

# Kriterienkatalog für den Verkauf von städtischen Grundstücken im Sanierungsgebiet

## Vorbemerkung:

- Ausschreibung  
Öffentlich, im Stadtblatt, mit Bauverpflichtung bzw. Sanierungsverpflichtung
- Wertungsgruppe  
bestehend aus 4 Vertretern der Arbeitsgruppe Sanierung in folgender Besetzung:
  - Stadtbauamt / Stadtentwicklung
  - Stadtbauamt / Denkmalschutz
  - Immobilienverwaltungsamt
  - Sanierungsträger
- Gewichtung Hauptkriterien  
Die Gewichtung der Hauptkriterien erfolgt bezogen auf das jeweilige Grundstück mit seinen spezifischen Eigenschaften, die sich u.a. aus Lage, vorhandener bzw. geschuldeter Bebauung, sowie weiteren Anforderungen, z.B. Vermietungsstand, ergeben.

## Kriterien

### Eigennutzung:

- ja = 1 Pkt.  
Nein = 0 Pkt.

### Nutzungskonzept

- Denkmal- /Quartiersverträglichkeit
- Nutzungsstruktur (Größe, Anordnung von Wohnungen)
- Freiraumnutzung (Parken, Grün, allg. Versiegelung)
- Nutzung im Interesse der Rahmenplanung (Einzelhandel, Wohnen, Studentisches Wohnen etc.)
- Nutzung entspricht zu 100 % oder nur teilweise der Ausschreibung (z.B. Mehrgenerationswohnen o.ä.)

Erläuterung: Bei größeren Objekten bzw. unbebauten Grundstücken

### Sanierungskonzept

- Erhalt oder Abbruch
- Vollständiger oder Teilerhalt (z.B. Bauteile, wie Keller, Brandwände; Strukturen, wie Haupt- und Nebengebäude; Erschließung etc.)
- Besondere Behandlung von denkmalgeschützter Substanz

- Proportionen bei Neubau und allg. Gestaltungsprinzipien (Achsen, Fensterformate, Gliederung des Hauses Dachausbildung etc.)
- Bei Neubau: Einfügen in Quartiersstruktur, Berücksichtigung der Nachbarbebauung,
- Detaillierte Baubeschreibung vorhanden (ja/nein)
- Verträglichkeit der Baumasse
- besondere ökologische und energetische-Maßnahmen

### **Gestaltungskonzept**

- Ja / nein mit Ansicht und Materialbeschreibung etc.
- Verwendung / Ersatz der historischen Materialien (Holzfenster, historische Türen etc. Dachmaterial )
- Aufnahme der historischen Gestaltungsprinzipien
- Vollständige Berücksichtigung der Gestaltungs- und Erhaltungssatzung

### **Finanzierungskonzept**

- Verhältnis Eigenkapital / Fremdkapital mit Bezug auf Gesamtinvestition (Neubau/ Sanierung + Grunderwerb)
- Anteil Städtebauförderung (Notwendigkeit bzw. Voraussetzung für Gesamtinvestitionen)
- Qualität der Finanzierungszusagen (vage, Begleitschreiben der Bank, konkrete vorhabensbezogene Zusage einer Bank)
- Aussagen zur Höhe der Gesamtkosten (SK?) (liegt vor: ja / nein; Bewertung, ob realistisch ; detaillierte Kostenschätzung liegt vor ev. nach DIN)
- Leistungsablauf /Eigenleistungen:
- Bewertung (möglich ja/ nein und in welchem Umfang)

### **Soziale Kriterien**

- Abstimmung mit vorhandenen Mietern (Verbleib möglich, Sanierung in Abstimmung)
- Bauherr hat Kinder (Anzahl der Kinder) und schafft eigenen Wohnraum
- Bauherr schafft Wohnraum für Menschen mit Behinderungen (Barrierefreiheit gemäß Baubeschreibung)
- Bauherr schafft oder erhält Arbeitsplätze/Ausbildungsplätze
- Existenzgründung (gem. Konzept und ggf. Komplementärförderung)
- Öffentliche bzw. besondere soziale oder kulturelle Nutzung

### **Sonstiges**

- Besonderes öffentliches Interesse
- Gesamtkonzept mit herausragender Qualität (Einschaltung Architekten, Pläne und Unterlagen Antragstellung, Ansichten und Lageplan und Invest. -Kosten gemäß DIN 276 liegen vor etc.)