

## **Große Anfrage**

**der Abgeordneten Hans-Detlef Roock, Jörg Hamann, Ralf Niedmers,  
Olaf Ohlsen, Dennis Gladiator, Klaus-Peter Hesse (CDU) und Fraktion  
vom 13.12.13**

### **und Antwort des Senats**

**Betr.: Bilanz der Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität**

*Noch unter dem schwarz-grünen Vorgängersenat kam es im Mai 2009 in Hamburg zur verbindlichen Einführung des Vergabeverfahrens nach Konzeptqualität für die Vergabe städtischer Grundstücke für den Wohnungsbau. Der SPD-Senat hat in seinem Regierungsprogramm Anfang 2011 das Ziel erklärt, bei der Vergabe städtischer Flächen verstärkt die Qualität des planerischen Konzeptes gegenüber dem Höchstpreisverfahren zu berücksichtigen und dabei auch soziale Aspekte stärker einzubeziehen.*

*Vor diesem Hintergrund fragen wir den Senat:*

Eine Vergabe nach Konzeptqualität erfolgt grundsätzlich für größere Wohnungsbauprojekte im Geschosswohnungsbau, mit denen besondere wohnungs-, umwelt-, bezirks- oder stadtentwicklungspolitische Ziele verfolgt werden sollen.

Kleinere Grundstücke für wenige Wohneinheiten, Grundstücke für einfache Reihen-, Einfamilien- oder Mehrfamilienhäuser sowie Grundstücke mit einem höheren gewerblichen Nutzungsanteil eignen sich in der Regel nicht für eine Konzeptausschreibung. Gleichwohl werden in geeigneten Fällen im Rahmen der regulären Ausschreibung oder Direktvergabe einzelne Vorgaben zur Bebauung (zum Beispiel zum Anteil geförderter Wohnungen) berücksichtigt. Direktvergaben städtischer Grundstücke erfolgen regelhaft dann, wenn konkrete politische, wirtschaftliche oder stadtplanerische Gesichtspunkte dies erfordern oder begründen beziehungsweise wenn ein Alleinstellungsmerkmal vorliegt.

Die Entscheidung über die Vergabe eines Grundstücks im Konzeptausschreibungsverfahren und die dabei zu berücksichtigenden Kriterien beziehungsweise Ziele erfolgt in der sogenannten Dispositionsrunde Wohnungsbau, in der die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), die Bezirksamter, der Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), gegebenenfalls weitere fachlich zuständige Behörden sowie Verbände der Wohnungsunternehmen vertreten sind.

Nach Durchführung einer Ausschreibung wird das Grundstück dem erfolgreichen Bieter in der Regel zunächst anhand gegeben, damit dieser für die Kaufentscheidung wesentliche Fragen insbesondere hinsichtlich der Planung und/oder der Finanzierung des Vorhabens klären kann. Die Anhandgabe erfolgt in der Regel für einen Zeitraum von ein bis zwei Jahren (in Ausnahmefällen auch länger), in dem das Grundstück von der Stadt keinem anderen Interessenten angeboten wird. Der endgültige Verkauf erfolgt nach Ablauf der Anhandgabefrist mit einem entsprechenden zeitlichen Abstand zum Ausschreibungsverfahren.

Dies vorausgeschickt, beantwortet der Senat die Fragen wie folgt:

1. *Welche Haupt- und Nebenkriterien kommen beim Vergabeverfahren nach Konzeptqualität zur Anwendung und wie werden sie im Vergabeprozess gewichtet? (Für die Gewichtung bitte nach Möglichkeit prozentuale Angaben aufführen.)*

Bei einer Konzeptausschreibung nach den Grundsätzen des derzeitigen Senats werden der Kaufpreis mit 30 Prozent beziehungsweise 300 Punkten und die Konzeptqualität mit 70 Prozent beziehungsweise 700 Punkten gewichtet. Die Konzeptqualität wird in der Regel im Bereich Wohnungspolitik mit 280 Punkten, im Bereich Architektur/Städtebau mit 280 Punkten und im Bereich Energiestandard mit 140 Punkten bewertet, kann aber im Einzelfall auch mit anderen Schwerpunkten beurteilt werden.

Die einzelnen Vergabekriterien werden für jede Konzeptausschreibung individuell im Voraus festgelegt. Die nachfolgend genannten Kriterien sind insofern als Beispiele anzusehen, die nicht in jedem Einzelfall zu berücksichtigen sind und durch weitere Kriterien ergänzt werden können:

Wohnungspolitik (280 Punkte): Anzahl der Wohneinheiten im Eigentum und in Vermietung, öffentliche Förderung im ersten und zweiten Förderweg mit entsprechenden Bindungsfristen, Anteil der Wohnungen für Baugemeinschaften, Studierende oder Auszubildende, Anteil familien-, senioren- oder behindertengerechter Wohnungen, Wohnungsamt-Bindung, direkte Vermietung an soziale Träger.

Städtebau/Architektur (280 Punkte): Einhaltung planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorgaben zu Art und Maß der Nutzung, Baugrenzen, Rettungswegen, Abstandsflächen. Städtebauliche Qualität im Hinblick auf den Umgang mit angrenzenden Bestandsgebäuden, Berücksichtigung benachbarter Nutzungen, Einfügung der Neubebauung in das Umfeld. Architektur und Haustypen, Fassadengestaltung, Eingänge, Außenwirkung/Identifikationspotenzial. Einbindung in das soziale Umfeld und Infrastrukturangebote. Freiraumkonzept, Baumschutz, Artenschutz, Einhaltung grünordnungsplanerischer Textfestsetzungen, Gestaltung und Nutzbarkeit der Frei- und Außenflächen, Spielplätze. Äußere Erschließung, Zugänglichkeit/Erdgeschosszonen, Stellplatzkonzept, Förderung stadtvträglicher Mobilität (Fahrradparkplätze, Carsharing-Angebote, E-Mobilität). Vorgaben für einen städtebaulichen Wettbewerb.

Energiestandard (140 Punkte): Verbesserungen gegenüber dem gesetzlichen Standard als KfW-Effizienzhaus 70 oder 55, IFB-Effizienzhaus 40, IFB Passivhaus oder IFB Effizienzhaus Plus. Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel oder innovativer Techniken für nachhaltiges Bauen.

2. *Wie viele Grundstücke wurden seit Regierungsübernahme des amtierenden Senats insgesamt für den Wohnungsbau vergeben? (Bitte mit Angaben zum Datum, dem zugehörigen Bezirk, der Belegenheit, der geplanten und der realisierten Wohneinheiten.)*
3. *Wie viele dieser Grundstücke wurden im betreffenden Zeitraum nach dem Vergabeverfahren nach Konzeptqualität vergeben? (Bitte mit Angaben zum Datum, dem zugehörigen Bezirk, der Belegenheit, der geplanten und der realisierten Wohneinheiten.)*

Die bis zur Wahl des derzeitigen Senats begonnenen Vergabeverfahren wurden aus rechtlichen Gründen beziehungsweise aus Gründen des Vertrauensschutzes nicht abgebrochen, sondern zu den bestehenden Bedingungen zu Ende geführt. Dies gilt insbesondere auch für Grundstücksvergaben im Rahmen des Ideenträgerwettbewerbs, der Internationalen Bauausstellung und der Wohnungsbauoffensive.

Seit dem 24. März 2011 wurden beziehungsweise werden auf der Grundlage bereits begonnener Verfahren folgende Wohnungsbaugrundstücke verkauft:

<b>Bezirk</b>	<b>Belegenheit</b>	<b>Anhandgabe</b>	<b>Verkauf</b>	<b>WE *</b>
Mitte	Landwehr	04.04.2013		40
Mitte	Am Elbpavillon	15.11.2012		37
Mitte	Schultzweg	02.05.2013		455
Mitte	Im Inseipark	17.12.2009	28.09.2011	18

Bezirk	Belegenheit	Anhand- gabe	Verkauf	WE *
Mitte	Schlöperstieg	01.04.2010	27.05.2011	33
Mitte	Schlöperstieg	05.08.2010	27.06.2011	14
Mitte	Am Containerbahnhof	18.11.2010	20.05.2011	12
Mitte	Am Containerbahnhof	18.11.2010	14.04.2011	38
Mitte	Am Containerbahnhof	18.11.2010	28.06.2011	14
Mitte	Große Freiheit 63, 65	20.08.2008	04.04.2012	40
Mitte	Am Inselepark	15.04.2010	27.01.2012	12
Mitte	Am Inselepark	18.11.2010	02.03.2012	14
Mitte	Hammer Straße	23.12.2010	13.05.2013	381
Mitte	Am Inselepark	26.05.2011	23.09.2011	26
Mitte	Am Inselepark	26.05.2011	28.10.2011	16
Mitte	Haferblöcken		20.04.2011	48
Mitte	Am Inselepark	26.05.2011	30.01.2012	15
Mitte	Rotenhäuser Twiete		21.03.2012	9
Mitte	Georg-Wilhelm-Straße/Kurdamm	15.11.2012	25.06.2013	49
Altona	Behringstraße/Friedensallee	25.04.2013		72
Altona	Nernstweg/Barner Straße	06.12.2012		31
Altona	Max-Brauer-Allee	31.01.2013		31
Altona	Eggerstedtstraße	14.03.2013		12
Altona	Palmaille	07.02.2013		12
Altona	Alte Königstraße 2	01.08.2013		45
Altona	Schmarjeströße	11.07.2013		5
Altona	Holstenkamp 119	29.04.2010	18.09.2012	30
Altona	Stresemannstraße 141	02.09.2010	06.11.2012	40
Altona	Björnsonweg		30.03.2011	28
Eimsbüttel	Kieler Straße/Paciusweg	07.03.2013		36
Eimsbüttel	Lokstedter Höhe	14.11.2013		70
Eimsbüttel	Königskinderweg	14.11.2013		30
Eimsbüttel	Grandweg	07.02.2013		112
Eimsbüttel	Peter-Timm-Straße 55		26.07.2013	10
Nord	Eppendorfer Landstr. 106 a/ Hahnemannstr.	31.01.2013	27.06.2013	38
Nord	Löwenstraße/Martinistr./ Breitenfelder Str.	07.02.2013		277
Nord	Beim Alten Schützenhof	15.11.2012		45
Nord	Beethovenstraße	07.03.2013		130
Nord	Ox-Park-Quartier 6	12.01.2012	02.05.2012	120
Nord	Ox-Park-Quartier 3 + 5	15.03.2012	07.11.2012	350
Nord	Elfriede-Lohse-Wächtler-Weg	12.11.2009	27.09.2011	155
Nord	Finkenau	01.01.2009	22.08.2012	44
Nord	Barmbeker Straße 26/28	26.11.2009	19.01.2012	129
Nord	Beisserstraße/Kerbelweg	03.02.2011	12.12.2012	25
Nord	Witthof	17.02.2011	01.02.2012	27
Nord	Erika-Mann-Bogen	10.03.2011	17.04.2012	5
Nord	Ifflandstraße	03.12.2009	03.04.2013	90
Nord	Ifflandstraße	03.12.2009	23.04.2013	30
Nord	Ochsenweberstraße	10.03.2011	08.01.2013	148
Nord	Osterbekstraße	04.08.2011	04.06.2012	39
Nord	Osterbekstraße	04.08.2011	13.03.2012	98
Nord	Lämmersieth 90		10.11.2011	76
Wandsbek	Wibbeltweg	31.01.2013	27.06.2013	6
Wandsbek	Moosbeerweg	22.08.2013		22
Wandsbek	Wandsbeker Allee	07.03.2013		97
Wandsbek	Ritterstraße 9	15.11.2012		24
Wandsbek	Hasselbrookstraße/Papenstraße	15.11.2012		46
Wandsbek	Carlssonweg	21.12.2009	15.10.2012	28

<b>Bezirk</b>	<b>Belegenheit</b>	<b>Anhand- gabe</b>	<b>Verkauf</b>	<b>WE *</b>
Wandsbek	Im Soll	31.05.2012	17.06.2013	115
Bergedorf	Hans-Stoll-Straße III BA	24.05.2007	21.04.2011	52
Bergedorf	Gojensbergweg 24 b	25.07.2009	05.09.2011	18
Bergedorf	Gojensbergweg 21	10.09.2009	18.01.2012	45
Bergedorf	Gojensbergweg	09.09.2010	13.11.2012	13
Bergedorf	Walter-Rudolphi-Ring	17.02.2011	05.03.2012	104
Harburg	Bauhofstraße	15.04.2010	17.02.2012	20
Harburg	Bauhofstraße	15.04.2010	22.02.2012	30

\* Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten entspricht der Anzahl der gebauten beziehungsweise der noch zu bauenden Wohneinheiten.

Seit dem 24. März 2011 wurden folgende Wohnungsbaugrundstücke, die nicht für ein Vergabeverfahren nach Konzeptqualität vorgesehen wurden (siehe Vorbemerkung und Antwort zu 1.), auf der Grundlage neu begonnener Verfahren vergeben:

<b>Bezirk</b>	<b>Belegenheit</b>	<b>Anhand- gabe</b>	<b>Verkauf</b>	<b>WE *</b>
Mitte	Haferblöcken		15.04.2013	51
Mitte	Rhiemsweg		03.05.2012	12
Altona	Stresemannstraße 171		10.06.2011	17
Altona	Neue Große Bergstraße		17.09.2013	62
Altona	Amundsenstraße		23.08.2013	10
Altona	Zeisstraße		01.06.2012	9
Altona	Luruper Hauptstraße		03.05.2012	70
Eimsbüttel	An der Verbindungsbahn		09.09.2013	62
Eimsbüttel	Gärtnerstraße östl. 27		03.05.2012	8
Eimsbüttel	Hainholz östl. 68		20.06.2012	14
Nord	Grete-Zabe-Weg		15.12.2011	31
Nord	Alter Güterbahnhof	20.11.2011	27.09.2012	11
Nord	Kesselflickerstraße/Fiebigstraße	22.03.2012	06.11.2012	25
Nord	Kesselflickerweg	17.11.2011	11.04.2013	57
Nord	Kesselflickerweg	19.01.2012	11.04.2013	57
Nord	Friedrichsberger Straße 53	15.03.2012	21.02.2013	50
Nord	Knickweg	03.05.2012	12.09.2013	9
Nord	Bodelschwingstraße 21		03.05.2012	12
Nord	Oberaltenallee		27.11.2012	50
Nord	Finkenau		18.12.2012	107
Wandsbek	Großlohering		18.08.2011	32
Wandsbek	Im Alten Dorfe	12.01.2012	09.09.2013	16
Wandsbek	Tiecksweg	03.05.2012	29.05.2013	13
Wandsbek	Saseler Damm 6 – 8		03.05.2012	20
Wandsbek	Am Stühm Süd		03.05.2012	36
Wandsbek	Walddörferstraße 249		03.05.2012	40
Wandsbek	An der Alsterschleife 16 – 20		19.04.2012	20
Harburg	Francoper Straße/Rehrstiege		22.09.2011	27
Harburg	Torfstecherweg	26.04.2012	18.03.2013	129
Harburg	Neugrabener Allee	07.03.2013	04.06.2013	23
Harburg	Neugrabener Allee	07.03.2013	05.09.2013	18
Harburg	Estedeich		17.06.2013	9
Harburg	Gazertstraße südl. 58		03.05.2012	12
Harburg	Winsener Straße 80		03.05.2012	55
Harburg	Knoopstraße Nord		03.05.2012	32
Harburg	Hannoversche Straße 88		15.07.2013	150

\* Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten entspricht der Anzahl der gebauten beziehungsweise der noch zu bauenden Wohneinheiten.

Seit dem 24. März 2011 wurden folgende Wohnungsbaugrundstücke auf der Grundlage von Vergabeverfahren nach Konzeptqualität (siehe Vorbemerkung und Antwort zu 1.) vergeben:

Bezirk	Belegenheit	Anhandgabe	Verkauf	WE *
Harburg	Bauhofstraße		17.02.2012	20
Harburg	Bauhofstraße		22.02.2012	30
Nord	Jarrestraße 66		24.10.2012	20
Nord	Holsteinischer Kamp/Vogelweide		05.12.2013	45
Mitte	Georg-Wilhelm-Straße/Kurdamm		25.06.2013	49
Wandsbek	Jenfelder Allee	05.04.2012		68
Wandsbek	Oktaviostraße	05.12.2012		24
Mitte	Kleine Freiheit 68	26.04.2012		16
Harburg	In der Schlucht	24.10.2012		43
Harburg	Harburger Schloßstraße	16.08.2012		120
Bergedorf	Sophie-Schoop-Weg	05.12.2013		80
Altona	Op'n Hainholt	18.04.2013		50
Nord	Sengelmannstraße/Suhrenkamp	21.02.2013		270
Nord	Richardstraße	21.02.2013		52
Nord	Grete-Zabe-Weg	23.05.2013		200
Nord	Martinistraße 44	20.09.2013		80

\* Die Anzahl der geplanten Wohneinheiten entspricht der Anzahl der gebauten beziehungsweise der noch zu bauenden Wohneinheiten.

Darüber hinaus wurden seit dem 24. März 2011 für folgende Wohnungsbaugrundstücke Konzeptausschreibungsverfahren begonnen, die jedoch derzeit noch nicht abgeschlossen sind beziehungsweise bisher nicht zu einer Anhandgabe oder einem Verkauf der Grundstücke geführt haben:

Bezirk	Belegenheit	WE *
Wandsbek	Kielkoppelstraße	50
Nord	Finkenau	80
Nord	Finkenau Stadtreihenhäuser	100
Nord	Poßmoorweg	30
Nord	Langenhorner Chaussee	50
Nord	Drosselstraße	100
Nord	Oberaltenallee	100

\* Anzahl der geplanten Wohneinheiten.

4. *Im Rahmen einer Ausschreibung mit konzeptionellen Ansätzen soll die Vergabe zu 70 Prozent nach Konzeptqualität und zu 30 Prozent nach Kaufpreis erfolgen. Wie erfolgte die Gewichtung der unter Frage 2. vergebenen Grundstücke innerhalb der 70 Prozent nach Konzeptqualität im Einzelnen (bitte prozentuale Angaben zu den einzelnen konzeptionellen Vorgaben und Auswahlanforderungen)?*

*Falls bei einzelnen Vergaben eine prozentuale Angabe für die jeweiligen konzeptionellen Vorgaben und Auswahlanforderungen nicht möglich ist: Warum wurde bei diesen Vergaben auf eine prozentuale Gewichtung innerhalb der 70 Prozent nach Konzeptqualität verzichtet und nach welchen Kriterien kam es stattdessen zur Berücksichtigung der konzeptionellen Vorgaben und Auswahlanforderungen?*

Siehe Anlage sowie Antwort zu 1.

**Bauhofstraße**

Für diese Flächen galten zusätzliche Vergabebedingungen im Rahmen der IBA.

Städtebauliche Qualität des Bebauungsentwurfes (15 %)

- Einfügung in das städtebaulich-freiräumliche Umfeld
- Qualität des Erschließungskonzepts ggf. Umsetzung des Gehrechts (Lose 2/4)
- Qualität der Gestaltung und Funktionalität der Außenanlagen

Architektonische Qualität (15 %)

- Außenwirkung, Fassadengestaltung
- Adressbildung
- Ablesbarkeit der Nutzungen
- Innovationsgehalt des architektonischen Ansatzes (Material, Konstruktion, Bauweise, Gestaltung)

Qualität der Grundrissgestaltung (15%)

- Für Wohnungsbau: Qualität der Wohnungsgrundrisse
- Für Wohnungsbau: Beitrag zur Umsetzung von mind. 20% öffentlich geförder-ten Mietwohnungsbaus auf den Flächen der Lose 1 und 2
- Für Wohnungsbau: WK-Förderfähigkeit der Grundrisse (bei öffentlich geförder-tem Mietwohnungsbaus)

Energiekonzept (5 %)

- Qualität des erreichten energetischen Standards

Chancen und Risiken der Realisierung (20 %)

- Realisierbarkeit der vorgelegten Finanzierung
- Marktfähigkeit (anhand der Höhe der geplanten Miet-/ Kaufpreise)
- Genehmigungsrisiko
- Chancen der fristgerechten Realisierung bis 31.03.2013
- Ggf. Lose einzeln umsetzbar (im Falle mehrerer Angebote)
- Bereitschaft zur Qualitätssicherung durch nachgeschaltetes Wettbe-werb/Gutachterverfahren

**Jarrestraße:**

Wohnungspolitische Vorgaben (40 Punkte):

- 50 % Familienwohnungen            fünf Punkte
- ≥ 50 – 60 % Familienwohnungen    zehn Punkte
- ≥ 60 – 100 % Familienwohnungen    15 Punkte,
- Einbindung einer Baugemeinschaft    zehn Punkte
- Wohnungsgrundrisse            bis zu    15 Punkte

- Planungen, die für die vorgegebene GF 86 überdimensioniert waren, erhielten einen Punktabzug

Energiestandard (30 Punkte)

- Mindeststandard (null Punkte)
- Passivhäuser (30 Punkte).

### **Kurdamm**

Leistungsfähigkeit der Bewerber (8%)

- Bonität
- Fachkunde

Qualität des Bebauungsentwurfes (18%)

- Einhalten des Funktionsplans
- Einhalten der Qualitäten des Wettbewerbsbeitrages
- Freiraum- und Entwässerungskonzept
- Erschließungskonzept

Qualität des Nutzungskonzepts (18%)

- Grundrissgestaltung
- Vielfalt der möglichen Wohnformen
- Funktionalität, Flexibilität der Grundrissgestaltung
- Nutzungsverteilung Wohnen/Gewerbe
- Lärmkonzept
- Energiestandard
- Ökologie, Ressourcenverbrauch, Energieeffizienz, Nachhaltigkeit

Chancen und Risiken der Realisierung (18%)

- Marktfähigkeit
- Förderfähigkeit
- Angemessene Herstellungskosten
- Genehmigungsrisiko
- Finanzierungskonzept
- Chancen der fristgerechten Realisierung zum 30.11.2013

Geforderter Zuschuss (8%)

- Höhe des geforderten Zuschusses

### **Holsteinischer Kamp/Vogelweide**

Kriterien der Konzeptqualität (700 Punkte)

Wohnungspolitische Vorgaben (bis zu 280 Punkte)

- Das Grundstück soll zu 100% im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus errichtet werden. Von den zu errichtenden Wohnungen müssen mindestens 1/3 im 1. Förderweg für 5,90 EUR/m<sup>2</sup> und der Rest im 2.Förderweg zu 8,- EUR/m<sup>2</sup> errichtet werden. Die Wohnungen müssen der Förderrichtlinie für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau entsprechen. Der Anteil der Wohnungen der im 1. Förderweg errichtet werden soll, wird gegenüber dem 2. Förderweg besser bewertet. (bis zu 100 Punkte)

- Von den geförderten Mietwohnungen sollen mindestens 3 mit WA-Bindung vergeben werden. 4 Wohnungen mit WA-Bindung werden besser bewertet. (bis zu 80 Punkte)
- Es werden bis zu 2 Rollstuhlfahrerwohnungen erwartet (bis zu 40 Punkte)
- Barrierefreiheit: sofern gegenüber Vorgabe HBauO §52 ein höherer Anteil barrierefreier Wohnungen errichtet wird, wird dies besser bewertet (z.B. Inanspruchnahme von WK-Baukostenzuschüssen für Barrierefrei Basis-Standard). (bis zu 40 Punkte)
- Besondere Angebote (bis zu 20 Punkte)

**Städtebauliche Vorgaben (Anteil bis zu 280 Punkte)**

- Einhaltung planungsrechtlicher Vorgaben (bis zu 30 Punkte)
- Einhaltung bauordnungsrechtlicher Anforderungen (bis zu 30 Punkte)
- Städtebauliche Qualität (bis zu 80 Punkte)
- Architektonische Qualität (bis zu 60 Punkte)
- Qualität der Erschließung (bis zu 20 Punkte)
- Qualität der Freiraumplanung (bis zu 60 Punkte)

**Energetischer Standard (Anteil bis zu 140 Punkte)**

- WK 55 60 Punkte
- WK 40: 100 Punkte
- WK Passivhaus: 120 Punkte
- Bessere Standards: 140 Punkte

**Jenfelder Allee**

**Konzeptqualität (Gewichtung mit bis zu 70 Punkten)**

**a) Wohnungspolitische Vorgaben (bis zu 30 Punkten)**

Der Anteil an Mietwohnungen, der im Wege des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus errichtet werden soll, wurde mit bis zu 30 Punkten bewertet. Eine Bewertung erfolgte ausschließlich innerhalb der Spanne zwischen 1/3 öffentl. gef. Mietwohnungen und 50 % öffentl. gef. Mietwohnungen. Konzepte bei denen der Anteil an öffentl. gef. Mietwohnungen außerhalb dieser Spanne lag, entfielen aus dem Wettbewerb.

**b) Energetischer Standard (bis zu zehn Punkten)**

Die Energiestandards für den Neubau wurden wie folgt bewertet:

- WK 70: zwei Punkte
- WK 55: vier Punkte
- WK 40: sechs Punkte
- WK Passivhaus: acht Punkte
- Bessere Standards zehn Punkte





- Für Maßnahmen zur Barrierefreiheit wurden weitere fünf Punkte vergeben.
- Für besondere Konzeptideen konnten fünf Punkte erreicht werden
- Für die Integration in den Stadtteil konnten weitere fünf Punkte erreicht werden.

b) Nutzungskonzept Turnhalle: 15 Punkte

Ein Konzept, dass die Turnhalle für das Quartier zur Verfügung stellt und dafür ein Entgelt verlangt ,den Verbleib der jetzigen Nutzer aber nicht garantiert, wurde mit fünf Punkten bewertet. Ein Nutzungskonzept, dass den ansässigen Sportvereinen die Nutzung garantiert und ein Entgelt bzw. zumindest die Übernahme von Betriebskosten fordert, wurde mit zehn Punkten bewertet. Eine Zusage, dass die derzeitigen Nutzer auch zukünftig die Sporthalle unentgeltlich nutzen können, wird mit 15 Punkten bewertet.

c) Denkmalschutz/ Architektur zehn Punkte

Die Aufschlüsselung der Punkte nahm das Denkmalschutzamt vor. Dabei ging es vor allem um das Beibehalten der Grundrisse und der schutzwürdigen Bestandteile des Gebäudes, den Umgang mit Fassaden und Außenräumen, das Konzept für die Aula sowie die Turnhalle und die Ausstattung des Gebäudes. Konzepte, die einen guten denkmalpflegerischen Umgang aufwiesen, wurden mit bis zu 10 Punkten bewertet.

d) Tiefgarage fünf Punkte

Erklärten die Bieter sich bereit, eine Tiefgarage gemeinsam mit der angrenzenden Baugemeinschaft zu bauen, wurde dies mit fünf Punkten bewertet. Eine eingeschränkte Zusage oder gar keine mit vier bis null Punkten.

e) Energetisches Konzept fünf Punkte

Ein umsetzbares und nicht mit dem Denkmal kollidierendes Konzept wurde mit bis zu fünf Punkten bewertet.

**In der Schlucht (11 Einfamilienhäuser, 4 Stadtvillen)**

- a) Wohnungspolitische Vorgaben max. 430 Punkte:  
Mindestens 50 % förderungsfähige Eigentumswohnungen in den vier Stadtvillen, d.h., ein höherer Anteil förderungsfähige Eigentumswohnungen wird besser bewertet.
- b) Energetische Vorgaben max. 270 Punkte:  
Die Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 (EnEV 2009) und der Hamburgischen Klimaschutzverordnung 2007 (HmbKliSchVO 07) sind für Neubauten mindestens zu erfüllen. Städtische Grundstücke werden grundsätzlich nur an Investoren veräußert, die die klimapolitischen Ziele des Senats voranbringen, indem sie den Primärenergiebedarf ihrer Wohngebäude auf höchstens 40 kWh pro m<sup>2</sup> und Jahr (vgl.Drs. 19/2995) und den spezifischen Transmissionswärmeverlust auf höchstens 0,38 W/(m<sup>2</sup>K) (vgl. § 2 Abs. 1 Nr. 1 HmbKliSchVO) begrenzen.

Alle höheren energetischen Standards werden in der Auswertung besser bewertet

**Harburger Schloßstraße (IBA-Projekt)**

Konzeptqualität (70%)

- Verwendung des Siegerentwurfs aus dem Gutachterverfahren „Metrozone Kaufhauskanal“
- Beitrag zur Umsetzung von öffentlich geförderten Wohnungsbau und WK-Förderfähigkeit der Grundrisse

- Qualität des erreichten energetischen Standards
- Marktfähigkeit (anhand der Höhe der geplanten Miete/Kaufpreise)
- Chancen der fristgerechten Realisierung bis 2013

Die Entscheidung über die Vergabe erfolgt auf Grundlage einer Gesamtbetrachtung und Abwägung der einzelnen Auswahlkriterien mit dem Ziel, Angebote auszuwählen, die vorgabengetreu und wirtschaftlich tragfähig sind und eine hohe Realisierungswahrscheinlichkeit versprechen.

### **Sophie-Schoop-Weg**

Kriterien der Konzeptqualität (Gewichtung mit bis zu 700 Punkten)

- Wohnungspolitische Vorgaben (Anteil bis 430 Punkte).

Das Grundstück soll mit 100 % geförderten Studierendenwohnungen bebaut werden.

Je Wohnung, die nicht als Studierendenwohnung errichtet wird, werden 5 Punkte in Abzug gebracht.

Angaben zum vorgesehenen Energiestandard (bis zu 270 Punkte).

Die Energetischen Standards werden wie folgt bewertet:

- WK 55: 100 Punkte
- WK 40: 160 Punkte
- WK Passivhaus 220 Punkte
- Bessere Standards 270 Punkte

### **Op'n Hainholt**

Konzeptqualität mit 70%

Städtebauliche Qualität (max 20 Punkte)

- Einfügung in städtebaulich Umfeld // Qualität Erschließungskonzept und Anordnung der Stellplätze // Qualität Außenanlagen//ggf. Lage Gemeinschaftshaus

Architektonische Qualität (max 45 Punkte)

- Außenwirkung//Qualität Konzept modulare Bauweise //Ablesbarkeit der Nutzung// Innovationsgehalt (Material, Konstruktion, Bauweise, Gestaltung, Möglichkeiten der Eigenleistung)//Qualität Grundrisse//WK-Förderfähigkeit

Energiekonzept (max 25 Punkte)

- Erfüllung Passivhausstandard

Chancen und Risiken der Realisierung (max zehn Punkte)

- Genehmigungsrisiko//Bereitschaft zum Wettbewerb//Qualität Vermarktungs- und Betreiberkonzepts//Marktfähigkeit

**Sengelmannstraße**

Kriterien der Konzeptqualität (Gewichtung mit bis zu 700 Punkten)

Wohnungspolitische Vorgaben (Anteil bis zu 500 Punkte)

- Anteil an Mietwohnungen, der im Wege des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus errichtet werden soll. Eine Bewertung erfolgt ausschließlich innerhalb der Spanne zwischen 1/3 öffentl. gef. Mietwohnungen und 1/2 öffentl. gef. Mietwohnungen. Der Anteil der Wohnungen der im 1. Förderweg errichtet werden soll, wird gegenüber dem 2. Förderweg besser bewertet (bis zu 300 Punkte).

Konzepte bei denen der Anteil an öffentl. gef. Mietwohnungen unter 1/3 liegt, entfallen aus dem Wettbewerb. Gebote mit über 50% öffentl. gef. Wohnungsbau werden nicht besser bewertet.

- Wohnungsschlüssel gemäß Förderrichtlinie WK Mietwohnungsbau 2012 für alle errichteten Wohnungen (auch für Wohnungen außerhalb des geförderten Mietwohnungsbaus) (bis zu 100 Punkte).
- Barrierefreiheit: sofern gegenüber Vorgabe HBauO §52 ein höherer Anteil barrierefreier Wohnungen errichtet wird, wird dies besser bewertet (z.B. Inanspruchnahme von WK-Baukostenzuschüssen für Barrierefrei Basis-Standard).(bis zu 100 Punkte).

– Städtebauliche Vorgaben (Anteil bis zu 100 Punkte)

- Erklärung zur Durchführung eines städtebaulich/hochbaulichen Wettbewerbs mit mindestens 5-7 Teilnehmern (Einhaltung der RPW, Abstimmung mit der Architektenkammer; Beauftragung des 1. Preisträgers; Aufnahme sämtlicher in der Ausschreibung formulierter Kriterien in die Wettbewerbsauslobung) (bis zu 100 Punkte).

– Energetischer Standard (Anteil bis zu 100 Punkte)

Die Energiestandards werden wie folgt bewertet:

- WK 70: 20 Punkte
- WK 55: 40 Punkte
- WK 40: 60 Punkte
- WK Passivhaus: 80 Punkte
- Bessere Standards: 100 Punkte

**Richardstraße**

• Kriterien der Konzeptqualität (Gewichtung mit bis zu 700 Punkten)

– Wohnungspolitische Vorgaben (Anteil bis zu 280 Punkte)

Das Grundstück soll mindestens zu 30% im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus bebaut werden. Ein höherer Anteil wird besser bewertet. Von den zu errichtenden öffentlich geförderten Mietwohnungen müssen mindestens 1/3 im 1. Förderweg errichtet werden. Die Wohnungen müssen der Förderrichtlinie für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau entsprechen. Der Anteil der Wohnungen der im 1. Förderweg errichtet werden soll, wird gegenüber dem 2. Förderweg besser bewertet. Insgesamt wird die Schaffung von Mietwohnungen gegenüber Eigentumswohnungen besser bewertet (insgesamt bis zu 100 Punkte).

Konzepte, die nicht 30% der Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen vorsehen, fallen aus dem Wettbewerb.

- Von den geförderten Mietwohnungen sollen 4 - 5 mit WA-Bindung vergeben werden. 5 Wohnungen mit WA-Bindung werden besser bewertet (bis zu 80 Punkte).
- Konzepte, die eine längere Bindung als 15 Jahre vorsehen, werden besser bewertet (siehe 4.2) (bis zu 100 Punkte).

– Städtebauliche Vorgaben (Anteil bis zu 280 Punkte)

- Städtebaulich und architektonische Qualität (bis zu 180 Punkte)
- Qualität der Erschließung und der Freiraumplanung (bis zu 100 Punkte)

Die Einhaltung der Vorgaben des B-Plans (Erhaltung der Baugrenzen und Baulinien, der GRZ und der §2 Festsetzungen aus dem Verordnungstext des Bebauungsplanentwurfs Uhlenhorst 12) ist zwingend vorgegeben. Konzepte, die diese nicht berücksichtigen, fallen aus dem Wettbewerb.

– Energetischer Standard (Anteil bis zu 140 Punkte).

Mindeststandard gem. Ziff. 4.7 ist etwa WK 70. Bessere Energiestandards werden wie folgt bewertet:

- |                     |            |
|---------------------|------------|
| • WK 55:            | 60 Punkte  |
| • WK 40:            | 90 Punkte  |
| • WK Passivhaus:    | 120 Punkte |
| • Bessere Standards | 140 Punkte |

### **Grete-Zabe-Weg**

Kriterien der Konzeptqualität (Anteil mit bis zu 700 Punkten)

➤ Wohnungspolitische Vorgaben (Anteil bis zu 280 Punkten)

- Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen mindestens 30 %, höchstens 50 %; mindestens 1/3 der geförderten Mietwohnungen soll mit WA-Bindungen (Wohnberechtigte mit Dringlichkeitsschein) belegt werden (ein höherer Anteil wird besser bewertet, mehr als 10% der Gesamtanzahl Wohnungen wird nicht erwartet.). In die Bewertung fließen ferner ein, das Verhältnis 1. und 2. Förderweg für die geförderten Anteile, sowie das Verhältnis Miet-/Eigentumsanteile (Anteil insgesamt bis zu 180 Punkten)
- Konzept zur Integration/Berücksichtigung von Baugemeinschaften (Anteil bis zu 100 Punkten)

**Angebote die keinen 30%igen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen vorsehen, fallen aus dem Wettbewerb.**

➤ Städtebauliche Vorgaben (Anteil bis zu 180 Punkten)

- Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs mit fünf Teilnehmern (180 Punkten)

Die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Beibringung eines Konzepts zum Lärmschutz ist Voraussetzung dafür, dass hier Wohnungsbau ermöglicht werden kann.

Energetischer Standard (Anteil bis zu 140 Punkten)



**Laufende Verfahren**

Die noch laufenden Verfahren werden nach folgenden Kriterien bewertet:

**Kielkoppelstraße**

<b>70 % Konzeptqualität</b>	<b>max. 700 Punkte</b>
<b>Wohnungspolitische Vorgaben</b>	<b>280 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Grundstück soll zu 30-50% (in dieser Spanne wird ein höherer Anteil besser bewertet) im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus errichtet werden. Die Wohnungen müssen der Förderrichtlinie für öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus entsprechen. <b>Konzepte, die nicht 30 % der Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen vorsehen, entfallen aus dem Wettbewerb.</b> Von den mindestens geforderten 30 % geförderten Mietwohnungen sollen 10 % mit WA-Bindung vergeben werden.</li> <li>• Wohnungsmix <span style="float: right;">Bis zu 100 Punkte</span></li> <li>• Längere Bindungsfrist mehr als 15 Jahre <span style="float: right;">Bis zu 80 Punkte</span></li> <li>• Der Anteil Wohnungseigentum darf maximal 1/3 des Gesamtangebotes betragen.</li> </ul>	
<b>Städtebauliche Vorgaben*</b>	<b>280 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfügen in das städtebauliche Umfeld <span style="float: right;">Bis zu 100 Punkte</span></li> <li>• Architektonische Qualität / Haustypen / Stellplatzkonzept <span style="float: right;">Bis zu 100 Punkte</span></li> <li>• Fassadengestalt und Eingänge <span style="float: right;">Bis zu 40 Punkte</span></li> <li>• Gestalt/Nutzbarkeit der Frei- und Außenflächen <span style="float: right;">Bis zu 40 Punkte</span></li> </ul>	
<b>Energetische Vorgaben</b>	<b>140 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindeststandard ist der gesetzliche Standard. Bessere Energiestandards werden wie folgt bewertet:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- KfW-Effizienzhaus 70: <span style="float: right;">20 Punkte</span></li> <li>- KfW-Effizienzhaus 55: <span style="float: right;">50 Punkte</span></li> <li>- WK bzw. IFB-Effizienzhaus 40: <span style="float: right;">80 Punkte</span></li> <li>- WK bzw. IFB-Passivhaus: <span style="float: right;">100 Punkte</span></li> <li>- WK bzw. IFB Effizienzhaus-Plus: <span style="float: right;">120 Punkte</span></li> <li>- Nachhaltige Dämmstoffe Gütesiegel: <span style="float: right;">zehn Punkte</span></li> <li>- DGNB/NA.Woh: <span style="float: right;">zehn Punkte</span></li> </ul>                             (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen/ Qualitätssiegel nachhaltiger Wohnungsbau)                         </li> </ul>	

**Finkenau (Geschosswohnungsbau)**

<b>70 % Konzeptqualität</b>	<b>max. 700 Punkte</b>
<b>Wohnungspolitische Vorgaben</b>	<b>280 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Gebäude sollen zu 100 % im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus errichtet werden. Die Wohnungen müssen der Förderrichtlinie für öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus entsprechen.</li> <li>• Ein höherer Anteil (min. 1/3), der im 1. Förderweg geplanten Wohnungen, wird gegenüber dem 2. Förderweg besser bewertet. <span style="float: right;">Bis zu 60 Punkte</span></li> <li>• Fördermix mit besonderen Angeboten <span style="float: right;">Bis zu 30 Punkte</span></li> </ul>	

<b>noch Wohnungspolitische Vorgaben</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Von den geförderten Mietwohnungen sollen bis zu 10 % (mind. 5 %) mit WA-Bindung vergeben werden. Ein höherer Anteil als 5 % wird besser bewertet.</li> </ul> <p><b>Konzepte, die nicht 100 % der Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen und 5 % WA-Bindung vorsehen, entfallen aus dem Wettbewerb</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Konzepte, die die Einbindung einer Baugemeinschaft beinhalten, werden besser bewertet</li> </ul>	<p>Bis zu 30 Punkte</p> <p>Bis zu 80 Punkte</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Konzepte, die eine länger Bindung als 15 Jahre vorsehen werden besser bewertet</li> </ul>	<p>Bis zu 80 Punkte</p>
<b>Städtebauliche Vorgaben</b>	<b>280 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Städtebauliche Qualität</li> <li>Architektonische Qualität</li> <li>Qualität der Erschließung</li> <li>Qualität der Freiraumplanung</li> </ul>	<p>.....</p> <p>30 Punkte</p> <p>120 Punkte</p> <p>30 Punkte</p> <p>100 Punkte</p>
<b>Energetische Vorgaben</b>	<b>140 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mindeststandard ist der gesetzliche Standard</li> <li>Bessere Energiestandards werden wie folgt bewertet: <ul style="list-style-type: none"> <li>Effizienzhaus 70: 10 Punkte</li> <li>Effizienzhaus 55: 30 Punkte</li> <li>Effizienzhaus 40: 50 Punkte</li> <li>Passivhaus: 100 Punkte</li> <li>Effizienzhaus-Plus: 120 Punkte</li> <li>Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel Blauer Engel oder natureplus: zehn Punkte</li> <li>Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB oder NaWoh): zehn Punkte</li> </ul> </li> </ul>	<p>null Punkte</p>

**Finkenau (Stadtreihenhäuser)**

Da es sich nicht um Geschosswohnungsbau handelt, wurde hier im Ausnahmewege ein Verhältnis 40/60% vereinbart

<b>40% Kaufpreis</b>	<b>max. 400 Punkte</b>
<b>60 % Konzeptqualität</b>	<b>max.600</b>
<b>Städtebauliche Vorgaben</b>	400 Punkte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Städtebauliche Qualität</li> </ul>	40 Punkte
<ul style="list-style-type: none"> <li>Architektonische Qualität</li> <li>Qualität der Erschließung</li> <li>Qualität der Freiraumplanung</li> </ul>	<p>160 Punkte</p> <p>80 Punkte</p> <p>120 Punkte</p>



<b>Energetische Vorgaben Flurstücke 6733-5, 6733-7 und -8</b>	200 Punkte
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindeststandard ist der gesetzliche Standard</li> <li>• <b>Bessere Standards werde wie folgt bewertet:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Effizienzhaus 70</li> <li>- Effizienzhaus 55</li> <li>- Effizienzhaus 40</li> <li>- Passivhaus</li> <li>- Effizienzhaus-Plus</li> </ul> </li> </ul>	<p>0 Punkte</p> <p>10 Punkte</p> <p>40 Punkte</p> <p>140 Punkte</p> <p>140 Punkte</p> <p>170 Punkte</p>
<b>• Energetische Vorgaben Flurstück 6733-4</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindeststandard Passivhaus</li> <li>• Effizienzhaus-Plus</li> <li>• Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel Blauer Engel oder natureplus</li> <li>• Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB oder NaWoh)</li> </ul>	<p>null Punkte</p> <p>100 Punkte</p> <p>50 Punkte</p> <p>50 Punkte</p>

**Poßmoorweg**

<b>70 % Konzeptqualität</b>	<b>max. 700</b>
<b>Wohnungspolitische Vorgaben</b>	<b>140 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnungsmix ( mindestens 50 % der WE mit familienfreundlichen Grundrissen)</li> <li>• Einbeziehung einer Baugemeinschaft</li> <li>• Besondere Konzepte</li> </ul>	<p>bis zu 60 Punkte</p> <p>40 Punkte</p> <p>40 Punkte</p>
<b>Städtebauliche Vorgaben</b>	<b>420 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einhaltung planungs- und baurechtlicher Vorgaben</li> <li>• Städtebauliche Qualität</li> <li>• Architektonische und gestalterische Qualität</li> <li>• Qualität der Erschließung und Verkehrskonzept</li> <li>• Qualität der Freiraum- und Außenflächenplanung</li> </ul>	<p>80 Punkte</p> <p>80 Punkte</p> <p>120 Punkte</p> <p>40 Punkte</p> <p>100 Punkte</p>
<b>Energetische Vorgaben</b>	<b>140 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindeststandard ist der gesetzliche Standard</li> <li>• <b>Bessere Energiestandards werden wie folgt bewertet:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- KfW-Effizienzhaus 70</li> <li>- KfW-Effizienzhaus 55</li> <li>- IFB-Effizienzhaus 40</li> <li>- IFB-Passivhaus</li> <li>- IFB-Effizienzhaus Plus</li> </ul> </li> <li>- Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel Blauer Engel oder natureplus</li> <li>- Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB oder NaWoh)</li> </ul>	<p>null Punkte</p> <p>20 Punkte</p> <p>50 Punkte</p> <p>80 Punkte</p> <p>100 Punkte</p> <p>120 Punkte</p> <p>zehn Punkte</p> <p>zehn Punkte</p>

Studenten- und Seniorenwohnungen sind ausgeschlossen. Gebote, die derartige Wohnungen zum Inhalt haben, werden von der Bewertung ausgeschlossen.

**Langenhorner Chaussee**

<b>70 % Konzeptqualität</b>	<b>max. 700 Punkte</b>
<b>Wohnungspolitische Vorgaben</b>	<b>420 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Azubiwohnen <span style="float: right;">bis zu 360 Punkte</span></li> <li>• Öffentl. gef. Mietwohnungsbau (mind. 3 WA-Bindungen) <span style="float: right;">bis zu 90 Punkte</span></li> <li>• -Wohnungsmix <span style="float: right;">20 Punkte</span></li> <li>• Besondere Konzepte <span style="float: right;">bis zu 60 Punkte</span></li> <li>• Jede weitere WA-Bindungen (bis zu 3) <span style="float: right;">zehn Punkte</span></li> </ul>	
<b>Städtebauliche Vorgaben</b>	<b>140 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachterverfahren mit 3 Architekten <span style="float: right;">0 Punkte</span></li> <li>• Gutachterverfahren mit mehr als 3 Architekten <span style="float: right;">100 Punkte</span></li> <li>• Wettbewerb nach RPW mit 5 oder mehr Architekten <span style="float: right;">40 Punkte</span></li> </ul>	
<b>Energetische Vorgaben</b>	<b>140 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindeststandard ist der gesetzliche Standard <span style="float: right;">0 Punkte</span></li> <li>• . Bessere Energiestandards werden wie folgt bewertet:                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- KfW-Effizienzhaus 70 <span style="float: right;">20 Punkte</span></li> <li>- KfW -Effizienzhaus 55 <span style="float: right;">50 Punkte</span></li> <li>- IFB-Effizienzhaus 40 <span style="float: right;">80 Punkte</span></li> <li>- IFB-Passivhaus <span style="float: right;">100 Punkte</span></li> <li>- IFB-Effizienzhaus Plus <span style="float: right;">120 Punkte</span></li> </ul> </li> <li>- Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel Blauer Engel oder natureplus <span style="float: right;">zehn Punkte</span></li> <li>- Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB oder NaWoh) <span style="float: right;">zehn Punkte</span></li> </ul>	

**Drosselstraße**

<b>70 % Konzeptqualität</b>	<b>) Punkte</b>
<b>Wohnungspolitische Vorgaben</b>	<b>280 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Grundstück soll zu mindestens 30 % und maximal 50 % im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus errichtet werden. Ein höherer Anteil geförderter Mietwohnungen wird besser bewertet. Die Wohnungen müssen der Förderrichtlinie für öffentlich geförderten Mietwohnungsbau entsprechen. Der Anteil der Wohnungen, der im 1. Förderweg errichtet werden soll wird gegenüber dem 2. Förderweg besser bewertet. <b>Konzepte, die nicht 30 % der Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen vorsehen oder 50 % übersteigen, entfallen aus dem Wettbewerb.</b> <span style="float: right;">bis zu 100 Punkte</span></li> <li>• Von den geförderten Mietwohnungen sollen mindestens 10% mit WA- oder WA/BG Bindung vergeben werden. Wohnungen mit WA-Bindung werden besser bewertet. <span style="float: right;">50.. Punkte</span></li> <li>• Längere Bindungsfristen werden besser bewertet <span style="float: right;">50.. Punkte</span></li> <li>• Besondere Angebote/Wohnungsmix <span style="float: right;">80.. Punkte</span></li> </ul>	
<b>Städtebauliche Vorgaben</b>	<b>280 Punkte</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutachterverfahren mit 5 Teilnehmern Zwingend <span style="float: right;">200 Punkte</span></li> <li>• Städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb nach RPW mit 5 Teilnehmern <span style="float: right;">80 Punkte</span></li> <li>• Städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb nach RPW mit 7 Teilnehmern <span style="float: right;">80 Punkte</span></li> </ul>	

<b>Energetische Vorgaben</b>	<b>140 Punkte</b>
– Mindeststandard ist der gesetzliche Standard. Bessere Energiestandards werden wie folgt bewertet:	
– KfW-Effizienzhaus 70:	20 Punkte
– KfW-Effizienzhaus 55:	50 Punkte
– IFB-Effizienzhaus 40:	80 Punkte
– IFB Passivhaus:	100 Punkte
– IFB Effizienzhaus Plus	120 Punkte
– Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel Blauer Engel oder natureplus	10 Punkte
– Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB oder NaWoh*)	10 Punkte

### Oberaltenallee

<b>70 % Konzeptqualität</b>	<b>max. 700 Punkte</b>
<b>..... Wohnungspolitische Vorgaben (nur bei Vorhaben bezogenem Bebauungsplan!)</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Grundstück soll zu mindestens 30 % im Rahmen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus errichtet werden. Die Wohnungen müssen der Förderrichtlinie für öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus 1. und 2. Förderweg entsprechen. Der Anteil der Wohnungen, der im 1. Förderweg errichtet werden soll wird gegenüber dem 2. Förderweg besser bewertet. <b>Konzepte, die nicht 30 % der Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen vorsehen, entfallen aus dem Wettbewerb.</b></li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verhältnis 1. und 2. Förderweg</li> <li>• Längere Bindungsfrist</li> <li>• Wohnungen mit WA-Bindung</li> <li>• Fördermix</li> </ul>	100 Punkte 60 Punkte 60 Punkte 60 Punkte
<b>Städtebauliche Vorgaben</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Einhaltung des bestehenden Baurechts</b> und Umsetzung des Bebauungsplanes Uhlenhorst 13</li> <li>• <b>Bewertung aller Konzepte:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Hochbaulicher Wettbewerb mind. 5 Teilnehmer</li> <li>Hochbaulicher Wettbewerb mit bis zu 7 Teilnehmern</li> <li>Hochbaulicher Wettbewerb mit bis zu 10 Teilnehmern</li> </ul> </li> </ul>	280 Punkte  0 Punkte 200 Punkte 80 Punkte
<b>Energetische Vorgaben</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mindeststandard ist der gesetzliche Standard</li> <li>• Bessere Energiestandards werden wie folgt bewertet:</li> <li>- KfW-Effizienzhaus 70</li> <li>- KfW-Effizienzhaus 55</li> <li>- IFB-Effizienzhaus 40</li> <li>- IFB-Passivhaus</li> <li>- IFB-Effizienzhaus Plus</li> <li>- Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel Blauer Engel oder natureplus</li> <li>- Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB oder NaWoh)</li> </ul>	0 Punkte  20 Punkte 50 Punkte 80 Punkte 100 Punkte 120 Punkte  zehn Punkte zehn Punkte