

## Anlage 2      Rahmenkatalog für die Vergabekriterien, Stand 15.12.20

Entsprechend dem vom SUPA vorgegebenen Anforderungsprofil erarbeitet die Verwaltung die Bewertungskriterien für jede Vergabe auf der Basis der nachgenannten Punkte:

**Achtung: Nur die unbedingt notwendigen Kriterien sind zu erfassen**

### 1. Städtebauliche Bewertungskriterien      400 Punkte

Bei der Ausarbeitung des Anforderungsprofils wird zwischen den Grundbausteinen „mit Wettbewerb“ und „ohne Wettbewerb“ ausgewählt. In beiden Varianten können bis zu 300 Punkte erreicht werden.

Zusätzlich können in beiden Varianten 100 weitere Punkte für Angebote erzielt werden (z. B. Nutzungskonzept mit Mehrwert für das Quartier wie z.B. Infrastruktur zur Stärkung von Nachbarschaften, Teilhabe und Selbstorganisation oder gemeinschaftlich nutzbare Angebote, Kfz-armes, am Umweltverbund orientiertes Mobilitätskonzept, Beteiligungsverfahren etc.).

Im Verfahren mit Wettbewerb soll in der Regel ein Gutachterverfahren mit drei Gutachter\*innen als zwingend gesetzt werden. Besser bewertet werden Gutachterverfahren mit mehr Teilnehmer\*innen und/ oder die Durchführung eines Wettbewerbs nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW).

Im Verfahren ohne Wettbewerb können abhängig von der konkreten Grundstückssituation folgende Kriterien gewertet werden:

- Stadträumliche Qualität
  - Umgang mit Baustilen und Historie des Stadtteils
  - Beitrag zu Nutzungsmischung und kurzen Wegen
  - Lebendige Erdgeschosszonen
- Soziale Infrastruktur
- Architektonische Qualität
  - Kompakte Bebauung, Verzicht auf flächenintensive Bauformen
  - Kleinteilige, flexible Bebauung, die sich geänderten Nutzungsstrukturen anpassen kann
- Qualität der Erschließung und Mobilität
  - Begegnungsfördernd, flächensparend
- Qualität der Freiraumplanung
  - Großzügige, überwiegend gemeinschaftlich oder öffentlich nutzbare Freiräume
  - Multifunktional nutzbare Freiräume

### 2. Wohnungspolitische Bewertungskriterien      300 Punkte

Gemäß Leitlinien zur Schaffung von Wohnraum in Flensburg ist ein Anteil von 30 % öffentlich geförderter Wohnungen bei Bauvorhaben mit 10 und mehr Wohnungen im ersten Förderweg erforderlich. Hierfür gibt es keine Sonderpunkte.

Zusätzliche geförderte Wohnungen im ersten und/ oder zweiten Förderweg bis zu maximal 60% der zu errichtenden Wohnungen werden gefördert. Eine Bepunktung kann folgendermaßen aussehen z. B:

- Über 30 und bis 40% öffentlich geförderter WE
- Über 40 und bis 50% öffentlich geförderter WE
- Über 50 und bis 60% öffentlich geförderter WE

Entsprechendes gilt für Bindungsfristen, die über die gesetzlichen Standards hinausgehen, besonders preisgünstige Mietangebote oder Konzepte zur langfristigen Sicherung der angebotenen Nutzungen und Mieten.

Je nach Quartier gibt es unterschiedliche Vorgaben zum Wohnungsmix, abhängig von der Lage zu Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und Naherholungsangeboten. Aktuell besteht ein besonderer Bedarf an kleineren sowie größeren, familiengerechten und bezahlbaren Wohnungen. Die Bewertungskriterien werden jeweils nach den vorliegenden Merkmalen und Bedarfen in den betroffenen Stadtteilen determiniert.

Innovative Konzepte die zur Qualität und Struktur des Quartiers beitragen werden gefördert hierzu gehören:

- über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Anteile an barrierefreien Wohnungen;
- Wohnungen für besondere Zielgruppen, z. B. Projekte für Personengruppen mit Marktzugangsschwierigkeiten (wie Frauen aus Frauenhäusern, Migrant\*innen, Langzeitarbeitslose, Einkommensschwache etc.), Projekte mit Inklusions- oder Betreuungskonzepten, Wohnen für Studierende oder Auszubildende;
- innovative Wohnkonzepte wie Smartwohnen<sup>1</sup>
- gemeinschaftliche Wohnkonzepte wie Wohngemeinschaften, Clusterwohnen<sup>2</sup>, gemeinschaftlich genutzte Räume
- genossenschaftliche Konzepte, Kooperationen mit sozialen Trägern, Konzepte für Kommunikation und Gemeinschaft im Quartier
- Baugruppenprojekte;
- Flexible, an unterschiedliche Lebensphasen anpassbare Grundrisse; Konzepte für Umzüge im Quartier entsprechend der Lebensphasen

### 3. Energieeffizienz, Ressourcenschonung und Umweltschutz

#### 3.1. Energiestandard

- (für die Einhaltung der Mindestanforderung nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) gibt es keine Punkte)

---

<sup>1</sup> Für smartes Wohnen werden Wohnungen und Häuser mit intelligenten Technologien ausgestattet. Sie ermöglichen mehr Komfort und Sicherheit, das Schonen von Ressourcen und Klima und sie ermöglichen, länger selbstbestimmt in den eigenen vier Wänden zu leben.

<sup>2</sup> Die sogenannte Clusterwohnung ist eine Mischung zwischen einer WG und einer Kleinwohnung: Jeder Bewohner hat sein eigenes Zimmer, Küche und Aufenthaltsräume gehören allen. Anders als bei einer WG, verfügt jedes Zimmer jedoch über eigenes Bad und Kochnische.

- KfW-Effizienzhaus 55<sup>3</sup>
- KfW-Effizienzhaus 40<sup>4</sup>
- KfW-Effizienzhaus 40 Plus<sup>5</sup>

### 3.2. Ressourcenschonung und Umweltschutz

- Einsatz erneuerbarer Energien gemäß §34 - § 45 GEG (Abschnitt 4: Nutzung von erneuerbaren Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung bei einem zu errichtenden Gebäude) / Effiziente Fernwärmeanschlusskonzepte<sup>6</sup>
- Einsatz von Holz in der Konstruktion in tragenden Außenwänden, tragenden Innenwänden und Deckenkonstruktionen oder Leichtbauweisen
- Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel Blauer Engel<sup>7</sup> oder natureplus<sup>8</sup>
- Geringer Flächenverbrauch / Versiegelungsgrad und effektive Nutzung der Dachflächen<sup>9</sup>
- Nachhaltigkeitszertifizierung<sup>10</sup>
- Grünstrukturen zur Förderung der Biodiversität
- Maßnahmen zur Abmilderung der Folgen des Klimawandels (Starkregen, Hitze)

<sup>3</sup> Ein KfW-Effizienzhaus-55 benötigt 45 % weniger Primärenergie im Jahr als ein vergleichbarer Neubau.

<sup>4</sup> Ein KfW-Effizienzhaus-40 benötigt 60 % weniger Primärenergie im Jahr als ein vergleichbarer Neubau.

<sup>5</sup> Wie KfW-Effizienzhaus-40 jedoch erzeugt ein KfW-40-plus-Haus mehr Energie, als es für seinen eigenen Bedarf benötigt und kann diese überschüssige Energie für die Allgemeinheit zur Verfügung stellen.

<sup>6</sup> Effiziente Fernwärme: Abhängig von den lokalen Gegebenheiten und der Gebietsgröße sind effiziente Fernwärmeanschlusskonzepte in Abstimmung mit den Stadtwerken zu prüfen. Dazu gehören beispielsweise die Einrichtung von Niedertemperaturnetzen oder eine Versorgung aus dem bestehenden Rücklauf des Fernwärmenetzes. Die gebäudeseitige Infrastruktur muss dementsprechend angepasst werden.

<sup>7</sup> Der Blaue Engel ist seit über 40 Jahren das Umweltzeichen der Bundesregierung. Unabhängig und glaubwürdig setzt er anspruchsvolle Maßstäbe für umweltfreundliche Produkte und Dienstleistungen. Der Blaue Engel ist die Orientierung beim nachhaltigen Einkauf.

<sup>8</sup> Um Verbrauchern und Bauprofis in Europa eine klare Orientierung bei der Produkt-Wahl im Baubereich zu geben, hat der internationale Verein natureplus das gleichnamige Umweltzeichen entwickelt. Es bestätigt die Einhaltung hoher Qualitätsnormen auf allen für die Nachhaltigkeit relevanten Gebieten.

<sup>9</sup> Darüber hinaus wird im Quartier ein möglichst geringer Versiegelungsgrad unterstützt durch eine effektive Ausnutzung der Dachflächen angestrebt (Gründächer, Regenretention, Lebensmittelproduktion, PV-Anlagen, Gemeinschaftsflächen, auch als Kombination möglich).

<sup>10</sup> Das in Deutschland vermutlich bekannteste Siegel ist das der DGNB, der Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen. Das Profil „Neubau kleine Wohngebäude (NKW)“ bezieht sich dabei auf Gebäude mit weniger als 6 Wohneinheiten und stellt Komfort und Wohlbefinden der Nutzer in den Fokus. Geprüft werden wirtschaftliche, ökologische und städtebauliche Qualitäten, mit einem umfassenden, sehr komplexen Kriterienkatalog, aber eben auch Aspekte der Behaglichkeit, wie der thermische Komfort und die Qualität der Innenraumluft. Das DGNB-Gütesiegel wirft zudem ein besonderes Augenmerk auf die ökonomische Nachhaltigkeit eines Gebäudes, so dass die Kosten sowohl bei der Erstellung als auch im Betrieb der Immobile intensiv betrachtet werden. Um diese und auch alle anderen geplanten Nachhaltigkeitsaspekte nachvollziehbar zu dokumentieren, kann bereits in der Planungsphase ein DGNB-Vorzertifikat angelegt werden.