

Die Bewertungsmatrix

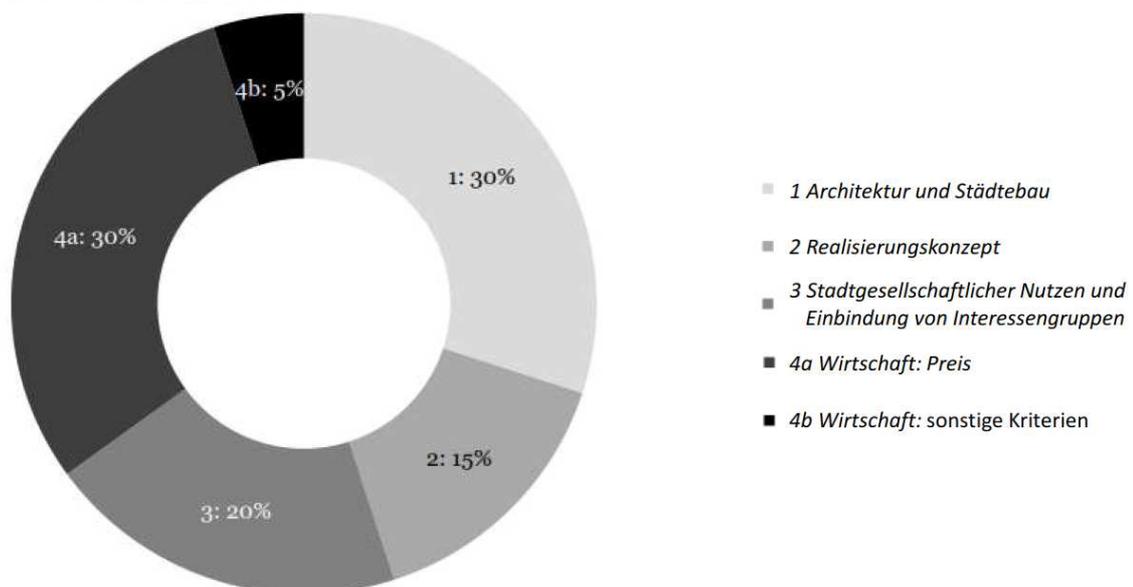
Sowohl das erste Angebot als auch alle weiteren Angebote werden unter Anwendung nachfolgender Wertungsmatrix beurteilt. Diese Vorgehensweise stellt sicher, dass die Konzepte der Bieter dem Zielbild des Rahmenplans und der 10 Grundsätze entsprechen.

Die dazu erstellte Wertungsmatrix besteht aus insgesamt vier Dimensionen („Kriterien“), wobei die Dimension Wirtschaft in die Unterkriterien Preis und sonstige Kriterien unterteilt ist.

Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung der zu entwickelnden Grundstücke soll die Auswahlentscheidung nicht allein anhand des besten Preises getroffen werden. Neben dem Preis wird die Qualität der architektonischen Entwürfe und der angebotenen Konzepte im Rahmen der Wertungskriterien angemessen berücksichtigt. Aus diesem Grunde wurden folgende Wertungskriterien gebildet: Architektur und Städtebau, Realisierungskonzept, stadtgemeinschaftlicher Nutzen (z. B. kleinteiliger Branchenmix) und Einbindung von Interessengruppen und Wirtschaft (Preis und sonstiges).

Die Dimensionen bzw. Wertungskriterien sowie deren Wichtung sind nachfolgend abgebildet:

Kriterien der Wertungsmatrix



Für jedes Kriterium werden anhand im Folgenden dargestellten Unterkriterien Punkte vergeben, wobei für jedes Unterkriterium maximal 10 Punkte erreicht werden können. Die für jedes Kriterium bzw. Unterkriterium erreichten Punkte werden anhand der jeweils angegebenen Gewichtung für die Ermittlung der Gesamtpunktzahl berücksichtigt.

In Bezug auf die Kriterien „Architektur und Städtebau“ (30%), „Realisierungskonzept“ (15%) und „stadtgemeinschaftlicher Nutzen und Einbindung von Interessengruppen“ (20%) erfolgt die Wertung anhand der nachfolgend beschriebenen Merkmale und des jeweiligen Erfüllungsgrades. Diese Merkmale sind jeweils zu Unterkategorien zusammengefasst. Für jede (Unter-)Kategorie können bis zu zehn Punkte vergeben werden.

Zehn Punkte werden vergeben, wenn das Konzept des Investors ein Merkmal herausragend erfüllt/einen vorbildlichen Lösungsansatz zeigt. Keine Punkte werden dagegen vergeben, wenn ein Erfüllungsgrad oder Lösungsansatz gänzlich fehlt. Im Übrigen werden Punkte in 1-Punkt-Schritten entsprechend des jeweiligen Erfüllungsgrades abgestuft wie folgt vergeben:

10	Herausragende/r und vorbildliche/r Darstellung bzw. Lösungsansatz (erschöpfend, schlüssig, nachvollziehbar, konkret, weiterführend, innovativ und maximal zielorientiert – herausragender Erfüllungsgrad)
7-9	Gute/r Darstellung bzw. Lösungsansatz (erschöpfend, schlüssig, nachvollziehbar, konkret und zielorientiert– hoher Erfüllungsgrad)
4-6	Befriedigende/r Darstellung bzw. Lösungsansatz, das heißt mit kleineren Mängeln oder Unvollständigkeiten / Fehlinterpretationen der Zielvorgaben (durchschnittlicher Erfüllungsgrad)
1-3	Mangelhafte/r Darstellung bzw. Lösungsansatz, das heißt mit größeren Mängeln oder Unvollständigkeiten / Fehlinterpretationen der Zielvorgaben (schlechter Erfüllungsgrad)
0	gänzlich fehlende/r Darstellung bzw. Lösungsansatz (kein Erfüllungsgrad)

1 Architektur und Städtebau (30%)

Ergebnis des architektonischen Qualifizierungsprozesses	30%	Image und Projektidee: <ul style="list-style-type: none"> • Stadtzeichen • Individualität des Vorhabens
		Städtebau <ul style="list-style-type: none"> • Hochpunkte: <ul style="list-style-type: none"> Vorzugsvariante $\hat{=}$ Maximalpunktzahl • Kubatur: Volumina, Höhengliederung, Staffelung)
		Architektonische Qualität: <ul style="list-style-type: none"> • Fassade: <ul style="list-style-type: none"> ○ Zonierung ○ Gliederung ○ Proportionen ○ Detailierung • Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
		Dachgestaltung: <ul style="list-style-type: none"> • Integration der Gebäudetechnik • Dachbegrünung • Terrassen-/Gartennutzung
		Interaktion mit dem öffentlichen Raum:

		<ul style="list-style-type: none"> • umlaufende, offene Fassade • Adressbildung
Mindestpunktzahl: Bieter müssen mindestens 50% der Punkte in diesem Kriterium erhalten.		

Es können maximal 10 Punkte erreicht werden. Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung und der sich daraus ergebenden hohen Anforderungen an die architektonische Gestaltung müssen die Angebote mindestens 50% bzw. 5 Punkte der maximal zu vergebenden Wertungspunkte (10 Punkte) in der Kategorie *Architektur und Städtebau* erreichen. Erreicht ein Angebot weniger als 5 Punkte in diesem Kriterium, behält sich die Vergabestelle vor das Angebot auszuschließen.

2 Realisierungskonzept (15%)

Umsetzung des Neubauprojekts	6%	Abschätzung Genehmigungsfähigkeit
		Zeitplan
		Grobkonzept Baustelleneinrichtung und -logistik
		Arbeitszeiten
Innovation und Zukunft	3%	Building Information Modeling (BIM)
		Smart Home, Smart City
		Umweltzertifizierung, Nachhaltigkeit
		Emissionskonzept
		Lebenszyklus
Tiefgaragenkonzept	6%	Schlüssigkeit in Abhängigkeit vom geplanten Konzept: <ul style="list-style-type: none"> • Größe • Kapazität • Verkehrsorganisation • Anbindungsmöglichkeit der neu entstehenden Tiefgaragen auf Nachbargrundstück

Die Wertung der Realisierungskonzepte erfolgt nach Maßgabe des Erfüllungsgrades (s.o.) der zu den einzelnen Unterkriterien festgelegten Bewertungszielen und zu der dort jeweils vorgesehenen Gewichtung.

3 Stadtgesellschaftlicher Nutzen und Einbindung von Interessengruppen (20%)

Unterschiedliche Wohnformen	7,5%	Ausgewogenes Verhältnis von Wohnungen verschiedener Größen und Preiskategorien

Branchenmix und Kleinteiligkeit	7,5%	Kleinteiliger Einzelhandel
		Gastronomie
		Bürofläche
		Hotelfläche
Kommunikationskonzept	5%	Öffentliche Termine
		Informationsbüro
		Einbindung weiterer Interessengruppen
		Bürgerbriefkasten
Bieter müssen mindestens 50% der Punkte in diesem Kriterium erhalten		
Die Typen Wohnen, Büro und Einzelhandel müssen vorhanden sein.		

Für die Wertung des stadtgemeinschaftlichen Nutzens und der Einbindung der Interessengruppen werden die entsprechenden Konzepte der Bieter nach Maßgabe des Erfüllungsgrades (s.o.) der jeweiligen Unterkriterien und Bewertungszielen und der dort jeweils vorgesehenen Gewichtung gewertet.

Es können maximal 10 Punkte erreicht werden. Aufgrund der gesamtstädtischen Bedeutung und der sich daraus ergebenden hohen Anforderungen an die zukünftige Nutzung des EichplatzAreal müssen die Angebote mindestens 50% bzw. 5 Punkte der maximal zu vergebenen Wertungspunkte (10 Punkte) im Wertungskriterium „stadtgemeinschaftlicher Nutzen und Einbindung von Interessengruppen“ erreichen. Erreicht ein Angebot weniger als 5 Punkte in diesem Kriterium, behält sich die Vergabestelle vor das Angebot auszuschließen.

Die Konzepte der Bieter müssen Flächen für Wohnen, Büro und Einzelhandel vorsehen. Sollte ein Konzept eines Bieters einen der drei Flächentypen nicht vorsehen, behält sich die Vergabestelle vor, diesen Bieter auszuschließen.

4 Wirtschaft (35%)

Preis	30%	
Sonstige Kriterien	5 %	
Investitionsstrategie	2%	Zeithorizont des Investments
Wirtschaftliche Realisierbarkeit	3%	positive, plausible und robuste Developer-Rechnung

Die Punkte, die ein Bieter für das Unterkriterium Preis erhält, werden nach folgender Formel ermittelt:

$$\text{Punkte des Bieters}_i \text{ im Unterkriterium Preis} = 30 * \frac{\sqrt[1,5]{\text{Kapitalwert}_i}}{\sqrt[1,5]{\text{Kapitalwert}_{\text{maximal}}}},$$

mit

$i = \text{Bieter 1, Bieter 2, Bieter 3, Bieter 4, Bieter 5, Bieter 6.}$

Der Bieter mit dem höchsten Kapitalwert erhält die volle Punktezahl im Unterkriterium Preis. Alle weiteren Bieter erhalten Punkte in degressiver Abhängigkeit ihres Kapitalwerts zum maximal gebotenen Kapitalwert.

Die Wertung der sonstigen Kriterien (Investitionsstrategie und wirtschaftliche Realisierbarkeit) erfolgt nach Maßgabe des Erfüllungsgrades (s.o.) der zu den einzelnen Unterkriterien festgelegten Bewertungsziele und zu der dort jeweils vorgesehenen Gewichtung.