Grundstücksvergabe Franz-Burkard-Straße

Stadt Bingen am Rhein

Exposé Konzeptvergabeverfahren

Bekanntmachungsversion Stand: 15.06.2022

BINGEN
Perspektiven am Rhein

stadtimpuls
kommunal- und projektentwicklung

Herausgeber und Veräußerer:

Stadtverwaltung Bingen am Rhein
Burg Klopp
55411 Bingen am Rhein

vertreten durch:
Oberbürgermeister Thomas Feser

Verfahrensausführende Stelle/
AnsprechpartnerIn:

Charlotte Laux

Stadtverwaltung Bingen am Rhein
Stadtbauamt, Abteilung Stadtplanung
Rochusallee 2
55411 Bingen am Rhein

Betreuendes Büro:

Stadtimpuls | Integrierte Kommunal- und Projektentwicklung
Industriestraße 7b
76829 Landau in der Pfalz

Die Durchführung des Konzeptvergabeverfahrens wird gefördert im Rahmen des Programms „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)“ des Ministeriums der Finanzen Rheinland-Pfalz.

Inhalt

1. Ausgangssituation 3
1.1 Stadtportrait 3
1.2 Ziele der Stadt 4
2. Konzept und Planungsanforderungen 5
2.1 Vergabegegenstand und Kaufpreis 5
2.2 Standortanalyse Grundstück 6
2.3 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen 8
3. Information zum Verfahren 9
3.1 Einführung in die Konzeptvergabe 9
3.2 Zulassungsbereich, Sprache 10
3.3 Ablauf und Zeitplanung 11
3.4 Bewertungsgremium 13
4. Mindestanforderungen und Zuschlagskriterien 15
4.1 Mindestanforderungen (Zulassungskriterien) 15
4.2 Zuschlagskriterien für die Bewertung der Konzeptideen 16
4.3 Einzureichende Unterlagen – Vorverfahren (Teilnahmeprüfung) 21
4.4 Einzureichende Unterlagen – Hauptverfahren (Konzeptbewerbung) 21
4.5 Hinweise 23
5. Anlagen 24

stadtimpuls
kommunal- und projektentwicklung

1. Ausgangssituation

1.1 Stadtportrait

Die Stadt Bingen am Rhein, Teil des Landkreises Mainz-Bingen und der Region Rheinhessen-Nahe, liegt an den südlichen Ufern des Rheins und wird von der Nahemündung durchquert. Mit ihren 8 Stadtteilen verfügt die Stadt Bingen am Rhein insgesamt über ca. 27.000 EinwohnerInnen.

Insbesondere die Lage der Stadt an der Rheinschiene als eine der wichtigsten europäischen Entwicklungsachsen sowie innerhalb der Europäischen Metropolregion FrankfurtRheinMain machen Bingen sowohl für Wohn- als auch Gewerbenutzung attraktiv. Bingen ist im Regionalen Raumordnungsplan (RROP 2015) als Mittelzentrum mit der besonderen Funktion Wohnen ausgewiesen, was unter anderem auf die vorzufindenden zentralörtlichen Einrichtungen, die Arbeitsplätze und die gute Verkehrserschließung der Stadt zurückzuführen ist.

Allein der Stadtteil Bingen-Stadt, in dem auch das Vergabegrundstück gelegen ist, bietet mit einem Krankenhaus, einem Seniorenheim, zahlreichen Ärzten und Apotheken ein hohes Maß an gesundheitlicher Versorgung. Mit der Innenstadt, die sich durch das City-Center, ein breites Angebot an Einzelhandelsgeschäften sowie Restaurants und Cafés auszeichnet, ist eine sehr gute Versorgung der Bevölkerung mit Mitteln des täglichen Bedarfs sichergestellt. Im Stadtteil Bingen-Stadt befinden sich außerdem vier Kindergärten, ein Kinderhort, eine Grundschule, zwei Gymnasien, zwei Berufsbildende Schulen, das Technikum der Technischen Hochschule Bingen, die Volkshochschule sowie die Musikschule, die Bingen zu einem attraktiven Wohnstandort machen. Ebenso bietet Bingen durch viele verschiedene Spiel- und Sportanlagen, Vereine und kulturelle Angebote ein vielfältiges Freizeitangebot für seine Bürgerinnen und Bürger.

Die Stadt Bingen verfügt darüber hinaus auch über eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Über die Bundesstraße 9 ist Bingen an die Autobahnen 60 und 61 angebunden, wodurch die nächst gelegenen größeren Städte wie Mainz in 24 min. und Koblenz in 56 min. zu erreichen sind. Im Stadtgebiet sind zudem insgesamt drei Bahnhöfe vorhanden.

Bingen am Rhein bildet außerdem das Eingangstor zum UNESCO-Welterbe "Oberes Mittelrheintal" und besitzt somit ein hohes touristisches Potential. Das Rheinufer, welches im Rahmen der 2008 in Bingen veranstalteten Landesgartenschau neu geordnet wurde und als „Kulturufer“ zu einem der größten Anziehungspunkte Bingens zählt, der Naturraum des Rheintals, der durch zahlreiche Rad- und Wanderwege erlebbar ist, sowie die Lage in der Weinregion Rheinhessen, sind nur einige der Highlights, die Bingen besonders in touristischer Hinsicht attraktiv machen. Darüber hinaus bietet Bingen bspw. mit dem Binger Mäuseturm, der Basilika St. Martin, der Rochuskapelle und der Burg Klopp zahlreiche kulturelle Sehenswürdigkeiten. Bingen ist außerdem weltweit bekannt als Wirkungsstätte der Heiligen Hildegard von Bingen, die im Jahre 2012 von Papst Benedikt XVI. in den Status einer Kirchenlehrerin erhoben wurde. Bezugnehmend auf ihr Wirken und ihre Person gibt es vielfältige Angebote in der Stadt, die ihr Leben und ihre Wirkungsstätten erlebbar machen.

Abbildung 1: Burg Klopp, © Stadt Bingen am Rhein, Foto Torsten Silz

Abbildung 2: Stadtteil Bingen-Stadt/ Rochusberg, Aufnahme stadtimpuls 2021

1.2 Ziele der Stadt

Der Rat der Stadt Bingen am Rhein hat am 06.02.2020 den Beschluss gefasst, dass die Stadtverwaltung ein Konzeptvergabeverfahren für das Areal in der Franz-Burkard-Straße im Stadtteil Bingen-Stadt durchführen soll. Ziel ist, das Areal im Rahmen einer sozial gerechten und nachhaltigen Innenentwicklung wohnbaulich zu entwickeln und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Konzeptvergabe bildet hier ein geeignetes Mittel, die Qualität der Konzepte anstelle des Kaufpreises in den Vordergrund zu stellen und somit für das zu vergebende Grundstück, die beste Lösung einer Neuentwicklung zu ermöglichen.

In diesem Zusammenhang soll insbesondere eine Erhöhung der städtebaulichen und baukulturellen Qualität stattfinden, die Errichtung bezahlbarer und langfristig gebundener Wohnungen gefördert sowie die Schaffung von gemeinschaftlichem und barrierefreiem Wohnraum ermöglicht werden. Darüber hinaus sollen neue Konzepte in den Bereichen Energie, Mobilität und Nachhaltigkeit unterstützt werden.

2. Konzept und Planungsanforderungen

2.1 Vergabegegenstand und Kaufpreis

Das Areal in der Franz-Burkard-Straße, im Eigentum der Stadt Bingen am Rhein, soll verkauft und neu entwickelt werden. Ziel der Überplanung bildet der Abriss der Bestandsbebauung sowie die Neuplanung und Realisierung von Wohnraum unter Berücksichtigung einer sozial gerechten und nachhaltigen Innenentwicklung.

Schwerpunkte der Entwicklung sind dabei insbesondere die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum sowie die Förderung gemeinschaftlichen und barrierefreien Wohnens. Zusätzlich sind städtebauliche, architektonische und funktionale Aspekte zu beachten und die Grundsätze der Nachhaltigkeit sowie einer energieeffizienten Bauweise anzuwenden.

Abbildung 3: Flächenabgrenzung, © GeoBasis-DE / LVermGeoRP, Stadt Bingen am Rhein

Die Ausschreibung umfasst eine Fläche von ca. 4.200 qm (Straßenfront ca. 100 m, mittlere Tiefe ca. 42 m). Die Fläche ist entsprechend der Darstellung im Bebauungsplan abzugrenzen (vgl. Abb. 3 und Bebauungsplan). Der Festpreis ist seitens der Stadt Bingen am Rhein auf 2.000.000,00 € festgelegt.

Die Baureifmachung durch den Abriss der Turnhalle und sonstige Maßnahmen ist Aufgabe des/der BieterIn und soll von diesem in Eigenregie durchgeführt werden. Sämtliche Kosten für die Baureifmachung des Grundstücks (inkl. Abbruch der Bestandsgebäude) sind zusätzlich von den Bietenden zu tragen.

Es wird bereits jetzt schon darauf hingewiesen, dass die Kosten der notariellen Beurkundung, die Grunderwerbsteuer sowie sonstigen Erwerbsnebenkosten bei Abschluss eines Kaufvertrags über den Grundstückskauf vom Käufer zu tragen sind.

2.2 Standortanalyse Grundstück

Abbildung 4: Lage im Stadtgebiet, eigene Darstellung, Grundlage © Google Earth, 2022

Das Areal in der Franz-Burkard-Straße liegt innerhalb des Stadtgebietes von Bingen am Rhein im Stadtteil Bingen-Stadt. Die Innenstadt ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.

Stadträumlich schließt das Areal südlich an die dichte Blockrandbebauung des historisch geprägten Innenstadtbereichs sowie die gründerzeitlichen Stadterweiterungsbereiche an. Nordöstlich des Areals ist eine gründerzeitliche zum Teil denkmalgeschützte Bebauung mit einer hohen Bebauungsdichte vorherrschend, während in östlicher und südlicher Richtung zunehmend eine aufgelockerte Wohnbebauung der unmittelbaren Nachkriegszeit dominiert. Im Westen grenzt das Areal an einen wichtigen Binger Schulstandort mit der städtischen Grundschule „An der Burg Klopp“ und dem Stefan-George-Gymnasium (Landkreis Mainz-Bingen). Die topografische Situation (Hanglage) bedingt eine komplexe Erschließungssituation der jeweiligen Bereiche.

Das Plangebiet selbst ist zurzeit mit einer Turnhalle der städtischen Grundschule „An der Burg Klopp“ und dazugehörigen Parkplätzen bebaut und umfasst eine Fläche von ca. 4.200 qm. Derzeit wird das Gebiet zwischen Franz-Burkard-Straße und Waldstraße städtebaulich neu geordnet. Die Erschließung findet über die Franz-Burkard-Straße statt.

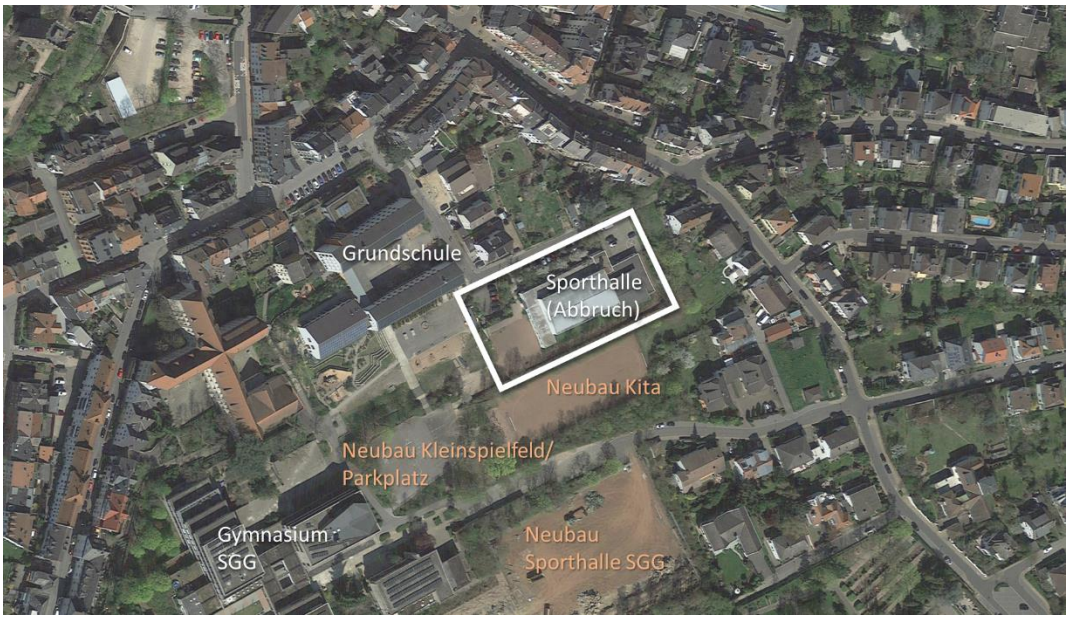

Abbildung 5: Standort und Umfeld, eigene Darstellung, Grundlage © Google Earth, 2022

Durch einen Neubau einer Vierfeldsporthalle an der südlich des Plangebietes gelegenen Waldstraße für das benachbarte Stefan-George-Gymnasium (SGG) durch den Kreis Mainz-Bingen besteht die Möglichkeit, dass die Grundschule „An der Burg Klopp“ künftig die noch zu sanierende Sporthalle des SGG nutzen kann. Die bestehende Turnhalle im Projektgebiet soll infolge dessen abgebrochen und das Areal soll über die Konzeptvergabe veräußert und einer neuen Bebauung zugeführt werden. Darüber hinaus entstehen angrenzend an das Plangebiet noch der Neubau einer Kindertagesstätte (Baubeginn voraussichtlich Sommer 2022), ein Kleinspielfeld für die Schulen und ein Parkplatz für die angrenzenden Nutzungen (vgl. Abb. 5).

Abbildung 6: Turnhalle der Grundschule - Eingang, Aufnahme stadtimpuls 2021

Abbildung 6: Turnhalle der Grundschule – Rückwärtiger Bereich, Aufnahme stadtimpuls 2021

2.3 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

Da das Gebiet zwischen Franz-Burkard-Straße und Waldstraße derzeit städtebaulich neu geordnet wird, wurde ein Bauleitplan zur Ordnung und Sicherung der Planung aufgestellt. Dieser wurde im September 2020 rechtskräftig und ist bei der Konzeptbearbeitung zu berücksichtigen.

Abbildung 7: Auszug B-Plan „115.1 Franz-Burkard-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“, © Stadt Bingen am Rhein

Der Bebauungsplan „115.1 Franz-Burkard-Straße, 1. Änderung und Erweiterung“ setzt die Fläche als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) fest. Die weiteren Festsetzungen wurden bereits mit Blick auf eine Veräußerung über eine Konzeptvergabe getroffen und somit der bauplanungsrechtliche Rahmen so offen wie möglich gefasst. Nichtsdestotrotz darf die Bebauung maximal drei Vollgeschosse in offener Bauweise aufweisen. Eine GRZ von 0,4 sowie GFZ von 1,2 sind einzuhalten. Ggf. sind geringfügige Überschreitungen möglich, soweit die Voraussetzungen für eine Befreiung gem. § 31 Abs. 2 BauGB nach Prüfung des Einzelfalls erfüllt sind. Ein Nachweis ausreichender Stellplätze in Abhängigkeit von der tatsächlich geplanten Nutzungsdichte ist zu erbringen. Grundlage für den Stellplatznachweis in Bingen ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen RLP vom 24. Juli 2000 zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge, abrufbar unter: https://fm.rlp.de/de/themen/bauen-und-wohnen/baurecht-und-bautechnik/bauvorschriften/. Eine Ablösung von Stellplätzen kann nach derzeitiger Rechtslage seitens der Stadt nicht in Aussicht gestellt werden.

Der im Bebauungsplan vorgesehene Ausbau der Franz-Burkard-Straße ist noch nicht realisiert, sollte aber entsprechend der Darstellungen im Bebauungsplan bei der Konzepterarbeitung zu Grunde gelegt werden. Eine Anpassung der Ausbauplanung ist ggf. in Abhängigkeit vom Konzept möglich.

3. Information zum Verfahren

3.1 Einführung in die Konzeptvergabe

Das Konzeptvergabeverfahren ist eine Form der gemeindlichen Grundstücksveräußerung. Es dient dazu, Grundstücke verkaufen zu können und dabei nicht den Preis als alleiniges Kriterium oder auch gar nicht als Kriterium ansetzen zu müssen. In diesem Verfahren kann stattdessen die Qualität der Entwicklungsidee der BewerberInnen den Ausschlag geben oder alleiniges Vergabekriterium sein. Dazu wird den BewerberInnen anhand von vorher festgelegten Kriterien dargelegt, welche Aspekte in besonderer Weise bei der Konzeptentwicklung zu berücksichtigen oder auch zwingend zu beachten sind.

Dabei ist in Zulassungs- und Zuschlagskriterien zu unterscheiden. Die Zulassungskriterien bilden die Mindestanforderungen an die Zulassung und müssen somit zwingend erfüllt werden, eine Nichtbeachtung / Nichteinhaltung führt zum Verfahrensausschluss. Demgegenüber bilden die Zuschlagskriterien die Grundlage für eine qualitative Bewertung der eingereichten Konzepte. Hier werden bspw. die städtebauliche und architektonische Qualität bewertet und entsprechend gewichtet. Der Preis spielt bei den Zuschlagskriterien keine Rolle, dieser ist als Festpreis gesetzt. Die so zustande kommenden Bewertung wird von einem Bewertungsgremium vorgenommen und bildet die Grundlage für die Empfehlung des Gremiums für einen Grundstücksoptionsvergabebeschluss durch den Stadtrat.

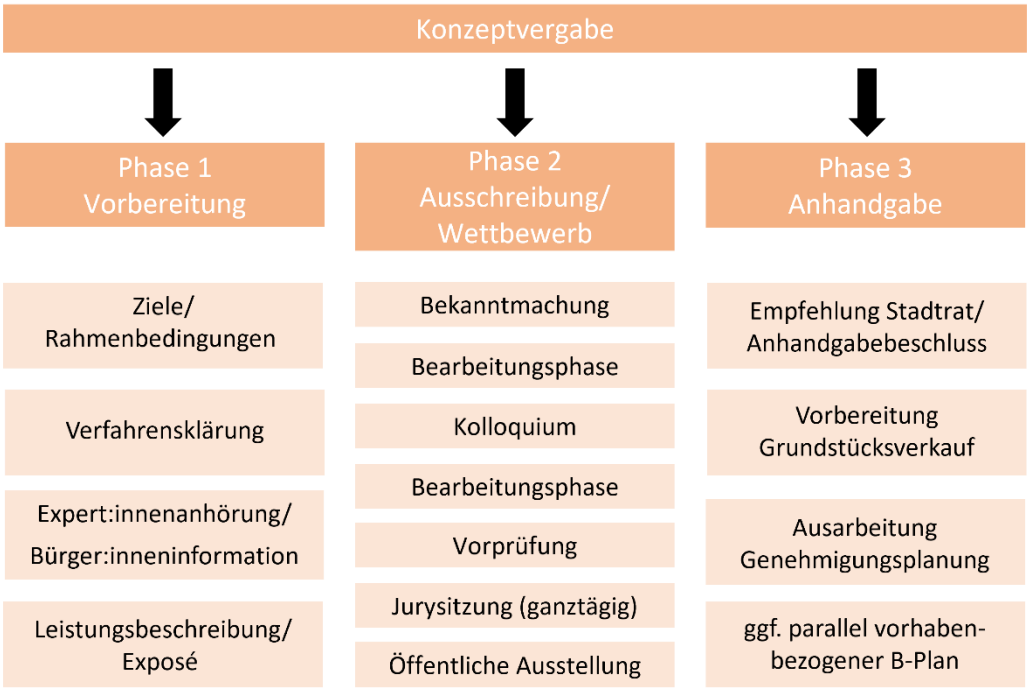

Abbildung 8: Überblick über den Verfahrensablauf, 2021

Siehe dazu auch: „Mehr Konzept – Orientierungshilfe zur Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität"; Hrsg. Architektenkammer RLP, Städtetag RLP, Gemeinde- und Städteband RLP und Landkreistag RLP, 2019; Abrufbar unter: https://fm.rlp.de/fileadmin/fm/PDF-Datei/Bauen_und_Wohnen/Bezahlbares_Wohnen_und_Bauen/Downloads/Broschuere_Konzeptvergabe.pdf

Die Bewerbungsphase des Konzeptvergabeverfahrens gliedert sich in ein Vorverfahren und das Hauptverfahren. Nach Veröffentlichung der Ausschreibung ist im Rahmen des Vorverfahrens zunächst eine Interessensbekundung einzureichen, welche bereits einen

Nachweis ausgewählter Zulassungskriterien erfordert. Im Anschluss werden diejenigen BewerberInnen, welche die Kriterien erfüllt haben, zur Teilnahme am Hauptverfahren aufgefordert. Dieses bildet die eigentliche Bewerbungsphase, welche, unter Einbezug von einem Rückfragenkolloquium, nach der gesetzten Frist endet. Bis dahin müssen alle Unterlagen vollständig abgegeben sein. In der Jurysitzung werden die eingereichten Konzepte anhand der festgelegten Kriterien bewertet und das Bewertungsgremium macht auf Basis dessen einen Vorschlag für den darauf folgenden Stadtrats-Beschluss zur Vergabe einer Grundstücksoption (Anhandgabe). Nach Beschluss finden in der Anhandgabephase die Vorbereitungen zum Grundstücksverkauf und Ergebnissicherung in Form von vertraglichen Regelungen statt. Die Ausarbeitung des Kaufvertrags sowie der Architekturplanung und des Bauantrags fallen hierunter. Somit wird das Grundstück erst verkauft, wenn die Architekturplanung / Bauantragsplanung abgeschlossen ist und die Baugenehmigung erteilt wurde. Diese wird ebenfalls Anlage zum Kaufvertrag. Weitere Verpflichtungen wie ein Weiterveräußerungsverbot sowie eine Bauverpflichtung werden ebenfalls an den Kaufvertrag geknüpft werden.

3.2 Zulassungsbereich, Sprache

Der Zulassungsbereich des Konzeptvergabeverfahrens umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten, mit denen die EU Freihandelsabkommen unterzeichnet hat (vgl. Art. 15 Richtlinie 2014/24/EU).

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Bewerbungen, alle Beschreibungen sowie ggf. Vermaßungen der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutsche DIN-Normen und baurechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, Landesbauordung Rheinland-Pfalz (LBauO), BNatSchG, BImSchG, usw.) sind den Planungen zugrunde zu legen.

Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss der Beteiligten.

3.3 Ablauf und Zeitplanung

Der Ablauf gliedert sich wie folgt (der detaillierte Zeitplan ist der Anlage 04 zu entnehmen):

Stufe 1 **Bekanntmachung und vorgeschaltete Teilnahmeprüfung (Vorverfahren):**

Veröffentlichung der Ausschreibung am 15.06.2022 und Eignungsprüfung der Teilnehmenden über Nachweis ausgewählter Zulassungskriterien, Einreichung der Zulassungsunterlagen per Mail an die Adresse bauamt@bingen.de bis zum **11.07.2022**

Nach Prüfung der Unterlagen, Mitteilung des Prüfergebnisses an die Bewerber und ggf. Aufforderung zur Teilnahme am Hauptverfahren bis zum 29.07.2022

Einreichung von Rückfragen per Mail an die Adresse info@stadtimpuls.com bis zum **29.07.2022**

Stufe 2: **Kolloquium und Konzeptvergabe (Hauptverfahren)**

Kolloquium mit Projektbeschreibung (Möglichkeit zur Ortsbegehung und Besichtigung der Halle auf Rückfrage) und Rückfragemöglichkeit am **09.08.2022** (*vorbehaltlich kurzfristiger Änderungen nach aktueller Coronaverordnung des Landes Rheinland-Pfalz, gegebenenfalls würde die Veranstaltung verschoben oder virtuell durchgeführt).*

Die Beantwortung der Rückfragen wird in einem Protokoll zur Kolloquiumssitzung festgehalten. Die Antworten werden Bestandteil der Aufgabenstellung.

Einreichung der Konzepte anonym und in deutscher Sprache in Papierform sowie digital auf einem geeigneten Datenträger (CD oder USB-Stick) zur Dokumentation und Vorprüfung bis spätestens **07.10.2022 9:00 Uhr** bei

Stadtverwaltung Bingen am Rhein
z.Hd. Charlotte Laux
Burg Klopp
55411 Bingen am Rhein

Bitte beachten Sie die üblichen Öffnungszeiten.

Vorprüfung der Konzepte durch das verfahrensbetreuende Büro.

Wertung der Konzepte an Hand von vorher definierten Zuschlagskriterien in Sitzung des Bewertungsgremiums am **22.11.2022.**

Beschluss einer verbindlichen Grundstücksoption im Stadtrat.

Stufe 3 **Anhandgabeverfahren, Grundstücksverkauf:**

Anhandgabeverfahren und Erarbeitung der Architektenplanung und des Bauantrags nach Beschluss der Grundstücksoption im Stadtrat

Grundstücksverkauf nach Vorliegen der Baugenehmigung

Der Abriss der Turnhalle kann in Abstimmung mit der Stadtverwaltung und dem Landkreis Mainz-Bingen frühestens nach Fertigstellung der Sanierung der Sporthalle des Stefan-George-Gymnasiums und Umzug der Grundschule Burg Klopp in diese Halle erfolgen. Nach aktuellem Stand wird die Sanierung der Sporthalle des Stefan-George-Gymnasiums voraussichtlich im 2. Quartal 2023 abgeschlossen sein, sodass die Grundschule dann in die neue Halle umziehen kann.

Die Umsetzung der Gesamtmaßnahme sollte nach aktueller Zeitplanung spätestens nach folgenden Zeiträumen ab Anhandgabebeschluss abgeschlossen sein:

- Bauantragsstellung: 8 Monate
- Fertigstellung Ordnungsmaßnahmen und Ausführungsbeginn der Baumaßnahme: 20 Monate
- Fertigstellung Gesamtmaßnahme: 50 Monate

3.4 Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium setzt sich aus Fach- und SachpreisrichterInnen sowie Sachverständigen zusammen. Die qualitative Bewertung anhand der in Kapitel 4.2 aufgestellten und erläuternden Kriterien nehmen dabei die Fach- und SachpreisrichterInnen vor, die Sachverständigen nehmen eine beratende Funktion ein.

FachpreisrichterInnen (stimmberechtigt):

Prof. Kunibert Wachten	Architekt und Stadtplaner, RWTH Aachen
Joachim Becker	Freier Architekt, Neustadt
Prof. Martin Reichrath	FH Kaiserslautern
Edda Kurz	Kurz Architekten, Mainz

SachpreisrichterInnen (stimmberechtigt):

Jürgen Fechtenkötter	Vertreter CDU
Dr. Till Müller-Heidelberg	Vertreter SPD
Roland Böse	Vertreter Bündnis 90/Die Grünen

Stellvertretende SachpreisrichterInnen:

Hans-Jürgen Klöckner	Vertreter FWG
Klaus Peltzer	Vertreter FDP
Rene Paschold	Vertreter Die Linke

Sachverständige (beratend, ohne Stimmrecht):

Bianca Klein	Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
Ulrich Mönch	Bürgermeister Stadt Bingen
Dagmar Leitner	Bauamt Stadt Bingen
Charlotte Laux	Bauamt Stadt Bingen
Jörn Beck	Bauamt Stadt Bingen

Die verfahrensausführende Stelle behält sich vor, weitere nicht stimmberechtigte Sachverständige bei entsprechender Veranlassung zu benennen. Die Mitglieder des Bewertungsgremiums werden bei Verhinderung durch StellvertreterInnen der kleineren Fraktionen (FDP, FWG und Die Linke) vertreten.

Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt durch das betreuende Büro. Bei Bedarf behält sich die verfahrensausführende Stelle vor, zur Beurteilung weitere externe Sachverständige hinzuzuziehen.

4. Mindestanforderungen und Zuschlagskriterien

Das zu entwickelnde Konzept soll Angaben und Beschreibungen zu Städtebau, zur Nutzung, zur Architektur, zu den Freianlagen, zu Verkehr und zu Aspekten der Umsetzung von Nachhaltigkeitsgrundsätzen beinhalten sowie gesetzten Mindestanforderungen entsprechen. Die Bewertung des eingereichten Konzeptes wird anhand festgesetzter Kriterien durchgeführt (siehe Kapitel 4.2 Zuschlagskriterien für die Bewertung des Konzeptes). Schwerpunkt der Bewertung liegt dabei insbesondere auf der Berücksichtigung und Umsetzung von Aspekten sozialer Nachhaltigkeit.

4.1 Mindestanforderungen (Zulassungskriterien)

Zwingende Voraussetzung für die Berücksichtigung eines/r BewerberIn oder einer BewerberInnengemeinschaft im weiteren Verfahren ist die Erfüllung der folgenden Zulassungskriterien. Die Nichteinhaltung oder Nichtvorlage bereits eines der genannten Kriterien zur Mindestanforderung an die Zulassung führt zum Verfahrensausschluss. Fehlende Unterlagen werden einmal mit Fristsetzung 5 Werktage nachgefordert, danach erfolgt bei nicht fristgerechter Vorlage ein Ausschluss vom weiteren Verfahren. Es besteht kein Anspruch auf Nachforderung fehlender oder fehlerhafter Unterlagen oder Angaben.

a) Sozialer Wohnraum

In einem Beschluss zur stadtweiten Baulandstrategie wurde festgehalten, dass ein angemessener Anteil von 25 v.H. der neu geschaffenen Wohnflächen an bezahlbaren Wohnungsbau gesichert werden soll. Die Mindestquote von 25 v.H. des geplanten Wohnraums (BGF) zur Bereitstellung für sozial geförderten Wohnraum nach § 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz RLP – LwoFG bildet somit eine Mindestvoraussetzung und ist in Form einer schriftlichen Bestätigung anzuerkennen (siehe Anlage 07 Teil B IV) sowie im Zuge der Flächenangaben bei der Konzeptbewerbung nachzuweisen (siehe Anlage 08: Formblätter zur Konzeptbewerbung).

b) Sonstige Mindestanforderungen

- Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach § 123 GWB und Abgabe von Eigenerklärungen in Bezug auf die Ausschlussgründe nach §§ 123, 124 GWB.
- Nachweis einer grundsätzlichen Finanzierungsbestätigung einer deutschen Bank über den Kaufpreis.
- Angaben zur Bewerbungsform (Einzelbewerbung/Bewerbung als BewerberInnengemeinschaft): BewerberInnengemeinschaften haften gesamtschuldnerisch und haben mit der Bewerbung eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung abzugeben, in der alle Mitglieder aufgeführt sind und der bevollmächtigte VertreterIn benannt ist, der die Mitglieder rechtsverbindlich vertritt. Mehrfachbeteiligungen einzelner Mitglieder einer BewerberInnengemeinschaft sind unzulässig und führen zur Nichtberücksichtigung sämtlicher betroffener BewerberInnengemeinschaften im weiteren Verfahren.

- Angaben zur Rechtsform des/der BewerberIn oder der Mitglieder der BewerberInnengemeinschaft: Bei juristischen Personen Vorlage des Handelsregisterauszugs oder eines entsprechenden Nachweises nach dem Recht des Herkunftsstaats des/der BewerberIn bzw. Mitglieds einer BewerberInnengemeinschaft.
- Erklärung des/der BewerberIn bzw. Mitglieds einer BewerberInnengemeinschaft, ob und auf welche Art wirtschaftliche Verknüpfungen mit anderen Unternehmen bestehen.
- Verfassererklärung und Annahme der Verfahrensbedingungen: Verstöße gegen die Bedingungen sowie falsche Aussagen haben den Ausschluss von dieser Konzeptvergabe zur Folge.
- Fristgerechter Eingang und Unterzeichnung der vollständigen Bewerbung einschließlich aller geforderten Angaben, Erklärungen und Anlagen. Mehrfachbeteiligungen sind unzulässig und führen zum Ausschluss des/der BewerberIn im weiteren Verfahren.

4.2 Zuschlagskriterien für die Bewertung der Konzeptideen

Neben den zuvor genannten Mindestanforderungen werden die folgenden Zuschlagskriterien bei der Bewertung durch die Jury berücksichtigt und wie unten dargestellt entsprechend der Oberkriterien gewichtet:

- Städtebaulich, architektonische Qualität 30 %
- Soziale Nachhaltigkeit 40 %
- Ökologische Nachhaltigkeit/Innovation 30 %

Die nachfolgenden Erläuterungen zu den Oberkriterien bilden eine beispielhafte Aufzählung der vom Bewertungsgremium bei der Beurteilung heranzuziehenden Aspekte und sind nicht als abschließender Katalog zu verstehen.

Städtebaulich, architektonische Qualität

a) Städtebau

Gefordert werden Angaben und Beschreibungen sowie Entwurfsskizzen der städtebaulichen Planung insb. eines Lageplans mit Baukörperstellung und Dachaufsichten unter Einbindung der umliegenden Nutzungen und Bestandsbebauung. Die Bebauungsstruktur soll einen qualitativen Mehrwert für das Quartier darstellen und zur Raumbildung beitragen. Ein Gelände-/Topographiekonzept soll zusätzlich das Einfügen in die vorhandene Geländestruktur aufzeigen. Die vorgegebenen Kennwerte des gültigen Bebauungsplans sind zu berücksichtigen, Flächennachweise sowie Nachweise der städtebaulichen Kennziffern (GRZ, GFZ, BGF, NF etc.) sind beizufügen.

b) Architektur

Erwartet werden einerseits Angaben und Beschreibung sowie skizzenhafte Ansichten zu vorgesehenen Gebäudegestaltungsprinzipien sowie zur Materialwahl. Dabei ist auf eine maßstäbliche, regionaltypische Gebäudekubatur und Dachform sowie bezüglich Materialien, Farben und Anordnungen auf eine angemessene, harmonische Fassadengestaltung zu achten. Andererseits sind Funktionsgrundrisse beizusteuern, welche eine effiziente Raumaufteilung und Flächenzuweisung aufzeigen, die Einbindung der Nebenanlagen berücksichtigen, sowie die Anordnung und Gestaltung der Eingangsbereiche (Übergang öffentlich/privat) mit einbeziehen und eine Verknüpfung mit dem Freiraum ermöglichen.

Angaben und Beschreibung zur Erschließung und Nahmobilität in Form einer integrierten Verkehrsplanung sollen ebenfalls im Konzept enthalten sein. In diesem Zusammenhang ist ein Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erstellen, welches zum einen die erforderlichen Stellplätze nachweist, Lademöglichkeiten für Elektromobilität berücksichtigt und insgesamt eine konfliktarme Verkehrssituation gewährleistet. Zusätzlich zur verkehrlichen Qualität soll hier ebenso eine hohe städtebauliche Qualität erzielt werden.

Die Angaben zu den geschätzten Projektrealisierungskosten werden hinsichtlich der Plausibilität geprüft und bewertet.

Städtebaulich, architektonische Qualität		**30 %**
a) Städtebau	- Einbindung in den städtebaulichen Kontext - Herstellung eines städtebaulichen Mehrwerts für das Quartier (Maßstäblichkeit/Qualität der Bebauungsstruktur und Raumbildung) - Berücksichtigung der angrenzenden Nutzung (Schule, KiTa) und Bestandsbebauung - Berücksichtigung der Vorgaben des B-Plans - Angemessener Umgang mit der Topographiesituation	
b) Architektur	- Harmonische Gebäudegestaltung (Maßstäblichkeit von Parzellierung, Gebäudekubaturen, Dachformen, Material-/Farbwahl, Eingangsbereiche) - Funktionale Gestaltung der Grundrisse - Einbindung der Nebenanlagen in das Gesamtgestaltungskonzept - Erschließung und Stellplatznachweis, Lademöglichkeiten Elektromobilität - Plausibilität der geschätzten Projektrealisierungskosten	

Soziale Nachhaltigkeit

c) Geförderter Wohnraum nach LWoFG

In Bezugnahme auf Punkt 4.1.a Sozialer Wohnraum kann an dieser Stelle eine höhere als die in den Mindestanforderungen gesetzte Quote (größer als 25 v.H. des geplanten Wohnraums (BGF)) an die Realisierung von sozial gefördertem Wohnraum nach § 13 Abs. 2 Landeswohnraumförderungsgesetz RLP – LWoFG bestimmt werden, welche ausdrücklich begrüßt wird.

Mindestens die Hälfte der Wohneinheiten des Anteils an sozial geförderten Wohnraum sollten ausschließlich für Haushalte mit geringem Einkommen (unterhalb der Einkommensgrenze nach § 13 Abs. 2 LWoFG), die verbleibenden Wohneinheiten für Haushalte über der Einkommensgrenze (Einkommensgrenze um nicht mehr als 60 v. H. überstiegen) vorgesehen werden. Für die Verteilung der Wohneinheiten auf der Projektfläche ist ein nachvollziehbares Konzept unter Berücksichtigung eines harmonischen Neben- und Miteinanders darzulegen. Sowohl städtebauliche als auch architektonische Ideen sollen hier miteinbezogen werden. Innovative Ansätze zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sind wünschenswert.
Zu entsprechenden Fördermöglichkeiten siehe Homepage der Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB).

d) Wohnformen

Es sollen Angaben und Beschreibung zu Wohnqualität und Wohnformen/Wohnungsmix und -diversifizierung angeführt werden. Dazu ist ein Nutzungskonzept zu entwerfen, bei dem unterschiedliche Wohnformen für verschiedene Zielgruppen berücksichtigt und angeboten werden. So sind bspw. sowohl seniorInnen-gerechte Wohneinheiten und gemeinschaftliche Wohnformen als auch Wohnungen für (junge) Familien oder Singles bei der Konzeption einzubeziehen. Darüber hinaus sollen Gemeinschaftsflächen bspw. über die Gestaltung von (halböffentlichen) Räumen angeboten werden. So kann insgesamt ein sozialer Mehrwert für das Quartier entstehen.

Zur angemessenen Berücksichtigung der Barrierefreiheit sind im Zuge der Nutzungsplanung mindestens die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen gemäß § 51 LBauO RLP zu beachten. Somit sind Aussagen zur Ermöglichung von Barrierefreiheit in der Grundrissgestaltung, insb. von barrierefreiem Wohnen zu treffen. Die barrierefreie Grundrissgestaltung und Ausstattung sollte über das bauordnungsrechtlich zwingend geforderte Mindestmaß hinausgehen. Ein barrierefreier Zugang zu den Gebäuden sowie zum öffentlichen Raum ist herzustellen.

Soziale Nachhaltigkeit		**40 %**
c) Geförderter Wohnraum nach LWoFG	- Nachweis eines Anteils des sozial geförderten Wohnraums > 25 v.H. des geplanten Wohnraums (BGF) - Berücksichtigung eines harmonischen Neben- und Miteinanders (Durchmischung) - Anteil Wohnungseigentum und Miete - Innovative Ansätze zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum	
d) Wohnformen	- Wohnungsmix/-diversifizierung - Barrierefreiheit, barrierefreie Grundrissgestaltung/ Zugänglichkeit über das bauordnungsrechtlich geforderte Mindestmaß hinaus - Berücksichtigung besonderer Wohnformen (z.B. gemeinschaftliches Mehrgenerationen-Wohnen) - Angebot von Gemeinschaftsflächen - Sozialer Mehrwert im Quartier	

Ökologische Nachhaltigkeit/Innovation

e) Grün/Freiräume

Bezüglich der Grün-/Freiräume sind Angaben und Beschreibung zur Freiraumzuordnung (Anteil privater Grünflächen/halböffentlicher Gemeinschaftsflächen) unter Einbindung gemeinsam nutzbarer Begegnungsflächen/Gemeinschaftsgärten im Konzept auszuarbeiten. Die wesentlichen Freiraum-/Grünflächengestaltungsprinzipien sind beizulegen.

Mit der Gestaltung soll eine hohe Aufenthaltsqualität erzielt werden. Ein geringer Versiegelungsgrad ist anzustreben. Zudem soll bei der Planung der Pflanzungen auf die Verwendung von heimischen Gehölzen und Maßnahmen zugunsten des Insektenschutzes geachtet werden und Maßnahmen zur Stärkung der Biodiversität im Quartier angeboten werden.

f) Mobilität

Angaben und Beschreibung zum Angebot nachhaltiger Nahmobilität sollen ebenfalls im Konzept enthalten sein. Angestrebt wird hierbei der Einbezug von E-Mobilität und/oder Sharing-Konzepten. Die Nutzung von Fahrradmobilität (z.B. durch nutzerfreundliche Fahrradstellplätze, Lademöglichkeiten etc.) soll begünstigt werden. Innovative Ideen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs werden gewünscht.

g) Energie/Nachhaltigkeit

Zum Nachweis der Einhaltung von Aspekten der Nachhaltigkeit sind Angaben und Beschreibungen dem Konzept beizufügen, welche Ökologie, Klimaschutz sowie Energieeffizienz berücksichtigen. So sind Maßnahmen zur Regenwassernutzung/-retention bspw. über Dachbegrünung oder Speicherelemente zu beachten. Bauliche Maßnahmen zum Schutz für die Hitzemonate sind zu berücksichtigen. Die energetischen Anforderungen sollen die geltenden Standards übertreffen (CO^2-Neutralität als Ziel). Bei der Verwendung der Baumaterialen ist auf den Einsatz von recycelten oder nachwachsenden Rohstoffen zu achten oder bei der Wahl sonstiger Baustoffe diese mit geringen Umwelteinwirkungen zu bevorzugen.

Ökologische Nachhaltigkeit/Innovation		**30 %**
e) Grün/Freiräume	- Freiraumzuordnungen unter Einbindung gemeinsam nutzbarer Begegnungsflächen/ Gemeinschaftsgärten - Aufenthaltsqualitäten und wesentliche Freiraumgestaltungsprinzipien - Anteil privater/ halböffentlicher/ öffentlicher Grünflächen - Versiegelungsgrad - Stärkung der Biodiversität	
f) Mobilität	- Angaben und Beschreibung zum Angebot nachhaltiger Nahmobilität, - Einbezug von E-Mobilität und/oder Sharing-Konzepten, Fahrradmobilität	
g) Energie/Nachhaltigkeit	- Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (Ökologie und Klimaschutz, energetische Gesichtspunkte, Niedrigenergie-/ Passivhausstandard) - Fassaden- und Dachbegrünung, Einbezug von Photovoltaikanlagen	

4.3 Einzureichende Unterlagen – Vorverfahren (Teilnahmeprüfung)

Die folgenden Unterlagen sind ausgefüllt und unterschrieben bis zum **11.07.2022** per Mail an bauamt@bingen.de einzureichen (siehe dazu Anlage 07: Zulassungsunterlagen):

A. Bewerbungsformular,

B. Anlagenteil

   I. Angaben und Erklärungen in Bezug auf eine BewerberInnengemeinschaft,

   II. Nachweis des Eintrags im Handelsregister oder entsprechender Nachweis / Angaben in Bezug auf verbundene Unternehmen,

   III. Eigenerklärung zu Ausschlussgründen nach §§ 123, 124 GWB,

   IV. Bestätigung des Anteils an gefördertem Wohnraum nach LWoFG,

   V. Finanzierungsbestätigung über den Kaufpreis.

4.4 Einzureichende Unterlagen – Hauptverfahren (Konzeptbewerbung)

Jeder Teilnehmer darf nur eine Bewerbung einreichen. Die Unterlagen sind anonym und in zwei separate verschlossene, undurchsichtige Umschläge aufgeteilt abzugeben. Die Unterlagen und ihre Verpackung sowie Dateien dürfen keinerlei Hinweise auf den Namen oder sonstige Identifikationsmerkmale des/der BewerberIn tragen. Zur Wahrung der Anonymität ist auf der Verpackung als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Die Teilnehmer müssen sicherstellen, dass die Unterlagen bis zum **07.10.2022** um **9:00 Uhr** bei der unten genannten Adresse vorliegen. Dies gilt auch im Falle der Einlieferung per Post oder Versandunternehmen. Maßgeblich ist der Eingang nicht die Absendung. Später eingegangene Arbeiten werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Die Unterlagen müssen für den Empfänger kostenfrei zugestellt werden. Bitte beachten Sie die üblichen Öffnungszeiten.

Die Konzepte inkl. Anhänge sind sowohl in Papierform als auch auf geeignetem digitalem Datenträger (CD oder USB-Stick) kompatibel mit Windows 10 einzureichen an:

Stadtverwaltung Bingen am Rhein
z.Hd. Charlotte Laux
Burg Klopp
55411 Bingen am Rhein

Tel.: 06721-184-321
bauamt@bingen.de

Umschlag 1: Konzeptbewerbung

Die einzureichenden Unterlagen zur Konzeptbewerbung setzen sich einerseits aus darstellenden Plandokumenten sowie andererseits aus einer diese unterstützenden und erläuternden textlichen Ausführung zusammen. Die Unterlagen A bis H sind in dreifacher Form abzugeben: zwei analoge Ausfertigungen (Prüfung und Ausstellung) sowie eine digitale Ausfertigung.

Aus Gründen der Anonymitätswahrung sind die Unterlagen in Umschlag 1 jeweils mit einer sechsstelligen Kennzahl in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Die Ziffern sollen willkürlich gewählt werden und dürfen keine Rückschlüsse auf den/die BewerberIn zulassen, Zahlenreihen sowie sechs gleiche Ziffern sollen ebenso vermieden werden.

In der Darstellung der Konzeption in Plan und Text sollen mindestens enthalten sein:

A. ein Städtebauliches Konzept (Lageplan mit Baukörperstellung und Dachaufsichten) inkl. Erschließungs- und Freiraumprinzipien im Maßstab 1:500 DIN A 1,

B. ein Gelände-/Topographiekonzept im Maßstab 1:200 DIN A 1,

C. Funktionsgrundrisse inkl. skizzenhafter Ansichten zu Gebäudegestaltungsprinzipien und Materialwahl im Maßstab 1:200 DIN A 1,

D. ein Stellplatznachweis gem. Nutzungskonzept (siehe dazu Anlage 08: Formblätter zur Konzeptbewerbung),

E. Angabe der geschätzten Projektrealisierungskosten für Hochbau, Freianlagen, Erschließung, Baureifmachung und Planer/Projektsteuerung (siehe dazu Anlage 08: Formblätter zur Konzeptbewerbung)

F. ein Nutzungskonzept inkl. Berücksichtigung unterschiedlicher Wohnformen und Verteilung der Sozialraumwohnungen unmaßstäblich DIN A 1,

G. Flächenangabe und Nachweis städtebaulicher Kennwerte (siehe dazu Anlage 08: Formblätter zur Konzeptbewerbung),

H. ein Textteil mit max. 2-3 DIN A4 Seiten.

Eine Vergütung für die Erarbeitung der einzureichenden Unterlagen wird nicht gewährt. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass entsprechende Leistungen eines/r hinzugezogenen ArchitektIn oder StadtplanerIn aufwandsgerecht und HOAI-konform vom/von der InvestorIn honoriert werden sollen.

Umschlag 2: Verfasseridentifizierung & Verfassererklärung

Die Verfasseridentifizierung inkl. Verfassererklärung ist mit Namen und Kennzahl des/der BewerberIn ausgefüllt und unterschrieben beizulegen (siehe dazu Anlage 09: Verfasseridentifizierung & Verfassererklärung). Auf der Außenseite des Umschlages ist die Kennzahl zu vermerken.

4.5 Hinweise

a) Nutzung

Die eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Stadt Bingen und dürfen von der Stadt Bingen sowie dem Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz im Rahmen der Verfahrensdokumentation und einer geplanten Evaluation der Verfahren auch im Zusammenhang mit Förderprogrammen digital (Internet) und in Printmedien ohne zeitliche Beschränkung veröffentlicht werden. Für verwendete Fotos ist entsprechend die Übertragung der Bild- und Nutzungsrechte für die genannte Nutzung schriftlich vom/von der FotografenIn einzuholen und der Stadt Bingen vorzulegen. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den VerfasserInnen. Urheberrechtlich geschützte Teillösungen von TeilnehmerInnen, die bei der Grundstücksvergabe nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung und mit Einwilligung der VerfasserInnen genutzt werden.

b) Datenschutz

Für die Durchführung des Verfahrens ist die Verarbeitung personenbezogener Daten der TeilnehmerInnen, der PreisrichterInnen und Sachverständigen sowie sonstiger am Verfahren beteiligter Personen erforderlich. Mit diesem Datenschutzhinweis informieren wir Sie gemäß der seit dem 25. Mai 2018 geltenden Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) über die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch das verfahrensbetreuende Büro und die Ausloberin. Die Ihnen zustehenden Rechte sind in der DSGVO geregelt.

c) Haftung

Aus der Teilnahme am Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Bingen herleiten und es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt Bingen geltend gemacht werden. Sollten innerhalb des Auswahlverfahrens keine zufriedenstellenden Konzepte eingehen oder der Rat der Stadt Bingen der Vergabeempfehlung nicht folgen, so kann die Stadt Bingen das Verfahren beenden, ohne dass Schadenersatzansprüche der TeilnehmerInnen bzw. BewerberInnengemeinschaften gegenüber der Stadt entstehen.

Die bereitgestellten Informationen auf und in den Planunterlagen wurden durch die Stadt Bingen sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Weder die Aufgabenstellung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Stadt Bingen auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

5. Anlagen

Anlagen zur Ausschreibung

Anlage 01: Katasterauszug

Anlage 02: Luftbild

Anlage 03: Vermessungsplan

Anlage 04: Zeitplan

Anlage 05: B-Plan (Planteil mit Begründung)

Anlage 06: Pläne Bestandsbebauung Turnhalle

Anlagen zur Bewerbung

Anlage 07: Zulassungsunterlagen (Vorverfahren)

Anlage 08: Formblätter zur Konzeptbewerbung (Hauptverfahren - Umschlag 1)

Anlage 09: Verfasseridentifizierung & Verfassererklärung (Hauptverfahren - Umschlag 2)