

## Anlage 5 der Beschlussvorlage BV 2018 0677/1:

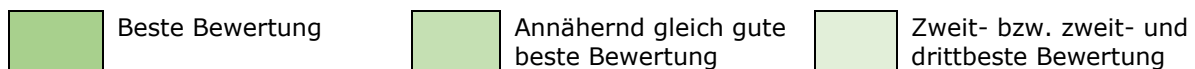
### Erläuterung der Fußnoten der Tabelle auf Seite 3 dieser Anlage:

#### Zu den verbindlichen Vorgaben:

- 1** Im Anschreiben des Bewerbers zu Angebot 4 ist auch von Eigentumswohnungen die Rede. Vorgabe der Stadt ist aber die Schaffung allein von Mietwohnungen. Es wird unterstellt, dass der Bewerber sich an diese Vorgabe halten wird. Die Erfüllung der städtischen Vorgabe wird daher als „herstellbar“ gewertet.
- 2** Bei Angebot 1 fehlen insgesamt 2 der mindestens 6 geforderten 3-Zimmer-Wohnungen. Da aber sowohl bei den 2-Zimmerwohnungen als auch bei den 4 Zimmerwohnungen erheblich mehr Wohnungen vorgesehen werden als gefordert, schlägt die Verwaltung vor, die verbindliche Vorgabe hinsichtlich des Wohnungssplit als „weitgehend erfüllt“ anzusehen. Andernfalls müsste die Vorgabe als „nicht erfüllt“ angesehen werden.
- 3** Sofern dem in Anlage 4, Seite 1, Spiegelstrich 2 unterbreitetem Vorschlag gefolgt wird, sollen die ursprünglichen Angaben des Bewerbers über die Wohnungsgrößen verwendet werden (Nicht-Anrechnung der Abstellräume innerhalb der Wohnungen) und nicht die Nachberechnung durch die Stadt. In diesem Fall sind die Vorgaben der Stadt erfüllt.
- 4** Wie in Anlage 4 beschrieben, wird der Bewerber zu Angebot 4 die geforderte Mindestzahl von kleinen 1-2 Zimmer-Wohnungen einhalten. Die Einhaltung der Vorgabe gilt daher als „erfüllt“.

Umseitiger Vorschlag nimmt auf Basis der in Anlage 4 entwickelten Bewertungsmatrix eine Beurteilung vor, indem mittels farblicher Darstellung in den einzelnen Kategorien hervorgehoben wird, wo **besondere Stärken** eines Konzepts liegen.

Die Farben bedeuten:



#### Zum Ziel „möglichst viele Wohnungen“:

- 5** Angebot 1 sieht die mit Abstand größte Zahl von (auch geförderten) Wohnungen vor. Das Wohnungsangebot bei den drei anderen Bewerbern ist im Verhältnis dazu annähernd gleich. Innerhalb der drei anderen Bewerber sehen die Angebote 2 und 3 (letzteres nur bei Nichtanrechnung der Abstellräume) eine annähernd gleich große Zahl geförderter Wohnungen vor und werden gleich bewertet.

#### Zum Ziel „Städtebau“:

- 6** Die Frage der städtebaulichen Qualität befasst sich beim vorliegenden Projekt vorwiegend mit der Frage, ob und inwieweit die jeweiligen Angebote (auch) auf die nähere Umgebung eingehen und das städtebauliche / landschaftliche Umfeld berücksichtigen. Wie im Exposé aufgeführt, gelingt ein Einfügen besonders dann, wenn eine Abstufung der Höhen vorgenommen wird oder anstelle einer riegelartigen Bebauung eher kleinere, dafür ggf. tiefere Gebäude vorgesehen werden. Insbesondere die Angebote 2 und 3 sehen eine eher aufgelockerte Struktur vor, unterscheiden sich konzeptionell aber deutlich voneinander: Während Angebot 3 die drei vorgesehenen Gebäude

gleichmäßig auf dem Grundstück verteilt, schafft Angebot 2 eine klare Gliederung in Bebauung, Wohnungsfreiflächen einschließlich Spielplatz und Stellplatzflächen.

#### Zum Ziel „Freiräume / Gestaltung“:

**7** Hinsichtlich Gebäudegestaltung kann keine Bewertung vorgenommen werden, da der Detaillierungsgrad der Konzepte in dieser Hinsicht zu unterschiedlich ist. Hinsichtlich des Freiraumkonzepts schneiden nach Ansicht der Verwaltung die Angebote 1 und 2 am besten ab. Bei Angebot 2 mag man kritisieren, dass die Anlage der Stellplatzflächen die Freiflächen sehr dominiert, andererseits ließe sich das durch entsprechende Gestaltung kompensieren. Überdies gelingt hierdurch eine klare Zuordnung der wohnungsbezogenen Freiflächen, die auch sehr gelungen ist. Angebot 1 hätte dann die beste Bewertung erhalten, wenn die Errichtung der Tiefgarage dazu geführt hätte, dass die Freiflächen ohne weitere Stellplätze hätten gestaltet werden können. So werden in der Summe beide Angebote annähernd gleich beurteilt.

#### Zum Ziel „Wohnungsflexibilität“

**8** Hinsichtlich der gewünschten Wohnungsflexibilität wird vorgeschlagen, das in Anlage 4 vorgestellte Bewertungsschema zu verwenden. Nach absoluter Anzahl wäre Angebot 1 am besten zu bewerten, allerdings würde dann das insgesamt in Angebot 1 sehr große Wohnungsangebot doppelt ins Gewicht fallen. Nach relativer Anzahl wäre Angebot 2 am besten zu bewerten. Es wird vorgeschlagen, beide Angebote annähernd gleich zu bewerten. Durch geringfügige Umorganisation der Grundrisse könnte auch Angebot 3 eine vergleichbare Bewertung erhalten.

#### Zur „Einschätzung Sozialabteilung“:

**9** Entsprechend den Ausführungen in Anlage 4 ändert sich die Einschätzung der Sozialabteilung. Die Bewertung „weitgehend bedarfsgerecht“ der Angebote 2 und 3 ergibt sich aus dem quantitativ geringeren Angebot gegenüber Angebot 1, aber nicht aus qualitativen Erwägungen. Die Einschätzung „eingeschränkt bedarfsgerecht“ von Angebot 4 ergibt sich aus dem Umstand, dass verhältnismäßig wenig kleine Wohnungen vorgesehen sind.

#### Zur „Summe“:

**10** In der Zeile „Summe“ wird zunächst lediglich visualisiert, welche summarische Bewertung sich bei gleicher Gewichtung der städtischen Ziele ergeben würde.

**Anlage 5 der Beschlussvorlage BV 2018 0677/1**

**Vorschlag für die Anwendung der Bewertungskriterien (Beschlussvorschlag 1):**

	Kriterium...	... beim jeweiligen Angebot		Angebot 1	Angebot 2	Angebot 3	Angebot 4
<b>Verbindliche Vorgaben</b>	nur Mietwohnungen	erfüllt: ja / weitgehend / nein?	Ausschlusskriterium	<b>erfüllt</b>	<b>erfüllt</b>	<b>erfüllt</b>	herstellbar <b>1</b>
	Mindestanzahl geförderter Wohnungen	erfüllt: ja / weitgehend / nein?		<b>erfüllt</b>	<b>erfüllt</b>	<b>erfüllt</b>	<b>erfüllt</b>
	Wohnungssplit	erfüllt: ja / weitgehend / nein?		weitgehend erfüllt <b>2</b>	<b>erfüllt</b>	(erfüllt) <b>3</b>	(erfüllt) <b>4</b>
<b>Städtische Ziele</b>	Möglichst viele Wohnungen	Bewertung nach Anzahl (davon gefördert)	Rangfolge (beste, zweit- und ggf. drittbeste Bewertung)	<b>5</b> 64 (64)	40 (40)	36 (24 - ) 36	32 (16)
	Städtebau	Bewertung nach Grad des Einfügens		<b>6</b>			
	Freiräume / Gestaltung	Bewertung nach Konzept		<b>7</b>			
	Wohnungsflexibilität	Bewertung nach Anzahl oder Verhältnis		<b>8</b>			
Mögliche weitere Aspekte *	Abdeckung des aktuellen Bedarfs gemäß Einschätzung Sozialabteilung	- bedarfsgerecht - weitgehend bedarfsgerecht - eingeschränkt Bedarfsgerecht - nicht bedarfsgerecht	<b>9</b>	bedarfsgerecht	weitgehend bedarfsgerecht	weitgehend bedarfsgerecht	eingeschränkt bedarfsgerecht
	* weitere Aspekte sind möglich, s. Anlage 4, S. 3, Nr.3						
<b>SUMME:</b>				<b>10</b>			



Ausführlichere Erläuterungen der Fußnoten und der Farbgebung siehe Seiten 1 und 2 dieser Anlage; ausführliche Erläuterungen des Ergebnisses (und der Beschlussvorschläge zu 2.) siehe Seite 4 dieser Anlage.

## **Ergebnis (vgl. Beschlussvorschläge 2.1 und 2.2):**

### **1. Favorisierte Angebote:**

Im Ergebnis ergeben sich für die Angebote 1 und 2 die besten Bewertungen. Sie sollten daher in die engere Wahl kommen. Beide Konzepte setzen jeweils einen völlig unterschiedlichen konzeptionellen Schwerpunkt:

- Bei Angebot 1 liegt der Schwerpunkt in der Maximierung der Anzahl der Wohnungen.
- Bei Angebot 2 liegt der Schwerpunkt in einer differenzierten Berücksichtigung der unterschiedlichen städtischen Ziele.

Dieses Ergebnis basiert auf den in den Fußnoten beschriebenen Sachverhalten und Beurteilungen.

### **2. Mögliche Alternativen:**

Insbesondere mögliche weitere Aspekte (siehe am Ende der Tabelle) wurden zunächst nur eingeschränkt dargestellt.

Weitere Aspekte und andere Beurteilungen als die in den Fußnoten beschriebenen können zu einem anderen Ergebnis führen, z.B. eine bessere Bewertung von Angebot 3. Bei Angebot 3 liegt der Schwerpunkt (abgesehen vom energetischen Konzept) in einer besonders aufgelockerten Bebauung. Allerdings ergibt sich bei diesem Konzept noch größerer Klärungs- und ggf. noch Änderungsbedarf.

### **3. Weitere Schritte:**

Sofern es aber bei dem o.g. vorgeschlagenen Ergebnis bleibt, ergeben sich nach erfolgter Beschlussfassung zu Beschlussvorschlag 2.1 bzw. 2.2 folgende nächste Schritte:

... bei Angebot 1:

- Klärung Brandschutz: Ein 2. baulicher Rettungsweg ist möglicherweise vorzusehen.
- Hinsichtlich des bestehenden Zufahrtsverbots von der verlängerten Gruppenstraße aus ist von den Festsetzungen des Bebauungsplans eine Befreiung zu erteilen.
- Es müssen mit der Stadt Regelungen über die Nutzung der verlängerten Gruppenstraße als Zufahrt zur Tiefgarage, als Zufahrt zu den Längsstellplätzen, als Feuerwehraufstellfläche und als Zufahrt zu den im Süden angeordneten Stellplätzen getroffen werden. Dabei ist sicherzustellen, dass der Bau des Zufahrtswegs sowie die Lage und Anordnung der Längsstellplätze einem späteren Ausbau der verlängerten Gruppenstraße nicht entgegenstehen.

... bei Angebot 2:

- Eine qualitätsvolle Gestaltung der Stellplatzfläche ist sicherzustellen.
- Es müssen mit der Stadt Regelungen über die Nutzung der verlängerten Gruppenstraße als zeitweilige Feuerwehraufstellfläche getroffen werden.

Sollte Angebot 3 in die engere Wahl kommen, sind - nach Abstimmung des o.g. Klärungs- und ggf. Änderungsbedarfs - für dieses Angebot die nächsten Schritte noch zu ermitteln.