

A

Rahmenvorgaben für die Konzeptvergabe

bei mehrgeschossigem Wohnungsbau i.S.d. Bielefelder Baulandstrategie

Stand: November 2024



RAHMENVORGABEN FÜR DIE KONZEPTVERGABE

bei mehrgeschossigem Wohnungsbau i.S.d. Bielefelder Baulandstrategie

Inhaltsübersicht

- I. Einleitung**
 - I.I. Politischer Auftrag
 - I.II. Der Begriff der Konzeptvergabe
- II. Anwendungsbereich und Workflow der Konzeptvergabe**
- III. Ablauf einer Konzeptvergabe und Exposé**
 - III.I Ablauf einer Konzeptvergabe
 - III.II. Exposé
 - III.III. Anonymität im Vergabeverfahren
- IV. Bewertungskriterien**
 - IV.I. Erläuterung der Kriterien
 - IV.II. Bewertung und Auswertung
 - IV.III. Bewertungsmatrix

I. Einleitung

I.I. Politischer Auftrag

Im Sommer 2019 wurde vom Rat der Stadt Bielefeld die „**Bielefelder Baulandstrategie**“ beschlossen (vgl. *Drucksachen-Nr. 8656/2014-2020*). Die Baulandstrategie verfolgt das Ziel einer sozialgerechten Bodennutzung. Gegenstand des Ratsbeschlusses ist u. a. die Beauftragung der Verwaltung, gemeinsam mit der Politik projektbezogene Modalitäten für die Ausschreibung und Vergabe von städtischen Grundstücken zu entwickeln und dem Rat vorzulegen.

Im Herbst 2021 wurden durch die Beschlussvorlage „**Richtlinie zu Vergabekriterien für Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie**“ durch den Rat der Stadt Bielefeld die Ziele insbesondere für das Segment „Einfamilien-/Doppel- und Reihenhäuser“ konkretisiert (vgl. *Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025*). Sozioökonomische Kriterien der Bewerbenden wie Arbeitsort, Zahl der Kinder oder ehrenamtliche Tätigkeiten etc. werden in einem Punktesystem gewertet. Die Vermarktung kommunaler Wohnbaugrundstücke im Rahmen der Baulandstrategie erfolgt durch die Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft mbH (BBVG). Somit wird eine transparente Vergabe dieser Grundstücke gewährleistet. Ziel ist eine stärkere Berücksichtigung sozialer Kriterien bei der Grundstücksvergabe.

Für das Segment des Mehrfamilien-/ Geschosswohnungsbaus wurden in der Punkt II der Anlage zur benannten Drucksache aus 2021 bereits exemplarische Kriterien zur Anwendung einer Konzeptvergabe benannt, eine Detaillierung sollte aufbauend erfolgen.

I.II. Der Begriff der Konzeptvergabe

Unter dem Begriff der Konzeptvergabe ist die Vergabe kommunaler Grundstücke nach Konzeptqualität und nicht nach finanziellem Höchstgebot zu verstehen. Die Konzeptqualität wird an vorher definierten Kriterien aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Verkehr, Klima und Wohnungspolitik messbar gemacht. Grundsätzliches Ziel ist die Sicherstellung von architektonischen und städtebaulichen Qualitäten bei mehrgeschossigem Wohnungsbau.

Im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik hat die Kommune die Möglichkeit ihre Grundstücke nach Vergabekriterien zum Bodenrichtwert zu veräußern.

II. Anwendungsbereich und Workflow der Konzeptvergabe

Die Konzeptvergabe für mehrgeschossigen Wohnungsbau soll für alle Grundstücke im **(Mit-) Eigentum der Bielefelder Beteiligungs- und Vermögensgesellschaft (BBVG)** im Rahmen der Baulandstrategie angewendet werden oder dort, wo die Bielefelder Baulandstrategie „analog“ angewandt wird.

In der Regel schließt sich die Konzeptvergabe direkt an ein Bebauungsplanverfahren (rechtsverbindlicher Bebauungsplan) an. Die Regelungstiefe von Bebauungsplänen unterscheidet sich oftmals, so dass es durch die jeweilige Tiefe der Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften und der jeweiligen Örtlichkeit zu Anpassungen der Bewertungskriterien der Konzeptvergabe kommen kann – z. B. weil ein Kriterium schon durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinreichend konkret festgelegt ist.

Des Weiteren ist bei den Plangebietsgrößen zu unterscheiden: Die Bielefelder Baulandstrategie mit kommunalem Zwischenerwerb greift derzeit für Flächen, die **größer als 1 ha sind** (vgl. Drucksachen Nr. 8656/2014-2020, Seite 6).

Exkurs: Definition (Brutto-)Bauland

Entsprechend des Ratsbeschlusses zur Bielefelder Baulandstrategie bezieht sich die Größe immer auf die Fläche des Bruttobaulandes, also inklusive aller verkehrlichen und naturschutzfachlichen Bedarfsflächen (u. A. Kompensationsflächen). In der Regel entspricht das Bruttobauland dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Wie der Abbildung 2 zu entnehmen, wird für die Konzeptvergabe in erster Linie zwischen den Flächen unterschieden, die bei der Eigentümerin bzw. dem Eigentümer verbleiben und jenen, die in den kommunalen Zwischenerwerb durch die BBVG fallen.

Ist auf Grund der Flächengröße des Plangebietes mit dem Neubau von weniger als 20 Wohneinheiten (WE) im mehrgeschossigen Wohnungsbau zu rechnen, so soll eine vereinfachte Form der Konzeptvergabe auf Basis der Kriterien aus der Bewertungsmatrix erfolgen (vgl. Kapitel IV.III).

Ab ca. 20 WE ist für die betreffenden Flächen die vollständige Konzeptvergabe durchzuführen, wie nachfolgend erläutert.

Relevant für die Ermittlung der Wohneinheiten sind alle Wohnbauflächen im Geltungsbereich unabhängig davon, ob diese einen direkten liegenschaftlichen Zusammenhang aufweisen. Eine Vergabe nach Losen (d.h. das Aufteilen der insgesamt zur Verfügung stehenden Flächen in kleinere Flächen) ist möglich und soll möglichst i.S. eines vielfältigen städtebaulichen Gesamtbildes praktiziert werden.

Die Möglichkeit einer reinen vertraglichen Regelung ohne kommunalen Zwischenerwerb greift für **Flächen, die unter 1 ha betragen**. Bei diesen Flächen soll die vollumfängliche Konzeptvergabe – wie im Folgenden dargestellt – nicht angewendet werden, da hier in der Regel nur kleinere Flächen für den mehrgeschossigen Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Hier sollen vielmehr durch gezielte Festsetzungen im Bebauungsplan die Grundzüge einer städtebaulich akzentuierenden, ökologischen und klimagerechten Stadtentwicklung unter Einbeziehung der sozialen Aspekte gewährleistet werden.

Der Ablauf von Grundstücksvergaben für alle Flächen < 1 ha ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

Anwendung der Vergabekriterien sowie Konzeptvergabe bei Flächen < 1 ha

Anwendung der Vergabekriterien sowie Konzeptvergabe für Projekte, mit „analoger Anwendung“ der Bielefelder Baulandstrategie

Städtebaulicher Vertrag: mind. 50% der Bruttobaulandfläche wird nach Bodenrichtwert verkauft, mind. 50 % der Eigenheime auf dieser Fläche nach Vergabekriterien für Ein- und Zweifamilienhäuser (siehe unten)

Städtebaulicher Vertrag: mind. 33% der Wohneinheiten sind mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus herzustellen

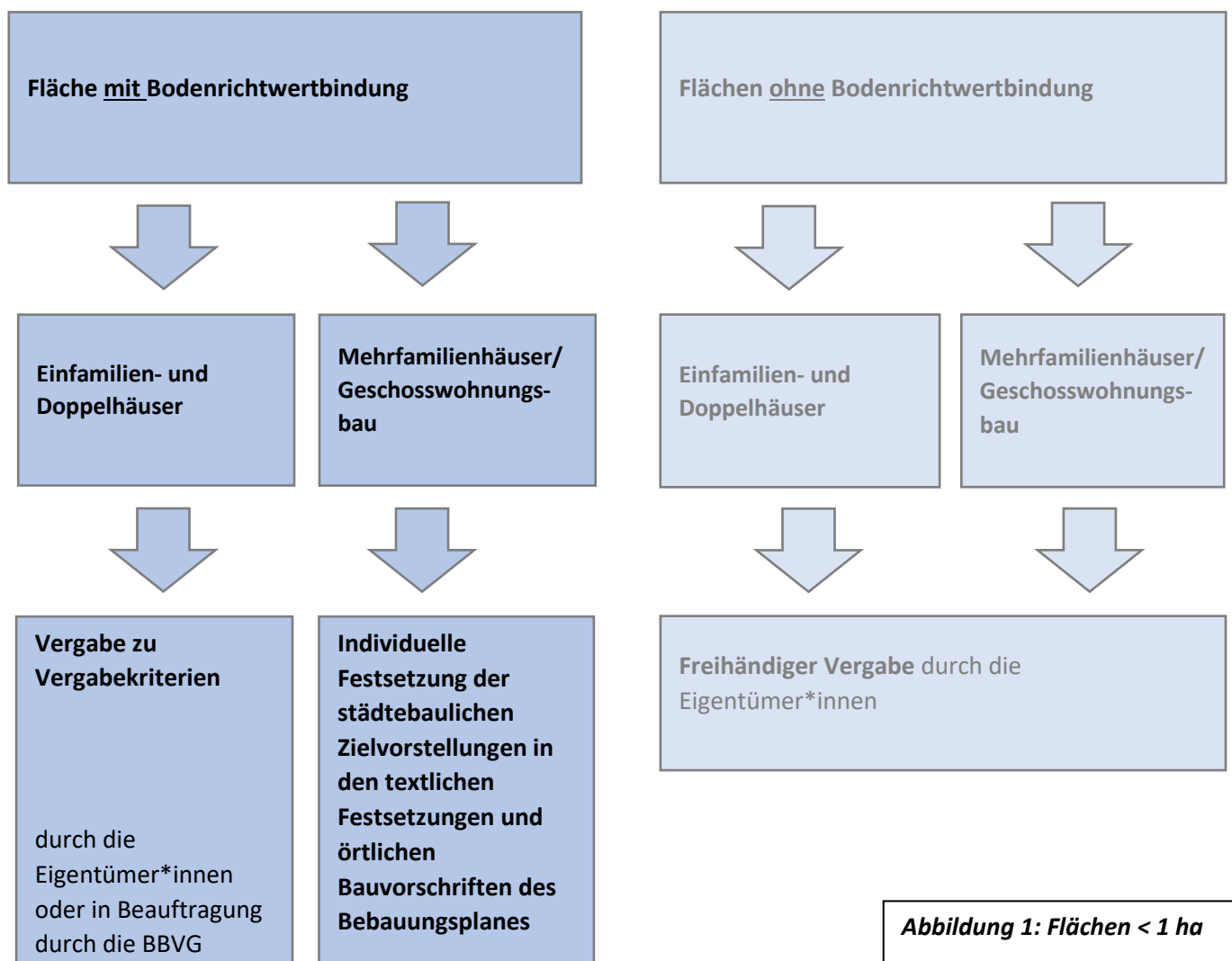


Abbildung 1: Flächen < 1 ha

Quelle: eigene Darstellung

Anwendung der Vergabekriterien sowie Konzeptvergabe bei Flächen > 1 ha

Anwendung der Vergabekriterien sowie Konzeptvergabe für Projekte, mit Anwendung der Bielefelder Baulandstrategie

Mind. 50 % kommunaler Zwischenerwerb (BBVG)

Max. 50% Verbleib den Eigentümer*innen

Rahmenvertrag: mind. 33% der Wohneinheiten sind mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus herzustellen

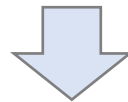
Individueller städtebaulicher Vertrag: mind. 33% der Wohneinheiten sind mit Mitteln des geförderten Wohnungsbaus herzustellen

Einfamilien- und Doppelhäuser

Mehrfamilienhäuser/
Geschosswohnungsbau

Einfamilien- und Doppelhäuser

Mehrfamilienhäuser/
Geschosswohnungsbau



Vergabe zu Vergabekriterien (Anlage IV der BLS)

in Kooperation zwischen BBVG und Bauamt

bis ca. 20 WE (inkl. geförderter WE)

vereinfachte Form der Konzeptvergabe
in Kooperation zwischen BBVG und Bauamt

ab ca. 20 WE (inkl. geförderter WE)

Anwendung der Konzeptvergabe
in Kooperation zwischen BBVG und Bauamt

Freihändige Vergabe durch die Eigentümer*innen

Abbildung 2: Flächen > 1 ha

Quelle: eigene Darstellung

III. Ablauf einer Konzeptvergabe und Exposé

III.I. Ablauf einer Konzeptvergabe

Das städtebauliche Konzept wird nach dem Start eines Bauleitplanverfahrens (B-Plan) i.S. der Bielefelder Baulandstrategie zum Entwurf auf seine Umsetzbarkeit hin geprüft und durch Anregungen der beteiligten Fachämter und Träger öffentlicher Belange, sowie Bürger*innen ggf. ergänzt. Zum Zeitpunkt des **Entwurfsbeschlusses** steht das städtebauliche Konzept mit seinen Zielen und Zwecken und den dazugehörigen textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften weitgehend fest.

Auf den Entwurfsbeschluss folgt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, sowie die Veröffentlichung im Sinne des § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB). Nach der Beteiligung soll dann zwischen der BBVG/ ggf. weiterer Grundstücksentwickelnder und dem Bauamt die Auswahl geeigneter Grundstücke für Mehrfamilien- und Geschosswohnungsbau erfolgen. Mit Benennung der zu erwartenden Wohneinheiten steht auch der weitere Ablauf fest (*vgl. Kapitel II*).

Es ist sowohl möglich, alle verfügbaren Grundstücke an eine Bewerberin oder einen Bewerber zu vergeben, als auch **Baufelder zu identifizieren**, welche dann in einzelnen Losen ausgeschrieben werden sollen. Insbesondere bei großen Neubaugebieten bietet sich die Aufteilung in Lose an, um unterschiedliche Bewerberinnen und Bewerber zu erreichen, um so die Vielfaltigkeit in Städtebau und Architektur zu stärken. Die Entscheidung hierüber fällt die Stadt zusammen mit der BBVG als Grundstückseigentümerin, bzw. mit dem Grundstücksentwickelnden.

Des Weiteren ist fallbezogen für eine spätere Bewertung des Kriterium „Einstiegsrente“ anhand des aktuellen Mietspiegels die avisierte Einstiegsrente durch das für die Wohnungsbauförderung zuständige Fachamt zu ermitteln.

Parallel zur Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ist ein **Exposé** zu erstellen und spätestens direkt anschließend an den Satzungsbeschluss fertigzustellen. Die Abstimmung zum Exposé beinhaltet auch die Festlegung und Feinjustierung der Bewertungskriterien und damit Individualisierung der Matrix (*vgl. Kapitel IV.I*) sowie die Festlegung auf eine anzuwendende Gewichtung einzelner Kategorien (*vgl. Kapitel IV.II*). Der Vorschlag zum inhaltlichen Aufbau eines Exposés sowie eine (nicht abschließende) Liste mit einzureichenden Unterlagen ist dem Punkt III.II dieser Handreichung beigelegt.

Nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes soll zeitnah die **öffentliche Ausschreibung** für die Konzeptvergabe erfolgen. Je nach Größe des Plangebietes ist i.d.R. eine Dauer von 2-3 Monaten als angemessene Zeitspanne zu bewerten.

Es ist vorgesehen, die für eine Konzeptvergabe verfügbaren Grundstücke öffentlich am Markt zu platzieren, um so ein breites Spektrum an potentiellen Bewerberinnen und Bewerbern zu erreichen.

In Anlehnung an die Vergabe von Grundstücken für den Ein-/ Zweifamilienhausbau sollen auch die Grundstücke samt Exposé für den mehrgeschossigen Wohnungsbau über die Internetseite der Stadt Bielefeld und/oder der BBVG verfügbar gemacht werden. Dabei ist es angedacht, sowohl auf eine grundsätzliche Interessenliste (Investorinnen und Investoren, die ihr Interesse an der Umsetzung bekundet haben) zurückzugreifen als auch durch gezielte Pressearbeit oder Inserate auf die Grundstücke aufmerksam zu machen.

Im Zuge der Ausschreibung ist eine Informationsveranstaltung als Kolloquium vorzusehen, um den Bewerbenden Gelegenheit für Rückfragen zu ermöglichen.

Nach Beendigung der Bewerbungsphase ist eine **Vorprüfung** durch eine Bewertungskommission vorgesehen. Diese setzt sich zusammen aus Vertreterinnen und Vertretern der BBVG, des Bauamtes sowie sonstiger im konkreten Fall unmittelbar betroffener Fachämter (z. B. Umweltamt, Amt für Verkehr, Umweltbetrieb, Büro für Sozialplanung etc.). Damit eine zeitnahe Entscheidung möglich ist, ist hierfür ein Zeitraum von ein bis zwei Wochen vorgesehen. Die Bewertungskommission erarbeitet eine Empfehlung zur Vergabe des Grundstückes.

In einer direkt an den Vorprüfzeitraum anschließenden **Sitzung des Entscheidungsgremiums** wird die **Empfehlung** den Mitgliedern vorgestellt und durch dieses bestätigt. Das Entscheidungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

- Bei alleiniger Entwicklung durch die BBVG:
BBVG (2 Stimmen), Baudezernat (1 Stimme) und Bauamt (1 Stimme)
- Bei gemeinschaftlicher Entwicklung durch die BBVG und eines weiteren Grundstücksentwickelnden:
BBVG (1 Stimme), Baudezernat (1 Stimme), Bauamt (1 Stimme) und Grundstücksentwickelnde (1 Stimme)
- Ohne Zwischenerwerb durch die BBVG:
Baudezernat (1 Stimme), Bauamt (1 Stimme) und Grundstücksentwickelnde (1 Stimme)

Die Entscheidungskommission trifft die Entscheidung für die Vergabe durch einfache Wahl (Stimmenanteil: Bauamt und Stab IV je 1 Stimme, BBVG 2 Stimmen). Der BBVG als Grundstückseigentümerin wird mit diesem Stimmenanteil ein **Vetorecht** eingeräumt. (Für den Fall, dass die BBVG gemeinsam mit einem privaten Dritten das Grundstück entwickelt, teilen sich BBVG und Grundstücksentwickelnder die beiden Stimmen; für den Fall, dass ohne Zwischenerwerb durch die BBVG entwickelt wird, bekommt der Grundstücksentwickelnde 1 Stimme).

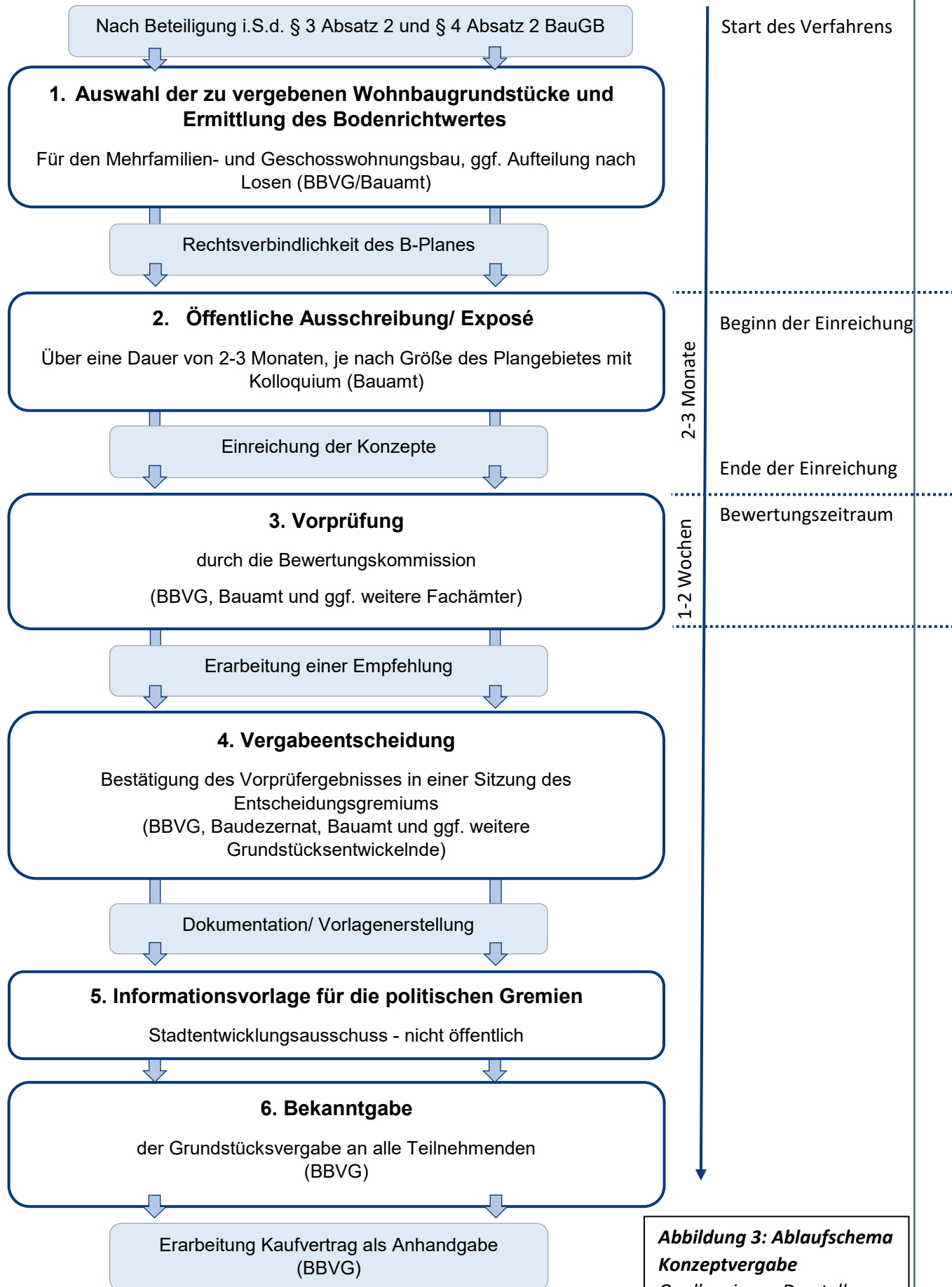
Für den Fall des Stimmgleichgewichts in der Entscheidungskommission wird die Bewertungskommission zur Erläuterung ihrer Bewertung in das Entscheidungsgremium eingeladen. Das Entscheidungsgremium kann unter Darlegung der Gründe eine abweichende Bewertung vornehmen.

Sowohl über die Empfehlung der Bewertungskommission als auch der Empfehlungskommission wird Protokoll geführt. Die Dokumentation wird den politischen Gremien (hier: Stadtentwicklungsausschuss) als **Informationsvorlage** vorgelegt.

Nach Bekanntgabe in den politischen Gremien wird allen Teilnehmenden die Entscheidung über die **Grundstücksvergabe** durch die BBVG bekannt gegeben.

Mit den Bewerbenden, welche durch ihr eingereichtes Konzept überzeugen konnten, erarbeitet dann die BBVG als Grundstückseigentümerin (bzw. Grundstücksentwickelnde, sofern die BBVG keinen Zwischenerwerb getätigt hat) einen **Kaufvertrag als Anhandgabe**. Im zu definierenden Anhandgabezeitraum ist dann durch den Bewerbenden die konzeptionelle Idee soweit zu konkretisieren, dass dieses Konzept baugenehmigungsfähig ist. Die Anhandgabezeit beträgt i.d.R. zwei Jahre und wird vertraglich durch sogenannte Meilensteine konkretisiert.

Ablaufschema Konzeptvergabe für mehrgeschossigen Wohnungsbau im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie



III.II. Exposé

Wie dem vorherigen Kapitel zu entnehmen, ist als Grundlage für die öffentliche Ausschreibung ein Exposé für jedes der zur Verfügung stehenden Grundstücke zu erstellen. Bestandteil dieses Exposés sind neben Lagebeschreibung und formellen Rahmenbedingungen auch die später zur Bewertung heranzuziehende Matrix, dessen Kriterien projektbezogen zu individualisieren sind und für die eine mögliche Gewichtung festzulegen ist. Hierzu erarbeitet das Bauamt einen Vorschlag und stimmt diesen eng mit der BBVG, bzw. dem Grundstücksentwickelnden ab.

Das Exposé soll sich im Groben wie folgt gliedern:

1. **Verfahrensgegenstand** und Zielsetzung der Konzeptvergabe
2. **Standortbeschreibung** der Stadt Bielefeld (Lage, Verkehr, Wirtschaft/ Bildung, Wohnen)
3. **Rahmenbedingungen zum Grundstück** (Lageplan im Maßstab 1:1.000, Grundstücksbeschreibung und Lage im Stadtraum, Planungsrecht, Erläuterung zur Baulandstrategie und Umweltbelangen sowie sonstige städtebauliche Rahmenbedingungen und Hinweise)
4. Zielsetzung der **Konzeptvergabe auf dem Grundstück** (Freitext zur Erläuterung der projektbezogenen Ziele und Kriterien der Konzeptvergabe insbesondere Erläuterung zu den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan, der Darstellung des Erschließungs- und Entwässerungskonzept an welches angeschlossen werden soll und Möglichkeiten für besondere Wohnprojekte)
5. **Verfahrensablauf der Konzeptvergabe** (Angebotsbestandteile, Erläuterungen zum Kaufpreis/ Darlegung der gutachterlichen Wertermittlung, Hinweise zur Teilnahmeberechtigung, Darstellung der Bewertungskriterien/Matrix und Gewichtung, Benennung des Bewertungs- und Entscheidungsgremiums, Rechte und Pflichten zum Kaufvertrag, Zeitplan, Adressen und Kontakte bei der Stadt Bielefeld für Rückfragen)
6. **Formale Anforderungen** und zu erbringende Nachweise
7. **Anlagen**

III.III. Anonymität im Vergabeverfahren

Konzeptvergaben unterliegen formal nicht den Vergabeverfahren, wie z.B. freihändige Vergaben. Dennoch verstehen sie sich als wettbewerblich organisierte Grundstücksgeschäfte und orientieren sich i.d.R. an den Grundsätzen von Planungswettbewerben. Einer der Grundätze ist die Wahrung der Anonymität der Beteiligten.

Um die Anonymität bei der Konzeptvergabe zu wahren, wird das sogenannte „**Zwei-Umschlags-Verfahren**“ angewandt. Darunter ist zu verstehen, dass die Bewerberinnen und Bewerber dem anonymen Konzept (erster Umschlag) alle Eignungsnachweise (*vgl. Kapitel IV*) und die Verfassererklärung in einen zweiten Umschlag verschlossen beifügen. Dieser Umschlag und alle konzeptzugehörigen Unterlagen werden mit einer Tarnnummer versehen und in einem großen Umschlag eingereicht.

So ist während des gesamten Bewertungsvorganges nur das Konzept, nicht aber die Bewerberinnen oder der Bewerber zu bewerten. Nach Abschluss des Bewertungsverfahrens wird dann der zweite Umschlag geöffnet und die Eignungsnachweise geprüft.

IV. Bewertungskriterien

Neben den inhaltlichen Anforderungen werden von den Bewerbenden Aussagen bzw. Unterlagen angefordert, die die Eignung der Bewerberin oder des Bewerbers bestätigen.

Auf Grund des im vorherigen Kapitel erläuterten Grundsatzes der Anonymität werden diese Unterlagen erst nach der Sitzung des Entscheidungsgremiums und damit verfahrensabschließend geöffnet.

Zu den **Eignungsnachweisen** zählen insbesondere:

- Kurze **Unternehmensbeschreibung**: Bei Kooperation mit einem Planungsbüro ist auch von diesem eine Unternehmensbeschreibung vorzulegen.
- Angabe zur Anzahl der **Immobilien** in eigener Verwaltung
- Bei Abgabe eines **Konzeptes in einer Interessengemeinschaft** ist schriftlich darzulegen, wie die Zusammenarbeit gesichert ist
- **Bonitätsauskunft** der Bewerberin bzw. des Bewerbers
- Nachweis über **Berufshaftpflicht** oder Auszug aus dem Berufs- oder Handelsregister
- **Bauvorlageberechtigung** bei Teilnahme einer Entwurfsverfasserin oder eines Entwurfsverfassers
- Mindestens zwei vergleichbare **Referenzen realisierter Objekte**
- **Verfassererklärung** mit Nennung der Tarnnummer

Sollte sich bei der Prüfung der Dokumente herausstellen, dass Unterlagen fehlen oder Nachweise nicht vorgelegt werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Unterlagen nachgefordert werden können oder das Fehlen zum Ausschluss führt und ggf. nachrangige Bewerbende den Zuschlag bekommen.

Der Umfang der einzureichenden Unterlagen für die **Darstellung des Konzeptes** sollte sich i.d.R. an den folgenden Anforderungen orientieren:

- Erläuterungsbericht des Konzeptes auf 5 DIN A 4 Seiten, inkl. Aussagen zu den einzelnen Kategorien/ Kriterien
- Skizzenhafte Beschreibung des städtebaulichen Konzeptes als Lageplan im Maßstab 1:1.000
- Ansichten, Schnitte und Visualisierungen

IV.I. Erläuterung der Kriterien

Bei der Betrachtung des nachfolgenden Kriterienkataloges sind folgende Grundsätze zu beachten:

- Die Kriterien sind projektbezogenen zu individualisieren, zu ergänzen oder zu streichen
- Die Kriterien verstehen sich als Ergänzung zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Politische Entscheidungen zur nachhaltigen Stadtentwicklung (vgl. „*Bielefeld Klimaneutralität 2030*“, Drucksachen-Nr. 7982/2020-2025) sollen fortlaufend in die Kriterien einfließen, ebenso wie die Vorgaben der Richtlinie zu Vergabekriterien im Rahmen der Bielefelder Baulandstrategie aus 2021
- Eine Gewichtung der Kategorien erfolgt projektbezogen, ggf. mit einer Schwerpunktsetzung einer Kategorie

Die eingereichten Konzepte werden unter Wahrung der Anonymität nach Kriterien bewertet. Die einzelnen Kriterien sind dabei in vier Hauptkategorien unterteilt. Eine ggf. gewünschte Gewichtung einzelner Kategorien ist den Bewerbenden bereits im Exposé mitzuteilen.

Kategorie Städtebau und Freiraum

Die grundlegenden Rahmenbedingungen für die Kategorie Städtebau und Freiraum regelt der Bebauungsplan durch seine Festsetzungen (u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen) und örtliche Bauvorschriften (u. a. Fassadenmaterialität und Dachaufbauten). Da das Bauleitplanverfahren i.d.R. als sogenannte Angebotsplanung ausgestaltet ist, sind städtebauliche Qualitäten meist nur unzureichend festsetzbar.

Darüberhinausgehende und dem Projektgebiet zugeschnittene Zielvorgaben für Architektur und Städtebau zeichnen sich durch eine enge Berücksichtigung der Inhalte des Bauleitplanverfahrens, der Örtlichkeit und dem gewollten städtebaulichen Gesamtkonzept des Gebietes aus. Daher wird diese Kategorie projektbezogen am umfangreichsten zu individualisieren sein.

Ein städtebaulich wichtiges Kriterium ist die Entwicklung eines eigenen „genius loci“ – des eigenen Charakters eines Ortes. Dieser kann sich entweder durch die Fortführung der umgebenden Stadtstruktur u. A. in Materialität, Dachneigung, Gebäudehöhe darstellen oder auch durch die Entwicklung einer eigenen neuen Quartierssprache.

Aufgrund der aktuellen politischen Diskussion um klimagerechtes Bauen und Stadtentwicklung wird es erforderlich sein, die Kriterien an jeweils aktuelle politische Beschlüsse anzupassen.

Kategorie Klima, Energie und Nachhaltigkeit

Genau wie die Kriterien der Kategorie Verkehr und Städtebau/ Freiraum sind auch die Belange dieser Kategorie wesentlicher Bestandteil der vorgelagerten Bauleitplanung. Betroffenheiten von Natur und Umwelt werden im Bebauungsplan geprüft und ggf. Maßnahmen/ Festsetzungen erarbeitet. Insbesondere Kriterien, welche die potentielle bauliche Ausnutzung von Grundstücken (GRZ) oder Abstandsflächen zu Schutzgebieten, Waldflächen und Gewässer betreffen, wurden bereits im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Da die Fassung textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan an die abschließende Auflistung des § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) gebunden ist, ergänzen die Kriterien dieser Kategorie textliche Festsetzungen oder örtliche Bauvorschriften, bzw. konkretisieren diese für den Einzelfall. So können z. B. ergänzende Aussagen zum Umfang und Einsatz von Photovoltaik oder die Möglichkeit von einem blauen statt einem grünen Dach (Wasserreservoir) ausformuliert und so entsprechend besonders berücksichtigt werden.

Das Kriterium zum energetischen Standard der Gebäude ist fortlaufend zu aktualisieren und ergibt sich aus den begleitenden Rahmenbedingungen (u. a. Leitlinien „Bielefeld Klimaneutralität 2030“).

Kategorie Verkehr

Wie eingangs beschrieben, liegt der Konzeptvergabe der Bebauungsplan zu Grunde, in welchem u. a. die Belange des örtlichen Verkehrs und der Anbindung des Neubaugebietes an die bestehenden verkehrlichen Netze erläutert und berücksichtigt wurden. Dennoch ergeben sich Kriterien, die im Rahmen der Erschließung/Durchwegung und der Unterbringung von ruhendem Verkehr von Relevanz sein können und die Anforderungen des Umweltverbundes und Mobilitätswende betreffen. Das betrifft u.a. Maßnahmen zur Bündelung des ruhenden Verkehrs (vorzugsweise als Quartiersparkhauses) anstelle der ebenerdigen Anordnung von Stellplätzen bei Projekten in zentraler Stadtlage. Im Zuge der angestrebten Mobilitätswende sollen des Weiteren Angebote wie Car-/ Bikesharing, E-Ladepunkte oder Mietertickets Berücksichtigung finden.

Kategorie Wohnungspolitik

Die Stadt Bielefeld verfolgt eine sozialgerechte Wohnungspolitik. Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen sollen in der Konzeptvergabe Berücksichtigung finden. Durch die Benennung der Kriterien dieser Kategorie sollen Zielvorgaben der Wohnraumförderung umgesetzt und Beschlüsse zum öffentlich-geförderten (Miet-) Wohnungsbau ergänzt werden.

Zum Exposé ist klarzustellen, welcher Wohnungsmix im jeweiligen Los, bzw. im Projektgebiet gewünscht ist. So soll den Bewerbenden transparent aufgezeigt werden, welcher wohnraumpolitische Schwerpunkt gesetzt wird. Die Bewerbenden werden aufgefordert, die von Ihnen kalkulierte Einstiegsrente bei Mietwohnungsbau zu benennen. Zwecks späterer Bewertung der Angaben ist bereits zur Erstellung des Exposés die anzuweisende Rente zu ermitteln und zu nennen, so dass hier im Zuge der Vorprüfung ein Abgleich erfolgen kann.

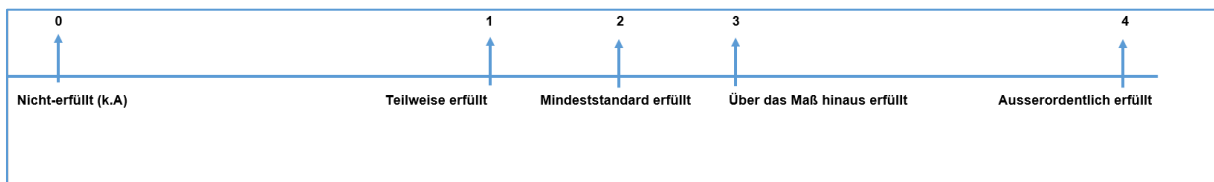
Die vom Rat der Stadt Bielefeld beschlossene Quote für geförderten Wohnungsbau von derzeit 33% ist zwingend umzusetzen.

Hinweis: Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte werden in der Bewertungsmatrix nicht gesondert aufgeführt. Diese begründet sich zum einen dadurch, dass Grundstücke, die für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte geeignet erscheinen im Vorfeld identifiziert werden sollen und nicht dieser Konzeptvergabe unterliegen. Zum anderen ist es gemeinschaftlichen Wohnprojekten freigestellt, sich (auch) an der Konzeptvergabe zu beteiligen, sie dann aber wie andere Bewerber bewertet werden sollen. Weitere Einzelheiten sind in Anlage III des Beschlusses aus dem Herbst 2021 (Drucksachen-Nr. 2122/2020-2025) aufgeführt.

IV.II. Bewertung und Auswertung

Ein Grundsatz der Bielefelder Baulandstrategie ist die Vergabe von kommunalen Grundstücken zum Bodenrichtwert. Im Gegenzug sollen die Konzepte durch besondere städtebauliche oder architektonische Qualität einen Beitrag zur Aufwertung des Stadtraumes beitragen (vgl. Kapitel I.II).

Die Bewertung und Unterscheidung, ob das eingereichte Konzept ein Kriterium erfüllt erfolgt anhand der folgenden Skala:



Es wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass jedes Konzept die Mindestanforderungen erfüllen kann und somit pro Kriterium zwei Punkte erreicht. So soll die Hürde minimiert werden, sich an einer Vergabe zu beteiligen. Sofern alle Kriterien im eingereichten Konzept im Sinne des „Mindeststandards“ berücksichtigt werden, erlangt die Bewerberin bzw. der Bewerber eine 100%ige Erfüllquote.

Sollten sich Aussagen des Bewerbenden innerhalb der Bewerbung widersprechen oder keine Angaben getätigt werden, so wird das Kriterium mit null Punkten – also als „keine Angabe“ bewertet.

Durch die ggf. vom Bewerbenden selbst gewählte Schwerpunktsetzung ist es möglich, dass einzelne Kriterien eine höhere Punktzahl bekommen, da sie durch ein besonderes Konzept herausstechen.

Im Zuge der Konzeptprüfung durch die Bewertungskommission werden so die erreichten Punkte je Kriterium ermittelt und pro Kategorie (Städtebau/Freiraum, Klima/Energie/Nachhaltigkeit, Verkehr und Wohnungspolitik) **prozentual zur Zahl der Kriterien ins Verhältnis gesetzt**. Somit ist die Anzahl der Kriterien in den einzelnen Kategorien unerheblich.

Eine Besonderheit stellt das Kriterium „Einstiegsrente“ dar. Hier werden zum Exposé bereits Zielvorgaben durch die Wohnungsbauförderung/ das Bauamt formuliert – dessen Erfüllen führt zum Erreichen von 4 Punkten. Ein Abweichen nach oben (d.h. höhere Einstiegsrente) um einen im Exposé zu benennenden Prozentsatz führt zu einer Abwertung.

Als Zwischenergebnis entstehen pro Kategorie unterschiedliche Werte.

Im nächsten Schritt kann eine mögliche **Gewichtung** der Werte pro Kategorie vorgenommen werden. Diese Gewichtung ist vor Veröffentlichung der Ausschreibung festzulegen und dem Exposé beizufügen, damit im Rahmen eines transparenten Verfahrens den Bewerbenden die Schwerpunktsetzung bekannt ist.

Durch eine unterschiedliche Gewichtung ist es zusätzlich möglich, einzelnen Kategorien eine höhere Bedeutung zuzuschreiben. Es ist z. B. zu erwarten, dass Belange der Kategorie Verkehr je nach Lage und Größe des Projektgebietes und der umgebenden verkehrlichen Infrastruktur unterschiedlich wichtig für den Erfolg eines Projektes sind.

Die auf Grundlage des eingesetzten Gewichtungsfaktors entstehenden Einzelwerte in jeder Kategorie werden abschließend zu einem Gesamtwert aufsummiert.

Eine **Auswertung der eingereichten Konzepte** erfolgt durch die Bewertungskommission. Jedes Mitglied erhält die anonymisierten Konzepte zur Vorprüfung, die Bewertung erfolgt im Rahmen einer Sitzung.

IV.III. Bewertungsmatrix

Die nachfolgende Bewertungsmatrix versteht sich als Beispielrahmen, da die Kriterien projektbezogen zu individualisieren sind. Einige der dargestellten Kriterien schließen sich gegenseitig aus – hier soll projektbezogen ausgewählt werden können.

Die mit einem * gekennzeichneten Kriterien ergeben sich u. a. aus den Vorgaben des Bebauungsplanes.

Bewertungsmatrix zur Konzeptvergabe "Wohnen XY" im Stadtbezirk XY
[Projektname/ Teilnehmernummer/ Name des Bewerters/In]

Allgemeine Kriterien für die Konzeptvergabe von städtischen Grundstücken für das Segment Mehrfamilien-/ Geschosswohnungsbau (Projektbezogen zu individualisieren)

Städtebau/ Freiraum	Klima/ Energie/ Nachhaltigkeit	Verkehr	Wohnungspolitik
Städtebau/ Architektur	Klimaanpassung	Mobilitätskonzept auf dem Grundstück	Wohnraumförderung
Das städtebauliche Konzept hat Identifikationspotential/bildet eine eigene Adresse	Umsetzung von klimaanpassenden Maßnahmen in der Architektur (z.B. Fassadenbegrünung, Jalousien, Albedo-Effekt berücksichtigen)	[Stadt]lage Das Konzept überzeugt durch einen Verzicht auf ebenerdige Stellplätze, vorzugsweise innerhalb einer Quartiersgarage*/ [Stadt]rand Das Konzept legt Wert auf eine städtebaulich verträgliche Anordnung ebenerdiger Stellplätze	Bei großen Grundstücken: Die Wohnungen ermöglichen eine gemischte Miet-/ und Eigentumsstruktur
Das Konzept fügt sich in den Umgebungsrahmen ein /nimmt Elemente der Umgebung auf/ nutzt vorhandenen Gebäudebestand	Umsetzung von klimaanpassenden Maßnahmen im Städtebau und Freiraumgestaltung (Verschattungsfreiheit, Südorientierung der Dächer*)	Fuß- Radwegeverbindungen führen über das Grundstück/ binden an das Quartier an	Der Entwurf berücksichtigt serielles Bauen mit dem Ziel einer hohen Wohnqualität zu reduzierten Baukosten
Der Städtebau zeichnet sich durch eine flächensparende Bauweise aus (GRZ II wird eingehalten, Aussage zum "Stapeln")	Flachdach: Die Gebäude sind mit einem begrünten Dach oder blauen Dach, sowie einer aufgeständerten Solaranlage bedeckt	Die Gebäude haben ausreichend Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, sowie Lademöglichkeiten für E-Bikes / es gibt zugewiesene Plätze im Quartiersparkhaus	
Die verwendeten Materialien (u.a. Fassaden und Dächer) weisen eine gewisse Wertigkeit und Vielfältigkeit auf	Geneigte Dächer: Geneigte Dächer sind PV-optimiert ausgerichtet und mit PV ausgestattet		Wohnungsangebot/ Vielfalt
	Zum Bau der Gebäude werden (zertifizierte) Elemente im Sinne des Baustoffrecyclings verwendet/ bauökologisch zertifizierte Elemente; die graue Energie ist gering	Mobilitätsangebote	Die Gebäude bieten einen breiten Nutzungsfächer (1-, 2-, 3-, 4+ Zimmerwohnungen - Variationen/ nach Vorgabe, Optional: Flexibilität der Grundrisse, vertikale Gliederung)
Freiraumgestaltung	Größere Grundstücke: Durch geschickte Gebäudeanordnung ist durch die Frischluftdurchlässigkeit sichergestellt	Angebote Carsharing/ Ladesäulen/ Mieterticket (soweit noch kein MoBiel-Hub S/M/L/XL in fußläufiger Entfernung besteht)	Kalkulierte Einstiegsrente: _____ € [anvisierte Einstiegsrente durch die Wohnungsbauförderung]
Die Grün- und Freiflächen weisen Aufenthaltsqualität auf, genügen den Ansprüchen an eine klimaangepasste/ökologisch orientierte Gestaltung und tragen zur Verbesserung des Wohnumfeldes bei	Kleine Grundstücke: Das Gebäude ist durch geeignete Maßnahmen auf Starkregenereignisse vorbereitet (z.B. erhöhte Eingangsschwelle, Beachtung der Topografie)		
Vorgartenflächen und Einfriedungen sind ökologisch gestaltet und wirken integrativ	Größere Grundstücke: Berücksichtigung des Schwammstadtprinzips auf dem Grundstück über die Plan-Festsetzungen hinaus		
Die Versorgungseinrichtungen (Müll, Wärmepumpen) sind Bestandteil des Freiraumkonzeptes und in jenes integriert			
	Energieversorgung und Energiestandard		
	Der Entwurf überzeugt durch ein innovatives/ zeitgemäßes Konzept zur Energieversorgung (u.A. KfW 40- Standard)*		
	Wünschenswerte Synergien zwischen E-Mobilität, Energieversorgung und Stromerzeugung im Quartier werden geschaffen		

Die mit * gekennzeichneten Kriterien ergeben sich tlw. aus den Vorgaben des Bebauungsplanes

Bewertung ohne Gewichtung

Erreichte Punkte

Mindeststandard [Anzahl der Kriterien * 2 Pkt]

Zwischenwert [Erreichte Punkte/ Mindeststandard]

Entspricht in %

Erreichte Punkte

Mindeststandard [Anzahl Kriterien * 2 Pkt]

Zwischenwert [Erreichte Punkte/ Mindeststandard]

Entspricht in %

Erreichte Punkte

Mindeststandard [Anzahl Kriterien * 2 Pkt]

Zwischenwert [Erreichte Punkte/ Mindeststandard]

Entspricht in %

Erreichte Punkte

Mindeststandard [Anzahl Kriterien Nr. 1-3*2 Pkt + Kriterium 4 * 4 Pkt]

Zwischenwert [Erreichte Punkte/ Mindeststandard]

Entspricht in %

Bewertung mit Gewichtung

Zwischenwert

Gewichtung der Kategorie im Gesamtkonzept (Faktor)

Endwert der Kategorie

Zwischenwert

Gewichtung der Kategorie im Gesamtkonzept (Faktor)

Endwert der Kategorie

Zwischenwert

Gewichtung der Kategorie im Gesamtkonzept (Faktor)

Endwert der Kategorie

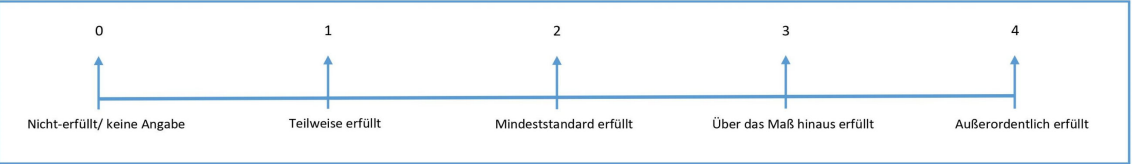
Zwischenwert

Gewichtung der Kategorie im Gesamtkonzept (Faktor)

Endwert der Kategorie

Gesamtwert (alle vier Kategorien)

Hinweise Skala der Punktebewertung der Kriterien und Gewichtung



Hinweis zur Gewichtung:
Wenn eine gleichrangige Gewichtung aller vier Kategorien gewollt ist, bedarf es einer unterschiedlich starken Gewichtung der Punkte. Daher ist dann projektbezogen ein Faktor (X) zu wählen, welcher mit dem Zwischenwert multipliziert wird, um eine Gleichrangigkeit zu erreichen.

Notizen