

Onlinetext zu Vergabeempfehlung im Zuge des Konzeptvergabeverfahrens auf dem Areal der ehemaligen Sheridan-Kaserne, November 2021

➤ Zum Verfahren und zu den Vergabebegründungen

In einem aufwendig gestalteten mehrstufigen Auswahlverfahren hat ein mehrköpfiges Team aus Verwaltung und externen Experten in einem ersten Schritt die insgesamt 19 eingereichten Bewerbungsunterlagen formal und inhaltlich geprüft. Mit zusätzlichen Erkenntnissen aus Bewerbungsgesprächen wurden die Ergebnisse dieser Vorprüfung in einem sachlich erfassenden Vorprüfbericht festgehalten.

Auf dieser Grundlage hat das Vergabegremium, zusammengesetzt aus Vertretern der Stadtpolitik und der Stadtverwaltung sowie externen Experten, dem Augsburger Stadtrat Vergabeempfehlungen ausgesprochen, welchen der Stadtrat in seiner Sitzung am 22. Juli 2021 vollumfänglich folgte.

Die Vergabeempfehlung durch das Vergabegremium erfolgte auf Grundlage eines wertenden Vergleichs zwischen den zulässigen Bewerbungen; dies und u.a. auch die Mindestanforderungen sowie die maßgeblichen Auswahlkriterien sind den Informationsunterlagen zum Konzeptvergabeverfahren, abrufbar unter https://www.augsburg.de/fileadmin/user_upload/buergerservice_rathaus/wohnen_bauen/Baugemeinschaften/Informationsunterlagen_zum_Konzeptvergabeverfahren_Sheridanpark_15.02.2021.pdf, S. 25 ff zu entnehmen. Dabei wurden nicht nur die Konzepte und eingereichten Bewerbungen jeweils für sich und damit isoliert mit Blick auf die Mindestanforderungen und Auswahlkriterien baufeldbezogen bewertet, sondern auch wertend im Quartiersbezug und damit im gemeinsamen Zusammenspiel gegenübergestellt.

Zum Hintergrund dieser Vorgehensweise: Die Stadt Augsburg und die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH (Treuhänder) haben sich bewusst gegen eine quantitative Bewertung und die Anwendung einer Punktematrix entschieden. Erfahrungen in anderen Städten zeigen, dass derartige Vorgaben den Ideenwettbewerb behindern und die Bewerber dazu veranlassen, alle in der Punktematrix angesprochenen (Unter-)Aspekte gleichermaßen erfüllen zu wollen. Dies beeinträchtigt erfahrungsgemäß die Kreativität der Teilnehmer, verhindert eine stringente Schwerpunktsetzung der einzelnen Projekte und führt zu sehr ähnlichen Bewerbungen, so dass die gewünschte Vielfalt und Heterogenität im Quartier nicht entstehen kann. Die qualitative (und nicht quantitative!) vergleichende Bewertung der eingereichten Konzepte durch das Vergabegremium ist somit der Zielrichtung der

Konzeptvergabe geschuldet, dem Ideenwettbewerb den benötigten Raum zu lassen und dadurch das beste Gesamtergebnis im Verfahren zu erzielen.

Mit Blick auf vorbeschriebene Grundsätze werden im Folgenden – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – die einzelnen Siegerkonzepte – allerdings nur in Grundzügen - skizziert und beschrieben. Beigefügt wird zudem die jeweils zugehörige Begründung des Vergabegremiums.

a)

Baufeld 9: Planungsgemeinschaft Sheridan Park & Junia GbR

Kurzbeschreibung in Stichpunkten:

- Starke gewachsene und vor Ort verwurzelte Gruppe mit generationsübergreifender Bewohnerstruktur, teilweise schon lang bestehend; Kooperation von zwei Baugemeinschaften zu einer Planungsgemeinschaft
- **Mehrwert für die Stadtgesellschaft:**
 - Selbstnutzung des Wohnraums im Eigentum in Kombination mit (...) Mietwohnungen
 - Relativ konkretes Mobilitätskonzept mit Mobilitätsstation
 - Biodiversitäts-Aspekt
 - Holz-Hybrid Bau KfW 55
- **Mehrwert Quartier:**
 - Diverse Gemeinschaftsräume, z.B. Tages-Cafe, Kreativwerkstatt, Coworking, Pizza-Ofen, Nachbarschaftsbücherei
 - Diverse Angebote, z.B. Quartiers App, Geschichtspfad
 - Quartiers-App bereits konzeptioniert, Kooperation mit der Hochschule Augsburg, Arbeitskreis besteht bereits; Bereitschaft zum Engagement in einer evtl. gegründeten Quartiersorganisation
 - Verbindung zur Kirche
- **Qualität des Konzeptes**
 - Intensive Belebung der Erdgeschosszonen
 - Verbindung zur Kirche und Verwurzelung im Quartier sowie in Verbindung zum (...) und Kirche
 - gemeinsame Nutzung Beete, Lese-Angebot

Begründung Vergabeempfehlung:

„Eine gewachsene und vor Ort verwurzelte Baugemeinschaft, die sich aus zwei unterschiedlichen Projektinitiativen gebildet hat, erarbeitete eine durchdachte, insgesamt realistische Bewerbung in Bezug auf Kosten, Ziele und Ambitionen. Das Konzept ist geprägt von verschiedenen Angeboten für

Gemeinschaft und Quartier. Abgerundet wird dies durch ein nachhaltiges Mobilitätskonzept.

Die Freiräume zwischen den Gebäuden öffnen sich großzügig zum Quartier. An den westlichen Giebelseiten und in den Freiräumen der Gebäude sind verschiedene gemeinschaftliche Nutzungen verortet, die bereits sehr detailliert ausgearbeitet sind.

Neben den selbstgenutzten Eigentumswohnungen werden (...) Mietwohnungen für Menschen mit Handicap, Senioren oder Studenten geschaffen, deren Miete (...) Prozent unter Mietspiegel liegen wird. Die Gruppe vermittelt sehr glaubhaft ein großes Engagement für das spätere Quartiersleben, eine Quartiers-App ist bereits konzipiert. Die Baugemeinschaft wird sich beispielsweise finanziell mit (...) EUR/qm Geschossfläche an einer späteren Quartiersvernetzung beteiligen.“

b)

Baufeld 11-1: Bauverein „Stadt für alle“ im Mietshäuser Syndikat

Kurzbeschreibung in Stichpunkten:

- Mietshausyndikatsprojekt „Stadt für alle“ mit den Kernelementen solidarisches Wohnen, selbstorganisiertes und selbstverwaltetes Wohnen aus einer Gruppe heraus, soziokratisch organisiert
- **Mehrwert Stadtgesellschaft:**
 - Spekulationsentzug von Grund und Boden, dauerhafte Wohnsicherheit, Musterprojekt für solidarisches Wohnen, Konzept der solidarischen Miete ohne die Notwendigkeit von Eigenkapital für die Wohnenden
 - Gleiche Standards und damit keine unterschiedlichen Qualitäten für unterschiedlich finanziell ausgestattete Zielgruppen; zudem keine Separierung
 - Zeitlich unbefristete Bindung der EOF Wohnungen
 - Förderung von Integration und Inklusion beabsichtigt
 - Reduzierte individuelle Wohnfläche zugunsten der Gemeinschaftsflächen, Clusterwohnen
 - KfW 55
 - Mobilitätskonzept angestrebt
- **Mehrwert Quartier:**
 - In Relation zur geplanten Wohnfläche viele Räume für s Quartier
 - Gemeinschaftsraumangebote im Untergeschoss (z.B. Kino, Werkstatt, Multifunktionsraum...)
 - Foodsharing
 - Selbstverständnis als Motor für Quartiersentwicklung

- **Qualität des Konzeptes:**
 - Öffnung der Freiflächen für die Nachbarschaft
 - Tiefgarage mit Umwidlungsmöglichkeit
- **Beteiligung:**
 - Sehr partizipativ und soziokratisch
 - Workshop zur Beteiligung zukünftiger Mieter des (...) e.V.

Begründung der Vergabeempfehlung:

„Das Bewerbungskonzept der Miethäusersyndikatsgruppe gründet auf den Kernelementen des solidarischen, selbstorganisierten und selbstverwalteten Wohnens im Mietwohnungsbau, ohne dass die zukünftigen Wohnenden den Eigenkapitalanteil zwingend selbst aufbringen müssen.

Das Projekt leistet damit eine wertvolle Ergänzung für eine gemischte und vielfältige Bewohnerstruktur des Quartiers. Auf sämtliche Kriterien wurde mit dem ambitionierten Konzept gut Bezug genommen.

Für die Freiräume zwischen den Gebäuden ist ein differenziertes Konzept von Privatheit bis hin zur Öffnung für die Nachbarschaft angedacht, welche im weiteren Verlauf präzisiert werden soll.

Der Wohnraum wird ausschließlich in Form von Wohnclustern errichtet und ist damit eine interessante Antwort auf die Anforderungen dieses Baufelds. Das Konzept des Clusterwohnens reagiert mit einem flexiblen Grundrisskonzept auf die Bedarfe der zukünftigen Bewohner. Das Projekt gründet auf der Idee einer reduzierten individuellen Wohnfläche zugunsten zahlreicher gemeinschaftlich genutzter Räumlichkeiten.

Das sehr partizipativ ausgerichtete Projekt integriert in (...) Prozent der Wohnungen Klienten des Vereins (...). (...) Prozent der Wohnungen werden als EOF Wohnungen mit unbefristeter Bindungsdauer errichtet. Das Projekt leistet mit der sozialen Mischung der Hausgemeinschaft einen wertvollen Beitrag für die Bevölkerungsstruktur des Quartiers.

Das Projekt sieht sich als Motor für eine spätere Quartiersvernetzung, an der es sich aktiv beteiligen wird, unter anderem mit einer Foodsharing-Station. Die gemeinschaftlichen Raumangebote, die auch von der Nachbarschaft genutzt werden können, sind in dem kleinen Baufeld im Untergeschoss verortet, wie Kino und Werkstatt.“

c)

Baufeld 12: Wohnungsgenossenschaft Wagnis eG

Kurzbeschreibung in Stichpunkten:

- Bewerbungskonzept fußt auf dem Ansatz des solidarischen Teilens sowie einem bewussten Umgang mit Ressourcen
- **Mehrwert Stadtgesellschaft:**
 - Genossenschaft sichert langfristig bezahlbares Wohnen
 - Inklusion in Kooperation mit (...) e.V. angestrebt für (...) Wohngruppen
 - Clusterwohnen
 - Holz Hybrid Bauweise, KfW 55, Mieterstrom
 - Ambitioniertes Mobilitätskonzept
 - Diverse Angebote, z.B. bereits gegründeter Quartiersverein aus der zukünftigen Bewohnerschaft, Quartiers App
 - Schwerpunkt auf solidarisch Wohnen /Teilen, z.B. mit Verschenk- und Tauschschrank
- **Mehrwert Quartier:**
 - Diverse Gemeinschaftsräume, z.B. Nachbarschaftscafe mit Sitz des Quartiersvereins
 - Partizipativer Entscheidungsprozess auch zur Frage, inwieweit die Gemeinschaftsräume im EG der Nachbarschaft zur Verfügung gestellt werden
 - Auch gewerbliche Nutzung angestrebt, die zum Quartier und Genossenschaft passt
- **Qualität des Konzeptes:**
 - Hohe architektonische, stadträumliche und Freiraumqualität, u.a. in Staffelung von öffentlich zu privat durch Höfe, Atelierwohnungen, gute räumliche Vernetzung mit dem Quartier
 - Ausbildung eines Stadtplatzes, der sich auf das Wohnbaufeld Nr. 14 bezieht, aber auch auf dem eigenen Baufeld funktioniert
 - Hohe Differenzierung in den Freiräumen und der Dachlandschaft

Begründung der Vergabeempfehlung:

„Das schlüssige und stimmige Bewerbungskonzept fußt auf dem Ansatz des solidarischen Teilens sowie einem bewussten Umgang mit Ressourcen. Es handelt sich um ein sehr aktives und partizipatives Projekt, bei dem die zukünftige Bewohnerschaft bereits intensiv in die Projektentwicklung eingebunden ist. Das Konzept bietet vielfältige Antworten auf alle Kriterien der Ausschreibung.

Städtebaulich ist das Projekt gut konfiguriert mit einer durchdachten Aufweitung im Süden, die sich auf den Treffpunkt vor der Kirche und der geplanten (...) sowie das Nachbarbaufeld bezieht. Hier sind öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss zur Belebung der Fläche sinnvoll positioniert.

Das Baufeld ist durchlässig, öffnet sich zum Quartier und bietet eine schlüssige, selbstverständliche Staffelung von öffentlich über halböffentlich bis privat. Ein Wohnweg erschließt alle gemeinschaftlichen Angebote und verbindet die drei Gebäude zu einem Projekt.

Die Genossenschaft bietet inklusive, geförderte (...) sowie differenzierte Angebote und Wohnformen. Sie schafft damit eine soziale Mischung im Projekt.

Ein Schwerpunkt des Konzeptes liegt auf der Quartiersvernetzung. So wurde im Vorfeld bereits ein Quartiersverein aus der zukünftigen Bewohnerschaft gegründet.“

d)

Baufeld 14: Wohnbaugenossenschaft WOGENAU eG

Kurzbeschreibung in Stichpunkten:

- Erste junge Augsburger Genossenschaft, mit der Motivation, bezahlbares Wohnen in Augsburg gestalten zu wollen, Verständnis als Teil einer Augsburger Wohnungsbewegung
- **Mehrwert Stadtgesellschaft:**
 - Barrierefreie und rollstuhlgerechte WE, individuelle Wohnfläche reduziert und viele originär private Nutzungen in die Gemeinschaft gelegt, flexible Wohnungsgrundrisse, partizipative Standardisierung auf Basis einer Umfrage in der Abwägung mit Individualisierung der eigenen Wohnung
 - Genossenschaft sichert langfristig Wohnraum vor Privatisierung
 - Holzhaus KfW 40, Mieterstrom,
 - grüne Gebäudehülle zur Kompensation der Versiegelung
 - Zusammenarbeit mit der Hochschule Augsburg,
 - Trinkbrunnen
- **Mehrwert Quartier:**
 - Verhältnismäßig viele Gemeinschaftsflächen, z.B. Sauna und Badehaus, Quartiersladen, Co-Working, Gästewohnungen
 - Beteiligung und bürgerschaftliches Engagement
 - Vielzahl an Angeboten, kulturelle Angebote stechen hervor
 - Verbindlichkeit durch Benennung der Kooperationspartner,
 - viele Angebote direkt aus der Bewohnerschaft, realistische Einschätzung zwischen Ehrenamt und Professionalisierung
- **Qualität des Konzeptes:**
 - attraktiver Quartiersplatz, Gemeinschaftsgarten, Foyer, Innenhöfe, schlüssiges Erschließungskonzept
 - intelligentes Gebäudekonzept mit einer Mitte und nur einem Aufzug

Kurzbeschreibung der Vergabeempfehlung:

„Die erste junge Augsburger Genossenschaft ist motiviert, bezahlbares Wohnen in der Stadt zu gestalten. Sie bewirbt sich mit einem vielfältigen, breit ausgerichteten Konzept.

Die intelligente Gebäudeform liefert eine gute Antwort auf die städtebauliche Situation. Der gut situierte Quartiersplatz besitzt als Treffpunkt eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Gemeinschaftsnutzungen im Erdgeschoss, wie z.B. der Quartierskiosk, beleben den Raum. Der Platz verbindet die öffentlichen Nutzungen der umliegenden Baufelder und die Kirche.

Das gut durchdachte Gebäudekonzept mit dem zentralen Foyer und der Gemeinschaftsgarten unterstreichen den Gemeinschaftsgedanken. Mit einem reduzierten Stellplatzschlüssel wird die Tiefgarage komplett unter das Gebäude geschoben und ermöglicht so eine geringere Versiegelungsfläche sowie eine bodengebundene Bepflanzung der Freiflächen.

Das Konzept ist stark auf Nachhaltigkeit ausgerichtet durch einen Holzbau im KfW 40 Standard und Fassadenbegrünung.

Die unterschiedliche Bewohnerstruktur spiegelt sich in der Vielfalt und Größe der Wohnangebote wider. Hervorzuheben ist eine gemeinschaftliche finanzierte Solidarwohnung. Das Genossenschaftsmodell sichert langfristig bezahlbaren Wohnraum.

Das ausgeprägte Engagement für das Quartier zeigt sich in einem vielfältigen kulturellen Angebot, das aus der Bewohnerschaft herausgetragen wird.“

Aktuell befindet sich das Konzeptvergabeverfahren in der Reservierungsphase. Sämtliche Siegergruppen haben deshalb eine sog. „Reservierungsbestätigung“ erhalten, mit welcher sich die Wohnbaugruppe Augsburg Entwickeln GmbH (Treuhänder) u.a. verpflichtet, das jeweilige Grundstück für den Zeitraum der Reservierungsphase an keinen anderen Interessenten zu veräußern. In dieser Phase werden die Konzepte inhaltlich weiter fortgeschrieben; dabei können Änderungen im Vergleich zum eingereichten Bewerbungskonzept zulässig sein, soweit sie das Konzept nicht grundlegend verändern oder – gemessen an den Auswahlkriterien – verbessern oder jedenfalls im Ergebnis nicht wesentlich verschlechtern. Erst nun – in der Reservierungsphase – wird der konkrete Planungsprozess zur architektonischen Umsetzung des eingereichten (inhaltlichen) Bewerbungskonzeptes (sofern die jeweiligen Sieger hier nicht bereits in Vorleistung getreten sind) eingeleitet; die

Reservierungsphase endet mit der Baueingabe. Mit einem Baubeginn wird voraussichtlich erst im Frühjahr 2023 zu rechnen sein.