

Grundstücksvergabe Hubäckerring/ Max-Planck-Straße in Hockenheim

Michael Kuss, Christian Schwarzer | 28. September 2022 | Gemeinderat Hockenheim



PROJEKTSTADT

EINE MARKE DER UNTERNEHMENSGRUPPE
NASSAUISCHE HEIMSTÄTTE | WOHNSTADT

Ziel: Bezahlbarer Wohnraum in Hockenheim

Beschlusslage



WOHN
RAUM
OFFENSIVE BW

GR-Beschluss: Schaffung von kostengünstigen Mietwohnungen auf einer Teilfläche des Betriebshofs der Stadtwerke



Ziel: Bezahlbarer Wohnraum in Hockenheim

- Veräußerung als Konzeptvergabe
- Europaweite und öffentliche Ausschreibung
- Festlegung von Vergabekriterien und Gewichtung



Ziel: Bezahlbarer Wohnraum in Hockenheim



- Arbeitsgruppe aus Mitgliedern des Gemeinderats und der Verwaltung am 13.07.2022
- Empfehlung des Hauptausschuss vom 13.09.2022



Kriterien für die Zuschlagserteilung

Vom Zielsystem zur Bewertungsmatrix

Oberkriterien	Wohnungspolitische Ziele	Architektonische / gestalterische und funktionale Ziele	Ziele Ökologie / Klimaschutz	Kaufpreis
<p>Mögliche Unterkriterien:</p> <p>→ konkrete Bewertung</p> <p>→ ggf. Setzen von Mindestvorgaben</p>	<ul style="list-style-type: none">• Anteil preisgebundener geförderter Wohnungen (unter Beachtung Bindungsfrist)• Höhe der Mietvergünstigung• Anzahl städtische Benennungs- oder Besetzungsrechte• bedarfsgerechte Wohnungsgrößen	<ul style="list-style-type: none">• Städtebauliche Figur / Gebäudestellung• Äußeres Erscheinungsbild / Fassadenaufbau• Qualität Freiraum / Außenflächen• Organisation Stellplätze	<p>Zertifizierung DGNB, u.a.</p> <ul style="list-style-type: none">• Ökobilanz des Gebäudes• Baustoffe• Biodiversität• Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit• Nachhaltige Mobilitätsangebote	<p>Mindestkaufpreis:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bodenrichtwert



Gewichtung der Kriterien bei der Vergabe:

- Wohnungspolitische Ziele 40%
- Architektur, Gestaltung, Funktion 15%
- Ökologie und Klimaziele 10%
- Kaufpreis 35%

Wohnungspolitische Kriterien

- Anteil (Fläche) der mietreduzierten Wohnungen
- Höhe der Mietvergünstigung (gefördert wird eine Reduzierung der Kaltmiete von 20 bis 40% gegenüber der ortsüblichen Vergleichsmiete)
- Dauer der Mietvergünstigung (gefördert wird eine Bindungsdauer von 10 bis 40 Jahren)
- Benennungs- oder Besetzungsrecht geförderter Mietwohnungen (max. 30%)

Empfehlung:

→ Zielwerte: 100% mietreduzierte Wohnungsfläche, 40% Mietreduzierung, 40 Jahre Bindungsdauer

→ Mindestanforderung jeweils 50%

(50% mietreduzierte Wohnungsfläche, 20% Mietvergünstigung, 20 Jahre Bindungsdauer)



Architektonische / gestalterische und funktionale Ziele

Jeweils Bewertung der Qualität durch das Auswahlgremium

- Vorgaben des B-Plans eingehalten / Lage des Baukörpers an den Baugrenzen / in unteren beiden Stockwerken durchgängige, an Ecke geschlossene und akzentuierte Bebauung / Fassadengliederung, evtl. kleine Versorgungseinheit im Erdgeschoss (z.B. kleine Bäckereifiliale)
- Ausnutzung der Geschossigkeit
- Anzahl und Lage Stellplätze (Tiefgarage) / Ausstattung mit Elektrolademöglichkeit / Anzahl und Gestaltung Fahrradabstellanlagen (Mindestforderung gemäß gesetzlicher Vorgaben)
- Anteil unversiegelter Flächen am Gesamtgrundstück / Pflanzkonzept und Fassadenbegrünung / Organisation und Eingrünung der Nebenanlagen und Stellplätze

Empfehlung: Punktevergabe nach Qualität: hoch – durchschnittlich – niedrig
(Gegebenenfalls ist hier ein beratendes Fachgremium hinzuzuziehen)



Testentwurf



Ablauf des Vergabeverfahrens

Zweistufiges Verfahren mit Vorbereitungsphase

1. PROJEKTPHASE: VORBEREITUNG

Entscheidung: Vergabe anhand von Kriterien

Entscheidung: Bildung eines projektbegleitenden Arbeitskreises

Festlegung der Ziele und Auswahlkriterien



Ausarbeitung der Vergabeunterlagen
(Ausschreibung)

2022

Mai



13.09.



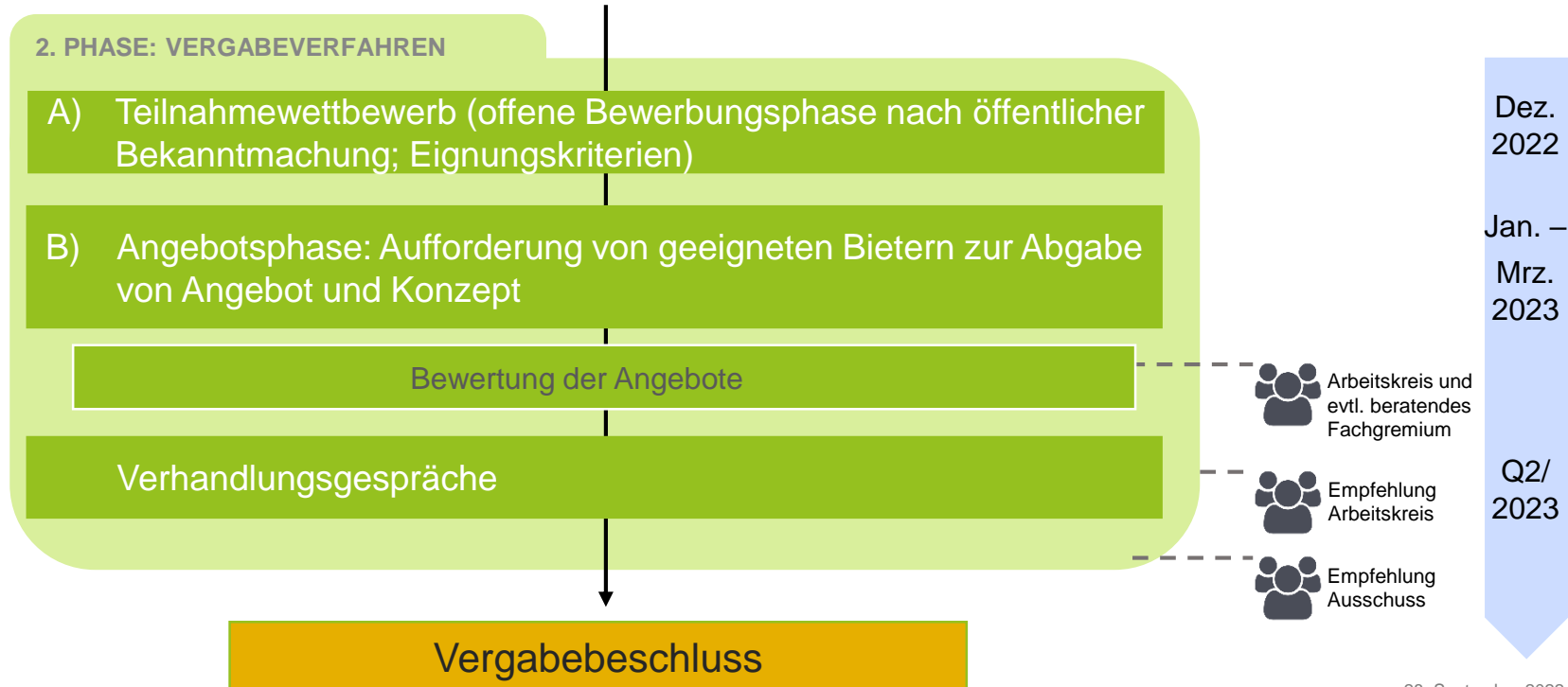
28.09.



Nov.



Ablauf des Vergabeverfahrens



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



Michael Kuss

Projektleiter Stadtentwicklung Süd

Tel. 069 678674-1646

Michael.Kuss@nh-projektstadt.de



Christian Schwarzer

Projektleiter Stadtentwicklung Süd

Tel. 069 678674-1179

Christian.Schwarzer@nh-projektstadt.de

