

Konzeptvergabe Bewertungsmatrix für Sürther Feld BA III Baufeld 5 und 7

Für das Konzept „Grundstücksvergabe an Genossenschaften oder Bestandshalter“ im Sürther Feld BA III, Baufeld 5 und 7 werden insgesamt maximal 100 Punkte vergeben.

Grundsätzlich gilt beim Erwerb von Wohnungsbaugrundstücken, dass der Erwerber die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung als Mindeststandard umsetzen muss. Dies wird vertraglich vereinbart.

Zusätzlich sind mindestens 30 % der Wohnungen im öffentlichen geförderten Wohnungsbau zu errichten und für diesen Zweck zu binden, sofern die Bestimmungen der Sozialraumverträglichkeit eingehalten werden können. Die Planung muss die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten.

I. Wohnungspolitische Kriterien: maximal 50 Punkte

a) Preisgedämpfter Mietwohnungsbau

Die Stadt Köln strebt an, neben der Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung einschließlich der Wohnungsbedarfsdeckung von Haushalten mit geringem Einkommen, auch Berufseinsteiger, Erwerbstätige und Familienhaushalte mit Kindern nachhaltig an den Wohnort Köln zu binden. Der Beschluss zum Handlungskonzept „Preiswerter Wohnungsbau“ vom 2. Februar 2010 sieht vor, dass auf städtischen Grundstücken mindestens 30 Prozent der Wohnungen im geförderten Mietwohnungsbau zu errichten sind (Nettokaltmiete unter 9 €, rechtliche Grundlagen: „Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum NRW“, Wohnraumförderbestimmungen NRW, Wohnflächenverordnung; in der jeweils gültigen Fassung).

Um im Sürther Feld darüber hinaus auch preiswerten freifinanzierten Wohnraum zu schaffen, sind zusätzlich 30 % der Wohnungen im preisgedämpften Mietwohnungsbau anzubieten. Für die restlichen 40 Prozent gibt es hinsichtlich der Nettokaltmiete keine festgeschriebenen Werte.

Für die 30 % Quote im preisgedämpften Wohnungsbau ist im Konzept die Nettokaltmiete bei Erstvermietung pro Quadratmeter Wohnfläche anzugeben. Sie darf nicht unter 9,00 €/m² liegen und 10,00 €/m² nicht überschreiten. Bei der Berechnung der Punktzahl werden 0 Punkte für eine Nettokaltmiete in Höhe von 10,00 €/m² und 25 Punkte für eine Nettokaltmiete in Höhe von 9,00 €/m² vergeben. Die zwischen diesen beiden Werten angebotene Nettokaltmiete wird interpoliert und mit der dann errechneten Punktzahl versehen.

Die zu vergebenden Punkte errechnen sich wie folgt:

$(10 \text{ Euro} - \text{angebotene Nettokaltmiete}) \times 25 \text{ Punkte}$

Für die Dauer von 15 Jahren kann die Miete dann jährlich gemäß § 557 b BGB (Bürgerliches Gesetzbuch) unter Berücksichtigung des Verbraucherpreisindex für Deutschland, den das Statistische Bundesamt berechnet und veröffentlicht, angepasst werden. Startzeitpunkt zur Berechnung der Mietanpassung ist der Verbraucherpreisindex des statistischen Bundesamtes im Monat des Erstbezugs.

Der prozentuale Erhöhungsbetrag errechnet sich wie folgt:

(neuer Indexstand : alter Indexstand x 100) – 100 = prozentualer Erhöhungsbetrag

Beispiel:

Die im Konzept angebotene Miete zur Erstvermietung beträgt 9,50 €/m². Erstbezug ist im Januar 2017. Der Verbraucherpreisindex betrug zu diesem Zeitpunkt 108,1. Eine Mietanpassung ist ab Januar 2018 möglich. Der Verbraucherpreisindex beträgt nun 109,8.

Berechnung: $(109,8 : 108,1 \times 100) - 100 = 1,57$ prozentualer Erhöhungsbetrag

Somit beträgt im Januar 2018 die angepasste Miete:

$9,50 \text{ €/m}^2 + 1,57 \text{ Prozent} = 9,65 \text{ €/m}^2$

Die indexierte Miete gilt auch bei Wiedervermietung.

Die öffentlich geförderten Wohnungen sowie die Wohnungen im preisgedämpften Wohnungsbau sind auf beide zu errichtenden Mehrfamilienhäuser gleichmäßig zu verteilen. Darüber hinaus sind diese Wohnungen für unterschiedliche Nutzergruppen (Singles, Familien etc.) anzubieten.

→ maximal 25 Punkte

b) Gemeinschaftliche Wohnformen

Es soll die Möglichkeit zur Schaffung von gemeinschaftsorientierten Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen, integrative Wohnformen usw. eröffnet werden.

Die Stadt Köln stellt sich hier ein Konzept vor, welches auf ambulant betreute Pflegeeinrichtung und oder Wohngemeinschaften für Seniorinnen und Senioren oder Menschen mit Behinderung o.ä. ausgelegt ist. Die Räumlichkeiten der Pflegeeinrichtung sollen sich im Erdgeschoss mindestens eines Baukörpers befinden. Für die Kaufpreisfindung wurde die Nutzung des kompletten Erdgeschosses in Baufeld 5 zu Grunde gelegt.

→ maximal 25 Punkte

II. Ökologische Kriterien

maximal 20 Punkte

a) Mobilitätskonzepte

Im Sinne der strategischen Mobilitätsentwicklung sind Maßnahmen zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zu entwickeln. Dazu sind z. B. Gutachtenvergabe und gemeinschaftliche Mobilitätsangebote vorzusehen. Denkbar sind insbesondere Carsharingangebote oder die Stärkung des Radverkehrs.

→ maximal 10 Punkte

b) Klimawandelanpassung

Die Bebauung stellt einen Eingriff in das Stadtklima dar. Die dadurch verursachten Beeinträchtigungen können durch individuelle Maßnahmen gemildert werden. Das Konzept sollte entsprechende Maßnahmen enthalten wie z. B. die Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen der Bebauung, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattungen, Erhaltung von Grünflächen und die Nutzbarkeit von Freiflächen. Aufgrund der vorgesehenen Flachdächer wäre insbesondere eine intensive Dachbegrünung denkbar.

→ maximal 10 Punkte

III. Städtebauliche Kriterien:
maximal 30 Punkte
Architektur und Gestaltungsqualität

Die Planung soll sich mit architektonischen und gestalterischen Fragen auseinandersetzen. Dies beinhaltet z. B. Architektur und Haustypen, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einhaltung von Vorgaben des Denkmalschutzes sowie Um-/Nachnutzung von bestehenden Gebäuden.

→ maximal 30 Punkte

Zusammenfassung:

Zusammenfassend werden die Punkte für das Konzept wie folgt vergeben:

| | | |
|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------|
| I. Wohnungspolitische Kriterien | a) Zusätzliche Wohnraumförderung | 25 Punkte |
| | b) gemeinschaftliche Wohnformen | 25 Punkte |
| II. Ökologische Kriterien | a) Mobilitätskonzepte | 10 Punkte |
| | b) Klimawandelanpassung | 10 Punkte |
| III. Städtebauliche Kriterien | Architektur und Gestaltungsqualität | 30 Punkte |
| Punkte insgesamt | | 100 Punkte |