

Baugebiet Krautgärten II in Ringschnait
Vergabekonzept und Vergabekriterien

Anlage

Kleine Mehrfamilienhäuser für Privatpersonen, Baugruppen und Bauträger		
Ziele und Parameter	- 2 - 3 Wohneinheiten - Zur Eigennutzung, zur Vermietung, zum Verkauf; auch Mischkonzepte - Jede geplante Wohneinheit muss nach Fertigstellung von einem eigenständigen Haushalt belegt sein, andernfalls Angabe im Konzept erforderlich (z.B. junge Familie belegt zunächst 2 von 3 Einheiten, nach Auszug der Kinder wird nur noch 1 Einheit belegt) - Private Baugemeinschaften und private Bauherren müssen einen professionellen Partner für ihr Projekt benennen (z.B. Architekt, Projektbetreuer, Sonstige) - Vor der Grundstücksveräußerung wird der Architektenentwurf mit dem Baudezernat abgestimmt; die Grundstücksveräußerung erfolgt erst nach Freigabe des Entwurfs - Eine Finanzierungsbestätigung über das gesamte Projekt inkl. Grundstück, Gebäude, Nebenkosten ist einzureichen (Grundlage ist die Kostenübersicht zum Projekt, mindestens jedoch 700.000 Euro)	
Vergabekriterien	Erzielbare Punkte	Punkte max.
1. Privatpersonen	0 - 600	600
1. Ortsbezug, soziale und finanzielle Gesichtspunkte	0 - 300	300
Ortsbezug zu Biberach und/oder Teillorten:		
Wohnhaft in Biberach/Teillorten außer Ringschnait: Hauptwohnsitz seit weniger als 5 Jahren 40 Punkte, seit 5 und mehr Jahren 45 Punkte Wohnhaft in Ringschnait: Hauptwohnsitz seit weniger als 5 Jahren 50 Punkte, seit 5 und mehr Jahren 60 Punkte Und/oder: Ehemaliger Hauptwohnsitz in Biberach/Teillorten außer Ringschnait: Wegzug innerhalb der letzten 5 Jahre, davor mind. 5 Jahre Hauptwohnsitz 15 Punkte Ehemaliger Hauptwohnsitz in Ringschnait: Wegzug innerhalb der letzten 5 Jahre, davor mind. 5 Jahre Hauptwohnsitz: 25 Punkte	0 - 60	
Arbeitsplatz in Biberach/Teillorten: Minijob 7 Punkte, Sozialversicherungspflichtige Tätige/Beamte/Freiberufler/Selbständige mit Firmensitz in Biberach oder Teillorten 40 Punkte	0 - 40	
Soziale Gesichtspunkte:		
a) Durch das Vorhaben wird an anderer Stelle in Ringschnait Wohnraum freigegeben und es erfolgt ein Verkauf oder Generationenwechsel auf passende Wohnungsgrößen (z.B. Senioren/ Eltern ziehen in Wohnung im Gebiet Krautgärten II, Familie mit Kindern übernimmt bestehendes Haus): 100 Punkte b) Es entsteht Wohnen für mehrere Generationen einer Familie (alle Wohnungen in Eigennutzung der Generationen): 2 Wohneinheiten: 70 Punkte; 3 Wohneinheiten: 100 Punkte c) Es entsteht Wohnraum für Großfamilien (Eigennutzung; Familien mit mindestens vier Kindern unter 18 Jahren), der Wohnraum wird so gestaltet, dass die Wohneinheiten sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt teilbar sind, wenn weniger Wohnraum benötigt wird: Später 2 Wohneinheiten möglich: 40 Punkte; später 3 Wohneinheiten möglich: 60 Punkte d) Bauherrengruppe: Zwei oder drei Bauherren/Bauherrenpaare schließen sich zusammen, um mehrere Eigentumswohnungen zur jeweiligen Eigennutzung zu errichten: Bei 2 Wohneinheiten 50 Punkte, bei 3 Wohneinheiten 70 Punkte	0 - 100	
e) Pflegegrad und Schwerbehinderung mit individuellem Raumbedarf: In eine Wohneinheit wird eine Person mit einem Pflegegrad von mind. Stufe 3 bzw. mit einer Schwerbehinderung, die einen individuellen Raumbedarf erforderlich macht, einziehen. Schwerbehinderungen ohne besonderen Raumbedarf werden nicht berücksichtigt. Schwerbehinderungen mit individuellem Raumbedarf liegen z.B. bei Menschen vor, die an den Rollstuhl gebunden oder blind sind (ärztliche Bescheinigung ist vorzulegen). Für anderweitigen größeren individuellen Raumbedarf aufgrund Schwerbehinderung ist eine amtsärztliche Bestätigung vorzulegen. - Pflegegrad 3 bzw. Schwerbehinderung mit individuellem Raumbedarf bis zu 80 %: 20 Punkte - Pflegegrad 4 oder 5 bzw. Schwerbehinderung mit individuellem Raumbedarf ab 80 %: 30 Punkte - Wenn mehr als eine Person einzieht, auf die jeweils einer oder mehrere der oben genannten Punkte zutreffen: 40 Punkte	0 - 40	
Finanzierung: Stimmigkeit/Plausibilität des Wirtschaftlichkeitskonzepts: Realistische und detaillierte Aufschlüsselung der zu erwartenden Kosten inkl. Nebenkosten vom Fachmann (z.B. Architekt, Baufirma): Bis zu 60 Punkte; Finanzierungsbestätigung in ausreichender Höhe ist Voraussetzung für die Gültigkeit der Bewerbung.	0 - 60	
2. Städtebauliche/architektonische Vorgaben	0 - 150	150
Qualität und Zutreffen des eingereichten Konzepts in Bezug auf Wohnungsmix, Wohnungsgrößen, Wohnqualität, Flexibilität (Beschreibung, Skizzen)	0 - 80	
Barrierefreiheit gemäß LBO und DIN 18040 Teil 2: Bei 2 geplanten Wohneinheiten: Auf 1 Stockwerk 10 Punkte, auf 2 Stockwerken 15 Punkte Bei 3 geplanten Wohneinheiten: Auf 1 Stockwerk 0 Punkte (da gesetzl. Vorschrift), bei 2 Stockwerken 15 Punkte, bei 3 Stockwerken 20 Punkte	0 - 20	
Rollstuhlgerechter Wohnraum gemäß LBO und DIN 18040 Teil 2: Bei 2 geplanten Wohneinheiten: 1 Wohneinheit 10 Punkte, 2 Wohneinheiten 15 Punkte Bei 3 geplanten Wohneinheiten: 1 Wohneinheit 0 Punkte (da gesetzl. Vorschrift), 2 Wohneinheiten 15 Punkte, 3 Wohneinheiten 20 Punkte	0 - 20	
Referenzobjekte des Bauträgers oder des Architekten/Projektbetreuers bei Privatpersonen	0 - 30	
3. Energetische/ökologische Vorgaben	0 - 150	150
Energiestandard des Gebäudes: EH-55-Standard 0 Punkte, EH-40-Standard 40 Punkte, EH-40-Standard mit QNG-Siegel 70 Punkte	0 - 70	
Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz:		
1) Gründach auf den Garagen/Carports: Je Stellplatzfläche 5 Punkte	0 - 15	
2) Fassadenbegrünung am Gebäude je nach Umfang 0 - 10 Punkte	0 - 10	
3) Vorbereitung für E-Mobilität: Je Lademöglichkeit 5 Punkte	0 - 15	
4) Versiegelung: Die Flächenversiegelung wird gering gehalten 5 - 10 Punkte; zusätzlich werden wasserdurchlässige Materialien für Stellplätze und Wege verwendet: 5 -	0 - 25	
5) Insektenfreundliche Freiflächengestaltung (mit Angabe der Maßnahmen, d.h. Insektenhotels, Pflanzlisten):	0 - 5	
6) Nutzung des Regenwassers, z.B. als Gießwasser oder für die Toilettenspülung	0 - 5	
7) Sonstige/ innovative Maßnahmen zum Klimaschutz	0 - 5	

	Erzielbare Punkte	Punkte max.
2. Bauträger, Baufirmen, Professionelle Anbieter (z. B. Kaptialleger mit Immobilienportfolio)	0 - 600	600
1. Wohnungspolitische Vorgaben	0 - 200	200
Bezahlbarer Wohnraum: Bei einem Konzept zur Vermietung: geplante Miethöhe auf Basis des aktuellen Mietspiegels; bei Schaffung von Eigentumswohnungen: Geplanter Verkaufspreis je m ² Wohnfläche und je Garage bzw. Stellplatz. Je höher die geplante Miethöhe bzw. Erwerbskosten für den Endnutzer, desto weniger Punkte werden erzielt.	0 - 60	
Erfahrungen mit dem Bewerber	0 - 30	
Stimmigkeit und Qualität des individuellen Nutzungskonzepts (aus wohnungspolitischer Sicht sinnvolles Konzept, passend zur baulichen Ausnutzbarkeit und dem Bedarf vor Ort; inhaltlich stimmiges Konzept)	0 - 50	
Stimmigkeit/Plausibilität des Wirtschaftlichkeitskonzepts (Realistische, vollständige Kostenaufstellung des gesamten Projekts, gesicherte Finanzierung), Finanzierungsbestätigung in voller Höhe ist Voraussetzung für die Teilnahme am Bewerbungsverfahren	0 - 60	
2. Städtebauliche/architektonische Vorgaben	0 - 200	200
Qualität und Zutreffen des eingereichten Konzepts in Bezug auf Wohnungsmix, Wohnungsgrößen, Wohnqualität, Flexibilität (Beschreibung, Skizzen)	0 - 100	
Barrierefreiheit gemäß LBO und DIN 18040 Teil 2: Bei 2 geplanten Wohneinheiten: Auf 1 Stockwerk 10 Punkte, auf 2 Stockwerken 20 Punkte Bei 3 geplanten Wohneinheiten: Auf 1 Stockwerk 0 Punkte (da gesetzl. Vorschrift), bei 2 Stockwerken 20 Punkte, bei 3 Stockwerken 30 Punkte	0 - 30	
Rollstuhlgerechter Wohnraum gemäß LBO und DIN 18040 Teil 2: Bei 2 geplanten Wohneinheiten: 1 Wohneinheit 10 Punkte, 2 Wohneinheiten 20 Punkte Bei 3 geplanten Wohneinheiten: 1 Wohneinheit 0 Punkte (da gesetzl. Vorschrift), 2 Wohneinheiten 20 Punkte, 3 Wohneinheiten 30 Punkte	0 - 30	
Referenzobjekte	0 - 40	
3. Energetische/ökologische Vorgaben	0 - 200	200
Energiestandard des Gebäudes: EH-55-Standard 0 Punkte, EH-40-Standard 50 Punkte, EH-40-Standard mit QNG-Siegel 100 Punkte	0 - 100	
Weitere Maßnahmen zum Klimaschutz: 1) Gründach auf den Garagen/Carports: Je Stellplatzfläche 5 Punkte 2) Fassadenbegrünung am Gebäude je nach Umfang 0 - 10 Punkte 3) Vorbereitung für E-Mobilität: Je Lademöglichkeit 5 Punkte 4) Versiegelung: Die Flächenversiegelung wird gering gehalten 5 - 10 Punkte; zusätzlich werden wasserdurchlässige Materialien für Stellplätze und Wege verwendet: 5 - 15 Punkte; die Bepunktung ist abhängig von Qualität und Umfang. 5) Insektenfreundliche Freiflächengestaltung (mit Angabe der Maßnahmen, d.h. Insektenhotels, Pflanzlisten): 6) Nutzung des Regenwassers, z.B. als Gießwasser oder für die Toilettenspülung 7) Sonstige/ innovative Maßnahmen zum Klimaschutz	0 - 15 0 - 10 0 - 15 0 - 25 0 - 5 0 - 5 0 - 25	