

## STADT KÖLN

„Wohnbebauung Hohenlind“ in Köln Lindenthal

Vermögenseinschätzung

Stand 13.10.08

**-VORABZUG-**

## Inhaltsverzeichnis:

1	Aufgabe.....	3
1.1	Vorbemerkung.....	3
1.2	Anlass .....	4
1.3	Situation und Planungsvorgaben.....	4
1.3.1	Lage/ Grundstück.....	5
1.3.2	Erschließung/ Verkehrsanbindung.....	5
1.3.3	Planungsrecht .....	7
1.3.4	Umweltbelange .....	7
1.4	Aufgabenstellung .....	9
1.4.1	Städtebau.....	9
1.4.2	Nutzungen.....	10
1.4.3	Bauliche Dichte .....	11
1.4.4	Erschließung .....	14
1.4.5	Stellplätze.....	14
1.4.6	Freiraum .....	14
1.4.7	Spielflächen/Kindertagesstätte .....	15
1.5	Terminplan Gutachterverfahren.....	17
1.6	Auslober.....	17
1.7	Gutachterverfahren .....	17
1.8	Teilnehmer .....	17
1.9	Preisgericht/ Vorprüfer .....	17
1.10	Verfahrensunterlagen.....	18
1.11	Leistungen des Gutachterverfahrens.....	18
1.12	Beurteilungskriterien.....	18
1.13	Abgabemodalitäten .....	19
1.14	Bearbeitungshonorar.....	20
1.15	Preise.....	20
1.16	weitere Bearbeitung/ Urheberrecht.....	20
1.17	Einspruch .....	21
1.18	Impressum .....	21

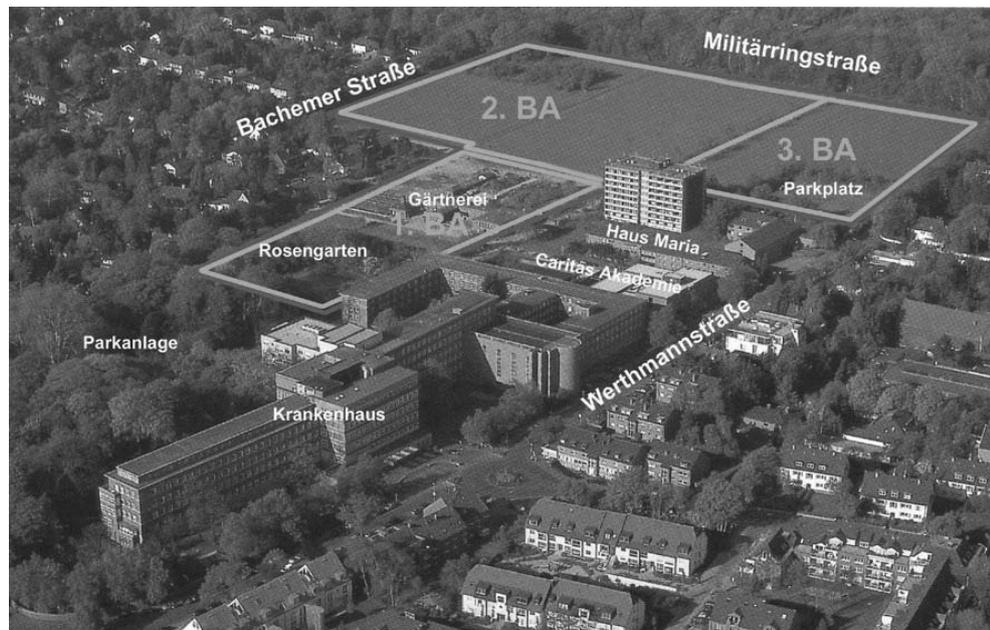
## 1 Aufgabe

### 1.1 Vorbemerkung

Die Gesellschaft für Anstaltskredit mbH (GfA) plant, die im Eigentum der Caritasstiftung Deutschland stehenden unbebauten und die mit einer ehemaligen Gärtnerei bebauten Grundstücke an der Militärringstraße/ Werthmannstraße in Köln-Lindenthal zu verkaufen. Für die Grundstücke liegt zur Vermögenseinschätzung das Konzept „Hohenlind“ der Firma Stadtplanung Zimmermann GmbH, Linzer Straße 31, 50939 Köln, Stand Mai 2006, vor. Ein Bebauungsplan besteht für diese Grundstücke nicht.

Die Stadt Köln ist an einer Entwicklung der Grundstücke für Wohnzwecke interessiert. Sie hat diese in ihrem aktuellen und von den politischen Gremien beschlossenen „Wohnungsgesamtplan“ entsprechend aufgeführt. Die Stadt Köln verlangt, dass vor Erlass eines erforderlichen Bebauungsplanes sowie des zu ändernden Flächennutzungsplanes für das gesamte Areal ein Gutachterverfahren durchgeführt wird.

Der Verkauf der Grundstücke wird nach dem jetzigen Planungsstand in mehreren Abschnitten vorgenommen werden. In einem ersten Schritt soll der Bauabschnitt 1 entwickelt werden. Die Bauabschnitte 2 und 3 sollen anschließend bebaut werden. Das von der Stadt Köln geforderte Gutachterverfahren sowie das nachfolgende Bebauungsplanverfahren wird in Abstimmung mit der Stadt Köln durchgeführt.



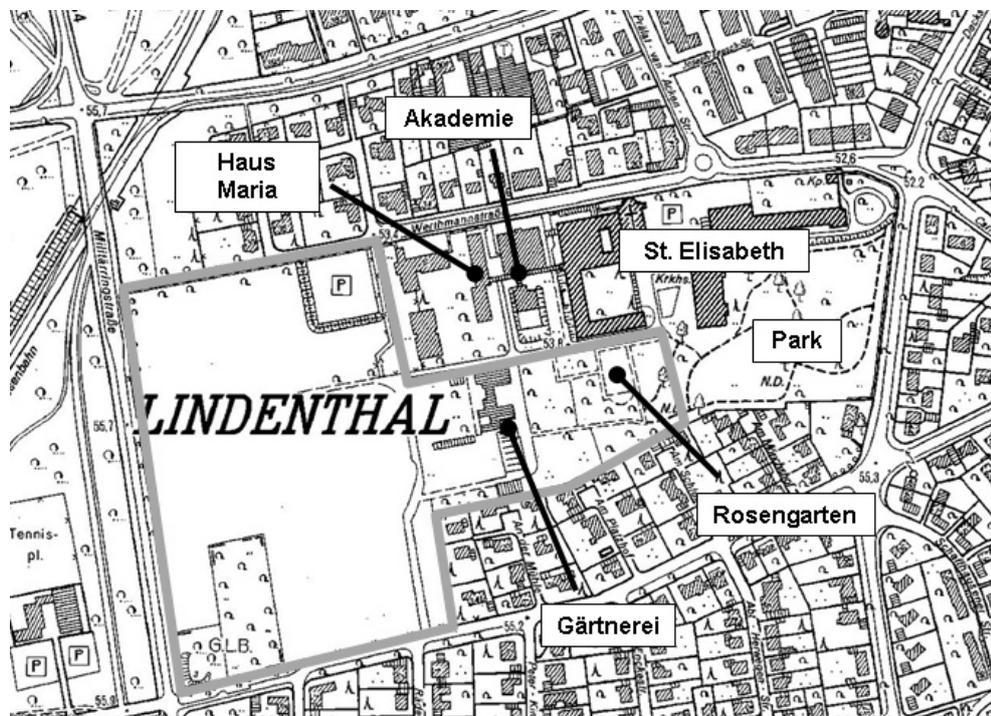
Luftbild mit den 3 Bauabschnitten

## 1.2 Anlass

Auf den vorgegebenen Grundstücksflächen des Plangebietes soll ein hochwertiger Wohnstandort entwickelt werden, der sich in die umgebenden Strukturen einfügt. Dabei wird angestrebt, im westlichen Teil des Plangebiets (Bauabschnitte 2 und 3) in Anlehnung an die Strukturen in der Umgebung eine Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und einzelnen Doppelhäusern umzusetzen. Im östlichen Teil des Plangebietes (Bauabschnitt 1) sollen als Übergang zum Krankenhauskomplex Bürgerhäuser entstehen, teilweise in öffentlicher Förderung, die in Grünflächen eingebunden sind und so eine Anknüpfung an die vorhandene Wohnbebauung und den Krankenhauspark schaffen. Nach Westen werden die Grünstrukturen fortgesetzt über eine begrünte Wegeverbindung bis an den Militärring und über diesen hinaus.

## 1.3 Situation und Planungsvorgaben

Das Plangebiet wird geprägt durch die benachbarten Einrichtungen des Krankenhauses sowie die umliegende Wohnbebauung. Der wesentliche Teil der Plangebietsfläche liegt zwischen Militärring, Werthmannstraße und Bachemer Straße. Hierbei handelt es sich derzeit um Acker-/ Wiesenflächen.



Abgrenzung des Plangebietes, umliegende Nutzungen

Im westlichen Teil des Plangebietes liegt, über eine Zufahrt vom Ende der Werthmannstraße erreichbar, der Besucherparkplatz des Krankenhauses. Entlang des Militärrings zieht sich ein dichter Grünstreifen. Im Südwesten liegt ein Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB). Eine ausgebaute interne Erschließung gibt es in diesem Bereich bisher nicht. Von der Zufahrts-

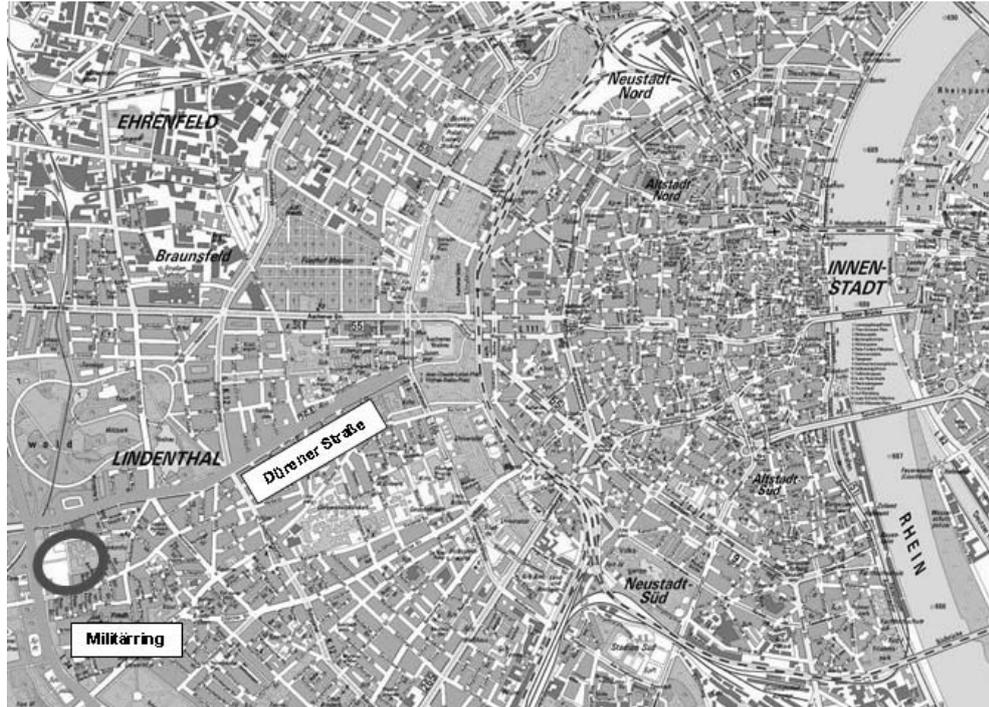
straße des Parkplatzes führt jedoch je ein Weg nach Westen an den Militärring und nach Süden an die Bachemer Straße. An diesen Hauptteil des Plangebiets schließt sich im östlichen Plangebiet eine Fläche an, die nicht bis an Werthmannstraße und Bachemer Straße heranreicht, sondern im Innenbereich „in zweiter Reihe“ liegt. Diese Fläche wird derzeit noch durch die Caritas-Gärtnerei genutzt. Sie wird erschlossen von einer privaten Erschließungsstraße im Norden, die schon heute das Ende der Zufahrtstraße des Parkplatzes mit dem Krankenhauskomplex im Osten verbindet. Nördlich dieser Erschließung liegen verschiedene Gebäude und Einrichtungen der Caritas und des Krankenhauses. Zwischen dem Plangebiet und dem denkmalgeschützten Park des Krankenhauses liegt der alte Rosengarten, der heute allerdings kaum noch ablesbar ist. Ein Parkhaus mit ca. 400 Plätzen ist an dem Standort des heutigen Haus Maria längerfristig vorgesehen.

### 1.3.1 Lage/ Grundstück

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Hohenlind westlich des Krankenhauskomplexes „St. Elisabeth - Hohenlind“. Es wird im Westen durch die Militärringstraße begrenzt, im Norden durch die Werthmannstraße und im Süden durch die Bachemer Straße. Im Osten reicht das Plangebiet bis an die Garten- und Parkanlage des Krankenhauses heran. Die Grundstücksgröße des Plangebiets beträgt ca. 9,1 ha.

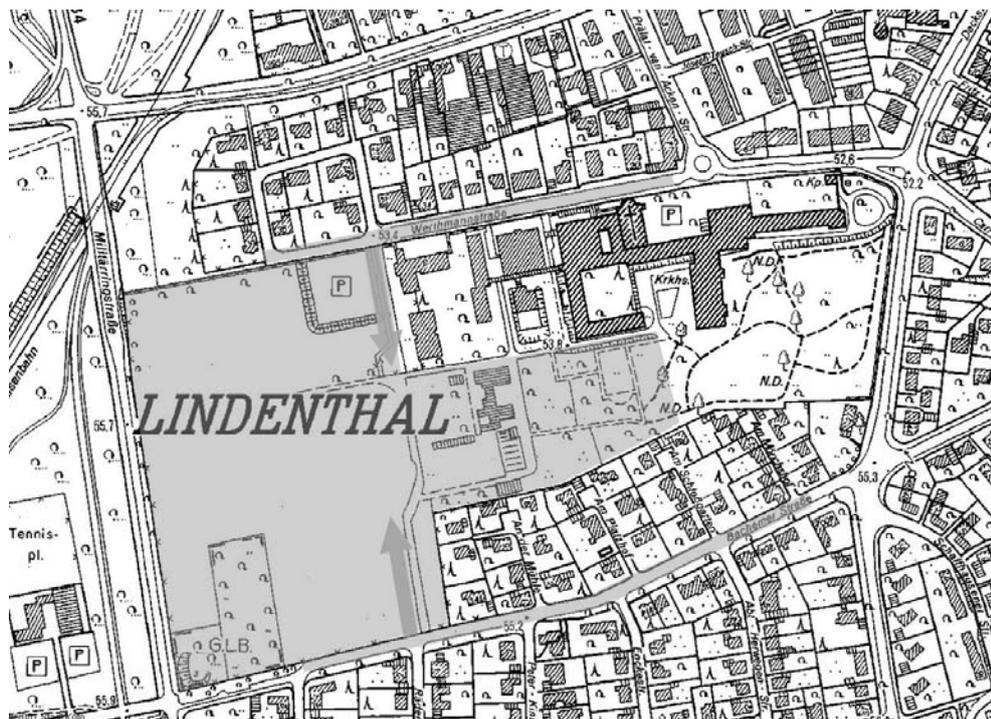
### 1.3.2 Erschließung/ Verkehrsanbindung

Das Plangebiet ist über die Militärringstraße an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Eine Anbindung an das Autobahnnetz besteht über die Dürener Straße und die Autobahnauffahrt Frechen zur A1/A 4 die sich in ca. 3 km Entfernung in südwestlicher Richtung befindet. In Richtung Nordosten besteht eine innerstädtische Anbindung über die Dürener Straße an die Innere Kanalstraße. Diese übernimmt eine Verteilerfunktion zur Anbindung an die nördlich und östlich gelegenen Autobahnen sowie in die Innenstadt.



Verkehrsanbindung des Plangebietes

Der nördliche Teil des Plangebiets kann von Norden über die Werthmannstraße angebunden werden. Dabei kann die bereits bestehende Parkplatzzufahrt am Ende der Werthmannstraße genutzt werden. Das südliche Plangebiet kann von Süden von der Bachemer Straße erschlossen werden. Durch die interne Erschließung im Plangebiet soll keine direkte Verbindung für den motorisierten Verkehr zwischen Werthmannstraße und Bachemer Straße geschaffen werden.



Skizze zur Anbindung der internen Erschließung

### 1.3.3 Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist ein Bebauungsplanverfahren zur Schaffung von Planungsrecht erforderlich. Eine Änderung des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche soll in einem Parallelverfahren erfolgen.

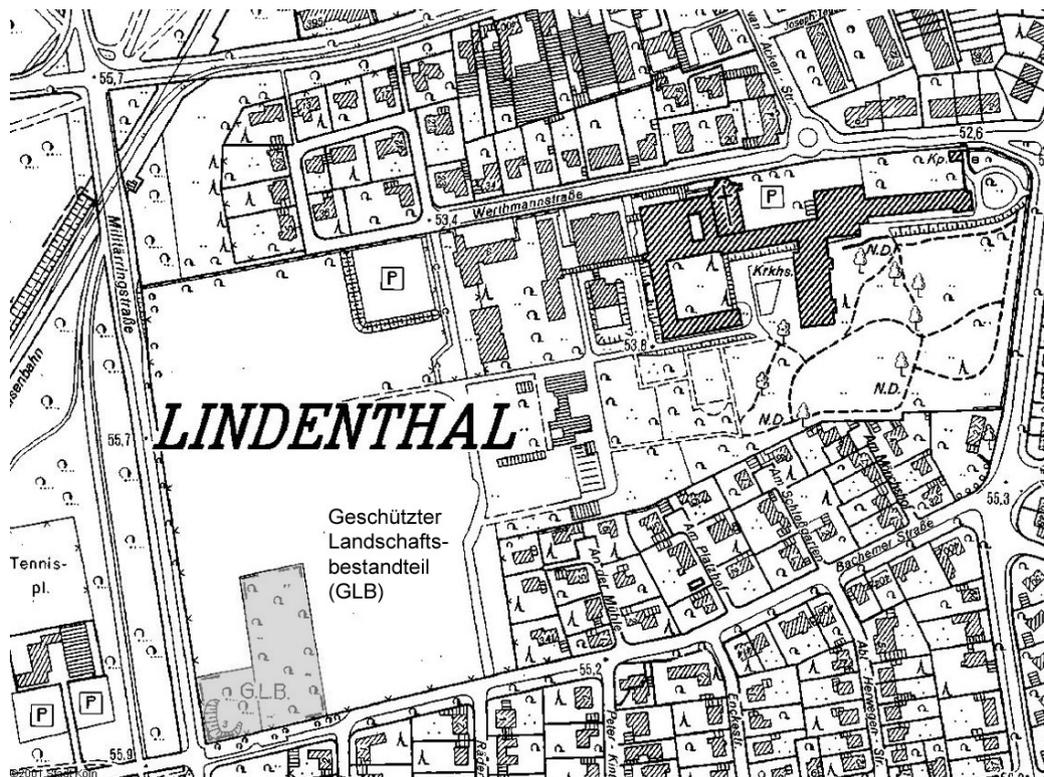
Grundlage für das Planverfahren soll das Ergebnis dieses Gutachterverfahrens sein.

### 1.3.4 Umweltbelange

#### Flora und Fauna

In der südwestlichen Ecke des Plangebietes befindet sich ein Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB). Dieser beinhaltet neben einer vorhandenen bewaldeten Fläche zur Militärringstraße einen angrenzenden verwilderten Obstgarten. Diese Flächen sollen nicht beeinträchtigt werden und erhalten bleiben.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sollte die Fläche des vorhandenen GLB gesichert werden.



DGK und Lage des Geschützten Landschaftsbestandteils

#### Lärm

Insbesondere der westliche Bereich des Plangebietes ist durch den Kfz-Verkehr der Militärringstraße stark belastet. Um die Immissionen zu senken, soll ein aktiver Lärmschutz vorgesehen werden. Dieser kann durch

eine Lärmschutzwand oder durch einen Lärmschutzwall (z.B. aus Bodenaushub der Erschließung bzw. der Baugrundstücke) zwischen Militärringstraße und neuer Wohnbebauung geschaffen werden. Eine mögliche Lärmschutzmaßnahme sollte nicht innerhalb der Anbauverbotszone des Militärrings errichtet werden.

Der Abstand zwischen Militärring und der neuen Bebauung wird im Bebauungsplanverfahren entsprechend des noch zu fertigenden Lärmgutachtens festgelegt. Nach erster grober Einschätzung müsste bei freier Schallausbreitung an der nördlichsten Ecke ein Abstand von ca. 110 m und im Bereich des GLB ca. 80 m Abstand zwischen der Militärringstraße und den geplanten Wohngebäuden eingehalten werden.

Unter der Annahme einer ca. 3 m hohen Lärmschutzmaßnahme an der Militärringstraße, die am vorhandenen GLB endet, wurde an der nördlichsten Ecke ein erforderlicher Abstand von ca. 90 m ermittelt. In der Mitte des Plangebiets wäre bereits nur noch ein Abstand von ca. 50 bis 60 m zwischen der Militärringstraße und der Wohnbebauung erforderlich.

Wie die Lärmschutzmaßnahmen auszugestalten sind, und welche weiteren Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich werden ist im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung zum Bebauungsplan zu ermitteln.

#### Luft

Wenn der genannte Abstand der geplanten Wohnbebauung von ca. 80 bis 90 m zur Militärringstraße eingehalten wird, wird nicht mit einer erheblichen Belastung der Bewohner zu rechnen sein.

#### Klima

Momentan herrscht im Bereich des Plangebietes Freilandklima. Um die negativen kleinklimatischen Veränderungen durch die Bebauung möglichst gering zu halten, soll der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten werden und auf eine reichhaltige Durchgrünung des Gebietes geachtet werden.

#### Gewässer

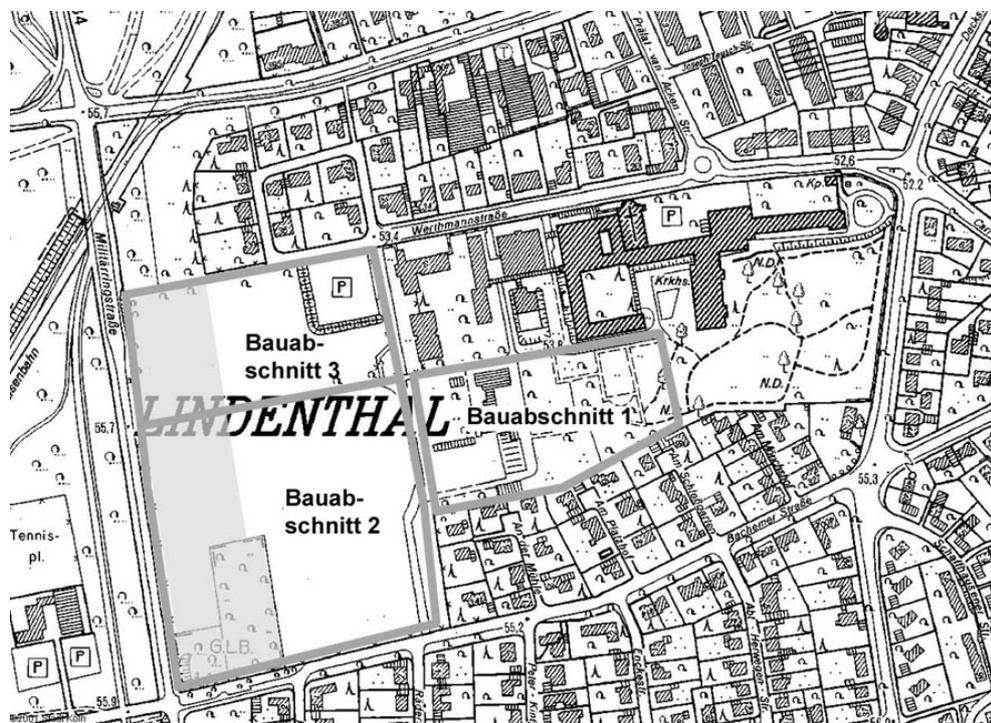
Das Plangebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone. Die Regelungen des § 51 a LWG sind anzuwenden. Die Versickerung soll demnach im Gebiet selbst erfolgen.

## 1.4 Aufgabenstellung

### 1.4.1 Städtebau

Am Standort zwischen der Werthmannstraße und der Bachemer Straße soll ein hochwertiger Wohnstandort entwickelt werden. Da das Umfeld von vorwiegend freistehenden Einfamilienhäusern mit einem hohen Freiflächenanteil geprägt ist, soll auch die vorgesehene städtebauliche Konzeption eine städtebauliche Dichte mit einem angemessenen Freiflächenanteil berücksichtigen.

In Anknüpfung an die umliegenden baulichen Strukturen des Krankenhauses, der bestehenden Grünräume und zur Wahrung einer baulichen Flexibilität, soll das Gebiet in drei Bauabschnitten entwickelt werden.



Skizze zu den drei Bauabschnitten im Plangebiet

Der 1. Bauabschnitt soll unmittelbaren Bezug zur Bebauung des Krankenhauses aufnehmen und sich zwischen der Bebauung des Hauses Maria, der vorhandenen südlich angrenzenden Wohnbebauung und der östlich angrenzenden Fläche einfügen.

Bei der Entwicklung der Bauabschnitte 2 und 3 sollen zum einen unter Berücksichtigung des Geschützten Landschaftsbestandteils (GLB), siehe auch Ausführungen unter dem Punkt 1.3.4, und in Bezug auf nördlich und südlich angrenzende Grünstrukturen ein einheitlicher baulicher Abschluss nach Westen ausgebildet werden. Die einzelnen Bauabschnitte sollen zeitlich unabhängig zu entwickeln sein und zukünftig als bauliche Einheiten

ablesbar sein. Die Bauabschnitte 2 und 3 sollten zudem in einzeln realisierbare Unterabschnitte aufteilbar sein.

Im Bauabschnitt 1 sollen Bürgerhäuser als Einzelbaukörper in IV-geschossiger Bauweise mit einem maximalen Ausbau von 75 % des obersten Vollgeschosses errichtet werden. Durch die unter Punkt 1.4.3 beschriebene Mindestgrundstücksgröße eines Gebäudes und den im Bauabschnitt 1 vorzusehenden öffentlichen Grünflächen, wie Spielplatzflächen oder einem Treffpunkt im Quartier, wird eine aufgelockerte städtebauliche Struktur erreicht. Die Einzelbaukörper sollen als Solitäre im begrünten städtebaulichen Kontext wirken.

In den Bauabschnitten 2 und 3 sollen die geplanten Wohngebäude als Doppelhäuser und als freistehende Einzelhäuser geplant werden. Mit den unter Punkt 1.4.3 genannten Mindestgrundstücksgrößen können innerhalb der Bauabschnitte 2 und 3 somit ca. 75-80 Haus- bzw. Wohneinheiten entstehen.

Hinsichtlich der Ausgestaltung der Bürgerhäuser des Bauabschnittes 1 soll sich eine gewisse Variabilität entwickeln können. Die Einzelbaukörper können sich z. B. in den Bauhöhen, in den Grundmaßen und in der Ausprägung mit oder ohne Dachgarten unterscheiden. Eine Auflockerung der Bebauung im Gebiet soll mit einer Durchgrünung erreicht werden.

Zur Identitätsbildung ist ein öffentlich zugänglicher Raum an geeigneter Stelle zu schaffen. Dies kann ein kleiner Treffpunkt in Form eines Platzes oder eine gestaltete Grünanlage sein. In diesem Zusammenhang soll auch eine Fuß- und Radwegevernetzung im Plangebiet und mit umgrenzenden Gebieten Berücksichtigung finden. Es soll weiterhin eine Fuß- und Radwegeverbindung in das südlich angrenzende Wohngebiet sowie über die Bachemer Straße in die jenseits des Militärrings gelegene Grünanlage geschaffen werden.

#### 1.4.2 Nutzungen

Im Plangebiet sind unterschiedliche Wohnformen unterzubringen, so dass sich eine gewisse Vielfalt auch bezüglich der Bewohnerstruktur entwickeln kann.

Im Bauabschnitt 1 sollen in den vorgeschlagenen Bürgerhäusern beispielsweise sowohl Wohnungen für Ältere Menschen als auch Wohnformen für Familien geschaffen werden.

Weiterhin wird um unterschiedliche Ausgestaltung der Bürgerhäuser gebeten. Hier sollte insbesondere die Fassadengestaltung betrachtet werden.

Für die Bauabschnitte 2 und 3 im westlichen Plangebiet sollen ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser oder Doppelhäuser vorgesehen werden.

Für den 1. Bauabschnitt sollen Vorschläge für unterschiedliche Grundrissvarianten auch unter Berücksichtigung der Gebäude, die öffentlich gefördert werden, gemacht werden, für die Bauabschnitte 2 und 3 können diese gemacht werden.

Es sind bei den Vorschlägen sowohl kleine Haushalte als auch größere Haushalte aber auch Mehrgenerationenhaushalte zu berücksichtigen.

#### 1.4.3 Bauliche Dichte

Für das Plangebiet wurde auf der Grundlage erster Konzeptansätze für die drei Bauabschnitte eine Flächenberechnung vorgenommen.

Die Bauflächen betragen für den 1. Bauabschnitt ca. 15.000 m<sup>2</sup>, für den 2. Bauabschnitt ca. 26.500 m<sup>2</sup> und für den 3. Bauabschnitt ca. 13.500 m<sup>2</sup>.

Die Ermittlung der Nettobauflächen ist jedoch nur überschlägig erfolgt und ist im Rahmen des Gutachterverfahrens anhand der zu konkretisierenden Konzeption erneut zu prüfen.

Die Summe der Flächen der drei Bauabschnitte (vgl. o.g. Flächenaufstellung) ergibt einschließlich der Baugebietseingrünung zur Militärringstraße sowie der Flächen für den GLB, die zu erhalten sind eine Gesamtfläche des Plangebietes von ca. 91.421 m<sup>2</sup>.

Geplante öffentliche Grünflächen, die dem Treffpunkt im Quartier dienen sollen im Bauabschnitt 1 untergebracht werden.



Flächenaufstellung der drei Bauabschnitte mit ca. Flächenangaben

	Bauabschnitt 1	Bauabschnitt 2	Bauabschnitt 3	Summe
<b>Gesamtfläche</b>	<b>22.065</b>	<b>46.022</b>	<b>23.334</b>	<b>91.421</b>
Baugebiet, netto	15.000	26.500	13.500	55.000
Baugebietseingrünung		10.494	7.446	17.940
GLB-Grünfläche		6.723		6.723
Sonstige Flächen verteilt auf die Bauabschnitte 1 bis 3				11.758

Flächenaufstellung mit ca. Flächenangaben

Für die zu erarbeitende Konzeption sind im Weiteren für die Grundstücksflächen der einzelnen Bauabschnitte folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

Im Bereich des 1. Bauabschnittes ist bei der konkretisierenden Planung der Bürgerhäuser eine Mindestgrundstücksgröße von ca. 800 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen. Für die Bauabschnitte 2 und 3 sind bei den Doppelhäusern ca. 350 m<sup>2</sup> je Doppelhaus und bei den freistehenden Einzelhäusern ca. 600 m<sup>2</sup> vorzusehen, vereinzelt sind größere Grundstücke möglich. Innerhalb der Bauabschnitte 2 und 3 können ca. 75-80 Haus- bzw. Wohneinheiten entstehen. Es ist auf einen sinnvollen Grundstückszuschnitt zu achten bei gleichzeitiger Berücksichtigung einer wirtschaftlichen Erschließung.

Zur Ausnutzung der Grundstücke sollen nach den Vorgaben der Stadt Köln im Bereich des 1. Bauabschnittes für die Bebauung mit Bürgerhäuser im Rahmen des Bebauungsplanes eine max. GRZ 0,4 und eine max. GFZ 1,2 festgesetzt werden. Im Rahmen des Gutachterverfahrens sind im 1. Bauabschnitt mindestens 15.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche, was einer min. GFZ von 1,0 entspricht, nachzuweisen. Für die Bürgerhäuser ist eine IV-geschossige Bauweise mit einem maximalen Ausbau von 75 % des obersten Geschosses vorgesehen.

Den unterschiedlichen Wohnungen des Geschosswohnungsbaus ist eine qualitativ vergleichbare Lagegunst bzw. Ausrichtung zu gewährleisten. Es ist eine durchschnittliche Wohnungsgröße im frei finanzierten Wohnungsbau von ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche und im öffentlich geförderten Wohnungsbau von 75 m<sup>2</sup> zu berücksichtigen. Innerhalb des 1. Bauabschnittes ist eine Gesamtgeschossfläche (GF) von 4.000 m<sup>2</sup> gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen vorzusehen. Es wird ein Wohnungsmix von unterschiedlich großen Wohnungen erwartet. Im 1. Bauabschnitt ergibt sich somit eine Anzahl von ca. 115-120 Wohnungen.

In den Bauabschnitten 2 und 3 gibt die Stadt Köln eine GRZ 0,4 und eine GFZ von 0,5 bis 0,6 vor. Es soll eine maximale II geschossige Bauweise ohne Staffelgeschoss vorgeschlagen werden.

#### 1.4.4 Erschließung

Der nördliche Teil des Plangebietes soll von der Werthmannstraße aus erschlossen werden, der südliche Teil von der Bachemer Straße. Eine Durchfahrmöglichkeit von der Werthmannstraße zur Bachemer Straße soll ausgeschlossen werden.

Bei der Verkehrswegegestaltung ist ein Trennprofil mit Fahrbahn und jeweils beidseitigem Gehweg zu berücksichtigen. Bezüglich der Straßenprofile ist die Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen - RASt 06 als Orientierung heranzuziehen.

Bei kurzen Erschließungen, die nur wenige Hauseinheiten anbinden, können in begründeten Ausnahmefällen abweichende Querschnitte geplant werden.

Der Erschließungsanteil insgesamt für die drei Bauabschnitte darf 15 % nicht überschreiten.

#### 1.4.5 Stellplätze

Für die sozialen Einrichtungen ist ein Parkhaus mit ca. 400 Stellplätzen im Bereich des Hauses Maria längerfristig geplant. Die Zufahrt erfolgt über die Werthmannstraße.

Im Bereich der geplanten frei finanzierten Bürgerhäuser im 1. Bauabschnitt sollen die erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Es ist hierbei ein Schlüssel von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit zu berücksichtigen und ebenerdig für ca. 10% der Wohneinheiten zusätzliche Besucherparkplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen. Die Stellplätze für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sollen ebenfalls zur Sicherung eines qualitativollen Wohnumfeldes in Tiefgaragen untergebracht werden.

Für die Bauabschnitte 2 und 3 sind jeweils 2 Stellplätze/Garagen auf dem Grundstück der Einfamilien- und Doppelhäuser vorzusehen. Es sind auch hier ca. 10% der Wohneinheiten als Besucherparkplätze innerhalb des öffentlichen Straßenraums auszuweisen.

#### 1.4.6 Freiraum

Der vorhandene waldähnliche Baumbestand im Kreuzungsbereich Militärringstraße/Bachemer Straße ist ein Geschützter Landschaftsbestandteil (GLB) (siehe aber auch Punkt 1.3.4), der zu erhalten und in die Freiraumkonzeption einzubinden ist.

Insgesamt wird in Bezug auf die umliegenden vorhandenen Wohngebiete ebenfalls ein hoher Freiflächenanteil auf den privaten Grundstücksflächen gefordert. Insbesondere im 1. Bauabschnitt soll ausreichend Möglichkeit für eine Dachbegrünung gegeben werden. Eine Dachbegrünung könnte z. B. auch im Bereich der Dachgärten erfolgen.

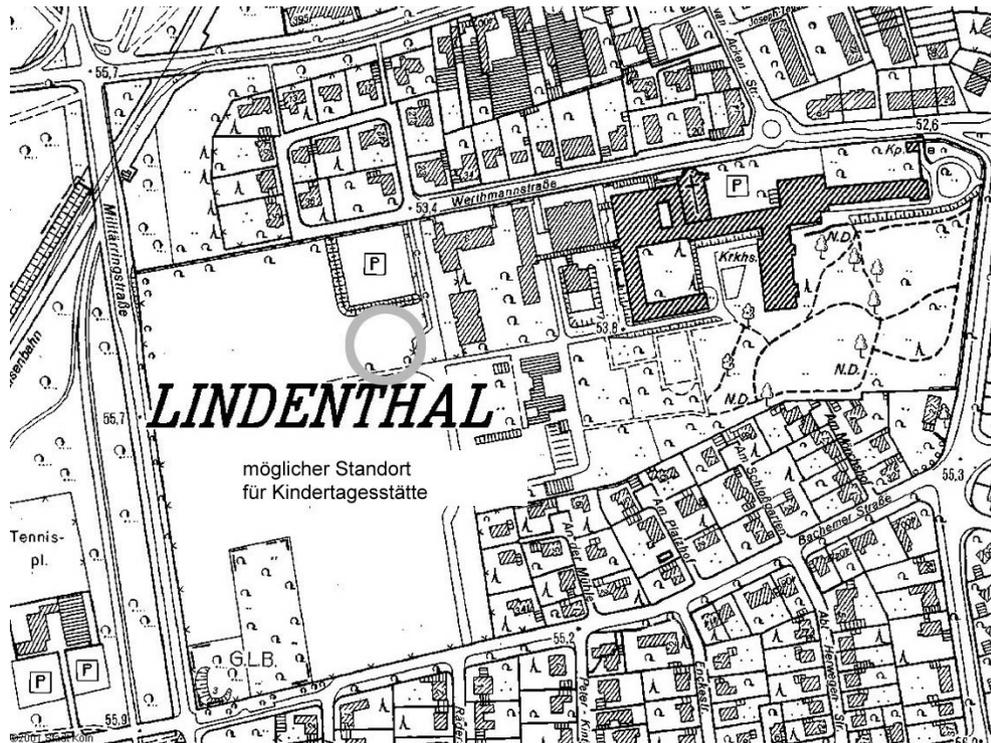
Insgesamt soll das Plangebiet auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen mit Baumpflanzungen durchgrünt werden. Zudem soll an geeigneter Stelle ein allgemein zugänglicher Platz- oder Grünraum z.B. in Verbindung mit öffentlichen Spielflächen gestaltet werden, der mit attraktiv zu gestalteten Wegeverbindungen in die Gesamtkonzeption einzubinden ist und auch an umliegende Wegeverbindungen angeschlossen ist.

#### 1.4.7 Spielflächen/Kindertagesstätte

Öffentliche Spielplatzflächen sind im Bereich der Grünfläche des 1. Bauabschnitt gegenüber des Hauses Maria und im Bereich der Bauabschnitte 2 und 3 vorzugsweise innerhalb der als Grünraum verbleibenden Flächen zum Militärring vorzusehen. Der Bedarf an öffentlichen Spielflächen beträgt ca. 1.200 m<sup>2</sup>. Diese Spielflächen können in einer zusammenhängenden Fläche z.B. in den Bauabschnitten 2 und 3, als auch in zwei räumlich getrennten Flächen, so dass dann auch eine Teilfläche im Bauabschnitt 1 vorgesehen werden kann. In diesem Fall ist auf eine ungefähre Gleichverteilung der Flächengrößen zu achten.

Es sind zudem private Kleinkinderspielflächen gem. Bauordnung Nordrhein-Westfalen und der Satzung der Stadt Köln im Bauabschnitt 1 auf den Baugrundstücken zu berücksichtigen.

Für die Neuplanung wurde weiterhin ein überschläglicher Bedarf für zwei zusätzliche KiTa-Gruppen ermittelt. Da von Seiten des Amtes für Kinder, Jugend und Familie voraussichtlich eine Einrichtung mit 3 bzw. 4 Gruppen gefordert wird, sollte die Konzeption eine Grundfläche von ca. 450 m<sup>2</sup> bis 600 m<sup>2</sup> in Gebäuden und eine zugehörige Freifläche von ca. 900 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup> berücksichtigen. Die Grundflächen im Innenraum für die 3-4 Gruppen kann auch in einer zweigeschossigen Bebauung untergebracht werden.



Möglicher Standort für geforderte Kindertagesstätte

Der beigefügte Plan zeigt einen möglichen Standort für die Lage einer Kindertagesstätte. Die Kindertagesstätte soll in die bauliche Konzeption des Bauabschnittes 3 integriert werden.

## Verfahren

### 1.5 Terminplan Gutachterverfahren

### 1.6 Auslober

Der Auslober des Gutachterverfahrens ist n.n. Das Gutachterverfahren erfolgt in Zusammenarbeit mit der Stadt Köln.

### 1.7 Gutachterverfahren

Das Gutachterverfahren wird als einstufiges und beschränktes Verfahren mit fünf eingeladenen Architektur- bzw. Stadtplanungsbüros durchgeführt. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

### 1.8 Teilnehmer

Vorschläge für teilnehmende Büros von Seiten der Stadt Köln:

Insgesamt sollen 5 Büros an dem Gutachterverfahren teilnehmen.

### 1.9 Preisgericht/ Vorprüfer

Preisrichterinnen und Preisrichter

1. Verwaltung 1
2. Verwaltung 2
3. Vorsitzender Gestaltungsbeirat
4. Externer Fachpreisrichter 1
5. Externer Fachpreisrichter 2
6. Fraktion CDU
7. Fraktion SPD
8. Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
9. Fraktion FDP
10. Vertreter des Auslobers
11. Vertreter der GFA

## Berater ohne Stimmrecht

1. Berater 1 Auslober
2. Berater 2 Auslober
3. Berater GFA

## Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch das Stadtplanungsamt und Stadtplanung Zimmermann.

### 1.10 Verfahrensunterlagen

- Deutsche Grundkarte DGK M.1:5.000
- Vermessergrundlage als dxf-Datei, bzw. Ausdruck M.1:1.000
- Luftbild, ohne Maßstab

### 1.11 Leistungen des Gutachterverfahrens

- Strukturkonzept M. 1:2.500
- Städtebauliches Konzept (mit Aussagen zur Erschließung, Baustrukturen, Freiraumgestaltung etc.) M 1:500
- Geländeschnitte M 1:500 (mind 2: Westostrichtung und Nordsüdrichtung)
- Schematische Grundrisse für den 1. Bauabschnitt, M. 1:200 im Sinne einer typologischen Darstellung für jeden Gebäudetyp (min. Erdgeschoss und ein Regelgeschoss)
- Beispiele für Fassadengestaltung für den 1. Bauabschnitt mit Materialwahl im M. 1:200
- Visualisierung durch räumliches Modell im M. 1:1000; in vorhandenes Einsatzmodell, soll der Bereich des Bauabschnittes 1 räumlich dargestellt werden; der Bereich der Bauabschnitte 2 und 3 sind in einer flächenhaften bzw. strukturellen Darstellung vorzunehmen.
- Kurzerläuterung (maximal 2 Seiten)
- Städtebauliche Kenndaten einschl. Nachweis der Wohneinheiten auf der Grundlage der Ausführung zu 1.4.3

### 1.12 Beurteilungskriterien

Folgende Beurteilungskriterien werden im Rahmen der Bewertung der Arbeiten ausschlaggebend sein:

- Einhaltung der GRZ und der GFZ.

- Einhaltung der Vorgaben für die Mindestgrundstücksgrößen sowie Stellplatznachweis (vgl. Punkt 1.4.3 zur Baulichen Dichte und 1.4.5 zu Stellplätzen).
- Berücksichtigung der Vorgaben im 1. BA: ca. 15.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche; davon ca. 4.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche öffentlich gefördert; gleiche Lagegunst/Ausrichtung der Wohnungen; IV-Geschossigkeit mit lediglich 75 % der Gebäudegrundfläche im obersten Geschoss zu nutzen. Durchschnittswohnungsgröße im Geschosswohnungsbau beträgt im frei finanzierten Wohnungsbau ca. 100 m<sup>2</sup> und im öffentlich geförderten Wohnungsbau ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche; Wohnungsmix sowohl für den frei finanzierten als auch für den öffentlich geförderten Wohnungsbau;
- Angemessener Anteil Verkehrsfläche zu Nettobauland (siehe Aussage unter Punkt 1.4.4)
- Die Bauabschnitte 2+3 sollten jeweils in realisierbare Unterabschnitte aufteilbar sein.

Weitere Beurteilungskriterien sind:

- Berücksichtigung der Vorgaben zum geplanten Erschließungssystem mit Anbindungsmöglichkeiten und der fehlenden Durchfahrmöglichkeit von Norden nach Süden des Plangebietes. (vgl. Punkt 1.4.4 Erschließung)
- Nachweis einer Durchgrünung des Plangebietes mit den Vorgaben zu den Freiflächen und zur Grüngestaltung, sowie Erhaltung des vorhandenen waldähnlichen Baumbestandes (GLB) im Kreuzungsbereich Militärringstraße/ Bachemer Straße.
- Berücksichtigung der geforderten Kinderspielflächen bzw. Berücksichtigung eines Standortes für eine 3-4 gruppige Kindertagesstätte
- Gestaltqualität (Fassadengestaltung, Übergang vom öffentlichen Raum zur privaten Grundstücksfläche, Stadtraumgliederung)
- Einfügen in die vorhandene Situation

Eine Abweichung von den vorgegebenen Dichteangaben ist zu begründen und es muss der Nachweis geführt werden, dass eine vergleichbare Nutzbarkeit ermöglicht wird.

### 1.13 Abgabemodalitäten

Die Durchführung des Gutachterverfahrens ist vorgesehen für das 1. Quartal 2009.

Die Arbeiten sind am **xxx** bis **xx** Uhr beim Büro Stadtplanung Zimmermann einzureichen. Die Arbeiten sind in Papier- und Datenform (Datenformat pdf; und dwg oder dxf) zu übergeben.

Die genannten Verfahrensunterlagen (vgl. Punkt 2.7) werden im Rahmen einer kurzen Erläuterung der Aufgabenstellung den Teilnehmern am **xx.xx.xx** übergeben. Rückfragen können bis zum **xxxx** (Eingang bei Stadtplanung Zimmermann) schriftlich an das Büro Stadtplanung Zimmermann gerichtet werden. Diese werden dann gebündelt beantwortet und den Teilnehmern in schriftlicher Form per E-Mail zur Verfügung gestellt.

#### 1.14 Bearbeitungshonorar

Das Honorar wird fällig bei der Abgabe eines prüffähigen, vollständigen Beitrags. Mit dem Teilnehmerhonorar sind die Leistungen abgegolten. Die Verwertungsrechte der abgegebenen Gutachterarbeiten liegen beim Auslober. Das Bearbeitungshonorar beträgt 10.000 EUR inkl. Nebenkosten zzgl. MwSt. pro Büro.

#### 1.15 Preise

Es werden zudem Preisgelder vergeben. Der 1. Preis ist mit einem Preisgeld von 8.000 Euro inkl. NK zzgl. MwSt. dotiert. Der 2. Preis erhält ein Preisgeld von 6.000 Euro inkl. NK zzgl. MwSt.

Das Preisgericht behält sich vor, die Preisgelder anders aufzuteilen.

#### 1.16 weitere Bearbeitung/ Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum des Auslobers. Dem Auslober stehen alle Rechte an den im Rahmen dieses Gutachterverfahrens durch die Teilnehmer vorgelegten Datensätze, Zeichnungen, Berechnungen und Texte zu.

Der Auslober beabsichtigt einen oder mehrere Preisträger mit weiteren Leistungen zu beauftragen.

Ein Anspruch auf weitere Beauftragung entsteht nicht. Die Entscheidung im Gutachterverfahren gibt dem Gutachterverfahrenssieger oder anderen Büros auch keinen Anspruch auf Realisierung der vorgeschlagenen Konzepte.

Das Recht der Erstveröffentlichung liegt beim Auslober. Der Auslober behält sich vor, einzelne Teilnehmer mit Hochbauleistungen weiter zu beauftragen.

### 1.17 Einspruch

Die Entscheidungen des Preisgerichts sind endgültig. Einsprüche gegen die Beurteilung sind nicht zulässig.

### 1.18 Impressum

Auslober:

n.n.

In Zusammenarbeit mit der Stadt Köln

Stadtplanungsamt

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

Ansprechpartner Stadtplanungsamt:

Herr von Wolff;      Tel.: 0221-221-22893

Herr Funk;            Tel.: 0221-221-22803

Betreuung des Gutachterverfahrens:

Stadtplanung Zimmermann GmbH

Linzer Straße 31

50939 Köln

Tel.: 0221-411011-0

Fax.:0221-411011-22

Ansprechpartner: Hubertus Zimmermann, Anja Wettstein

[info@stadtplanung-zimmermann.de](mailto:info@stadtplanung-zimmermann.de)