

# Übersicht



Der Bürgermeister  
Hilden, den 08.12.2020  
AZ.: IV/61.3 230-20-1 - 1193 Bp

WP 20-25 SV 61/013

## Beschlussvorlage

### Investorenauswahlverfahren Theodor Heuss-Schule: Gesamtbewertung der Angebote des Investorenauswahlverfahrens

Für eigene Aufzeichnungen: Abstimmungsergebnis			
	JA	NEIN	ENTH.
CDU			
SPD			
Grüne			
FDP			
AfD			
BA			
Allianz			
Linke			

öffentlich

Finanzielle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

Personelle Auswirkungen

ja

nein

noch nicht zu übersehen

## Beratungsfolge:

Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss	28.01.2021	Vorberatung
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	17.02.2021	Vorberatung
Rat der Stadt Hilden	10.03.2021	Entscheidung

Anlage 1: Bewertungsmatrix

Anlage 2: Bewertung der Angebote (ohne Kaufpreis)

Anlage 3: Entwurf 01 - Tabelle Bau- und Nutzungskonzept

Anlage 4: Entwurf 02 - Tabelle Bau- und Nutzungskonzept

Anlage 5: Entwurf 03 - Tabelle Bau- und Nutzungskonzept

Anlage 6: Entwurf 04 - Tabelle Bau- und Nutzungskonzept

Anlage 7: Entwurf 05 - Tabelle Bau- und Nutzungskonzept

Anlage 8: Auszug aus der Niederschrift des StEAs vom 18.11.2020

Anlage 9: Auszug aus der Niederschrift des UKS vom 03.12.2020

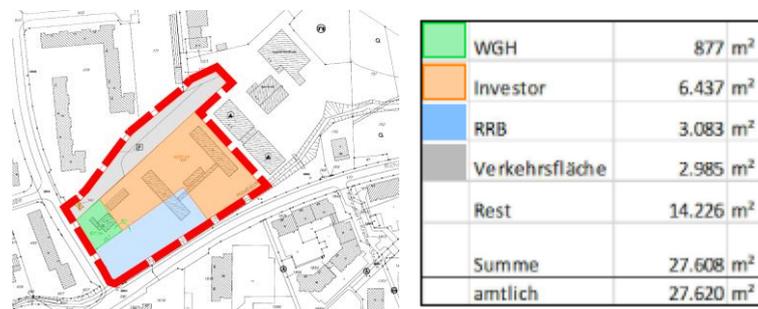
**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Hilden nimmt nach Vorberatung im Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss und im Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen mit Ausnahme der Kaufpreisangebote die Bewertung der eingegangenen Angebote des Investorenauswahlverfahrens für das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule zu Kenntnis.

**Erläuterungen und Begründungen:**

Im Investorenauswahlverfahren für das Gelände der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule erfolgt die Vergabe in Form eines Bestgebotsverfahrens nach einem Kriterienkatalog, der das Konzept mit 80% und den Kaufpreis mit 20% gewichtet. Im Bestgebotsverfahren wurde zusätzlich ein Mindestgebot festgelegt.

Bieter und Bietergemeinschaften mussten ein ausführliches Bau- und Nutzungskonzept vorlegen. Fünf Bieter bzw. Bietergemeinschaften haben Angebote eingereicht, die jeweils die erforderlichen Mindestbedingungen für die Teilnahme erfüllen und daher im weiteren Vergabeverfahren berücksichtigt werden.



Insgesamt sind im Rahmen der Konzeptausschreibung maximal 100 Punkte zu erreichen. Die eingereichten Angebote wurden bereits in Bezug auf die architektonisch-gestalterischen Aspekte am 18.11.2020 durch den Stadtentwicklungsausschuss sowie in Bezug auf die Qualitäten im Bereich Umwelt- und Klimaschutz am 03.12.2020 durch den Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz bewertet. Die durch die Fachausschüsse vergebenen Punkte fließen in die Gesamtbewertung ein (siehe Gesamtbewertung unter 4).

Der Wirtschafts- und Wohnungsbauförderungsausschuss sowie der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen beraten nun ergänzend über die Gesamtbewertung. Die Beratung über die Vergabe erfolgt in nicht-öffentlicher Sitzung.

**Gliederung der Sitzungsvorlage:**

1. Aufgabenstellung im Investorenauswahlverfahren
2. Kriterien zur Punktevergabe
3. Bewertung der Angebote in Bezug auf die Wohnungsmischung
4. vorläufige Gesamtbewertung
5. Weiteres Verfahren

**1. Aufgabenstellung im Investorenauswahlverfahren**

Die von den Investoren vorzulegenden Bewerbungsunterlagen mussten ein ausführliches Konzept vorlegen. Dieses musste in Bezug auf die den wohnungspolitischen Zielen betreffende Kriterien Aussagen zum jeweiligen Anteil an der Wohnungsmischung enthalten:

- a) Anteil an öffentlich gefördertem Wohnungsbau
- b) Anteil an preisgedämpften Wohnungen
- c) Anteil an familienfreundlichen Grundrissen
- d) Anteil an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau
- e) Anteil an genossenschaftlichem Wohnungsbau

Ein Mindestanteil von 30 % an öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau stellte jeweils ein Ausschlusskriterium für die Berücksichtigung des Angebotes im Auswahlverfahren dar. Diese Quoten wurden jedoch von allen fünf Anbietern erreicht.

In der Anlage sind die entsprechenden tabellarischen Zusammenfassungen der Bau- und Nutzungskonzepte der fünf eingegangenen Angebote beigefügt. Die Angebote sind anonymisiert. Die Reihenfolge entspricht der in den entsprechenden Beschlussvorlagen der Ausschüsse für Stadtentwicklung sowie für Umwelt und Klima.

## 2. Kriterien zur Punktevergabe

Zur Vorbereitung des Investorenauswahlverfahrens hat der Rat am 30.10.2019 auf Grundlage der Sitzungsvorlage WP 14-20 SV 61/238/2 „Ehemalige Theodor-Heuss-Schule: Kriterien des Investorenauswahlverfahrens“ eine Bewertungsmatrix beschlossen. Da in der neuen Legislaturperiode neue Mitglieder im Rat und in den Fachausschüssen vertreten sind, ist diese als Anlage 1 dieser Sitzungsvorlage nachrichtlich beigefügt.

Gemäß der Bewertungsmatrix sind für die einzelnen Kriterien jeweils eine festgelegte Anzahl an Punkten zu vergeben. Für jeden Aspekt gibt die Matrix eine Staffelung nach prozentualen Anteil der Wohnungsform vor.

In Absatz 4 wird die Punktevergabe in Bezug auf diese Kriterien und die Bewertungsmatrix erläutert.

## 3. Bewertung der Angebote in Bezug auf die Wohnungsmischung

Die Wohnungsmischung wird gemäß Vergabematrix nach den prozentualen Anteilen des Wohnungsmixes bewertet.

In der Anlage 2 sind die jeweiligen Wohnungsmix-Zusage tabellarisch im Vergleich zueinander dargestellt und die gemäß Vergabematrix zugeordnete Punktbewertung dokumentiert.

Entwurf	1		2		3		4		5	
	Anteil (%)	Punkte								
öffentlich gefördert	30	10	30	10	30	10	63	20	41	15
preisgedämpft	10,5	2	0	0	0	0	0	0	21	4
familienfreundliche Grundrisse	56	5	51	5	51	5	42	4	50	4
Mietwohnungen	100	10	30	0	100	10	63	2	50	2
Wohnungsbau-Genossenschaft	nein	0								
<b>Punkte für Wohnungsmix</b>	<b>27</b>		<b>15</b>		<b>25</b>		<b>26</b>		<b>25</b>	

## Vorläufige Gesamtbewertung

In die Gesamtbewertung der Angebote fließen neben der Bewertung des Wohnungsmixes und des Kaufpreises die Ergebnisse der Beratungen des Stadtentwicklungsausschusses sowie des Ausschusses für Umwelt- und Klimaschutz ein:

<b>Entwurf</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
Wohnungsmix	27,00	15,00	25,00	26,00	25,00
Architektur und Gestaltungsqualität (StEA)	19,17	0	0	0,83	0
Innovative, klimaschonende und nachhaltige Bauweise (UKS)	10,00	0	5,00	0	0
Kaufpreis	Angaben sind nicht öffentlich				
<b>vorläufige Gesamtpunktzahl</b> (von max. 80 Punkten - ohne Kaufpreis)	<b>56,17</b>	<b>15,00</b>	<b>30,00</b>	<b>26,83</b>	<b>25,00</b>

## 4. Weiteres Verfahren

Der Kaufpreis und seine Bewertung im Bezug zu den sonstigen Kriterien ist nicht-öffentlich zu beraten. Deswegen wird an dieser Stelle auf die Sitzungsvorlage WP 20-25 SV 61/015 „Investorenauswahlverfahren Theodor-Heuss-Schule: Vergabe“ verwiesen.

Nach Auswahl des Investors muss ein Kaufvertrag ausgearbeitet werden. Zudem wird in Zusammenarbeit mit dem ausgewählten Investor das Verfahren für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans der Innenentwicklung (gemäß §12 in Verbindung mit § 13a Baugesetzbuch) durchgeführt. Das Planungsverfahren wird vom Stadtentwicklungsausschuss und bezüglich des Offenlage- und des Satzungsbeschlusses vom Rat begleitet und gesteuert. Die Inhalte der Planung werden durch den parallel zum Satzungsbeschluss vorzulegenden Durchführungsvertrag - ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Hilden und dem Investor - abgesichert.

Da der Flächennutzungsplan für das Plangebiet derzeit noch „Flächen für den Gemeinbedarf“ festsetzt, wird er nach Rechtskraft des Bebauungsplans im Zuge der Berichtigung angepasst.

Für die Kaufverhandlungen sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bis zur Planreife sind aus heutiger Sicht etwa 1,5 bis 2 Jahre zu veranschlagen.

Die besenreine Räumung der betroffenen, heute noch von der vhs genutzten Gebäude sowie die Grundstücks- und Gebäude übergabe sollte somit zum 01.07.2023 erfolgen.

gez.  
Dr. Claus Pommer  
Bürgermeister

**Klimarelevanz:**

Der Beschluss über die Vergabe des Geländes der ehemaligen Theodor-Heuss-Schule hat selbst keine klimarelevanten Aspekte.

Innerhalb des Vergabeverfahrens hat der Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz selbst zu verschiedenen Aspekten aus seinem Themenbereich den einzelnen Anbietern Wertungspunkte zugeordnet.

Diese haben in die Gesamtbewertung Eingang gefunden.

### Bewertungsmatrix für eine Konzeptvergabe

Zur Auswahl des Investors wird die Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität („Konzeptvergabe“) in Form eines Bestgebotsverfahrens mit einer Gewichtung von Konzept (80%) und Kaufpreis (20%) durchgeführt. Im Bestgebotsverfahren wurde zusätzlich ein Mindestgebot festgelegt.

Insgesamt sind im Rahmen der Konzeptausschreibung maximal 100 Punkte zu erreichen.

		Punkte
<b>I</b>	<b>Anteil der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum im Wohnungsbau abgerundet auf volle Prozentwerte</b>	max. 20
	weniger als 30%	Ausschluss
	30% bis einschließlich 39%	10
	40% bis einschließlich 49%	15
	50% und mehr	20
<b>II</b>	<b>Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau</b>	max. 5
	preisgedämpft: bei Erstbezug eine max. Kaltmiete von 8,75 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Stand: 01.05.2018) bzw. ein max. Verkaufspreis von 3.500,00 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Stand: 2. Quartal 2019) – jeweils mit Wertsicherung über den Baukostenindex	
	weniger als 10%	0
	mehr als 10% bis einschließlich 20%	2
	mehr als 20% bis einschließlich 30%	4
	mehr als 30%	5
<b>III</b>	<b>Anteil der Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau</b>	max. 5
	(= mind. 3 Wohn-/Schlaf-Zimmer zzgl. Küche und Nebenräume mit bis zu 82 m <sup>2</sup> Wohnfläche, bei rollstuhlgerechter Ausführung bis zu 87 m <sup>2</sup> Wohnfläche; bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn-/Schlaf-Zimmer erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um jeweils 15 m <sup>2</sup> je zusätzliches Wohn-/Schlaf-Zimmer )	
	weniger als 10%	0
	10% bis einschließlich 20%	1
	mehr als 20% bis einschließlich 30%	2
	mehr als 30% bis einschließlich 40%	3
	mehr als 40% bis einschließlich 50%	4
	mehr als 50%	5
<b>IV</b>	<b>Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau</b>	max. 10
	weniger als 30%	Ausschluss
	30% bis einschließlich 50%	0
	mehr als 50% bis einschließlich 70%	2
	mehr als 70% bis einschließlich 80%	4
	mehr als 80% bis einschließlich 90%	6
	mehr als 90% bis weniger als 100%	8
	gleich 100%	10

		Punkte
	<b>Genossenschaftliches Bauen &amp; Wohnen</b>	max. 5
	Nein	0
	Ja	5
<b>VI</b>	<b>Energiestandard der Wohngebäude</b>	
	weniger als Kfw-Effizienzhaus-Standard 55	Ausschluss
<b>VII</b>	<b>Architektur und Gestaltungsqualität</b>	max.20
	Vergeben werden Punkte für Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung (Material- und Farbwahl), Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einfügen in die Umgebungsbebauung. Die Punkte werden durch die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses und Vertretern der Verwaltung in öffentlicher Sitzung des Ausschusses vergeben.	
<b>VIII</b>	<b>innovative, klimaschonende und nachhaltige Bauweise</b>	max. 15
	innovative Planungs- und Realisierungskonzepte	5
	ökologische und klimaschonende Bauweise	5
	nachhaltige & ressourcenschonende Bauweise	5
	Die Punkte werden durch die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt- und Klimaschutz und Vertretern der Verwaltung in öffentlicher Sitzung des Ausschusses vergeben.	
<b>IX</b>	<b>Kaufpreis</b>	max. 20
	Mindestgebot ( $X_M$ ): 2.220.000,- €	
	Das den Mindestkaufpreis am höchsten übersteigende Gebot ( $X_H$ ) wird mit 20 Punkten bewertet. Der Median der eingegangenen Angebote ( $X_M$ ) wird mit 10 Punkten bewertet. Die gegenüber dem Bestbieter geringeren Gebote ( $X_i$ ) werden entsprechend ihrer prozentualen Abweichung zum höchsten Gebot und aufgrund des Verhältnis des höchsten Gebotes ( $X_H$ ) zum Median ( $X_M$ ) nach folgender Formel interpoliert und mit der entsprechenden Punktzahl versehen:	
	$P(X_i) = 10 + \frac{10 * (X_i - X_M)}{(X_H - X_M)}$	
	Wenn jedoch ( $X_i - X_M$ ) kleiner ist als ( $X_H - X_M$ ), dann ist $P(X_i) = 0$ .	
	Sollte eine gerade Anzahl an Angeboten eingehen, wird das untere der beiden in Frage kommenden Angebote als Median ( $X_M$ ) eingeführt.	

Name des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft:		Entwurf 01		Entwurf 02		Entwurf 03		Entwurf 04		Entwurf 05	
		Angabe	Punkte								
<b>I</b>	<b>Anteil der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum Wohnungsbau</b> <u>abgerundet auf volle Prozentwerte</u>		10		10		10		20		15
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> für Wohnraum im Geschosswohnungsbau insgesamt:	8.100		9.000		7.425		5.268		9.650	
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau:	2.430		2.710		2.230		3.324		3.957	
	Anteil in % des öffentlich geförderten Wohnraum an der der Nettowohnfläche im Geschosswohnungsbau:	30		30		30		63		41,0	
<b>II</b>	<b>Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau</b> preisgedämpft: bei Erstbezug eine max. Kaltmiete von 8,75 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Stand: 01.05.2018) bzw. ein max. Verkaufspreis von 3.500 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Stand: 2. Quartal 2019) – jeweils mit Wert-sicherung über den Baukostenindex		2		0		0		0		4
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> im Geschosswohnungsbau (insgesamt)	8.100		0		0		0		2.027	
	Anteil in % des „preisgedämpften“ Wohnraums an der Nettowohnfläche:	10,5		0		0		0		21,0	
<b>III</b>	<b>Anteil der Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau</b> (= mind. 3 Wohn-/Schlaf-Zimmer zzgl. Küche und Nebenräume mit bis zu 82 m <sup>2</sup> Wohnfläche, bei rollstuhlgerechter Ausführung bis zu 87 m <sup>2</sup> Wohnfläche; bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn-/Schlaf-Zimmer erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um jeweils 15 m <sup>2</sup> je zusätzliches Wohn-/Schlaf-Zimmer)		5		5		5		4		4
	Anzahl der voraussichtlichen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (insgesamt)	108		110		99		86		120	
	Anzahl der voraussichtlichen Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau	60		56		51		36		60	
	Anteil in % der voraussichtlichen Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen	56		51		51		42		50	
<b>IV</b>	<b>Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau</b>		10		0		10		2		2
	voraussichtliche Anzahl der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau	108		33		99		56		-	
	Anteil in % der Mietwohnungen an den Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau	100		30		100		63		51	
<b>V</b>	<b>Genossenschaftliches Bauen &amp; Wohnen</b>	nein	0								
<b>VI</b>	<b>Energiestandard der Wohngebäude</b> angestrebter KfW-Effizienzhaus-Standard	55	0	55	0	55	0	55	0	55 u. 55+	0

**Bewertung der Angebote**

Name des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft:		Entwurf 01		Entwurf 02		Entwurf 03		Entwurf 04		Entwurf 05	
		Angabe	Punkte								
<b>VII</b>	<b>Architektur und Gestaltungsqualität</b> Die Punkte wurden durch die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses und 3 Vertreter der Verwaltung in öffentlicher Sitzung des Ausschusses am 18.11.2020 unter Bewertung der Empfehlung des Gestaltungsbeirates der Stadt Hilden vergeben. Eine Stimme zählt 20/24 Punkte.	23	19,17	0	0	0	0	1	0,83	0	0
<b>VIII</b>	<b>innovative, klimaschonende und nachhaltige Bauweise</b> Die Punkte wurden durch die Mitglieder des Ausschusses für Umwelt und Klimaschutz sowie 4 Vertreter der Verwaltung in öffentlicher Sitzung des Ausschusses am 03.12.2020 vergeben. Eine Stimme zählt je Kriterium 5/19 Punkte.		10		0		5		0		0
	innovative Planungs- und Realisierungskonzepte	2		0		17		0		0	
	ökologische und klimaschonende Bauweise	17		0		2		0		0	
	nachhaltige & ressourcenschonende Bauweise	19		0		0		0		0	
<b>IX</b>	<b>Kaufpreis</b> Median der 5 Kaufangebote ( $X_M$ ):										
	<b>Summe</b>		<b>56,17</b>		<b>15,00</b>		<b>30,00</b>		<b>26,83</b>		<b>25,00</b>

## Tabellarische Beschreibung des Bau- und Nutzungskonzepts

Name des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft: Entwurf 01

	Angabe
<b>I Gesamte geplante Nettowohnfläche im Projekt</b>	
voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> für Wohnraum im Geschosswohnungsbau insgesamt:	8.100
Anzahl der voraussichtlichen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (insgesamt)	108
<b>II Anteil der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau</b>	
voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau:	2.430
Anteil in % des öffentlich geförderten Wohnraum an der Nettowohnfläche im Geschosswohnungsbau:	30
<b>III Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau</b> preisgedämpft: bei Erstbezug eine max. Kaltmiete von 8,75 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Stand: 01.05.2018) bzw. ein max. Verkaufspreis von 3.500 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche (stand: 2. Quartal 2019) - jeweils mit Werticherung über den Baukostenindex - für Folgevermietungen bzw. Weiterverkauf für 10 Jahre	
voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> im Geschosswohnungsbau (insgesamt)	8.100 <sup>285</sup>
Anteil in % des „preisgedämpften“ Wohnraums an der Nettowohnfläche:	10,5
<b>IV Anteil der Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau</b> (= mind. 3 Wohn-/Schlaf-Zimmer zzgl. Küche und Nebenräume mit bis zu 82 m <sup>2</sup> Wohnfläche, bei rollstuhlgerechter Ausführung bis zu 87 m <sup>2</sup> Wohnfläche; bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn-/Schlaf-Zimmer erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um jeweils 15 m <sup>2</sup> je zusätzliches Wohn-/Schlaf-Zimmer)	
Anzahl der voraussichtlichen Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau	60
Anteil in % der voraussichtlichen Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen	56
<b>V Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau</b>	
voraussichtliche Anzahl der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau	108
Anteil in % der Mietwohnungen an den Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau	100

		Angabe
<b>V</b>	<b>Genossenschaftliches Bauen &amp; Wohnen</b>	
	Ja - Nein	nein
<b>VI</b>	<b>Energiestandard der Wohngebäude</b>	
	voraussichtliche Anzahl der Wohngebäude mit voraussichtlicher Förderung der Kfw-Bank für Kfw-Effizienzhaus-Standard 55	5
	voraussichtliche Anzahl der Wohngebäude mit voraussichtlicher Förderung der Kfw-Bank für einen höheren Kfw-Effizienzhaus-Standard	0

**Ort, Datum:**

Aachen, 29.06.2020

1.	Unterschrift <input type="text"/>	2.	Unterschrift: <input type="text"/>
	Name: <input type="text"/>		Name: <input type="text"/>

## Tabellarische Beschreibung des Bau- und Nutzungskonzepts

Name des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft: Entwurf 02

		Angabe
<b>0</b>	<b>Gesamte geplante Nettowohnfläche im Projekt</b>	
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> für Wohnraum im Geschosswohnungsbau insgesamt:	9000
	Anzahl der voraussichtlichen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (insgesamt)	110
<b>I</b>	<b>Anteil der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau</b>	
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau:	2709,8
	Anteil in % des öffentlich geförderten Wohnraum an der Nettowohnfläche im Geschosswohnungsbau:	30%
<b>II</b>	<b>Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau</b> preisgedämpft: bei Erstbezug eine max. Kaltmiete von 8,75 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Stand: 01.05.2018) bzw. ein max. Verkaufspreis von 3.500 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche (stand: 2. Quartal 2019) - jeweils mit Wertsicherung über den Baukostenindex - für Folgevermietungen bzw. Weiterverkauf für 10 Jahre	
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> im Geschosswohnungsbau (insgesamt)	0
	Anteil in % des „preisgedämpften“ Wohnraums an der Nettowohnfläche:	0%
<b>III</b>	<b>Anteil der Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau</b> (= mind. 3 Wohn-/Schlaf-Zimmer zzgl. Küche und Nebenräume mit bis zu 82 m <sup>2</sup> Wohnfläche, bei rollstuhlgerechter Ausführung bis zu 87 m <sup>2</sup> Wohnfläche; bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn-/Schlaf-Zimmer erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um jeweils 15 m <sup>2</sup> je zusätzliches Wohn-/Schlaf-Zimmer)	
	Anzahl der voraussichtlichen Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau	56
	Anteil in % der voraussichtlichen Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen	51%
<b>IV</b>	<b>Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau</b>	
	voraussichtliche Anzahl der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau	33
	Anteil in % der Mietwohnungen an den Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau	30%

		Angabe
<b>V</b>	<b>Genossenschaftliches Bauen &amp; Wohnen</b>	
	Ja - Nein	NEIN
<b>VI</b>	<b>Energiestandard der Wohngebäude</b>	
	voraussichtliche Anzahl der Wohngebäude mit voraussichtlicher Förderung der Kfw-Bank für Kfw-Effizienzhaus-Standard 55	Alle
	voraussichtliche Anzahl der Wohngebäude mit voraussichtlicher Förderung der Kfw-Bank für einen höheren Kfw-Effizienzhaus-Standard	0

<b>Ort, Datum:</b> Ratingen, 19/6/20			
1.	Unterschrift 	2.	Unterschrift:
	<input type="text"/>		<input type="text"/>
	Name: <input type="text"/>		Name: <input type="text"/>

**Tabellarische Beschreibung des Bau- und Nutzungskonzepts**Name des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft: 

		Angabe
<b>0</b>	<b>Gesamte geplante Nettowohnfläche im Projekt</b>	
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> für Wohnraum im Geschosswohnungsbau insgesamt:	7.425
	Anzahl der voraussichtlichen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (insgesamt)	99
<b>I</b>	<b>Anteil der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau</b>	
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau:	2.230
	Anteil in % des öffentlich geförderten Wohnraum an der Nettowohnfläche im Geschosswohnungsbau:	30
<b>II</b>	<b>Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau</b> preisgedämpft: bei Erstbezug eine max. Kaltmiete von 8,75 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Stand: 01.05.2018) bzw. ein max. Verkaufspreis von 3.500 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche (stand: 2. Quartal 2019) - jeweils mit Wertsicherung über den Baukostenindex - für Folgevermietungen bzw. Weiterverkauf für 10 Jahre	
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> im Geschosswohnungsbau (insgesamt)	0
	Anteil in % des „preisgedämpften“ Wohnraums an der Nettowohnfläche:	0
<b>III</b>	<b>Anteil der Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau</b> (= mind. 3 Wohn-/Schlaf-Zimmer zzgl. Küche und Nebenräume mit bis zu 82 m <sup>2</sup> Wohnfläche, bei rollstuhlgerechter Ausführung bis zu 87 m <sup>2</sup> Wohnfläche; bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn-/Schlaf-Zimmer erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um jeweils 15 m <sup>2</sup> je zusätzliches Wohn-/Schlaf-Zimmer)	
	Anzahl der voraussichtlichen Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau	51
	Anteil in % der voraussichtlichen Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen	51
<b>IV</b>	<b>Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau</b>	
	voraussichtliche Anzahl der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau	99
	Anteil in % der Mietwohnungen an den Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau	100

		Angabe
<b>V</b>	<b>Genossenschaftliches Bauen &amp; Wohnen</b>	
	Ja - Nein	Nein
<b>VI</b>	<b>Energiestandard der Wohngebäude</b>	
	voraussichtliche Anzahl der Wohngebäude mit voraussichtlicher Förderung der Kfw-Bank für Kfw-Effizienzhaus-Standard 55	X
	voraussichtliche Anzahl der Wohngebäude mit voraussichtlicher Förderung der Kfw-Bank für einen höheren Kfw-Effizienzhaus-Standard	

<b>Ort, Datum:</b>			
1.	Unterschrift	2.	Unterschrift:
<div style="border: 1px solid black; width: 100%; height: 100%;"></div>			

**Tabellarische Beschreibung des Bau- und Nutzungskonzepts**Name des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft: 

		Angabe
0	<b>Gesamte geplante Nettowohnfläche im Projekt</b>	
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> für Wohnraum im Geschosswohnungsbau insgesamt:	5.268 m <sup>2</sup>
	Anzahl der voraussichtlichen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (insgesamt)	86 WE
I	<b>Anteil der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau</b>	
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau:	3.324 m <sup>2</sup>
	Anteil in % des öffentlich geförderten Wohnraum an der Nettowohnfläche im Geschosswohnungsbau:	63 %
II	<b>Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau</b> preisgedämpft: bei Erstbezug eine max. Kaltmiete von 8,75 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Stand: 01.05.2018) bzw. ein max. Verkaufspreis von 3.500 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche (stand: 2. Quartal 2019) – jeweils mit Wertsicherung über den Baukostenindex – für Folgevermietungen bzw. Weiterverkauf für 10 Jahre	
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> im Geschosswohnungsbau: (insgesamt)	0 m <sup>2</sup>
	Anteil in % des „preisgedämpften“ Wohnraums an der Nettowohnfläche:	0 %
III	<b>Anteil der Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau</b> (= mind. 3 Wohn-/Schlaf-Zimmer zzgl. Küche und Nebenräume mit bis zu 82 m <sup>2</sup> Wohnfläche, bei rollstuhlgerechter Ausführung bis zu 87 m <sup>2</sup> Wohnfläche; bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn-/Schlaf-Zimmer erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um jeweils 15 m <sup>2</sup> je zusätzliches Wohn-/Schlaf-Zimmer)	
	Anzahl der voraussichtlichen Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau	36 WE
	Anteil in % der voraussichtlichen Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen	42 %
IV	<b>Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau</b>	
	voraussichtliche Anzahl der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau	56 WE
	Anteil in % der Mietwohnungen an den Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau	63 %

[ ]

Investorenauswahlverfahren zur Nachfolgenutzung Theodor-Heuss-Schule

		Angabe
V	<b>Genossenschaftliches Bauen &amp; Wohnen</b>	
	Ja - Nein	Nein
VI	<b>Energiestandard der Wohngebäude</b>	
	voraussichtliche Anzahl der Wohngebäude mit voraussichtlicher Förderung der Kfw-Bank für Kfw-Effizienzhaus-Standard 55	3
	voraussichtliche Anzahl der Wohngebäude mit voraussichtlicher Förderung der Kfw-Bank für einen höheren Kfw-Effizienzhaus-Standard	0

Ort, Datum:

1.	Ur 	2.	Unterschrift: 
	Name: 		Name: 

**Tabellarische Beschreibung des Bau- und Nutzungskonzepts**Name des Bieters bzw. der Bietergemeinschaft: 

		Angabe
<b>0</b>	<b>Gesamte geplante Nettowohnfläche im Projekt</b>	
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> für Wohnraum im Geschosswohnungsbau insgesamt:	9.650 m <sup>2</sup>
	Anzahl der voraussichtlichen Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (insgesamt)	Ca. 120
<b>I</b>	<b>Anteil der Nettowohnfläche für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau</b>	
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> für öffentlich geförderten Wohnraum im Geschosswohnungsbau:	3.957 m <sup>2</sup>
	Anteil in % des öffentlich geförderten Wohnraums an der Nettowohnfläche im Geschosswohnungsbau:	41 %
<b>II</b>	<b>Anteil der Nettowohnfläche für „preisgedämpften“ Wohnungsbau</b> preisgedämpft: bei Erstbezug eine max. Kaltmiete von 8,75 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche (Stand: 01.05.2018) bzw. ein max. Verkaufspreis von 3.500 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche (stand: 2. Quartal 2019) - jeweils mit Wertsicherung über den Baukostenindex - für Folgevermietungen bzw. Weiterverkauf für 10 Jahre	
	voraussichtliche Nettowohnfläche in m <sup>2</sup> im Geschosswohnungsbau (insgesamt)	2.027 m <sup>2</sup>
	Anteil in % des „preisgedämpften“ Wohnraums an der Nettowohnfläche:	21%
<b>III</b>	<b>Anteil der Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau</b> (= mind. 3 Wohn-/Schlaf-Zimmer zzgl. Küche und Nebenräume mit bis zu 82 m <sup>2</sup> Wohnfläche, bei rollstuhlgerechter Ausführung bis zu 87 m <sup>2</sup> Wohnfläche; bei Wohnungen mit mehr als drei Wohn-/Schlaf-Zimmer erhöhen sich die Wohnflächenobergrenzen um jeweils 15 m <sup>2</sup> je zusätzliches Wohn-/Schlaf-Zimmer)	
	Anzahl der voraussichtlichen Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen im Geschosswohnungsbau	Ca. 60
	Anteil in % der voraussichtlichen Wohneinheiten mit familienfreundlichen Grundrissen	Ca. 50%
<b>IV</b>	<b>Anteil der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau</b>	
	voraussichtliche Anzahl der Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau	4.922 m <sup>2</sup>
	Anteil in % der Mietwohnungen an den Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau	51 %

		Angabe
<b>V</b>	<b>Genossenschaftliches Bauen &amp; Wohnen</b>	
	Ja - Nein	Nein
<b>VI</b>	<b>Energiestandard der Wohngebäude</b>	
	voraussichtliche Anzahl der Wohngebäude mit voraussichtlicher Förderung der Kfw-Bank für Kfw-Effizienzhaus-Standard 55	7
	voraussichtliche Anzahl der Wohngebäude mit voraussichtlicher Förderung der Kfw-Bank für einen höheren Kfw-Effizienzhaus-Standard	7

<b>Ort, Datum:</b> Düsseldorf, 29.06.2020			
1.	Unterschrift <input type="text"/>	2.	Unterschrift:
	Name: <input type="text"/>		Name:

## Auszug aus der Niederschrift

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich		<b>SV-Nr.: WP 20-25 SV</b> <b>61/004</b>
<b>Betreff:</b> Investorenwettbewerb Theodor-Heuss-Schule Votum zur Vergabe des Grundstücks		

18.11.2020 Stadtentwicklungsausschuss

TOP 4

Herr Barnat erläuterte das durchgeführte Verfahren. Die formalen Voraussetzungen seien von allen Bietern eingehalten worden. Der Gestaltungsbeirat und die Verwaltung haben sich bezüglich der architektonischen und gestalterischen Anforderungen für den Entwurf 1 ausgesprochen. Im Anschluss stellte er nochmals kurz die eingereichten Entwürfe vor.

Aus der Diskussion bleibt festzuhalten, dass der Entwurf 1 favorisiert wurde, da die Einbindung des Regenrückhaltebeckens und die Anzahl der Gebäude große Zustimmung fanden.

Lediglich Rm Kalversberg/Allianz erklärte, nach Beratung in der Fraktion habe man sich für den Entwurf 4 ausgesprochen, weil in diesem Entwurf die Bebauung am geringsten ausfalle.

### **Beschlussvorschlag:**

Die Mitglieder des Stadtentwicklungsausschusses sowie der Bürgermeister, der Baudezernent und der Leiter des Planungs- und Vermessungsamtes vergeben im Investorenauswahlverfahren Theodor-Heuss-Schule für die architektonische und städtebauliche Qualität des Entwurfes folgende Punkte:

### Abstimmungsergebnis:

Es erfolgte nur eine Abstimmung zu den Entwürfen 1 und 4, da die Entwürfe 2,3 und 5 keine Unterstützer hatten.

- 23 Stimmen für Entwurf 1, d.h. (23/24) x 20 Punkte,
- 0 Stimmen für Entwurf 2, d.h. ( 0/24) x 20 Punkte,
- 0 Stimmen für Entwurf 3, d.h. ( 0/24) x 20 Punkte,
- 1 Stimme für Entwurf 4, d.h. ( 1/24) x 20 Punkte,
- 0 Stimmen für Entwurf 5, d.h. ( 0/24) x 20 Punkte.

## Auszug aus der vorläufigen Niederschrift

<b>Beschlussvorlage</b> öffentlich		<b>SV-Nr.:WP 20-25 SV</b> <b>61/008</b>
<b>Betreff:</b> Investorenauswahlverfahren Theodor Heuss-Schule; Entscheidung über die innovative, klimaschonende und nachhaltige Bauweise der eingereichten Entwürfe		

**03.12.2020 Ausschuss für Umwelt- und Klimaschutz**

**TOP 7**

Herr Stuhlträger erläutert kurz das Verfahren und weist darauf hin, dass Herr Hendrichs nicht an der Sitzung teilnehmen kann. Herr Stuhlträger wird bei der Punktevergabe als dessen Vertreter fungieren und auf Grundlage einer Vorab-Mitteilung im Sinne von Herrn Henrichs abstimmen. Hiergegen gab es keine Einwände.

Es kam zur Punktevergabe ohne weitere Wortmeldungen:

1. innovative Planungs- und Realisierungskonzepte (Kriterium 1)

- Stimmen für Entwurf 1, d.h. ( 2/19) x 5 Punkte
- Stimmen für Entwurf 2, d.h. ( 0/19) x 5 Punkte
- Stimmen für Entwurf 3, d.h. (17/19) x 5 Punkte
- Stimmen für Entwurf 4, d.h. ( 0/19) x 5 Punkte
- Stimmen für Entwurf 5, d.h. ( 0/19) x 5 Punkte

2. ökologische und klimaschonende Bauweise (Kriterium 2)

- Stimmen für Entwurf 1, d.h. (17/19) x 5 Punkte
- Stimmen für Entwurf 2, d.h. ( 0/19) x 5 Punkte
- Stimmen für Entwurf 3, d.h. ( 2/19) x 5 Punkte
- Stimmen für Entwurf 4, d.h. ( 0/19) x 5 Punkte
- Stimmen für Entwurf 5, d.h. ( 0/19) x 5 Punkte

3. nachhaltige und ressourcenschonende Bauweise (Kriterium 3)

- Stimmen für Entwurf 1, d.h. (19/19) x 5 Punkte
- Stimmen für Entwurf 2, d.h. ( 0/19) x 5 Punkte
- Stimmen für Entwurf 3, d.h. ( 0/19) x 5 Punkte
- Stimmen für Entwurf 4, d.h. ( 0/19) x 5 Punkte
- Stimmen für Entwurf 5, d.h. ( 0/19) x 5 Punkte

**Beschlussvorschlag:**

