

Vergabekriterien städtischer Mehrfamilienhausbauplätze ab 4 Wohneinheiten (Stand 11.05.2021)

1. Grundanforderungen an den Bewerber

Bei den Grundanforderungen handelt es sich um Kriterien, die erfüllt werden müssen, um im Vergabeverfahren berücksichtigt werden zu können. Die Prüfung umfasst folgende Kriterien:

- Fristgerechte Bewerbung
- Abgabe eines verschlossenen und gekennzeichneten Briefumschlags
- Unterschrift unter der Bewerbung
- Fehlen geforderter Unterlagen
- Finanzierungsnachweis
- Verpflichtung

2. Mindestkriterium Sozialer Wohnungsbau

Verpflichtende Voraussetzung für die Bewerbung um städtische Mehrfamilienhausgrundstücke ist, dass der Bewerber eines jeweiligen Loses sich bereit erklärt ab 7 Wohneinheiten (WE) eine Sozialmietwohnung, ab 12 WE zwei Sozialmietwohnungen und für jeweils 6 weitere WE je 1 Sozialmietwohnung mit einer Mindestgröße von jeweils 60 m² und einer Belegungsbindung von 15 Jahren zu erstellen.

Werden die Grundanforderungen und die Mindestkriterien nicht erfüllt, kann der Bewerber beim Vergabeverfahren nicht berücksichtigt werden.

3. Vergabekriterien / Wertung

Folgende Vergabekriterien sind für die Vergabeentscheidung relevant:

1. Sozialwohnungen:

Für jede weitere Wohneinheit mit einer Belegungsbindung, die zusätzlich zu den verpflichtenden Voraussetzungen geschaffen wird, werden jeweils gestaffelt nach Wohnungsgrößen bei WE bis 45 m² 0,5 Punkte, bei 46 - 65 m² 1 Punkt, bei 66 – 90 m² 1,5 Punkte und bei WE mit über 90 m² 2 Punkte vergeben.

2. Belegungsbindungen:

Für die Erhöhung der Belegungsbindung von 15 auf 25 Jahre wird je Wohneinheit 1 Punkt vergeben.

3. Modifizierung der Mindestkriterien:

Für die Erhöhung der Belegungsbindung auf 25 Jahre und/ oder die Vergrößerung des Wohnraums auf mind. 90 m² bei der verpflichtenden Sozialmietwohnung wird pro Wohneinheit jeweils 1 Punkt vergeben.

4. Höhe des Gebotes:

Für die Höhe des Gebots wird ein Punkt vergeben, wenn das Gebot den kalkulierten Mindestpreis um mindestens 10 % übersteigt. Übersteigt das Gebot den kalkulierten Mindestpreis um mindestens 20 % werden dafür 2 Punkte vergeben.

5. Flächenverbrauch

Sieht der Entwurf den Stellplatznachweis gemäß LBO durch Tiefgaragenstellplätze vor, wird für eine Tiefgarage bis zu 10 Wohneinheiten ein Punkt vergeben. Für eine Tiefgarage für mindestens 11 Wohneinheiten werden 2 Punkte vergeben.

6. Architektonische und Städtebauliche Qualität*:

Bei mehreren Entwürfen erhält der beste Entwurf 2 Punkte und der zweitbeste Entwurf 1 Punkt.

7. Besondere konzeptionelle und innovative Ansätze*:

Bei mehreren Entwürfen erhält der beste Entwurf 2 Punkte, der zweitbeste Entwurf 1 Punkt.

Als Beispiele seien genannt, z.B. rollstuhlgerechte Ausführung der barrierefreien WE.

Energetischer Ausbaustandard ist besser als die gültige Energieeinsparverordnung (ENEV).

Besondere ökologische Materialien werden verwendet.

** Die Bewertung der Punkte 6 und 7 erfolgt durch das Ressort 8 Stadtentwicklung. Vor der Bewertung der Entwürfe fragt die Verwaltung bei den Fraktionen des Gemeinderats ab, ob die Fraktionen Interesse haben an der Bewertung teilzunehmen. Wird dies bejaht, wird ein Verfahren zur Beurteilung mit einem/ maximal 2 Vertreter der Fraktionen organisiert.*

In der nachfolgenden Übersicht sind die Gewichtungen der Kriterien mit den jeweils maximal möglichen Punkten dargestellt.

Kriterien	Gewichtung in Punkten
<u>Sozialwohnungen</u> Für jede zusätzliche Wohnung in der Größe bis 45 m ² 46 - 65 m ² 66 - 90 m ² über 90 m ²	 0,5 1 1,5 2
<u>Belegungsbindungen</u> Erhöhung von 15 auf 25 Jahre	1
<u>Modifizierung der Mindestkriterien</u> Für jede verpflichtende Sozialwohnung Erhöhung der Belegungsbindung von 15 auf 25 Jahre Erhöhung der Wohnfläche auf über 90 m ²	1 1
<u>Höhe des Gebotes</u> Mind. 10 % über Mindestgebotspreis Mind. 20 % über Mindestgebotspreis	1 2
<u>Tiefgaragenstellplätze</u> Für bis zu 10 Wohneinheiten Ab 11 Wohneinheiten	1 2
<u>Architektonische und städtebauliche Qualität</u> Bei mehreren Entwürfen: für den besten Entwurf für den zweitbesten Entwurf	2 1
<u>Besondere konzeptionelle und innovative Ansätze</u> Für den besten Entwurf Für den zweitbesten Entwurf	2 1

Für das Gebot mit der höchsten erreichten Gesamtpunktzahl wird dem Gemeinderat eine Verkaufsentscheidung empfohlen.

4. Bauplatzvergabe

Nach der Wertung der Angebote durch die Verwaltung wird eine zeitnahe Verkaufsentscheidung des Gemeinderates angestrebt. Bis zu dieser Entscheidung werden die Grundstücke für den Interessenten kostenfrei reserviert. Die Stadt Crailsheim behält sich jedoch vor, dass das bestbewertete Angebot nicht immer den Zuschlag erhalten muss. Das Entscheidungsrecht liegt beim Gemeinderat.