

Konzeptvergabe Areal Kanzleigebäude

Bewertungskriterien der Konzeptvergabe

Anlage 2: Bewertungskriterien der Konzeptvergabe

1. Oberkriterium: Städtebauliches Konzept 15%

Bewertet wird die Qualität des städtebaulichen Konzepts mit der Schaffung von stadträumlichen Qualitäten und Berücksichtigung wichtiger Blickbeziehungen/ Blickachsen. Durch eine Orientierung an der bestehenden Bebauung bezüglich der Kubatur und Maßstäblichkeit soll eine Integration in die Umgebung gelingen

Klar erkennbare Raumkanten und Gebäudegliederungen im Bereich der historischen „Erbsengasse“ / Münzgasse, des Fronhofs und des Schlossplatzes sollen die Raumwahrnehmung stärken und eine Sichtbeziehung aus der Graf-Philipp-Ludwig-Straße auf das Kanzleigebäude ermöglichen.

Eine (halb-) öffentliche Durchwegung des Areals soll weiter Bestand haben.

Der Schlossplatz soll als städtebauliche Idee in die Planung einbezogen werden. Dabei sollen eigene Nutzungen des Bieters zum Schlossplatz hin sowie die bestehenden Planungen der Stadt Hanau auf dem Areal des Schlossplatzes berücksichtigt werden.

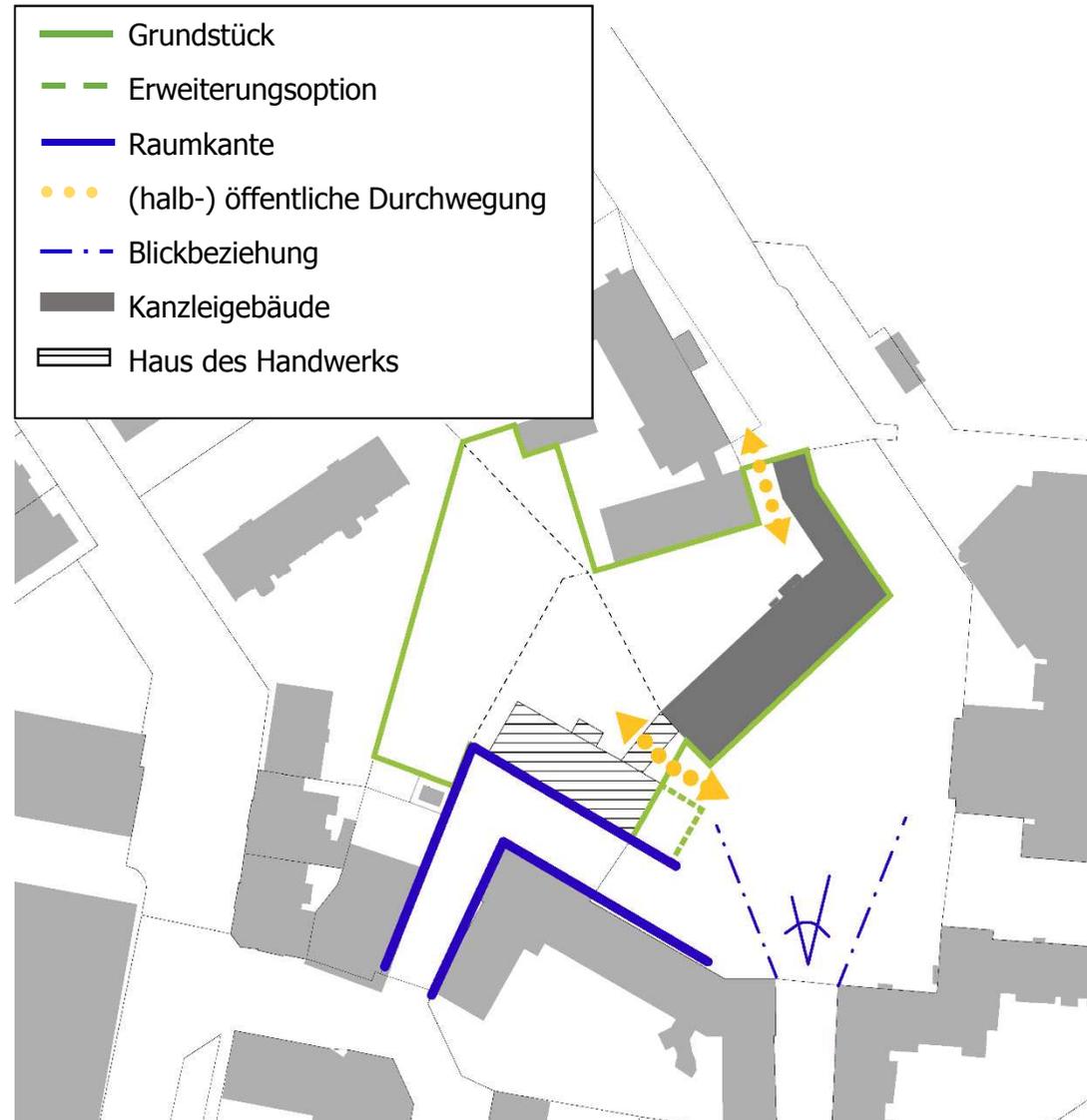
Städtebauliches Konzept

Ziele

- Schaffung von stadträumlichen Qualitäten und Berücksichtigung wichtiger Blickbeziehungen/ Blickachsen
- Integration in die umliegende Bebauung
- Ausbildung erkennbarer Raumkanten und Gebäudegliederungen entlang historischer „Erbsengasse“ / Münzgasse und des Fronhofs
- Sichtbeziehung aus der Graf-Philipp-Ludwig-Straße auf das Kanzleigebäude
- (halb-) öffentliche Durchwegung des Areals
- Städtebauliche Idee: Gestalterische Hinweise zur Präsentation der eigenen Nutzungen des Bieters zum Schlossplatz hin unter Berücksichtigung der Planungen der Stadt Hanau auf dem gesamten Areal Schlossplatz (Integration der Ideen in die Planungsleistung der Stadt Hanau)
- Orientierung an der vorhandenen Kubatur und Maßstäblichkeit

Anlage 2: Bewertungskriterien der Konzeptvergabe

Übersicht Städtebau



Quelle: NH ProjektStadt; Grundlagenkarte: Stadt Hanau

Städtebauliche Ziele:

Raumkanten und Gebäudegliederung herstellen

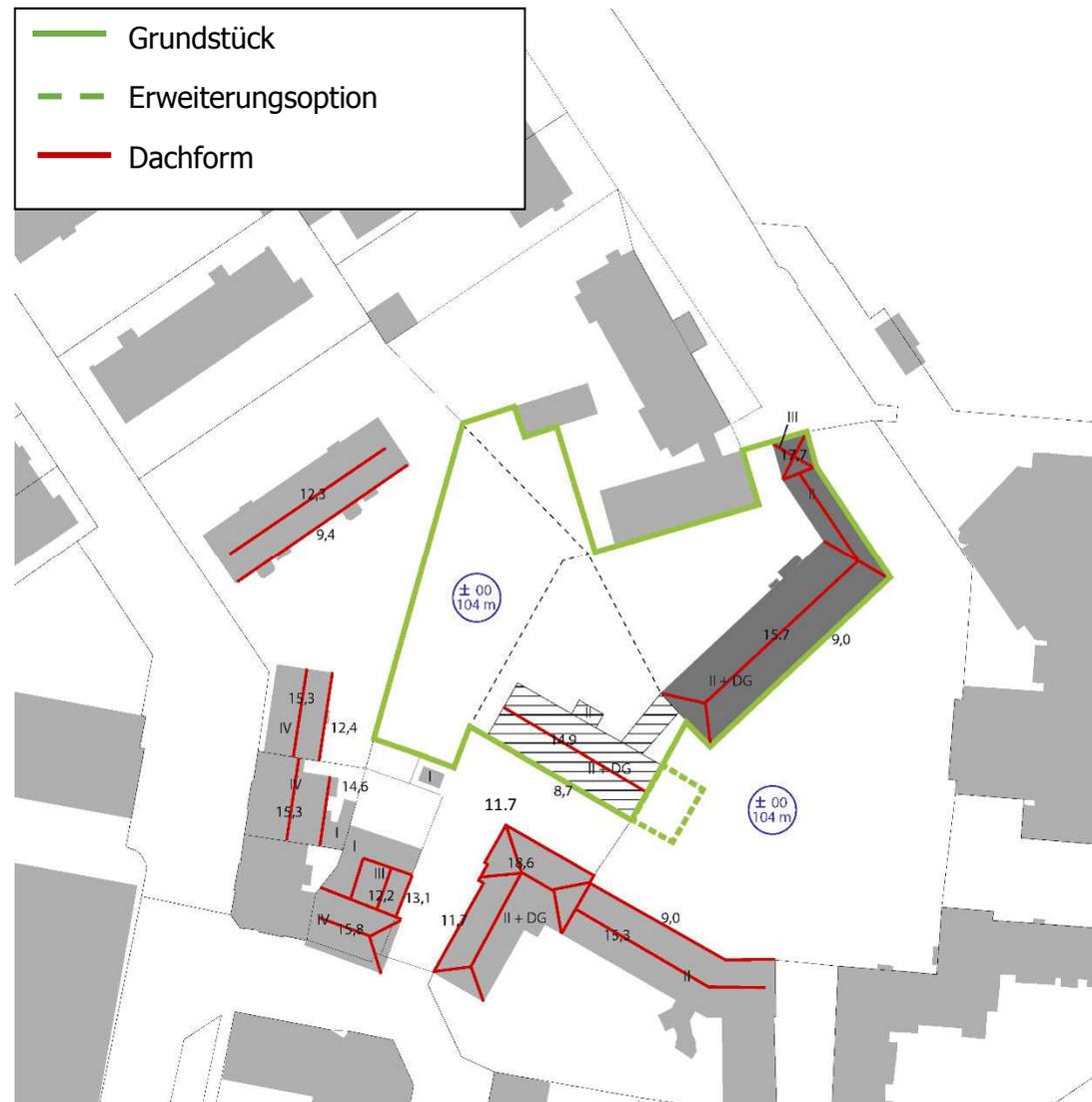
Wiederherstellung der Münzgasse und der historischen „Erbsengasse“

Sichtbeziehung Kanzleigebäude,

(halb-) öffentliche Durchwegung des Areals

Anlage 2: Bewertungskriterien der Konzeptvergabe

Übersicht Gebäudehöhen



Quelle: NH ProjektStadt; Grundlagenkarte: Stadt Hanau

Anlage 2: Bewertungskriterien der Konzeptvergabe

2. Oberkriterium: Architekturkonzept / Denkmalschutz 15%

Gewünscht ist eine qualitative und anspruchsvolle architektonische Umsetzung, die sich mit dem historischen Bestand und dem Fassadenleitbild auseinandersetzt. Bewertet wird der Ansatz für den Neubau und die denkmalgerechte Sanierung des Kanzleigebäudes. Sowohl eingesetzte Materialien, Farben und die Fassadengliederung als auch Positionierung und Orientierung des Neubaus sollen Bezüge zur Umgebung herstellen.

Architekturkonzept / Denkmalschutz Kanzleigebäude

Ziele

- Qualitative und anspruchsvolle architektonische Umsetzung
- Umgang und Orientierung am (historischen) Bestand und am Fassadenleitbild (Fassadenfibel)
- Bewertung des Ansatzes für den Neubau und die denkmalgerechte Sanierung des Kanzleigebäude
- Bewertung der Fassadengliederung und -aufbau hinsichtlich Materialien und Farben
- Positionierung und Orientierung des Neubaus auf dem Grundstück

Anlage 2: Bewertungskriterien der Konzeptvergabe

3. Oberkriterium: Nutzungskonzept 30%

Eine urbane Nutzungsstruktur in den Erdgeschosszonen mit Zuwendung zum Schlossplatz und Fronhof soll eine Belebung des Quartiers erreichen. Im gesamten Areal soll eine ausgewogene Nutzungsmischung mit Wohnnutzung, Büronutzung, Gewerbe, Gastronomie und einer öffentlich zugängigen Nutzung eingebracht werden.

Eine Unterscheidung nach frei vermietbaren und Eigentumswohnungen soll eine Nutzungsmischung gewährleisten. Die Wohnnutzungen sollen barrierefrei erschlossen werden. In den zu Straße oder zum Platz hin orientierten Gebäuden des Neubaubereiches ist eine Konzentration der Wohnnutzung auf die Obergeschosse erwünscht.

Es werden Aussagen zum Umgang mit dem historischen Kanzleigebäude (Nutzungen EG, Obergeschosse) erwartet. Es besteht der Wunsch, eine öffentlich zugängliche, gemeinnützige und kulturelle Nutzung (z.B. Vereinsräume, Veranstaltungsräume, Kulturangebote, Ausstellungen o.ä.) zu integrieren. Dabei besteht Bedarf für einen Multifunktionsraum sowie eine außen liegende Veranstaltungsfläche.

Nutzungskonzept

Ziele

- Urbane Nutzungsstruktur in den Erdgeschosszonen mit Zuwendung zum Schlossplatz / Fronhof,
- Ausgewogene Nutzungsmischung des Areals (Wohnnutzung, Büronutzung, Gewerbe, Gastronomie, Kultur, öffentlich zugängige Nutzung)
- Mischung des Anteils Wohnen nach frei vermietbar und Eigentumswohnung, barrierearm erschlossen
- In den zu Straße oder zum Platz hin orientierten Gebäuden des Neubaubereiches ist eine Konzentration der Wohnnutzung auf die Obergeschosse erwünscht
- Aussagen zum Umgang mit dem historischen Kanzleigebäude (Nutzungen EG, Obergeschosse)
- Wunsch zur Schaffung eines Flächenangebotes für öffentlich zugängige, gemeinnützige und kulturelle Nutzungen (z.B. Vereinsräume, Veranstaltungsräume, Kulturangebote, Ausstellungen o.ä.):
 - Multifunktionsraum mit abschließbarem Spind & Lagerraum für Vorträge / Sitzungen etc.
 - Veranstaltungsfläche im Außenraum mit Zugang ins Gebäude und Möglichkeit zur Selbstbewirtung
 - Sitzgelegenheiten für ca. 200 Personen im Innenhof
 - Schaltschrank mit 220 V & 380 V - Anschlüssen mit Stromzähler und Wasseranschluss
 - Sanitäre Einrichtungen

Anlage 2: Bewertungskriterien der Konzeptvergabe

4. Oberkriterium: Freiflächenkonzept 5%

Bewertet wird die Qualität der Freiflächen. Im Bereich der Freiflächen sollen erkennbare Aufenthaltsqualitäten mit klar ersichtlicher Zonierung in private, halb-öffentliche und öffentliche Bereiche entstehen. Die funktionale und rechtliche Sicherung des Fronhofs für öffentliche Veranstaltungen soll gewährleistet sein. Der Schlossplatz soll abgestimmt mit den gedachten Erdgeschossnutzungen in die Planung einbezogen werden. Hierzu wird der Bieter aufgefordert, ein Konzept für die Freiflächen mit Bezug zu seinen erdgeschossigen Nutzungen als städtebauliche Idee einzureichen.

Freiflächenkonzept

Ziele

- Schaffung von erkennbaren Frei und Aufenthaltsqualitäten (bspw. Möblierung des Innenhofs)
- Funktionale und rechtliche Sicherstellung inkl. Genehmigungsfähigkeit (Rahmenbedingungen Brandschutz etc.) des Innenhofs als Ort für öffentliche Veranstaltungen (Flohmarkt, Schlossplatzfest)
- Klar erkennbare Zonierung in Privat, Halb-Öffentlich und Öffentlich-Zugänglich
- Einbeziehung des Schlossplatzes in die Freiflächenplanung mit Bezug zu den bieterbezogenen Erdgeschossnutzungen als städtebauliche Idee

Anlage 2: Bewertungskriterien der Konzeptvergabe

5. Oberkriterium: Verkehrskonzept und Mobilität 5%

Der Fronhof und der Schlossplatz sollen weitestgehend parkfrei werden. Nach Möglichkeit kann der ruhende Verkehr in eine Tiefgarage verlegt werden. Die Erschließung der Parkflächen soll überwiegend über die Münzgasse erfolgen. Eine Auseinandersetzung mit den notwendigen Stellplätzen (PKW/Fahrräder) und die Integration von Mobilitätskonzepten werden gefordert.

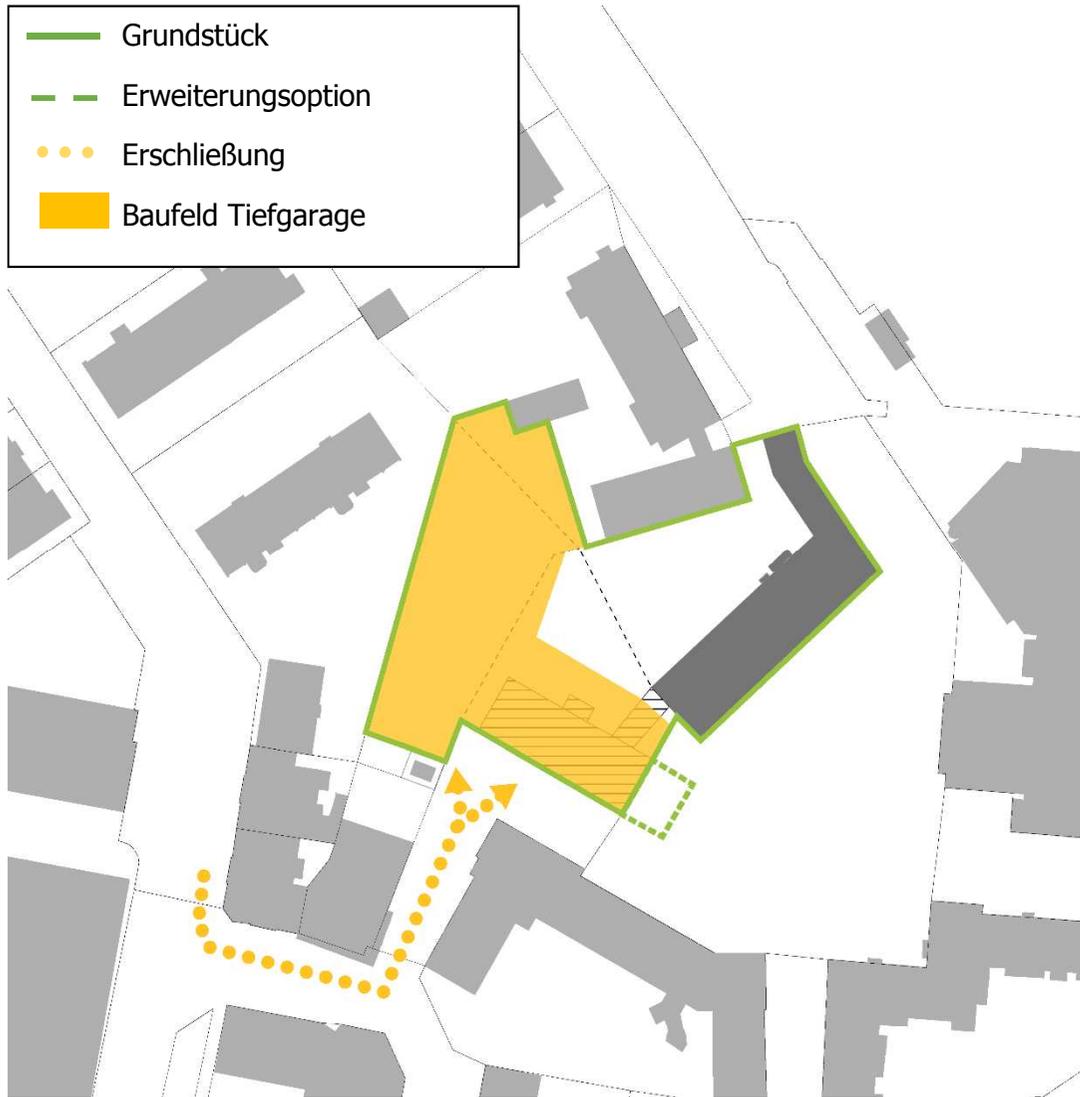
Verkehrskonzept

Ziele

- Auseinandersetzung mit den notwendigen Stellplätzen / Förderung Mobilitätskonzept
- Erschließung PKW über Münzgasse
- Verlegung des ruhenden Verkehrs in eine Tiefgarage möglich
- Fronhof und Schlossplatz weitestgehend „parkfrei“

Anlage 2: Bewertungskriterien der Konzeptvergabe

Übersicht Verkehrskonzept



Quelle: NH ProjektStadt; Grundlagenkarte: Stadt Hanau

Ruhender Verkehr:

Baufeld Tiefgarage

(max. ca. 2.000 qm)

Schlossplatz und Fronhof „parkfrei“

Zufahrt Tiefgarage über Münzgasse

Anlage 2: Bewertungskriterien der Konzeptvergabe

6. Oberkriterium: Ökologie und Klimaschutz 5%

Der Erhalt der beiden ausgewachsenen Bäume im Innenhof und des einen Baums am Schlossplatz ist eine Mindestanforderung (siehe Anlage 4). Für die einer möglichen Bebauung weichenden Bäume haben Ausgleichspflanzungen zu erfolgen.

Bei Neubau sollen hohe energetische Standards eingehalten werden. Für das Kanzleigebäude ist ein energetisch sinnvolles und dem Denkmalschutz entsprechendes Sanierungskonzept zu entwickeln.

Ökologie und Klimaschutz

Ziele

- Ausgleichspflanzungen für zu ersetzende Bäume
- Einhaltung hoher energetischer Standards: Energieeffizienter Neubau / Zertifizierungen und ein energetisch sinnvolles Sanierungskonzept unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes für das denkmalgeschützte Kanzleigebäude

Anlage 2: Bewertungskriterien der Konzeptvergabe

7. Oberkriterium: Realisierungszeitraum 10%

Für die Bewertung des Realisierungszeitraums soll ein Terminplanentwurf vom Bieter eingereicht werden. Relevante Einzelfristen werden vom Bieter abfragt. Zu berücksichtigen sind zudem mögliche Zeitverzögerungen durch evtl. Risiken z.B. Bodenarchäologie.

Realisierungszeitraum

Ziele

- Abfrage Terminplanentwurf vom Bieter
- Abfrage von Einzelfristen (Zuschlag bis Antrag Vorhaben und Erschließungsplan, Frist Abgabe Bauantrag ab Inkrafttreten B-Plan, Frist Baubeginn ab Erteilung Baugenehmigung, Frist bis Endfertigstellung ab Baubeginn)
- Umgang möglicher Zeitverzögerungen durch evtl. Risiken z.B. Bodenarchäologie o.ä.

Anlage 2: Bewertungskriterien der Konzeptvergabe

8. Oberkriterium: Vertragsstruktur 15%

Bewertet werden der Umgang und die Verbindlichkeit der Durchführungsverpflichtung im Durchführungsvertrag und vorhabenbezogenem Bebauungsplan sowie Vertragsstrafen. Eine Verknüpfung der beiden Verträge „Kaufvertrag Grundstücke“ sowie „Erbpacht Kanzleigebäude“ ist zwingend erforderlich.

Vertragsstruktur

Ziele

- Umgang und Verbindlichkeiten der Durchführungsverpflichtung im Durchführungsvertrag und vorhabenbezogenen Bebauungsplan
- Sicherung der langfristigen Sicherung genehmigter Nutzungen
- Abfrage potentielle Pächter / Vorverträge Bieter mit Pächtern (gewerbliche Nutzung)
- Umgang mit Planungsrisiken und Genehmigungsrisiken
- Mitwirkungsrechte und Vorbehaltsrechte der Stadt bei Änderungen in der geplanten Nutzung