



STADT GIENGEN

**KONZEPTVERGABE
MARKTSTRASSE**

Ausschreibung zur Konzeptvergabe

Konzeptvergabe

Marktstraße

Im Auftrag der
Großen Kreisstadt Giengen an der Brenz
Marktstraße 11
89537 Giengen

|||| ■ ■ ≡ ≡ **Reschl**
|||| ■ ■ ≡ ≡ Stadtentwicklung

Stadtplanung Wirtschaftsförderung
Projektentwicklung Kommunalberatung

Projektbearbeitung:
Roland Köhler, Dipl.-Ing. Architekt
Susanna Mancke, M. Sc. Architektur und Stadtplanung

Reschl Stadtentwicklung GmbH & Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart

Tel. 0711 220041-0
Fax 0711 220041-22

<http://www.reschl-stadtentwicklung.de>
info@reschl-stadtentwicklung.de

Stand 31.01.2024

Ausschreibung Teil A.....	4
1 Vergabeverfahren	5
1.1 Auftraggeber und Verfahrensbetreuung	5
1.2 Anlass, Gegenstand und Zweck.....	7
1.3 Vergabeart und Ablauf	7
1.4 Teilnahmeberechtigung und Zulassungskriterien	8
1.5 Ausschreibungsunterlagen und Ausgabe.....	10
1.6 Besichtigungen, schriftliche Rückfragen.....	11
1.7 Angebotsbestandteile.....	11
1.8 Kennzeichnung und Abgabe der Angebote.....	14
1.9 Zulassung.....	14
1.10 Vorprüfung und Bewertungsgremium	14
1.11 Bewertung.....	15
1.12 Rangfolge und weiteres Verfahren.....	18
1.13 Terminübersicht	18
1.14 Eigentum und Nutzungsrecht	19
1.15 Haftungsausschuss, Vertraulichkeit	19
1.16 Umsetzungsbedingungen und -vorbehalt	19
Ausschreibung Teil B.....	21
2 Grundlagen und Rahmenbedingungen	22
2.1 Informationen zur Stadt Giengen	22
2.2 Das Umfeld in der Marktstraße	23
2.3 Ausgangslage und Areal	24
2.4 Eigentum innerhalb des Areals	26
3 Aufgabenstellung	27
3.1 Städtebauliche Zielsetzung	27
3.2 Verkehr	29
3.3 Ökologie und Energie.....	29
3.4 Nutzungen	30
Ausschreibung Teil C.....	32
4 Funktionaler Leistungsbeschrieb Verwaltungsstandort	33
5 Erläuterungsplan.....	33

Ausschreibung Teil A



1 VERGABEVERFAHREN

1.1 AUFTRAGGEBER UND VERFAHRENSBETREUUNG

Auftraggeberin ist die Stadt Giengen an der Brenz:

Große Kreisstadt Giengen an der Brenz
Vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Dieter Henle
Marktstraße 11
89537 Giengen

Ansprechpartner der Auftraggeberin:

Stadtverwaltung Giengen an der Brenz
Baurechts- und Planungsamt
Roman Holl
Tel.: 07322 952-2540
Email: roman.holl@giengen.de

Die **Betreuung des Vergabeverfahrens** erfolgt durch:

Reschl Stadtentwicklung GmbH und Co. KG
Leuschnerstraße 45
70176 Stuttgart

Ansprechpartner der Verfahrensbetreuung:

Roland Köhler
Tel.: 0711 220041-16
Email: roland.koehler@reschl-stadtentwicklung.de



Abbildung 1: Marktstraße 18 bis 24

1.2 ANLASS, GEGENSTAND UND ZWECK

Das durch Marktstraße, Niedere Straße und Scharenstetterstraße begrenzte Areal soll vollständig neu bebaut werden. Als Nutzungen gesetzt sind ein neuer Verwaltungsstandort für die Stadt Giengen, eine ergänzende Bebauung mit Einzelhandel, Dienstleistungsnutzungen, Arztpraxen, Büros und Wohnen soll entstehen.

Das Areal ist vollständig im Eigentum der Stadt Giengen. Die Neubebauung soll in die Hand eines Projektträgers gelegt werden, der die notwendigen Flächen erwirbt und die Planung und Umsetzung übernimmt. **Ein durch Realteilung abzugrenzender Teil des Areals, der des zu erstellenden Verwaltungsstandorts, wird durch die Stadt Giengen rückerworben. Die übrige Bebauung steht dem Projektträger als zu haltender Bestand bzw. als weiterer Verkaufsgegenstand zur Verfügung. Das Verfahren bezieht sich also auf zwei wirtschaftlich voneinander unabhängige Eigentumseinheiten.**

Das Vorhaben grenzt an den Rathausplatz und die Fußgängerzone Marktstraße an. Die Stadt strebt an dieser im Stadtraum besonders prominenten Stelle eine Bebauung mit hohem gestalterischen und funktionalen Anspruch an, die sich in den Kontext der historischen Altstadt mit ihren modernen Überprägungen einfügt.

Die Zieleetzungen werden in Teil B der Ausschreibung näher ausgeführt.

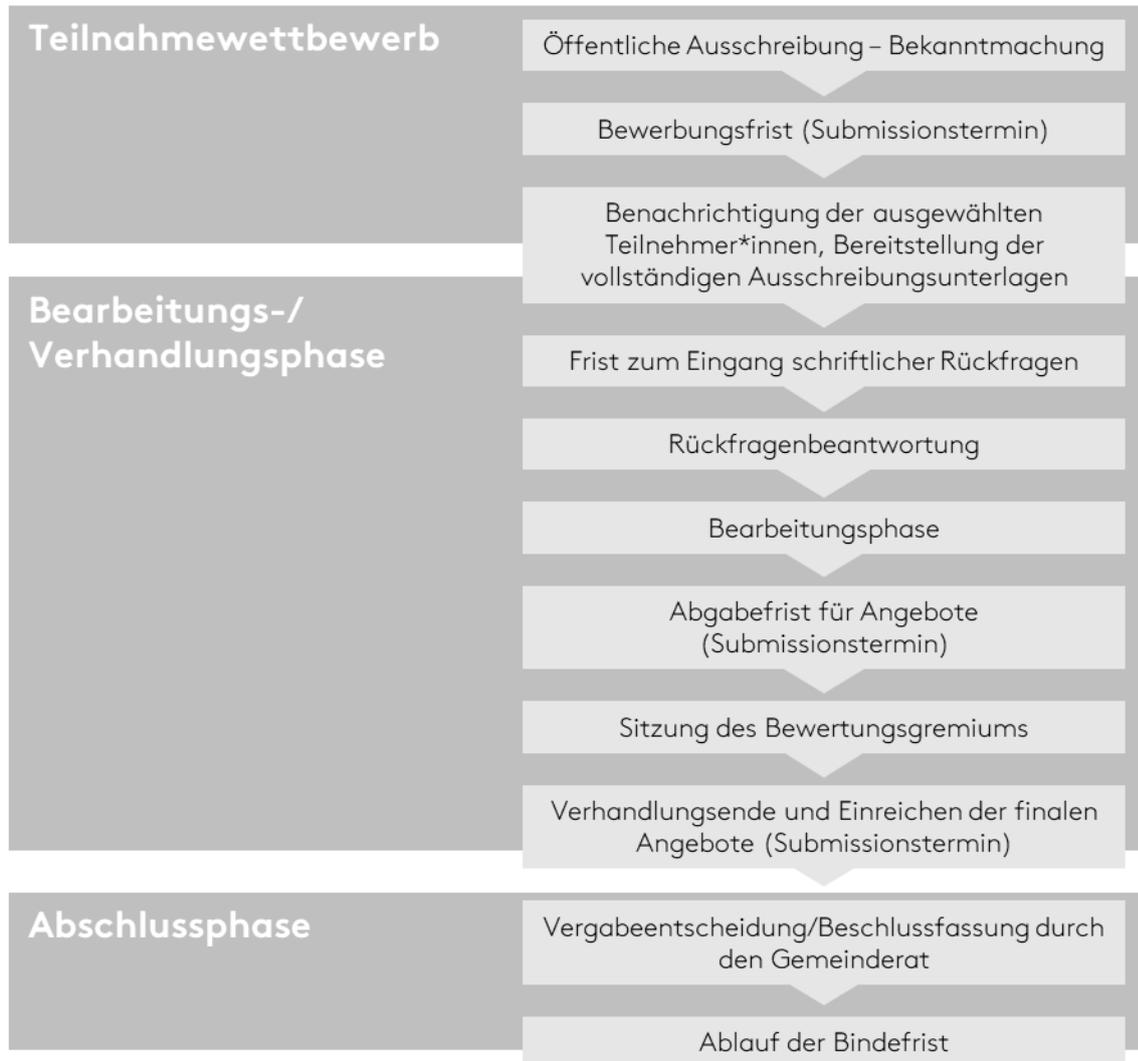
1.3 VERGABEART UND ABLAUF

Vergaberechtlich handelt es sich einerseits um die Veräußerung von kommunalem Grundeigentum. Die Vergabe des kommunalen Grundstücksanteils erfolgt dabei nach Konzeptqualität. In Verbindung mit der Umsetzung wird andererseits das Gebäude für den Verwaltungsstandort durch den Projektträger erstellt und an die Stadt zurückübertragen. Somit handelt es sich nach EU-Recht um einen Bauauftrag.

Zur Vergabe kommt ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren (Vergabeverfahren für eine Bauleistung) in der Form eines Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb nach § 3b EU Abs. 3 VOB/A zur Anwendung. Dieses besteht in der ersten Stufe in einem öffentlichen Teilnahmewettbewerb mit der Feststellung der Bewerber*innen auf Mindesteignung und Zulassung für die sich als zweite Stufe anschließende Bearbeitungs- und Verhandlungsphase.

Die Bearbeitungsphase beginnt mit der Information der zugelassenen Teilnehmer*innen und der Ausgabe der vollständigen Ausschreibungsunterlagen. Auf dieser Grundlage erstellen die Teilnehmer*innen (die zugelassenen Bewerber*innen bzw. Bewerbergemeinschaften) ein Angebot. Die Angebote bestehen aus einem Leistungsteil für den Erwerb der städtischen Liegenschaften und die Bauleistung des Verwaltungsstandorts sowie einer Konzeptplanung für die Bebauung des gesamten Areals, inklusive Verwaltungsstandort. Die eingereichten Angebote werden durch ein Bewertungsgremium beurteilt. Dieser Verfahrensschritt wird zur Wahrung der Chancengleichheit bis zur Festsetzung der Wertung der Angebote anonym durchgeführt. Darauf folgt die Verhandlungsphase, in der die vorgelegten Angebote inhaltlich verhandelt werden können.

Die Beauftragung umfasst, mit Blick auf den hohen gestalterischen Anspruch des Ortes, die Verpflichtung des Projektträgers als Einstieg in die weitere Planung einen nicht offenen Planungswettbewerb nach RPW 2013 durchzuführen.



Die tatsächliche Vergabeentscheidung trifft der Gemeinderat unter Berücksichtigung der Wertungen des Bewertungsgremiums.

1.4 TEILNAHMEBERECHTIGUNG UND ZULASSUNGSKRITERIEN

Die erste Stufe des Verfahrens, der Teilnahmewettbewerb steht allen interessierten Bewerber*innen/Bewerbergemeinschaften offen. Das weitere Verfahren ist auf acht Bieter*innen/Bietergemeinschaften beschränkt.

Der Teilnahmewettbewerb dient der Abfrage der Mindesteignung für die anschließende Bearbeitungs- und Verhandlungsphase.

Die Teilnehmerauswahl erfolgte anhand der nachfolgend genannten Eignungskriterien.

Teilnahmeberechtigt sind Unternehmen, die als Projektträger in der Lage sind, das Projekt vollständig und eigenverantwortlich abzuwickeln. Die Teilnehmer*innen müssen somit geeignet bzw. in der Lage sein, Planung, Finanzierung, Bau und Betrieb des Gesamtprojektes zu übernehmen.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Bewerbungen, alle Beschreibungen sowie ggf. Vermaßungen der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutschen DIN-Normen und baurechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, LBO B.-W., BNatSchG, BImSchG usw.) sind den Planungen zugrunde zu legen.

Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss der Beteiligten.

Um die Eignung im Sinne der Leistungsfähigkeit und Fachkundigkeit der Bewerber*innen beurteilen und überprüfen zu können, werden im Folgenden transparente und nicht diskriminierende Zulassungskriterien bzw. Eignungskriterien vorgegeben. Nur bei Erfüllung der Kriterien und der fristgerechten und vollständigen Einreichung aller geforderten Bewerbungsunterlagen werden die Bewerber*innen für die folgende Bearbeitungsphase zugelassen. Über den geforderten Umfang hinausgehende Bewerbungsunterlagen werden nicht berücksichtigt.

Unterlagen zur Eignung bzw. Eignungskriterien:

- Unternehmerische Eigendarstellung des*der Bewerber*in/der Bewerbungsgemeinschaft, mit Angabe von Rechtsform, Vorlage eines Handelsregisterauszuges und Darstellung der Unternehmensstruktur,
- Nennung des/der bevollmächtigten Vertreter(s) bzw. Vertreterin,
- Gemeinschaftserklärung im Falle einer Bewerbungsgemeinschaft,
- Eigenerklärung zu Ausschlussgründen nach §§ 123, 124 GWB,
- Bestätigung nach § 8a EU VOB/A auf Anwendung der VOB als Vertragsgrundlage,
- Nachweis einer Vermögensschadenhaftpflichtversicherung mit Mindestdeckungssumme in Höhe von 5 Mio. Euro,
- Umsatzzahlen des Bewerbers bzw. der Bewerberin/der Bewerbungsgemeinschaft der letzten drei Jahre und Nachweis, dass die jährlichen Nettoumsätze im genannten Zeitraum mindestens 10 Mio. Euro betragen,
- Vorliegen von mindestens zwei Referenzen einer vergleichbaren Bauaufgabe (eigenwirtschaftliche Projektentwicklung in ähnlicher Größenordnung oder größer, innerstädtisches Umfeld, Nutzungsmix Wohnen/Gewerbe), nicht älter als fünf Jahre (Fertigstellungsdatum).

Die Unterlagen müssen vollständig vorgelegt werden. Ein abschließendes Fehlen von Unterlagen führt zum Ausschluss der Bewerbung.

Die Qualitäten von zwei der vorliegenden Referenzen bilden die Auswahlkriterien des Teilnahmewettbewerbs. Hierfür ist es erforderlich, zwei Referenzen als Projektexposé mit aussagekräftigen Unterlagen vorzulegen. Folgende Kriterien werden geprüft und bewertet:

- Technische Qualität (0 bis 5 Punkte),
- Gestalterische Qualität (0 bis 5 Punkte),
- Schlüssige Ansätze der Nutzungsmischung (0 bis 5 Punkte).

Als Mindesteignung gilt eine Punktzahl von mindestens 10 Punkten in den genannten Auswahlkriterien. Soweit die Anzahl der Bewerber*innen, die den Zugangsvoraussetzungen entsprechen und die Mindesteignung erfüllen, die festgelegte Höchstzahl überschreitet, entscheidet das Los.

Die Teilnahmeanträge, inklusive aller erforderlicheren Unterlagen, sind bis zum unter A 1.13 genannten Submissionstermin einzureichen. Es gilt der Zeitpunkt des Eingangs beim Verfahrensbetreuer.

Einreichung der Teilnahmeanträge per Email an:

susanna.manzke@reschl-stadtentwicklung.de

1.5 AUSSCHREIBUNGSUNTERLAGEN UND AUSGABE

Die zulassungsberechtigten Teilnehmer*innen bekommen zur Bearbeitung der Planungsaufgabe als Anlagen zu dieser Ausschreibung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Raumprogrammbeschreibung (Flächenbedarf Ämter, Nutzungsbeziehungen, Zuteilung Ämter auf Gebäude),
- Mieterausbaubeschreibung,
- Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Giengen a. d. Brenz,
- Erläuterungsplan mit Abgrenzung des Areals, Umfeld und Eigentumssituation,
- CAD-Grundlagen mit Ver- und Entsorgungsleitungen und denkmalgeschützten Gebäuden (als georeferenzierte CAD-Datei),
- Bebauungsplan „Kernstadt“,
- Berechnungsformblatt,
- Energieeffizienzfestlegungen für klimaneutrale Neu-/Erweiterungsbauten und Gebäudesanierungen des Bundes.

Hinweise:

- Bodenrichtwerte (31.12.2022 und 31.12.2020) können www.gutachterausschuesse-bw.de entnommen werden.
- Es existiert keine Gestaltungssatzung, es gelten zunächst die Vorgaben des Bebauungsplans „Kernstadt“. Vorrangig gelten jedoch die Vorgaben dieser Auslobung, das bestehende Planungsrecht kann ggfs. geändert werden.
- Grünordnungskonzept, Grünordnungsplan, Baumschutzsatzung, Artenschutzgutachten und dgl. liegen nicht vor.
- Die Stadt Giengen hat eine Stellplatzablösesatzung, jedoch keine Stellplatzsatzung (Stellplatzbedarf wird gem. LBO ermittelt).
- Altlasten und Kampfmittel sind nicht bekannt, hierzu liegen keine Unterlagen vor.
- Baugrundgutachten, hydrogeologische Untersuchungen und sonstige geologische Untersuchungen liegen nicht vor.
- Untersuchungen zu Luftschadstoffen liegen nicht vor.
- Demografische Untersuchungen liegen nicht vor.

Die Ausschreibung und die ergänzenden Unterlagen können unter folgendem Link ab Freigabe heruntergeladen werden:

<https://next.stadt-entwickeln.de/index.php/s/KP3pncNnz23MPLS>
Kennwort: [wird zur Ausgabe der Unterlagen bekanntgegeben]

1.6 BESICHTIGUNGEN, SCHRIFTLICHE RÜCKFRAGEN

Das Plangebiet kann jederzeit besichtigt werden. Eine Zugänglichkeit der bisher noch vorhandenen Gebäude wird als nicht erforderlich erachtet.

Schriftliche Rückfragen zur Ausschreibung können bis zum unter A 1.13 genannten Termin an die Verfahrensbetreuung gestellt werden, vorzugsweise per Email. Die Beantwortung der Rückfragen findet in Abstimmung zwischen der Verwaltung der Stadt Giengen und den Mitgliedern des Bewertungsgremiums statt. Die schriftliche Beantwortung der Rückfragen erfolgt bis zum unter A 1.13 genannten Termin. Die Rückfragen und deren Beantwortung wird allen Bieter*innen/Bietergemeinschaften inhaltsgleich für alle eingegangenen Rückfragen mitgeteilt.

1.7 ANGEBOTSBESTANDTEILE

Die im Zuge des Teilnahmewettbewerbs zugelassenen Bieter*innen/Bietergemeinschaften werden aufgefordert, ein Erstangebot mit den folgenden Leistungsbestandteilen im **Leistungsteil** abzugeben:

- a. Kaufpreisangebot zum Erwerb der für die Umsetzung vorgesehenen Liegenschaften im Eigentum der Stadt Giengen, Flurstücke der Gemarkung Giengen, Nr. 36, 37, 37/2, 37/3, 39, 40, 40/1, 40/2, 40/3, 40/4, 40/5, 43/13. Die Flurstücke werden beräumt übergeben. Die Stadt Giengen führt den Abbruch der vorhandenen Bausubstanz, inklusive Keller und privater unterirdischer Leitungen, auf ihre Kosten vorbereitend für die Umsetzung rechtzeitig durch. Es wird davon ausgegangen, dass die Liegenschaften bei Übergabe frei von Altlasten sind. Die Stadt Giengen haftet nicht für Altlasten oder sonstige Sachmängel, die bis zum Abschluss der Abbrucharbeiten nicht bekannt sind oder nicht bekannt sein konnten. Hiervon nicht berührt sind Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit. Ferner sind die Liegenschaften frei von Dienstbarkeiten oder Rechten von Dritten.
- b. Preis für Herstellung und Übergabe des zu erstellenden Verwaltungsstandorts gemäß den Anforderungen aus Kapitel C 4. Der Verwaltungsstandort ist frei von Lasten und Rechten Dritter zu übergeben. Eine Regelung zu den Nebenleistungen (u. a. notarielle Kaufverträge, Grundbuch, Vermessung) ist im Angebot vorzuschlagen. Eine Realteilung ist vorzusehen, ausnahmsweise können diesbezüglich notwendige Dienstbarkeiten (z. B. zu Zufahrten, Wegen, Leitungen) zugunsten bzw. zulasten der zu übergebenden Liegenschaften aufgenommen werden. Zu berücksichtigen ist, dass die Auftraggeberin mit Vertragsabschluss eine Sicherheitsleistung in Höhe von 5 % des Kaufpreises für die Vertragserfüllung fordert; diese kann auch als Bürgschaft gemäß gesondert zu vereinbarenden Bedingungen erbracht werden.
- c. Vorbereitung und Durchführung eines nicht offenen Planungswettbewerbs nach den Bedingungen der Richtlinie für Planungswettbewerbe in der gültigen Fassung von 2013 (RPW 2013) für das gesamte Areal (Bebauung Verwaltungsstandort und Bebauung Projektträger). Für den Planungswettbewerb sind mindestens sieben Teilnehmer*innen zu-

zulassen. Eine Verpflichtung zur Beauftragung des/r im Verfahren siegreichen Teilnehmers*in bis mindestens Leistungsphase 4 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) ist abzugeben. Das für das Verfahren erforderliche Preisgericht ist mindestens zu 40 % mit Vertretern der Stadt Giengen, mindestens zu 30 % mit externen Fachleuten (die nicht Vertreter*innen der Stadt Giengen sind) zu besetzen, im Übrigen gelten die Vorgaben der RPW 2013. Die Verfahrenskosten (u. a. Verfahrensbetreuung, Honorierung der Fachpreisrichter, Honorierung der Teilnehmer*innen) sind vollumfänglich Bestandteil der angebotenen Leistungen. Eine Honorierung von Vertretern der Stadt Giengen ist nicht einzukalkulieren, da diese entweder qua Amt oder im Rahmen ihrer ehrenamtlichen Tätigkeit als Gemeinderäte entlohnt werden. Die Besetzung der Sach- und Fachpreisrichter*innen erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Giengen, die finale Besetzungsentscheidung für die Vertreter*innen der Stadt Giengen obliegt der Stadtverwaltung. Die Besetzung der stimmberechtigten Preisrichter*innen hat ebenfalls den genannten Mindestanteilen zu entsprechen. Die Wettbewerbsauslobung und deren Vorgaben sind mit der Stadt Giengen abzustimmen. Innerhalb des Wettbewerbsverfahrens sind von den Teilnehmern städtebauliche Modelle (Massenmodell als Einsatzmodell) zu fordern, das Grundmodell ist zu stellen; es soll die Umgebung darstellen jeweils mit beidseitiger straßenbegleitender Bebauung im Westen der Hohe Straße, südlich der Lederstraße, im Norden der Marktstraße; es ist östlich zu begrenzen auf Höhe Scharenstetterstraße 32 bzw. Marktstraße 35 (Volksbank). Es sind Fassadenabwicklungen für alle Straßenansichten zu fordern, des Weiteren Querschnitte (Straße mit angrenzenden Gebäuden) auf Höhe Scharenstetterstraße 10 bzw. 10/1 und Niedere Straße 8.

- d. Verbindlicher Zeitplan für die Umsetzung, inklusive Angaben zu Planung, Umsetzung und Übergabe des Verwaltungsstandorts. Der Zeitplan kann bezüglich der Übergabe der Liegenschaften konditioniert sein. Die Stadt Giengen strebt eine Fertigstellung des Verwaltungsstandorts bis ca. Ende 2027 an, da zu diesem Zeitpunkt die Förderung im Rahmen des Sanierungsgebiets ausläuft. Berücksichtigung des Zeitplans für die weitere Bebauung (Bebauung des Projektträgers). Mit Vertragsabschluss wird eine Regelung zur stufenweisen Umsetzung vereinbart, die für den Fall einer schuldhaften Fristüberschreitung des Projektträgers Vertragsstrafen bis zu einem Höchstbetrag von 5 % bezogen auf den jeweiligen Leistungsteil vorsieht.
- e. Beauftragung der notwendigen Ingenieur- und Gutachterleistungen zur Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Beauftragung eines Dritten mit der Vorbereitung und Durchführung der Verfahrensschritte nach §§ 2a bis 4a BauGB. Die Beauftragung erfolgt nach Vorschlag entsprechender Dienstleister und im Einvernehmen mit der Stadt Giengen. Soweit erforderlich wird die Stadt Giengen einen notwendigen städtebaulichen Vertrag erarbeiten.

Alle Preisangaben sind, soweit anwendbar, inklusive Umsatzsteuer anzugeben. Der Umsatzsteueranteil ist separat auszuweisen. Der Leistungsteil ist mit einer Bindefrist gemäß A 1.13 zu versehen.

Zusätzlicher Angebotsbestandteil ist eine **Konzeptplanung** für das Areal mit den nachfolgenden Leistungen. Das Konzept ist auf maximal drei Plakaten im Hochformat maximal DIN A0 wie folgt darzustellen:

- Schwarzgrünplan im Maßstab 1:500 zur Darstellung der Einbindung in die vorhandene Baustruktur und zur Darstellung der schematischer Grundrissorganisation mit Erschließungskernen, Zufahrten und Gebäudezugängen.
- Städtebauliches Konzept im Maßstab 1:200. Darzustellen sind:
 - baulich-räumliche Grundstruktur,
 - Geschossezahlen,
 - Dachformen.
- Architektonisches Konzept im Maßstab 1:200 für alle Nutzungsebenen. Darzustellen sind:
 - innere Erschließung,
 - Trennung in Eigentumseinheiten,
 - Nutzungseinheiten, Verortung einzelner Nutzungen,
 - Tiefgarage, Nebenflächen.
- Freiflächenkonzept für das Areal im Maßstab 1:200. Darzustellen sind:
 - Unterscheidung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume,
 - Nebennutzungen wie Fahrradabstellplätze, Entsorgungsflächen usw., Anschluss an Nachbargrundstücke,
 - Darstellung der Zufahrten und der Parkierung (soweit oberirdisch).
- Zwei Schnitte im Maßstab 1:200 mit dem Verständnis dienender Schnittlinienführung (z. B. orthogonal).
- Optional atmosphärische Darstellungen, z. B. als Ansichten, Perspektiven oder Materialkonzept.

Die Pläne sind anschaulich und soweit anwendbar genordet darzustellen. Sie sind gerollt in zweifacher Ausführung einzureichen. Ein Satz ist für die Vorprüfung bestimmt.

Für die Konzeptplanung sind zusätzlich die folgende Unterlagen einzureichen:

- Erläuterungsbericht von max. fünf DIN-A4-Seiten mit folgenden Inhalten:
 - städtebauliches und gestalterisches Konzept,
 - Nutzungskonzeption, ausgenommen für den Teil des Verwaltungsstandorts, mit Aussagen zu den gewerblichen Nutzungen und zur den Wohnungsangeboten,
 - Aussagen zur wirtschaftlichen Verwertung je Nutzung (Verkauf, Vermietung).
- Berechnungen der städtebaulichen Kennzahlen auf Grundlage des beigefügten Berechnungsformblatts und Angabe der Preise für A 1.7a und A 1.7b gemäß Angabe in Kapitel A 1.8.
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.
- Abgabe der vollständigen Konzeptplanung als druckbare, mit den Papierunterlagen inhaltsgleichen PDF-Dateien.

Die Konzeptplanung ist unter Mitwirkung entsprechender fachkundiger Architekten zu erstellen. Jede*r Teilnehmer*in darf nur ein Konzept einreichen; dieses darf nur eine Lösung enthalten. Varianten, d. h. die Abwandlung eines Entwurfsteiles unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zugelassen. Teilleistungen, die nach Art und Umfang über die gestellten Bedingungen hinausgehen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

1.8 KENNZEICHNUNG UND ABGABE DER ANGEBOTE

Die Angebote, inklusive aller erforderlicheren Unterlagen, sind bis zum unter A 1.13 genannten Submissionstermin einzureichen. Es gilt der Zeitpunkt des Eingangs beim Verfahrensbetreuer.

Die Angebote sind abzugeben an:

Große Kreisstadt Giengen an der Brenz
Marktstraße 11
89537 Giengen

Die Anonymität ist zu wahren. Als Absender ist die Anschrift des Empfängers zu verwenden. Die Anonymisierung ist wie folgt durchzuführen.

Der **Leistungsteil** ist gesammelt in **einem** verschlossenen Umschlag abzugeben, der außen so gekennzeichnet wird, wie für die Unterlagen der Konzeptplanung beschrieben (Anonymität, Kennzahl). Der Inhalt ist nicht anonym und muss Bieter*in/Bietergemeinschaft benennen. Der Umschlag wird erst im Zuge der Aufhebung der Anonymität geöffnet. Soweit vom geforderten Leistungsumfang abgewichen wird, bzw. Zusatzbedingungen, Ausschlüsse usw. formuliert werden, sind Unterlagen hierzu **außerhalb** des Umschlags, zusammen mit den Unterlagen der Konzeptplanung (Anonymität, Kennzahl) vorzulegen. Ebenfalls zusammen mit den Unterlagen der Konzeptplanung sind der Kaufpreis für die Liegenschaften der Stadt Giengen (A 1.7a) und die Gesamtsumme des Angebotspreises für den Verwaltungsstandort (A 1.7b) ohne die genannten Nebenleistungen im Berechnungsformblatt anzugeben.

Die Unterlagen der **Konzeptplanung** sind separat und anonymisiert abzugeben. Die eingereichten Unterlagen sind in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer vom Bieter/von der Bieterin frei zu wählenden, durchgängig zu verwendenden sechsstelligen Kennzahl von 1 cm Höhe und 6 cm Breite in grauer Schrift aus arabischen Ziffern zu versehen. Einfache Kombinationen wie 123456 oder 6 gleiche Ziffern sind zu vermeiden. Digitale Datenträger müssen ebenfalls und ausschließlich mit der sechsstelligen Kennzahl gekennzeichnet werden.

1.9 ZULASSUNG

Zur Wertung werden alle Angebote zugelassen, die

- fristgerecht eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen dieser Ausschreibung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen
- und in wesentlichen Teilen dem Leistungsumfang entsprechen.

1.10 VORPRÜFUNG UND BEWERTUNGSGREMIUM

Die eingegangenen Angebote werden im Rahmen der Vorprüfung durch die Verfahrensbetreuung gesichtet und geprüft. Ein Vorprüfbericht gibt wertungsfrei die Inhalte und Kenndaten der eingegangenen Konzeptplanung vergleichend wieder.

Die Vorprüfung wird durch die Verfahrensbetreuung in Zusammenarbeit mit Mitarbeitern der Stadtverwaltung Giengen durchgeführt:

- Roland Köhler, Reschl Stadtentwicklung,
- Susanna Manzke, Reschl Stadtentwicklung bzw. zu benennende*r Vertreter*in.

Die Stadt Giengen benennt zur Beurteilung der Angebote ein Bewertungsgremium aus Vertretern der Verwaltung und des Gemeinderats sowie externen Fachleuten, welche die eingegangenen Angebote bewerten. Die Entscheidung des Bewertungsgremiums ist endgültig und unterliegt nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

Das Bewertungsgremium setzt sich wie folgt zusammen.

Sachjuroren mit Stimmrecht:

- Oberbürgermeister Dieter Henle,
- Roman Holl, Stadt Giengen
- jeweils zwei Vertreter*in der drei Gemeinderatsfraktionen

Stellvertretende Sachjuroren:

- jeweils ein*e Stellvertreter*in der drei Gemeinderatsfraktionen
- Claudia Schnürle, Stadt Giengen

Fachjuroren mit Stimmrecht:

- Bürgermeister Alexander Fuchs,
- Karl-Heinz Walter, Reschl Stadtentwicklung,

Stellvertretende Fachjuroren:

- Günther Ingold, Stadt Giengen

1.11 BEWERTUNG

Das Bewertungsgremium wird sein Urteil auf Grundlage der Qualität der Arbeiten bilden und hierbei nachfolgenden Bewertungsrahmen zugrunde legen.



1.11.1 QUALITÄT DER BEBAUUNG DES PROJEKTRÄGERS

Die Konzeptplanung für die Bebauung des Projektträgers wird mit 20 % bewertet. Maßgebliche Kriterien sind hier das Nutzungsangebot, die Organisation dieser Nutzungen, deren Passung innerhalb des Umfeldes und die Schlüssigkeit der Nutzungen als Ergänzung des innerstädtischen Versorgungsbereichs entlang der Marktstraße. Ebenso wird die Qualität der vorgesehenen baulichen Umsetzung betrachtet.

- **Nutzungsangebot und Organisation (10 %)**
Bewertet werden die Qualität des Nutzungskonzepts, die Schlüssigkeit der Nutzung, die Bedeutung der Nutzung für den innerstädtischen Bereich und die langfristige Ausrichtung des Angebots.
- **Passung in städtischen Kontext (5 %)**
Bewertet wird die Integration der Nutzung in den Kontext der Umgebung.
- **Qualität der baulichen Umsetzung (5 %)**
Bewertet werden die Gestaltung der Erdgeschosszone, die Grundrissgestaltung und die Nutzbarkeit.

1.11.2 QUALITÄT DES VERWALTUNGSSTANDORTS

Die Konzeptplanung für den Verwaltungsstandort wird mit 20 % bewertet. Sowohl die funktionale Umsetzung der Vorgaben für den Verwaltungsstandort als auch deren bauliche Ausformulierung sind hier maßgeblich. Ebenso betrachtet wird die Situation für Mitarbeiter*innen und Besucher*innen des Verwaltungsstandorts. In die Wertung fließt der Angebotsbestandteil Terminplanung mit ein.

- **Funktionale Umsetzung Verwaltungsstandort/Situation Mitarbeiter*innen und Besucher*innen (10 %)**
Bewertet wird die Qualität der Umsetzung des Verwaltungskonzepts (Anordnung der Funktionen), die Adressbildung, die Wegeführung und Räumlichkeiten für Mitarbeiter*innen und für Besucher*innen durch das Gebäude (Eingangsbereiche, innere Erschließung, Belichtung) sowie die Qualität des öffentlichen Bereiches.
- **Passung in städtischen Kontext/Qualität der baulichen Umsetzung (7 %)**
Bewertet werden die Integration der Nutzung in den Kontext der Umgebung, die Gestaltung der Erdgeschosszone, die Grundrissgestaltung und die Nutzbarkeit.
- **Terminplanung (3 %)**
Bewertet wird der Vorschlag zur zeitlichen Umsetzung des Projekts inklusive aller vorbereitenden, planerischen und technischen Schritte.

1.11.3 STÄDTEBAULICHE UND ARCHITEKTONISCHE QUALITÄT

Der städtebaulich-architektonische Themenkomplex wird mit 20 % bewertet. Betrachtet werden hier die städtebauliche Einfügung sowohl bezüglich der benachbarten Bestandsbebauung als auch die Qualität dieses wichtigen Stadtbausteins innerhalb der Abwicklung der Marktstraße und der Nachbarschaft des prägenden Rathauses. Die schlüssige architektoni-

sche Gestaltung wird als entscheidend für die angestrebte Einfügung wie auch die Verbesserung der Qualität innerhalb der Marktstraße angesehen, deshalb werden dargestellte Ansätze (im Vorgriff auf das durchzuführende RPW-Verfahren und als Grundlage für dieses) bereits auf Basis der vorgelegten Konzeptplanung bewertet.

Weiter fließt in die Bewertung die Qualität der dargestellten Freiräume, der Zuwegung, der Begrünung (am Gebäude, in den Freiflächen) ein. Ein Augenmerk gilt auch der Qualität, die sich für die unmittelbar angrenzende Bebauung, die vorhandenen Straßen und Verkehrsflächen ergibt (Ausbildung von Adressen, Schauseiten, Umgang mit Resträumen, Rückseiten, Andienung usw.).

- **Architektonische und städtebauliche Qualität (15 %)**

Bewertet wird die architektonische Qualität anhand des Gesamtkonzepts, der gestalterischen Qualität, der altstadtgerechten Fassadengestaltung, der Konstruktion, der Materialität und der Grundrissaufteilung.

Die städtebauliche Qualität wird anhand der gestalterischen und typologischen Integration in die umgebende Bebauung sowie der Raumbildung zur Marktstraße bewertet.

- **Freiraumgestaltung/Begrünung (5 %)**

Bewertet wird die Gestaltung der Außenflächen im Zusammenhang mit der angrenzenden Bebauung und die Begrünung von Gebäude und Freiflächen sowie die Anbindung an die Freiflächen der Umgebung.

1.11.4 ÖKOLOGIE, ENERGIE UND VERKEHR

Im Rahmen der Konzeptvergabe soll ein energetisch optimierter, nachhaltiger, ökologischer und zukunftsfähiger Entwurf mit einem schlüssigen Verkehrskonzept entwickelt werden, dieser Themenkomplex wird mit 20 % bewertet. Bewertet werden Ansätze zur Energieeinsparung, zur Optimierung der Energieversorgung, zum Einsatz CO₂-bindender Baustoffe, zu Ansätzen für geschlossene Stoffkreisläufe und zur Wasserhaltung im Areal sowie weitere auf diesen Themenkomplex bezogene Vorschläge in der Konzeptplanung.

Es werden schlüssige Lösungen für Zufahrt, Andienung und Parkierung erwartet. Die Parkierung muss ebenso für Nutzer*innen/Bewohner*innen wie auch für Besucher*innen gut geeignet sein. Ladeangebote für Fahrrad, E-Autos sollen angeboten werden.

Grünangebote im Areal werden positiv bewertet, insbesondere auch Fassadenbegrünung.

- **Ökologie (8 %)**

Bewertet werden eine klimaschonende und ökologische Bauweise bezüglich Baumaterialien und deren Wiederverwendbarkeit sowie die Flächeneffizienz und Kompaktheit der Baukörper.

- **Energie (8 %)**

Bewertet werden die Energieeffizienz, die Energiequellen (z. B. Nutzung von Fotovoltaik, Solarthermie) sowie innovative und technische Ansätze. Erwartet wird ein hoher Energieeffizienzstandard. Als Orientierung dienen die Energieeffizienzfestlegungen für klimaneutrale Neu-/Erweiterungsbauten und Gebäudesanierungen des Bundes (Anlage).

- **Verkehr (4 %)**

Bewertet wird die äußere Erschließung sowie die Anordnung und Gestaltung der Flächen des ruhenden Verkehrs (Pkw, Fahrräder, Elektromobilitätsinfrastruktur).

1.11.5 PREIS

Der angebotene Gesamtpreis (Preis für die Herstellung des Verwaltungsstandorts abzüglich Kaufpreis für die städtischen Liegenschaften) wird im Verfahren der Konzeptvergabe mit 20 % bewertet.

Die Wertung wird wie folgt vorgenommen:

- Wertung des niedrigsten Gesamtpreises mit der Höchstpunktzahl,
- Wertung des höchsten Gesamtpreises mit 0 Punkten,
- preisbezogene proportionale Punktevergabe für die weiteren Angebote in der Spanne zwischen niedrigstem und höchstem Gesamtpreis.

1.12 RANGFOLGE UND WEITERES VERFAHREN

In der Sitzung des Bewertungsgremiums wird eine Bewertung der eingegangenen Angebote durchgeführt, hieraus ergibt sich eine Rangfolge entsprechend der Qualität der Angebote in Bezug auf die festgelegten Beurteilungskriterien. Über das Ergebnis werden die Bieter*innen/Bietergemeinschaften zeitnah informiert.

Grundsätzlich ist beabsichtigt, den*die bestplatzierte*n Bieter*in zu beauftragen bzw. mit diesem*dieser weiterzuverhandeln. Der Auftraggeber behält sich vor, mit mehreren bestplatzierten Bieter*innen/Bietergemeinschaften zu verhandeln und diese zur Überarbeitung der Erstangebote aufzufordern, um auf dieser Grundlage die Verhandlungsphase weiterzuführen.

1.13 TERMINÜBERSICHT

EU-Auftragsbekanntmachung	ist erfolgt
Bewerbungsfrist Teilnahmewettbewerb (Submissionstermin)	15.03.2024
Prüfung der Eignung und Auswahl der Bewerber*innen bis	05.04.2024
Ausgabe der Unterlagen	08.04.2024
Schriftliche Rückfragen bis	19.04.2024
Schriftliche Beantwortung der Rückfragen	29.04.2024
Unterlagen zum Download freigegeben bis	10.06.2024

Abgabe der Angebotsunterlagen der Erstangebote und der weiteren Unterlagen (Submissionstermin) bis	10.06.2024, 16 Uhr
Sitzung des Bewertungsgremiums	12.07.2024
Bindefrist der Erstantgebote bis	11.10.2024

1.14 EIGENTUM UND NUTZUNGSRECHT

Die eingereichten Unterlagen der Konzeptplanung werden Eigentum der Ausloberin.

Die Konzeptplanung darf von der Ausloberin veröffentlicht bzw. zur Veröffentlichung in Print- und digitalen Medien freigegeben werden. Hiervon ausgenommen sind Betriebsgeheimnisse des Bieters bzw. der Bieterin/der Bietergemeinschaft, soweit diese ausdrücklich darauf hinweist (z. B. Vorschläge zu Einzelhandelsnutzungen).

1.15 HAFTUNGSAUSSCHUSS, VERTRAULICHKEIT

Die bereitgestellten Informationen in der Ausschreibung und den zugehörigen Anlagen wurden durch die Ausloberin und Verfahrensbetreuung sorgfältig geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind.

Weder die Ausschreibung noch die verfahrensspezifischen Unterlagen und Anlagen dürfen ganz oder auszugsweise ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung der Ausloberin außerhalb des Verfahrens genutzt oder an Dritte verteilt oder übermittelt oder diesen auf anderem Wege zugänglich gemacht werden.

Die Angaben des Leistungsteils werden von der Stadt Giengen vertraulich behandelt. Sie müssen aufgrund des Kommunalrechts jedoch in nicht öffentlicher Sitzung im Gemeinderat der Stadt Giengen behandelt werden und somit den Mitgliedern des Gremiums zur Kenntnis gebracht werden. Im Falle einer Zuschlagserteilung werden diese Angaben auch in öffentlicher Sitzung behandelt.

1.16 UMSETZUNGSBEDINGUNGEN UND -VORBEHALT

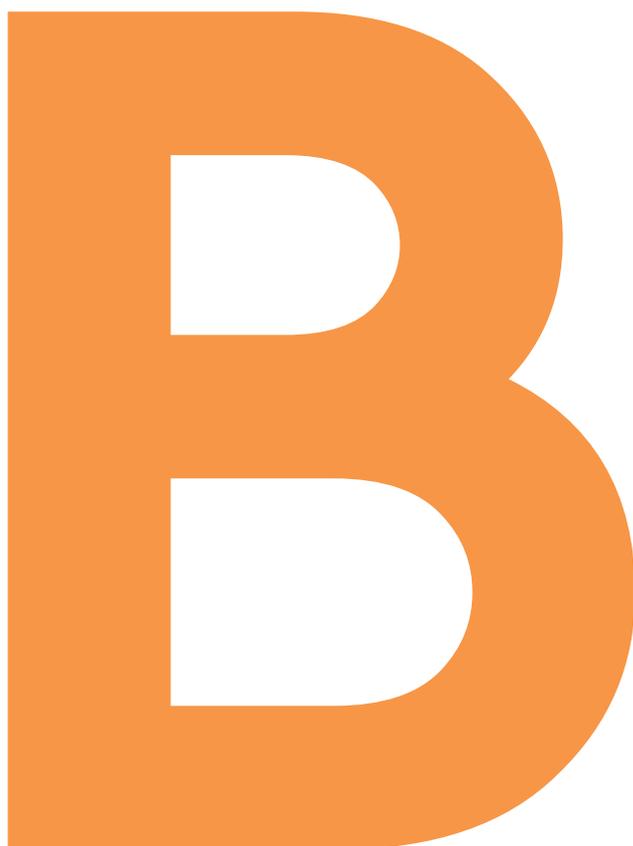
Die Stadt Giengen behält sich vor, das Verfahren zu ändern oder zu beenden, wenn dies aus wichtigen Gründen notwendig ist, weniger als drei wertbare Angebote eingehen oder die Umsetzung auf Grundlage der vorliegenden Angebote wirtschaftlich nicht zumutbar bzw. unmöglich ist.

Der Bau-/Kaufvertrag soll unverzüglich, spätestens jedoch sechs Monate nach dem entsprechenden Gemeinderatsbeschluss, geschlossen werden. Zur Absicherung der Ziele des Auftraggebers wird im Bau-/Kaufvertrag eine Bauverpflichtung des Projektträgers aufgenommen. Der Projektträger hat sich im Vertrag auf die Umsetzung innerhalb des vorgelegten und in der Verhandlungsphase zu konkretisierenden Terminplans zu verpflichten.

Eine Weiterveräußerung des Projekts oder die Übergabe an ein anderes Unternehmen vor erstmaliger Baufertigstellung sind ohne die Zustimmung der Stadt Giengen nicht zulässig.

Die Stadt Giengen ist als Verkäuferin der städtischen Liegenschaften nicht zum Umsatzsteuer ausweis berechtigt, die Liegenschaften werden ohne Umsatzsteueranteil veräußert.

Ausschreibung Teil B



2 GRUNDLAGEN UND RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 INFORMATIONEN ZUR STADT GIENGEN

Die Stadt Giengen an der Brenz ist mit 20.390 Einwohnern (31.12.2023) die zweitgrößte Stadt im Landkreis Heidenheim. Sie hat den Status einer Großen Kreisstadt. Neben der Kernstadt gehören seit der baden-württembergischen Gemeindereform vier ehemals selbstständige Gemeinden als Stadtteile zu Giengen. Die Landesplanung weist der Stadt die zentralörtliche Funktion eines Unterzentrums mit mittelzentralen Merkmalen zu.

Die Stadt liegt verkehrsgünstig an der Autobahn A 7 und wird außerdem durch die Brenzbahn an den Schienennahverkehr angebunden.

Hier produzieren der international bekannte Stofftierhersteller Steiff am Stammsitz. Am ältesten Produktionsstandort der Fa. BSH Hausgeräte GmbH werden Kühl- und Gefriergeräte für den Weltmarkt produziert. Der Feuerwehrfahrzeughersteller Albert Ziegler GmbH hat seinen Hauptsitz in Giengen. Neuere Entwicklungen sind der interkommunale Industriepark A7 (mit der Nachbarstadt Herbrechtingen) und das unlängst von der Stadt Giengen entwickelte 40 Hektar große Gewerbegebiet GIP A7 (u. a. Tesla, Iveco, Amazon, Würth), beide direkt an der Autobahn A7 gelegen.



Abbildung 2: Neugestalteter Rathausplatz (silands | Gresz + Kaiser) mit Blick auf das Rathaus (Marktstraße 11) aus dem Jahr 1654



Abbildung 3: Neugestaltete Fußgängerzone (silands | Gresz + Kaiser)

2.2 DAS UMFELD IN DER MARKTSTRASSE

Das Areal liegt in der historischen Altstadt mit ihrer Bebauung nach dem Stadtbrand 1634. Die Giengener Bevölkerung identifiziert sich eindeutig mit dem seither entstandenen Stadtbild und ihrer Innenstadt.

Die Marktstraße wird beidseits von geschlossenen Raumwänden begrenzt. Struktur und Stadtbild sind geprägt von Gebäuden mit steilen Dächern (50° und mehr, überwiegend Satteldächer). Entlang der Marktstraße sind nahezu alle Gebäude giebelständig, Flachdachbauten sind dort untypisch. Die Gebäude stehen ohne Grenzabstand zur Marktstraße (Baulinie). Vorkragungen (Erker und dgl.) sowie Balkone über den öffentlichen Raum fehlen, Loggien sind hier untypisch.

Die Marktstraße bildet die Haupteinkaufslage innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Giengener Innenstadt. Die als Fußgängerzone ausgewiesene Straße weist neben den dominierenden Einzelhandelsnutzungen Dienstleistungsangebote, Gastronomie und Hotellerie auf sowie einige Leerstände und untergenutzte gewerbliche Flächen. Neben den gewerblichen Angeboten nimmt das Rathaus in der Marktstraße 11 am Rathausplatz und als Auftakt der Fußgängerzone eine städtebauliche Sonderstellung ein.

Der Rathausplatz wird für eine Vielzahl kultureller Veranstaltungen genutzt (Teil der Veranstaltungen zum Kinderfest, Konzertreihe Halb8, jährliche Rathausserenade, Stadtfest und

weitere Veranstaltungen). Das Areal grenzt unmittelbar an den gut frequentierten Stadt- platz mit dem Rathaus (u. a. Bürgerbüro, Tourist-Information, Wohngeld- und Rentenstelle usw.), der Eventgastronomie „Barfußber“ (Bauende 2025), einem Kundenberatungcenter der Sparkasse und weiteren Nutzungen (Gastronomie, Einzelhandel).

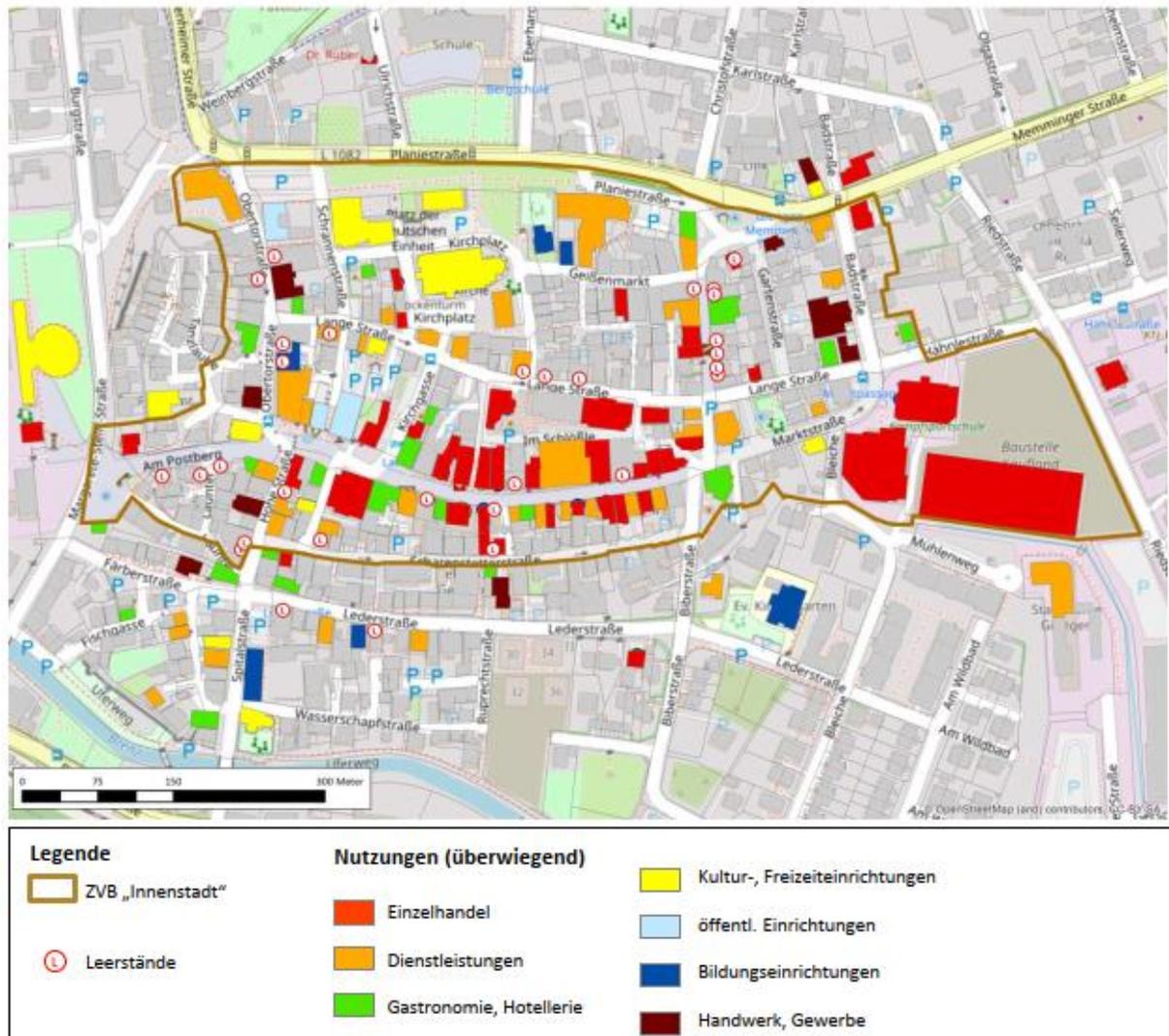


Abbildung 4: Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Giengen a. d. Brenz, Quelle: Neuaufstellung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Giengen a. d. Brenz, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH 2019

2.3 AUSGANGSLAGE UND AREAL

Das durch Marktstraße, Niedere Straße und Scharenstetterstraße begrenzte Areal umfasst im Wesentlichen die Bebauung Marktstraße 18 bis 24 sowie die rückwärtige Bebauung zur Scharenstetterstraße.

Das Areal ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Kernstadt“ der Stadt Giengen. Das Areal ist als Besonderes Wohngebiet ausgewiesen.

Das Areal liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Stadtmitte“.

Wie in der gesamten Altstadt ist grundsätzlich mit archäologischen Funden zu rechnen. Entlang der Marktstraße ist mit historischen Kellergewölben zu rechnen.

Das Gebäude Marktstraße 18 und 20 wird bereits jetzt durch die technischen Ämter der Stadt Giengen genutzt, im Erdgeschoss befindet sich ein Einzelhandelslokal. Das 1968 erbaute Gebäude der Giengener Architekten Keck & Kupferschmid weist zwar eine dem Baustil der 1960er-Jahre entsprechende, markante Fassade auf, lässt aber technische, gestalterische und funktionale Qualität vermissen und kann nicht wirtschaftlich erhalten und weitergenutzt werden.

Bei den Nachbargebäude Marktstraße 22 und 24 handelt es sich um Wohngebäude, mit abweichender Erdgeschossnutzung: In der Marktstraße 22 war dies ein Café, in der Marktstraße 24 die Heidenheimer Zeitung. Beide Flächen stehen leer bzw. werden zwischengenutzt.

Das Areal weist neben der fehlenden baulichen Qualität insgesamt starke städtebauliche und stadtgesterische Mängel auf. Nicht nur die Schauseite zur Marktstraße lässt in keiner Weise die in zentraler Lage, gegenüber dem Rathaus, zu erwartende Gestaltung erkennen, auch die rückwärtigen Bereiche sind ungenügend organisiert und durchweg unattraktiv – es handelt sich um typische Hinterhofsituationen mit niederwertigen Nutzungen wie Entsorgung, Parkierung usw. Die Stadt Giengen hat sich aufgrund insgesamt mangelhafter Situation entschieden, den Weg für eine komplette Neubebauung freizumachen.



Abbildung 5: Blick von der Scharenstetterstraße durch die Niedere Straße zur Marktstraße und zum Rathaus

2.4 EIGENTUM INNERHALB DES AREALS

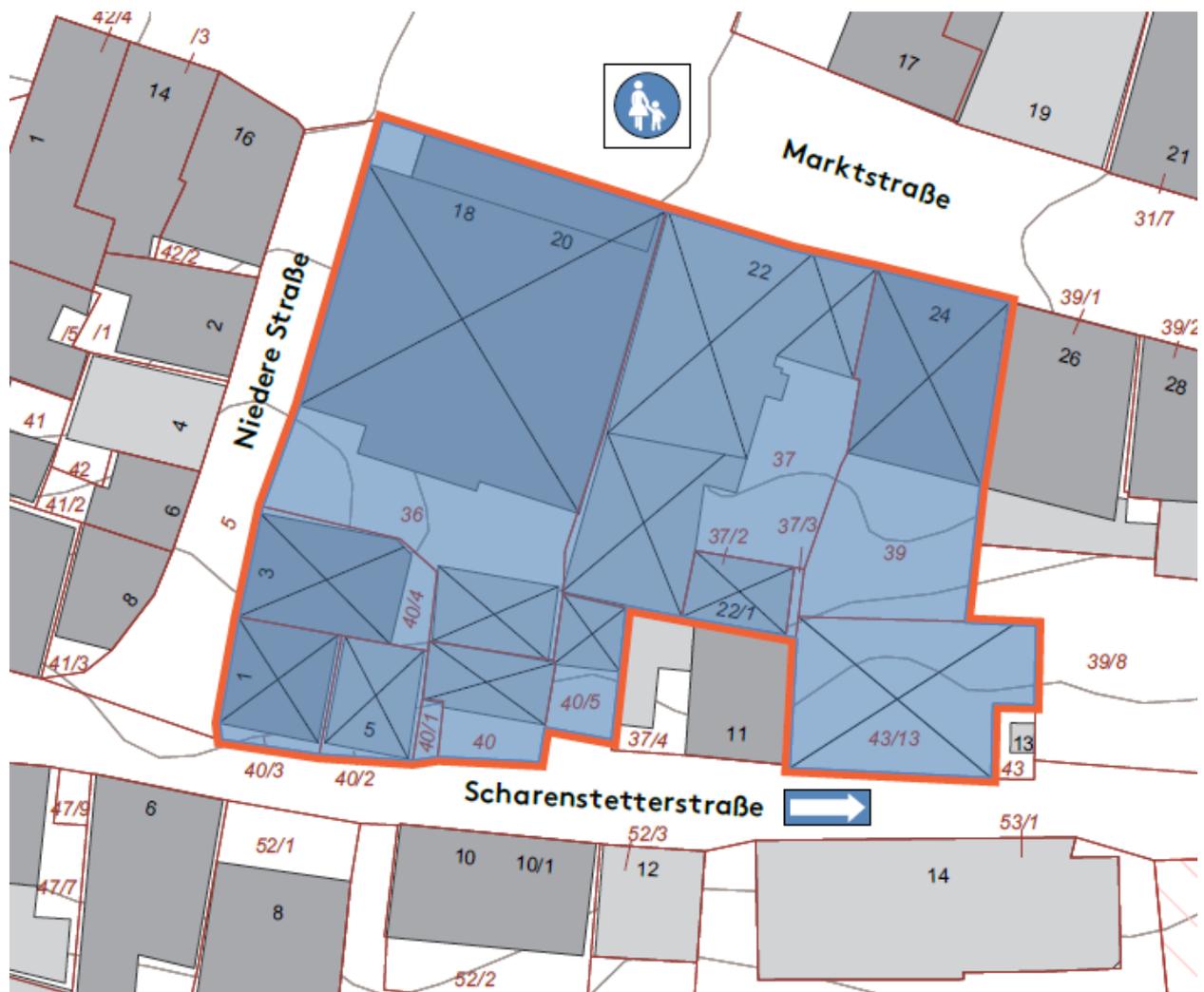


Abbildung 6: Eigentum im Planungsgebiet, Flächenfarbe blau: Flächen im Eigentum der Stadt Giengen

Das Areal befindet sich im Eigentum der Stadt Giengen.

3 AUFGABENSTELLUNG

Erstellt durch die Stadtverwaltung der Stadt Giengen und Reschl Stadtentwicklung.

Die Aufgabe gliedert sich in die Herstellung der Bebauung für den Verwaltungsstandort einerseits, andererseits für die weitere Bebauung in Verantwortung und Eigentum des Projektträgers. Die nachfolgende Formulierung der Aufgabenstellung bezieht sich, soweit nicht besonders gekennzeichnet, grundsätzlich immer auf beide Teile.

Es wird davon ausgegangen, dass die Bebauung des Projektträgers und der neue Verwaltungsstandort sich im Ausdruck unterscheiden, gestalterisch jedoch aufeinander abgestimmt sein werden.

3.1 STÄDTEBAULICHE ZIELSETZUNG

Der historische Charakter mit dem reichsstädtischen Erscheinungsbild soll erhalten werden, indem wichtige Strukturmerkmale des Stadtgrundrisses und der prägenden Bebauung aufgegriffen werden. Die Gliederung und Raumbildung werden als Stilmerkmal übernommen. Daher soll eine sichtbare Gliederung der Baukörper erfolgen als Verweis auf die frühere Parzellen- und Eigentumsstruktur. Die Zusammenfassung mehrerer Grundstücke zu neuen wirtschaftlichen Einheiten bleibt unbenommen. Durch den sichtbaren Einsatz moderner Baustoffe, die Konstruktionen und eine zusammenhängende Bebauung soll eine zeitgemäße Architektur ermöglicht werden.

3.1.1 STÄDTEBAU

Eine dem Ort und der Umgebungsbebauung angemessene städtebauliche Planung wird als entscheidend für die Umsetzbarkeit und den Rückhalt des Projekts angesehen. Daraus ergeben sich die nachfolgenden Anforderungen.

- Planungsziel ist eine altstadtgerechte Fassadengestaltung. Daher wird eine abwechslungsreiche und kleinteilig gegliederte Abfolge von Fassaden und Teilfassaden erwartet. Wechsel in der Materialität, kleine Vor- und Rücksprünge und Visierbrüche können den historischen Verlauf der Marktstraße kenntlich machen. Deshalb wird eine gestalterische Gliederung der Marktstraße mit mindestens drei bis vier Fassadeneinheiten auf der Fassadenabwicklung des Areals gefordert. Diese sollen eine maximale Breite von 12,50 m bis 13,50 m aufweisen. Die Fassade zur Scharenstetterstraße soll ebenfalls mindestens vier Gestaltungseinheiten aufweisen mit einer maximalen Breite von 15,00 m. Monostrukturen und Solitärbauten sollen nicht entstehen.
- Steildächer (45° und mehr) sind in den Bereichen erforderlich, die aus dem öffentlichen Raum eingesehen werden können, sie sind wesentliches Planungsziel und Gestaltungsmerkmal. Terrassen und Dachneigungen unter 45° dürfen aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar sein.
- Baulinie ist die Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Straßen (keine Grenzabstände zu den Straßen). In der Scharenstetterstraße ist ein begründetes Zurücktreten von der Baulinie möglich (z. B. für die Lkw-Entladung).

- Entlang der Marktstraße und der Scharenstetterstraße ist die Raumkante zu schließen, die Gebäude sind in der geschlossenen Bauweise zu errichten.
- Überbauten sind zulässig zugunsten von Zugängen und Zufahrten, jedoch keine Überbauten des öffentlichen Raumes. Balkone, Erker und andere vorspringende Bauteile dürfen den öffentlichen Straßenraum nicht überkragen (ausgenommen Markisen).
- Loggien zur Marktstraße sind nur in einem untergeordneten Maße hinnehmbar, Loggien zu den übrigen Straßen zulässig.
- Zum Blockinnern liegende Balkone, Loggien und Terrassen sind zulässig.
- Schaufensterfronten sind deutlich zu gliedern. In den Obergeschossen sind nur stehende Fensterformate zulässig, soweit die Fenster aus dem Straßenraum sichtbar sind.

3.1.2 URBANITÄT MIT DICHTEN UND NUTZUNG

Die Marktstraße ist eine wichtige Einkaufsstraße und ein zentraler Aufenthaltsort. Sie dient zentralen und möglichst frequenzbringenden Nutzungen. Darüber hinaus soll innerstädtisches Wohnen stattfinden. Planungsrechtlich ist die Marktstraße als besonderes Wohngebiet festgesetzt. Für das Vorhaben muss das Planungsrecht mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan geändert werden. Die Stadt Giengen wird prüfen, ob ein Urbanes Gebiet oder ein Kerngebiet festzusetzen ist.

Mehrere Immobilien stehen leer oder sind unzureichend genutzt. Der rückwärtige Bereich des Baublockes ist unzureichend genutzt.

- Das Besondere Wohngebiet soll zu einem Urbanen Gebiet oder einem Kerngebiet entwickelt werden. Hier wird ein breites Nutzungsspektrum (Handel, Handwerk, Gewerbe, Verwaltung, Büros, soziale und kulturelle Einrichtungen) ermöglicht. Insbesondere wird damit auch der bisher ausgeschlossene großflächige Handel ermöglicht. Die Stadt Giengen wird prüfen, ob der Gebietstypus erhalten bleiben kann oder im Zuge eines Bauleitplanverfahrens geändert werden muss.
- In der Marktstraße sollen möglichst frequenzbringende Einrichtungen angesiedelt werden. Dazu dient insbesondere auch eine Außenbewirtschaftung auf öffentlichem Grund.
- Es wird eine deutliche Nachverdichtung ermöglicht. Die zulässige Dichte ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,8 (evtl. 1,0) in Verbindung mit den zulässigen Trauf- und Firsthöhen. Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen werden aus dem vorhandenen Bestand abgeleitet.

Die zulässigen Höhen sind so zu bestimmen:

	Traufe	First	
Marktstraße 18	13,50 m	18,00 m	Die für jede „Fassadeneinheit“ zulässige Höhe ergibt sich jeweils aus der Verbindung zwischen Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude Marktstraße 18 und 40.
Marktstraße 40	9,00 m	16,00 m	
Niedere Straße 3	6,90 m	13,60 m	Die für jede „Fassadeneinheit“ zulässige Höhe ergibt sich jeweils aus der Verbindung zwischen Trauf- bzw. Firsthöhe der Gebäude
Scharenstetterstraße 21	11,00 m	14,00 m	

			Niedere Straße 3 und Scharenstetterstraße 21.
--	--	--	---

Bezugshöhe ist die jeweils angrenzende Straße.

3.2 VERKEHR

Die Marktstraße ist als Fußgängerzone ausgewiesen und kann daher nicht als Haupteerschließung dienen. Sie wird durch die vorgesehene Außengastronomie „Barfüßer“ (Kirchgasse 2 und 4, Marktstraße 17) und weitere Vorhaben aufgewertet. Eine Andienung oder Anlieferung über die Marktstraße ist nicht möglich.

Die Scharenstetterstraße ist sehr eng, insgesamt stehen nur wenige Stellplatzflächen zur Verfügung, Konflikte zwischen Anliegern und Andienungsverkehr sind augenfällig. Die Scharenstetterstraße ist nur begrenzt belastbar. Die Stadt Giengen entwickelt ein Konzept zur Verkehrsabwicklung für das Areal. Insbesondere wird auch die Option geprüft, zwei Tiefgaragen auf Dauer miteinander zu verbinden (das vorliegende Areal und der Komplex Marktstraße 30 sowie Angrenzer).

Im Vordergrund steht die Zielsetzung, den ruhenden Verkehr schlüssig und gut erreichbar unterzubringen sowie die Störungen der Nachbarschaft und der öffentlichen Erschließungen durch Zu- und Abfahrt bzw. Anlieferung zu minimieren.

Der ruhende Verkehr kann in Tiefgaragen untergebracht werden. Hierfür ist eine unterirdische Bebauung von 100 % des Areals zulässig (unterirdische GRZ von 1,0). Eine städtische Stellplatzsatzung existiert nicht. Es gelten die Vorgaben der LBO bzw. der VwV Stellplätze bezüglich der Festlegung der notwendigen Stellplätze. Mit Blick auf die geforderte Realteilung und zur Vereinfachung der Orientierung im Gebäude soll die Tiefgarage jeweils dem darüberliegenden Gebäudeteil zugeordnet werden, d. h. der Tiefgaragenteil für den Verwaltungsstandort unter demselben liegen.

In der Tiefgarage sollen E-Lademöglichkeiten angeboten werden, für alle Stellplätze soll eine solche Möglichkeit vorbereitet werden.

Fahrradstellplätze sollen in hoher Qualität (Überdachung, Lademöglichkeiten) angeboten werden und einfach anfahrbar erschlossen werden.

3.3 ÖKOLOGIE UND ENERGIE

Der Anspruch, einen qualitätvollen Stadtbaustein zu schaffen, soll auch in der Art der Bauausführung und der Durchgrünung bzw. im Freiflächenangebot erkennbar werden.

Flache oder flach geneigte Dächer sollen soweit nicht für anderweitige Nutzungen vorgesehen, begrünt ausgeführt werden. Auf eine großzügige Bepflanzung von nicht dem Verkehr oder anderen Nutzungen dienenden Freiflächen ist zu achten, ebenso auf eine ausreichende Erdüberdeckung unterbauter Flächen.

Im Sinne einer schnellen Klimaanpassung der Stadt Giengen wird Fassadenbegrünung erwartet, die Verträglichkeit mit den städtebaulichen Zielsetzungen ist zu prüfen, eventuell bieten sich nur Teilbereiche für eine Begrünung an.

Ein energetisch optimiertes Gebäude soll erstellt werden. Auf eine entsprechende Kompaktheit der Baukörper und eine gut gedämmte Gebäudehülle ist zu achten. Für die Herstellung des Gebäudes sollen vorzugsweise Baustoffe mit einem geringen ökologischen Fußabdruck verwendet werden. Dies können Baustoffe sein, die sich durch eine hohe Bindung von CO₂ auszeichnen, Baustoffe die besonders nachhaltig und ressourcenschonend hergestellt werden oder sogenannte „Cradle-to-Cradle-Produkte“ (Baustoffe, die das Prinzip geschlossener Stoffkreisläufe berücksichtigen).

Die Stadt Giengen und die Stadtwerke Giengen haben eine Wärmeplanung entwickelt. Es wird davon ausgegangen, dass konkrete Maßnahmen hieraus bis zum Zeitpunkt der späteren Ausführungsplanung vorliegen werden. Die Wärmeplanung ist dann zu berücksichtigen. Aus städtischer Sicht ist eine gemeinsame Wärmezentrale und gegebenenfalls eine Versorgung weiterer Nachbarn erwünscht.

Im Zuge der Wärmeplanung ist der Aufbau eines Nahwärmenetzes in diesem Bereich geplant. Ein Anschluss an die vorhandene Gasversorgung ist nicht mehr möglich.

Solarthermie und Fotovoltaik an Dächern sind ausdrücklich erwünscht. Die noch bestehenden planungsrechtlichen Einschränkungen werden diesbezüglich überprüft. Von einer Zulässigkeit bzw. Befreiung ist im Rahmen des Verfahrens auszugehen. Dachziegel mit integrierter Fotovoltaik („Solardachziegel“) sind explizit erwünscht.

3.4 NUTZUNGEN

Für die Beschaffenheit des Verwaltungsstandorts wird auf Kapitel C 4 verwiesen. Hier ist auf eine attraktive Gestaltung der Erdgeschosszone mit einer dem Charakter der dort geforderten Nutzungen entsprechenden Gestaltung eines attraktiven öffentlichen Bereichs zu achten.

Die Verantwortung für ein stimmiges Nutzungskonzept der Eigentumseinheit des Projektträgers liegt in dessen Händen. Das Nutzungskonzept ist bereits in der Phase der Konzeptvergabe darzulegen.

Es wird von einem öffentlichen Charakter der Erdgeschosszone zur Marktstraße ausgegangen. Entsprechend der Funktion der Marktstraße werden hier Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen erwartet, diese können auch großflächig sein. Bereits diskutiert wurde das Konzept einer Markthalle (Bäcker, Nahversorgung, mit Sitzbereich – ein Metzger wird bereits an anderer Stelle umgesetzt), dieses ist jedoch zu prüfen und nicht zwingend vorzusehen. Alternativ gibt es auch Filialeinzelhändler, die Interesse an Mietflächen hätten. Die Erdgeschosszonen außerhalb der Marktstraße können gewerblich genutzt werden, dies ist jedoch nicht zwingend.

Die Obergeschosse können für Arztpraxen, gesundheitsnahe Dienstleistungen und Büroflächen vorgesehen werden – diese Liste ist jedoch nicht abschließend und kann dem Konzept des Projektträgers entsprechend angepasst werden.

Ergänzend können in den Obergeschossen der gesamten Bebauung des Projektträgers und in den Erdgeschossen zur Niederen Straße und zur Scharenstetterstraße Wohnnutzungen angeboten werden.

Ausschreibung Teil C



4 FUNKTIONALER LEISTUNGSBESCHRIEB VERWALTUNGS- STANDORT

Anlage 1: Erläuterungen zum Raum- und Funktionsprogramm Dienstleistungszentrum (DLZ)

Anlage 2: Raumprogramm - Nutzflächen

Anlage 3: Raumprogramm - Nutzungsbeziehungen

Anlage 4: Raumprogramm - Verteilung Ämter auf Gebäude

Anlage 5: Ausbaubeschreibung

Anlage 6: Energieeffizienzfestlegungen für klimaneutrale Neu-/ Erweiterungsbauten und Gebäudesanierungen des Bundes

5 ERLÄUTERUNGSPLAN

Anlage 7: Erläuterungsplan