

Landeshauptstadt

Hannover

Informations-
drucksache

In den Stadtbezirksrat Mitte
In den Stadtbezirksrat Linden-Limmer
An den Ausschuss für Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und
Liegenschaftsangelegenheiten (zur Kenntnis)
An den Stadtentwicklungs- und Bauausschuss (zur
Kenntnis)
An den Verwaltungsausschuss (zur Kenntnis)
An die Ratsversammlung (zur Kenntnis)

Nr. 1638/2015

Anzahl der Anlagen 6

Zu TOP

BITTE AUFBEWAHREN - wird nicht noch einmal versandt

Information zum Vergabeverfahren Wohnquartier Ohestraße

Der Rat hat die Verwaltung – mit einem Begleitantrag zum Haushaltsplan 2014 – beauftragt, für das städtische Grundstück an der Ohestraße ein Konzept für Geschosswohnungsbau zu erstellen und umzusetzen, in dem vordringlich für Baugemeinschaften und Baugruppen Parzellen angeboten werden (s. **Anlage 6**).

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung wurde ein entsprechendes städtebauliches Konzept entwickelt, das auch die Grundlage für die Schaffung neuen Baurechts darstellt.

Mit dieser Drucksache möchte die Verwaltung über das Verfahren und die Bewerbungskriterien zur Vergabe des Grundstücks Ohestraße informieren.

Das in der **Anlage 1** bezeichnete Grundstück soll als Wohnquartier entwickelt werden.

Mit dem Ausschreibungsverfahren verfolgt die Stadt mehrere Ziele. Das wichtigste Ziel ist dabei eine gute Mischung von stabilen privaten Wohn- und Baugruppen, die das Quartier als attraktiven Wohnstandort beleben sollen. Ferner soll sich ein urbanes Wohnquartier mit einem hohen Maß an Eigendynamik in der Ausgestaltung im architektonischen/städtebaulichen Sinn etablieren.

Lage, Ansichten und Funktionspläne können den als **Anlagen 2** und **3** beigefügten städtebaulichen Entwürfen entnommen werden.

Bei der Ausschreibung dieser Grundstücke will die Verwaltung den häufig geäußerten Wünschen von Baugruppen nach einem hohen Grad der Individualisierung in Form von Baufreiheit Rechnung tragen. Die Ausnahme hierbei bilden die Nordgrundstücke. Sie sind aufgrund ihrer Lage quartiersgestaltend, da sie an den wesentlichen Sichtachsen liegen

und somit das Gesicht des gesamten Wohnquartiers bilden. Die Wechselbeziehung zu einer städtebaulichen Dominante, dem Gebäude des Capitols nordwestlich vom Quartier Ohestraße, einem markanten Backsteingebäude der frühen 20er des letzten Jahrhunderts, erfordert die Ausführung der Fassaden in einer steinernen Qualität.

Die städtebauliche Ausgestaltung des Gebietes und die Notwendigkeit die notwendigen Einstellplätze auf dem Gelände selbst unterzubringen, erfordert den Bau zweier Tiefgaragen, die in Vorleistung für die Baugemeinschaften errichtet werden sollen. Es ist daher beabsichtigt, zwei Parzellen (A01 und A02), die in der **Anlage 4** näher bezeichnet sind, vorab mit der Auflage auszuschreiben, dass die Erwerber sich verpflichten, die Tiefgaragen zu erstellen und den weiteren Erwerbern darin die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Die Kosten pro Stellplatz sind in der Bewerbung offenzulegen und sind eines der Bewertungskriterien. Die Ausschreibung dieser sogenannter „Ankergrundstücke“ richtet sich an Bauträger und Wohnungsbaugenossenschaften.

Die in **Anlage 5** dargestellte Parzellierung ist lediglich als Vorschlag anzusehen. Je nach Nachfrage sind anstatt der dargestellten 10 Parzellen auch bis zu 15 Parzellen denkbar.

Für die Baufelder werden je nach Lage und den Festsetzungen des sich im Verfahren befindlichen B-Plans Festpreise kalkuliert. Eine Höchstpreisvergabe ist nicht vorgesehen. Die Ausschreibung richtet sich an zwei Gruppen :

Gruppe 1: private Baugruppen und Wohnungsbaugenossenschaften

Gruppe 2: Bauträger und Baugenossenschaften für die beiden Ankergrundstücke

Das Ausschreibungsverfahren soll folgende Zulässigkeits -und Bewertungskriterien enthalten.

Zum Verfahren werden nur Bewerbungen von Baugruppen, Wohnungsbaugenossenschaften und Bauträgern zugelassen, die die finanzielle Leistungsfähigkeit zur Umsetzung der Bebauung haben, ein ausgearbeitetes Konzept vorlegen können und sich gegenüber der Stadt zur Einhaltung der geforderten Vorgaben verpflichten.

Gruppe 1 – Ausschreibung der Grundstücke an private Baugruppen und Wohnungsbaugenossenschaften

Es ist beabsichtigt, die Ausschreibung mit Fertigstellung der Tiefgaragen zu terminieren.

Für die Bau- und Wohngruppen herrscht Baufreiheit in Form einer freien Fassadengestaltung. Die Gruppen bewerben sich auf eine Parzelle des Wohnquartiers, deren Breite sie frei wählen können. Die Bautiefe der Parzellen ist festgelegt. Die Bewerbungsfrist wird ca. 3 Monate betragen. Die ausgewählten Bewerber erhalten im Nachgang eine Anhandgabe der jeweiligen Parzelle für die Dauer von ca. 6 Monaten.

Kriterien für die Auswahl der Bewerber

Zulässigkeitskriterien

Die Zulässigkeitskriterien sind zwingend einzuhalten, andernfalls kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden.

- Bau- bzw. Wohngruppen müssen per u.a. Definition solche sein
 - Definition:
„Unter einer Baugruppe wird im Rahmen dieser Ausschreibung eine Gruppe von privaten Bauwilligen verstanden, die sich in mehr als nur loser verbindlicher Form zusammengefunden haben, um unter Federführung eines qualifizierten Architekten oder sonstigen, auf dem Gebiet des gemeinschaftlichen Bauens qualifizierten Beraters gemeinschaftlich das Risiko zu tragen eine Immobilie zu erwerben und nach einem untereinander abgestimmten Konzept neu- oder umzubauen und eigen zu nutzen. Der Kauf soll in der Regel als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (ggf. mit dem Ziel der Umwandlung in eine WEG) oder als Genossenschaft erfolgen.“
- Genossenschaften müssen eine aktuelle Satzung vorlegen
- Bestandshaltung min. 15 Jahre
- Fassadenwettbewerb mit Dreifach-Beauftragung für die Nordparzellen BG 01 und BG 02 (s. **Anlage 5**)
- Abnahme der notwendigen Anzahl von Stellplätzen der Tiefgaragen von den Ankernutzern zu kostendeckenden Preisen
- Energetischer Standard: Passivhausstandard
- Vorlage eines Bauzeitenplans mit Aussage zu Baubeginn und Fertigstellung

Bewertungskriterien

Die Bewertungskriterien unterliegen einer Gewichtung nach Erfüllungsgrad. Dementsprechend können diese Kriterien unterschiedlich bewertet werden. Die bessere Erfüllung des jeweiligen Kriteriums wird also höher gewertet.

- Nutzungsmodell
 - Mietwohnungsmodell gleichwertig mit
 - Eigentumsmodell
 - Eigentumsmodell mit Mietanteilen präferiert
- Sicherstellung der Finanzierung
- Fortschritt der Gruppe
 - Bestehen der Gruppe (seit wann existiert die Gruppe?)
 - Vollständigkeit der Gruppe in Relation zum geplanten Bauvorhaben
- Bereits beauftragte(r) Architekt(in)
- Soziale Konzepte, z.B. inklusive Haushalte – barrierefreie Wohnkonzepte werden bevorzugt
- Schaffung preiswerten Wohnraums
- Besondere Gewerbekonzepte (nur im Erdgeschoss zulässig)
- Höhere Ökostandards
- Gemeinschaftsbereiche der Wohngruppe (sollen solche umgesetzt werden?)
- Bestandshaltung (>15 Jahre, längere Zeiträume werden höher bewertet)
- Besondere bauliche und freiräumliche Aspekte, die geeignet sind ein Alleinstellungsmerkmal zu bilden (z.B. Holzbauweise, Eingangsgestaltung, etc.)
- Angebote für das gemeinsame Wohnen von unterschiedlichen Gruppen, Generationen, Zuwanderern oder Menschen, die auf Barrierefreiheit angewiesen sind, werden besonders berücksichtigt.

Gruppe 2 – Ausschreibung der Ankergrundstücke an Bauträger und Baugenossenschaften

Die Ankergrundstücke A01 und A02, sowie die Lage der Tiefgaragen können dem als **Anlage 4** beigefügten Plan entnommen werden. Jeder der beiden Ankernutzer wird dazu verpflichtet, eine Tiefgarage herzustellen, die in größerem als für den Eigenbedarf notwendigen Rahmen zur Verfügung steht. Die Tiefgaragen müssen vor den weiteren Hochbaumaßnahmen fertiggestellt sein und sollen einen direkten Zugang zum Kellerraum der anderen noch nicht errichteten Gebäude vorweisen. Es ist beabsichtigt, die Ausschreibung im Herbst 2015 durchzuführen.

Kriterien für die Auswahl der Bewerber

Zulässigkeitskriterien

Die Zulässigkeitskriterien sind zwingend einzuhalten, andernfalls kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden. Grundsätzlich ist auch die Bewerbung auf beide Ankernutzergrundstücke möglich.

- Errichtung von Wohngebäude und Tiefgarage
 - Die Tiefgarage soll für das gesamte Baufeld zur Verfügung stehen
 - Teilung nach WEG als Sondereigentum und entgeltliche Zurverfügungstellung für die weiteren Gebäude nach Maßgabe der bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze
 - Angabe der Kosten je Einstellplatz für die Weitergabe an die weiteren Nutzer
- Genossenschaften müssen eine aktuelle Satzung vorlegen
- Gewerbe im Erdgeschoss
- Fassadenwettbewerb/Mehrfachbeauftragung für das Ankergrundstück A01
- Vorlage eines Bauzeitenplans mit Aussage zu Baubeginn und Fertigstellung
- Bestandshaltung min. 15 Jahre
- Energetischer Standard: Passivhausstandard
- Bonität
- Leistungsfähigkeit zur Übernahme von erforderlichen Koordinationsaufgaben für die beteiligten Baugruppen (Erstellung der Gemeinschaftsflächen, der privaten Erschließungsflächen usw.)

Bewertungskriterien

Die Bewertungskriterien unterliegen einer Gewichtung nach Erfüllungsgrad. Dementsprechend können diese Kriterien unterschiedlich bewertet werden. Die bessere Erfüllung des jeweiligen Kriteriums wird also höher gewertet.

- Nutzungsmodell:
 - Mietwohnungsmodell präferiert, Erstellung von Wohnraum im unteren bis mittleren Preissegment
 - Eigentumsmodell zulässig
 - Bauen für Baugruppen
- Bestandshaltung (>15 Jahre, längere Zeiträume werden höher bewertet)
- Besondere Gewerbekonzepte mit feststehenden Nutzern
- Soziale Konzepte z. B. Wohnraum für besondere Nutzergruppen
- Gemischtes und flexibles Wohnungsangebot, familienfreundliche Grundrisse
- höhere Ökostandards
- Kosten der Stellplätze in den Tiefgaragen
- Zugänglichkeit der Tiefgarage von den weiteren Gebäuden vorgesehen und technisch realistisch
- Dauer der Bautätigkeiten

- Da die Landeshauptstadt dringend dauerhaften Wohnraum für Flüchtlinge sucht, werden Angebote, die diese Personengruppen in besonderer Weise mit Wohnraum versorgen, besonders berücksichtigt.

Prioritäten bei der Bewerbung

Die Bewerber haben die Möglichkeit, sich auf bis zu drei Grundstücke/Parzellen zu bewerben. Hierbei sind entsprechend Prioritäten anzugeben. Sollte es sich in der Zuteilung gemäß Auswertung der Kriterien ergeben, dass Bewerber für die Prioritäten eins nicht zum Zuge gekommen sind, ist die Abnahme der Parzelle mit zweiter und ggfs. dritter Priorität bindend.

Das für die Bebauung notwendige Planaufstellungsverfahren wird mit der parallel eingebrachten Drucksache weitergeführt, die Verwaltung hofft bis Ende des Jahres die Rechtskraft zu erreichen.

Berücksichtigung von Gender-Aspekten

Es handelt sich um eine städtische Grundstücksvergabe, im Übrigen sind die Inhalte der Drucksache rein wirtschaftlicher Natur. Das Wohnungsangebot kommt beiden Geschlechtern gleichermaßen zugute.

Kostentabelle

Es handelt sich um eine reine Informationsdrucksache. Bezüglich der Belange die eine finanzielle Auswirkung zur Folge haben können, wird zu gegebener Zeit eine gesonderte Beschlussdrucksache von der Verwaltung vorgelegt.

23.1Weidmann
Hannover / 01.07.2015