

Konzeptausschreibung Sürther Feld 3. Bauabschnitt Baufelder 8 und 9



Anlage 7

Grundsatzbeschluss StEK Wohnen 22.09.2016

- bezahlbarer Wohnraum
- Unterstützung Zielgruppen (Baugruppe, Genossenschaft, Menschen mit Behinderung etc.)
- Förderung nachhaltiger Wohnungsbau
- Stärkung Gestaltungsqualität
- § 90 Abs. 3 GO (Verkehrswert) beachten
- **bei Geschoss:** ab 3.000 m² Baufeld Verfahren städtebaulicher Qualität (= Mehrfachbeauftragung)
- bei EFH: an Bauträger (preisgünstige Realisierung bei hoher Konzeptqualität)

Grundsatzbeschluss StEK Wohnen 22.09.16

- Bieterauswahl **transparent, nachvollziehbar**
- **individuelle, grundstücksbezogene Bewertungskriterien**
- für jedes Vorhaben spezifische Matrix
- 70 Punkte aus den 4 Themenblöcke, und max. 30 Punkte durch Preis
- Preiswettbewerb: alle Gebote in Relation zum Bestgebot
- Evaluation in 2020

ÄA von SPD, CDU, Grüne, Piraten und Deine Freunde zur Ratssitzung:

- StEA in Beratungsfolge aufnehmen
- für schnelle Vergabe schlanke Matrizen

Grundsatzbeschluss StEK Wohnen 22.09.16

Die Oberbürgermeisterin



Stadt Köln



Die Oberbürgermeisterin



Stadt Köln

Anlage 1

– Muster –

Konzeptvergabe - Bewertungsmatrix für das Grundstück [Bezeichnung]

	Punkte
a) Wohnungspolitische Kriterien	max. ___ Punkte
Zusätzliche Wohnraumförderung (z. B. Höhere Quote geförderter Wohnungen Typ A/B, längere Bindung, Höhe der Miete)	max. [n] Punkte
Preisgedämpfter (Miet-) Wohnungsbau (z. B. Mietpreisbindungen, Begrenzung der Umwandlung von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsmitte)	max. [n] Punkte
Zielgruppen/Organisation (z. B. Studentinnen/Studenten, Auszubildende, Seniorinnen/Senioren, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Baugemeinschaften [Eigentum], Genossenschaften)	max. [n] Punkte
Gemeinschaftsorientierung (z. B. Integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen-Modelle)	max. [n] Punkte
b) Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien	max. ___ Punkte
Verfahren zur Qualitätssicherung (z. B. Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren)	max. [n] Punkte
Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität (z. B. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung/Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung)	max. [n] Punkte
Integration in das Quartier (z. B. Gestaltung öffentlich zugänglicher Räume, nachbarschaftswirksame/stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung)	max. [n] Punkte
Soziales Konzept (z. B. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote)	max. [n] Punkte

c) Funktionale und architektonische Kriterien	max. ___ Punkte
Nutzungsvielfalt (z. B. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung/Wohnformen)	max. [n] Punkte
Architektur und Gestaltungsqualität (z. B. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um-/Nachnutzung von bestehenden Gebäuden)	max. [n] Punkte
d) Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien	max. ___ Punkte
Mobilitätskonzept (z. B. Gutachtenvergabe, Gemeinschaftliche Mobilitätsangebote)	max. [n] Punkte
Energieeinsparung (z. B. Erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien, solarenergetische Optimierung)	max. [n] Punkte
Energieversorgung (z. B. Prüfung Fernwärmeanschluss, Nutzung Abwasserwärme oder erneuerbare Energien)	max. [n] Punkte
Klimaanpassung (z. B. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen)	max. [n] Punkte
Ökologisches Bauen (z. B. Baustoffrecycling, Gütesiegel/Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen)	max. [n] Punkte
e) Preiswettbewerb	max. 30 Punkte
Bieterpreis (Das Bestgebot erhält die volle Punktzahl, alle weiteren einen prozentualen Anteil zum Bestpreis)	max. [n] Punkte
Gesamtpunktzahl:	max. 100 Punkte

1. Pilotanwendung: Pater-Prinz-Weg

- EFH
- Zielgruppe Bauträger
- Kriterien aus Mustermatrix:
 - Ausbaustufen/ Eigenleistung Themenblock a)
 - Begegnungsräume/ Integration bestehender Bebauung b)
 - Grundrissvariabilität/ Gestaltungskatalog c)
 - Durchlüftung, Starkregen, Begrünung etc. d)
 - Preiswettbewerb e)
- Ausschreibungsergebnis:
 - 5 Bewerbungen
 - Höchstgebot 3,3 Mio. € (2,5 Mio. € Mindestkaufpreis)
 - Mindestkaufpreis = 15,15 von 20 Punkten
 - Gewinner = bestes Konzept ≠ Höchstgebot (3.011.532,00 €)
- Fazit:
 - Gute Konzepte bei 0,5 Mio. € Mehreinnahme
 - Transparente, berechenbare Kriterien machen Risiko kalkulierbar und fördern Teilnahme vieler Bieter

2. Pilotanwendung: Sürther Feld 3. BA

Baufeld 1

- Geschosswohnungsbau + EFH
- Zielgruppe: Bauträger
- Kriterien aus Mustermatrix:
 - preisgedämpfter Mietwohnungsbau/ Ausbaustufen/ Wohnen für unterschiedliche Lebensmodelle a)
 - Integration in das Quartier b)
 - Architektur und Gestaltung c)
 - Energieeinsparung d)
- Ausschreibungsergebnis:
 - 3 Bewerbungen erfüllten Mindestkriterien
 - 2 Bewerber gestrichen, da Festkaufpreis unterboten
- Vorläufiges Fazit:
 - Wenige Teilnehmer
 - 40% haben Kriterien ignoriert

2. Pilotanwendung: Sürther Feld 3. BA Baufeld 3

- Geschosswohnungsbau
- Zielgruppe: exklusiv für Genossenschaften
- Kriterien aus Mustermatrix:
 - zusätzliche Wohnraumförderung/ gemeinschaftliche Wohnformen a)
 - Architektur und Gestaltung c)
 - Mobilitätskonzepte/ Klimaanpassung d)
- Ausschreibungsergebnis:
 - 1 Bewerber
 - kaum Nachfragen während Bewerbungsphase
- Vorläufiges Fazit:
 - geringes Interesse bei den Genossenschaften
 - Ziel der Bestenauslese dadurch nicht erreicht

2. Pilotanwendung: Sürther Feld 3. BA Baufeld 5

- Geschosswohnungsbau
- Zielgruppe: exklusiv für Baugruppen
- Kriterien aus Mustermatrix:
 - Zielgruppen/ Organisation/ Gemeinschaftsorientierung a)
 - Städtebauliche und Freiraumqualität/ Integration in das Quartier b)
 - Alle Kriterien aus c)
 - Alle Kriterien aus d) (jeweils keine spezifische Auswahl)
- Ausschreibungsergebnis:
 - Bewerbungsschluss am 15. Juni, daher mündlicher Vortrag
 - wenige Rückfragen

Übersicht und Vorschläge für zukünftige Standardbausteine für:

MFH

Wohnungspolitische Kriterien:

- preisgedämpfter Wohnraum
- zusätzliche öffentliche Förderung (mehr als 30%)
- gemeinschaftliche Wohnformen

EFH

Wohnungspolitische Kriterien:

- Mieteinfamilienhäuser
- Eigenleistungen

Sonstige z.B. Baugruppe

Wohnungspolitische Kriterien:

- Zielgruppe/ Organisation
- Gemeinschaftsorientierung

städtebauliche/quartiersbezogene Kriterien

funktionale und architektonische Kriterien

ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien

Preiswettbewerb:

- Preiswettbewerb max. 30 Punkte
- Festpreisverfahren für Bestandshalter

Preiswettbewerb:

- Preiswettbewerb max. 30 Punkte (anteiliges Festpreisverfahren für Mieteinheiten)

Preiswettbewerb:

- Preiswettbewerb max. 30 Punkte (anteiliges Festpreisverfahren für Mieteinheiten)

Individuelle Ergänzungen je nach Grundstück (optional)

Aktueller Anwendungsfall: Sürther Feld, 3. BA

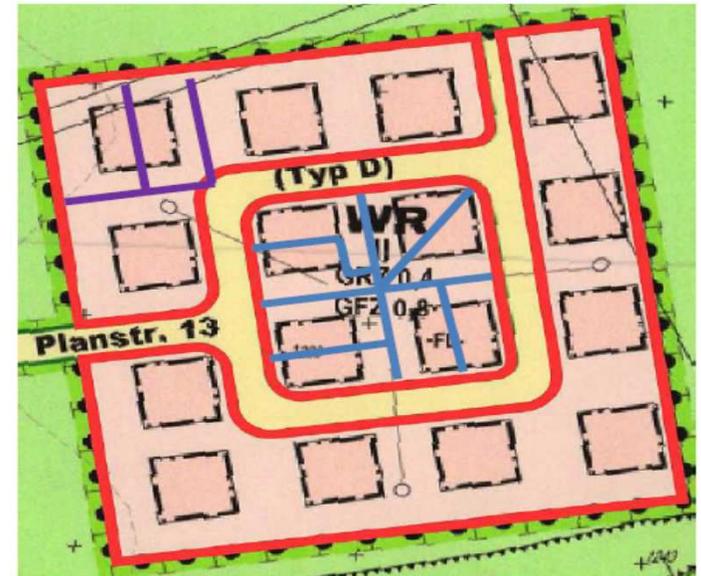
Baufeld 8

Eckdaten Bebauungsplan

- 2 geschossige Bebauung, Flachdach
- ED festgesetzt (nur Einzel- oder Doppelhaus)

Eventuelle Schwierigkeiten bei Planungen von Doppelhäusern:

- Standort Zufahrten Eckgrundstücke
 - Position/Größe Garage/ Carport/ Garten
 - Ausnutzbarkeit wird geringer
- daher Mischung aus freistehend und DHH offen gelassen; beste Ausnutzung soll Bauträger entscheiden



Grundstücke für geförderte MietEFH zu groß, zu hoher Kaufpreis

Aktueller Anwendungsfall: Sürther Feld, 3. BA

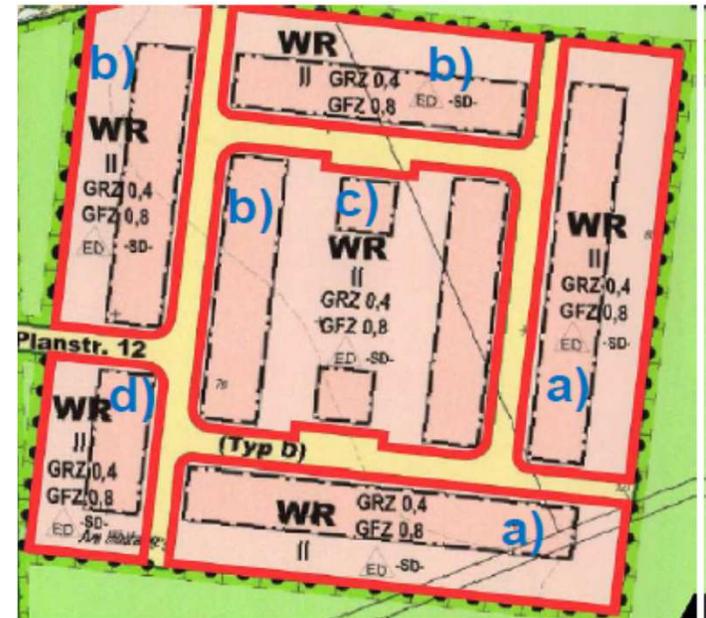
Baufeld 9

Eckdaten Bebauungsplan

- 2 geschossige Bebauung, Satteldach
- ED festgesetzt (nur Einzel- oder Doppelhaus)

volle Ausnutzung:

- a) 2 x 12 DHH, 5,50 m breit (Baufenster 95 m)
- b) 3 x 8 DHH, 5,25 m breit (Baufenster 70 m)
- c) 2 x 2 DHH, je nach Grundstückszuschnitt bis zu 7 m breit (Baufenster 14 m)
- d) 4 DHH, je nach Grundstückszuschnitt bis zu 8,25 m breit (Baufenster 36 m)
= 64 DHH denkbar





Konzeptvergabe Bewertungsmatrix für Sürther Feld BA III, Sonnentauweg (Baufeld 8)

Das Baufeld Sonnentauweg ist für die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern vorgesehen. Für das Konzept werden insgesamt maximal 100 Punkte vergeben.

aus c) Funktionale und architektonische Kriterien maximal 70 Punkte

Architektur und Gestaltungsqualität

(zum Beispiel Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential)

und e) Preiswettbewerb maximal 30 Punkte

Das den Mindestkaufpreis am höchsten übersteigende Gebot wird mit 30 Punkten bewertet. Die gegenüber den Bestbietenden geringeren Gebote werden entsprechend ihrer prozentualen Abweichung zum höchsten Gebot interpoliert und mit der entsprechenden Punktzahl versehen:

Die zu vergebenden Punkte berechnen sich:

$$\frac{\text{Gebot} \times 30 \text{ Punkte}}{\text{höchstes Gebot}}$$

Konzeptvergabe Bewertungsmatrix für Sürther Feld BA III, Waldmeisterweg (Baufeld 9)

Das Baufeld Waldmeisterweg ist für die Bebauung mit Ein- oder Zweifamilienhäusern vorgesehen. Für das Konzept werden insgesamt maximal 100 Punkte vergeben.

aus a) wohnungspolitische Kriterien maximal 30 Punkte

Zusätzliche Wohnraumförderung / Mietein Familienhäuser

Die Bietenden sehen neben den Häusern für den Eigentumserwerb auch Häuser zur Anmietung vor. Die Mieteinheiten sollen ausschließlich geförderte Mieteinheiten sein, daher ist die Förderquote vorab mit dem Amt für Wohnungswesen abzustimmen. Sollten die Bietenden selbst nicht als Bestandshaltende agieren wollen, ist eine Weiterveräußerung aller Mieteinheiten an eine Bestandshalterin oder einen Bestandshalter zulässig. Die Weiterveräußerung erfolgt selbstverständlich erst nach Fertigstellung aller Objekte in diesem Baufeld.

aus c) Funktionale und architektonische Kriterien maximal 30 Punkte

Nutzungsvielfalt

Der im Baugebiet Sürther Feld geplante Wohnraum soll für unterschiedliche Lebensmodelle entwickelt werden. Dieser wird durch flexible und wandelbare Grundrissstypen geprägt, so dass die Häuser erweiterbar sind und generationsverträgliche Flexibilität bieten (Grundrissvariabilität).

aus d) Ökologische Kriterien maximal 20 Punkte

Energieeinsparung

Hier können Punkte vergeben werden für z.B. erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien, solarenergetische Optimierung.

Ökologisches Bauen

Hier können Punkte vergeben werden für z.B. Baustoffrecycling, Gütesiegel/Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen.

und e) Preiswettbewerb maximal 20 Punkte

Das den Mindestkaufpreis am höchsten übersteigende Gebot wird mit 20 Punkten bewertet. Die gegenüber den Bestbietenden geringeren Gebote werden entsprechend ihrer prozentualen Abweichung zum höchsten Gebot interpoliert und mit der entsprechenden Punktzahl versehen:

Die zu vergebenden Punkte berechnen sich:

$$\frac{\text{Gebot} \times 20 \text{ Punkte}}{\text{höchstes Gebot}}$$