

Bewertungskriterien für die Auswahl von Baugemeinschaftsgruppen bei städtischen Grundstücken

Die Baugemeinschaft ist ein rechtlicher Zusammenschluss von Bauwilligen, die gemeinsam Wohnraum schaffen wollen. Die Mitglieder der Baugemeinschaft nutzen die errichteten oder erworbenen Wohnungen selbst. Sie errichten keine Wohnungen zur Vermietung oder zum Verkauf an Dritte. Die Vergabe eines für Baugemeinschaften disponierten Grundstücks soll nicht an Bauträger bzw. eine Bauträgergruppe erfolgen, deren Mitglieder die Wohnungen nicht zur Selbstnutzung errichten.

Städtebauliche und wohnungspolitische Festlegungen werden für die einzelnen angebotenen Grundstücke in der unter Federführung der Finanzbehörde – Immobilienmanagement stattfindenden Dispositionsrunde Wohnungsbau getroffen. Mitglieder in der Dispositionsrunde sind neben der Finanzbehörde, der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, vertreten durch die Agentur für Baugemeinschaften, Vertreter der Bezirksämter sowie der Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz.

Die Bewerbung und die Auswahl einer Baugemeinschaft erfolgt in mehreren Schritten. Nachdem ein Grundstück durch die Agentur für Baugemeinschaften angeboten wurde, können die Gruppen ihr Interesse bekunden. Die interessierten Gruppen erhalten dann in einem weiteren Schritt von der Agentur für Baugemeinschaften ergänzende grundstücksbezogene Informationen wie z.B. den Grundstückspreis und die ggf. erfolgten wohnungspolitischen Anforderungen (z.B. Anteil der Familienhaushalte). Die Gruppen werden nun aufgefordert, sich mit einem Konzept zu bewerben. Wenn sich mehrere Gruppen für ein Grundstück bewerben, wird ein Auswahlverfahren mit einem Auswahlgespräch durchgeführt, bei dem die nachfolgend dargestellten Kriterien bei der Bewertung der Bewerbungen zugrunde gelegt werden.

1. Gruppenbezogene Kriterien	Beurteilungsstufen						
		1	2	3	4	5	
Erfüllt die Bewerbergruppe die an eine Baugemeinschaft gestellten Anforderungen hinsichtlich Zusammenarbeit, Stabilität und Gruppenidentität?	5 = erfüllt sehr gut/ überzeugend 1 = erfüllt unzureichend						
Wirtschaftlich tragfähiges Finanzierungskonzept <ul style="list-style-type: none"> • Hat die Baugemeinschaft ein überzeugendes Finanzierungskonzept? • Wie sind die Wirtschaftlichkeit und die Umsetzbarkeit des Finanzierungskonzepts zu bewerten? 	5 = gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend						
<ul style="list-style-type: none"> • Ist der Eigenkapitalnachweis von der Gruppe erbracht worden? 	Ja/nein						
Soziales Konzept Werden z.B. Einrichtungen mit sozialer Ausrichtung in das Bauvorhaben integriert? (z.B. Wohngemeinschaften von Menschen mit Behinderungen, „Demenz-WGs“)	Ja/nein						
Stabilität der Gruppe <ul style="list-style-type: none"> • Ist die Gruppe hinreichend stabil, um das Projekt erfolgreich realisieren zu können? • Sind bei den Gruppenmitgliedern die für die Realisierung des Projekts notwendigen Grundkenntnisse und das Sachwissen vorhanden? • Wirkt die Gruppe ausreichend belastbar, mit diesem anspruchsvollen Projekt umzugehen? • Zeigen die Gruppenmitglieder das notwendige Engagement, um das Projekt erfolgreich realisieren zu können? • Haben die Gruppenmitglieder bereits Erfahrungen mit ähnlichen Projekten? 	5 = gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend						

<ul style="list-style-type: none"> • Vermitteln die Gruppenmitglieder, dass sie teamfähig sind und die Rollenverteilung innerhalb der Gruppe geeignet ist, um das Projekt erfolgreich zu realisieren? • Wie lange existiert die Baugemeinschaftsgruppe bereits? Wie lange ist sie bereits als Interessentin für ein städtisches Grundstück in der Warteliste der Agentur für Baugemeinschaften? • Wie intensiv hat sich die Baugemeinschaftsgruppe mit dem Thema „Bauen in einer Baugemeinschaft“ beschäftigt? 							
<p>Wie vollständig ist die Gruppe? Erreicht die Zahl der Haushalte zum Zeitpunkt der Auswahlgespräche rd. 70 % der Zahl der geplanten Wohneinheiten?</p>	Ja/nein						
<p>Summe 1 (Anteil an der Endbewertung 60 %)</p>							

2. Objektbezogene Kriterien	Beurteilungsstufen						
		1	2	3	4	5	
<p>Wie ist die Originalität des Konzepts zu bewerten? (Innovative, kreative Ideen)</p>	5 = gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend						
		1	2	3	4	5	
<p>Wie werden das energetische und das ökologische Konzept bewertet?</p>	5 = gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend						
<p>Wie wird die architektonische Qualität des Entwurfes bewertet?</p> <p>Nur wenn sich im Rahmen des Auswahlverfahrens ergibt, dass für eine bereits eingegrenzte Gruppenauswahl noch weitere Vertiefungen notwendig sind und deshalb ein zweistufiges Verfahren durchgeführt werden muss. In der zweiten Stufe, nach der Eingrenzung auf ca. 2 - 3 Bewerbergruppen, kann von diesen Gruppen ein erster Entwurf gefordert werden.</p>	5 = gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend						

Bei denkmalwürdigen/denkmalgeschützten Bestandsobjekten: Berücksichtigt das Konzept die Anforderungen des Denkmalschutzes?	5 = gut/ überzeugend 1 = kritisch/ unzureichend								
Bei Bestandsobjekten: Hat der Architekt, der beauftragt werden soll, Erfahrungen in der Altbausanierung?	5 = umfangreiche Erfahrung 1 = keine Erfahrung								
Summe 2 (Anteil an der Endbewertung 40 %)									

Übertrag Summe 1		→ 60/max. Punktzahl x Summe 1 =	
Übertrag Summe 2		→ 40/max. Punktzahl x Summe 2 =	
Gesamtpunktzahl			

3. Ergänzende Auswahlkriterien	Ergebnisse dienen zur	
---------------------------------------	-----------------------	--

Welche Mischung von Wohnungstypen bzw. –größen ist geplant?	Zahl der Wohnungen für		
	1-Personen-Haushalte		
	2-Personen-Haushalte		
	3-Personen-Haushalte		
	4-Personen-Haushalte		
	5 und größer-Personen-Haushalte		
Wie viele Wohneinheiten sollen errichtet werden bzw. wie viele Haushalte/ Familien gehören zu der Baugemeinschaftsgruppe?	Zahl der Haushalte/ Familien		
Wurden Vorgespräche mit einem Baubetreuer geführt bzw. gibt es schon Vereinbarungen mit einem Baubetreuer, der bei einer erfolgreichen Bewerbung beauftragt werden soll?	Ja/ nein		

Ist bereits entschieden, welcher Architekt bei einer erfolgreichen Bewerbung beauftragt werden soll?	Ja/nein		
Sind die Gruppenmitglieder im Stadtteil integriert und engagiert? (Wohnen oder arbeiten Mitglieder der Gruppe bereits im Stadtteil? Seit wann? Welche persönlichen Bezüge haben sie zum Stadtteil? Sind sie hier z.B. sozial oder in Vereinen engagiert?)	Ja/nein		
Wieviele Kinder werden voraussichtlich in der Baugemeinschaft leben? (hierbei ist zu berücksichtigen, ob der Standort kindergeeignet ist)	Zahl der Kinder		
Werden Schwerbehinderte zu den Haushalten der Bewerber gehören?	Ja/ nein		
Haben die Baugemeinschaft oder Mitglieder der Baugemeinschaft bereits (erfolglos) an einem Auswahlverfahren für ein städtisches Grundstück teilgenommen?	Ja/ nein		