

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. Zusätzliche Wohnraumförderung

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.

Im Rahmen der Wohnungsbauplanung soll im Sürther Feld neben freifinanziertem Wohnraum auch verstärkt preiswerter öffentlich geförderter Wohnraum entstehen und eine Quote von bis zu maximal 40 Prozent erreicht werden.

Daher ist im Konzept die geplante Quote an öffentlich geförderten Wohnungen anzugeben. Diese darf 30 Prozent nicht unterschreiten und nicht mehr als 40 Prozent betragen. Die öffentlich geförderten Wohnungen sind auf beide zu errichtenden Mehrfamilienhäuser gleichmäßig zu verteilen.

Bei der Berechnung der Punktzahl werden 0 Punkte für eine Förderquote von 30 Prozent sowie 10 Punkte für eine Förderquote von 40 Prozent vergeben. Die zwischen diesen beiden Werten angebotenen Förderquoten werden interpoliert und mit der dann errechneten Punktzahl versehen.

Die zu vergebenden Punkte errechnen sich:

angebotene Förderquote – 30 Prozent Förderquote

→ maximal 10 Punkte

2. Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

Im Juni 2015 wurde beschlossen, dass für Neuvermietungen in mehreren nordrhein-westfälischen Städten, u.a. auch in Köln, eine Mietpreisbremse gelten soll. Nach der ab dem 1. Juli 2015 geltenden Verordnung darf in den betroffenen Städten, bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen, die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent angehoben werden. Sie ist anzuwenden auf Mietverhältnisse, die nach dem Inkrafttreten der Verordnung abgeschlossen werden. Allerdings gilt gesetzlich die Mietpreisbremse nicht bei einem Neubau. Als Neubau gilt eine

Wohnung bzw. ein Wohnhaus, das erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt und vermietet wird.

Um im Sürther Feld auch preiswerten freifinanzierten Wohnraum zu schaffen, ist ein Konzept gewünscht, in dem die Miete, analog der Mietpreisbremse, höchstens 10% über dem Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

MFH	2.1	Die Miete richtet sich <u>nicht</u> nach der Mietpreisbremse, da erst bei einer Wiedervermietung die Wiedervermietungsmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent begrenzt ist.	0 Punkte
	2.2	Die Miete richtet sich nach der Mietpreisbremse, obwohl nur bei Wiedervermietung die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent begrenzt ist.	10 Punkte

→ maximal 10 Punkte

3. Zielgruppe

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.

EFH	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.	5 Punkte
	3.3	Dem Endnutzer werden über die Tapezierarbeiten und die Verlegung der Bodenbeläge hinaus weitere Arbeiten in Eigenleistung angeboten.	10 Punkte

→ maximal 10 Punkte

II. Ökologische Kriterien

maximal 5 Punkte

Energieeinsparung

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.

EFH	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

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.

MFH	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.

MFH	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
EFH	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.

MFH / EFH	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	Zusätzliche Wohnraumförderung	10 Punkte
	Preisgedämpfter Mietwohnungsbau	10 Punkte
	Zielgruppe	10 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
Punkte gesamt		100 Punkte