

Baugebiet Limespark Ströllerbach in Öhringen

Beantwortung von Interessentenfragen zur Auslobung für die Konzeptvergabe des Mehrfamilienhausbaufelds

Stand 15.02.2023

lfd. Nr.	Thema	Fragestellung	Beantwortung
1	Allgemein	Könnten Sie uns zur weiteren Bearbeitung eine dwg- oder dxf-Datei des Baugebietes zur Verfügung stellen?	Nein, da die Grenzen noch nicht vermessen sind, könnten bei der Planung Ungenauigkeiten entstehen, die wir vermeiden möchten.
2	Verfahren	Ist das Konzeptvergabeverfahren 1-Stufig oder 2-Stufig?	Das Verfahren ist 1-Stufig.
3	Verfahren	Ist die Anzahl der Teilnehmer begrenzt?	Nein, die Anzahl ist nicht begrenzt.
4	Allgemein	Gehört die Kindertagesstätte mit zur Planung?	Nein, die Kindertagesstätte ist bereits in Planung.
5	Beurteilungskriterien	Gibt es eine Begrenzung wie viele Sozialwohnungen erstellt werden dürfen?	Nein, die Anzahl ist nicht begrenzt.
6	Allgemein	Ist der Quadratmeterpreis von 450 EUR voll erschlossen?	Ja.
7	Allgemein	Zu Punkt 2.3 des Auslobungstextes: „ Fassaden M 1:200 mit Detailausschnitt der Straßenfassade“ Das Detail soll ebenfalls im Maßstab 1:200 sein oder darf der Maßstab selbst gewählt werden? Soll explizit eine Fassade zur Ströllerbachallee gezeigt werden?	Es sollen alle Fassaden dargestellt werden, für die Fassadenansicht zur Ströllerbachallee im Detail ist ein Maßstab zu wählen, der eine genauere Darstellung und Beurteilung zulässt.
8	Allgemein	Zu Punkt 2.4 des Auslobungstextes: Wie viele Präsentationspläne Din A0 dürfen abgegeben werden?	Maximal zwei Präsentationspläne pro Bewerbung.
9	Allgemein	Zu Punkt 2.4 des Auslobungstextes: „Planunterlagen gefaltet, maßstäblich ausgedruckt...“ Sind hier die Präsentationspläne in gefalteter Form abzugeben oder die einzelnen Komponenten?	„Präsentationsplan in Papierform, DIN A0 quer, nicht gefaltet für die Bewertung im Rahmen der Sitzung des Gestaltungsbeirats“, alle anderen Bewerbungsunterlagen sollen gefaltet abgegeben werden.
10	Beurteilungskriterien	Zu Punkt 3. des Auslobungstextes: Wann wird die überarbeitete Stellplatzsatzung von Februar 2023 bereitgestellt?	Voraussichtlich Anfang März 2023, wenn der Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat erfolgt ist.

11	Beurteilungskriterien	<p>Zu Punkt 3.2. b) Architektur des Auslobungstextes: „stimmige Gesamtgestaltung der Baukörper... Volumen, Dach...“ Die Rahmenbindungen des Bebauungsplans „Höhe, Geschossigkeit, Dachform“ und keine Zulässigkeit eines zusätzlichen Staffelgeschosses schränken die Gestaltungsfreiheit hier sehr ein. Sind Abstufungen (innerhalb der Zulässigkeit) trotzdem gewünscht?</p>	<p>Es werden keine, über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehenden, Vorgaben getroffen, innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans sind Sie frei in der Gestaltung der Baukörper.</p>
12	Beurteilungskriterien	<p>Zu Punkt 3.2. b) Architektur des Auslobungstextes: „angemessene Materialität“ meint eine Analyse der Ortsbebauung (Putz) oder kann hier unter den Bedingungen des Bebauungsplans (keine grellen, glänzenden und stark reflektierenden Fassadenmaterialien und -farben) frei gewählt werden, da auch berücksichtigt werden muss, dass die unmittelbare Nachbarschaft erst entsteht? Auch hier gilt, dass Sie innerhalb der Festsetzungen des Bebauungsplans frei in Ihrer Wahl der Materialien sind.</p>	<p>Es sind nicht nur Putzfassaden möglich.</p>
13	Beurteilungskriterien	<p>Zu Punkt 3.4.1. des Auslobungstextes: „Beiträge (...) zur Integration sozialer Einrichtungen sowie Inklusionskonzepte“ Darunter verstehen wir öffentliche Einrichtungen wie beisp. Kulturzentren, Familienzentren, Seniorenheime. Wir gehen allerdings davon aus dass durch die Art der baulichen Nutzung „Wohnen“ hier etwas anderes gemeint ist. Bitte erläutern Sie.</p>	<p>Gemeint ist, dass innerhalb der Wohnbebauung die Integration sozialer Einrichtungen ermöglicht werden kann, z.B. über Wohngruppen, Gemeinschaftsräume usw.</p>
14	Beurteilungskriterien	<p>Zu Punkt 3.4.2. des Auslobungstextes: 1-Zimmer-Wohnungen: aus der Ausschreibung geht nicht klar hervor ob 1-Zimmer Wohnungen explizit gewollt und in hoher Zahl gewünscht sind oder nicht. Bitte erläutern Sie.</p>	<p>An der Errichtung von 1-Zimmer-Wohnungen besteht grds. Bedarf – so auch in Öhringen; daher sollten diese in angemessener Zahl bereitgestellt werden, um die Nachfrage bedienen zu können.</p>

15	Beurteilungskriterien	Zu Punkt 3.4.2. des Auslobungstextes: Für welche Zielgruppe sind die 1-Zimmer Wohnungen bestimmt? Bitte erläutern Sie damit stärker auf die Bedürfnisse und das Konzept der Sozialen Ausgestaltung eingegangen werden kann.	Zielgruppe sind alleinstehende bedürftige Personen (evtl. z.B. auch ein Elternteil mit Kind).
16	Beurteilungskriterien	Zu Punkt 3.4.2. des Auslobungstextes: Ist das übrige Wohnungsgemeinde nicht relevant und kann nach eigenem Konzept bestimmt werden?	Die weiteren Wohnungen sollten in einem ausgewogenen Verhältnis als 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen errichtet werden (insbes. 3- und 4-Zimmer-Wohnungen werden immer wieder nachgefragt).
17	Bebauungs-plan	Darf die Lage der Tiefgarageneinfahrt geändert werden, wenn die Bedingungen für eine sinnigere und wirtschaftlichere Lage gegeben sind?	Aufgrund der geplanten Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Verlegung der TG-Zufahrt nicht möglich. Diese wurde am tiefsten Punkt des Geländes vorgesehen, da u.E.n. dies die wirtschaftlichste Lage darstellt.
18	Bebauungs-plan	Ist die Richtung der baulichen Anlagen (s. Stellung der baulichen Anlagen im B-Plan „Nord-Süd ausgerichtet“) verbindlich? Wenn ja, inwieweit? Dürfen wir einige Baukörper parallel zur Straße planen, wenn die Baukörper überwiegend senkrecht zur Straße geplant sind?	Die Stellung der baulichen Anlagen ist insofern verbindlich, dass die Hauptgebäuerichtung der vorgegebenen Gebäudestellung, also senkrecht zur Ströllerbachallee zu entsprechen hat.
19	Bebauungs-plan	In der Begründung des Bebauungsplans wird mit einer voraussichtlichen Anzahl von 45 bis 60 Wohneinheiten gerechnet. Ist diese Zahl als Obergrenze anzustreben?	Die Zahl ist lediglich geschätzt, da die voraussichtliche Bevölkerungsdichte gegenüber des Regionalverbands angegeben werden muss. Die tatsächliche Zahl der WE ist natürlich von Ihrem Konzept abhängig und kann geringer aber auch höher ausfallen.

20	Allgemein	<p>Was ist mit Bruttogeschossfläche gemeint? Die Geschossfläche nach BauNVO § 20 oder die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277? Oder alternativ wie und wo ist der Begriff Bruttogeschossfläche definiert?</p>	<p>Es ist die Bruttogeschossfläche (BGF) gemeint, nicht die Brutto-Grundfläche. Wir gehen von folgender Definition aus: „Die Bruttogeschossfläche bezeichnet die Gesamtheit aller Geschossflächen nach den Außenmaßen des jeweiligen Geschosses.“ Im § 20 BauNVO steht nichts zur Bruttogeschossfläche, aber zur Geschossfläche: „Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.“ Also eigentlich deckungsgleich. Es ist aber definitiv nicht die Brutto-Grundfläche gemeint!</p>
21	Allgemein	<p>Was wird als angemessene Materialität erachtet?</p>	<p>Mit angemessener Materialität ist gemeint, dass sich die Wahl der Materialien an der Umgebung, sei es baulich oder auch landschaftlich orientieren sollte.</p>