

Gemeinde Dogern

Konzeptvergabe für Mehrfamilienhaus-Grundstücke

Baugebiet „Obere Hatteläcker II“



A. Verfahren Konzeptvergabe

1. Ausloberin

Ausloberin ist Gemeinde Dogern
Rathausweg 1
79804 Dogern
www.dogern.de

vertreten durch Bürgermeister Fabian Prause

Ansprechpartner: Rechnungsamt/Liegenschaften
Stefan Schlachter, T. 07751 831828
E-Mail: sschlachter@dogern.de

Hauptamt/Bauleitplanung
Markus Böhler, T. 07751 831822
E-Mail: mboehler@dogern.de

2. Einleitung

Dogern liegt im Landkreis Waldshut. Die etwa 2.311 bewohnerstarke Gemeinde ist überwiegend geprägt von Einfamilienhäusern. Einige wenige Ausnahmen in Form von alten Hofstrukturen sind im Ortskern zu finden. Dieser befindet sich in etwa 1 km Luftlinie zum Plangebiet entfernt. Das Gebiet „Obere Hatteläcker II“ grenzt an das Neubaugebiet „Obere Hatteläcker“, welches ausschließlich durch freistehende Einfamilienhäuser definiert wird.

Eine wohnbauliche Erweiterung in Dogern ist seit längerem vorgesehen. Alle bisherigen Flächenpotenziale zur Schaffung von Wohnraum sind ausgenutzt, es existieren lediglich einige wenige Baulücken, die sich in Privatbesitz befinden.

Um dem gesteigerten Bedarf an Wohnraum nachzukommen, ist im Plangebiet, das im kommunalen Eigentum ist, die Bebauung mit Einfamilienhäusern aber auch Doppel- Reihen und Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

3. Informationen zum Verfahren

Die Vergabe Bauplätze für Reihen- und Mehrfamilienhäusern im Baugebiet „Obere Hatteläcker II“ erfolgt über eine preisgebundene Konzeptvergabe. Dies bedeutet, dass die Grundstücke zu Festpreisen vergeben werden und für das Konzept inhaltliche Kriterien (Vergabekriterien) mit Gewichtung festgelegt werden. Die Kriterien betreffen die Bereiche Erfahrung des Bewerbers, Wohnungspolitik, Maßnahmen zur Strom- und Wärmeeffizienz, Maßnahmen zur nachhaltigen Wohnraumentwicklung sowie Soziale Kriterien.

Die Konzeptausschreibung richtet sich an Bauträger und Investoren, Wohnungsbaugesellschaften, Baugenossenschaften, privatwirtschaftlich orientierte Unternehmen usw. in Verbindung mit Architekten, Fachplanern und Fachingenieuren.

Grundsätzlich besteht zwischen den geforderten Kriterien ein Spannungsfeld, z.B. zwischen bezahlbarem Wohnraum und den energetischen Komponenten sowie insgesamt durch die gestiegenen Kosten. Im Rahmen der Konzeptvergabe besteht die Aufgabe darin, diese Spannungsfelder in einem vertretbaren Maße zu lösen.

Die Bewerbungsunterlagen werden nach den Vergabekriterien nach Punkten bewertet und in eine erste Reihenfolge gebracht. In einem zweiten Schritt werden die Entwürfe in einer nichtöffentlichen Sitzung in einer Jury besprochen und in eine finale Rangfolge gebracht. Der Gemeinderat entscheidet final über die Vergabe der Flächen nach Vorschlag der Jury.

4. Einteilung der Flächen mit Größen

Reihenhäuser:

Fläche Nr. 1	ca. 782 m ²
Fläche Nr. 2	ca. 906 m ²
Fläche Nr. 3	ca. 883 m ²
Fläche Nr. 4	ca. 718 m ²
Fläche Nr. 5	ca. 2.272 m ² (diese Fläche sieht den Bau von zwei Reihenhäusern mit privater Erschließungsstraße vor)

Mehrfamilienhäuser:

Quartier Nr. 1	ca. 2.667 m ² (dieses Quartier sieht den Bau von drei Mehrfamilienhäusern vor)
Quartier Nr. 2	ca. 2.260 m ² (dieses Quartier sieht den Bau von zwei Mehrfamilienhäusern sowie eines Reihenhauses vor)

6. Einzureichende Unterlagen

Reihenhausgrundstücke:

- Vorstellung des Investors mit Referenzliste,
- Beschreibung des Vorhabens (z. B. durch Vorlage von Plänen, Ansichten, Baubeschreibungen)

zusätzlich:

Lageplan

Städtebauliches Konzept mit Darstellung der Einbindung der Gebäude in die Umgebung mit Angaben zu Erschließung, zu Platz- und Verkehrsflächen, zu Zu- und Abfahrten und zur Grünstruktur. Der Lageplan ist zu norden.

Maßstab 1:500

Grundrisse

Alle Grundrisse mit Darstellung der funktionalen Zusammenhänge und Bezeichnung der jeweiligen Räume inklusive Flächenangabe.

Grundrisse mit Darstellung der angrenzenden Außenanlagen.

Maßstab 1:200

Schnitte

Schnitte zum Verständnis der Arbeit mit Angabe der Geschosshöhen und des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs.

Maßstab 1:200

Ansichten

Alle Ansichten der Gebäude.

Maßstab 1:200

- Angabe, auf welches oder welche Grundstücke im Baugebiet sich die Bewerbung bezieht (mit Nennung von Prioritäten)
- Darstellung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und nachhaltigen Wohnraumentwicklung.

Mehrfamilienhausgrundstücke:

- Vorstellung des Investors mit Referenzliste,
- Textliche Beschreibung des Vorhabens/der Konzeptidee

zusätzlich:

Lageplan

Städtebauliches Konzept mit Darstellung der Einbindung der Gebäude in die Umgebung mit Angaben zu Erschließung, zu Platz- und Verkehrsflächen, zu Zu- und Abfahrten und zur Grünstruktur. Der Lageplan ist zu norden.

Maßstab 1:500

Grundrisse

Aussagefähige Grundrisse für alle Wohntypologien als Mustergrundrisse inklusive Flächenangaben.

Grundrisse mit Darstellung der angrenzenden Außenanlagen.

Maßstab 1:200

Schnitte

Schnitte zum Verständnis der Arbeit mit Angabe der Geschosshöhen und des vorhandenen und geplanten Geländeverlaufs.

Maßstab 1:200

Ansichten

Alle Ansichten der Gebäude.

Maßstab 1:200

Erläuterungen

Leitgedanken zum Entwurfskonzept der beiden Gebäude in kompakter, schriftlicher, idealerweise auch in skizzenhafter Form (max. 2 Seiten DIN A4), gewünscht sind Angaben zur Konstruktion und zu Materialien.

Renderings und fotorealistische Darstellungen sind nicht gewünscht und werden bei der Jurysitzung abgedeckt.

- Angabe, auf welches oder welche Grundstücke im Baugebiet sich die Bewerbung bezieht (mit Nennung von Prioritäten)
- Darstellung von Maßnahmen zur Energieeinsparung und nachhaltigen Wohnraumentwicklung.

Sämtliche Unterlagen sind bis zum 31.01.2024 bei der Gemeinde Dogern, Rathausweg 1, 79804 Dogern, abzugeben. Die oben aufgelisteten Unterlagen sind in zweifacher Papierausfertigung und digital auf einem USB-Stick Präsentationspläne im Format PDF (Originalgröße) einzureichen.

Für die Einhaltung der Bewerbungsfrist ist der Eingangsstempel der Gemeinde Dogern auf der Bewerbung ausschlaggebend. Formlose oder mündliche Bewerbungen werden nicht berücksichtigt.

Es sind sowohl Bewerbungen für einzelne Flächen/Quartiere als auch für mehrere Flächen/Quartiere möglich. Aus den Bewerbungsunterlagen muss eine Wertung für jedes einzelne Quartier, auch bei einer Mehrfachbewerbung, möglich sein, damit eine Auswertung auch einzelner Flächen/Quartiere möglich ist. Die Bewertung erfolgt auch bei Mehrfachbewerbungen bezogen auf die einzelnen überplanten Flächen/Quartiere. Der Zuschlag kann sowohl für nur ein(e) Fläche/Quartier als auch für mehrere Flächen/Quartiere erfolgen.