

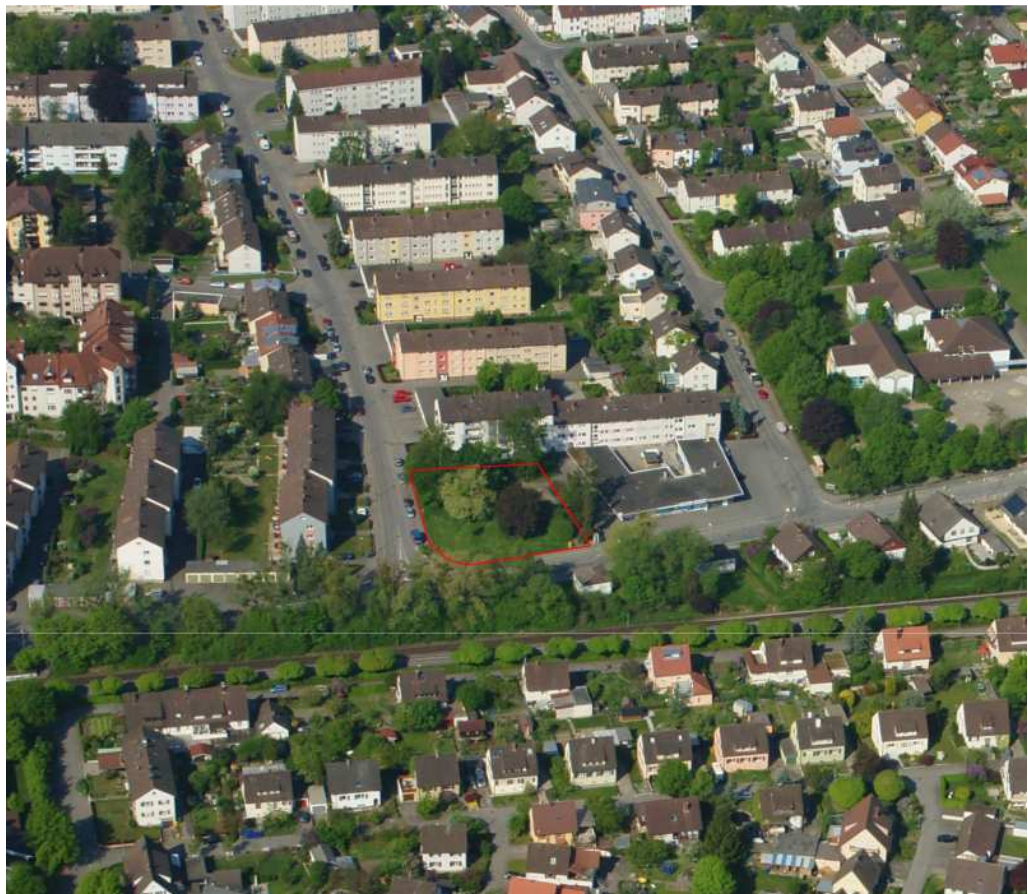
KOMBINIERTER INVESTOREN- UND ARCHITEKTENWETTBEWERB
FLURSTÜCK NR. 1971 | ECKE OSTLANDSTRAÙE / SCHLESIERSTRAÙE



STADT RADOLFZELL AM BODENSEE

KURZBESCHREIBUNG WETTBEWERBSVERFAHREN

30. JANUAR 2020



Ausloberin

Stadt Radolfzell am Bodensee
vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Martin Staab
Marktplatz 2 | 78315 Radolfzell

Wettbewerbsverantwortung

Dezernat III, Umwelt, Planen & Bauen | Stadtplanung und Baurecht | Stadtplanung
Herr Thomas Nöken | Frau Nathalie Gerstmann
Güttingerstraße 3 | 78315 Radolfzell am Bodensee

Wettbewerbsbetreuung

Architekturbüro Thiele
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
Engesserstraße. 4a | 79108 Freiburg
wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO): Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung: In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Foto Deckblatt: Stadt Radolfzell am Bodensee

AZ: 1596_2020-01-30_Kurzbeschreibung.docx

1. Allgemeines

Die Durchführung dieses Wettbewerbs erfolgt in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Verfahren um kein förmliches Vergabeverfahren nach Maßgabe des 4. Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB), der Vergabeverordnung (VgV) sowie der VOB/A handelt.

2. Anlass, Zweck, Gegenstand

Wie viele Städte und Gemeinden beschäftigt sich die Stadt Radolfzell am Bodensee mit der Frage, wie und an welchen Standorten Flächen für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden können.

Mit den aktuellen Wohnbauentwicklungen in Radolfzell steht voraussichtlich ab dem Jahr 2021 ausreichend sozialer Wohnraum zur Verfügung. Für den kurzfristigen Bedarf wurden mehrere Standorte im gesamten Stadtgebiet einem Kurzcheck unterzogen. Am 30.10.2018 wurde im Gemeinderat beschlossen, den Standort Ecke Schlesierstraße/ Ostlandstraße baulich zu entwickeln und das im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen.

Die Stadt Radolfzell hat sich daher zur Durchführung eines Investorenauswahlverfahrens entschieden. Mit dem Verfahren soll vor dem Hintergrund der sozialen Anforderungen ein bestmögliches städtebauliches, architektonisches und funktionales Konzept für die Bebauung des Grundstückes gefunden werden. Da bei der Umsetzung vorrangig sozialpolitische Zielstellungen der Stadt Radolfzell am Bodensee im Vordergrund stehen, bildet der Verkaufspreis ein nachrangiges Vergabekriterium. Angesprochen werden Teams aus Investoren und Planern.

3. Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache

- Der Wettbewerb wird als zweistufiger, nicht offener kombinierter Investoren- und Architektenwettbewerb ausgelobt. Zur Begrenzung der Teilnehmerzahl auf insgesamt etwa 15 Teilnehmer wird ein vorgeschaltetes Bewerbungsverfahren mit Losverfahren durchgeführt.
- Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.
- Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Dies gilt auch für alle weiteren Verfahrensschritte.
- Das Verfahren ist anonym.

4. Vertraulichkeit

Die Auslobungsunterlagen und alle weiteren Informationen, die die Bieter im Rahmen des Verfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln.

5. Teilnehmer

5.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Teams unter der Federführung eines Investors (Investoren, Bauträger oder Wohnungsbauunternehmen) zusammen mit Architekten und Landschaftsarchitekten. Teilnahmeberechtigt sind die Teams, denen natürliche und juristische Personen angehören, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Teammitgliedern können zum Ausschluss der Beteiligten führen. Für Teilnahmehindernisse gilt § 4 (2) RPW entsprechend.

Hinweis / Empfehlung:

Im Hinblick auf die Aufgabenstellung und die Vergabekriterien wird die Einbindung eines Fachplanungsteams (Tragwerks- und Haustechnikplaners usw.) empfohlen.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

5.2 Auswahl der Teilnehmer

5.2.1 Grundsätze

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe, werden eindeutige und nichtdiskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im Auswahlverfahren. Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

Zum Bewerbungsverfahren wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung fristgerecht beim Wettbewerbsbetreuer eingereicht hat (online über die Homepage des Wettbewerbsbetreuers). Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

5.2.2 Zulassung

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Zulassungskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies auf der von der Ausloberin vorgegebenen Bewerbererklärung (Bewerberformular online) und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Zulassungskriterien:

- Fristgerechte Abgabe der Bewerbererklärung (online über Homepage Wettbewerbsbetreuer <https://architekturbuero-thiele.de/>)
- Nachweis der geforderten Qualifikationen für Investor und Architekt (Nachweise / Dokumente sind hochzuladen)
- Nachweis der geforderten Referenzprojekte (Nachweise / Projektblätter sind hochzuladen)

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.

5.2.3 Auswahl

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber durch Nachweise, Erklärungen und Referenzen in Form Referenzprojekten, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien nach Ziffer 5.3 und 5.4 genügen.

5.3 Angaben und Nachweise Investor

Nr.	Anforderung	
A	Geschäftliche Lage	
A1	Allgemeine Angaben zum Unternehmen (z. B. Name, Anschrift, Ansprechpartner)	
A2	Angaben zur Unternehmensstruktur	
A3	Auszug aus dem Berufsregister (z. B. Handelsregister, Handwerksrolle usw.) seines Sitzes oder Wohnortes, nicht älter als der Stichtag 31.12.2019	
B	Technische Leistungsfähigkeit	
B1	<p><u>ein</u> durch den Investor realisiertes Referenzprojekt mit folgenden Mindestkriterien:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Wohnungsbau – Angabe BGF (mindestens 1.000 m²) – Fertigstellung (Bezug) nach dem 1.1.2010 bis zum 31.12.2019 <p>geforderte Nachweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Projektbezeichnung – Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner) – Erstellungskosten (KG 300 / 400 / 500) – Projektpräsentation / Zeichnungen / Abbildungen des realisierten Projekts mit stichwortartiger Erläuterung 	

C	Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit	
C1	Bonitätsauskunft: formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut	
C2	Angabe des Umsatzes der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre (jeweils für 2017, 2018, 2019)	

Die o. g. Angaben und Nachweise sind online über die Bewerbererklärung auf der Homepage des Wettbewerbsbetreuers als Eigenerklärung bzw. durch Hochladen der entsprechenden Unterlagen und Dokumente einzureichen.

Hinweis: Fehlende Angaben führen zum Ausschluss vom Verfahren.

5.4 Nachweise und Auswahlkriterien Architekt / Landschaftsarchitekt

5.4.1 Allgemeine Anforderungen

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung

- **„Architektin / Architekt“**
- **Landschaftsarchitektin / Landschaftsarchitekt**

zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG und 2013/55 EU– „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäÙen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Für Architekten wird die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten empfohlen.

Für Landschaftsarchitekten ist die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft mit einem Architekten zwingend.

5.4.2 Referenzen

Nr.	Referenz	
A	Hochbauprojekt	
A1	<p>Referenzprojekt 1: „Neubau oder Umbau/Sanierung Gebäude mit Wohnnutzung „geförderter Wohnungsbau“ (= „vergleichbares Projekt“)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Selbst erbrachte Leistungsphasen nach § 34 HOAI 1 bis 8, mindestens 4 aufeinanderfolgende Leistungsphasen • Einordnung mindestens Honorarzone III n. HOAI • Baukosten KG 300 und 400: mindestens 1,0 Mio. netto • Angabe BGF (mindestens 1.000 m²) • Übergabe an den Nutzer nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019 • Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner) 	<p>1 Projekt: 3 Punkte 2 Projekte: 6 Punkte (max. 6 Punkte)</p>
A2	<p>Referenzprojekt 2: „Neubau oder Umbau/Sanierung Gebäude mit Wohnnutzung „allgemein“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Selbst erbrachte Leistungsphasen nach § 34 HOAI 1 bis 8, mindestens 4 aufeinanderfolgende Leistungsphasen • Einordnung mindestens Honorarzone III n. HOAI • Baukosten KG 300 und 400: mindestens 1,0 Mio. netto • Angabe BGF (mindestens 1.000 m²) • Übergabe an den Nutzer nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019 • Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner) 	<p>1 Projekt: 2 Punkte 2 Projekte: 4 Punkte (max. 4 Punkte)</p>
A3	<p>Referenzprojekt 3: „Neubau oder Umbau/Sanierung Gebäude „allgemein“</p> <ul style="list-style-type: none"> • Selbst erbrachte Leistungsphasen nach § 34 HOAI 1 bis 8, mindestens 4 aufeinanderfolgende Leistungsphasen • Einordnung mindestens Honorarzone III n. HOAI • Baukosten KG 300 und 400: mindestens 1,0 Mio. netto • Angabe BGF (mindestens 1.000 m²) • Übergabe an den Nutzer nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019 • Benennung Bauherr/Auftraggeber (Anschrift, Ansprechpartner) 	<p>1 Projekt: 1 Punkt 2 Projekte: 2 Punkte (max. 2 Punkte)</p>

B	Wettbewerbserfolg / Auszeichnung	
B1	Referenzprojekt „Wettbewerbserfolg Hochbau“ <ul style="list-style-type: none"> • allgemeines Projekt • Wettbewerbsergebnis: Preise <u>und</u> Anerkennungen • Zeitraum: nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019 	1 Projekt: 1 Punkt 2 Projekte: 2 Punkte (max. 2 Punkte)
B2	Referenzprojekt „ausgezeichnetes, realisiertes Projekt“ <ul style="list-style-type: none"> • Benennung der Art der Auszeichnung (Nachweis durch Eigenerklärung, Urkunde oder Internetveröffentlichung) • allgemeines Projekt • Zeitraum: nach 1.1.2010 bis zum 31.12.2019 	1 Projekt: 2 Punkte 2 Projekte: 4 Punkte (max. 4 Punkte)

Zur Anerkennung als Referenzprojekt muss das Projekt alle geforderten Kriterien erfüllen. Wird ein Kriterium nicht erfüllt, kann das Projekt nicht als Referenzprojekt anerkannt werden.

Die Darstellung des Referenzprojekts hat auf einem Projektblatt im DIN A4-Format (Querformat) zu erfolgen. Auf dem Projektblatt sind die vollständigen Angaben zu allen o. g. Kriterien sowie zu Bauherrn/Auftraggeber zu vermerken. Mit der Einreichung des Referenzprojekts durch Hochladen des Projektblatts wird die Einhaltung der o. g. Voraussetzungen bestätigt.

Es können auch Referenzprojekte, die als verantwortlicher Projektleiter für ein anderes Büro bearbeitet wurden, eingereicht werden. In diesem Fall ist zusätzlich eine formlose Bestätigung des Büroinhabers über die verantwortliche Projektleitung einzureichen.

Zum optimalen Nachweis der Leistungsfähigkeit wird empfohlen, gegebenenfalls eine Bewerber- oder Bietergemeinschaft zu bilden. Auf die Möglichkeit der Eignungsleihe wird ausdrücklich hingewiesen.

Innerhalb der Kategorie A Hochbauprojekte ist keine Mehrfachnennung von Referenzprojekten möglich.

Qualifiziert sind die Teams, die die Angaben und Nachweise gemäß Pkt. 6.3 (Investor) eingereicht und die durch die nachgewiesenen Referenzprojekte gemäß Pkt. 6.4.2 mindestens 6 Punkte erreicht haben. Die Mindestpunktzahl ist aus einer Kombination aus einer Referenz in der Kategorie A und einer Referenz in der Kategorie B nachzuweisen.

Insgesamt können maximal 18 Punkte erreicht werden. Die Auswahl der Teams erfolgt aufgrund der Rangfolge der erreichten Punkte der Gesamtbewertung. Bei Bewerbern mit gleicher Punktzahl entscheidet das Los. Drei potenzielle Nachrücker werden ebenfalls durch das Los bestimmt. Die Losziehung erfolgt unter Aufsicht einer von den Ausloberinnen unabhängigen Stelle.

6. Leistungen

Im Einzelnen werden gefordert:

- Städtebauliches Gesamtkonzept: Lageplan im Maßstab 1:500
- Ausarbeitung Gebäudekonzept im Maßstab 1:200 (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)
- Darstellung Wohnungstypologie
- Fassadenausschnitt mit Detailschnitt im Maßstab 1:50
- Ergänzende skizzenhafte Darstellungen auf den Plänen
- textliche Erläuterungen auf den Plänen
- Erläuterungsbericht: max. 8 Seiten
- Berechnung Kennwerte / Flächenberechnung / Angaben zum Planungs- und Nutzungskonzept gemäß der Tabelle unter Pkt. 12 Beurteilungs- und Vergabekriterien, Nr. 2 bis 4
- Massenmodell Maßstab 1:500

7. Preisgericht, Sachverständige/Gäste, Vorprüfer

Sollte eine/-r der genannten Fach- bzw. Sachpreisrichter/-innen ausfallen, so behält sich die Ausloberin vor, einen Ersatz zu benennen.

7.1 Fachpreisrichter/-innen (mit der berufl. Qualifikation der Teilnehmer)

- Frau Astrid Fath, Architektin, Freiburg
- Herr Peter Fink, Freier Stadtplaner und Architekt BDA, Ulm
- Herr Karl Haag, Freier Stadtplaner, Architekt BDA, Stuttgart
- Frau Julia Klumpp, Freie Architektin BDA, Stuttgart
- Herr Thomas Nöken, Stadtplaner, Leiter Dezernat III-Umwelt, Planen, Bauen, Stadt Radolfzell
- Herr Hellmut Raff, Freier Architekt BDA, Tübingen
- Herr Manfred Sautter, Freier Architekt BDA, Vorsitzender Kammergruppe Freiburg der Architektenkammer Baden-Württemberg, Freiburg
- Herr Christian Seng, Freier Landschaftsarchitekt, Überlingen

7.2 Stellvertretende Fachpreisrichter/-innen

- Herr Matthias Hähmig, Freier Stadtplaner und Architekt BDA, Tübingen
- Herr Manuel Jobi, Fachbereich Stadtplanung und Baurecht, Stadt Radolfzell

7.3 Sachpreisrichter/-innen

- Frau Bürgermeisterin Monika Laule, Leiterin Dezernat II – Kultur, Bildung, Soziales, Stadt Radolfzell
- Herr Norbert Lumbe, Fraktion SPD

- Herr Thilo Sindlinger, Fraktion Freie Grüne Liste
- Herr Walter Hiller, Fraktion Freie Wähler
- Herr Bernhard Diehl, Fraktion CDU
- Vertreter Gemeinderat, Fraktion FDP

7.4 Stellvertretende Sachpreisrichter/-innen

- Herr Reinhard Rabanser, Fraktion SPD
- Herr Siegfried Lehmann, Fraktion Freie Grüne Liste
- Herr Dietmar Baumgartner, Fraktion Freie Wähler
- Herr Hermann Leiz, Fraktion CDU
- Vertreter Gemeinderat, Fraktion FDP

7.5 Sachverständige/Gäste (ohne Stimmrecht)

- Herr Günter Wenger, Leiter der Abteilung Integration, Soziales, Senioren, Stadt Radolfzell
- Frau Nathalie Gerstmann, Fachbereich Stadtplanung und Baurecht, Stadt Radolfzell
- Die Ausloberin behält sich vor, weitere Sachverständige zu benennen.

8. Beurteilungs- und Vergabekriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Angebote/Wettbewerbsbeiträge die folgenden Kriterien anwenden.

Beurteilungs- und Vergabekriterien	Wichtung
1. Planungskonzept 1. Preis/bestes Planungskonzept: 15 Punkte 2. Preis/zweitbestes Planungskonzept: 13 Punkte 3. Preis/drittbestes Planungskonzept: 11 Punkte 1.1. Beurteilungskriterien: <ul style="list-style-type: none"> – Qualität des städtebaulichen Konzepts (Anordnung der Baukörper; Einfügen in die bestehende Bebauungsstruktur) – Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzepts – Qualität des Freianlagenkonzepts – Qualität des Nutzungskonzepts und Funktionalität – Angemessenheit des Gestaltungs- und Materialkonzepts – Weiterentwicklungsfähigkeit des Planungs- und Nutzungskonzepts 	15,0

2. Energetisches Konzept	15,0
2.1. Mindeststandard ENEC: 1 Punkt	
2.2. KfW 70-Standard: 2 Punkte	
2.3. KfW 55-Standard: 3 Punkte	
2.4. KfW 40-Standard: 4 Punkte	
2.5. Passivhaus-Standard: 5 Punkte	
3. Wohnungsstruktur	35,0
3.1. Bereitstellung Wohneinheiten	5,0
16 Wohneinheiten: 1 Punkt	
je zusätzlich bereit gestellter Wohnung: 2 Punkte	
3.2. Differenzierung Wohneinheiten	5,0
8 Sozialwohnungen + 8 frei finanzierte Wohnungen: 5 Punkte	
Unterschreitung der Anzahl von 8 Sozialwohnungen: 0 Punkte	
Belegungsrecht	5,0
Belegungsrecht für 8 Sozialwohnungen: 5 Punkte	
Belegungsrecht für 6-7 Sozialwohnungen: 3 Punkte	
Belegungsrecht für 4-5 Sozialwohnungen: 1 Punkt	
Belegungsrecht für 0-3 Sozialwohnungen: 0 Punkte	
3.3. Wohnungsmix	5,0
Nachweis jeweils vier 1-, 2-, 3-, 4-Zimmerwohnungen: 1 Punkt	
keine Nachweis / kein bzw. reduzierter Wohnungsmix: 0 Punkte	
3.4. Gemeinschaftsraum (Flächenvorgabe 70 m ²)	5,0
Nachweis gemäß Flächenvorgabe: 2 Punkte	
Nachweis mit Unterschreitung der Flächenvorgabe um bis zu 30%: 1 Punkte	
kein Nachweis: 0 Punkte	
3.5. Verhältnis Miete zu Eigentum	5,0
100 % Mietanteil: 3 Punkte	
bis zu 75% Mietanteil: 2 Punkte	
bis zu 50% Mietanteil: 1 Punkt	
3.6. Anteil barrierefreier Wohnraum	2,5
100 % barrierefrei: 3 Punkte	
bis zu 75% barrierefrei: 2 Punkte	
bis zu 50% barrierefrei: 1 Punkt	
3.7. Anteil behindertengerechter Wohnraum	2,5
100 % behindertengerecht: 3 Punkte	
bis zu 75% behindertengerecht: 2 Punkte	
bis zu 50% behindertengerecht: 1 Punkt	

4. Kosten Wohnraum	35,0
4.1. Eigentumspreis (EUR / m ² Wohnfläche) kein Eigentumsanteil: 3 Punkte Abweichung bis zu 30% vom Mittelwert aller Bieter: 1 Punkt Abweichung über 30% vom Mittelwert aller Bieter: 0 Punkte	8,75
4.2. Normaler Mietpreis niedrigste Miete: 3 Punkte bis zu 15 % über niedrigste Miete (aus Bieterkreis): 2 Punkte bis zu 30 % über niedrigste Miete (aus Bieterkreis): 1 Punkte über 30 % über niedrigste Miete (aus Bieterkreis): 0 Punkte	8,75
4.3. Sozialmiete Höchstwert niedrigste Miete (mind. 33 % unter ortsüblicher Gesamtmiete): 3 Punkte bis zu 15 % über niedrigste Miete: 2 Punkte bis zu 30 % über niedrigste Miete: 1 Punkte über 30 % über niedrigste Miete: 0 Punkte	8,75
4.4. Bindungsdauer Sozialmiete Mindestbindung: 10 Jahre: 1 Punkt Maximalbindung (höchster Wert eines Bieters): 5 Punkte Zwischenwerte nach Interpolation (Werte werden in 0,5-Punkteschritten gerundet)	8,75
	100

Die Angebote/Wettbewerbsbeiträge werden nach den in der Tabelle benannten Zuschlagskriterien bewertet.

9. Kaufpreis

Hinweis: Im Hinblick auf die wohnungspolitischen Zielstellungen stellt der Kaufpreis kein Vergabekriterium dar.

Aufgrund der erhöhten Auflagen hinsichtlich der Erstellung von öffentlich gefördertem Wohnraum sowie der erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen wird ein entsprechender Kaufpreisabschlag berücksichtigt.

Das Grundstück wird daher zum Fixpreis in Höhe von 420 EUR je m² Grundstücksfläche veräußert.

10. Verhandlungsverfahren, verbindliches Angebot

Nach Abschluss des Wettbewerbs wird die Ausloberin die drei punktbesten Teams zu Verhandlungen auffordern.

Die Ausloberin behält sich vor, die Verhandlungen in aufeinanderfolgenden Phasen durchzuführen. Weiterhin behält sich die Ausloberin vor, im Zuge der Verhandlungen von den Bietern überarbeitete Angebote einzufordern.

Im Rahmen der Verhandlungen behält sich die Ausloberin vor, eine konkretisierte Planung zu verlangen. Die Ausloberin behält sich außerdem vor, eine inhaltlich unbedingte Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes, das eine vergleichbare Sicherheit wie sie eine deutsche Großbank bietet, zu fordern.

Die Entscheidung, mit welchem Bieter ein Vertrag geschlossen wird, erfolgt nach einer Bewertung der Angebote nach Maßgabe der in Teil A, Ziffer 12 genannten Beurteilungs- und Vergabekriterien.

Die Ausloberin behält sich vor, mit dem ausgewählten Bieter Endverhandlungen zu führen, Hierbei stellt die Ausloberin sicher, dass durch diese Endverhandlungen die Vergleichbarkeit der Angebote und deren Wertung anhand der Zuschlagskriterien nicht beeinträchtigt wird.

11. Auflösung von Teams

Löst sich ein Team aus Investor/Bauträger und Architekt vor, während oder nach den Verhandlungsgesprächen auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzungen die Verhandlungen mit einem der Partner des Teams fortzuführen.

Gleichfalls ist die Ausloberin in diesem Falle berechtigt, die Verhandlungen mit dem Bieter oder einen in Aussicht gestellten Zuschlag aufzuheben und nur mit den verbleibenden Bietern die Verhandlungen fortzuführen.

12. Rückabwicklung

Falls im Zuge der Verhandlungen das Grundstück nicht zum Mindestpreis an einen Wettbewerbsteilnehmer veräußert werden kann, behält sich die Ausloberin vor, mit weiteren Investoren außerhalb des Teilnehmerfelds zu verhandeln.

13. Prämierung

Die Ausloberin stellt für die Teilnehmer für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 24.000 € (netto) zur Verfügung. Folgende Aufteilung der Wettbewerbssumme ist vorgesehen:

1. Preis (bestes Gesamtkonzept):	11.000,- €
2. Preis (zweitbestes Gesamtkonzept):	8.000,- €
3. Preis (drittbestes Gesamtkonzept):	5.000,- €

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Aufteilung der Preise ändern.

Die ausgezahlte Preissumme wird beim Grundstückskaufpreis in Anrechnung gebracht.

14. Beauftragung

Der Investor verpflichtet sich mit dem Abschluss des Kaufvertrags, die Verfasser der Wettbewerbsarbeit mindestens mit der Bearbeitung der LPH 1 - 5 gem. § 34 HOAI (Gebäudeplanung) und § 39 HOAI (Freianlagenplanung) zu beauftragen. Eine Beauftragung durch die Ausloberin ist nicht vorgesehen.

Die Teilnehmer verpflichten sich, die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

15. Termine | Verfahrensablauf

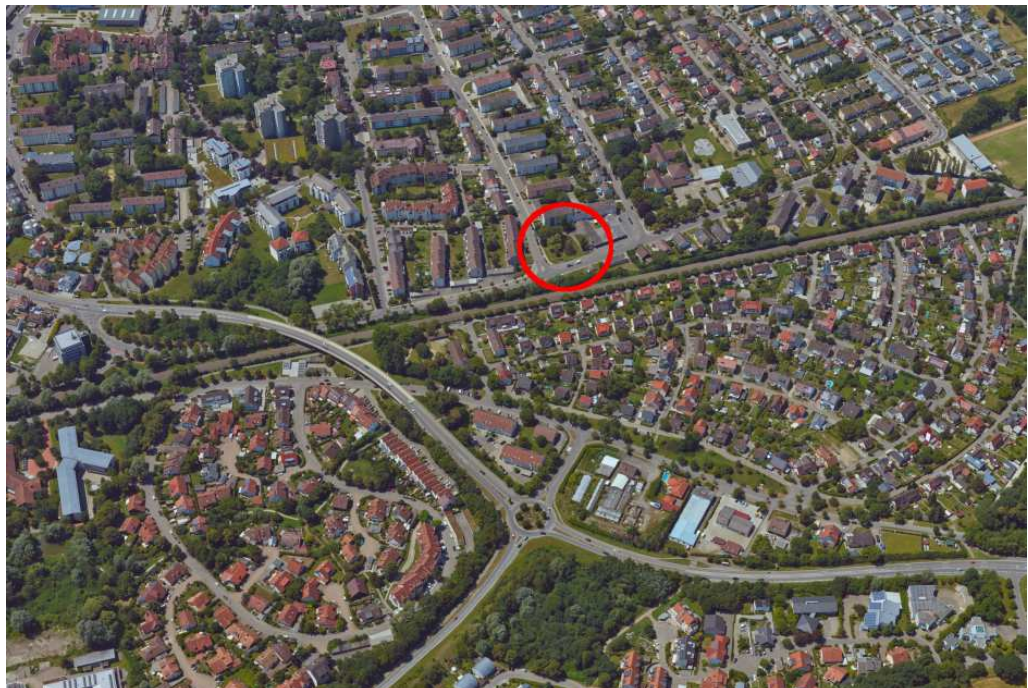
Verabschiedung Auslobung im Gemeinderat	11.12.2019
EU-Bekanntmachung	10.01.2020
Preisrichter-Vorbesprechung:	28.01.2020
Ende Bewerbungsfrist Bewerbungsverfahren	02.03.2020, 16:00 Uhr
Information Teilnehmer / Ausgabe Auslobung und Wettbewerbsunterlagen	04.03.2020
Ausgabe Modellgrundlage	10.03.2020
Kolloquium (sofern von mehr als 5 Bewerbern gefordert)	24.03.2020, 14:00 bis 16:00 Uhr
Rückfragen (online über Homepage des Wettbewerbsbetreuers) bis	26.03.2020
Rückfragenbeantwortung bis	31.03.2020
Abgabe Angebot / Wettbewerbsarbeit	15.05.2020
Abgabe Modell	20.05.2020
Preisgerichtssitzung:	voraussichtlich 25.6.2020

Weiterer Ablauf

- Einleitung / Fortführung Bebauungsplanverfahren
Hinweis: Inwieweit ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet und durchgeführt wird, obliegt allein dem Gemeinderat der Stadt Radolfzell.
Die Teilnehmer des Investoren- und Planungswettbewerbs können gemäß § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB aus diesem Verfahren keine Rechte herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben oder einen Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan herbeizuführen.
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat der Stadt Radolfzell bei Abwägungsentscheidungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Bindungen aufgrund der Durchführung des Investoren- und Planungswettbewerbs unterworfen ist.
- Soweit erforderlich, Überarbeitung des Planungskonzepts und Abgabe eines verbindlichen (aber noch nicht notariellen) Kaufpreisangebots auf der Basis des Entwurfs des Grundstückskauf- und Vorvertrags zum Abschluss eines Durchführungsvertrags.
- Beschlussfassung des Gemeinderats

- Abschluss Verhandlungen / Ausarbeitung Endfassung Kaufvertrag / Durchführungsvertrag
- Projektrealisierung

16. Aufgabenstellung



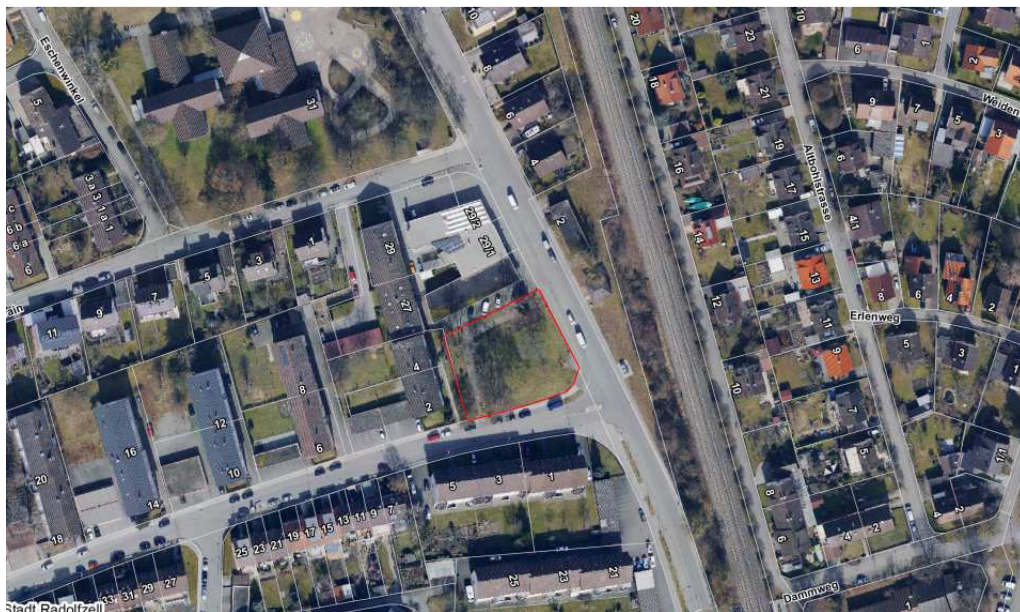
Quelle Übersichtskarte: Stadt Radolfzell

Nach Beschluss im Gemeinderat soll das sich im Eigentum der Stadt befindliche Grundstück Ecke Schlesierstraße / Ostlandstraße baulich entwickelt und für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden. Zielstellung des Wettbewerbs ist die Ausarbeitung eines Konzepts für die Neubebauung des Grundstücks, das neben der Schaffung von Wohnraum auch die sozialen Komponenten berücksichtigt. Neben dem Gebäudekonzept soll für den Außenbereich ein Freiraumkonzept entwickelt werden, das genügend Freifläche enthält, um das Miteinander zu stärken.

17. Planungsgebiet

Das zu beplanende Flurstück hat eine Größe von ca. 1.530 m² und liegt in der Nordstadt von Radolfzell. Östlich wird die Fläche von der Schlesierstraße und südlich von der Ostlandstraße begrenzt, über die das Grundstück auch erschlossen ist. In unmittelbarer Nähe (ca. 40 m Luftlinie) befindet sich im Osten die Bahngleise der Zugverbindung Radolfzell-Stockach. Im Norden grenzt ein eingeschossiger Bau an, der unter anderem eine Metzgerei und einen Bäcker enthält. Westlich schließt sich ein Zeilenbau mit Nord-

Süd-Ausrichtung an die Fläche an und grenzt den Platz baulich ein. Das Grundstück liegt an der Verbindungsstraße (Schlesierstraße) zur Nordstadterweiterung.

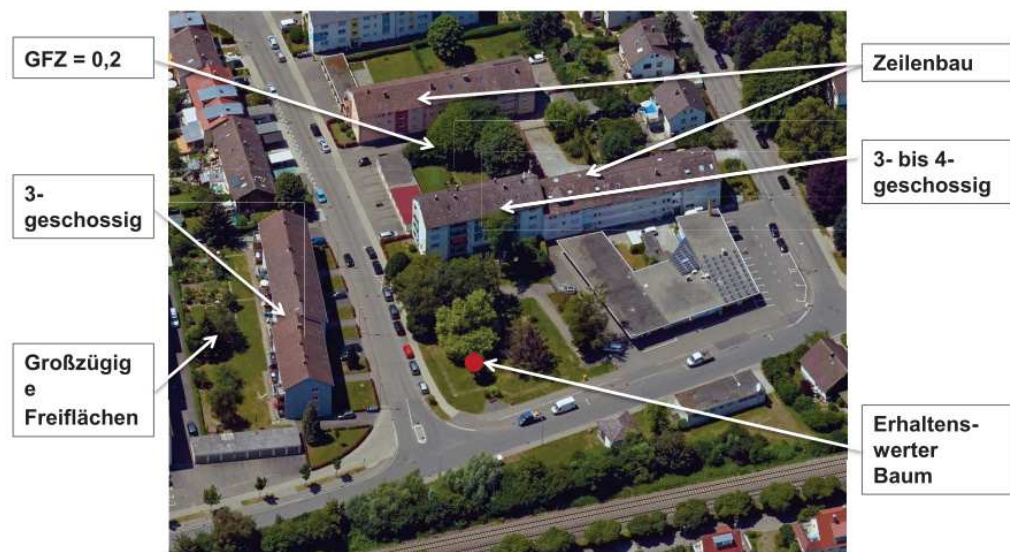


Übersichtplan Quelle: Stadt Radolfzell

Das Planungsgebiet gehört zur Stockteilsiedlung, welche in Mitte der 60er Jahren als Nachkriegssiedlung entstanden ist. Die Siedlung zeichnet sich durch gerade verlaufende und sich rechtwinklig schneidende Straßen und einer strikten Ausrichtung der Gebäude aus. Der Reißbrettcharakter ist deutlich erkennbar. Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist geprägt von Zeilenbauten. Diese richten sich im Westen quer zur Verkehrsstraße aus. Auf der südlichen StraÙenseite der Ostlandstraße sind sie zur StraÙenseite gewandt. Der Geschosswohnungsbau ist 3- bis zu 4-geschossig. Angrenzend an beide StraÙenseiten gliedern sich Reihenhäuser. Im Gebiet herrscht eine hohe Bevölkerungsdichte

Vor allem die großzügigen Grünflächen zwischen den Zeilenbauten sind für die Umgebung prägend. Das Grundstück wird derzeit als Erweiterung dieser Grünflächen genutzt. Aufgrund der Lage - keine Bebauung im Süden und Osten - ist das Grundstück nicht verschattet. Die fehlende Bebauung birgt jedoch eine erhöhte Lärmemission.

18. Städtebauliche Rahmenbedingungen



Übersicht städtebauliche Rahmenbedingungen, Quelle: Stadt Radolfzell

19. Geforderte Wohnungsstandards, Kalkulationsgrundlagen

- 16 Wohneinheiten, hiervon
 - 8 Sozialwohnungen (Differenzierung gemäß Wohnungsmix)
 - 8 frei finanzierte Wohnungen
- Belegungsrecht: für die 8 Sozialwohnungen soll ein Belegungsrecht durch die Stadt Radolfzell eingeräumt werden
- Wohnfläche insgesamt ca. 1.260 m²
- Wohnungsmix:
 - vier 1-Zimmerwohnungen, Wohnfläche ca. 45 m²
 - vier 2-Zimmerwohnungen, Wohnfläche ca. 75 m²
 - vier 3-Zimmerwohnungen, Wohnfläche ca. 90 m²
 - vier 4-Zimmerwohnungen, Wohnfläche ca. 105 m²
- Gemeinschaftsraum mit 70 m²
- Stellplatzschlüssel von 1,0 je WE
- Hinweis: Vorgaben zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs bestehen nicht;
- Gebietstypik WA
- GRZ: 0,4