

## Unterlage zur Sitzung im öffentlichen Teil

Gremium	am	TOP
Stadtentwicklungsausschuss	08.10.2009	

Anlass:

Mitteilung der Verwaltung

Beantwortung von Anfragen  
aus früheren Sitzungen

Beantwortung einer Anfrage  
nach § 4 der Geschäftsordnung

Stellungnahme zu einem  
Antrag nach § 3 der Geschäftsordnung

### **Vermarktung des Geländes Sülzgürtel 47 (Kinderheim) an Baugruppen**

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschuss am 08.09.2009 wurde von RM Dr. Bürgermeister um eine schriftliche Stellungnahme hinsichtlich der Vermarktung des Geländes Sülzgürtel 47 an Baugruppen gebeten:

Die Verwaltung antwortet wie folgt:

#### **Zu 1: Stand des Verfahrens**

##### **Allgemeiner Ablauf:**

Der Verkauf der Baufelder 3 und 5 an Baugruppen erfolgt angelehnt an ein förmliches Vergabeverfahren in getrennten mehrstufigen Verfahren:

- Stufe 1 – Teilnahmeverfahren
- Stufe 2 – Auswahlverfahren
- Stufe 3 – Optionsphase
- Stufe 4 – Kaufvertragsunterzeichnung

##### Stufe 1 – Teilnahmeverfahren

Auf Grundlage der in einem Informationsmemorandum beschriebenen Anforderungen und Kriterien werden geeignete Baugruppen ausgewählt, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden.

##### Stufe 2 – Auswahlverfahren

Die ausgewählten Baugruppen werden durch ein getrenntes Anschreiben, die so genannte Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes, aufgefordert, ein Angebot zu erstellen und bei

der Verkäuferin einzureichen.

Der Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes sind die Vergabeunterlagen und Bewerbungsbedingungen einschl. der Bewertungsmatrix zur Angebotswertung beigelegt.

Fragen zur Angebotsaufforderung und / oder dem Verkaufsverfahren können schriftlich bei der Verkäuferin oder deren Berater für den Verkauf des Gesamtgeländes, der Projektgemeinschaft SEV Sülzgürtel 47, eingereicht werden. Die Beantwortung erfolgt mit Hilfe eines so genannten Zentraldokuments, das per Email an alle Vertreter der am Verkaufsverfahren beteiligten Baugruppen versendet wird (siehe auch Antwort zu Ziff. 3).

Die eingereichten Angebote werden gemäß den in der Angebotsaufforderung genannten Wertungskriterien bewertet. Zur Bewertung der architektonischen und stadtplanerischen Qualitäten wird ein „Beratendes Gremium“, bestehend aus verwaltungsinternen sowie externen Fachleuten (Stadtplanern und Architekten), eingebunden.

Auf der Grundlage des Wertungsergebnisses wird eine Rangfolge der Angebote erstellt und das Angebot mit der höchsten Rangfolge ausgewählt, d.h. die Baugruppe zur Optionsphase zugelassen. Das Angebot mit der zweithöchsten Rangfolge wird als Ersatzangebot definiert und die Baugruppe als Ersatzbaugruppe („Nachrücker“) für die Optionsphase nominiert.

#### Stufe 3 – Optionsphase

Die Baugruppe, deren Angebot als bestes Angebot bewertet wurde, wird entsprechend informiert und aufgefordert ihre Planung fortzuschreiben und dabei die Anforderungen an die Qualitätssicherung (z. B. Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt) zu erfüllen.

Auf Grundlage der mit Amt 61 abgestimmten Planung wird der Bauantrag eingereicht.

#### 1.4 Stufe 4 – Kaufvertragsunterzeichnung

Nach Vorlage des Bauantrags sowie der Abgeschlossenheitserklärung wird ein Zuschlagsbeschluss durch den Rat der Stadt Köln eingeholt und anschließend der Grundstückskaufvertrag unterzeichnet.

#### **Stand Baufeld 5:**

Das Baufeld 5 wurde zur Vermarktung an Baugruppen auf die Baufelder 5.1 und 5.2 aufgeteilt.

Nach Abschluss der Angebotswertung Anf. Juli 09 wurde mit den Baugruppen auf dem ersten Rang der Angebotswertung für die Baufelder 5.1 und 5.2 die Optionsphase gestartet. Zurzeit erfolgt die Qualitätssicherung sowie die Vorbereitung der Bauanträge. Der Zuschlagsbeschluss für die Teilbaufelder des Baufeldes 5 wird angestrebt im I. Quartal 2010, der Baubeginn für das II. Quartal 2010.

#### **Stand Baufeld 3:**

Das Baufeld 3 wurde zur Vermarktung an Baugruppen auf die Baufelder 3.1 bis 3.4 aufgeteilt.

Zurzeit erstellen die Baugruppen ihre Angebote, die bis Anf. Okt. 09 einzureichen sind.

Nach Abschluss der Angebotswertung werden voraussichtlich Ende Okt. 09 die Baugruppen auf den ersten Rängen der Teilbaufelder zur Optionsphase aufgefordert.

Es folgt die Qualitätssicherung sowie die Vorbereitung der Bauanträge. Der Zuschlagsbeschluss für die Teilbaufelder des Baufeldes 3 wird angestrebt im II / III. Quartal 2010, der Baubeginn für Ende 2010.

### **Zu 2: Kommunikation mit den Baugruppen**

Ergänzend zu einer Pressemitteilung über den Start des Verfahrens für den Verkauf des Baufelds 5 wurden mit Unterstützung des HDA Köln eine Informationsveranstaltung für interessierte Bürger und Bürgerinnen durchgeführt.

Auf der Internetseite des HDA Köln werden allgemeine Dokumente zur Umnutzung des Gesamtgeländes (z. B. Plangutachten Luczak Architekten, Freiflächenkonzept FSW Landschaftsarchitekten, rechtskräftiger Bebauungsplan) und Informationsmemoranden zu den Verkaufsverfahren zur Verfügung gestellt.

Als Ansprechpartner wurden je ein Vertreter der Verkäuferin sowie der die Verkäuferin im Rahmen Durchführung der Verkaufsverfahren unterstützenden Projektgemeinschaft genannt.

Um die Gleichbehandlung aller am Verfahren beteiligten Baugruppen zu gewährleisten, können die Vertreter der beteiligten Baugruppen ihre Fragen schriftlich einreichen. Die Beantwortung der Fragen erfolgt in anonymisierter Form mit Hilfe eines Zentraldokuments, das allen am Verfahren beteiligten Baugruppen gleichzeitig zugesendet wird.

Im Rahmen der Verkaufsverfahren wurden für die Baugruppen, die an den Verfahren teilnehmen, zusätzlich Informations- bzw. Moderationstermine angeboten.

### **Zu 3: Transparenz des Verfahrens, Auswahlkriterien, Zusammensetzung der Jury**

Das Verfahren für den Verkauf der Baufelder 5 und 3 an Baugruppen erfolgt in Anlehnung an ein formelles Vergabeverfahren unter Berücksichtigung der allgemeinen Vergabe-grundsätze Wettbewerb, Transparenz und Gleichbehandlung.

Die zentralen Schritte und Instrumente (z. B. Wertungsmatrix, Kaufvertrag, Zusammensetzung des Beratenden Gremiums, etc.) werden mit den zutreffenden städtischen Ämtern und Dienststellen abgestimmt.

Zur Wertung der architektonischen Entwürfe wird ein Beratendes Gremium, bestehend aus verwaltungsinternen und externen Fachleuten (Architekten und Stadtplanern), eingebunden. Aufgabe des Gremiums ist die Bewertung aller eingereichten Arbeiten anhand der in der Angebotsaufforderung veröffentlichten Bewertungsmatrix, d. h. dass alle Entwürfe nach den gleichen Kriterien bewertet werden.

Die namentliche Zusammensetzung des Beratenden Gremiums wird zum Schutz der Mitglieder des Gremiums vor eventuellen Beeinflussungsversuchen durch am Verfahren beteiligte Baugruppen und Architekten bis zum Abschluss des Verfahrens nicht veröffentlicht.

### **Zu 4: Städtebauliche Vorgaben**

Für das Plangebiet existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind durch alle Baugruppen zur Vergleichbarkeit der Angebote zwingend einzuhalten.

Im Rahmen der Angebotsaufforderung werden darüber hinaus keine zusätzlichen städtebaulichen Anforderungen definiert.

### **Zu 5: Ermittlung der Grundstückspreise**

Der Verkauf der Grundstücke erfolgt zu einem Festpreis, der durch den Gutachterausschuss der Stadt Köln ermittelt wird.