

Stadt Wesseling - Alte Rheinschule in Wesseling-Urfeld Investorenauswahlverfahren

Beschlussfassung (AFSGS und ASU): Bewertungsmatrix Zuschlagskriterien

Stand 18.04.2013

Ausschlusskriterien:

- A1 - Ausschluss bei Unterschreitung des Mindestkaufpreises von 1.300.000 €
- A2 - Ausschluss, wenn Entwurf nicht nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist
- A3 - Ausschluss bei Note 4- oder schlechter in dem Kriterium "Städtebauliches Konzept"
- A4 - Ausschluss bei Note 4- oder schlechter in dem Kriterium "Architektonisches Konzept"
- A 5- Ausschluss wenn nicht mindestens **in Summe** 20 % der Gesamt-BGF (ohne TG) für die Wohnformen gem. 1.1, 1.2, 1.3 vorgesehen werden

Punkte Kriterien:

Oberkriterium			Unterkriterium			Anteil an Gesamtwertung	Bewertungs-basis (s. Def.*)	Bewertungsbasis (Anforderung)
Nr.	Bezeichnung	%-Gewichtung	Nr.	Bezeichnung	%-Gewichtung			
1	Soziale Kriterien	20,00%	1.1	Wohnen im Alter mit Service insbesondere: Hausmeister-, Wäsche- und Einkaufsservice, Notruf	20,00%	4,00%	1-10 Pkt.	> 20% an Gesamt-BGF (ohne TG) / sehr benutzerfreundlich: 10 Pkt.
			1.2	Barrierefreie Wohnungen: Wohnungen, die nach der DIN 18040 errichtet und ausgestattet werden	20,00%	4,00%	1-10 Pkt.	> 20% an Gesamt-BGF (ohne TG) / sehr benutzerfreundlich: 10 Pkt.
			1.3	U.a.: Mehrgenerationenwohnen mit Gemeinschaftsraum, SeniorenWG	20,00%	4,00%	1-10 Pkt.	> 20% an Gesamt-BGF (ohne TG) / Innovativ / sehr benutzerfreundlich: 10 Pkt.
			1.4	Ausgewogenheit des Wohnungsangebotes	20,00%	4,00%	1-10 Pkt.	bezogen auf alle o.g. Wohnformen und "normales" Wohnen: u.a. Wohnungsgrößen, Zimmeranzahl
			1.5	ergänzende Nutzungen (insbesondere Gastronomie, Dienstleistung, Tagesbetreuung, Mittagstisch etc.)	20,00%	4,00%	1-10 Pkt.	> 20% an Gesamt-BGF (ohne TG) / große Vielfalt / sehr benutzerfreundlich: 10 Pkt.
2	Städtebauliche Kriterien	20,00%	2.1	Städtebauliches Konzept	30,00%	6,00%	1-10 Pkt.	z.B. Gliederung der Baukörper, Blickbeziehungen zum Rhein, Bezug zu vorhandenen Gebäuden und Freiräumen
			2.2	Architektonisches Konzept	20,00%	4,00%	1-10 Pkt.	z.B. Wahrnehmbarkeit, Fassadengestaltung, Materialien
			2.3	Aufenthaltsqualität der Freiflächen	20,00%	4,00%	1-10 Pkt.	z.B. Barrierefreiheit, Nutzungsmöglichkeiten, Bezug zum Rhein, Bezug zu Wohnformen
			2.4	Stellplatz-Konzept	15,00%	3,00%	1-10 Pkt.	> 90 % Unterbringung in TG 10 Pkt. 0 % Unterbring. in TG = 1 Pkt.
			2.5	Energetisch-ökologisches Konzept	15,00%	3,00%	1-10 Pkt.	nachhaltig 10 Pkt.
3	Grundstückskaufpreis	60,00%	3	Kaufpreisangebot	100,00%	60,00%	1-10 Pkt.	2.000.000 €: 10 Pkt. Mindestkaufpreis 1.300.000 €: 1 Pkt. (dazwischen linear interpolieren)
Gesamtbewertung						100,00%		
						min. 1.300.000 €	Beispiel:	
						max. 2.000.000 €	1.400.000 €	2,29 Punkte
							entspricht:	13,71%
							1 Punkt:	77.777,78 €
							entspricht:	6,00%

Definitionen zur Notenvergabe für die Kriterien:

Note*	Punkte	
mangelhaft -	1	Das Angebot entspricht gerade noch den Anforderungen der Verdingungsunterlage, weist jedoch grobe Abweichungen und Mängel gegenüber den Zielsetzungen des Auftraggebers auf, dass eine grundlegende konzeptionelle Überarbeitung in umfangreichem Maße notwendig ist.
mangelhaft +	2	
ausreichend -	3	Das Angebot entspricht den Anforderungen der Verdingungsunterlage, weist jedoch deutliche Abweichungen und Mängel gegenüber den Zielsetzungen des Auftraggebers auf, so dass eine Überarbeitung durch den Bieter unerlässlich ist um den Anforderungen und Zielsetzungen gerecht zu werden.
ausreichend +	4	
befriedigend -	5	Das Angebot entspricht den Anforderungen und Zielsetzungen der Verdingungsunterlage, weist jedoch kleine Abweichungen und Mängel auf, die aber entweder unerheblich sind oder bei denen davon ausgegangen werden kann, dass sie im Zuge des Verhandlungsverfahrens durch den Bieter unproblematisch behoben werden können.
befriedigend +	6	
gut -	7	Das Angebot entspricht den Anforderungen und Zielsetzungen der Verdingungsunterlage, es weist keine oder allenfalls unerhebliche Abweichungen und keine Mängel auf.
gut +	8	
sehr gut -	9	Das Angebot entspricht in besonderem Maße und mit vorbildlichen Lösungsansätzen den Anforderungen und Zielsetzungen der Auslobungsunterlage.
sehr gut +	10	

*Innerhalb der einzelnen Noten erfolgt eine Präzisierung durch die Vergabe von plus (+) und minus (-).