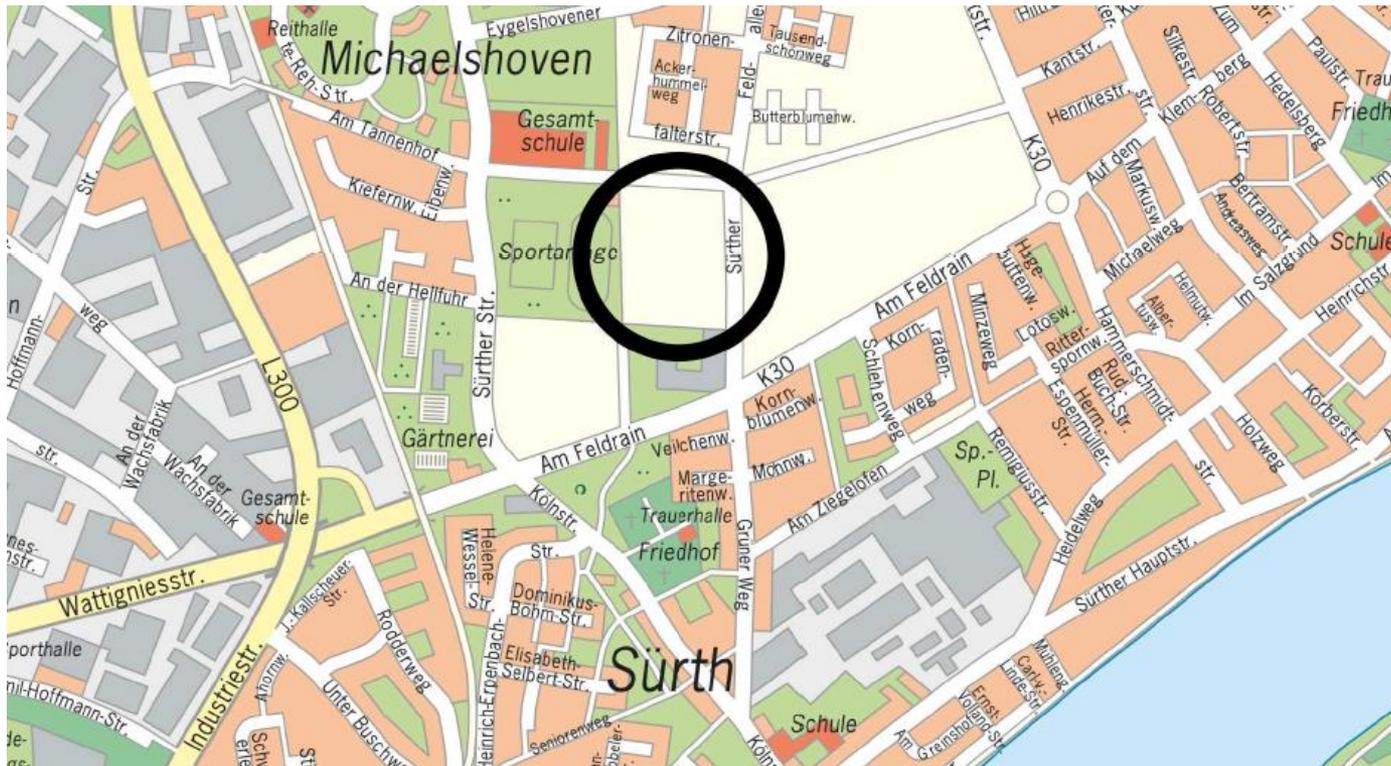


Konzeptausschreibung Sürther Feld 3. Bauabschnitt Baufelder 1, 3 und 5



Sürther Feld, 3. BA

Baufeld 1

Einfamilienhäuser und
Geschosswohnungsbau

8.794 m²

rund 6,9 Mio.€ Mindestkaufpreis

Zielgruppe: Bauträger,
Genossenschaften,
Baugemeinschaften

Baufeld 3

Geschosswohnungsbau

2.793 m²

rund 2,2 Mio. € Mindestkaufpreis

Zielgruppe: Genossenschaften

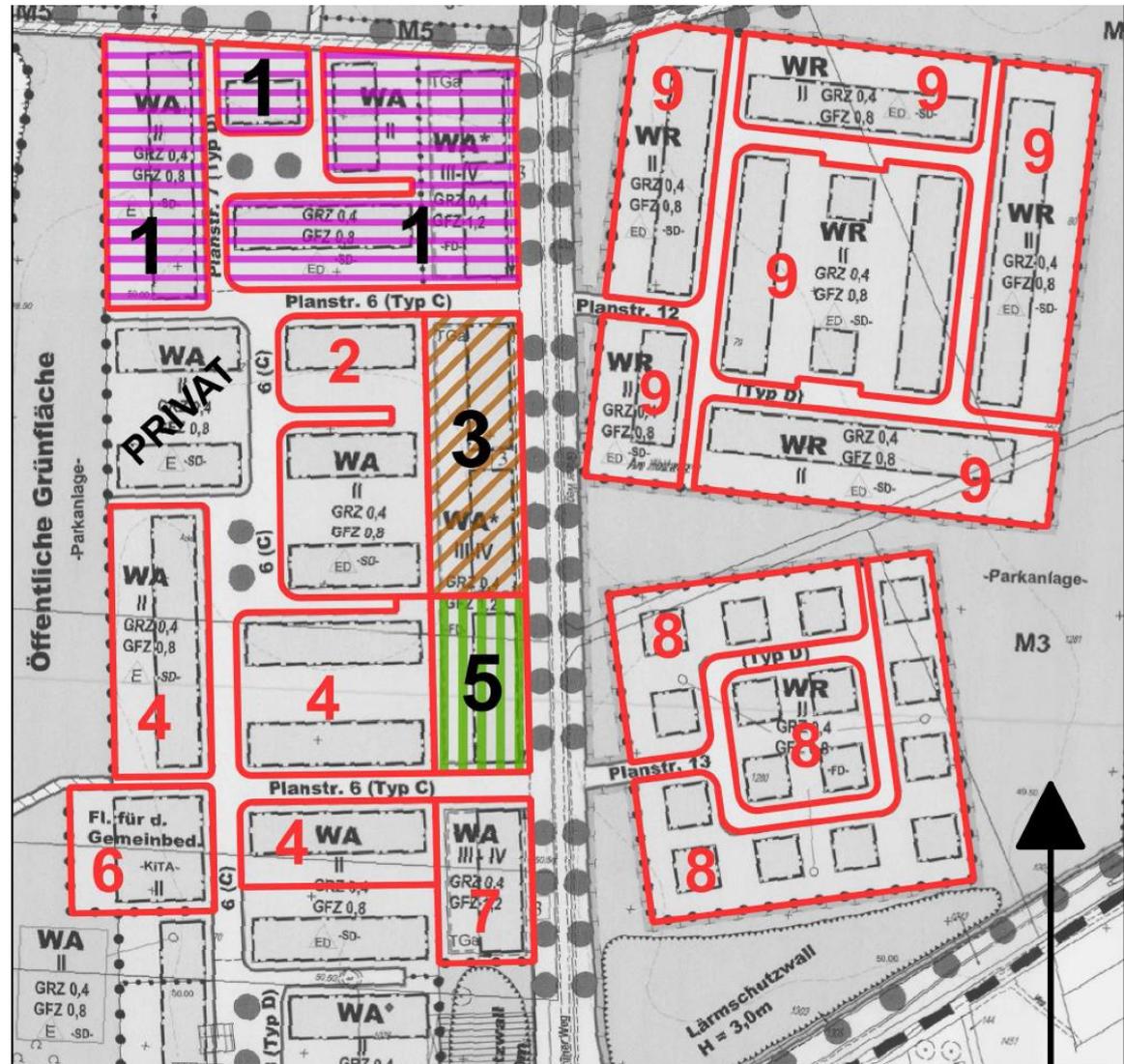
Baufeld 5

Geschosswohnungsbau

1.616 m²

rund 1,8 Mio. € Mindestkaufpreis

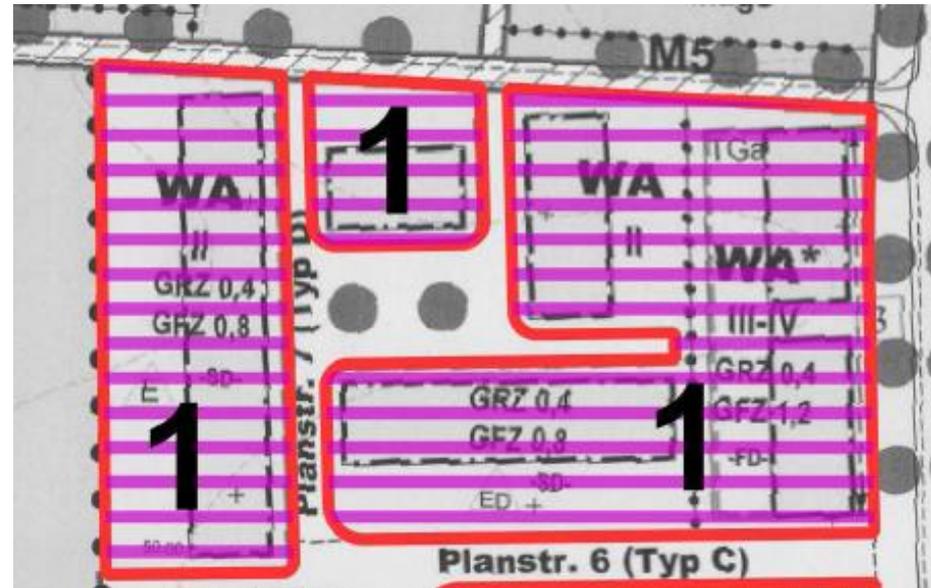
Zielgruppe: Baugruppen



Baufeld 1:

Bisherige Bewertungsmatrix im Überblick

| | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| I. Wohnungspolitische Kriterien | Zusätzliche Wohnraumförderung | 10 Punkte |
| | Preisgedämpfter Mietwohnungsbau | 10 Punkte |
| | Zielgruppe | 10 Punkte |
| II. Ökologische Kriterien | Energieeinsparung | 5 Punkte |
| III. Quartiersbezogene Kriterien | Integration in das Quartier | 20 Punkte |
| IV. Städtebauliche Kriterien | Konzeptvielfalt | 10 Punkte |
| | Architektur und Gestaltungsqualität | 10 Punkte |
| V. Preiswettbewerb | | 25 Punkte |
| Punkte gesamt | | 100 Punkte |



Baufeld 1: Quote geförderter Wohnungsbau

Kriterien (bisheriger Entwurf)

- mindestens 30 % (0 Punkte)
- höchstens 40% (10 Punkte)
- Zwischenwerte werden interpoliert

Änderungsideen

- mindestens 30 % geförderter Wohnungsbau als Muss-Kriterium
- keine Honorierung einer darüber hinausgehenden Quote

Baufeld 1: preisgedämpfter Wohnungsbau

Kriterien (bisheriger Entwurf)

- Erstvermietung der restlichen, nicht geförderten Wohnungen
 - analog der Mietpreisbremse im freifinanzierten Wohnungsbau (10 Punkte)
 - ohne Anwendung der Mietpreisbremse (0 Punkte)

Problem:

Mietpreisbegrenzungsverordnung soll aufgehoben werden

Änderungsideen

- 30 % preisgedämpfter Mietwohnungsbau
- Erstvermietung
 - 9,-- € (25 Punkte) und höchstens 10,-- € (0 Punkte)
 - Zwischenwerte werden interpoliert
- Mietanpassung (auch Folgevermietung) gem. § 557 (b) BGB für 15 Jahre nur nach Verbraucherpreisindex möglich
- 40 % freifinanzierter Wohnraum

Baufeld 1:

Bisherige Bewertungsmatrix im Überblick

| | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| I. Wohnungspolitische Kriterien | Zusätzliche Wohnraumförderung | 10 Punkte |
| | Preisgedämpfter Mietwohnungsbau | 10 Punkte |
| | Zielgruppe | 10 Punkte |
| II. Ökologische Kriterien | Energieeinsparung | 5 Punkte |
| III. Quartiersbezogene Kriterien | Integration in das Quartier | 20 Punkte |
| IV. Städtebauliche Kriterien | Konzeptvielfalt | 10 Punkte |
| | Architektur und Gestaltungsqualität | 10 Punkte |
| V. Preiswettbewerb | | 25 Punkte |
| Punkte gesamt | | 100 Punkte |

Änderung der Bewertungsmatrix

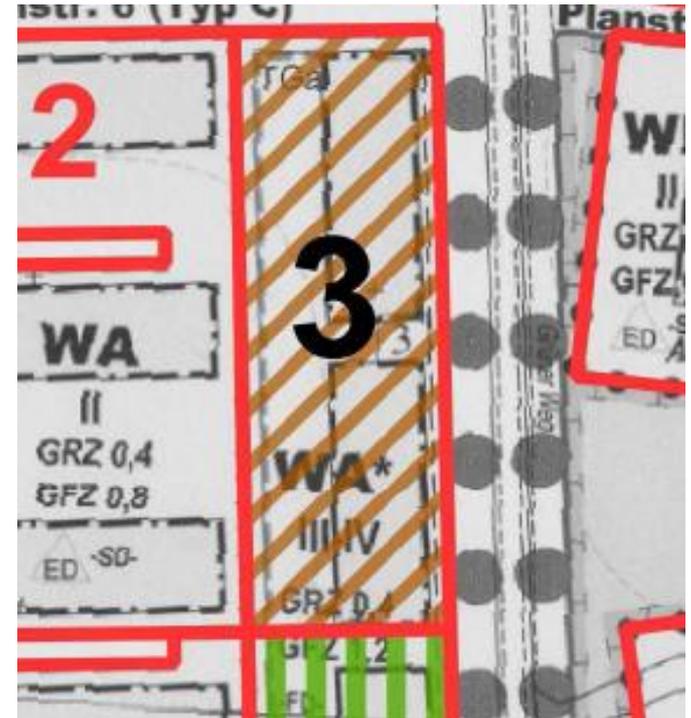
- Erhöhung der Punkte: Wohnraumförderung von 20 auf 25 Punkte
- Verminderung der Punkte: Zielgruppe von 10 auf 5 Punkte

| | | |
|----------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| I. Wohnungspolitische Kriterien | Wohnraumförderung | 25 Punkte |
| | Zielgruppe | 5 Punkte |
| II. Ökologische Kriterien | Energieeinsparung | 5 Punkte |
| III. Quartiersbezogene Kriterien | Integration in das Quartier | 20 Punkte |
| IV. Städtebauliche Kriterien | Konzeptvielfalt | 10 Punkte |
| | Architektur und Gestaltungsqualität | 10 Punkte |
| V. Preiswettbewerb | | 25 Punkte |
| Punkte gesamt | | 100 Punkte |

Baufeld 3:

Bisherige Bewertungsmatrix im Überblick

| | | |
|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| I. Wohnungspolitische Kriterien | Zusätzliche Wohnraumförderung | 30 Punkte |
| II. Ökologische Kriterien | Mobilität | 20 Punkte |
| | Klimawandelanpassung | 20 Punkte |
| III. Preiswettbewerb | | 30 Punkte |
| Punkte insgesamt | | 100 Punkte |



Baufeld 3: Wohnungsbauförderung

Kriterien (bisheriger Entwurf)

- mind. 30 %, max. 40 % geförderter Wohnungsbau (30% ergibt 0 Punkte, 40% ergibt 30 Punkte, Zwischenwerte werden interpoliert)
- Rest freifinanziert, ohne Berücksichtigung sonstiger Preisdifferenzierung

Änderungsideen

- bisher nicht bekannt

Baufeld 5:

Bisherige Bewertungsmatrix im Überblick

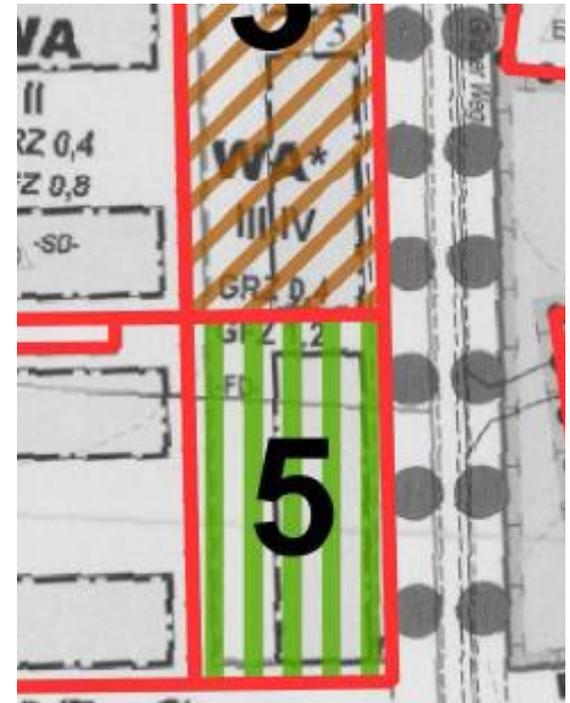
1. Phase Bewerbung

(6 Monate K.O. Kriterien plus Konzept)

| | | |
|---------------------------------|---------------------------|------------|
| I. Wohnungspolitische Kriterien | Fachliche Begleitung | 60 Punkte |
| | Bauverpflichtung | 15 Punkte |
| II. Quartiersbezogene Kriterien | Gemeinschaftsorientierung | 15 Punkte |
| III. Städtebauliche Kriterien | Bebauungskonzept | 10 Punkte |
| Punkte gesamt | | 100 Punkte |

2. Phase Erstandienungsrecht

(2 Monate Bauantrag plus Bauverpflichtung)



Baufeld 5: zweistufiges Verfahren

Kriterien (bisheriger Entwurf)

1. Phase Bewerbung
(6 Monate K.O. Kriterien
plus Konzept)
2. Phase Erstandienungsrecht für
Bestplatzierten aus Phase 1
(2 Monate Bauantrag plus
Bauverpflichtung)

Änderungsideen

- 1. Phase nur 2 Monate, da viele Baugruppen schon in den Startlöchern stünden und sofort loslegen könnten
- 2. Phase 9 – 12 Monate
- Bewertung:
 - kritisch, da neue / „frische“ Baugruppen im Nachteil

Baufeld 5: Fachliche Begleitung

Kriterien (bisheriger Entwurf)

Fachliche Begleitung

Die Baugruppen müssen nachweisen, dass sie sowohl für baurechtliche Fragen als auch zu Fragen rund um die Kalkulation und Umsetzung ihres Projektes einen Fachberater zu Seite stehen haben. Zudem wird seitens der Stadt Köln gefordert, dass es eine Person gibt, die die Gespräche untereinander moderiert und die Ideen und Überlegungen der Gruppe zusammenführt.

Für folgende Bereiche werden Punkte vergeben:

| | | |
|-----|---|-----------|
| 1.1 | Nachweis über Zusammenarbeit mit einem Architekten | 10 Punkte |
| 1.2 | Nachweis über Zusammenarbeit mit einem Projektsteuerer/Moderator | 10 Punkte |
| 1.3 | Der beauftragte Architekt kann zwei erfolgreich umgesetzte Baugruppenprojekte vorweisen | 20 Punkte |
| 1.4 | Der beauftragte Projektsteuerer/Moderator weist die Begleitung zweier erfolgreich umgesetzter Baugruppenprojekte nach | 20 Punkte |

→ maximal 60 Punkte

Änderungsideen

- 1.3 und 1.4 ersetzen durch Nachweise „Zeitpunkt Gruppengründung“ und „derzeitige Rechtsform“
- Bewertung:
 - Benachteiligt neue Gruppen
 - Zeitpunkt müsste interpoliert werden
 - Rechtsform bereits K.O. Kriterium

Baufeld 5: Bauverpflichtung

Kriterien (bisheriger Entwurf)

Bauverpflichtung

Nach einem positiven Baubescheid wird ein Kaufvertrag mit einer Bauverpflichtung geschlossen. Die Stadt Köln und auch die Anwohner haben ein Interesse daran, dass die Grundstücke zeitnah bebaut und bezogen werden. Daher soll die Baugruppe darlegen, welchen Zeitraum sie für die Fertigstellung des Objektes nach Zustellung der Baugenehmigung garantiert.

| | | |
|-----|---|-----------|
| 2.1 | Garantiert eine Bezugsfertigkeit nach zwölf Monate | 15 Punkte |
| 2.2 | Garantiert eine Bezugsfertigkeit nach 15 Monaten | 10 Punkte |
| 2.3 | Benötigt 18 Monate für die bezugsfertige Herstellung des Objektes | 5 Punkte |

→ maximal 15 Punkte

Änderungsideen

- Ersetzen durch Eigentumsverhältnisse und Bewohnerstruktur statt Bauverpflichtung

| | | |
|-----|--|-----------|
| 2.1 | Eigentum als WEG | 0 Punkte |
| 2.2 | Eigentum wird gemeinschaftlich erworben | 10 Punkte |
| 2.3 | Das Projekt ist „alterslastig“ nur Generation 40 + | 0 Punkte |
| 2.4 | Das Projekt ist generationsübergreifend incl. Kinder | 10 Punkte |

maximal 20 Punkte

- **Bewertung:**
 - o.g. Kriterien o.k.
 - Bauverpflichtung ist wirksames und bewährtes Instrument gegen Spekulation, sollte Vorgabe, aber nicht Wertungskriterium sein

Baufeld 5: Gemeinschaftsorientierung

Kriterien (bisheriger Entwurf)

Gemeinschaftsorientierung

Die Baugruppe beschreibt, welchen Benefit sie für die Nachbarschaft beziehungsweise für die Bewohner des Objektes bietet. Für die unten aufgeführten Aspekte vergibt die Stadt Köln Punkte.

| | | |
|----|---|----------|
| 1. | Gemeinschaftsräume für die Bewohner des Objektes | 5 Punkte |
| 2. | Angebot von Aktivitäten/Veranstaltungen für Bewohner und Nachbarn | 5 Punkte |
| 3. | Angebot von Unterstützungsmaßnahmen für die Nachbarschaft | 5 Punkte |

→ maximal 15 Punkte

Änderungsideen

- Punkt 2 ergänzen mit „Integration in das Quartier“ und Punkt 3 mit „z.B. Oma/Opa Börse“ und 10 Punkte für Punkt 3
- Bewertung:
 - Kriterien müssen objektivierbar und offen formuliert werden
 - Gewichtung nach Ermessen des LA

Baufeld 5: Bebauungskonzept

Kriterien (bisheriger Entwurf)

Die Stadt Köln steht in der Pflicht zur Schaffung von Wohnraum. Daher sollten Baufelder entsprechend ausgenutzt werden, um keinen Wohnraum zu verschenken. Im Bebauungsplan ist eine GFZ von 1,2 ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen wird zusätzlich ein viertes Geschoss ermöglicht, welches als Grundfläche nur 75 % des darunter liegenden dritten Geschosses aufweist. Dieses Geschoss zählt somit nicht als Vollgeschoss zur GFZ, aber faktisch ist auch dort eine Geschossflächenerrichtung möglich.

Die Stadt Köln geht von einer maximalen Bruttogeschossfläche von 2.424 m² aus.

| | | |
|----|--|-----------|
| 1. | Volle Ausnutzung der Bruttogeschossfläche. | 10 Punkte |
| 2. | Teilweise Ausnutzung | 0 Punkte |

→ maximal 10 Punkte

Änderungsideen

- Ersetzen durch

| | | |
|---|--|-----------|
| 1 | Nutzungsvielfalt: Gemeinschaftsflächen als Infrastruktur für das ganze Quartier | 5 Punkte |
| 2 | Grundrissvariabilität von Wohnungen (Single / Familie / Älterer Mensch können Wohnungen abwechselnd/nacheinander nutzen) | 5 Punkte |
| 3 | Ökologisches Bauen (Energie, Begrünung & Mobilität: Car Sharing etc.) | 10 Punkte |

maximal 20 Punkte

- Bewertung:
 - Keine Einwände