

# Anlage Bewertungsmatrix

zur Konzeptvergabe im Quartier „Kohlengäßle“ (Stand: 20.03.2023)

	Kriterium/Beschreibung:	Gewichtung
1.	<b>Medizinische Versorgungsangebote</b>	<b>40</b>
1.1.	<p><b>Flächen für medizinische Versorgungsangebote:</b></p> <p>Die Stadt erwartet, dass ein möglichst hoher Anteil der Nutzfläche für die Einrichtung medizinischer Versorgungsangebote verwendet wird. Zur medizinischen Versorgung zählen neben der ärztlichen und zahnärztlichen Versorgung auch therapeutische Angebote (Physiotherapie, Ergotherapie, Psychotherapie etc.) und pflegerische Angebote, jeweils unabhängig von der Organisationsform (Einzelpraxen, Berufsausübungsgemeinschaften, Versorgungszentren etc.).</p> <p>Die Zusagen, die der Bewerber an dieser Stelle macht, werden im Kaufvertrag gesichert: Der Käufer darf die insoweit im Bebauungs- und Nutzungskonzept vorgesehene Flächen für einen Zeitraum von 10 Jahren nicht anderweitig nutzen.</p> <p>Der Bewerber erhält folgende Erfüllungspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mind. 40 % Flächenanteil</b> für medizinische Zwecke: <b>3,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 37,5 % Flächenanteil</b> für medizinische Zwecke: <b>2,5 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 35 % Flächenanteil</b> für medizinische Zwecke: <b>2,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 32,5 % Flächenanteil</b> für medizinische Zwecke: <b>1,5 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 30 % Flächenanteil</b> für medizinische Zwecke: <b>1,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 27,5 % Flächenanteil</b> für medizinische Zwecke: <b>0,5 Erfüllungspunkte</b></li> </ul> <p><b>Maximal erreichbare Punktzahl</b> (maximale Zahl der Erfüllungspunkte mal Gewichtungsfaktor):</p> <p style="text-align: right;"><b>3 * 30 = 90 Punkte.</b></p>	<b>30</b>
1.2.	<p><b>Flexibilität der Architektur:</b></p> <p>Der Stadt ist bewusst, dass der Bewerber das medizinische Versorgungsangebot im Zeitpunkt der Bewerbung nicht detailliert planen kann, weil dies von der Marktsituation abhängt.</p> <p>Erwartet wird daher ein Konzept für Architektur und innere Erschließung der für das medizinische Versorgungsangebot vorgesehenen Gebäudeflächen, das es ermöglicht, flexibel auf die Nachfrage und die Bedürfnisse der Nutzer zu reagieren, z. B. durch eine modulare Bauweise, die Umbauten ohne Eingriff in das statische System des Gebäudes zulässt.</p> <p>Der Bewerber erhält folgende Erfüllungspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Hohe Flexibilität</b> der Architektur: <b>3,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mittlere Flexibilität</b> der Architektur: <b>2,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Geringe Flexibilität</b> der Architektur: <b>1,0 Erfüllungspunkte</b></li> </ul>	<b>10</b>

Kriterium/Beschreibung:	Gewichtung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Keine Flexibilität</b> der Architektur: <b>0,0 Erfüllungspunkte</b></li> </ul> <p><b>Maximal erreichbare Punktzahl</b> (maximale Zahl der Erfüllungspunkte mal Gewichtungsfaktor):</p> <p style="text-align: right;"><b>3 * 10 = 30 Punkte.</b></p>	
<p><b>2. Ergänzende gewerbliche Angebote</b></p>	<b>10</b>
<p><b>2.1. Flächen für ergänzende gewerbliche Angebote:</b></p> <p>Die Stadt erwartet, dass ein Anteil der Nutzfläche für die Einrichtung von gewerblichen Angeboten verwendet wird, die die medizinischen Versorgungsangebote ergänzen. Hierzu zählen z. B. ein Sanitätshaus, eine Apotheke und ein Café als Begegnungsstätte.</p> <p>Die Zusagen, die der Bewerber an dieser Stelle macht, werden im Kaufvertrag gesichert: Der Käufer darf die insoweit im Bebauungs- und Nutzungskonzept vorgesehene Flächen für einen Zeitraum von 10 Jahren nicht anderweitig nutzen.</p> <p>Der Bewerber erhält folgende Erfüllungspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mind. 12,5 % Flächenanteil</b> für gewerbliche Zwecke: <b>3,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 10 % Flächenanteil</b> für gewerbliche Zwecke: <b>2,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 7,5 % Flächenanteil</b> für gewerbliche Zwecke: <b>1,0 Erfüllungspunkte</b></li> </ul> <p><b>Maximal erreichbare Punktzahl</b> (maximale Zahl der Erfüllungspunkte mal Gewichtungsfaktor):</p> <p style="text-align: right;"><b>3 * 5 = 15 Punkte.</b></p>	<b>5</b>
<p><b>2.2. Flexibilität der Architektur:</b></p> <p>Der Stadt ist bewusst, dass der Bewerber die ergänzenden gewerblichen Angebote im Zeitpunkt der Bewerbung nicht detailliert planen kann, weil dies von der Marktsituation abhängt.</p> <p>Erwartet wird daher ein Konzept für Architektur und innere Erschließung der für die ergänzenden gewerblichen Angebote vorgesehenen Gebäudeflächen, das es ermöglicht, flexibel auf die Nachfrage und die Bedürfnisse der Nutzer zu reagieren, z. B. durch eine modulare Bauweise, die Umbauten ohne Eingriff in das statische System des Gebäudes zulässt.</p> <p>Der Bewerber erhält folgende Erfüllungspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Hohe Flexibilität</b> der Architektur: <b>3,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mittlere Flexibilität</b> der Architektur: <b>2,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Geringe Flexibilität</b> der Architektur: <b>1,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Keine Flexibilität</b> der Architektur: <b>0,0 Erfüllungspunkte</b></li> </ul> <p><b>Maximal erreichbare Punktzahl</b> (maximale Zahl der Erfüllungspunkte mal Gewichtungsfaktor):</p> <p style="text-align: right;"><b>3 * 5 = 15 Punkte.</b></p>	<b>5</b>

	Kriterium/Beschreibung:	Gewichtung
3.	<b>Wohnungsangebote</b>	<b>15</b>
3.1	<p><b>Flächen für geförderten Mietwohnungsbau:</b></p> <p>Die Stadt erwartet, dass ein Anteil der Nutzfläche für den geförderten Mietwohnungsbau verwendet wird. Die Zusagen, die der Bewerber an dieser Stelle macht, werden im Kaufvertrag gesichert: Der Käufer darf die insoweit im Bebauungs- und Nutzungskonzept vorgesehene Flächen für einen Zeitraum von 10 Jahren nicht anderweitig nutzen. Weitergehende Bindungen aus dem Förderbescheid (Mietpreis- und Belegungsbindungen) bleiben unberührt.</p> <p>Der Bewerber erhält folgende Erfüllungspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mind. 30 % Flächenanteil</b> für geförderten Mietwohnungsbau: <b>3,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 25 % Flächenanteil</b> für geförderten Mietwohnungsbau: <b>2,5 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 20 % Flächenanteil</b> für geförderten Mietwohnungsbau: <b>2,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 15 % Flächenanteil</b> für geförderten Mietwohnungsbau: <b>1,5 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 10 % Flächenanteil</b> für geförderten Mietwohnungsbau: <b>1,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 5 % Flächenanteil</b> für geförderten Mietwohnungsbau: <b>0,5 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Unter 5 % Flächenanteil</b> für geförderten Mietwohnungsbau: <b>0,0 Erfüllungspunkte</b></li> </ul> <p><b>Maximal erreichbare Punktzahl</b> (maximale Zahl der Erfüllungspunkte mal Gewichtungsfaktor):</p> <p style="text-align: right;"><b>3 * 10 = 30 Punkte.</b></p>	<b>10</b>
3.2	<p><b>Flächen für betreutes Wohnen:</b></p> <p>Die Stadt erwartet, dass ein Anteil der Nutzfläche für betreutes Wohnen verwendet wird. Die Zusagen, die der Bewerber an dieser Stelle macht, werden im Kaufvertrag gesichert: Der Käufer darf die insoweit im Bebauungs- und Nutzungskonzept vorgesehene Flächen für einen Zeitraum von 10 Jahren nicht anderweitig nutzen.</p> <p>Der Bewerber erhält folgende Erfüllungspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mind. 30 % Flächenanteil</b> für betreutes Wohnen: <b>3,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 25 % Flächenanteil</b> für betreutes Wohnen: <b>2,5 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 20 % Flächenanteil</b> für betreutes Wohnen: <b>2,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 15 % Flächenanteil</b> für betreutes Wohnen: <b>1,5 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mind. 10 % Flächenanteil</b> für betreutes Wohnen: <b>1,0 Erfüllungspunkte</b></li> </ul>	<b>5</b>

Kriterium/Beschreibung:	Gewichtung
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Mind. 5 % Flächenanteil</b> für betreutes Wohnen: <b>0,5 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Unter 5 % Flächenanteil</b> für betreutes Wohnen: <b>0,0 Erfüllungspunkte</b></li> </ul> <p><b>Maximal erreichbare Punktzahl</b> (maximale Zahl der Erfüllungspunkte mal Gewichtungsfaktor):</p> <p style="text-align: right;"><b>3 *5 = 15 Punkte.</b></p>	
<p><b>4. Gestaltungskonzept</b></p>	<b>10</b>
<p><b>4.1 Fassade</b></p> <p>Erwartet wird eine hohe Qualität hinsichtlich Gestaltung, Gliederung und Materialität der Fassade.</p> <p>Der Bewerber erhält folgende Erfüllungspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sehr hohe Qualität:</b> <b>3,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Hohe Qualität:</b> <b>2,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mittlere Qualität:</b> <b>1,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Geringe Qualität:</b> <b>0,0 Erfüllungspunkte</b></li> </ul> <p><b>Maximal erreichbare Punktzahl</b> (maximale Zahl der Erfüllungspunkte mal Gewichtungsfaktor):</p> <p style="text-align: right;"><b>3 *5 = 15 Punkte.</b></p>	<b>5</b>
<p><b>4.2 Freiraum- und Begrünungskonzept:</b></p> <p>Erwartet wird ein qualitativ hochwertiges Freiraum- und Begrünungskonzept mit Blick auf den Nutzen für Bewohnerinnen und Bewohner sowie Patientinnen und Patienten wie auch hinsichtlich der Anbindung an vorhandene Strukturen. Die Fußgängerverbindungen sind funktional zu gestalten; die Stadt beabsichtigt, die Fußgängerbindung vom Parkplatz an der Wehrer Straße bis zur Hebelstraße mit einem Wegerecht (Fußgänger, Radfahrer) zugunsten der Allgemeinheit grundbuchmäßig zu sichern. Die Durchlässigkeit des Quartiers ist zu gewährleisten.</p> <p>Der Bewerber erhält folgende Erfüllungspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sehr hohe nutzungs- und anbindungsbezogene Qualität</b> des Freiraum- und Begrünungskonzepts: <b>3,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Hohe nutzungs- und anbindungsbezogene Qualität</b> des Freiraum- und Begrünungskonzepts: <b>2,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mittlere nutzungs- und anbindungsbezogene Qualität</b> des Freiraum- und Begrünungskonzepts: <b>1,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Geringe nutzungs- und anbindungsbezogene Qualität</b> des Freiraum- und Begrünungskonzepts: <b>0,0 Erfüllungspunkte</b></li> </ul> <p><b>Maximal erreichbare Punktzahl</b> (maximale Zahl der Erfüllungspunkte mal Gewichtungsfaktor):</p> <p style="text-align: right;"><b>3 *5 = 15 Punkte.</b></p>	<b>5</b>

	Kriterium/Beschreibung:	Gewichtung
5.	<b>Umweltfreundlichkeit von Bau und Betrieb</b>	<b>20</b>
5.1	<p><b>Ökologische Planung, Bauweise und Betrieb:</b></p> <p>Erwartet wird eine möglichst weitgehende Berücksichtigung ökologischer Belange (Material- und Energiezyklus) bei Planung, Bau und Betrieb des Vorhabens.</p> <p>Der Bewerber erhält folgende Erfüllungspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sehr weitgehende Berücksichtigung</b> ökologischer Belange: <b>3,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Weitgehende Berücksichtigung</b> ökologischer Belange: <b>2,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Partielle Berücksichtigung</b> ökologischer Belange: <b>1,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Keine Berücksichtigung</b> ökologischer Belange: <b>0,0 Erfüllungspunkte</b></li> </ul> <p><b>Maximal erreichbare Punktzahl</b> (maximale Zahl der Erfüllungspunkte mal Gewichtungsfaktor):</p> <p style="text-align: right;"><b>3 * 5 = 15 Punkte.</b></p>	<b>5</b>
5.2	<p><b>Regenwasserbewirtschaftungskonzept:</b></p> <p>Erwartet wird ein Gesamtkonzept für die Behandlung des anfallenden Regenwassers, das möglichst effizient ist, insbesondere einen möglichst hohen Anteil des Regenwassers auf den Grundstücken nutzt oder versickert.</p> <p>Der Bewerber erhält folgende Erfüllungspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sehr hohe Effizienz</b> des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts: <b>3,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Hohe Effizienz</b> des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts: <b>2,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mittlere Effizienz</b> des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts: <b>1,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Geringe Effizienz</b> des Regenwasserbewirtschaftungskonzepts: <b>0,0 Erfüllungspunkte</b></li> </ul> <p><b>Maximal erreichbare Punktzahl</b> (maximale Zahl der Erfüllungspunkte mal Gewichtungsfaktor):</p> <p style="text-align: right;"><b>3 * 5 = 15 Punkte.</b></p>	<b>5</b>
5.3	<p><b>Energiekonzept:</b></p> <p>Erwartet wird ein Energiekonzept, das eine möglichst hohe Energieeffizienz (z. B. KfW 40 bzw. NH) und einen hohen Anteil erneuerbarer Energien an der Energieversorgung vorsieht.</p> <p>Der Bewerber erhält folgende Erfüllungspunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sehr weitgehende Berücksichtigung</b> energetischer Anforderungen: <b>3,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Weitgehende Berücksichtigung</b></li> </ul>	<b>10</b>

	Kriterium/Beschreibung:	Gewichtung
	energetischer Anforderungen: <b>2,0 Erfüllungspunkte</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Partielle Berücksichtigung</b> energetischer Anforderungen: <b>1,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Keine Berücksichtigung</b> energetischer Anforderungen: <b>0,0 Erfüllungspunkte</b></li> </ul> <b>Maximal erreichbare Punktzahl</b> (maximale Zahl der Erfüllungspunkte mal Gewichtungsfaktor):  $3 * 10 = 30 \text{ Punkte.}$	
6.	<b>Qualität der Projektorganisation:</b>  Bewertet wird, inwiefern das organisatorische Konzept erwarten lässt, dass das Projekt erfolgreich durchgeführt werden kann.  Der Bewerber hat hierzu einen systematischen Aufriss eines Bauzeitenplans für das Projekt einzureichen, zudem – wenn möglich – den Bauzeitenplan zu einem vergleichbaren, in der Vergangenheit von ihm durchgeführten Projekt.  Der Bewerber erhält folgende Erfüllungspunkte: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Sehr hohe Qualität</b> der Projektorganisation: <b>3,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Hohe Qualität</b> der Projektorganisation: <b>2,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Mittlere Qualität</b> der Projektorganisation: <b>1,0 Erfüllungspunkte</b></li> <li>▪ <b>Geringe Qualität</b> der Projektorganisation: <b>0,0 Erfüllungspunkte</b></li> </ul> <b>Maximal erreichbare Punktzahl</b> (maximale Zahl der Erfüllungspunkte mal Gewichtungsfaktor):  $3 * 5 = 15 \text{ Punkte.}$	5