

BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN

ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM „Ulmer Vergabe“ für die Baufelder A1 - A4



Quelle: Homepage Stadt Ulm / © von Einsiedel Architekten Stuttgart

Ausloberin

Stadt Ulm

Abteilung Liegenschaften und Wirtschaftsförderung
Wichernstraße 10, 89070 Ulm
Stadtentwicklung, Bau und Umwelt
Münchner Straße 2, 89073 Ulm

Koordination

**Drees & Sommer Infra Consult und
Entwicklungsmanagement GmbH**
Untere Waldplätze 37, 70569 Stuttgart

1 ALLGEMEINES UND VERFAHREN

1.1	<p>Es ist in der 1. Stufe keine Architekturplanung gefordert, aber</p> <p>a) Wie wird dann seitens des Auslobers ernsthaft eine Übereinstimmung mit dem B-Plan geprüft? (Punkt 3.2)</p> <p>b) Wie sollen die Bewerber seriös Wohnungszahlen oder Wohnflächen nachweisen? (Punkt 3.2.)</p> <p>c) Wie soll seitens des Auslobers eine Gliederung der Baukörper bewertet werden? Wie „Besondere Ideen zur Gestaltung der Baukörper“?</p>	<p>a) Eine Prüfung der Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan ist nicht Teil der Konzeptbewertung. Die Bewerber verpflichten sich im Rahmen der Konzeptvergabe den Bebauungsplan bei einer Optionsvergabe und weiteren Planung zu berücksichtigen und einzuhalten.</p> <p>b) Im Rahmen des Vergabeverfahrens sind realistische und umsetzbare Konzepte vorzulegen. Es geht in diesem Verfahren nicht darum eine exakte Anzahl an Wohneinheiten anzugeben und diese nachher verbindlich umzusetzen. Für die Bewertung der Konzepte werden Kennzahlen gefordert, die eine ungefähre Einordnung darstellen.</p> <p>c) Falls eine entsprechende Gliederung von Baukörpern oder besondere Ideen zur Gestaltung der Baukörper Teil des Konzeptes sind, sind diese entsprechend herauszuarbeiten und darzustellen.</p>
1.2	<p>Bei den kleinen Baufeldern A1 und A2 mit relativ kleinen Einzelbaukörpern erscheint das Verfahren mit der Verpflichtung des Bauträgers, in der zweiten Phase ein Planungskonkurrenz mit 3 Planungsbüros durchzuführen, sehr aufwändig. Kann davon ausgegangen werden, dass dieses Vorgehen in Phase 2 lediglich für die größeren Baufelder A3 und A4 angewandt wird und für die kleinen Baufelder eine Vorstellung bzw. Abstimmung der Planung, z.B. im Gestaltungsbeirat, ausreicht?</p>	<p>Für die ausgeschriebenen Grundstücke ist in Phase 2 eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen.</p>
1.3	<p>Beinhaltet die Bauverpflichtung eine Fertigstellung des Projekts innerhalb von 3 Jahren oder den Baubeginn innerhalb dieser Zeitspanne?</p>	<p>Die Bauverpflichtung beinhaltet die bezugsfertige Errichtung innerhalb von 3 Jahren.</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER A1 - A4

1.4	<p>Keine genaue Angabe der tatsächlichen MGF / Grundstücksgröße?</p> <p>a) Ist die rosa Fläche im Bebauungsplan die MGF?</p> <p>b) Welche Qm-Größe kann zur Berechnung der Grundflächenzahl herangezogen werden? Sind in der zu erwerbenden Fläche, öffentliche Flächen inbegriffen?</p>	<p>Die Grundstücksgrößen können der Auslobung entnommen werden.</p> <p>a) Die rosa bzw. braunen Flächen im Bebauungsplan stellen die Grundstücksflächen dar (farbliche Unterscheidung Gebietstyp).</p> <p>b) Die Grundstücksgröße ist zur Berechnung heranzuziehen. Die ausgeschriebenen Grundstücke beinhalten keine öffentlichen Flächen.</p>
1.5	<p>Auf wie viele Baufelder dürfen wir uns als Bauträger bewerben?</p>	<p>Eine Bewerbung auf mehrere Baufelder ist möglich und wird seitens der Stadt Ulm ausdrücklich empfohlen. Der Zuschlag erfolgt jedoch auf maximal ein Baufeld je Bewerber. Bei einer Bewerbung auf mehrere Baufelder ist die Angabe einer Priorisierung im Bewerbungsformular (Formblatt 4) zwingend erforderlich.</p>
1.6	<p>Wenn wir uns auf A3 und A4 bewerben, werden diese dann einzeln betrachtet und bewertet oder kann es als Gesamtkonzept eingereicht werden? (hinsichtlich Kriterien 30 % geförderter Wohnungsbau pro Gebäude etc.)</p>	<p>Die Grundstücke werden einzeln betrachtet und die Bewerbungen sind entsprechend einzureichen. Die Betrachtung als Gesamtkonzept ist nicht vorgesehen.</p>
1.7	<p>Wie wird die sechsstellige Kennzahl an die Teilnehmer übermittelt? Bzw. kann diese frei gewählt werden?</p>	<p>Die sechsstellige Kennzahl muss vom Bewerber selbst frei gewählt werden.</p>
1.8	<p>Welche Gebäude aus dem ersten Bauabschnitt sind zum Zeitpunkt des Baubeginns von Baufeld A 3 und A 4 bereits fertiggestellt?</p>	<p>Die beiden Baublöcke entlang des Weinbergwegs im Norden werden aktuell entwickelt und im Jahr 2022 fertiggestellt.</p>
1.9	<p>Welche sozialen Nutzungen sind im gerade entstehenden ersten Bauabschnitt bereits untergebracht?</p>	<p>Im ersten Bauabschnitt (Baublock nördlich der Panzerhalle) ist eine 3-gruppige Kindertagesstätte sowie ein Kinder- und Familienzentrum geplant.</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER A1 - A4

1.10	<p>1.3.1 ALLGEMEINES ZUR PHASE 1: KONZEPT-VERGABE: „...Eine Bewerbung auf mehrere Baufelder ist unter Angabe einer Priorisierung möglich Die Bewerbungen auf einzelne Baufelder sind zwingend separat einzureichen. Der Zuschlag erfolgt bei mehreren Bewerbungen auf maximal ein Baufeld.“</p> <p>Haben wir richtig verstanden, dass wir für die Bewerbung auf 2 Baufelder, ein Bewerbungsschreiben mit Angabe der Priorisierung der Baufelder und den entsprechenden einzureichenden Unterlagen (Pkt. 2.1, je Baufeld 1 DIN A0-Plan und je Baufeld 1 Erläuterungstext) in einer Planrolle einreichen können?</p>	Ja, das wurde so richtig verstanden.
1.11	Bitte bestätigen Sie, dass der geforderte Lageplan in Phase 1 nur das gewünschte Baufeld mit unmittelbarer Umgebung, nicht aber das gesamte Planungsgebiet umfassen soll.	Dies kann bestätigt werden.
1.12	In Punkt 1.3.2 wird beschrieben, dass mit den „Siegern des Verfahrens“ ein Kaufvertrag erstellt wird. Wer ist hier als „Sieger des Verfahrens“ gemeint? Gemäß Text steht dieser Vertragspartner nach Ergebnis der Planungskonkurrenz (Phase 2) fest - Ich bitte um Klärung der Umstände.	„Sieger des Verfahrens“ ist der Höchstplatzierte aus Phase 1. Dieser verpflichtet sich in Phase 2 des Verfahrens eine Mehrfachbeauftragung durchzuführen.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER A1 - A4

<p>1.13</p>	<p>Punkt 2.3 Allgemeine Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen:</p> <p>Als Teil der Bewerbung wird eine graphisch aufbereitete Darstellung der wesentlichen Inhalte der Bewerbung auf einem Plan Format DIN A0 gefordert.</p> <p>Es ist auch eine Darstellung der über Formblatt 1 abgefragten Kennwerte und Nutzungsverteilung auf diesem Plan gefordert.</p> <p>Wir verstehen dies als Darstellung der angefragten Inhalte zu Nutzungsverteilung / des Wohnungsmixes in graphischer Form, Systemgrundrisse. Planinhalt entsprechend Planungstiefe Maßstab 1-500.</p> <p>Oder soll die Tabelle in den Gesamtplan integriert abgebildet werden?</p>	<p>Für die graphische Darstellung der Konzeptinhalte auf dem DIN A0 Plan gibt es keine Vorgaben. Dies obliegt dem Bewerber. Die geforderten Kennzahlen sind auf dem Plan in einer frei wählbaren Form darzustellen.</p>
<p>1.14</p>	<p>Der Punkt 2.4 Nutzungskonzept / Schematischer Lageplan auf Seite 12 der Auslobung schließt ab mit der Formulierung:</p> <p>Es werden keine architektonischen (Hochbau-) Planungen im Rahmen der Grundstücksgabe gefordert.; können aber der Bewerbung beigelegt werden.</p> <p>Wie ist diese mögliche Anlage zu verstehen? Wir bitten diesen Punkt der erwarteten Leistung zu konkretisieren und zu vereinheitlichen, um die formale Vergleichbarkeit der Bewerbungen sicherzustellen. z.B. Maßstabsvorgabe 1:500, insbesondere da in der zweiten Stufe dem zweistufigen Verfahren eine vertiefende Planungsphase vorgesehen ist.</p>	<p>Das eingereichte Nutzungskonzept wird gemäß den in der Auslobung genannten Kriterien und der genannten Bewertungssystematik bewertet und bepunktet. Hierbei wird das Konzept im Ganzen bewertet. Bewerber, die ihrer Bewerbung bereits eine architektonische Planung zur Veranschaulichung ihres Konzepts beifügen, werden <u>nicht</u> bevorzugt und erhalten <u>keine</u> Zusatzpunkte.</p> <p>Die formale Vergleichbarkeit wird über die einheitliche Abfrage der Kennzahlen über ein Formblatt, die Erläuterungen im Erläuterungsbericht sowie den Darstellungen auf dem A0-Plan sichergestellt. Die Darstellung der Inhalte des Konzepts obliegt dem Bewerber und ist Teil der Wettbewerbsaufgabe.</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER A1 - A4

1.15	Warum sind die Erschließungskosten / m ² Grundstück für das Baufeld A1 gegenüber den übrigen Baufeldern abgesenkt?	Die Erschließungskosten wurden entsprechend des KAG (Kommunales Abgabengesetz Baden-Württemberg) berechnet. In der Vergangenheit bereits getätigte Erschließungskosten wurden berücksichtigt.
1.16	Enthalten die ausgewiesenen Erschließungskosten einen pauschalen Ablösebetrag für sämtliche Anschlusskosten inkl. Ablösung des Kostenerstattungsbetrages für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen?	Es gibt keinen Kostenerstattungsbetrag für ökologische Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
1.17	Werden die Grundstücke „altlastenfrei“ veräußert, so dass lediglich die Kampfmittelbeseitigung ohne Kostenbeteiligung durch die Stadt Ulm durchzuführen ist?	Ja. Verweis Ausschreibungsunterlagen Kapitel 11.6 Altlasten und 5.5 Kampfmittel
1.18	Seite 12 der Auslobung, am Seitenende: „Architektonische (Hochbau-)Planungen können der Bewerbung beigelegt werden“. Was bedeutet das konkret? Werden nicht geforderte Hochbau-Planungen auch mitbewertet?	s. Frage 1.14.
1.19	Ziff. 1.3.3 Formalitäten des Verfahrens: Arbeitet die Jury/ das Bewertungsgremium) ausschließlich mit dem von Drees & Sommer in der Vorprüfung zusammengestellten Bericht oder stehen dem Bewertungsgremium in seinem Entscheidungsverfahren auch das Nutzungskonzept (DIN A0 Plan) und unser bewerbungsspezifischer Erläuterungsbericht zur Verfügung, so dass ggf. weiterführende Aspekte aus der Bewerbung berücksichtigt werden können.	Der Jury stehen am Tag der Jurysitzung die vollständigen und anonymisierten Bewerbungsunterlagen (DIN A0 Plan, Erläuterungsbericht, Formblätter mit Ausnahme des Bewerbungsformulars und der Verfassererklärung) für die Beurteilung zur Verfügung. Der Vorprüfbericht von Drees & Sommer stellt ergänzend zu den Bewerbungsunterlagen eine vergleichende und zusammenfassende Betrachtung aller eingegangener Bewerbungen dar.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER A1 - A4

1.20	<p>Ziff. 2.4. Teilaspekte des Nutzungskonzeptes: Vor dem Hintergrund, dass die Verteilung der Wohnformen schon im Abschnitt „Nutzungskonzept“ schematisch dargestellt werden soll, verstehen wir nicht warum, die Verteilung der unterschiedlichen Wohnformen im Teilaspekt „Quartierskonzept“ noch einmal ausführlich dargestellt werden soll. Wir würden hier den Schwerpunkt eher auf die Verdeutlichung der „sozialen Belange und Bezüge“ bzw. der „Verdeutlichung unserer Gemeinschaftsideen“ liegen soll.</p>	<p>Gerne können unter dem Teilaspekt „Quartierskonzept“ soziale Belange und Bezüge sowie die Verdeutlichung der Gemeinschaftsidee schwerpunktmäßig dargestellt werden.</p>
1.21	<p>Wird die sechsstellige Tarnzahl/Kennzahl, die zur Anonymisierung der Bewerbung dient, von Ihnen zur Verfügung gestellt? (S. 12 Mitte)</p>	<p>s. Frage 1.7.</p>
1.22	<p>Wir wollen uns auf zwei der ausgelobten Baufelder bewerben. Wir werden in diesem Zusammenhang somit zwei komplett getrennte Bewerbungen anfertigen und diese dann auch separat voneinander einreichen. (diese also auch mit jeweils unterschiedlichen Kennzahlen/Tarnzahlen versehen!?), Wie kann die Stadt Ulm (Jury/Bewertungsgremium) in der Folge nachvollziehen, dass „beide Bewerbungen“ von ein und demselben Einreicher stammen, da die Unterlagen ja mit verschiedenen Tarnzahlen versehen sind?</p>	<p>Je Baufeld ist eine separate Bewerbung (Nutzungskonzept, Erläuterungskonzept, Bewerbungsf formular, etc.) einzureichen. Bewerbungen auf mehrere Baufelder können gemeinsam (in einem Umschlag oder Rolle) eingereicht werden. Eine Priorisierung ist dabei zwingend vom Bewerber in allen Bewerbungsformularen anzugeben. Es wird im Vorprüfbericht gekennzeichnet, ob sich ein Bewerber auf eines oder mehrere Baufelder beworben hat.</p> <p>(s. auch Frage 1.10.)</p>

2 UNTERLAGEN UND DOKUMENTE

2.1	Für eine Flächenabschätzung und eine graphische Aufbereitung / zur Unterstützung der Bewerbung wäre eine digital bearbeitbare Plangrundlage DWG / DXF der Baufelder / des B-Planes als flächenverlässliche Grundlage sehr hilfreich. Diese liegt den bisher zum Download zur Verfügung gestellten Unterlagen nicht bei. Ist eine solche Plangrundlage verfügbar?	Digitale Daten in Form von DWG-Dateien können seitens der Stadt Ulm nicht zur Verfügung gestellt werden. Die herausgegebenen PDF-Dateien sind für die geforderten konzeptionellen Lösungsansätze hinreichend genau.
2.2	Auf dem Internet-Portal können wir keine DWG-Datei der Baufelder finden, auf deren Basis wir das Konzept herstellen können. Wann können wir die Dateien erhalten?	s. Frage 2.1.
2.3	Ist die in Anlage 1 (Masterplan vom 20.11.2017) eingezeichnete Struktur der Stafelgeschosse als verbindlich zu betrachten?	Nein. Verweis Bebauungsplan Textliche Festsetzungen (Punkt 1.2.3.1 und 2.3) Verweis Gestaltungshandbuch Private Freiräume (Punkt 3.9)

3 WETTBEWERBSAUFGABE

3.1	Auf welchem Baufeld soll die 3-gruppige Kita erstellt werden; auf dem Baufeld A3 oder A4?	Die Fragestellung bleibt offen. Eine Kita ist ggf. entsprechend sinnvoll in das Konzept zu integrieren. Die Auswahl und Festlegung erfolgt im Rahmen der Jurysitzung.
3.2	Wurden die Kampfmittel teilweise beseitigt?	s. Frage 3.3
3.3	Ist man auf Kampfmittel bei den Erschließungsarbeiten gestoßen?	Die ausgeschriebenen Grundstücke liegen im Bereich eines ehemaligen militärischen Geländes, mit Kampfmitteln ist zu rechnen. Im Rahmen der Erschließungsarbeiten sind Kampfmittel aufgetreten, diese wurden beseitigt.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER A1 - A4

3.4	Gibt es ein Bodengutachten?	Ja. Das Bodengutachten kann auf Anfrage eingesehen werden.
3.5	Im Bebauungsplan gibt es eine Gebäudehöhenangabe. Gibt es einen Plan mit Höhenangaben / Bezugspunkte?	Nein.
3.6	PV Pflicht – mindestens 30 % der Dachfläche mit PV-Anlage: Wäre die Anbringung an der Fassade zusätzlich zu den min. 30 % hinzuzählen? Gibt es für die Anbringung an der Fassade zusätzliche Punkte?	Die Bruttogeschossfläche des obersten Vollgeschosses ist zu mind. 30% mit PV zu versehen. Die Integrierung von PV-Modulen in die Gebäudefassade ist zusätzlich zu betrachten und würde bepunktet werden.
3.7	Mindestes 33 % der Wohnungen sollen 4 Zimmer haben (gem. Beschluss). Können das auch zuschaltbare Zimmer sein? D.h. große 3-Zimmer-Wohnung und durch Einzug einer Wand entsteht eine 4-Zimmer-Wohnung?	Nein.
3.8	Im MU2 und MU3 ist eine Wohnnutzung im EG nicht zulässig. Ist im MU 1 im EG Wohnnutzung gewünscht? Erhält man Punkte, wenn dort zusätzlich Gewerbe entsteht?	Im MU1 ist sowohl eine Gewerbe- als auch eine Wohnnutzung zulässig.
3.9	Ist eine Kita in A3 und / oder A4 gewünscht?	s. Frage 3.1.
3.10	Berechnung der Spielplatzfläche nach KVJS? Evtl. Reduktion der Spielplatzgröße, wenn Kita in der Nähe?	Die Berechnung der Spielplatzfläche für Kindergärten erfolgt nach KVJS. Für weitere baurechtlich notwendige Spielflächen sind die Vorgaben der LBO zu berücksichtigen. Eine Reduktion der Spielplatzgröße in Abhängigkeit von Kitaflächen ist nicht möglich.

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER A1 - A4

3.11	<p>Zur Planungskonkurrenz: a) Welche Vorgaben gibt es? b) Gibt es z.B. vorgeschriebene Architektenbüros? Müssen es Architektenbüros aus der Umgebung sein, etc.?</p>	<p>Die Mehrfachbeauftragung ist mit mind. 3 Architekturbüros durchzuführen. Die Planungsaufgabe, der -prozess sowie die Auswahl der Planungsbüros in Phase 2 erfolgen in Abstimmung mit der Stadt Ulm. Es werden keine Architekturbüros vorgeschrieben.</p>
3.12	<p>Im Auslobungstext wurde unter Punkt 9 das Baustelleneinrichtungskonzept erwähnt. Gibt es an der Stelle außer den gesetzlichen Vorgaben weitere Richtlinien, die eingehalten werden sollten? Wie kann man sich einen etwaigen Baustellen-JF-Termin vorstellen?</p>	<p>Die Konkretisierung und Inhalte sowie Abläufe des Baustelleneinrichtungskonzepts erfolgen im Rahmen der Phase 2 nach Auswahl der Bauträger und erfolgter Optionsvergabe.</p>
3.13	<p>In den Nutzungsschablonen im Bebauungsplan wird für die überbaubaren Grundstücksflächen 0,8 bzw. 0,6 festgesetzt. Bezieht sich die Angabe auf das jeweilige Gesamtgrundstück oder sind von den tatsächlich überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen/Baulinien nur 0,8 bzw. 0,6 zu überbauen?</p>	<p>Die Angaben beziehen sich auf das Gesamtgrundstück.</p>
3.14	<p>Zu Teil B, Ziff. 11.3: „Je barrierefreier Wohnung ist mind. ein barrierefreier Stellplatz herzustellen.“ Diese Vorgabe steht in Widerspruch zur Stellplatzsatzung, nach der für eine geförderte barrierefreie Wohnung nur 0,8 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Was gilt? Können wir außerdem annehmen, dass sich diese Vorgabe nur auf die barrierefreien Wohnungen gem. §35 LBO bezieht? Alles andere würde z.B. bei Konzepten mit hohem Anteil an Wohnungen für Menschen mit Handicap oder Rentner*Innen zu unproportional hohem Flächenbedarf für das Parken führen</p>	<p>Die Stellplatzsatzung wurde zur Reduktion der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze erlassen.</p> <p>Auch für die barrierefreien Wohnungen gemäß §35 LBO kann der Stellplatzschlüssel von 0,8 angewendet werden.</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER A1 - A4

3.15	<p>Zu Anlage 3, B-Plan: Kann die Fläche für Tiefgaragen im Bereich der Innenhöfe zur Optimierung der Flächen der TG überschritten werden?</p>	<p>Innenliegend ist eine vollständige Unterbauung der Innenhöfe durch eine Tiefgarage möglich. Die genaue Lage des Bereichs, in dem unterirdische Bauwerke zulässig sind, kann der Planzeichnung entnommen werden.</p>
3.16	<p>Zu Anlage 3, B-Plan: Kann bitte zur Maßkontrolle im Bebauungsplan ein Längs- und ein Quermaß, z.B. entlang einer Baulinie- oder Grenze, ergänzt werden?</p>	<p>Der Bebauungsplan ist rechtskräftig und durch den Gemeinderat beschlossen und gesetzt. Veränderungen und Ergänzungen sind nicht möglich. Eine Maßkette wird für die Entwicklung von Konzepten nicht als notwendig angesehen.</p>
3.17	<p>Zu Anlage 3, B-Plan: Die durch Baulinien- und grenzen definierten Baufenster scheinen deutlich kleiner zu sein als die Fläche, die die GRZ von 0,6 oder 0,8 zuließe. Für die Grundstücke A.3 und A.4 scheint die „reale“ GRZ um 0,5 zu liegen. Inwieweit dürfen Baugrenzen, also die Tiefe der Baufenster, zur besseren Grundstücksausnutzung angepasst werden?</p>	<p>Die Vorgaben hinsichtlich der Baugrenzen und -linien des Bebauungsplans sind einzuhalten. 1.4 der textlichen Festsetzung regelt, in welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien möglich ist.</p> <p>1.2.1.1 der textlichen Festsetzungen besagt, dass die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Tiefgaragenanlagen bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden darf.</p>
3.18	<p>Zu Anlage 9, Stellplatzsatzung: Verstehen wir §2 b) wie folgt richtig:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 0,8 Stellplätze pro geförderter Wohnung? – 0,6 Stellplätze für „Kleinstwohnungen“ mit unter 35m² Fläche? <p>Außerdem heißt es: „Eine gleichzeitige Inanspruchnahme mehrerer Begünstigungstatbestände für die gleiche WE ist ausgeschlossen.“. Was bedeutet das praktisch, bzw. wie viele Stellplätze sind für eine geförderte 1-Zimmerwohnung mit 30 m² Wohnfläche nachzuweisen?</p>	<p>Ja, das ist korrekt.</p> <p>In diesem Fall sind 0,6 Stellplätze herzustellen, da es sich um eine Wohneinheit <35m² handelt. Doppelförderungen sind in der Satzung ausgeschlossen.</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER A1 - A4

3.19	<p>Zu Teil B, Ziff. 11.5: "Einbau von Sensorik und digitalen Messeinrichtungen außerhalb der Wohneinheiten". Was genau verbirgt sich hinter dieser Formulierung?</p>	<p>Das Stadtquartier dient als Versuchsfeld für innovative Ansätze (Verweis 11.5). Um später ggf. digitale Geschäftsmodelle zu integrieren sind infrastrukturelle Grundvoraussetzungen zu schaffen. Im Rahmen des Kaufvertrags werden die Rechte zum Einbau von Sensoren und digitalen Messeinrichtungen zur Erhebung allgemeiner/gemeinnütziger Daten außerhalb der Wohneinheiten gesichert (z.B. Hausverwaltung, Hausmeisterservice).</p>
3.20	<p>Zu Pkt. 2.4 „Quartierskonzept ...“: Um die Baufelder, bzw. deren vorgeschlagenen Konzepte in Bezug zum Quartier setzen zu können, wäre es hilfreich, wenn es vom Auslober hierfür Angaben gäbe, was in den umgebenden Baufeldern und öffentlichen Räumen bereits geplant ist.</p> <p>Anders gesagt, gibt es ein Quartierskonzept für das gesamte Quartier, wo vom Auslober idealerweise aufgezeigt wird, insbesondere was die Erdgeschosszonen anbelangt, welche Nutzungen wo gewünscht wären?</p>	<p>Es gibt kein Quartierskonzept für das Stadtquartier.</p> <p>Die Stadt Ulm erwartet im Rahmen der Konzeptvergabe vielfältige Nutzungsangebote.</p> <p>In den ersten beiden Bauabschnitten sind in Teilen der Erdgeschosszonen noch nicht näher definierte gewerbliche Nutzungen/Büroräume sowie eine Kindertagesstätte und ein Kinder- und Familienzentrum vorgesehen.</p> <p>Im süd-östlichen Bereich ist außerdem eine Fläche für eine öffentliche Bildungseinrichtung vorgesehen.</p>
3.21	<p>Gibt es ein Mobilitätskonzept für das gesamte Quartier vom Auslober, aus dem hervorgeht, an welchen Stellen/Orten welche Formen von Mobilität gewünscht/konzipiert sind, wie z.B. Car-Sharing, Ladestationen im öffentlichen Raum, etc.</p>	<p>Nein.</p>
3.22	<p>Auf Seite 12 der Auslobungsunterlagen werden die Leistungen zum Nutzungskonzept/Schematischer Lageplan genauer erläutert. Hier wird u.A. ein Quartierskonzept beschrieben. Ist mit Quartierskonzept ausschließlich das jeweilige Baufeld gemeint?</p>	<p>Unter dem Teilaspekt sollen unter anderem soziale Belange und Bezüge sowie die Verdeutlichung der Gemeinschaftsidee dargestellt werden. Ggf. sind auch besondere Konzeptideen für das gesamte Quartier zu erläutern.</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER A1 - A4

3.23	<p>Seite 25: "Im Bereich der Erschließungsstraßen und entlang der Wohnstraßen sind öffentliche Parkierungsflächen längs der Verkehrsflächen vorgesehen.":</p> <p>Der im B-Plan beschriebene „Verkehrsberuhigter Bereich“ war im Masterplan noch als "Wohnstraße / bzw. B" mit straßenbegleitender Parkierung dargestellt. D.h. die Anzahl der Besucherparkplätze wurde vom Masterplan zum B-Plan hin reduziert. Auch in der Stellplatzsatzung sind keine Forderungen bezüglich Besucherstellplätze gemacht.</p> <p>Gehen wir richtig in der Annahme, dass die Besucherparkplätze dann nicht auf dem Bau-feld selbst nachgewiesen werden müssen?</p>	<p>Es gibt keine baurechtliche Verpflichtung Besucherparkplätze herzustellen. Für gewerblich genutzte Flächen ist aber selbstverständlich ein Stellplatznachweis gemäß Stellplatzsatzung auf der privaten Grundstücksfläche zu erbringen.</p> <p>Die Stadt Ulm stellt im Quartier öffentliche Park-plätze her, die über ein Parkraumsystem bewirt-schaftet werden sollen.</p> <p>Im Rahmen des zweiten Bauabschnitts wird wei-ter eine Quartiersgarage mit unter anderem öffentlich nutzbaren (kostenpflichtigen) Stellplät-zen hergestellt.</p>
3.24	<p>Ist eine Erschließung von Tiefgaragen über ver-kehrsberuhigte Bereiche möglich? Gibt es eine Übersicht, in welchen Bereichen die bereits geplanten Baufelder mit dem PKW erschlossen werden?</p>	<p>Ja. Die Erschließung der Tiefgaragen über die verkehrsberuhigten Bereiche ist möglich und auch notwendig.</p> <p>Die Tiefgaragenzufahrten der beiden Baublöcke im Norden, die aktuell entwickelt werden, befin-den sich jeweils im westlichen Bereich des Bau-blocks. Die Quartiersgarage wird vom Weinberg-weg aus erschlossen.</p>
3.25	<p>Wie ist die Nutzung der im B-Plan als Verkehrs-fläche besonderer Zweckbestimmung - - Verkehrsberuhigter Bereich - vorgesehen. Kann die Nutzung konkretisiert werden?</p>	<p>Ein verkehrsberuhigter Bereich dient der Gleich-berechtigung von Fußgängern und Autofahren-den, der Verkehr soll beruhigt werden.</p> <p>Verkehrsberuhigte Bereiche dienen auch als Bewegungs- und Aufenthaltsraum. Der Fahrzeug-verkehr spielt eine untergeordnete Rolle. Es gibt keine Abgrenzung zwischen Gehwegen und Fahr-bahn. Das Parken ist nur auf besonders gekenn-zeichneten Flächen möglich.</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER A1 - A4

<p>3.26</p>	<p>Seite 27 Pkt. 11.3: Seite 16 Wohnungspolitischer Bereich (120 Punkte), insbesondere:</p> <p>"... barrierefreie Wohnungen über den gesetzlich verpflichteten Anteil hinaus..." und Seite 28 Pkt. 11.4 PREISGEBUNDENER MIETWOHNUNGSBAU</p> <p>"... Gemäß §35 Abs. 1 LBO BW sind eine gewisse Anzahl an barrierefreien Wohnungen herzustellen..."</p> <p>Die LBO verlangt im Prinzip, dass die Wohnungen 1 Geschosses je Gebäude – dessen Grundfläche min. dem Erdgeschoss entspricht – barrierefrei erreichbar und die Räume dieser Wohnungen innen barrierefrei gestaltet sein müssen. Bei einer Annahme von V+D Geschossen wären das dann min. 20% Flächenanteil.</p> <p>Wie groß wäre der vom Auslober gewünschte Anteil von barrierefreien Wohnungen über die Vorgaben der LBO hinaus?</p>	<p>Die Erläuterungen sind korrekt.</p> <p>Die Beantwortung dieser Fragestellung ist Teil der Konzepterarbeitung.</p>
<p>3.27</p>	<p>Seite 27 „Je barrierefreier Wohnung ist mindestens ein barrierefreier Stellplatz herzustellen.“</p> <p>Weder in der Stellplatzsatzung (Anlage 9) noch in der LBO gibt es zw. dem Verhältnis von Anzahl der barrierefreien Wohnungen und der (dazugehörigen) barrierefreien Stellplätzen zwingend einzuhaltende Angaben hierzu.</p> <p>Ist das in der Auslobung geforderte Verhältnis von 1:1 zwingend einzuhalten?</p> <p>Hinweis: Nach DIN 18040-2 4.2.2 ist ein barrierefreier Stellplatz faktisch ein behindertengerechter Stellplatz mit einer Breite größer/gleich 3,50 m, etc.</p> <p>Eine barrierefreie Wohnung ist nicht gleichzusetzen mit einer behindertengerechten Wohnung.</p>	<p>Siehe Frage 3.14.</p>

3.28	<p>Auf mind. 30% der Dachflächen soll eine PV-Anlage vorgesehen werden. Können Sie die Aussage auf Seite 28 der Auslobung „Die Vorgaben zur Begrünung des Daches bleiben davon unberührt“ konkretisieren?</p>	<p>Auf mind. 30% der Bruttogeschossfläche des obersten Vollgeschosses ist eine PV-Anlage zu errichten. Der Bebauungsplan setzt die Begrünung der Dachflächen fest. Auch im Bereich der PV-Anlagen sind die Dachflächen zu begrünen.</p>
3.29	<p>Gemäß der Auslobung soll die Wärmeversorgung zwingend über einen Anschluss an das Netz der Fernwärme Ulm erfolgen. Anhand der entsprechenden Zertifikate weist dieses Netz sehr gute energetische Kennwerte auf. Können zusätzlich zur Fernwärmeversorgung auch erneuerbare Energien für die Wärmeversorgung vorgesehen werden, auch wenn dies den Wärmebedarf über die Fernwärme deutlich reduzieren würde?</p>	<p>Dem späteren Eigentümer wird untersagt Anlagen zu errichten oder zu betreiben, die der Erzeugung von Wärme zu Heizzwecken oder zur Bereitstellung von Warmwasser dienen. Ausgenommen sind Anlagen mit Nutzung regenerativer Energiequellen, wie z.B. Sonnenkollektoren etc., soweit die Energie nicht durch Verbrennung gewonnen wird. Zulässig ist jedoch die Einrichtung einer Zusatzheizung ausschließlich zur Brennung von Holz.</p>
3.30	<p>Der B-Plan weist für die unterschiedlichen Baufelder eine Baufeldtiefe von 14 m aus, weiterhin sind den unterschiedlichen Baufeldern Kennzahlen zur Regelung der max. überbaubaren Fläche zugewiesen. Bezogen auf das Gesamtgrundstück resultieren daraus Kennzahlen unterhalb der nach BauNVO den Gebietscharakter zugeordneten max. zulässigen Kennwerten zur GRZ.</p> <p>Wir bitten um eine Einschätzung ob für die Umsetzung einer sozialen Nutzung für das Quartier (Betreuung Senioren / Kinder) mit größerem, ebenerdigen Flächenbedarf eine Überschreitung der baufeldbezogenen Kennwerte GRZ möglich ist?</p> <p>Sofern NEIN, bitten wir um eine Einschätzung ob für die Umsetzung einer sozialen Nutzung für das Quartier (Betreuung Senioren / Kinder) mit größerem, ebenerdigen Flächenbedarf innerhalb der Grundstücke eine baufeldübergreifenden der Ausgleich einer Überschreitung der baufeldbezogenen Kennwerte GRZ möglich ist.</p>	<p>Der Bebauungsplan trifft unter 1.4 der Textlichen Festsetzungen Regelungen zur Überschreitung der Baugrenzen und -linien. 1.2.1.1 regelt die Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl durch Tiefgaragenanlagen.</p> <p>Nein.</p> <p>Nein.</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM
 BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER A1 - A4

3.31	<p>Laut B-Plan Punkt 1.5 ist je Grundstück ein Nebengebäude mit einer max. Grundfläche von 10 m² zulässig. 1.11.3 begrenzt der B-Plan den Anteil der befestigten und mittels Nebenanlagen überbaubaren Flächen auf 50% der Flächen des Innenhofes.</p> <p>Bezieht sich die Festlegung unter Punkt 1.5 auf die Konzeptabhängig festgelegten Grundstücksanteile die einzelnen Häusern zugeordnet werden können? Bei dieser Auslegung könnte demnach je „Haus“ ein Nebengebäude und für den gemeinschaftlichen Teil des Innenhofes zusätzliche Nebengebäude errichtet werden. Ist diese Auslegung so korrekt?</p>	<p>Verweis Bebauungsplan Textliche Festsetzungen (Punkt 1.5.)</p> <p>Je Grundstück ist eine Nebenanlage zulässig. Ausnahmen sind in Abhängigkeit der späteren Parzellierung möglich.</p> <p>Ziel der Festsetzung ist es, die verbleibenden privaten Freiflächen weitgehend auch als solche zu erhalten. Für die Konzeptentwicklung kann von einer Grundstückseinteilung ausgegangen werden, die der Konzeptidee folgt.</p>
3.32	<p>Ist es korrekt, dass die GRZ der Baufelder i.d.R. mit 0,8 festgeschrieben ist, jedoch bei Baufeld A3 sowie dem östlich davon gelegenen Baufeld auf 0,6 abgesenkt ist?</p>	<p>Das ist korrekt.</p>
3.33	<p>Was ist mit den Baufeldern am östlichen und südöstlichen Rand des Gebietes geplant?</p>	<p>Die Baufelder befinden sich im städtischen Besitz und werden zu einem späteren Zeitpunkt vergeben.</p> <p>Teilweise werden die bestehenden Mannschaftsgebäude noch als Flüchtlings- und Notfallunterkünfte genutzt.</p> <p>Das Baufeld mit dem Mannschaftsgebäude im Süd-Osten ist für eine Bildungseinrichtung vorgesehen.</p>
3.34	<p>Ziffer 6 des Auslobungstextes schreibt zwingend die „Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz“ vor. Das Energie- und Wärmeversorgungs-konzept der Fa. ebök spricht die „Empfehlung für ein Baufeld mit experimentellem Wärmeversorgungs-konzept“ aus. Wurde diese Empfehlung verworfen?</p>	<p>Es sind nicht alle Grundstücke Teil des Vergabeverfahrens. Für diesen Vergabeabschnitt besteht Anschlusspflicht an das Fernwärmenetz.</p>
3.35	<p>Sind Aufbauten auf dem Dach der Staffelgeschosse, z.B. für die Weiterführung des Treppenhauses zur Nutzung der Dachflächen erlaubt?</p>	<p>Nein.</p>

STADT ULM – ENTWICKLUNG „AM WEINBERG“ ULM

BEANTWORTUNG DER RÜCKFRAGEN – „ULMER VERGABE“ FÜR DIE BAUFELDER A1 - A4

3.36	Ziff. 3.2 des Auslobungstextes regelt eine Mietpreisbindung auf mindestens 20 Jahre. Das Programm der L-Bank Stand 04/2020 regelt Bindungsdauern von 10, 15, 25 und 30 Jahre, somit kann zur Einhaltung der Auslobungsaufgabe lediglich mit mindestens 25 Jahren Bindungsdauer gearbeitet werden. Ist dies so gewünscht?	Ja.
3.37	Abbruchkosten: Gibt es eine Übersicht, welche frühere Bebauung auf den Grundstücken A3 & A4 vorhanden war und ob hier noch mit Bebauungsresten zu rechnen ist?	Die Grundstücke wurden vollständig abgeräumt und die ehemaligen baulichen Anlagen vollständig abgebrochen (abgesehen von der explizit erwähnten Zaun- und Maueranlage im Westen).
3.38	Themenfeld Kampfmitteluntersuchung: Welche Unternehmen sind in diesem Thema schon für die Stadt Ulm „Am Weinberg“ tätig gewesen und kennen somit das Gelände?	Grundsätzlich ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg in Stuttgart oder sonstige qualifizierte Unternehmen zuständig.
3.39	Wird die Gewerbeansiedlung auf Seiten der Stadt Ulm koordiniert? Dies vor dem Hintergrund der Frage, wie man Dopplungen und sich ggf. kanibalisierende Nutzungen vermeidet?	Im Rahmen des Auswahlgremiums werden entsprechende Nutzungen abgestimmt.
3.40	Sind in den Vorzonen Unterflurcontainer für die Müllentsorgung zulässig?	Nein. Die Räume zur Müllentsorgung sind in den Untergeschossen unterzubringen.

Ulm, 20.11.2020