

## Konzeptvergabe Bewertungsmatrix für Sürther Feld BA III, Baufeld 1

Das Baufeld 1 des Bauabschnitts III im Sürther Feld gliedert sich in verschiedene Bereiche sowohl für die „Mehrfamilienhausbebauung“ (**MFH**) als auch für die Bebauung mit „Ein- oder Zweifamilienhäusern“ (**EFH**). Für das Konzept werden insgesamt maximal 100 Punkte vergeben.

### I. Wohnungspolitische Kriterien maximal 30 Punkte

#### 1. Wohnraumförderung (gilt nur für die MFH)

Die Stadt Köln strebt an, neben der Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung einschließlich der Wohnungsbedarfsdeckung von Haushalten mit geringem Einkommen, auch Berufseinsteiger, Erwerbstätige und Familienhaushalte mit Kindern nachhaltig an den Wohnort Köln zu binden. Der Beschluss zum Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“ vom 2. Februar 2010 sieht vor, dass auf städtischen Grundstücken mindestens 30 Prozent der Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau zu errichten sind.

Um im Sürther Feld auch preiswerten freifinanzierten Wohnraum zu schaffen sind zusätzlich 30 Prozent der Wohnungen im preisgedämpften Mietwohnungsbau anzubieten.

Für den preisgedämpften Wohnungsbau ist im Konzept die Nettokaltmiete bei Erstvermietung pro Quadratmeter Wohnfläche anzugeben. Sie darf nicht unter 9,00 €/m<sup>2</sup> liegen und 10,00 €/m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Bei der Berechnung der Punktzahl werden 0 Punkte für eine Nettokaltmiete in Höhe von 10,00 €/m<sup>2</sup> und 25 Punkte für eine Nettokaltmiete in Höhe von 9,00 €/m<sup>2</sup> vergeben. Die zwischen diesen beiden Werten angebotene Nettokaltmiete wird interpoliert und mit der dann errechneten Punktzahl versehen.

Die zu vergebenden Punkte errechnen sich wie folgt:

$(10 \text{ Euro} - \text{angebotene Nettokaltmiete}) \times 25 \text{ Punkte}$

Für die Dauer von 15 Jahren kann die Miete dann jährlich gemäß § 557 b BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) unter Berücksichtigung des Verbraucherpreisindex für Deutschland, den das Statistische Bundesamt berechnet und veröffentlicht, angepasst werden. Startzeitpunkt zur Berechnung der Mietanpassung ist der Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes im Monat des Erstbezugs.

Der prozentuale Erhöhungsbetrag errechnet sich wie folgt:

$(\text{neuer Indexstand} : \text{alter Indexstand} \times 100) - 100 = \text{prozentualer Erhöhungsbetrag}$



Beispiel:

Die im Konzept angebotene Miete zur Erstvermietung beträgt 9,50 €/m<sup>2</sup>. Erstbezug ist im Januar 2016. Der Verbraucherpreisindex betrug zu diesem Zeitpunkt 106,1. Eine Mietanpassung ist ab Januar 2017 möglich. Der Verbraucherpreisindex beträgt nun 108,1.

Berechnung:  $(108,1 : 106,1 \times 100) - 100 = 1,89$  prozentualer Erhöhungsbetrag

Somit beträgt im Januar 2017 die angepasste Miete:

9,50 €/m<sup>2</sup> + 1,89 Prozent = 9,68 €/m<sup>2</sup>

Die indexierte Miete gilt auch bei Wiedervermietung.

Die öffentlich geförderten Wohnungen sowie die Wohnungen im preisgedämpften Wohnungsbau sind auf beide zu errichtenden Mehrfamilienhäuser gleichmäßig zu verteilen. Zudem verpflichtet sich der Erwerber, dass der preisgedämpfte Mietwohnungsraum nur Personen zur Verfügung gestellt wird, die sich im freifinanzierten Segment keinen leisten können. Daher muss zum Zeitpunkt der Anmietung die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins verlangt werden.

→ maximal 25 Punkte

**2. Zielgruppe (gilt nur für FH)**

Im Baugebiet Sürther Feld soll Wohnraum für unterschiedliche Lebensmodelle entwickelt werden. Dabei sollen in den Ein- oder Zweifamilienhäusern Möglichkeiten für Eigenleistungen des Endnutzers geboten werden. Der Bieter hat dafür ein abgestuftes Konzept vorzulegen.

|            |     |                                                                                                                                                                            |            |
|------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>EFH</b> | 3.1 | Es werden <u>keine</u> unterschiedlichen Ausbaustufen für den Endnutzer angeboten; die Häuser werden sämtlich im schlüsselfertigen/bezugsfertigen Ausbauzustand übergeben. | 0 Punkte   |
|            | 3.2 | Dem Endnutzer wird die Möglichkeit geboten, Tapezierarbeiten und Verlegung der Bodenbeläge in Eigenleistung zu erbringen.                                                  | 2,5 Punkte |
|            | 3.3 | Dem Endnutzer werden über die Tapezierarbeiten und die Verlegung der Bodenbeläge hinaus weitere Arbeiten in Eigenleistung angeboten.                                       | 5 Punkte   |

→ maximal 5 Punkte

**II. Ökologische Kriterien**

**maximal 5 Punkte**

**Energieeinsparung (gilt nur für EFH)**

Die letzte Novelle der Energiesparverordnung (EnEV), die am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, enthält unter anderem eine Anhebung der Neubauanforderungen, die zum 1. Januar 2016 wirksam geworden sind. Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten wird um durchschnittlich 25

Prozent und der Wert für die Mindestwärmedämmung der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 Prozent gesenkt. Die energetischen Anforderungen an Neubauten sind somit seit dem 1. Januar 2016 strenger und entsprechen etwa einem KfW-Effizienzhaus 70. Konzeptionell ist zu berücksichtigen, dass auch Ein- oder Zweifamilienhäuser angeboten werden, deren Jahres-Primärbedarf und Mindestwärmedämmung den gesetzlich vorgeschriebenen Standard unterschreiten.

|            |    |                                                                              |            |
|------------|----|------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>EFH</b> | 1. | Es wird lediglich der gem. EnEV 2016 geforderte Mindeststandard eingehalten. | 0 Punkte   |
|            | 2. | Es werden mindestens zwei Effizienzhäuser gem. KfW 55 erstellt.              | 2,5 Punkte |
|            | 3. | Es werden mindestens zwei Effizienzhäuser über KfW 55 hinaus erstellt.       | 5 Punkte   |

→ maximal 5 Punkte

### III. Quartiersbezogene Kriterien maximal 20 Punkte

#### Integration in das Quartier (gilt nur für MFH)

Der Bieter soll ein Konzept vorlegen, welches Begegnungsräume für nachbarschaftliche Kommunikation berücksichtigt. Es ist gewünscht im Erdgeschoss eines der beiden Mehrfamilienhäuser an der Sürther Feldallee ein Quartierscafé in Verbindung mit einer Bäckerei zu errichten.

|            |    |                                                                                                                          |           |
|------------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>MFH</b> | 1. | Es wird <u>kein</u> Quartierscafé in Verbindung mit einer Bäckerei angeboten.                                            | 0 Punkte  |
|            | 2. | Es wird im Erdgeschoss eines der beiden Mehrfamilienhäuser ein Quartierscafé in Verbindung mit einer Bäckerei angeboten. | 20 Punkte |

→ maximal 20 Punkte

### IV. Städtebauliche Kriterien maximal 20 Punkte

#### 1. und 2. Konzeptvielfalt

Der im Baugebiet Sürther Feld geplante Wohnraum soll für unterschiedliche Lebensmodelle entwickelt werden. Dieser wird durch flexible und wandelbare Grundrisstypen geprägt, sodass einerseits in den Mehrfamilienhäusern Wohnungen unterschiedlicher Größe entstehen und andererseits Ein- oder Zweifamilienhäuser variabel gestaltet werden können.

|            |     |                                                                                                                                    |            |
|------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>MFH</b> | 1.1 | Es werden nur Wohnungen mit einer Größe bis zu zwei Zimmern plus Küche, Diele, Bad angeboten.                                      | 0 Punkte   |
|            | 1.2 | Es werden Wohnungen unterschiedlicher Größe bis zu drei Zimmern plus Küche, Diele, Bad angeboten.                                  | 2,5 Punkte |
|            | 1.3 | Es werden Wohnungen unterschiedlicher Größe bis zu mindestens vier Zimmern plus Küche, Diele, Bad angeboten.                       | 5 Punkte   |
| <b>EFH</b> | 2.1 | Der Endnutzer hat keine Möglichkeit auf den Grundriss seines Ein- oder Zweifamilienhauses Einfluss zu nehmen.                      | 0 Punkte   |
|            | 2.2 | Dem Endnutzer wird die Möglichkeit gegeben, den Grundriss seines Ein- oder Zweifamilienhauses ohne Aufpreis variabel zu gestalten. | 5 Punkte   |

→ insgesamt maximal 10 Punkte

### 3. Architektur und Gestaltungsqualität

Zudem soll der Entwurf so gestaltet werden, dass unterschiedliche Elemente der Gestaltung als verbindende Wirkung zwischen dem Geschosswohnungsbau und der Ein- oder Zweifamilienhausbebauung eingesetzt werden, wie z.B. die gleiche Fassadengestaltung (z.B. Farbwahl, Teilverklinkerungen), gleiche Fensterrahmen etc. Dazu sind zwei unterschiedliche Angaben möglich.

|                      |     |                                                           |           |
|----------------------|-----|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>MFH /<br/>EFH</b> | 3.1 | Es wird ein verbindendes Element angeboten.               | 5 Punkte  |
|                      | 3.2 | Es werden mindestens zwei verbindende Elemente angeboten. | 10 Punkte |

→ maximal 10 Punkte

## V. Preiswettbewerb maximal 25 Punkte

Das den Mindestkaufpreis am höchsten übersteigende Gebot wird mit 25 Punkten bewertet. Die gegenüber dem Bestbieter geringeren Gebote werden entsprechend ihrer prozentualen Abweichung zum höchsten Gebot interpoliert und mit der entsprechenden Punktzahl versehen:

Höchstgebot maximal 25 Punkte

Die zu vergebenden Punkte berechnen sich:

$$\frac{\text{Gebot} \times 25 \text{ Punkte}}{\text{höchstes Gebot}}$$

## Zusammenfassung

Zusammenfassend werden die Punkte für das Konzept wie folgt vergeben:

|                                  |                                     |                   |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| I. Wohnungspolitische Kriterien  | Wohnraumförderung                   | 25 Punkte         |
|                                  | Zielgruppe                          | 5 Punkte          |
| II. Ökologische Kriterien        | Energieeinsparung                   | 5 Punkte          |
| III. Quartiersbezogene Kriterien | Integration in das Quartier         | 20 Punkte         |
| IV. Städtebauliche Kriterien     | Konzeptvielfalt                     | 10 Punkte         |
|                                  | Architektur und Gestaltungsqualität | 10 Punkte         |
| V. Preiswettbewerb               |                                     | 25 Punkte         |
| <b>Punkte gesamt</b>             |                                     | <b>100 Punkte</b> |