

Konzeptvergabe Bewertungsmatrix für Sürther Feld BA III, Waldmeisterweg (Baufeld 9)

Das Baufeld Waldmeisterweg ist für die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern vorgesehen. Für das Konzept werden insgesamt maximal 100 Punkte vergeben.

I. Wohnungspolitische Kriterien

Zusätzliche Wohnraumförderung / Mieteinfamilienhäuser

Die Bietenden sehen neben den Häusern für den Eigentumserwerb auch Häuser zur Anmietung vor. Die Mieteinheiten sollen ausschließlich geförderte Mieteinheiten sein, daher ist die Förderquote vorab mit dem Amt für Wohnungswesen abzustimmen. Sollten die Bietenden selbst nicht als Bestandshaltende agieren wollen, ist eine Weiterveräußerung aller Mieteinheiten an eine Bestandshalterin oder einen Bestandshalter zulässig. Die Weiterveräußerung erfolgt selbstverständlich erst nach Fertigstellung aller Objekte in diesem Baufeld.

→ maximal 30 Punkte

II. Funktionale und architektonische Kriterien

Nutzungsvielfalt

Der im Baugebiet Sürther Feld geplante Wohnraum soll für unterschiedliche Lebensmodelle entwickelt werden. Dieser wird durch flexible und wandelbare Grundrisstypen geprägt, so dass die Häuser erweiterbar sind und generationsverträgliche Flexibilität bieten (Grundrissvariabilität).

→ maximal 20 Punkte

III. Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien

Nachhaltiges Bauen

Der Schwerpunkt ökologischer Vorgaben bei Neubauprojekten lag noch bis vor wenigen Jahren auf Energieeffizienz, rechtlich ausgestaltet in der Energieeinsparverordnung mit ihren zahlreichen Anpassungen. Seit einigen Jahren verfolgt die Politik, allen voran das Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat (BMI) und seine Vorgängerinnen, zunehmend einen ganzheitlichen Ansatz.

Unter dem Stichwort „Nachhaltiges Bauen“ werden neben dem bisherigen Schwerpunkt soziale, funktionale, wirtschaftliche und technische, ebenso wie prozess- und standortspezifische Kriterien von Gebäuden über den gesamten

Lebenszyklus einbezogen, d.h. von der Herstellung, der Planung und der Konstruktion über den Betrieb bis hin zum Abriss.

Hierfür wurden verschiedene Zertifizierungssysteme entwickelt und anerkannt. Für den Mehrfamilienhausbau führt das BMI das „Bewertungssystem nachhaltiger Wohnungsbau (NaWoh)“ auf. Im Bereich Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es zurzeit zwei anerkannte Systeme, das „Bewertungssystem Nachhaltiger Kleinwohnhausbau (BNK)“, wofür das Bau-Institut für Ressourceneffizientes und Nachhaltiges Bauen GmbH (BiRN) als Zertifizierungsstelle anerkannt ist, und das Zertifizierungssystem „Neubau kleiner Wohngebäude (NKW13)“ der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen e.V. (DGNB).

Die Stadt Köln begrüßt einen ganzheitlichen Ansatz im Bereich nachhaltiges Bauen und vergibt daher Punkte an Bietende, die sich einem vom BMI anerkannten Zertifizierungsverfahren stellen.

Punkte werden vergeben für:

1.	Es wird kein anerkanntes Zertifizierungsverfahren durchgeführt.	0 Punkte
2.	Die Bietenden verpflichten sich, in einem vom BMI anerkannten Zertifizierungsverfahren (BNK oder NKW13) einen Erfüllungsgrad von mindestens 50 % zu erreichen.	10 Punkte
3.	Die Bietenden verpflichten sich, in einem vom BMI anerkannten Zertifizierungsverfahren (BNK oder NKW13) einen Erfüllungsgrad von mindestens 65 % zu erreichen.	20 Punkte
4.	Die Bietenden verpflichten sich, in einem vom BMI anerkannten Zertifizierungsverfahren (BNK oder NKW13) einen Erfüllungsgrad von mindestens 80 % zu erreichen.	30 Punkte

→ maximal 30 Punkte

IV. Preiswettbewerb

Das den Mindestkaufpreis am höchsten übersteigende Gebot wird mit 30 Punkten bewertet. Die gegenüber den Bestbietenden geringeren Gebote werden entsprechend ihrer prozentualen Abweichung zum höchsten Gebot interpoliert und mit der entsprechenden Punktzahl versehen:

Höchstgebot

→ maximal 20 Punkte

Die zu vergebenden Punkte berechnen sich wie folgt:

$$\frac{\text{Gebot} \times 30 \text{ Punkte}}{\text{höchstes Gebot}}$$

Zusammenfassung

Die Punkte für das Konzept werden wie folgt vergeben:

I.	Wohnungspolitische Kriterien	30 Punkte
II.	Funktionale und architektonische Kriterien	20 Punkte
III.	Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien	30 Punkte
IV.	Preiswettbewerb	20 Punkte
insgesamt		100 Punkte