

## Bewertungskriterien für das Heilig Kreuz Viertel

Laut Papier Vergabeverfahren werden folgende Leistungen in Phase 3 erwartet:

- **Vorstellung der Gruppe** mit Projektgeschichte, Verwurzelung im Zielstadtteil
- Darstellung des gemeinsamen **sozialen Konzeptes**, d.h. welche Wohnidee verbindet die Gruppe
- Darstellung **Baukonzept** mit Zielgröße für Grundstück, Geschossigkeit und Wohnungsgemeinde, gefördertem Wohnungsbau, Gemeinschaftsflächen, Stellplatzbedarf, evtl. gewerblichen Flächen, energetischen Zielen und gewünschter Bauqualität
- **Stehgreif-Entwurf** der grundsätzlichen Entwurf- und Gestaltungsidee durch ein Architekturbüro mit Bau- und Raumprogrammes und beispielhaften Grundrisslösungen
- **Darstellung der gemeinsam nutzbaren Flächen/ Räume**, evtl. mit Quartiers- und Nachbarschaftsbezug
- Vorstellung geplante **Rechtsform** und aktueller Stand der Entwicklung der Rechtsform (auch Vorstellung bei gemeinschaftsorientierten Fremdvermietungen)

Darüber hinaus handelt es sich bei folgenden Angaben um Vorgaben, die nicht gewertet werden, sondern bei Nicht-Erfüllen zum Ausschluss führen (Muss- Kriterien)

- Stand der Entwicklung, d.h. Nachweis von mindestens 50 % bereits vorhandener Projektmitglieder im Verhältnis zur Zielgröße (Haushalte)
- Auflistung der Mitglieder  
ist die Anzahl zu hoch gegriffen – Anfrage aus den Gruppen
- Vertragliche Vereinbarungen in der Baugemeinschaft – Planungs-GbR-Vertrag mit zuständigen Vertretern, Aussagen zur geplanten Rechtsform für den Grundstücksankauf und auf Dauer, Entscheidungs- und Haftungsregularien , Einstiegszahlungen – es gilt: keine Rechtsformvorgabe
- Finanzkonzept, d.h. Aussagen zum Finanzierungsbedarf für Grundstück und vorvertraglichen Kostenschätzung/Kostenannahme incl. Nebenkosten, zur geplanten Finanzierung wie Höhe Eigenkapital, Förderungen für soziale und/oder energetische Ziele sowie Bankdarlehen in den jeweiligen Projektphasen (Planung, Grundstückskauf, Bau, nach Fertigstellung) und **Finanzierungsumsetzung** (Sicherung der Finanzierung durch externe Begleitung und Prüfung, etc.)
- nachzuweisendes Eigenkapital von insgesamt 50 % der Grundstückskosten (ausreichend für eine Finanzierungszusage der Banken/Sparkassen)

Bewertung der Kriterien – s.a. Tabelle

## I. Realisierungschancen

1. Fachliche Begleitung + Referenz Architektur  
Nachweis über Zusammenarbeit mit Architekten, der zwei erfolgreich umgesetzte Baugruppenprojekte vorweisen kann.  

Max. 10 Punkte
2. Fachliche Begleitung + Referenz Finanzen  
Nachweis über Zusammenarbeit mit Finanzberater mit Zulassung nach §34i GewO, der zwei erfolgreich umgesetzte Baugruppenprojekte vorweisen kann.  

Max. 10 Punkte
3. Fachliche Begleitung + Referenz Moderation/ Projektsteuerung  
Nachweis über Zusammenarbeit mit externen Projektsteuerer/Moderator, der zwei erfolgreich umgesetzte Baugruppenprojekte vorweisen kann.  

Max. 10 Punkte
4. Anzahl der Mitglieder  
Die Gruppenstärke liegt über 60%  

Max. 10 Punkte
5. Finanzierungskonzept  
Zeitachse Finanzkonzept: 3 Punkte  
Berücksichtigung Fördermittel: 3 Punkte  
Finanzierungsplan + Sicherheiten: 4 Punkte  

Max 10 Punkte

## II. Architektur / Freiraum

1. Entwurfs- und Gestaltungsidee  
Entwurfsidee, Umsetzung des Gestaltungshandbuches, Besonderes  

Max. 10 Punkte
2. Anpassungsfähigkeit an benachbarte Baukonzepte, um möglichst ein „Gesamtkonzept“  
u.a. im Hinblick auf Fassaden entstehen zu lassen  

Max. 5 Punkte
3. Grundrisskonzept:  
Großzügige nachbarschaftsfördernde Erschließung (5 Punkte)  
Gleichwertigkeit der Wohnungen, z.B. Besonnung (5 Punkte)  

Max. 10 Punkte
4. Varianz der Wohneinheiten und -größen  

Max. 5 Punkte



#### 5. Qualität der Freianlagen

Eine besondere Qualität lässt sich aus der Planung durch Spielflächen, Treffpunkten ablesen.

Max. 5 Punkte

**Gesamt max. 35 Punkte**

Die Vorgaben im Gestaltungshandbuch sind einzuhalten. Bei anderen Konzepten muss die Einhaltbarkeit nachgewiesen werden und später der Qualitätsrat für die Bebauung entscheiden.

### III. Soziale Ausrichtung

#### 1. Gemeinschaftsorientierung

Die Baugruppe beschreibt, welchen Benefit sie für die Nachbarschaft bzw. für die Bewohner bietet

Gemeinschaftsräume/ Gästezimmer für die Bewohner: 7 Punkte

Räume und Aktivitäten/Veranstaltungen für Bewohner und Quartier: 7 Punkte

Max. 14 Punkte

#### 2. Integration öffentlicher Wohnraumförderung in Miete oder Eigentum

Eine Förderquote wird nicht als „Muss“ vorgegeben, aber positiv bewertet.

Orientierungsmarke für die maximale Punktzahl ist die vorgegebene Förderquote der Stadt für Mietwohnungen

Max. 7 Punkte

#### 3. Inklusives Wohnen

Eine Reservierung von Wohnungen für Menschen mit Behinderung ist angestrebt, evtl. gehören Kooperationspartner zur Gruppe.

Max. 7 Punkte

#### 4. Weitere innovative Gemeinschaftsangebote

Max. 7 Punkte

**Gesamt max. 35 Punkte**

### IV. Selbstnutzungsanteil der Eigentümer

Die ursprünglich konzipierte Vorgabe zur Selbstnutzung wird aus konkreten, projektbezogenen Gründen überführt in ein Bewertungskriterium.



- Mindestens 85 % verbindlich vorgeschriebene Selbstnutzung in einer Wohnungseigentümergeinschaft oder bei einer GmbH&CoKG 35 Punkte
- Rechtsform einer Genossenschaft oder eines Mietersyndikatprojektes 35 Punkte

vergleichbare nicht aufgeführte Rechtsformmodelle werden analog zugeordnet

**Gesamt max. 35 Punkte**

WEG-Modelle mit überwiegend Vermietungen werden zugelassen, wenn das Nutzungskonzept den Nachbarschaftsgedanken beinhaltet.

## **V. Nachhaltigkeit**

Das Thema Nachhaltigkeit ist gleichzeitig sehr wichtig, auf der anderen Seite wird über die aktuelle ENEC ein hoher Energiestandard vorgegeben, Fassaden/Dachbegründungen sind vorgegeben und die Angebote der Stadtwerke für das Quartier sind in vielen Bereichen beispielhaft. Hier scheint es wenig sinnvoll, konkurrierende Modelle z.B. bei der Nahmobilität in die Bewertung einfließen zu lassen.

Insgesamt werden hier Gesamtkonzepte bewertet, die den Nachhaltigkeitsbegriff sehr umfassend interpretieren.

**Gesamt max. 20 Punkte**

## **VI. Kooperationsvorgabe**

Um den besonderen Anforderungen an die Kooperation der ausgewählten Optionsnehmer und späteren Eigentümer der Grundstücke an die Bebauung mit einer gemeinsamen Tiefgarage gerecht zu werden, verpflichten sich die Bewerbergruppen wie auch die beauftragten Fachplaner/Projektsteuerer/ Finanzexperten sich an gemeinsamen Arbeiten zur wirtschaftlichen Umsetzung dieser Vorgabe zu beteiligen und sie zu unterstützen. Blockaden können zur Aberkennung der Grundstücksoption führen.

Dortmund/ Bochum, der 8.3.2018

LPP