

Konzept und Kennziffern

Im Rahmen einer Entwurfslösung werden überzeugende Konzepte gesucht, die den gestellten Anforderungen im besonderen Maße nachkommen und gerecht werden. Die Auslobende erwartet ein schlüssiges Nutzungs- und Bebauungskonzept für die Beantwortung der Ausschreibungsziele.

Das Gebot muss Aussagen treffen zum:

1. Nutzungskonzept
 - a. Aussagen zur Nutzergruppe
 - b. Aussagen zum vorgesehenen Betriebskonzept und zum möglichen Betreiber
 - c. standortgerechte Qualität der Nutzungsstruktur
 - d. Anzahl an Wohnungen die nach dem Landesprogramm „Wohnungsbau Sozial“ gefördert werden (1./2. Förderweg)
 - e. Funktionsweise und Qualität der gemeinschaftlich genutzten Räume
 - f. gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (objekt- und quartiersbezogen)
2. Städtebauliches Gesamtkonzept
 - a. Ablesbarkeit der städtebaulichen Idee
 - b. Einfügung in den Maßstab der Umgebung
 - c. Einbindung in die infrastrukturelle Situation
3. Architektonisches Konzept/Gestaltung/Grundriss
 - a. Entwicklung einer klaren Architektursprache
 - b. Berücksichtigung der Örtlichkeit
 - c. Ablesbarkeit der Nutzungsstruktur
 - d. Funktionsweise und Qualität der Grundrisse bezogen auf die Nutzung
 - e. Barrierefreiheit
 - f. Anzahl barrierefreier und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen nach DIN 18040-2
 - g. Wirtschaftlichkeit und Qualität der Erschließungsbereiche
 - h. Qualität der einzelnen Funktionsbereiche
 - i. Qualität der technischen und funktionalen Ausstattung
4. Freiraumkonzept
 - a. Aufenthaltsqualität und Gestaltung der Übergänge zwischen Gebäude und öffentlichen Bereichen
 - b. Aufenthaltsqualität und Gestaltung nichtöffentlich zugänglicher Bereiche
 - c. Wegebeziehungen, Bezug zur Freiraumplanung zur Aufwertung des Scharler Landgangs,
5. Verkehrskonzept, Konzept zur Erschließung
 - a. Anbindung an die öffentliche Erschließung
 - b. Konzept zum ruhenden Verkehr
 - c. Konzept zur Regelung des Zulieferverkehrs, der Organisation von Hol- und Bringdiensten, Servicefahrten, Anfahrts- und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge und Entsorgungsfahrzeuge
6. Energetisches und ökologisches Konzept
 - a. energetischer Standard höher als Kfw-Effizienzhaus 70
 - b. Darstellung von baulichen und konzeptionellen Maßnahmen zur Absenkung des Energiebedarfs

- c. Nutzung der Gebäudehülle zur Integration von Photovoltaik
 - d. Einsatz recyclingfähiger Baustoffe oder Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen
 - e. Begrünung von Dach- und oder Fassadenteilen
 - f. Maßnahmen zur Regenwassernutzung
7. Referenzen, Finanzierung
 - a. Liste mit Referenzprojekten
 - b. Bonitätsbescheinigung der finanzierenden Bank
 - c. Finanzierungskonzept und Nachweis von Eigenmitteln
 8. Zeitplan, Umsetzung
 - a. kurzfristige Bauantragstellung
 - b. Zeitraum des Baubeginns nach Erteilung der Baugenehmigung
 - c. spätester Zeitpunkt der Fertigstellung der Bebauung (Nutzungsbeginn)

Einzureichende Unterlagen

Es werden erwartet:

1. Kurzer Erläuterungstext mit klaren Aussagen zu den vorgenannten Kriterien und Darstellung von Kennziffern
2. Zum Grundstück
 - a. Lageplan 1:1000
 - b. Darstellung der Gebäudetypologie und der Nutzung
 - c. Verkehrs- und Erschließungskonzept
 - d. Freiraumkonzept
3. Zum Gebäude
 - a. Grundrisse M 1:200 / 1:100
 - b. Ansichten (aller Fassadenseiten),
 - c. Schnitte (mindestens 1 x Nord-Süd und 1 x Ost-West),
 - d. Erschließungskonzept, interne Erschließung
4. Eine Erklärung zur beabsichtigten Umsetzung, diese soll mindestens folgende Angaben enthalten:
 - a. Zeitraum der Bauantragstellung nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages
 - b. Zeitraum des Baubeginns nach Erteilung der Baugenehmigung
 - c. spätester Zeitpunkt der Fertigstellung der Bebauung (Nutzungsbeginn)
5. Darstellung von Referenzprojekten mit der Anzahl realisierter, inhaltlich vergleichbarer Projekte
6. Bonitätsbescheinigung der finanzierenden Bank mit folgenden Angaben zu:
 - a. Dauer der Geschäftsverbindung
 - b. Allgemeine Beurteilung
 - c. Kreditbeurteilung
7. Finanzierungskonzept und Nachweis von Eigenmitteln
8. 3D-Ansichten (optional, keine Modelle)

Dabei sind die zu erbringenden Leistungen jeweils 2-fach in Papier sowie auch in digitaler Form zu übergeben.

Format A1 und Abzug A3

Bewertungsmatrix

Bindungen und Kriterien				
		Wichtung	Pkt.	Punkte gesamt
1.	Nutzungskonzept		max.	78
	a. Nutzergruppe	8	3	24
	b. schlüssiges Betriebskonzept und erfahrener Betreiber	6	3	18
	c. Standortgerechte Qualität der Nutzungsstruktur	4	3	12
	d. Anzahl an Wohnungen die mit dem Landesprogramm „Wohnungsbau Sozial“ gefördert werden	4	3	12
	e. Funktionsweise und Qualität der gemeinschaftlich genutzten Räume	2	3	6
	f. gemeinschaftsfördernde Maßnahmen (objekt- und quartiersbezogen)	2	3	6
2.	Städtebauliches Gesamtkonzept		max.	48
	a. Ablesbarkeit der städtebaulichen Idee	8	3	24
	b. Einfügung in den Maßstab der Umgebung	6	3	18
	c. Einbindung in die Infrastrukturelle Situation	2	3	6
3.	Architektonisches Konzept/Gestaltung/Grundriss		max.	90
	a. Entwicklung einer klaren Architektursprache	8	3	24
	b. Berücksichtigung der Örtlichkeit	6	3	18
	c. Funktionsweise und Qualität der Grundrisse bezogen auf die Nutzung	4	3	12
	d. Barrierefreiheit	8	3	24
	e. Anzahl barrierefreier und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbarer Wohnungen nach DIN 18040-2	4	3	12
4.	Freiraumkonzept		max.	48
	a. Aufenthaltsqualität und Gestaltung der Übergänge zwischen Gebäude und öffentlichen Bereichen	6	3	18
	b. Aufenthaltsqualität und Gestaltung nichtöffentlich zugänglicher Bereiche	4	3	12
	c. Wegebeziehung, Bezug zur Freiraumplanung zur Aufwertung des Scharmler Landgangs	6	3	18
5.	Verkehrskonzept, Konzept zur Erschließung		max.	30
	a. Anbindung an die öffentliche Erschließung	4	3	12
	b. Konzept zum ruhenden Verkehr	4	3	12
	c. Konzept zur Regelung des Zulieferverkehrs, der Organisation von Hol- und Bringdiensten, Servicefahrten, Anfahrts- und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge und Entsorgungsfahrzeuge	2	3	6
6.	Energetisches und ökologisches Konzept		max.	72
	a. Standard höher als KfW-Effizienzhaus 70	6	3	18
	b. Darstellung von baulichen und konzeptionellen	4	3	12

Maßnahmen zur Absenkung des Energiebedarfs				
	c. Nutzung der Gebäudehülle zur Integration von Photovoltaik	4	3	12
	d. Einsatz recyclingfähiger Baustoffe oder Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen	2	3	6
	e. Begrünung von Dach- und Fassadenteilen	4	3	12
	f. Maßnahmen zur Regenwassernutzung	4	3	12
7.	Referenzen, Finanzierung,		max.	42
	a. Anzahl realisierter, inhaltlich vergleichbarer Projekte	4	3	12
	b. Bonitätsbescheinigung	4	3	12
	c. Finanzierungskonzept und Nachweis von Eigenmitteln	6	3	18
8.	Zeitplan, Umsetzung		max.	24
	a. kurzfristige Bauantragstellung	4	3	12
	b. Zeitraum des Baubeginns nach Erteilung der Baugenehmigung	2	3	6
	c. Spätester Zeitpunkt der Fertigstellung der Bebauung (Nutzungsbeginn)	2	3	6
	Summe:			432

Für die Wertungskriterien wird die Hanse- und Universitätsstadt Rostock auf einer vierstufigen Skala von 0 bis 3 Punkten die einzelnen Kriterien wie folgt bewerten.

0 Punkte - nicht bzw. ungenügend erfüllt

1 Punkt - ausreichend erfüllt

2 Punkte - gut erfüllt

3 Punkte - besonders gut erfüllt

Die Wichtung der einzelnen Kriterien erfolgt mit

2 – gering

4 – mittel

6 – hoch

8 – sehr hoch.

Die erzielte Wertung wird mit der entsprechenden Gewichtung der einzelnen Kriterien multipliziert. Aus der in den jeweiligen Bereichen erzielten Punktzahl wird die Gesamtpunktzahl durch Addition ermittelt. Erreichen Angebote bei einem der oben genannten Hauptkriterien (Punkte 1. – 6.) sowie beim Nachweis der Eigenmittel (Pkt. 7. c.) keinen Wertungspunkt, kann das betreffende Angebot ausgeschlossen werden.

Der Bieter mit der höchsten Punktzahl wird den hierüber zu entscheidenden Gremien der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zur Zuschlagserteilung empfohlen.