



# Stadt Würth am Rhein

**Konzeptvergabe Abtswald Teil C**

Sitzung Bauausschuss 23. Juni 2021



# Konzeptvergabe Abtswald Teil C in Wörth am Rhein

1\_Vorstellung Projektbeteiligte und betreuendes Büro

2\_Plangebiet Abtswald Teil C

3\_Projektgenese

4\_Konzeptvergabe

5\_Aufgabenstellung

6\_Jury

1\_Vorstellung

Projektbeteiligte und betreuendes Büro

# Konzeptvergabe Abtswald Teil C in Wörth am Rhein



## Projektbeteiligte:

- Stadtverwaltung Wörth
- Architekturbüro Becker
- Arbeitsgruppe

# 2\_Plangebiet Abtswald Teil C

# Konzeptvergabe Abtswald Teil C in Wörth am Rhein



2\_  
PLANGEBIET



Luftbild von Northwest  
Quelle: Stadt Wörth

25. Mai 2021

# 3\_Projektgenese



### Projektgenese:

Baulandentwicklung durch Bebauungsplan Abtswald Teil C

Städtische Grundstücke stehen zum Verkauf

Bisheriges Vergabeverfahren wurde aufgehoben

Beschluss Stadtrat zur Konzeptvergabe (19.5.2020)

Förderung durch das Land Rheinland-Pfalz

# 4\_Konzeptvergabe



Konzeptvergabe:

Vergabe nicht nach Höchstpreis sondern besten Konzept

Ziel und Zweck

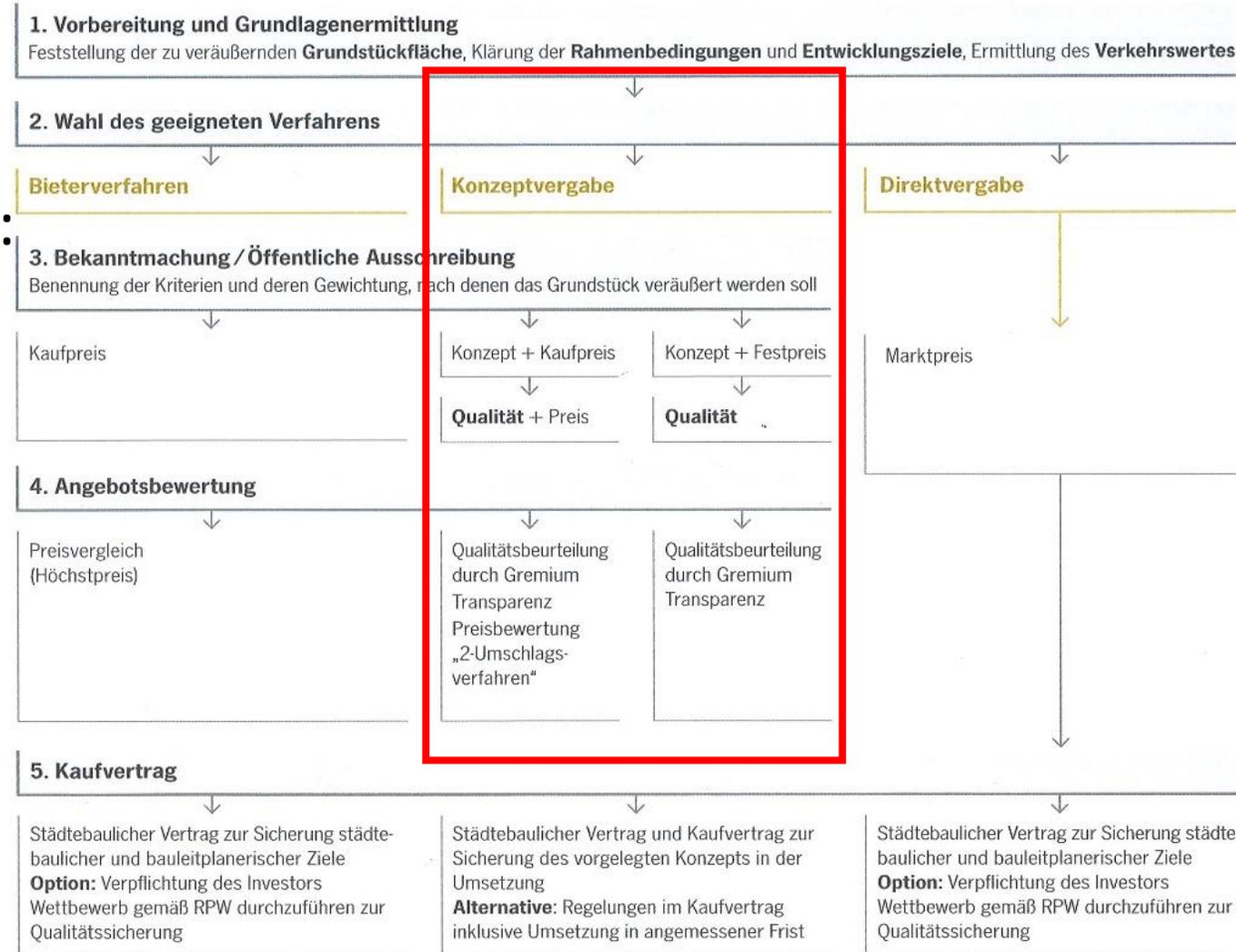
- Verfahren transparent für alle Beteiligte
- Qualität durch Aufgabensteller gefordert
- Konzepte werden visualisiert
- Akzeptanzfördernd
- Kaufpreisgestaltung möglich

# Konzeptvergabe Abtswald Teil C in Wörth am Rhein

## Übersicht kommunaler Grundstücksveräußerungen

### 4\_KONZEPT-VERGABE

Zwei Arten zu Konzept und Preis:



# Konzeptvergabe Abtswald Teil C in Wörth am Rhein

## 4\_KONZEPT-VERGABE

### Verfahrensverlauf – Konzeptvergabe



Konzeptvergabe Wörth | Bauausschuss | Optimierung der Planung

# 5\_Aufgabenstellung

# Konzeptvergabe Abtswald Teil C in Wörth am Rhein



## 5\_ Aufgabe

### 5.1\_ Qualität im Städtebau

#### 5.1\_ Städtebau

### 5.2\_ Qualität durch soziale Aspekte

#### 5.2\_ Soziales Mobilität

### 5.3\_ Qualität durch Klimafreundlichkeit

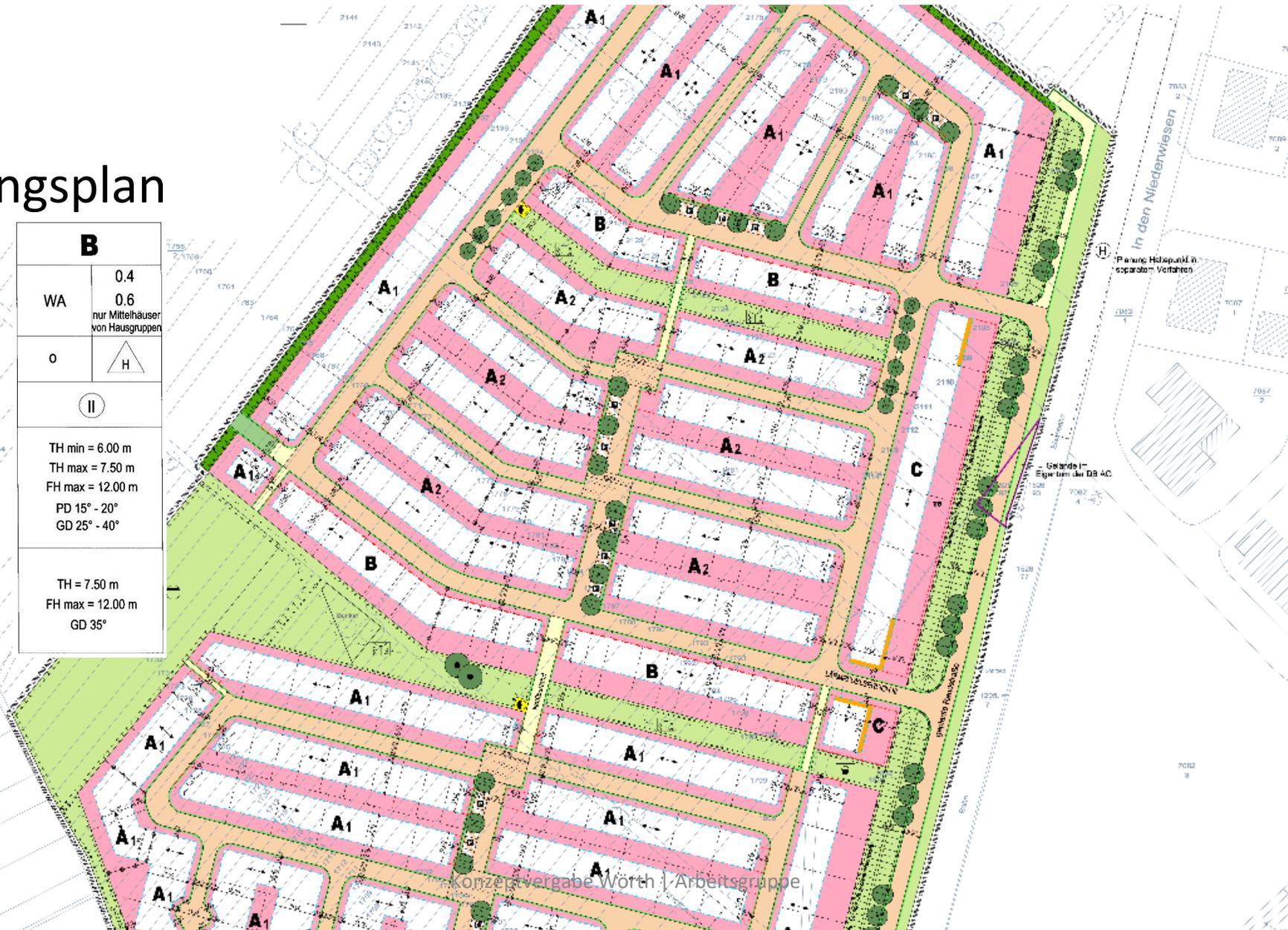
#### 5.3\_ Ökologie

# Konzeptvergabe Abtswald Teil C in Wörth am Rhein

## 5\_ Aufgabe

### Bebauungsplan

Teilbereich		<b>B</b>	
Art der Nutzung	GRZ	WA	0.4 0.6 nur Mittelhäuser von Hausgruppen
Bauweise	zulässige Hausformen	O	
Zahl der Vollgeschosse		II	
Festsetzungen für Einzelhäuser und bei gegenseitiger Baulast:		TH min = 6.00 m TH max = 7.50 m FH max = 12.00 m PD 15° - 20° GD 25° - 40°	
Festsetzungen für Doppelhäuser und Hausgruppen ohne gegenseitige Baulast:		TH = 7.50 m FH max = 12.00 m GD 35°	
zulässige Dachneigung			
minimale Traufhöhe			
maximale Traufhöhe			
maximale Firsthöhe			
zulässige Dachneigung			
Festsetzungen für Doppelhäuser und Hausgruppen ohne gegenseitige Baulast:			
Traufhöhe			
maximale Firsthöhe			
Dachneigung			



## 5.1\_ Städtebau

# Konzeptvergabe Abtswald Teil C in Wörth am Rhein

## 5\_ Aufgabe

### 2.1 Städtebau

### 5.1\_ Städtebau

Relevante Festsetzungen:	Abweichungswunsch:
Vollgeschosse II	OK
Dachform (GD geneigte Dächer)	OK
Traufhöhe (TH min 6,00m – 7,50m)	OK
Firsthöhe (FH max 12,00m)	OK
GRZ (0,4; 0,6 Mittelhäuser Hausgruppen)	OK
Tiefe Baufenster (nach Plan 13m)	Größere Tiefe erlaubt (Baufenster 16m)
Baulinie straßenbegleitend	Bauline wird zu Baugrenze
Zulässige Hausformen (Hausgruppen)	Hausgruppen zulässig, MFH zulässig
Offene Bauweise	Offene und abweichende Bauweise
Länge Hausgruppen (36m)	Hausgruppen bis 50m
Grundstücksbreite (min. 7m, Endhäuser 10m)	Grundstücksbreite min. 6m
Stellplätze (oberirdisch)	Tiefgarage zulässig
Stellplatzschlüssel LBauO	Stellplatzschlüssel festzulegen
Höchstzahl Wohneinheiten pro Grundstück	Keine Höchstzahl vorgegeben

## 2.2 Soziales

- Anteil sozial geförderter Wohnungsbau von mindestens 1/3 der gesamten angebotenen Wohnungen.
- Barrierefreiheit nach LBauO.
- Gute Durchmischung des Wohnangebotes über eine breite Vielfalt an Wohnungsgrößen. Insbesondere fehlen 2-3-Zimmer Wohnungen.

### 2.3 Ökologisches

- Entsprechend den Beschlüssen des Stadtrates werden die Gebäude nach dem Passivhausstandard errichtet werden. Diese Beschlüsse umfassen auch Regelungen zu PV-/Solaranlagen und fossiler Energie
- Nach dem Klimaschutzkonzept der Stadt Wörth werden Begrünungsmaßnahmen erwartet. Mindestens eine Fassadenseite (Süden) soll begrünt werden.
- Flachdächer auf Nebengebäuden wie Garagen werden begrünt.



### Matrix Bewertungskriterien

#### 5.1 Städtebauliche Aspekte

#### 5.2 Soziale Aspekte

#### 5.3 Ökologische Aspekte

# Konzeptvergabe Abtswald Teil C in Wörth am Rhein

## **Bewertungsmatrix (Gewichtung)**

### **Städtebau und architektonische Gestaltung 50%**

- Städtebauliche Gliederung , Freiraumgestaltung, Aufenthaltsqualität
- Architektonische Aussage, Wohnangebot und Grundrissgestaltung

### **Soziales 25%**

- Anteil geförderter Wohnungen > 33%
- Barrierefreiheit über LBauO hinausgehend
- Breites Angebot an unterschiedlichen Wohnungstypen und Wohnungsgrößen

### **Ökologisches 25%**

- Freiraum- und Objektgestaltung unter ökologischen Gesichtspunkten
- Nachhaltige Mobilitätskonzepte
- Alternative Energiekonzepte zur Verringerung des CO<sup>2</sup> Fußabdruckes

6\_Jury

# Konzeptvergabe Abtswald Teil C in Wörth am Rhein

## **Jurymitglieder:**

### **Vertreter von Seiten des Verkäufers (stimmberechtigt):**

- Herr Dr. Dennis Nitsche, Bürgermeister
- Herr Rolf Hammel, 1. Beigeordneter
- Herr Dr. Thomas Krämer, Beigeordneter
- Herr Helmut Wesper, Ortsvorsteher
- NN, Vertreter Fraktionen

### **Fachlich erfahrene externe Berater (stimmberechtigt):**

- Frau Edda Kurz, Architektin, Mainz
- Frau Prof. Susanne Edinger, SRH (ehem. Stiftung Rehabilitation Heidelberg) Heidelberg
- Frau Petra Pfeiffer, Geschäftsführerin Wohnbau Wörth
- NN
- NN

### **Berater ohne Stimmrecht:**

- Herr Andreas Scherzer, Ltr. Stabsstelle Nachhaltige Stadtentwicklung
- Frau Julia Backenstraß, Stadtplanerin, Abteilungsleiterin Bauverwaltung Wörth
- Frau Rebecca Helfrich, Stadtplanerin Bauverwaltung Wörth