

Konzeptvergabe Bewertungsmatrix für die Klimaschutzsiedlung „Senkelsgraben“

Für die Ausschreibung gelten die folgenden formalen Kriterien:

Grundsätzlich gilt beim Erwerb von Wohnungsbaugrundstücken, dass der Erwerber die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung als Mindeststandard umsetzen muss. Dies wird vertraglich vereinbart. Bei der hier zu realisierenden Klimaschutzsiedlung sind jedoch die erhöhten energetischen Anforderungen des Planungsleitfadens „100 Klimaschutzsiedlungen in Nordrhein-Westfalen“ zu erfüllen. Der Investor muss zwingend den Nachweis erbringen, dass sein Konzept diesen Anforderungen entspricht.

Zusätzlich sind mindestens 30 % der Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau im öffentlichen geförderten Wohnungsbau zu errichten und für diesen zu binden, sofern die Bestimmungen der Sozialraumverträglichkeit eingehalten werden können. Die Planung muss die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten.

Des Weiteren wird für diese Ausschreibung verpflichtend festgelegt, dass sich der Bewerber/Vorhabenträger aus einem Konsortium aus Bauträger, Architekturbüro, Freiraumplaner, Energiesachverständiger und ggfls. einem Mobilitätsexperten zusammensetzt.

Zudem darf das städtische Mindestgebot nicht unterschritten werden.

Darüber hinaus erhält das Konzept bis zu maximal 100 Punkte für die folgenden Qualitätskriterien:

a) Wohnungspolitische Kriterien **maximal 3 Punkte**

Zielgruppe

Im Baugebiet Senkelsgraben soll Wohnraum für unterschiedliche Lebensmodelle entwickelt werden. Dabei soll dem Endnutzer eines Einfamilienhauses (EFH) die Möglichkeit für Eigenleistungen geboten werden, welche zudem zu einer Kaufpreisreduzierung führen. Der Bewerber hat dafür ein abgestuftes Konzept vorzulegen.

Dem Endnutzer werden über die Tapezierarbeiten und die Verlegung der Bodenbeläge hinaus weitere Arbeiten in Eigenleistung angeboten (z.B. Installation sanitärer Anlagen)

3 Punkte

Dem Endnutzer wird die Möglichkeit geboten, Tapezierarbeiten und Verlegung der Bodenbeläge in Eigenleistung zu erbringen

1 Punkt

Es werden keine unterschiedlichen Ausbaustufen für den Endnutzer angeboten; die Häuser werden sämtlich im schlüsselfertigen/bezugsfertigen Ausbauzustand übergeben

0 Punkte

→ maximal 3 Punkte

b) Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien maximal 36 Punkte**Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität**

- 1) Einhaltung der Planungsvorgaben im Mittel nach Punkt 6 der Anlage 4.

Berücksichtigung der Vorgaben zu 100 %	30 Punkte
Berücksichtigung der Vorgaben zu mind. 80 %	15 Punkte
Berücksichtigung der Vorgaben zu mind. 60 %	8 Punkte

→ maximal 30 Punkte

- 2) Einhaltung des Wohnungsmixes

Anteil EFH 55%, Anteil MFH 45%	3 Punkte
Anteil EFH 45%, Anteil MFH 55%	2 Punkte
Anteil EFH 65%, Anteil MFH 35%	1 Punkt

→ maximal 3 Punkte

- 3) Versiegelungsgrad durch Haupterschließung

Anteil Haupterschließung im Baugebiet max. 15 %	3 Punkte
Anteil Haupterschließung im Baugebiet max. 25 %	2 Punkte
Anteil Haupterschließung im Baugebiet max. 35 %	1 Punkt

→ maximal 3 Punkte

c) Funktionale und architektonische Kriterien **maximal 15 Punkte**
Nutzungsvielfalt

1. Der im Baugebiet Senkelsgraben geplante Wohnraum soll für unterschiedliche Lebensmodelle entwickelt werden. Daher sollen die Grundrisse der EFHs flexibel und wandelbar sein, so dass die Häuser erweiterbar sind und generationsverträgliche Flexibilität bieten. Im MFH Bereich soll der Bewerber in seinem Konzept nachweisen, dass er sowohl für die geförderten als auch für die freifinanzierten Wohneinheiten unterschiedliche Nutzergruppen berücksichtigt hat und innerhalb der Häuser für eine soziale Durchmischung sorgt.

Es werden beide Punkte (EFH **und** MFH) in dem Konzept nachvollziehbar berücksichtigt 3 Punkte

Die Grundrissvariabilität im EFH **oder** die soziale Durchmischung im MFH wird berücksichtigt 1 Punkt

→ maximal 3 Punkte

2. Der Bewerber erhält Punkte für sein Konzept, wenn er über die 30% Quote hinaus öffentlich geförderten Wohnungsbau plant. Bei der Vergabe der Punkte spielt die Verteilung der öffentlich geförderten Wohneinheiten auf die Bauformen eine Rolle.

1/3 im Geschosswohnungsbau, 2/3 im EFH 3 Punkte

2/3 im Geschosswohnungsbau, 1/3 im EFH 2 Punkte

3/3 im Geschosswohnungsbau 1 Punkt

→ maximal 3 Punkte

Architektur und Gestaltungsqualität

1. Der Bewerber erhält im Bereich Architektur und Gestaltung Punkte für das Ortsbild und die Entwicklung architektonischer Qualität.

Klare räumliche Kanten mit hochwertigen Fassaden 100% 6 Punkte

Klare räumliche Kanten mit hochwertigen Fassaden mind. 80% 3 Punkte

Klare räumliche Kanten mit hochwertigen Fassaden mind. 60% 2 Punkte

→ maximal 6 Punkte

2. Weitere Punkte erhält er für die Gestaltungsqualität des öffentlichen Raumes
- | | |
|--|----------|
| Nutzbarkeit, Ausstattung und Differenzierungsgrad 100 % | 3 Punkte |
| Nutzbarkeit, Ausstattung und Differenzierungsgrad mind. 80 % | 2 Punkte |
| Nutzbarkeit, Ausstattung und Differenzierungsgrad mind. 60 % | 1 Punkt |
- maximal 3 Punkte

d) Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien
maximal 16 Punkte

Mobilitätskonzept

(vorbehaltlich der ausstehenden Änderungen durch das Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) zur Anpassung der Landesbauordnung BauO NRW)

1. Punkte gibt es hier für die Förderung eines modalen Mobilitätsverhaltens
- | | |
|--|----------|
| Anteil von Carsharing im Verhältnis zur Stellplatzanzahl mind. 8 % | 3 Punkte |
| Anteil von Carsharing im Verhältnis zur Stellplatzanzahl mind. 5 % | 2 Punkte |
| Anteil von Carsharing im Verhältnis zur Stellplatzanzahl mind. 2 % | 1 Punkt |
- maximal 3 Punkte
2. Weitere Punkte erhält der Bewerber für die Förderung des Fahrrads als Alternative zum PKW.
- | | |
|--|----------|
| Einen Fahrradabstellplatz pro 20 m ² Wohnraum | 3 Punkte |
| Einen Fahrradabstellplatz pro 30 m ² Wohnraum | 2 Punkte |
| Einen Fahrradabstellplatz pro 40 m ² Wohnraum | 1 Punkt |
- maximal 3 Punkte

Klimaanpassung und Energieversorgung

Der Bewerber erhält über den Status der zu erreichenden Klimaschutzsiedlung hinaus Punkte dafür, wenn sein Konzept Maßnahmen enthält, die

- der Starkregenvorsorge dienen 2 Punkte
- die Begrünung der geplanten Baukörper vorsehen 2 Punkte
- der sommerlichen Verschattung dienen 2 Punkte
- zur Reduzierung der vorgesehenen Versiegelung führen 2 Punkte
- zur umweltschonenden Energieversorgung 2 Punkte

→ maximal 10 Punkte

e) Preiswettbewerb maximal 30 Punkte

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

Gebot x 30 Punkte
höchstes Gebot

Zusammenfassung

a) Wohnungspolitische Kriterien	Zielgruppe	3 Punkte
b) Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien	Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität	36 Punkte
c) Funktionale und architektonische Kriterien	Nutzungsvielfalt	6 Punkte
	Architektur und Gestaltungsqualität	9 Punkte
d) Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien	Mobilitätskonzept	6 Punkte
	Klimaanpassung und Energieversorgung	10 Punkte
e) Preiswettbewerb		30 Punkte
Punkte gesamt		100 Punkte