

Die im Rahmen des Rückfragenkolloquiums eingereichten Fragen zu den Informations- und Bewerbungsunterlagen werden von der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH und der Stadt Augsburg wie folgt beantwortet:

1. Frage:

„Im Text wird viermal auf „0.“ Verwiesen. Was ist jeweils gemeint?“

Antwort:

Bei der Umwandlung des Dokuments in PDF-Form wurde die Formatierung bedauerlicherweise nicht richtig übernommen, weshalb Verweise teilweise nicht übertragen wurden. Im Einzelnen sind folgende Verweise betroffen:

1.1. Gegenstand dieser Ausschreibung	Seite 3	Verweis auf 3.2.
2.2. Stellplatzschlüssel	Seite 5	Verweis auf 3.2.
3.2. Grundstücksteilung	Seite 12	Verweis auf 4.2.
4. Vergabeverfahren	Seite 16	Verweis auf 3.2.
4.1. Zielsetzungen	Seite 16	Verweis auf 4.2. u. 4.3.
5.2.2. Konzeptbeschreibung	Seite 21	Verweis auf 4.2.

2. Frage:

„Müssen bei Annahme der Stellplatzschlüssel von 0,8 bzw. 0,5 die 10 % an Stellplätzen für Besucher trotzdem hinzugerechnet werden?“

Antwort:

Vorab möchten die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH und die Stadt Augsburg an dieser Stelle darauf hinweisen, dass mit einem qualifizierten Mobilitätskonzept nicht nur die Möglichkeit besteht den Stellplatzschlüssel statisch auf 0,8 oder 0,5 zu reduzieren. Die Reduzierung kann stufenlos auf max. bis zu 0,5 Stellplätze/Wohneinheit erfolgen, sofern die beschlossenen Kriterien bis 0,8 bzw. bis 0,5 erfüllt sind. Der Stellplatznachweis mit oder ohne Mobilitätskonzept ist grundsätzlich erst im förmlichen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss zur Stellplatzreduzierung im Modellprojekt Sheridan vom 26.11.2020 (BSV/20/05049) ist folgender Wortlaut zu entnehmen:

Zur Anwendung kommt die Richtlinie nur bei Projekten im freifinanzierten Geschosswohnungsbau, deren Stellplatzschlüssel gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg bei 1,1 liegt. Eine Reduzierung soll schrittweise unter den nachfolgenden Voraussetzungen bis zu einem Stellplatzschlüssel von maximal 0,5 (aktueller Stellplatzschlüssel für den geförderten Wohnungsbau) möglich sein. Die Reduzierungsmöglichkeit betrifft explizit nur Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze können im Sinne eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes nicht reduziert werden.

In Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg Anlage 1 Nr. 1.2 sind auch in dem reduzierten Schlüssel die Besucherstellplätze inkludiert. Das heißt 10 % des letztlich zu realisierenden Schlüssels sind für Besucher nachzuweisen.

3. **Frage:**

„Können die unter 1.1 gefragten Besucherstellplätze auch von den Stellplätzen auf öffentlichen Flächen abgedeckt werden?“

Antwort:

Der Stellplatznachweis ist grundsätzlich erst im förmlichen Baugenehmigungsverfahren zu führen. Besucherstellplätze, die für das jeweilige Bauvorhaben erforderlich werden, sind auf einem privaten Grundstück, dem eigenen oder einem nahegelegenen, nachzuweisen. Die Möglichkeit einer Stellplatzablöse kann nicht in Aussicht gestellt werden.

4. **Frage:**

„Kann bei einer Reduzierung des Stellplatzanteils und auf Grund reduzierter Lärm- und Abgasemissionen wegen zunehmender Elektromobilität von der Einhausung der Tiefgarageneinfahrten abgesehen werden? Diese Einhausungen stören Sichtbeziehungen massiv.“

Antwort:

Gem. § 15 (5) des BP 288 sind Tiefgaragenabfahrten zur Vermeidung von Verkehrslärm einzuhausern. Die unmittelbare Nachbarschaft ist in jedem Fall vor Lärmbelästigungen zu schützen, auch wenn Stellplätze reduziert werden und Elektrofahrzeuge vorgesehen sind. Neben der Einhausung der Tiefgarage kommen auch folgende Maßnahmen in Frage: hochabsorbierende Verkleidung des Ein- bzw. Ausfahrtportals sowie der seitlichen Stützwände, automatische Rolltore innerhalb der Tiefgarage, der Einbau von lärmreduzierten Regenrinnen oder die Überdachung der Tiefgaragenrampe. Die Erteilung etwaiger Befreiungen vom Bebauungsplan sind dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten. Die Einhausung dient nicht zuletzt auch dazu, im Winter bzw. bei schlechter Witterung die Befahr- und Begehbarkeit der Rampe zu verbessern.

5. **Frage:**

„Unter welchen Randbedingungen verbleiben die Tiefgaragenstellplätze im Gemeinschaftseigentum? Gilt das grundsätzlich oder nur bei einer Stellplatzreduktion auf 0,8 oder 0,5?“

Antwort:

Stellplätze müssen im Gemeinschaftseigentum verbleiben, um diese langfristig, flexibel und mehrfach nutzbar zu machen. Dies ist gem. Stadtratsbeschluss (BSV/20/05049) ein wesentliches Kriterium zur Feststellung eines qualifizierten Mobilitätskonzepts und gilt demnach bei Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf unter 1,1 Stellplätze/Wohneinheit.

6. Frage:

„Kann vom Fassadenmaterial Putz abgewichen werden, wenn das Baukonstruktionsmaterial in der Hauptsache Holz ist? Können auch PV- oder Solarmodule Teile von Fassaden sein? Können Fassaden begrünt werden und kann darunter das Fassaden-Material zu dieser Begrünung passend gewählt werden?“

Antwort:

Grundsätzlich handelt es sich bei den hier gestellten Fragen um Inhalte, welche nicht im Rahmen dieses Rückfragekolloquiums, sondern erst im (in der Reservierungsphase verorteten) Baugenehmigungsverfahren zu klären sind. Hierzu bedarf es der Beantragung etwaiger Befreiungen und/oder Abweichungen. Zum jetzigen Zeitpunkt der Bewerbungsphase sind lediglich einfache Skizzen und keine konkreten Planungen vorzulegen. Entscheidend sind in erster Linie die konzeptionellen Qualitäten der Bewerbung.

Nachdem die gestellten Fragen aber durchaus Bestandteil des Bewerbungskonzeptes sein können und für alle Bewerbergemeinschaften gleichermaßen von Interesse sind, sind im Folgenden Leitlinien und grundsätzliche Überlegungen dargestellt, die im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens und der Prüfung der Genehmigungsfrage berücksichtigt werden:

Grundsätzlich ist erwünscht, dass Putzoberflächen die Außenhaut überwiegen. Hintergrund der Gestaltungsfestsetzungen im maßgeblichen Bebauungsplan sowie der Festschreibungen im Gestaltungshandbuch ist die Tatsache, dass im Stadtteil Pfersee Putz als Außenmaterial überwiegt und dies als wesentliches Gestaltungsmerkmal übernommen wurde. Deshalb ist es allenfalls möglich, Teilbereiche der Fassaden - und dabei grundsätzlich nicht mehr als ein Drittel - in Holz oder anderen Materialien zu gestalten. Im geschilderten Umfang ist es deshalb auch möglich, Photovoltaik- und/oder Solarmodule in die Fassade zu integrieren, nicht aber aufzusetzen. Die konkrete Entscheidung über die Zulässigkeit ist aber immer eine Einzelfallentscheidung, ist zudem gestaltungsabhängig und bleibt deshalb dem Baugenehmigungsverfahren ausdrücklich vorbehalten.

7. Frage:

„Das Qualitätshandbuch Sheridan ist aus 2006 und damit 15 Jahre alt. Da sich Gestaltungsideen im Laufe der Zeit wandeln: Kann von einer Überarbeitung des Qualitätshandbuches ausgegangen werden? Diverse Links zum Gestaltungshandbuch bzw. zum Farbrahmenplan im Ausschreibungstext funktionieren nicht.“

Antwort:

Das Qualitätshandbuch soll hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen auch für diesen Teil des Baugebietes Anwendung finden und ergänzt die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerwegs, nördlich des Grasigen Weges“. Überholt sind im Gestaltungshandbuch demzufolge lediglich die Angaben zum Bebauungsplan (bisher Bebauungsplan



Nr. 288 „Sheridan-Kaserne“), da nun der Bebauungsplan Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerwegs, nördlich des Grasigen Weges“ die Grundlage der Festsetzungen bildet. Zudem wurde die Farbgestaltung an das nun überwiegend für Wohnen ausgewiesene Gebiet angepasst, weshalb ein neuer Farbrahmenplan erarbeitet wurde, der nun Anwendung finden soll.

Wir haben kurzfristig reagiert und das „Qualitätshandbuch Sheridanpark“ sowie den „Farbrahmenplan Nord West Bebauungsplan Nr. 288 B“ auf unserer Homepage unter folgendem Link abrufbar eingestellt:

<https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/wohnen-und-bauen/gemeinschaftliches-bauen/wie-bewerbe-ich-mich>

8. Frage:

„Können zum Haus gehörige und daran anschließende Terrassen (die zur Wohnfläche zählen) außerhalb der Baulinien geplant werden? Dürfen diese überdacht werden?“

Antwort:

Grundsätzlich handelt es sich bei den hier gestellten Fragen um eine konkret vorhabenbezogene Frage, welche dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten sind, vgl. Informationsunterlagen unter 5.2.4. Planungsrechtlich maßgeblich für die Beantwortung sind die entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes nebst den Grundsätzen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den Vorgaben zur überbaubaren Grundstücksfläche gemäß Baunutzungsverordnung.

9. Frage:

„Gehen wir zurecht davon aus, dass die nachzuweisenden Referenzen der Architektur- und Projektsteuerungsbüros qualitativen Charakter haben sollen und nicht im Sinne der Vorgehensweise eines VgV-Verfahrens nachzuweisen sind?“

Antwort:

Ja. Mit den Referenzen sollen Erfahrungen mit der Führung und Steuerung vergleichbarer Vorhaben nachgewiesen werden.

10. Frage:

„In 4. wird ein gutachterlich ermittelter Verkehrswert zuzüglich der technischen Erschließungskosten (siehe 3.5.) genannt. Entspricht die Summe von Verkehrswert und technischen Erschließungskosten dem in 3.1 genannten Bruttokaufpreis inklusive technischer Erschließungskosten? Oder kommen die Kosten über 22,50 €/m² für die erstmalige Erschließung noch hinzu? Bei der Auftaktveranstaltung im Dez. 2020 hieß es, die erstmalige Herstellung der Versorgungseinrichtungen sei bereits im Kaufpreis inkludiert.“

Antwort:

Ja, die gutachterlich ermittelten Grundstücksverkehrswerte werden in den Informationsunterlagen unter 3.1 ausgewiesen. Die aufgeführten Kaufpreise beinhalten bereits die anteiligen technischen Erschließungskosten in Höhe von 22,50 €/m². Mit Blick auf die knappen Redezeiten und den damit verbundenen begrenzten Erläuterungsmöglichkeiten wurden bei den vorangegangenen Veranstaltungen zur Vermeidung von Missverständnissen Bruttokaufpreise benannt.

11. Frage:

„Der Grundstückspreis pro m² BGF liegt für das Grundstück WA 11-1 um ca. 200 EUR über dem Grundstückspreis pro m² BGF im Vergleich mit den anderen drei Grundstücken (WA 9, WA 12 und WA 14). Wodurch ist dieser Kostenunterschied begründet? Kann Einsicht in die vorliegenden Wertgutachten genommen werden (Stichwort leistbares Wohnen, S. 16)?“

Antwort:

Die jeweiligen benannten Grundstückskaufpreise sind marktüblich und wurden von einem unabhängigen fachlich befähigten Gutachterbüro ermittelt. Eine Veröffentlichung der jeweiligen Verkehrswertgutachten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

12. Frage:

„In 3.1. wird darauf verwiesen, dass der zum Veräußerungszeitpunkt aktuelle Verkehrswert als Kaufpreis maßgeblich ist. Bedeutet das, dass die genannten Kaufpreise nur vorübergehend gelten und jederzeit den Entwicklungen am Grundstücksmarkt angepasst werden können? Ab wann bzw. wie lange kann mit einem festen Kaufpreis kalkuliert werden?“

Antwort:

Für den vorgesehenen Projektplanungszeitraum von 18 Monaten ab Reservierungszusage erfolgt keine Wertfortschreibung. Soweit sich der Abschluss der Projektplanungen verzögert und der damit verbundene Kaufvertragsabschluss nicht in diesem Zeitrahmen umsetzbar sein sollte, wird eine Grundstücksnachbewertung erforderlich.

13. Frage:

„Wann werden die Grundstücke vermessen? (Seite 6)“

Antwort:

Die Vermessung wird voraussichtlich im Sommer 2021 erfolgen können.

14. Frage:

„Was können Gründe für eine Projektverzögerung sein, die dann eine Nachbewertung des Grundstücks erfordert? (Seite 6)“

Antwort:

Denkbar wären durch die Bewerbergruppe verursachte Verzögerungen des Planungs- und Abstimmungsprozess mit den beteiligten Fachdienststellen, vgl. auch Ausführungen in den Informationsunterlagen unter 5.4.

15. Frage:

„Wie hoch ist der aktuelle Verkehrswert und wie lange ist dieser gültig bzw. wann wird ein neuer Verkehrswert berechnet? (Seite 6)“

Antwort:

Die aktuellen Verkehrswerte für die im laufenden Verfahren angebotenen Grundstücke sind in den Informationsunterlagen unter 3.1. aufgeführt.

Für den vorgesehenen Projektplanungszeitraum von 18 Monaten ab Reservierungszusage erfolgt keine Wertfortschreibung. Soweit sich der Abschluss der Projektplanungen verzögert und der damit verbundene Kaufvertragsabschluss nicht in diesem Zeitrahmen umsetzbar sein sollte, wird eine Grundstücksnachbewertung erforderlich.

16. Frage:

„Falls sich der Verkehrswert erhöht, in welcher Höhe müsste das Projekt rechnen? (Seite 6)“

Antwort:

Die Verkehrswerte werden von einem unabhängigen fachlich befähigten Gutachterbüro ermittelt. Gegenwärtig bewegt sich der Grundstücks- und Immobilienmarkt in einem stärkeren Aufwärtstrend. Belastbare Prognosen können deshalb nicht abgegeben werden.

17. Frage:

„Der Bruttokaufpreis ist inklusive technische Erschließungskostenanteil. Was beinhaltet dieser? (Seite 6)“

Antwort:

Die technischen Erschließungskosten beinhalten die Kosten für die erstmalige Herstellung der Spartenerschließung Strom (bis 15 W/m² Grundstücksfläche), Wasser, Fernwärme und Telekommunikation in Haupttrassen auf öffentlichem Grund. Hausanschlusskosten von der jeweiligen Spartenstrasse im öffentlichen Grund bis zum Übergabepunkt auf dem eigenen Grundstück sind hierin nicht enthalten.

18. Frage:

„Ist der technische Erschließungskostenanteil derselbe, wie die technische Spartenerschließung? (Seite 1)“

Antwort:

Ja. Beide Begrifflichkeiten beinhalten die Kosten für die erstmalige Herstellung der Spartenerschließung Strom (bis 15 W/m² Grundstücksfläche), Wasser, Fernwärme und Telekommunikation in Haupttrassen auf öffentlichem Grund.

19. Frage:

„Mögliche Bodenbelastungen: Was ist unter einer vordefinierten Verfahrensweise verstanden, bei Auffinden von Altlasten? (Seite 2)“

Antwort:

Gegenwärtig ist davon auszugehen, dass die Grundstücke mit Ausnahme von WA 9 keine altlastenrelevanten Besonderheiten vorweisen. Sollten bei den Aushubmaßnahmen schädliche Bodenverunreinigungen aufgefunden werden, wird die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH als Verkäuferin eventuell entstehende Mehrkosten der Entsorgung übernehmen, sofern der Käufer bestimmte Mindestanforderungen bei Sanierung und Entsorgung des Bodenmaterials berücksichtigt. Hierzu werden entsprechende Regelung in den Kaufvertrag formuliert. Maßgeblich sind z. B. die rechtzeitige Vorlage der Entsorgungs- und Aushubkosten zum Nachweis der Marktüblichkeit der Entsorgungspreise, eine Verpflichtung zur Anzeige der festgestellten Verunreinigungen vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen sowie eine gemeinsame Abstimmung und Festlegung des Umfangs der Sanierungs- und Entsorgungsmaßnahmen.

20. Frage:

„Bis wann muss nach Grundstückskauf spätestens mit dem Bau beginnen? (Seite 2)“

Antwort:

Der zu schließende Kaufvertrag wird eine Bauverpflichtung beinhalten, welche eine Baufertigstellung und Nutzungsaufnahme innerhalb von drei Jahren nach Beurkundung vorsieht.

21. Frage:

„Wie hoch sind die Anschlussgebühren gemäß der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Augsburg?“

Antwort:

Grundlage für die Ermittlung der Anschlussgebühren bildet die Geschossflächenzahl der auf dem Grundstück neu errichteten Gebäude. Zur individuellen Berechnung können die entsprechenden Kostenansätze der Satzung entnommen werden, siehe Informationsunterlagen unter 3.5.

22. Frage:

„Könnte auf dem Dach auch ein Gewächshaus stehen? (Seite 13) Ausnahmen gibt es bereits für Aufzugtürme oder Treppenauslässe“

Antwort:

Grundsätzlich handelt es sich bei den hier gestellten Fragen um eine konkret vorhabenbezogene Frage, welche dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten ist, vgl. Informationsunterlagen unter 5.2.4. Hierzu bedarf es der Beantragung etwaiger Befreiungen und/oder Abweichungen. Zum jetzigen Zeitpunkt der Bewerbungsphase sind lediglich einfache Skizzen und keine konkreten Planungen vorzulegen. Entscheidend sind in erster Linie die konzeptionellen Qualitäten der Bewerbung.

23. Frage:

„WA 14: Bestehen Vorgaben bezüglich der Lage der Tiefgarageneinfahrt?“

Antwort:

Beim Baufeld 14 bestehen keine Vorgaben zur Lage der Tiefgarageneinfahrt, jedoch sind Sichtachsen und Abstände zur Straßenkreuzung einzuhalten.

24. Frage:

„Heckenpflanzung: WA 14: Ist die Vorgabe aus dem Bebauungsplan bezüglich umlaufender Heckenpflanzung nach dem aktuellen Konzept der Quartiersentwicklung aktuell? Wie ist diese pauschale Forderung (v.a. lückenlose Realisierung) im Hinblick auf den Anspruch an ein lebendiges Quartier mit kleinteiliger Vernetzung der Bewohner:innen über die Freiflächen und deren aktiver planerischer Mitgestaltung zu bewerten?“

Antwort:

Die Festsetzung von durchgehenden Heckenpflanzungen entlang der öffentlichen Grünanlagen dienen zur Herstellung einer „Grünen Kante“, die auch nicht durchbrochen werden soll. Die Baufelder sind ausreichend von öffentlichen Wegen und Straßen durchzogen, so dass der Sheridanpark mühelos fußläufig erreichbar ist.

25. Frage:

„Wird ein Quartiersmanagement angestrebt? Kann im Projekt (Baufeld) ein Quartiersbüro vorgeschlagen werden und ist diese Maßnahme für ein bestimmtes Baufeld angedacht? Ist eine derartige Koordination anderer übergeordneter Gemeinschaftsflächen / oder –einrichtungen im Quartier angedacht um eine Doppelung zu vermeiden?“

Antwort:

Ein Quartiersmanagement ist nach derzeitigem Stand weder von der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH noch von Seiten der Stadt im Baugebiet geplant. Ein selbstorganisiertes Quartiersmanagement kann durchaus Bestandteil eines Bewerbungskonzeptes sein.

26. Frage:

„Clusterwohnen: Ein Cluster (entspricht mehreren Bewohner“zellen“ mit Gemeinschaftsküche etc.) bzw. Wohngruppen: Wie bilden sich diese Wohnformen im Stellplatzschlüssel ab?“

Antwort:

Grundsätzlich handelt es sich bei der hier gestellten Frage um eine konkret vorhabenbezogene Frage, welche dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten ist, vgl. Informationsunterlagen unter 5.2.4. Für eine konkrete Beantwortung fehlte es darüber hinaus an einer bestimmteren Nutzungsbeschreibung hinsichtlich der Ausgestaltung und des Nutzerkreises der beabsichtigten Clusterwohnungen. Soweit für die betreffende Nutzung tatsächlich eine Stellplatzreduzierung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 StPLS (Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg vom 18.04.2016) i.V.m. Anlage 1 in Betracht kommt, ist für eine darüberhinausgehende weitere Reduzierung mittels des qualifizierten Mobilitätskonzeptes kein Raum.

27. Frage:

„Nutzungskonzept: Existiert in Augsburg ein Gewerbeflächenkonzept bzw. eine Bedarfsstudie die den Bedarf für Gewerbeflächen (Einzelhandel / Gastronomie etc.) am Standort einschätzen helfen kann?“

Antwort:

Konkrete Erhebungen zu quartiersbezogenen, kleinteiligen und speziellen Bedarfen liegen weder der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH noch der Stadt Augsburg vor.

28. Frage:

„Anlage 2: Adressliste zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner: Mit der Bewerbung sind 25 % der späteren Wohneinheiten die Bewohnerinnen und Bewohner namentlich mit Unterschrift nachzuweisen. Kann sich während des Projektentwicklungszeitraumes (Phase 3-5) dies ändern, d.h. wenn sich Bewohnerinnen und Bewohner umentscheiden und nicht mehr Teil des Projektes sein möchten. Wie verbindlich ist diese Adressliste? (S. 23)“

Antwort:

„Anlage 2 – Adressliste zu den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern“ korrespondiert mit den Auswahlkriterien „Beteiligung der zukünftigen Bewohner an der Planung“ und „Mehrwert für die Stadtgesellschaft sowie Mehrwert für das Quartier“ und lässt ggf. auch Rückschlüsse zur Mindestanforderung der „Realisierbarkeit“ zu. Bereits mit Einreichung der Bewerbungsunterlagen sollen die Bewohnerinnen und Bewohner für 25 % der späteren Wohneinheiten benannt werden; die genannten Personen sind im Regelfall der sog. Kerngruppe einer Bergergemeinschaft zuzuordnen, auf deren Zusammenschluss und Zusammenarbeit der gemeinschaftliche Konzeptansatz fußt. Bereits von Anfang an soll durch das aufgestellte Auswahlkriterium eine enge Gemeinschaft entstehen und forciert werden, die auch in gewisser Weise Gewähr für die interne Stabilität des erarbeiteten Konzeptes und die Realisierbarkeit des Projektes bietet. Zudem kann die Adressliste möglicherweise auch als Beleg für die Verfolgung konzeptioneller Zielsetzungen wie z.B. Wohnkonzepte zur Inklusion und Integration, dienen.

(Fortsetzung der Beantwortung zu Frage 28 auf der nachfolgenden Seite)

Mehrfachbewerbungen einzelner Teilnehmer auf dasselbe Grundstück/ im selben Ausschreibungsverfahren (als Mitglieder in verschiedenen Gruppen!) sind nicht zulässig und können zum Ausschluss der gesamten Bewerbergemeinschaft vom Verfahren führen. Vor diesem Hintergrund ist der Anlage 2 selbstverständlich Verbindlichkeit abzugewinnen. Natürlich können Änderungen der persönlichen Lebensumstände dazu führen, dass Mitglieder aus der ursprünglichen „Kerngruppe“ ausscheiden und ggf. durch Nachrücker ersetzt werden. Erst bei äußerst auffälligen Bewegungen/ Wechseln im Kerngruppenbestand können negative Rückschlüsse hinsichtlich Stabilität und Realisierbarkeit des Projektes getroffen werden.

29. Frage:

„Auf Seite 10 der Auslobung werden die möglichen Teilbaugrundstücke des Baufeldes 12 samt der jeweils grundstücksbezogenen Größe in m², der max. Bruttogeschoss-fläche in m², der durchschnittlichen Wohnungsgröße in m²/WE und die Anzahl der Wohneinheiten angegeben. Die Summen der Grundstücksgröße in m², der max. Bruttogeschossfläche in m² sowie die Anzahl der Wohneinheiten der Teilbaugrundstücke stimmt nicht mit den Werten des ungeteilten Baufeldes 12 überein. Wie sind diese Abweichungen insbesondere im Bereich der Bruttogeschossfläche zu bewerten bzw. woraus ergibt sich diese Abweichung?“

Antwort:

Ausgangspunkt der Berechnungen ist die „Voruntersuchung der Tiefgaragen der Baufelder 9, 11-2 und 12“. In einem ersten Schritt wurden Idealvarianten (maximale Anzahl von möglichen Stellplätzen in einer idealen Geometrie der Tiefgarage) für die einzelnen Baufelder untersucht, um die Rahmenbedingungen der jeweiligen Tiefgaragen und der Aufteilung der Baufelder in einzelne Projekte aufzuzeigen. Hierzu wurden in hypothetischen Varianten verschiedene Wohnungsanzahlen für die einzelnen Baukörper angenommen und daraus die durchschnittliche Wohnungsgröße des jeweiligen Projektes ermittelt. Bereits in den Informationsunterlagen wurde darauf hingewiesen, dass die betreffenden grundstücksbezogenen Angaben unverbindlich sind und nur als ungefähre Anhalt dienen. Maßgeblich für die Realisierbarkeit konkreter Wohneinheiten ist am Ende immer die individuelle Planung.

Tatsächlich hat sich bei der Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten zum Baufeld 12 ein Fehler eingeschlichen. Bei der Wohneinheitenberechnung wurde anstatt der Nettogeschossfläche die Bruttogeschossfläche zu Grunde gelegt. Richtigerweise sind beim Baufeld 12 bei Annahme einer maximalen Bruttogeschossfläche von ca. 5.244 m² und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 82 m²/ WE fiktiv gerechnet bis zu 48 Wohneinheiten „realisierbar“.

30. Frage:

„Als Voraussetzung für eine erfolgreiche Bewerbung wird in der Auslobung unter 5.2.2 Anlage 2 angeführt, dass mit der Bewerbung für 25 % der späteren Wohneinheiten die Bewohnerinnen und Bewohner namentlich mit Unterschrift nachzuweisen sind. Ein sozialer Träger kann in der Regel nicht bereits zur Bewerbungsphase und damit weit im Voraus potentielle zukünftige Nutzer namentlich benennen. Gilt diese Voraussetzung im Falle einer Kooperation mit einem sozialen Träger nicht bzw. welche Voraussetzungen gelten diesbezüglich im Falle einer Kooperation mit einem sozialen Träger?“

Antwort:

a)

Bei der Beantwortung gehen wir davon aus, dass unter dem Begriff „Kooperation“ hier keine konsortiale Bewerbungsgemeinschaft zu verstehen ist. Damit unterstellen wir, dass der soziale Träger neben weiteren Mitgliedern Teil der Bewerbungsgemeinschaft ist oder sich die Bewerbungsgemeinschaft zur Aufgabenerfüllung eines sozialen Trägers oder Unternehmens bedient. Grundsätzlich empfiehlt es sich in einem derartigen Fall unter 1.2. Angaben zur Zusammensetzung und (geplanten) Rechtsform im Bewerbungsbogen zu machen und dies ggf. im Rahmen der Freitextbewerbung näher zu konkretisieren. Darüber hinaus ermöglicht der Bewerbungsbogen unter 7 Zusatzangaben – insbesondere zur Bewertung der Realisierbarkeit des Vorhabens – ergänzende Angaben zu etwaigen vertraglichen Vereinbarungen im Innenverhältnis oder Ähnliches, einzureichen.

b)

Sofern die Fragestellung auf den einkommens- und aufwendungsorientierten Wohnungsbau und seine Förderung in Bayern abstellt hierzu im Folgenden: Wie den Informationsunterlagen (unter 4. – Bewertungskriterien und Anforderungen) zu entnehmen ist, richtet sich das Konzeptvergabeverfahren in erster Linie an Bewerbungsgemeinschaften und Unternehmen, deren Konzept u.a. einen Mehrwert für das Quartier beispielsweise schon durch die gemeinsame Erarbeitung der Nutzungskonzeption und die Gestaltung des Projektes generiert. Das weitere Auswahlkriterium „Beteiligung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner“ verdeutlicht diese Zielsetzung. Am Ende sollen durch das Engagement der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner neben intakten Hausgemeinschaften eine hohe Identifikation mit dem Wohnumfeld sowie ein aktives Nachbarschafts- und Quartiersleben entstehen. Konzepte, welche allein auf einkommens- und aufwendungsorientiertem Wohnungsbau fußen, werden zum Bewerbungszeitpunkt die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gemäß Anlage 2 – Adressliste zu den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern wohl nicht verbindlich benennen können und erfüllen damit die Anforderungen unseres Vergabeverfahrens nicht. Hieraus wird deutlich, dass rein einkommens- und aufwendungsorientierter Wohnungsbau, da dieser im erforderlichen Umfang im Sheridanpark ohnehin bereits realisiert wird, nicht Zielsetzung des Konzeptvergabeverfahrens ist. Denkbar sind allerdings Konzepte, welche – möglicherweise untergeordnet – auch einkommens- und aufwendungsorientierten Wohnungsbau realisieren. Dieser Aspekt wird im Rahmen der Konzeptbewertung der Auswahlkriterien durch das Vergabegremium qualitativ entsprechend berücksichtigt.

c)

Sofern die Fragestellung auf eine Kooperation mit einem sozialen Träger im Sinne des Sozialgesetzbuches und damit einem gemeinnützigen oder nicht gemeinnützigen Träger abzielt, welche Dienstleistungen (beispielsweise Kinderbetreuung, Kinder-, Jugend- oder andere soziale Hilfen) sowie diverse Wohnmodelle anbieten, ist festzuhalten, dass derartige Kooperationen durchaus im Konzeptvergabeverfahren realisierbar sind und den Zielvorstellungen des Konzeptvergabeverfahrens entsprechen können.

Sofern sich der betreffende Soziale Träger mit etwaigen Wohnformen in das Konzeptvergabeverfahren einbringen möchte, verbleibt es auch bei dieser Konstellation beim grundsätzlichen Erfordernis für 25 % der späteren Wohneinheiten die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu benennen. Denn auch die über Soziale Trägerschaft gewonnenen Bewohnerinnen und Bewohner sollen nach Möglichkeit in die Erarbeitung des gemeinsamen Konzeptes der jeweiligen Kerngruppe eingebunden werden.

Konstellationen, in denen eine verbindliche Benennung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner tatsächlich nicht möglich ist, wären gesondert im Rahmen der Freitextbewerbung zu begründen. Maßgeblich ist am Ende die konkrete Ausgestaltung des Konzeptes. Dieser Aspekt wird im Rahmen der Konzeptbewertung der Auswahlkriterien durch das Vergabegremium in der Gesamtabwägung qualitativ entsprechend berücksichtigt.

31. Frage:

„Was bedeutet Absichtserklärung im Zusammenhang mit der Projektbegleitung? Handelt es sich hierbei um eine Erklärung der Baugruppe oder ist eine unterschriebene Erklärung eines Büros vorzulegen, vergleichbar einem Letter of Intent?“

Antwort:

Hier erfüllt bereits eine entsprechende Absichtserklärung durch die Bewerbergemeinschaft das Anforderungsprofil, vgl. Vorgaben unter 5 Angaben zur professionellen Projektbegleitung im Bewerbungsbogen. Eine zweiseitige Erklärung in Form eines Letter of Intent zwischen der Bewerbergemeinschaft und dem betreffenden Büro ist nicht erforderlich.

32. Frage:

„Eine Bewerbung mit dem selben Konzept auf zwei Grundstücke ist nicht möglich. Wir verstehen die Auslobungsunterlagen so, dass für die Bewerbung auf ein Wunschbaufeld mit Priorität 2 ausschließlich Skizzen einzureichen sind? Haben wir das richtig verstanden, dass das zweite Konzept also nicht separat auf 5 DIN A 4 Seiten darzustellen ist?“

Antwort:

Für den Fall einer Bewerbung auf ein Wunschbaufeld mit Priorität 2 bedarf es tatsächlich nur der Anlage 1c (siehe 3 Beschreibung Ihres Konzeptes gem. Bewerbungsbogen); beizufügen sind in diesem Fall damit nur die

- Darstellung des geplanten Bauvolumens einschließlich Geschossigkeit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Freianlagen auf dem Baufeld aus der Vogelperspektive (einfache Skizze auf maximal einer DIN A3 Seite) sowie ein
- farbiges Flächen- und Nutzungslayout (einfache Skizze auf maximal einer DIN A3 Seite).

Weitergehende Unterlagen, wie beispielsweise eine erneute Konzeptbeschreibung im Freitext (vgl. Anlage 1a) werden nicht berücksichtigt und von der Bewertung ausgeschlossen.

33. Frage:

„Wie geht die Stadt mit Bauträgern/ Projektentwicklern um die Interessentinnen und Interessenten eine unverbindliche Liste haben unterschreiben lassen? Inwieweit ist das mit einer Baugruppe oder Genossenschaft vergleichbar?“

Antwort:

Auch Bauträgern/ Projektentwicklern steht eine Teilnahme am Konzeptvergabeverfahren selbstverständlich offen. Die konzeptionellen Inhalte werden anhand der definierten Mindestanforderungen und Auswahlkriterien bewertet. Ein etwaiger Partizipationsprozess lässt qualitative Rückschlüsse auf den gemeinschaftlichen Konzeptansatz zu. In der Konzeptbeschreibung im Freitext ist darzulegen, in welcher Form und wie häufig die Beteiligung durchgeführt werden soll. Relevanz findet dieser Aspekt innerhalb der Auswahlkriterien „Mehrwert fürs Quartier“, der städtischen Zielsetzung, einen Beitrag zur Beteiligung und zu bürgerschaftlichem Engagement zu setzen, sowie „Beteiligung der zukünftigen Bewohner an der Planung“. Etwaige qualitative Unterschiede werden damit im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

34. Frage:

„Werden die eingereichten Konzeptentwürfe öffentlich bekannt gegeben, oder bleiben diese unter Verschluss?“

Wird die vom Vergabegremium festgelegte, baufeldbezogene Rangliste der für den jeweiligen Standort qualitativ geeignetsten Bewerbung und die hinsichtlich der Reservierung dem Stadtrat ausgesprochene Empfehlung für alle Bewerber zugänglich?“

Antwort:

Vorstehende zwei Fragen werden gemeinsam wie folgt beantwortet:

Die im Zuge des Konzeptvergabeverfahrens eingereichten Unterlagen sind grundsätzlich unter dem Begriff der „Grundstücksangelegenheit“ zu fassen. Grundstücksangelegenheiten werden gemäß Geschäftsordnung der städtischen Kollegien in der Fassung der Beschlussfassung des Stadtrates vom 14.05.2020 grundsätzlich nur in nichtöffentlicher Sitzung behandelt (vgl. § 24 Abs. 3 Ziff. 2 GeschO). Die Bewerbungsunterlagen unterfallen zudem in Teilbereichen dem Betriebs- bzw. Geschäftsgeheimnis sowie datenschutzrechtlichen Vorgaben, so dass sich auch hieraus die grundsätzliche nichtöffentliche Behandlung im Bauausschuss bzw. Stadtrat ergibt

(vgl. § 24 Abs. 3 Ziff. 7 GeschO). Allerdings sind die in nichtöffentlicher Sitzung gefassten Beschlüsse der Öffentlichkeit bekannt zu geben, sobald und soweit die Gründe für die Geheimhaltung weggefallen sind.

Im Nachgang zur Beschlussfassung des Stadtrats über die baufeldbezogene Rangliste ist vorgesehen, gegen Einverständniserteilung der Bewerbungsgemeinschaften auf den jeweiligen ersten Rängen aus Transparenzgründen eine Veröffentlichung der konzeptionellen Inhalte zu erwirken, soweit kein Geheimhaltungsinteresse (Betriebs- und/oder Geschäftsgeheimnis, z.B. Angaben zur Finanzierung) berührt ist. Eine entsprechende Legitimation hierzu wird im betreffenden Stadtratsbeschluss vorbehalten. Darüberhinausgehend ist keine Veröffentlichung weiterer Inhalte vorgesehen und entspricht mit Blick auf nachfolgende Konzeptvergaben auch nicht dem Interesse der Bewerbungsgemeinschaften.

35. Frage:

„Ist die Auflistung der Anzahl der Wohnungen je Baufeld in der Ausschreibung lediglich exemplarisch und kann individuell angepasst werden? Oder wünscht sich die Stadt explizit mehr Wohnungen mit weniger qm?“

Antwort:

Die Angaben zu den Bruttogeschossflächen, den Wohnungsgrößen und Anzahl Wohneinheiten wurden lediglich überschlägig ermittelt und dienen ausschließlich der groben Orientierung. Die jeweiligen Wohnungsgrößen sowie die Anzahl der Wohneinheiten bestimmen sich allein nach den konzeptionellen und individuellen Bedarfen der jeweiligen Bewerbungsgemeinschaft.

36. Frage:

„Bitte überprüfen Sie die Angaben in der Tabelle auf S. 10, weil die Summen der Teilgrundstücke nicht mit den Gesamtangaben übereinstimmen: Für Baufeld 12 sind insgesamt ca. 64 Wohneinheiten vorgesehen – die Summe der WE der drei möglichen Teilgrundstücke ergibt 42 – liegt hier ein Fehler vor? Ähnlich verhält es sich bei der maximalen Bruttogeschossfläche (mit ca. 5.244 qm angegeben – in Summe der drei möglichen Teilgrundstücke 4.572 qm).“

Antwort:

Ausgangspunkt der Berechnungen ist die „Voruntersuchung der Tiefgaragen der Baufelder 9, 11-2 und 12“. In einem ersten Schritt wurden Idealvarianten (maximale Anzahl von möglichen Stellplätzen in einer idealen Geometrie der Tiefgarage) für die einzelnen Baufelder untersucht, um die Rahmenbedingungen der jeweiligen Tiefgaragen und der Aufteilung der Baufelder in einzelne Projekte aufzuzeigen. Hierzu wurden in hypothetischen Varianten verschiedene Wohnungsanzahlen für die einzelnen Baukörper angenommen und daraus die durchschnittliche Wohnungsgröße des jeweiligen Projektes ermittelt. Bereits in den Informationsunterlagen wurde darauf hingewiesen, dass die betreffenden grundstücksbezogenen Angaben unverbindlich sind und nur als ungefähre Anhalt dienen. Maßgeblich für die Realisierbarkeit konkreter Wohneinheiten ist am Ende immer die individuelle Planung.

Tatsächlich hat sich bei der Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten zum Baufeld 12 ein Fehler eingeschlichen. Bei der Wohneinheitenberechnung wurde anstatt der Nettogeschossfläche die Bruttogeschossfläche zu Grunde gelegt. Richtigerweise sind beim Baufeld 12 bei Annahme einer maximalen Bruttogeschossfläche von ca. 5.244 m² und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 82 m²/ WE fiktiv gerechnet bis zu 48 Wohneinheiten „realisierbar“.

37. Frage:

„Wie ist die auf S. 10 angegeben BGF zu verstehen – ist darin auch das Untergeschoss enthalten? Oder ist hier die oberirdische Geschossfläche (GF) gemeint?“

Antwort:

Die angegebenen (Brutto-)Geschossflächen beinhalten keine Keller-oder Tiefgeschosse.

38. Frage:

„Wurde bei Baufeld 12 bei den Angaben zu durchschnittlichen Wohnungsgrößen im Zusammenhang mit der geschätzten Anzahl der WE / max. Geschossfläche über GFZ berücksichtigt, dass die Baugrenzen sowie die III- und IV-Geschossigkeit die tatsächlich realisierbare Fläche stark einschränken?“

Antwort:

Zugrunde gelegt wurde bei den baufeldbezogenen Angaben in den Informationsunterlagen nur die rechnerisch und damit fiktiv maximal mögliche Geschossfläche ohne Berücksichtigung weiterer einschränkender Faktoren.

39. Frage:

„Ausschluss Mehrfachbewerbungen

Wie wird definiert, dass eine Person/ Partei Mitglied in verschiedenen Gruppen ist, die sich im Ausschreibungsverfahren bewerben, was zu einem Ausschluss der gesamten Bergewerbergemeinschaft vom Verfahren führen kann? Können wir davon ausgehen, dass damit gemeint ist, dass diese Person/ Partei dann in mehreren Bewerbungen auftaucht – durch Nennung in der Adressliste der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner oder durch Unterschrift eines internen Vertrags?“

Antwort:

Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH und die Stadt Augsburg behalten sich vor bei Mehrfachbewerbungen einzelner Teilnehmer auf dasselbe Grundstück/ im selben Ausschreibungsverfahren (als Mitglieder in verschiedenen Gruppen), nicht nur einzelne Personen, sondern ggf. sogar betroffene Gruppen vom Verfahren auszuschließen. Im Wesentlichen wird hierzu auf Anlage 2 und die dort benannten zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner abgestellt werden; aber auch weitere belastbare Quellen werden ggf. zur entsprechenden Überprüfung und Bewertung herangezogen.

40. Frage:

„Evtl. Selbstnutzungsverpflichtung

Wenn sich eine Baugemeinschaft für eine Selbstnutzungsvereinbarung entscheidet: Was sind die Kriterien der Stadt hinsichtlich Selbstnutzungsdauer, sowie Verkauf oder Vermietbarkeit bei Eintreten nicht vorhersehbarer persönlicher oder beruflicher Ereignisse, die einen Verbleib in der Wohnung nicht mehr möglich machen?“

Antwort:

Im Konzeptvergabeverfahren zum Sheridanpark verzichteten die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH und die Stadt Augsburg bewusst auf eine konkret definierte Entscheidungsmatrix und inhaltliche Vorgaben zu den mit der Fragestellung aufgeworfenen Themenkomplexen. Insbesondere die Erarbeitung und Ausgestaltung einer Selbstnutzungsverpflichtung und deren Absicherung für die Zukunft, aber auch die zukünftige Absicherung der übrigen konzeptionellen Inhalte können die Qualität des Konzeptes durchaus beeinflussen. Natürlich können Änderungen der persönlichen Lebensumstände dazu führen, dass Mitglieder aus der ursprünglichen „Kerngruppe“ ausscheiden und durch Nachrücker ersetzt werden müssen. Denkbar sind hier interne Regularien für einen Wechsel der Mitglieder/ Bewohner, um auch etwaige Nachfolger/ Nachrücker dauerhaft an die konzeptionellen Inhalte zu binden.

41. Frage:

„Bewerbung mit Priorität 1 und 2

Ist es richtig, dass für die Bewerbung auf ein Wunschbaufeld mit Priorität 2 ein eigenes Entwurfskonzept abzugeben ist, das in der Konzeptbeschreibung dargestellte Hauptkonzept vom Wunschbaufeld mit Priorität 1 aber beibehalten werden kann?“

Antwort:

Für den Fall einer Bewerbung auf ein Wunschbaufeld mit Priorität 2 bedarf es tatsächlich nur der Anlage 1c (siehe 3 Beschreibung Ihres Konzeptes gem. Bewerbungsbogen); beizufügen sind in diesem Fall damit nur die

- Darstellung des geplanten Bauvolumens einschließlich Geschossigkeit unter Berücksichtigung der vorgesehenen Freianlagen auf dem Baufeld aus der Vogelperspektive (einfache Skizze auf maximal einer DIN A3 Seite) sowie ein
- farbiges Flächen- und Nutzungslayout (einfache Skizze auf maximal einer DIN A3 Seite).

Weitergehende Unterlagen, wie beispielsweise eine erneute Konzeptbeschreibung im Freitext (vgl. Anlage 1a) werden nicht berücksichtigt und von der Bewertung ausgeschlossen.

42. Frage:

„Bewerbungsgespräch

Wer darf/ soll beim Bewerbungsgespräch teilnehmen? Nur gewählte Vertreter der Baugemeinschaft und eventuell Projektleiter und Architekten oder die gesamte Baugemeinschaft?“

Antwort:

Derzeit ist noch unklar, ob pandemiebedingt die Bewerbungsgespräche als Präsenzveranstaltungen oder rein digital durchgeführt werden. Hiervon, den konkreten örtlichen Bedingungen des Veranstaltungsortes sowie von den Vorgaben des ggf. notwendigen Hygienekonzeptes ist die zulässige Teilnehmeranzahl abhängig. Über die konkreten Bedingungen der Bewerbungsgespräche werden wir Sie zu gegebener Zeit informieren. Im Übrigen obliegt es aber der jeweiligen Bewerbungsgemeinschaft einen oder mehrere entsprechend bevollmächtigte Vertreter zu entsenden. Diese Aufgabe kann natürlich auch schon zu diesem frühen Zeitpunkt auf ein Projektentwicklungs- oder Architekturbüro übertragen werden.

43. Frage:

***„Qualitätshandbuch und Farbrahmenplan Nord/West
Folgende links/ Internetadresse von S. 13 funktionieren nicht: Qualitätshandbuch Sheridanpark und Farbrahmenplan Nord/West. Können diese noch einmal versendet werden?“***

Antwort:

Wir haben kurzfristig reagiert und das „Qualitätshandbuch Sheridanpark“ sowie den „Farbrahmenplan Nord West Bebauungsplan Nr. 288 B“ auf unserer Homepage unter folgendem Link abrufbar eingestellt:

<https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/wohnen-und-bauen/gemeinschaftliches-bauen/wie-bewerbe-ich-mich>

44. Frage:

„Sind wir als Projektentwickler zur Teilnahme an der Konzeptvergabe berechtigt?“

Antwort:

Ja. Eine Teilnahme am Konzeptvergabeverfahren steht grundsätzlich jedermann offen.

45. Frage:

„Ist eine Bewerbung auf ein oder mehrere Grundstücke, ist eine Nutzung 70 % für Mietwohnungsbau (hiervon ca. 20% soziale und 25 % preisgedämpfte Mietwohnungen) sowie 30 % für Baugemeinschaften möglich?“

Antwort:

a)

Die konkreten formalen und inhaltlichen Anforderungen der einzureichenden Bewerbungsunterlagen sind den Informationsunterlagen unter 5. zu entnehmen. Hier ist Folgendes ausgeführt:

„Bewerbungen auf mehrere Baufelder mit dem gleichen Konzept sind nicht möglich. Sie führen zum Ausschluss aus dem Bewerbungsverfahren. Sie können allerdings

neben einem Wunschbaufeld mit Priorität 1 ein weiteres Wunschbaufeld mit Priorität 2 im Bewerbungsbogen bestimmen. Für den Fall, dass Sie mit ihrem Konzept in der Vergabeentscheidung nicht den Zuschlag für ihr Wunschbaufeld mit Priorität 1 erhalten, wird das Gremium ihre Bewerbung bei der Vergabeentscheidung zum gewählten Wunschbaufeld mit Priorität 2 berücksichtigen.“

Dies bedeutet aber auch, dass Bewerbungen auf mehrere Baufelder mit jeweils unterschiedlichen Konzepten möglich sind. Hier gilt es jedoch auch die Unzulässigkeit von Mehrfachbewerbungen einzelner Teilnehmer im Rahmen der Benennung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner für 25 % der künftigen Wohneinheiten zu beachten, vgl. Informationsunterlagen unter 5.

b)

Eine konzeptionelle Durchmischung wie dargestellt ist grundsätzlich möglich. Hierzu verweisen wir dem Grunde nach auf die bereits erfolgten Ausführungen, nachstehend nochmals angeführt:

„Sofern die Fragestellung auf den einkommens- und aufwendungsorientierten Wohnungsbau und seine Förderung in Bayern abstellt hierzu im Folgenden: Wie den Informationsunterlagen unter 4. zu entnehmen ist, richtet sich das Konzeptvergabeverfahren in erster Linie an Bewerbergemeinschaften und Unternehmen, deren Konzept u.a. einen Mehrwert für das Quartier beispielsweise schon durch die gemeinsame Erarbeitung der Nutzungskonzeption und die Gestaltung des Projektes durch die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner, leistet. Das weitere Auswahlkriterium „Beteiligung der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner“ verdeutlicht diese Zielsetzung. Am Ende sollen nicht nur intakte Hausgemeinschaften entstehen, sondern infolge des Engagements der ggf. zukünftigen Bewohner eine hohe Identifikation mit dem Wohnumfeld sowie ein aktives Nachbarschafts- und Quartiersleben. Konzepte, welche allein auf einkommens- und aufwendungsorientiertem Wohnungsbau fußen, werden zum Bewerbungszeitpunkt die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gemäß Anlage 2 – Adressliste zu den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern wohl nicht verbindlich benennen können und erfüllen damit die Anforderungen unseres Vergabeverfahrens nicht. Hieraus wird deutlich, dass rein einkommens- und aufwendungsorientierter Wohnungsbau, da dieser im erforderlichen Anteil im Sheridanpark ohnehin bereits realisiert wird, nicht Zielsetzung des Konzeptvergabeverfahrens ist. Denkbar sind allerdings Konzepte, welche – möglicherweise untergeordnet – auch einkommens- und aufwendungsorientierten Wohnungsbau realisieren. Dieser Aspekt wird im Rahmen der Konzeptbewertung der Auswahlkriterien durch das Vergabegremium qualitativ entsprechend berücksichtigt werden.“

46. Frage:

„Ist es möglich, eine Nutzung Baugemeinschaft auszuweisen, ohne dass die Baugemeinschaft bereits besteht? Gibt es eine Mindestanzahl an Mitgliedern, die es nachzuweisen gilt?“

Antwort:

Gemäß Bewerbungsbogen, dort unter 1 Kontaktdaten, sind lediglich Angaben zur geplanten Gesellschaftsform zu tätigen; eine Gründung der betreffenden Gesellschaft allein zum Zwecke der Bewerbung ist nicht erforderlich. Zu beachten ist, dass die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner für 25 % der geplanten Wohneinheiten zu benennen sind.

47. Frage:

„Der Augsburger Stellplatzschlüssel mit 1,1 je Wohnung kann bei Vorlage eines Mobilitätskonzeptes auf 0,5 reduziert werden (Informationsunterlagen, Seite 5). -> sind im Stellplatzschlüssel 0,5 bereits 10% Besucherstellplätze enthalten?“

Antwort:

Vorab möchten die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH und die Stadt Augsburg an dieser Stelle darauf hinweisen, dass mit einem qualifizierten Mobilitätskonzept nicht nur die Möglichkeit besteht den Stellplatzschlüssel statisch auf 0,8 oder 0,5 zu reduzieren. Die Reduzierung kann stufenlos auf max. bis zu 0,5 Stellplätze/Wohneinheit erfolgen, sofern die beschlossenen Kriterien bis 0,8 bzw. bis 0,5 erfüllt sind. Der Stellplatznachweis mit oder ohne Mobilitätskonzept ist grundsätzlich erst im förmlichen Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Gemäß dem Stadtratsbeschluss zur Stellplatzreduzierung im Modellprojekt Sheridan vom 26.11.2020 (BSV/20/05049) ist folgender Wortlaut zu entnehmen:

Zur Anwendung kommt die Richtlinie nur bei Projekten im freifinanzierten Geschosswohnungsbau, deren Stellplatzschlüssel gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg bei 1,1 liegt. Eine Reduzierung soll schrittweise unter den nachfolgenden Voraussetzungen bis zu einem Stellplatzschlüssel von maximal 0,5 (aktueller Stellplatzschlüssel für den geförderten Wohnungsbau) möglich sein. Die Reduzierungsmöglichkeit betrifft explizit nur Kfz-Stellplätze, Fahrradstellplätze können im Sinne eines qualifizierten Mobilitätskonzeptes nicht reduziert werden.

In Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Stadt Augsburg Anlage 1 Nr. 1.2 sind auch in dem reduzierten Schlüssel die Besucherstellplätze inkludiert. Das heißt 10 % des letztlich zu realisierenden Schlüssels sind für Besucher nachzuweisen.

48. Frage:

„Die dritte Spalte der Tabelle (Informationsunterlagen, Seite 6 und folgende) enthält Flächenwerte mit dem Titel „Maximale Bruttogeschossfläche ca.“. Handelt es sich hierbei richtigerweise um Geschossflächen nach BauNVO?“

Antwort:

Bei den angegebenen Bruttogeschossflächen handelt es sich um ungefähre Größen gemäß BauNVO. Hiervon wurde zur Ermittlung der fiktiven Nettogeschossfläche ein Abschlag von 25 % vorgenommen und durch eine angenommene Wohnungsgröße geteilt. Damit wurde eine ungefähre Angabe für die Anzahl der Wohneinheiten zur Berechnung der erforderlichen Stellplätze ermittelt. Ausnahme bildet Baufeld 12, vgl. die hierzu bereits erfolgten Ausführungen.

49. Frage:

„Dürfen diese Flächen für Gemeinschaftsräume um 5% überschritten werden?“

Antwort:

Nein. Das Konzeptvergabeverfahren sieht hierfür keine Bonusflächen vor.

50. Frage:

„Dürfen diese Flächen für Tiefgaragenzufahrt, Müll-, Fahrrad- und Mobilitätsräume um weitere 5 % überschritten werden?“

Antwort:

Nein. Das Konzeptvergabeverfahren sieht hierfür keine Bonusflächen vor.

51. Frage:

„Nach Bebauungsplan (Textfassung, Seite 11) sind in den allgemeinen Wohngebieten die Fassaden mit Ausnahme untergeordneter Teile aus Putz auszuführen. Nach Qualitätshandbuch (Seite 32) sind für das allgemeine Wohn- und das Mischgebiet Fassaden aus mineralischem Putz mit glatter Oberfläche vorgesehen.

Sind abweichend hiervon großflächige Holzverkleidungen möglich?“

Antwort:

Grundsätzlich handelt es sich bei den hier gestellten Fragen um Inhalte, welche nicht im Rahmen dieses Rückfragekolloquiums, sondern erst im (in der Reservierungsphase verorteten) Baugenehmigungsverfahren zu klären sind. Hierzu bedarf es der Beantragung etwaiger Befreiungen und/oder Abweichungen. Zum jetzigen Zeitpunkt der Bewerbungsphase sind lediglich einfache Skizzen und keine konkreten Planungen vorzulegen. Entscheidend sind in erster Linie die konzeptionellen Qualitäten der Bewerbung.

Nachdem die gestellten Fragen aber durchaus Bestandteil des Bewerbungskonzeptes sein können und für alle Bewerbergemeinschaften gleichermaßen von Interesse sind, sind im Folgenden Leitlinien und grundsätzliche Überlegungen dargestellt, die im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens und der Prüfung der Genehmigungsfrage berücksichtigt werden:

Grundsätzlich ist erwünscht, dass Putzoberflächen die Außenhaut überwiegen. Hintergrund der Gestaltungsfestsetzungen im maßgeblichen Bebauungsplan sowie der Festschreibungen im Gestaltungshandbuch ist die Tatsache, dass im Stadtteil Pfersee Putz als Außenmaterial überwiegt und dies als wesentliches Gestaltungsmerkmal übernommen wurde. Deshalb ist es allenfalls möglich, Teilbereiche der Fassaden - und dabei grundsätzlich nicht mehr als ein Drittel - in Holz oder anderen Materialien zu gestalten. Die konkrete Entscheidung über die Zulässigkeit ist aber immer eine Einzelfallentscheidung, ist zudem gestaltungsabhängig und bleibt deshalb dem Baugenehmigungsverfahren ausdrücklich vorbehalten.

52. Frage:

„Es ist ein „kleiner wohnortnaher zusätzlicher Spielplatz“ auf öffentlichem Grund geplant. Wo ist dieser Spielplatz vorgesehen?“

Antwort:

Gemäß Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerwegs, nördlich des Grasigen Weges“ wird der wohnortnahe Spielplatz zwischen den Baufeldern 11-1 und 11-2 entstehen.

53. Frage:

„Der Grundstückspreis ist speziell beim Grundstück 11-1 deutlich gestiegen. Im Film, der im Rahmen des 1. Wohnprojekttages gezeigt wurde, lag der damals anvisierte Preis bei ca. 740,- €/m. Zwischenzeitlich bei ca. 975 €/m². Die deutliche Steigerung ist umso weniger nachvollziehbar, da die Preise der anderen Grundstücke nur in einem geringen Maß gestiegen sind und gerade das Grundstück 11-1 die geringste Bebauungsdichte zulässt (GFZ). Der Preis pro Geschossfläche liegt bei fast 200,- €/m² über den anderen Geschossflächenpreisen, womit sich die Frage stellt, ob hier möglicherweise ein Berechnungsfehler vorliegt?“

Antwort:

Die jeweiligen benannten Grundstückskaufpreise sind marktüblich und wurden von einem unabhängigen fachlich befähigten Gutachterbüro ermittelt. Ein Berechnungsfehler liegt hier nicht vor.

54. Frage:

„Es besteht ein Widerspruch zwischen der Aussage in den Ausschreibungsunterlagen zur Vorplanung der Tiefgaragenvarianten beim Grundstück 11-1. Die TG-Zufahrt sollte sich (verständlicherweise) nicht im Bereich der Verkehrsinsel der Ernst-Lossa-Straße befinden. Genau dort wurde sie in der Vorplanung jedoch vorgesehen. Ist die Lage der Verkehrsinsel bereits endgültig festgelegt?“

Antwort:

Die TG-Zufahrt für das Baufeld 11-1 ist zwischen dem östlichen und dem mittleren Baukörper vorzusehen, also dort, wo keine Verkehrsinsel vorhanden ist.

55. Frage:

„Beim Grundstück 12 scheint ein Schreibfehler vorzuliegen, da hier nach unserer Einschätzung keine 64 Wohneinheiten möglich sein werden.“

Antwort:

Ausgangspunkt der Berechnungen ist die „Voruntersuchung der Tiefgaragen der Baufelder 9, 11-2 und 12“. In einem ersten Schritt wurden Idealvarianten (maximale Anzahl von möglichen Stellplätzen in einer idealen Geometrie der Tiefgarage) für die einzelnen Baufelder untersucht, um die Rahmenbedingungen der jeweiligen Tiefgaragen und der Aufteilung der Baufelder in einzelne Projekte aufzuzeigen. Hierzu wurden in hypothetischen Varianten verschiedene Wohnungsanzahlen für die einzelnen

Baukörper angenommen und daraus die durchschnittliche Wohnungsgröße des jeweiligen Projektes ermittelt. Bereits in den Informationsunterlagen wurde darauf hingewiesen, dass die betreffenden grundstücksbezogenen Angaben unverbindlich sind und nur als ungefähre Anhalt dienen. Maßgeblich für die Realisierbarkeit konkreter Wohneinheiten ist am Ende immer die individuelle Planung.

Tatsächlich hat sich bei der Ermittlung der Anzahl der Wohneinheiten zum Baufeld 12 ein Fehler eingeschlichen. Bei der Wohneinheitenberechnung wurde anstatt der Nettogeschossfläche die Bruttogeschossfläche zu Grunde gelegt. Richtigerweise sind beim Baufeld 12 bei Annahme einer maximalen Bruttogeschossfläche von ca. 5.244 m² und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 82 m²/ WE fiktiv gerechnet bis zu 48 Wohneinheiten „realisierbar“.

56. Frage:

„In der Ausschreibung ist von der Möglichkeit der Ausführung von Photovoltaik auf den Dächern die Rede. Kann davon ausgegangen werden, dass Anlagen für Solarthermie entsprechend gemeint sind?“

Antwort:

Auf den Dächern können sowohl Photovoltaik als auch Kollektoren für Solarthermie installiert werden. Sie sind jedoch im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu beantragen, da hierfür eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes notwendig wird.

57. Frage:

„Wann werden die Grundstücke vermessen, um mehr Planungssicherheit zu erhalten?“

Antwort:

Die Vermessung wird voraussichtlich im Sommer 2021 erfolgen.

58. Frage:

„Das Baufeld 11-2 liegt zentral zwischen den anderen Baufeldern und wird nicht vergeben, kann aber auch keine Brachfläche bleiben. Was soll dort werden?“

Antwort:

Das Baufeld 11-2 soll ebenfalls in einem Konzeptvergabeverfahren ausgeschrieben werden. Die zulässigen Nutzungen ergeben sich aus den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes Nr. 288 B I „Sheridan-Kaserne, Teilbereich östlich des Nestackerwegs, nördlich des Grasigen Weges“.

59. Frage:

„Kann die Zeichnung des B-Planes als DXF/DWG-Datei zur Verfügung gestellt werden?“

Antwort:

Ja. Mit Beginn der Reservierungsphase werden die entsprechenden Planungsunterlagen bei Bedarf zur Verfügung gestellt.

60. Frage:

„Wo ist das Qualitätshandbuch zu finden (der Link in den Ausschreibungsunterlagen scheint nicht der richtige zu sein)?“

Antwort:

Wir haben kurzfristig reagiert und das „Qualitätshandbuch Sheridanpark“ sowie den „Farbrahmenplan Nord West Bebauungsplan Nr. 288 B“ auf unserer Homepage unter folgendem Link abrufbar eingestellt:

<https://www.augsburg.de/buergerservice-rathaus/wohnen-und-bauen/gemeinschaftliches-bauen/wie-bewerbe-ich-mich>

61. Frage:

„Kann das Dach auf einem Staffelgeschoss als Dachgarten genutzt werden?“

Antwort:

Grundsätzlich ist eine entsprechende Nutzung denkbar, sofern insbesondere das geltende Abstandsflächenrecht berücksichtigt wird.

62. Frage:

„Unter „Begrünung“ ist von einer Heckenpflanzung als Abgrenzung zum öffentlichen Bereich die Rede. Also sind keine Zäune angedacht?“

Antwort:

Die Heckenpflanzungen können auf der Innenseite - also zum Privatgrundstück orientiert - mit einer gestalterisch zulässigen Zaunanlage versehen werden.

63. Frage:

Finanzierbarkeit des Projektes: Reicht es also in der Bewerbung, dass die Bauherren versichern, dass sie das Projekt in Anlehnung an die Grobkostenschätzung finanzieren können?

Antwort:

Nein, erforderlich sind weitere Angaben, z.B. wie sich anteilig die benötigten Finanzmittel zusammensetzen. In den Informationsunterlagen unter 4. ist hierzu Folgendes ausgeführt:

„Es muss eine günstige Prognose dafür bestehen, dass die Bergewerbergemeinschaft bzw. konsortiale Bergewerbergemeinschaft ihr Projekt realisieren kann. Sie haben mit Bewerbung eine Grobkosten-Schätzung der voraussichtlichen Projektkosten anzugeben (gerne angelehnt an die Kostengruppen der DIN 276) und darzustellen, wie sie die notwendigen Finanzmittel aufzubringen beabsichtigen. Geeignete

Nachweise zur Verfügbarkeit der Finanzmittel sind erst im Rahmen der Reservierungsphase vorzulegen. Die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH und die Stadt Augsburg behalten sich vor, diese Nachweise schon früher zu verlangen, wenn konkrete Zweifel an der finanziellen Leistungsfähigkeit bestehen.“

64. Frage:

„Realisierbarkeit: Wie könnte ein konkretes Bedenken an der Realisierbarkeit denn aussehen?“

Antwort:

Konkrete Bedenken an der Realisierbarkeit können im hiesigen Verfahren beispielsweise in rechtlicher Hinsicht bei einem Vorhaben mit 8 Geschossen angenommen werden, da diese an den jeweiligen Standorten planungsrechtlich eindeutig und offensichtlich unzulässig sind.

65. Frage:

„Wie soll die langfristige Sicherung der Bezahlbarkeit des Wohnraums (Selbstnutzungsverpflichtung, Mietpreisbindung, Verhinderung von Spekulation) in der Bewerbung konkret nachgewiesen werden? Oder ist das Bestandteil des Grundstückskaufvertrages?“

Antwort:

Im Konzeptvergabeverfahren zum Sheridanpark verzichteten die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH und die Stadt Augsburg bewusst auf eine konkret definierte Entscheidungsmatrix und inhaltliche Vorgaben zu den mit der Fragestellung aufgeworfenen Themenkomplexen. Insbesondere die Erarbeitung und Ausgestaltung einer Selbstnutzungsverpflichtung und deren Absicherung für die Zukunft, aber auch die zukünftige Absicherung der übrigen konzeptionellen Inhalte können die Qualität des Konzeptes durchaus beeinflussen. Natürlich können Änderungen der persönlichen Lebensumstände dazu führen, dass Mitglieder aus der ursprünglichen „Kerngruppe“ ausscheiden und durch Nachrücker ersetzt werden müssen. Denkbar sind hier interne Regularien für einen Wechsel der Mitglieder/ Bewohner, um auch etwaige Nachfolger/ Nachrücker dauerhaft an die konzeptionellen Inhalte zu binden. Das konkrete Konzept wird am Ende Bestandteil des Grundstückskaufvertrages.

66. Frage:

„Bauantrag: Die Bauanträge sind Bestandteil des Kaufvertrages: Wir gehen davon aus, dass zum Kauf lediglich die Anträge vorliegen müssen und nicht der genehmigte Bauantrag, richtig?“

Antwort:

Richtig.

67. Frage:
„Wer bestimmt/wählt den Notar?“

Antwort:

Der Notar wird in den städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen für gewöhnlich von der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH als Treuhänderin und Verkäuferin ausgewählt. Ursächlich hierfür sind die vielen im Zusammenhang mit der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, insbesondere aber auch hinsichtlich der Kostenbeteiligung bei möglichen Altlastensanierungskosten, zu regelnden Besonderheiten.

68. Frage:

„Im Beschluss BSV/20/05050 des Stadtrats waren in den bereits fertigen Anlagen 3 und 4 Skizzen in der Bewerbungsphase kein Musskriterium, sondern lagen im Ermessen des Einreichenden. Als Grund für den Ausschluss von Planunterlagen wurde dezidiert aufgeführt, dass der finanzielle Aufwand/die finanzielle Vorleistung der Bewerber so gering wie möglich zu halten sei. Die nun geforderten Skizzen, welche sich auf die Verortung im Quartier beziehen und die Nutzung umfassen, werden jetzt zu einem Zeitpunkt erfragt an dem eine umfassende Architektenleistung ohne Gewissheit des Zuschlags eigentlich nicht möglich ist.“

Frage: Was ist für alle Bewerber eine vertretbare Höhe des finanziellen Aufwands für die nun geforderten Unterlagen und wie erfolgt für alle Bewerber eine fiare Abgrenzung der einfachen Skizzen in Abgrenzung zu echten Planungsunterlagen eines Architekten?“

Antwort:

Nachdrücklichstes Argument für die Forderung entsprechender Skizzen ist die Herstellung von Chancengleichheit besonders mit Blick auf kleinere Bergergemeinschaften. Mit der klaren Definition der erwarteten Darstellung und ihrer Inhalte (einfache Skizze zur Bauvolumendarstellung sowie Flächen- und Nutzungslayout) ist sichergestellt, dass an dieser Stelle ein „Mehr“ nicht zu einer unbilligen Einflussnahme auf der Bewertungsebene führt. Ausdrücklich klarzustellen und festzuhalten ist an dieser Stelle aber, dass es Bergergemeinschaften selbstverständlich auch möglich bleiben muss, Konzepte mit architektonischem Schwerpunkt auszubilden.

Qualität, Art und Umfang der einzureichenden einfachen Skizzen sind als geringster möglicher Standard definiert; es ist hierzu nicht zwingend eine Architektenleistung beizubringen. Einer einheitlichen Definition des aufzuwendenden finanziellen Aufwands bedarf es nicht.

69. Frage:

„Im geltenden Stadtratsbeschluss BSV/20/05050 (S. 10) werden erst in der Reservierungsphase (Phase 1 und 2), also nach erfolgreicher Bewerbung, Skizzen und Architektenleistung erwartet. Wie weit bindend sind nun die bereits eingereichten einfachen Bewerbungsskizzen für den Vorentwurf nach LPH 2 gem. HOAI?“

Antwort:

Die mit den einfachen Skizzen zum Bauvolumen sowie zum Flächen- und Nutzungslayout verbundenen Aussagen sind selbstverständlich Bestandteil des Bewerbungskonzeptes und bilden die Grundlage für die weitere Planung.

70. Frage:

„Werden die Grundstücke (Baufelder 8 und 11-2), welche bei der Interessensbeurteilung im Mai 2020 bereits berücksichtigt wurden, und nun nicht mehr im Verfahren berücksichtigt werden, später wieder ins Verfahren genommen und jenen Bewerbern angeboten, die jetzt eine Absage erhalten? Oder werden diese dann meistbietend verkauft? Dies ist wichtig für Einschätzungen im Rahmen von gemeinschaftlichen Angeboten im Quartier sowie optionaler nachbarschaftlichen Ergänzungen.“

Antwort:

Für die Baufelder 8 und 11-2 soll nach derzeitigem Stand ein gesondertes Konzeptvergabeverfahren durchgeführt werden.

71. Frage:

„Gibt es irgendwo einen Bewertungsschlüssel zur Konzeptvergabe? Wir sehen ja die Kriterien, konnten allerdings keinen Punkteschlüssel finden.“

Antwort:

Wie den Informationsunterlagen zum Konzeptvergabeverfahren zu entnehmen ist, wurde in diesem Verfahren bewusst auf eine bindende Entscheidungsmatrix verzichtet. Stattdessen erfolgt die Bewertung allein nach Maßgabe der dem Grunde nach gleichwertig und gleichrangig gelisteten Auswahlkriterien nebst Mindestanforderungen.

72. Frage:

„Ist es Pflicht die 25% der zukünftigen Bewohner zu Konzeptabgabe im Mai vorzuweisen – oder genügt es im späteren Planungsprozess?“

Antwort:

Bereits mit Bewerbungseinreichung sollen für 25 % der Wohneinheiten die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner benannt werden.

73. Frage:

„Kann ein einzelner Bauträger sich auf die gesamten Baufelder bewerben? Aus meiner Sicht ginge das mit 4 verschiedenen Konzepten.“

Antwort:

Richtig.

74. Frage:

„Wünscht sich die Stadt hier mehrere Ansprechpartner für die Baufelder oder eher eine Konzeptionierung aus einer Hand als eine Art Generalplaner?“

Antwort:

Neben den mit dem Konzeptvergabeverfahren generell verfolgten Zielsetzungen, vgl. hierzu Informationsunterlagen unter 4., wurde u.a. auch als Mindestanforderung eine professionelle Begleitung formuliert. Hierzu ist ab Reservierungsphase ein professionelles Architektur- und Projektentwicklungsbüro zu beauftragen. Weitergehende Wünsche seitens der Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH und der Stadt Augsburg stehen hier nicht im Raum.