



## Investorenwettbewerb Bürgerhausareal Gewichtung der Kriterien für die Vermarktung

fraktion@GAL-Haan.de  
**www.GAL-Haan.de**  
Tel. 02129-6745

Haan, den 23.06.2020

Sehr geehrter Herr Alparslan,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wie besprochen erhalten Sie im Folgenden eine Ausarbeitung der für die GAL wichtigen Kriterien für den Investorenwettbewerb. Wir sehen dies als Ergänzung zur Tischvorlage vom 09.06.2020 zum TOP Ö15.1 im HFA am 09.06.2020 – Erläuterung zum Antrag der GAL.

Um die Bearbeitung zu erleichtern, orientieren wir uns an der allgemein bekannten Ausschreibung der Stadt Hilden zum Investorenauswahlverfahren zur Nachfolgenutzung Theodor-Heuss-Schule.

		Punkte
<b>I</b>	<b>Anteil der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum im Wohnungsbau <u>abgerundet auf volle Prozentwerte</u></b>	max 20
	weniger als 30% <span style="float: right;">Ausschluss</span>	
	30% bis einschließlich 39%	10
	40% bis einschließlich 49%	15
	50% und mehr	20

Hier wird besser bewertet, wer mehr geförderten Wohnraum anbietet. Mit den max. 20 Punkten geht ein klares Signal an die Investoren.

<b>II</b>	<b>Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau zusätzlich zum öffentlich geförderten Wohnraum</b>	max. 5
	preisgedämpft: bei Erstbezug eine max. Kaltmiete von 8,75 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche bzw. ein max. Verkaufspreis von 3.500,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche– 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	

Die Kaltmiete ist für Haan nochmals zu diskutieren. Es wird aber deutlich, dass der öffentlich geförderte Wohnraum Priorität hat.

<b>III</b>	<b>Anteil der Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau</b>		max. 10
	(= mind. 3 Wohn-/Schlaf-Zimmer zzgl. Küche und Nebenräume mit bis zu 82 m <sup>2</sup> Wohnfläche, bei rollstuhlgerechter Ausführung bis zu 87 m <sup>2</sup> Wohnfläche; bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn-/Schlaf-Zimmer erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um jeweils 15 m <sup>2</sup> je zusätzliches Wohn-/Schlaf-Zimmer )		
	weniger als 10%	0	
	10% bis einschließlich 20%	2	
	mehr als 20% bis einschließlich 30%	4	
	mehr als 30% bis einschließlich 40%	6	
	mehr als 40% bis einschließlich 50%	8	
	mehr als 50%	10	

Dies ist eine weitere Möglichkeit, durch kleine Grundrisse, die Kosten für die Bewohner\*innen niedrig zu halten.

<b>IV</b>	<b>Anteil an „barrierefreien und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“ gemäß DIN 18040-2</b>		max. 5
	Weniger als 3 im Bereich des öffentlich gefördereten Wohnungsbaus und insgesamt weniger als 8 Wohnungen <span style="float: right;">Ausschluss</span>		
	mindestens 8 Wohnungen	0	
	mehr als 8 Wohnungen bis einschließlich 10 Wohnungen	2	
	mehr als 10 Wohnungen	5	

Hiermit wird eine uneingeschränkte Nutzbarkeit mit Rollstühlen gewährleistet, was so deutlich in der Landesbauordnung nicht zum Ausdruck kommt.

<b>V</b>	<b>Anteil an kleinen Wohnungen mit 1 – 2 Wohn-/Schlaf-Zimmer</b>		max. 5
	Weniger als 5 im Bereich des öffentlich gefördereten Wohnungsbaus und insgesamt weniger als 8 Wohnungen <span style="float: right;">Ausschluss</span>		
	mindestens 8 Wohnungen	0	
	mehr als 8 Wohnungen bis einschließlich 10 Wohnungen	2	
	mehr als 10 Wohnungen	5	

Haar braucht auch kleine Wohnungen, auch für 1-2 Personenhaushalte, die in den anderen Forderungen nicht erkennbar sind.

<b>VI</b>	<b>Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau</b>		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	

<b>VII</b>	<b>Genossenschaftliches Bauen &amp; Wohnen</b>		max. 5
	Nein	0	
	Ja	5	

Um den Mietwohnungsbau zu sicher und nachhaltig zu realisieren bedarf es einer Wohnungsbaugesellschaft, deshalb ist ein genossenschaftliches Bauen und Wohnen mit 5 Punkten zu bewerten.

<b>VIII</b>	<b>Energiestandard der Wohngebäude</b>		
	weniger als Kfw-Effizienzhaus-Standard 55	Ausschluss	

Hier erfolgt eine Mindestanforderung an einen Energiestandard über die gesetzlichen Anforderungen. Weitere innovative Lösungen und Gesamtkonzepte werden im Punkt 10 „innovative, klimaschonende und nachhaltige Bauweise“ bepunktet.

<b>IX</b>	<b>Architektur und Gestaltungsqualität</b>		max. 10
	Vergeben werden Punkte für Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung (Material- und Farbwahl), Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einfügen in die Umgebungsbebauung.		

Die Gestaltung der Entwürfe darf keine untergeordnete Rolle spielen.

<b>X</b>	<b>innovative, klimaschonende und nachhaltige Bauweise</b>		max. 15
	innovative Planungs- und Realisierungskonzepte Beispielsweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>- zentrale Wärmeerzeugung</li> <li>- zentral erreichbare E-Ladestellen für Carsharing-Projekte</li> <li>- Autofreie Konzepte</li> </ul>	5	
	ökologische und klimaschonende Bauweise Beispielsweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Energie-Effizienz-Gebäude KfW-40</li> <li>- Passivhaus-Standard</li> <li>- Energie-Plus Häuser</li> </ul>	5	
	nachhaltige & ressourcenschonende Bauweise Beispielsweise: <ul style="list-style-type: none"> <li>- DGNB Zertifizierung, mindestens GOLD</li> <li>- Wohnhäuser im Holzbau</li> <li>- Ausschließlich regenerative Energieversorgung</li> </ul>	5	
	Die Punkte werden im Vergleich zu den anderen Beiträgen vergeben.		
<b>XI</b>	<b>Kaufpreis</b>		max. 15

Ein Nachlass auf den Kaufpreis ist beim Erreichen von mehr als 80 Punkte denkbar.

Mit freundlichen Grüßen



für Fraktion der GAL Andreas Rehm