

Bewertungsmatrix (Arbeitsstand 2025-10-29 „Entwurf von SPD, CDU und Jemgum 21“)

Beispielbewertung

Gemeinde Jemgum
Hofstraße 2, 26844 Jemgum

Konzeptvergabe – Ziegelstadt Jemgum: Investorenwettbewerb zur Veräußerung von Grundstücken

Ausschlusskriterien		Bieter 1	Bieter 2	Bieter 3	Bieter 4	Bieter 5
Fristgerechte und vollständige Einreichung der Unterlagen		ja	ja	ja	ja	ja
Einhaltung der Gestaltungsvorgaben der Baufeld-Steckbriefe		ja	ja	ja	ja	ja
Realisierungsfähigkeit – Plausibilitätsprüfung (Mindestanforderungen)		ja	ja	ja	nein	ja
– Nachvollziehbarer Projektzeitplan.		✓	✓	✓	✓	✓
– Finanzierungskonzept, belegt durch geeignete Unterlagen.		✓	✓	✓	•	✓
– Kapazitätsangaben aller beteiligten Unternehmen.		✓	✓	✓	✓	✓
– Grundsätzliche Bau- und Genehmigungsfähigkeit.		✓	✓	✓	✓	✓
– Zwei realisierte Referenzprojekte vergleichbarer Größe (≤ 10 Jahre).		✓	✓	✓	✓	✓

Details zu Art und Umfang der einzureichenden Belege für die Realisierungsfähigkeit sind noch final abzustimmen.

Vergabekriterien				Bieter 1		Bieter 2		Bieter 3		Bieter 4		Bieter 5	
Kategorie	Kriterium	Beschreibung	Gewichtung (G)	Punkte (P)	G×P	Punkte (P)	G×P	Punkte (P)	G×P	Punkte (P)	G×P	Punkte (P)	G×P
1. Städtebau & Architektur	1.1. Städtebauliches Konzept	Einbindung ins Ortsbild/Struktur; Baufluchten/Übergänge; Platz-/Sielstief-Bezüge; EG Nutzungen; Maßstab/Klarheit; öff./halböff. Räume; Orientierung/Adressbildung.	15%	5	75,0	4	60,0	1	15,0	–	–	4	60,0
	1.2. Architektonische Qualität	Baukörper (Proportion/Ordnung/Dach); Fassadengliederung; Materialität; Gestaltung Erdgeschosszonen; Innovation und Wiedererkennbarkeit; Aufnahme ortstypischer Gestaltungselemente.	10%	4	40,0	4	40,0	3	30,0	–	–	3	30,0
2. Nutzungskonzept	2.1. Funktionale Nutzungsmischung	Kombination von Wohnen, gewerblichen, touristischen und gastronomischen Nutzungen; funktionale Verzahnung; Beitrag zu urbaner Vitalität und dauerhafter Belegung des Quartiers; Stärkung der Quartiersidentität.	10%	4	40,0	3	30,0	2	20,0	–	–	3	30,0
	2.2. Vielfalt der Wohnformen	Differenzierung der Wohnangebote (Familien, Singles, Senioren etc.); Mischung verschiedener Wohnungsgrößen und -typen; Förderung sozialer Vielfalt; Anpassungsfähigkeit an veränderte Bedarfe.	10%	4	40,0	3	30,0	2	20,0	–	–	3	30,0
3. Bezahlbares Wohnen	3.1. Beitrag zu bezahlbarem Wohnraum und sozialem Wohnungsbau	Bezahlbar = ≤ 9 €/m² Kaltmiete; 5% bis <15% der hergestellten Wohnfläche = 1 P; 15% bis <25% der hergestellten Wohnfl. = 2 P; ≥25% der hergestellten Wohnfläche = 3 P; + 2 P für sozialen Wohnungsbau.	30%	2	60,0	3	90,0	5	150,0	–	–	2	60,0
4. Nachhaltigkeit & Freiraum	4.1. Energie & Ökologie	EH55/EH40/EH40+; regenerative Energieversorgung; PV-Anteil & Speicherlösungen; zirkuläres Bauen; nachhaltige Baustoffe; CO ₂ -Bilanz; Dach- und Fassadenbegrünung; klimaresiliente Gebäudemaßnahmen.	10%	4	40,0	5	50,0	5	50,0	–	–	3	30,0
	4.2. Freiraumqualität & Regenwasser	Durchgrünung & Biodiversität; Regenwassermanagement (Versickerung/Retention/offen); Zugänglichkeit; multifunktionale Flächen; Wege-/Fahrradfreundlichkeit; Aufenthaltsqualität; klimaresiliente Freiräume.	10%	5	50,0	5	50,0	4	40,0	–	–	2	20,0
5. Wirtschaftlichkeit	5.1. Kaufpreisangebot	Bewertung des Kaufpreises; höhere Angebote = mehr Punkte; lineare Skalierung 0-5 P anhand der eingereichten Kaufpreisangebote.	5%	0	0,0	4	20,0	5	25,0	–	–	3	15,0
Summe (gewichtete Punkte)					345,0		370,0		350,0		0,0		275,0
Rang					3		1		2		5		4

Legende zur Bepunktung	Ermittlung des wirtschaftlichsten Angebotes
0 P = keine oder nur sehr geringe Erfüllung des Kriteriums; deutliche Abweichung von den Erwartungen.	Bewertet wird nach dem Muster dieser Matrix. Die aufgeführten Qualitätskriterien werden jeweils mit 0-5 Punkten bewertet und mit der jeweiligen Gewichtung multipliziert. Die Bepunktung des Kriteriums „Kaufpreis“ erfolgt auf Basis einer linearen Interpolation der eingereichten Angebote. Die Qualitätskriterien werden von einer Bewertungskommission beurteilt. Das wirtschaftlich günstigste Angebot ist dasjenige, das möglichst viele Punkte auf sich vereinen kann. Die maximal erreichbare Punktzahl beträgt 500.
1 P = geringe Erfüllung; wichtige Anforderungen fehlen, Beitrag insgesamt unzureichend.	
2 P = teilweise Erfüllung; Qualität noch unter dem Soll, einzelne Aspekte angemessen berücksichtigt.	
3 P = solide Erfüllung; entspricht der Erwartung bzw. politisch gesetzten Zielgröße.	
4 P = überdurchschnittliche Qualität; einzelne Aspekte deutlich verbessert oder zusätzlicher Beitrag (z. B. höherer Anteil, innovative Lösung).	
5 P = herausragende Qualität; erfüllt Kriterium weit über die Erwartung hinaus, setzt Maßstäbe oder zeigt beispielgebenden Charakter.	
Hinweis: Die Bepunktung in der Rubrik „Soziales“ erfolgt nach einer gesonderten Bewertungssystematik.	