

Bewertungsmatrix für eine Konzeptvergabe

Zur Auswahl des Investors wird die Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität („Konzeptvergabe“) in Form eines Bestgebotsverfahrens mit einer Gewichtung von Konzept (80%) und Kaufpreis (20%) durchgeführt. Im Bestgebotsverfahren wurde zusätzlich ein Mindestgebot festgelegt.

Insgesamt sind im Rahmen der Konzeptausschreibung maximal 100 Punkte zu erreichen.

		Punkte
I	Anteil der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum im Wohnungsbau abgerundet auf volle Prozentwerte	max. 20
	weniger als 30%	Ausschluss
	30% bis einschließlich 39%	10
	40% bis einschließlich 49%	15
	50% und mehr	20
II	Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau	max. 5
	preisgedämpft: bei Erstbezug eine max. Kaltmiete von 8,75 €/m ² Wohnfläche (Stand: 01.05.2018) bzw. ein max. Verkaufspreis von 3.500,00 €/m ² Wohnfläche (Stand: 2. Quartal 2019) – jeweils mit Wertsicherung über den Baukostenindex	
	weniger als 10%	0
	mehr als 10% bis einschließlich 20%	2
	mehr als 20% bis einschließlich 30%	4
	mehr als 30%	5
III	Anteil der Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau	max. 5
	(= mind. 3 Wohn-/Schlaf-Zimmer zzgl. Küche und Nebenräume mit bis zu 82 m ² Wohnfläche, bei rollstuhlgerechter Ausführung bis zu 87 m ² Wohnfläche; bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn-/Schlaf-Zimmer erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um jeweils 15 m ² je zusätzliches Wohn-/Schlaf-Zimmer)	
	weniger als 10%	0
	10% bis einschließlich 20%	1
	mehr als 20% bis einschließlich 30%	2
	mehr als 30% bis einschließlich 40%	3
	mehr als 40% bis einschließlich 50%	4
	mehr als 50%	5
IV	Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau	max. 10
	weniger als 30%	Ausschluss
	30% bis einschließlich 50%	0
	mehr als 50% bis einschließlich 70%	2
	mehr als 70% bis einschließlich 80%	4
	mehr als 80% bis einschließlich 90%	6
	mehr als 90% bis weniger als 100%	8
	gleich 100%	10

		Punkte
	Genossenschaftliches Bauen & Wohnen	max. 5
	Nein	0
	Ja	5
VI	Energiestandard der Wohngebäude	
	weniger als Kfw-Effizienzhaus-Standard 55	Ausschluss
VII	Architektur und Gestaltungsqualität	max.20
	Vergeben werden Punkte für Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung (Material- und Farbwahl), Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einfügen in die Umgebungsbebauung. Die Punkte werden durch die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses und Vertretern der Verwaltung in öffentlicher Sitzung des Ausschusses vergeben.	
VIII	innovative, klimaschonende und nachhaltige Bauweise	max. 15
	innovative Planungs- und Realisierungskonzepte	5
	ökologische und klimaschonende Bauweise	5
	nachhaltige & ressourcenschonende Bauweise	5
	Die Punkte werden durch die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt- und Klimaschutz und Vertretern der Verwaltung in öffentlicher Sitzung des Ausschusses vergeben.	
IX	Kaufpreis	max. 20
	Mindestgebot (X_M): 2.220.000,- €	
	Das den Mindestkaufpreis am höchsten übersteigende Gebot (X_H) wird mit 20 Punkten bewertet. Der Median der eingegangenen Angebote (X_M) wird mit 10 Punkten bewertet. Die gegenüber dem Bestbieter geringeren Gebote (X_i) werden entsprechend ihrer prozentualen Abweichung zum höchsten Gebot und aufgrund des Verhältnis des höchsten Gebotes (X_H) zum Median (X_M) nach folgender Formel interpoliert und mit der entsprechenden Punktzahl versehen:	
	$P(X_i) = 10 + \frac{10 * (X_i - X_M)}{(X_H - X_M)}$	
	Wenn jedoch ($X_i - X_M$) kleiner ist als ($X_H - X_M$), dann ist $P(X_i) = 0$.	
	Sollte eine gerade Anzahl an Angeboten eingehen, wird das untere der beiden in Frage kommenden Angebote als Median (X_M) eingeführt.	