

## **Anlage 4 der Beschlussvorlage BV 2018 0677/1:**

### **Vorschlag für die Aufstellung von Bewertungskriterien**

Die vier eingereichten Angebote für eine Bebauung des Areals „Heidenelke“ sollen anhand von Bewertungs- oder Ausschlusskriterien transparent verglichen und nachvollziehbar bewertet werden.

Hierzu dienen die nachfolgenden Ausführungen.

Im Sinne der im Rahmen der Sitzung des Ausschusses für Umwelt, Stadtentwicklung und Bau am 30.10.2018 erfolgten Vorstellung der Konzepte und der anschließenden Diskussion haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Das für Angebot 1 bestehende Alternativkonzept mit reduzierter Gebäudehöhe des straßenseitigen Gebäuderiegels ist nicht Gegenstand der nachfolgenden Ausführungen. Anlage „2.1 alternativ“ der Bezugsvorlage entfällt somit. Hintergrund dieser Entscheidung ist der Wunsch, pro Bewerber möglichst nur ein Konzept zu prüfen, und nicht zwei. Die Ursprungsvariante des Angebots 1 ist besser geeignet, eine eindeutige Entscheidung herbeizuführen als die Alternativvariante.
- Für Angebot 3 wird die seitens des Bewerbers vorgenommene Wohnflächenberechnung zugrunde gelegt, nicht die Nachberechnung der Verwaltung. Hintergrund dieser Entscheidung ist die Tatsache, dass es der Verwaltung immer noch nicht gelungen ist, eine Klärung der Frage einer freiwilligen Nicht-Anrechnung von innerhalb der Wohnungen gelegenen Abstellräumen herbeizuführen. Dieser Umstand soll nicht zu Lasten des Bewerbers gehen.
- Gemäß Angaben des Bewerbers von Angebot 4 sind in den beiden für die Errichtung geförderter Wohnungen vorgesehenen Gebäuden die Maximalgrößen für Einpersonenhaushalte eingehalten. Die Vorgaben der Stadt in dieser Hinsicht sind somit als erfüllt anzusehen. Die Darstellungen werden entsprechend geändert.
- Aufgrund der beiden o.g. Änderungen ergibt sich auch eine Änderung der Einschätzung der Sozialabteilung hinsichtlich der Bedarfsgerechtigkeit zu den Angeboten 3 und 4 (siehe Anlage 5, Fußnote 9). Die Bedarfe wurden abgeleitet aus der aktuellen Liste der registrierten Wohnungssuchenden.

#### Wichtige Anmerkung:

Aufgrund bislang geäußerter entsprechender Rückfragen erfolgt in diesem Zusammenhang an dieser Stelle eine Klarstellung in Bezug auf das Thema „Belegrechte“: Die Stadt Burgdorf wird keine Belegrechte für die Wohnungen erhalten. Möglicherweise kann der Stadt zumindest ein Vorschlagsrecht eingeräumt werden.

Anlage 4 nimmt noch keine Bewertung vor, es werden lediglich Vorschläge gemacht, welche Kriterien für eine Bewertung herangezogen werden sollen.

## **Herleitung des Vorschlags für Bewertungskriterien:**

Es sollten nur Kriterien zur Anwendung kommen, die bereits im Ausschreibungstext (Anlage 1 der Bezugsvorlage BV 2018 0677) benannt worden waren.

### **1. Verbindliche Vorgaben:**

Hierfür bieten sich zunächst die in Kapitel 5 des Ausschreibungstextes benannten verbindlichen Entwicklungsziele der Stadt Burgdorf an. Diese sind zusammengefasst:

- **Nur Mietwohnungen** (es sollen nur Mietwohnungen errichtet werden)
- **Mindestanzahl geförderter Wohnungen** (es sind mindestens 16 geförderte Wohnungen zu errichten)
- **Wohnungsgrößenplit** (Es sind mindestens 3 x 1-2-Zimmerwohnungen bis 50 qm, mindestens 6x 3-Zimmerwohnungen 70 -75 qm und mindestens 3 x 4-Zimmerwohnungen 75 – 85 qm zu errichten).

Jedes der vier abgegebenen Angebote wäre darauf hin zu überprüfen, ob diese verbindlichen Vorgaben eingehalten oder zumindest weitgehend eingehalten sind oder nicht.

Die Verwaltung schlägt vor, diese drei vorgeschlagenen Kriterien als Ausschlusskriterien zu behandeln, und nicht als Bewertungskriterien. Die Frage einer Gewichtung entfielen dann. Demzufolge würden nur Angebote weiter bewertet, die diese Kriterien zumindest weitgehend erfüllen. Ausgeschlossen wären Angebote, die mindestens eines dieser Kriterien nicht erfüllen.

### **2. Städtische Ziele:**

In Kapitel 9 des Ausschreibungstextes sind zusätzliche Ziele der Stadt benannt, die möglichst bei der Realisierung der eingereichten Konzepte erreicht werden sollen. Diese sind:

- **Möglichst viele Wohnungen** (Das vorgesehene Wohnungsangebot sollte möglichst viele Wohnungen über das geforderte Mindestmaß hinaus ermöglichen)
- **Städtebauliches Konzept** (bzw. städtebauliche Qualität: hiermit ist die Frage gemeint, ob und inwieweit das eingereichte Konzept auf die nähere Umgebung eingeht bzw. einerseits die vorhandene Siedlungsstruktur und andererseits den angrenzenden Landschaftsraum angemessen berücksichtigt)

Der Stadt Burgdorf ist bewusst, dass diese beiden Ziele im Gegensatz zueinanderstehen können. Bei der Ausarbeitung entsprechender Konzepte wird es daher darauf ankommen, entweder einen Kompromiss zwischen beiden Zielen zu finden oder eine konsequente Schwerpunktsetzung zu betreiben.

- **Freiraumplanung / Gestaltung** (Freiflächenplanung und -zuordnung sowie Gebäudegestaltung sollen von möglichst hoher Qualität sein)
- **Wohnungsflexibilität** (möglichst viele Wohnungen sollten von einer größeren Personenzahl bewohnt werden können als vorgesehen; ausführlicher siehe Anlage 1 der Bezugsvorlage BV 2018 0677 auf Seite 5; s.a. unten „**Exkurs**“).

Die Verwaltung schlägt vor, diese vier Kriterien als Bewertungskriterien zu verwenden. Weiterhin schlägt die Verwaltung vor, innerhalb dieser vier Kriterien jeweils eine Rangfolge zu bilden, also zu entscheiden, welches der eingereichten Konzepte in der jeweiligen Kategorie das beste, das zweitbeste etc. Konzept ist.

Es ist zu klären, ob diese Bewertungskriterien gleich zu gewichten sind.

### **3. Mögliche weitere Aspekte:**

Insbesondere wenn o.g. Bewertungsvorschlag zu keinem eindeutigen Favoriten führen würde, könnten weitere Aspekte für die Bewertung eine Rolle spielen. Sie sind aber zunächst nicht bewertungsrelevant.

**Sie sind nicht deswegen nicht bewertungsrelevant, weil sie nicht wichtig wären, sondern weil sie im Exposé nicht ausdrücklich benannt waren.**

Folgende Aspekte könnten zum Tragen kommen:

- Einschätzung Sozialabteilung (die Einschätzung der Sozialabteilung könnte einen Anhaltspunkt für eine Bewertung liefern. Zu beachten ist die geänderte Einschätzung aufgrund der Änderungen in Angebot 3 und 4 (siehe erste Seite dieser Anlage bzw. Anlage 5))
- Wohnungsqualität / Belichtung
- Interessen der Anwohner

Auf den Seiten 6 und 7 erfolgt auf dieser Basis eine übersichtliche tabellarische Gesamtdarstellung der Bewertungskriterien.

## Exkurs: Vorschlag für die Bewertung einer flexiblen Nutzbarkeit (Nr. 9 Exposé)

Ziel ist die Schaffung möglichst vielfältig nutzbarer Wohnungen, deren Wohnfläche im Verhältnis zur Anzahl der bewohnenden Personen eher gering ist, also die zulässige Wohnfläche gemäß Förderbestimmungen nicht voll ausschöpft, um entweder die absolute Miete möglichst gering zu halten oder um bei der Personenanzahl flexibler zu sein:

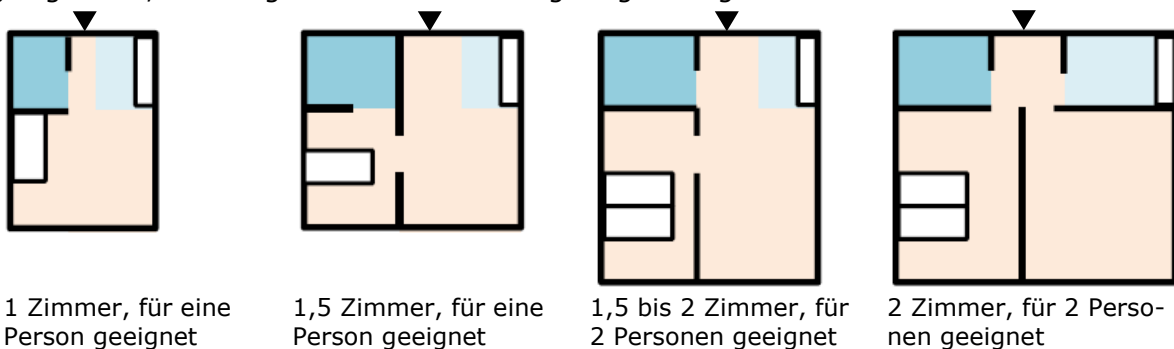
*Eine 50-qm-Wohnung (= Grenze für 1-Personen-Haushalte gemäß Wohnraumförderbestimmungen) sollte so beschaffen sein, dass sie auch von 2 Personen (zumindest temporär) genutzt werden kann.*

*Oder: Eine reine 1-Personen-Wohnung sollte entsprechend kleiner konzipiert sein (z.B. als 1,5-Zi.-Whg.)*

*Oder: Eine 75-qm-Wohnung (= Grenze für 3-Personen-Haushalte) sollte so beschaffen sein, dass sie auch von 4 Personen (zumindest temporär) genutzt werden kann.*

Untenstehende Grafik überträgt diese Beispiele auf die bereits in den Anlagen 2.1 bis 2.4 der Bezugsvorlage verwendete Grafik zum Wohnungssplit und zeigt einen Weg auf, eine mögliche Flexibilität hinsichtlich der geförderten 1 – 2 – Zimmerwohnungen zu visualisieren. Eine Visualisierung für geförderte größere Wohnungen erfolgt nur andeutungsweise, da hier Angebote und Grundrissgestaltung der 4 Bewerber sehr ähnlich sind.

Für die Beurteilung, welcher 1 oder 2 Zimmer-Wohnungstyp für welche Personenanzahl geeignet ist, wird folgende Unterscheidung vorgeschlagen:



Die gelben Kreise heben diejenigen Felder hervor, auf die die oben beispielhaft genannten Ziele zutreffen.

Es wird vorgeschlagen, anhand dieser Visualisierung die Anzahl der im obigen Sinne flexibel nutzbaren Wohnungen bei jedem der eingegangenen Angebote zu bestimmen.

Eingereichtes Konzept (IST):		Zimmer:	1	1,5 - 2	1,5 - 2	2	3
Fördergrenzen (SOLL):		für Personen:	1	1	1 - 2	2	3
Personen:	Größe (qm):	33..					
	35		●				
	38..			●			
	40				●		
	43..					●	
	45						●
	48..						
	50						
	53..						
	55						
1 Person	58..						
	60						
	63..						
	65						
	68..						
2 Personen	70						
	73..						
	75						
	78..						
	80						
3 Personen	83..						
	85						
	88..						
	90						
	93..						
4 Personen	95						
	98..						
	100						
	102						

Anzahl geförderter Wohnungen, die regelmäßig nur von 1 Person genutzt werden können, dafür aber verhältnismäßig klein sind.

Anzahl der geförderten Wohnungen bis 50qm, die regelmäßig von 2 Personen genutzt werden können.




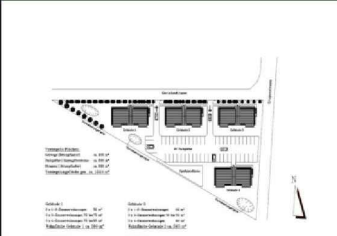
(Ggf. analoge Anwendung auf 3- u. 4-Zimmer-Whg.)

Übertragen auf die Darstellungen der Anlagen 2.1 bis 2.4 aus der Bezugsvorlage ergibt sich folgendes Bild:

<p>Flexible Whg. in <b>Angebot 1</b> (Anlage 2.1): Absolut: <b>16 Wohnungen</b></p> <p>(unter Einbeziehung geförderte 3-4-Zi-Whg.: Absolut: <b>32</b> Wohnungen Relativ im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen ((16+4+12) / 64): <b>50%</b> der Wohnungen wären gefördert und entsprächen gleichzeitig dem Vorschlag der flexiblen Nutzbarkeit.)</p>	
<p>Flexible Whg. in <b>Angebot 2</b> (Anlage 2.2) Absolut: <b>14 Wohnungen</b></p> <p>(unter Einbeziehung geförderte 3-4-Zi-Whg.: Absolut: <b>23</b> Wohnungen Relativ im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen ((14+6+3) / 40): <b>58%</b> der Wohnungen wären gefördert und entsprächen gleichzeitig dem Vorschlag der flexiblen Nutzbarkeit.)</p>	
<p>Flexible Whg. in <b>Angebot 3</b> (Anlage 2.3) Ohne Anrechnung Abstellräume: Absolut: <b>3 Wohnungen</b></p> <p>(unter Einbeziehung geförderte 3-4-Zi-Whg.: Absolut: <b>15</b> Wohnungen Relativ im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen ((3+6+6) / 36): <b>42%</b> der Wohnungen wären gefördert und entsprächen gleichzeitig dem Vorschlag der flexiblen Nutzbarkeit.)</p>	
<p>Flexible Whg. in <b>Angebot 4</b> (Anlage 2.4) Absolut: <b>4 Wohnungen</b></p> <p>(unter Einbeziehung geförderte 3-4-Zi-Whg.: Absolut: <b>16</b> Wohnungen Relativ im Verhältnis zur Gesamtzahl der Wohnungen ((4+6+6) / 32): <b>50%</b> der Wohnungen wären gefördert und entsprächen gleichzeitig dem Vorschlag der flexiblen Nutzbarkeit.)</p>	

**Tabellarische Gesamtdarstellung der Bewertungskriterien (Beschlussvorschlag 1):**

Es ergäbe sich folgende Bewertungsmatrix:

	Kriterium...	...beim jeweiligen Angebot		Angebot 1	Angebot 2	Angebot 3	Angebot 4
<b>Verbindliche Vorgaben</b>	Nur Mietwohnungen	erfüllt: ja / weitgehend / nein?	Ausschlusskriterium				
	Mindestzahl geförderter Wohnungen	erfüllt: ja / weitgehend / nein?					
	Wohnungssplit	erfüllt: ja / weitgehend / nein?					
<b>Städtische Ziele</b>	Möglichst viele Wohnungen	Bewertung nach Anzahl	Rangfolge (beste, zweit- und ggf. drittbeste Bewertung)  gleiche Gewichtung				
	Städtebau	Bewertung nach Grad des Einfügens					
	Freiräume / Gestaltung	Bewertung nach Konzept					
	Wohnungsflexibilität	Bewertung nach Anzahl oder Verhältnis					
Mögliche weitere Aspekte *	Wohnungsqualität (Aufteilung / Belichtung)						
	* weitere Aspekte sind möglich, s. S. 3, Nr.3						
<b>SUMME :</b>							
							

Mithilfe dieser Bewertungsmatrix wird in Anlage 5 der Vorlage BV 2018 0677/1 ein Bewertungsvorschlag unterbreitet.