

## **Ablauf bei der Vergabe des Grundstückes Sürther Feld, 3. Bauabschnitt Baufeld 5 an Baugruppen**

### **1. Phase: Bewerbungsphase**

(Zeitraum: 6 Monate)

In der 1. Phase, die mit Online Stellung eines Verkaufsexposés beginnen wird, muss ein Konzept erarbeitet und am Ende der Phase eingereicht werden. Dieses gilt als Bewerbung für das Grundstück.

Neben dem Konzept müssen folgende formale Kriterien nachgewiesen werden:

- Vorlage eines Gesellschaftsvertrages
- 25% des Grundstückskaufpreises müssen als Eigenkapital nachgewiesen werden

Die Baugruppen haben innerhalb der ersten 2 Monate der Bewerbungsfrist die Möglichkeit, ihre formalen Kriterien hinsichtlich ihrer Zulässigkeit durch das Liegenschaftsamt, Team Wohnungsbau, überprüfen zu lassen.

## Konzeptvergabe Bewertungsmatrix für Sürther Feld BA III, Baufeld 5

Für das Konzept „Grundstücksvergabe an Baugruppen“ im Sürther Feld BA III, Baufeld 5 werden insgesamt maximal 100 Punkte vergeben.

### I. Wohnungspolitische Kriterien maximal 60 Punkte

#### 1. 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, dass es neben dem Architekten eine Person gibt, die dem Bauvorhaben als Projektsteuerer/Moderator zur Seite steht	10 Punkte
1.3	Der beauftragte Architekt kann ein erfolgreich bis zum Ende geführtes Baugruppenprojekt vorweisen	5 Punkte
	Der beauftragte Architekt kann zwei erfolgreich bis zum Ende geführte Baugruppenprojekte vorweisen	10 Punkte
1.4	Der beauftragte Projektsteuerer/Moderator weist die Begleitung eines erfolgreich bis zum Ende geführten Baugruppenprojektes nach	5 Punkte
	Der beauftragte Projektsteuerer/Moderator weist die Begleitung zweier erfolgreich bis zum Ende geführten Baugruppenprojekte nach	10 Punkte

→ maximal 40 Punkte

## 2. Eigentumsverhältnisse und Bewohnerstruktur

Da das Grundstück exklusiv für Baugruppen vorbehalten ist, ist es wichtig, dass dieses Konzept auch langfristig und nachhaltig umgesetzt wird.

Daher werden für die folgenden Aspekte Punkte vergeben:

2.1	Gesamtes Objekt wird als Eigentum gemeinschaftlich erworben	10 Punkte
2.2	Das Projekt weist eine generationsübergreifende Bewohnerstruktur auf	10 Punkte

→ maximal 20 Punkte

## II. Quartiersbezogene Kriterien maximal 15 Punkte

### Gemeinschaftsorientierung

Die Baugruppe beschreibt, welchen Benefit sie hinsichtlich von Aktivitäten und Räumen für das ganze Quartier schafft.

Für die unten aufgeführten Aspekte vergibt die Stadt Köln Punkte:

1.	Angebot von Aktivitäten/Veranstaltungen für Bewohner und Nachbarn	5 Punkte
2.	Angebot von Unterstützungsmaßnahmen für die Nachbarschaft	5 Punkte
3.	Gemeinschaftsflächen als Infrastruktur für das ganze Quartier (frei zugänglich für die Nachbarschaft)	5 Punkte

→ maximal 15 Punkte

## III. Städtebauliche Kriterien maximal 25 Punkte

### Bebauungskonzept

Die Baugruppe legt in ihrem Konzept dar, wie sie im Rahmen der Bebauung einen Benefit für das Gemeinschaftsgefüge und für das umliegende Quartier schafft.

Für die unten aufgeführten Aspekte vergibt die Stadt Köln Punkte:

1.	Gemeinschaftsräume für die Bewohner des Objektes	5 Punkte
2.	Grundrissvariabilität von Wohnungen (Single/ Familie/ Ältere Menschen können Wohnungen abwechselnd/ nacheinander nutzen)	15 Punkte
3.	Ökologisches Bauen / ökologischer Mehrwert für das ganze Quartier (z.B. Fassadenbegrünung)	5 Punkte

→ maximal 25 Punkte

## Zusammenfassung

Zusammenfassend werden die Punkte für das Konzept wie folgt vergeben:

I. Wohnungspolitische Kriterien	Fachliche Begleitung	40 Punkte
	Eigentumsverhältnisse und Bewohnerstruktur	20 Punkte
II. Quartiersbezogene Kriterien	Gemeinschaftsorientierung	15 Punkte
III. Städtebauliche Kriterien	Bebauungskonzept	25 Punkte
<b>Punkte gesamt</b>		<b>100 Punkte</b>

## **2. Phase: Reservierungsphase (Erstandienungsrecht) und Verkauf**

(Zeitraum: 2 Monate für Einreichung des Bauantrages plus die Monate für Prüfung des Bauantrages und Erteilung der Baugenehmigung)

Nach Einreichung aller Bewerbungen werden im ersten Schritt die formalen Kriterien überprüft. Nur bei den verbliebenden Konzepten findet eine Auswertung statt. Die Baugruppe, die das beste Konzept vorgelegt hat, wird über ihren ersten Rang informiert und anschließend wird ein Ratsbeschluss (Reservierung und Verkaufsbeschluss) eingeholt. Die anderen Baugruppen bleiben entsprechend ihres Ranges auf einer Warteliste, falls die erstrangige Baugruppe von ihrem Kaufinteresse Abstand nimmt.

Die Baugruppe erhält ein Erstandienungsrecht und muss nun die folgenden Punkte erfüllen (die Stadt Köln verhandelt in dieser Zeit mit keinem anderen Interessenten):

- Finalisierung der Planung und anschließende Einreichung des Bauantrages  
→ Einreichung des Bauantrages innerhalb von 2 Monaten ab dem Zeitpunkt der Zuschlagserteilung
- bei positivem Bescheid:  
Vertragsabschluss des Grundstückskaufvertrages mit einer Bauverpflichtungsfrist von 1,5 Jahren (das Konzept wird Bestandteil des Vertrages)
- bei negativem Bescheid:  
Rücksprache mit dem Liegenschaftsamt, ob vom Interesse zurückgetreten wird  
→ Verhandlung mit der nächsten Baugruppe aus der Rangfolge