
- » Zusätzliche Nachweise und Erläuterungen (z.B. Energiekonzept, Regenwassermanagement, Verkehrskonzept)
- » Vermarktungskonzept
- » Zeit- und Maßnahmenplan

Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der eingereichten Entwurfskonzepte erfolgt durch das Auswahlgremium anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien.

- A. Qualität der Referenzprojekte**
- B. Qualität des Bebauungsentwurfs**
- C. Qualität des Nutzungskonzepts**
- D. Chancen und Risiken der Realisierung**
- E. Marktfähigkeit**

Beurteilungskriterien

A. Qualität der Referenzprojekte

- Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten

B. Qualität des Bebauungsentwurfs

C. Qualität des Nutzungskonzepts

D. Chancen und Risiken der Realisierung

E. Marktfähigkeit

Beurteilungskriterien

A. Qualität der Referenzprojekte

B. Qualität des Bebauungsentwurfs

- Berücksichtigung der Vorgaben des Gestaltungsleitfadens/Rahmenkonzeptes
- Städtebauliche Qualität
- Architektonische Qualität
- Einfügen in das Umfeld und Übergang zu angrenzenden Bereichen
- Straßenraumbildende Qualität der Bebauung
- Außenwirkung, Adressbildung und Fassadengestaltung
- Erschließungskonzept (inkl. Ver- und Entsorgung)
- Freiraumkonzept
- Stellplatzkonzept (PKW/Fahrräder)

C. Qualität des Nutzungskonzepts

D. Chancen und Risiken der Realisierung

E. Marktfähigkeit

Beurteilungskriterien

A. Qualität der Referenzprojekte

B. Qualität des Bauentwurfs

C. Qualität des Nutzungskonzepts

- Idee, Image und Identifikationspotenzial
- Verortung der Nutzungssegmente
- Nachhaltigkeit (Energie, Ökologie)
- Verkehrs- und Erschließungskonzept

D. Chancen und Risiken der Realisierung

E. Marktfähigkeit

Beurteilungskriterien

A. Qualität der Referenzprojekte

B. Qualität des Bebauungsentwurfs

C. Qualität des Nutzungskonzepts

D. Chancen und Risiken der Realisierung

- Planungs- und bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit (Genehmigungsrisiko)
- Berücksichtigung von Vorgaben und Rahmenbedingungen

E. Marktfähigkeit

Beurteilungskriterien

A. Qualität der Referenzprojekte

B. Qualität des Bebauungsentwurfs

C. Qualität des Nutzungskonzepts

D. Chancen und Risiken der Realisierung

E. Marktfähigkeit

- Erreichbarkeit der Zielgruppen
- Marktgerechter Mix und Größe von Wohnungen
- Geplanter Verkaufs- und Mietpreis (auch im Hinblick auf angegebene Herstellungskosten)

Beurteilungsgewichtung: Konzeptqualität (70 %)

Die Beurteilung der Kriterien erfolgt unter Verwendung einer Punktematrix durch Mehrheitsentscheidung. Für die Kriterien **A** bis **E** können jeweils 1 Punkt bis 10 Punkte erreicht werden. Die Punktevergabe findet jeweils nach einer offenen Diskussion anhand der den Kriterien zugewiesenen Bewertungsmerkmalen statt. Insgesamt können für die Kriterien A bis E maximal 50 Punkte vergeben werden.

Folgende Gewichtungen finden bei den Bewertungskriterien Anwendung:

A. Qualität der Referenzprojekte	max. 10 Pkt. (10%)
B. Qualität des Bebauungsentwurfs	max. 10 Pkt. (20 %)
C. Qualität des Nutzungskonzepts	max. 10 Pkt. (20 %)
D. Chancen und Risiken der Realisierung	max. 10 Pkt. (10 %)
E. Marktfähigkeit	max. 10 Pkt. (10 %)

Beurteilungsgewichtung: Kaufpreisgebot (30 %)

Das **Kriterium F** wird objektiv bepunktet, wobei 10 Punkte für den höchsten gebotenen Preis und 1 Punkt für den niedrigsten Preis vergeben werden. Die Punkte der dazwischenliegenden Gebote werden durch lineare Interpolation ermittelt.

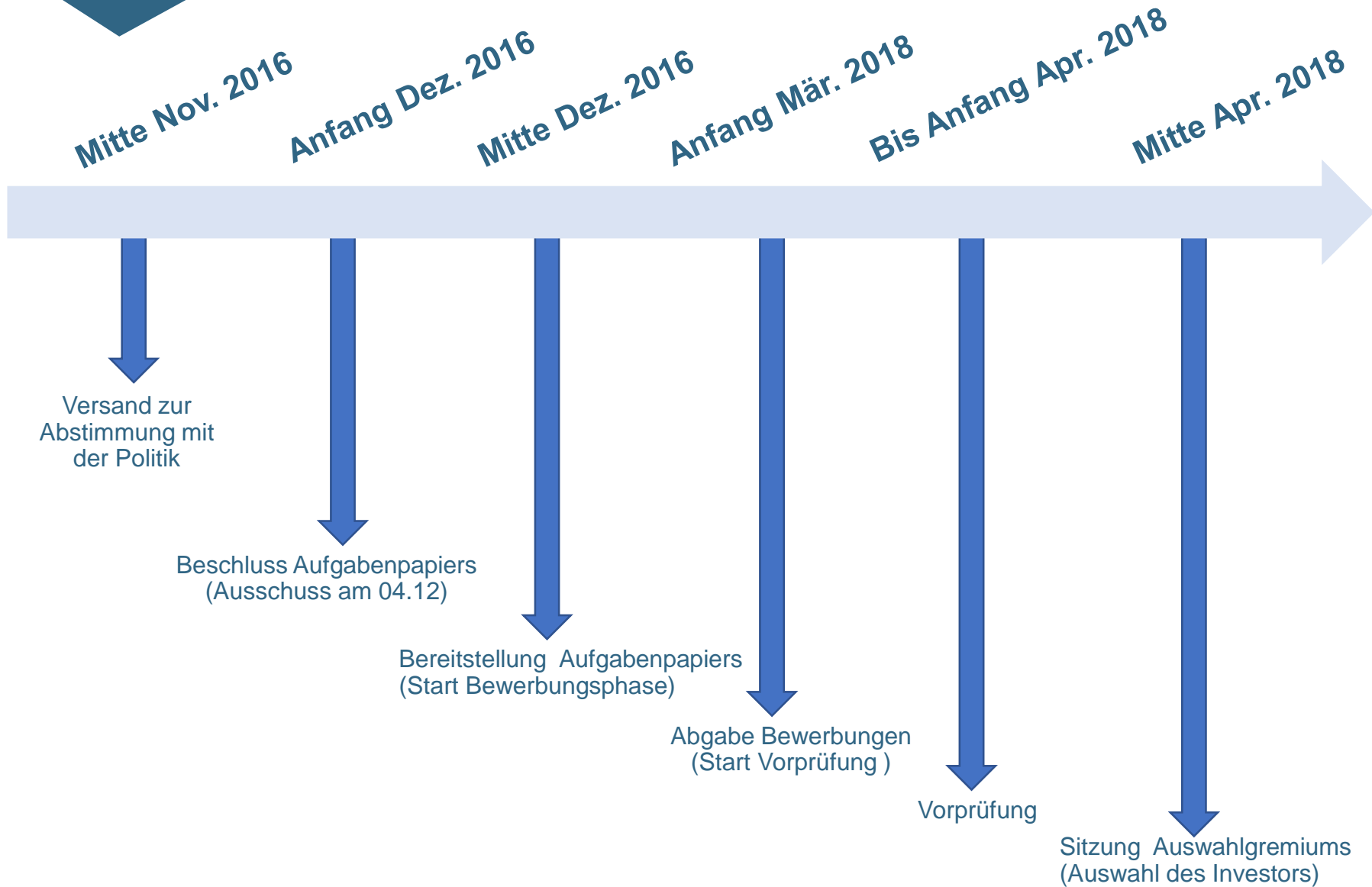
Festlegung von Mindestkaufpreisen pro Baufeld erfolgt noch.

F. Kaufpreisangebot

max. 10 Pkt. (30%)

AUSBLICK

AUSBLICK



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Sitzung des Bau- und Planungsausschusses am Montag, den 06. November 2017

Investorenauswahlverfahren Tornesch am See