

Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

**Konzeptausschreibung Alpener Straße 4-6 in Köln-Ehrenfeld,
Grundstück der Wohnungsbauoffensive
Bewertungskriterien der Konzeptausschreibung**

Beschlussorgan

Liegenschaftsausschuss

Gremium	Datum
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	17.06.2019
Betriebsausschuss Bühnen der Stadt Köln	25.06.2019
Liegenschaftsausschuss	02.07.2019
Stadtentwicklungsausschuss	04.07.2019

Beschluss:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Vermarktung des nachfolgend benannten Grundstücks im Rahmen der Konzeptvergabe gemäß der Ausschreibungskriterien in der zu diesem Beschluss paraphierten Anlage 5.

Grundstück: Alpener Straße 4-6 in Köln-Ehrenfeld
Gemarkung Müngersdorf, Flur: 73, Flurstück-Nr.: 407

Größe: 5.292 m²

Kaufpreis: 3.929.000,-- Euro; Bewertung vom 15.05.2018 und 09.08.2018
davon anteilig
3.485.000,00 Euro für die Bühnen
444.000,00 Euro für die Liegenschaftsverwaltung

Der Kaufpreis wird als Mindestkaufpreis ausgeschrieben.
Der Verkauf erfolgt im Gebotsverfahren nach dem in Anlage 5 beigefügten Konzept.

Der Liegenschaftsausschuss verzichtet auf sein Wiedervorlagerecht, sollte der Stadtentwicklungsausschuss in seiner Sitzung am 04.07.2019 der Vorlage ohne Änderungen zustimmen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Begründung:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 22.09.2016 (1775/2016) beschlossen, Grundstücke zum Zweck des Wohnungsbaus zukünftig grundsätzlich nach Konzeptqualität zu veräußern. Die Verwaltung soll dafür jeweils individuelle, grundstücksbezogene Wertungskriterien und deren Gewichtung erarbeiten und dem Liegenschaftsausschuss mit Beteiligung des Stadtentwicklungsausschusses zur Entscheidung vorlegen.

Mit Beschluss vom 20.12.2016 (2698/2016) hat der Rat zusätzlich die Wohnungsbauoffensive beschlossen und in einem ersten Schritt 12 Grundstücke ausgewählt, die vorrangig für eine Wohnbebauung herangezogen werden sollen. Das Grundstück Alpener Straße 4-6 wurde unter der Ziffer 4.02 in diese Liste aufgenommen mit der zusätzlichen Maßgabe, eine höhere bauliche Ausnutzung zu erreichen. Das Grundstück soll nun im Rahmen einer Konzeptausschreibung vermarktet und einer überwiegend wohnungswirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden.

Auf dem vorderen, kleineren Grundstücksanteil (612m²), der von der Liegenschaftsverwaltung verwaltet wird, befindet sich ein älteres, sanierungsbedürftiges, nicht unter Denkmalschutz stehendes Zweifamilienhaus. Das Objekt entspricht nicht mehr dem heutigen Mietstandard und soll niedergelegt werden. Die Wohnung im Erdgeschoss ist noch vermietet, den Mietern wird jedoch von der Stadt eine Ersatzwohnung angeboten. Die Wohnung im 1. Obergeschoss steht bereits leer.

Auf dem hinteren Grundstücksanteil (4.680m²) befindet sich derzeit eine nicht unter Denkmalschutz stehende Backsteinhalle. Dieses Grundstück steht im Sondervermögen der Bühnen Köln und wird derzeit als Lagerhalle genutzt (Aufteilung siehe Anlage 2). Die Halle wird von den Bühnen aufgegeben, soll niedergelegt und das Grundstück zum Verkaufswert verkauft werden. Es gibt Anregungen aus der Bezirksvertretung Ehrenfeld und der Bürgervereinigung Köln-Ehrenfeld e.V. die Halle zu erhalten. In diesem Objekt könnten nach deren Einschätzung bis zu ca. 70 Kleinstwohnungen für Studierende, Künstler, Ateliers usw. nach Sanierung der Halle geschaffen werden.

Die vom Rat beschlossene, höchstmögliche Ausnutzung mit dem Schwerpunkt „Wohnen“ lässt sich jedoch nur mit einem Abbruch **aller** Aufbauten auf dem Grundstück realisieren. Das Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege hat auf Wunsch auch nach wiederholten Prüfungen festgestellt, dass die Halle nicht unter die Belange des Denkmalschutzes fällt und daher nicht erhalten werden muss. Bei einem Abbruch könnten neben dem erforderlichen Anteil von Gewerbeflächen mehr Wohnungen, - nach erster Einschätzung ca. 90 Mietwohnungen - geschaffen werden, so dass diese Variante gemäß Beschluss des Rates zu bevorzugen ist. Selbstverständlich sollen gemäß den Vorschlägen aus dem Stadtbezirk Ehrenfeld auch die Konzepte zusätzliche Punkte erhalten, die einen Erhalt und eine Integration der Halle und / oder des Vorderhauses berücksichtigen.

Nach einer gemeinsamen sozialräumlichen Bewertung mit dem Amt für Wohnungswesen sind auf dem Grundstück zwingend 60% der Wohnungen für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und 40% der Wohnungen im frei finanzierten Mietwohnungsbau zu errichten. Bieter, die in ihrem Konzept dieses Muss-Kriterium nicht erfüllen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Bei einer Neubebauung werden insbesondere die Angebote mit zusätzlichen Punkten bewertet, die unterschiedlich große Mietwohnungen enthalten. Darüber hinaus sind auch individuelle Wohnformen für Studierende, Künstler sowie Ateliers, ein Quartierscafé, oder eine Begegnungsstätte zu integrieren und werden daher ebenfalls mit der Vergabe zusätzlicher Punkte bewertet.

Auf Empfehlung der Bezirksvertretung Ehrenfeld sind auch ökologische Kriterien aufgenommen worden. So werden die Verwendung von ökologischen Baustoffen, die Integration von Photovoltaikanlagen sowie die Planung einer Regenwassernutzung besonders honoriert und mit zusätzlichen Punkten bewertet.

Ein besonderer Wert wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt auf die Beachtung und Einhaltung städtebaulicher Kriterien gelegt. So können hier die meisten Punkte für eine Einfügung der Baukörper in das Quartier unter Berücksichtigung der Einhaltung der vorgegebenen städtebaulichen Parameter, der Gestaltung der Gebäude und Fassaden sowie die Berücksichtigung einer vorgegebenen Quote für die Integration von Gewerbe in die Planungen vergeben werden. Dabei werden Konzepte bevorzugt und mit zusätzlichen Punkten bewertet, die kreative Formen zusätzlicher Integration von Gewerbe, bevorzugt von Künstlerateliers, aber auch Angebote z.B. für eine Kombination von Wohnen und Arbeiten im Quartier vorsehen.

Für den Kaufpreis wird ein Preiswettbewerb eröffnet. Der Kaufpreis wird gemäß dem Bewertungsergebnis als Mindestkaufpreis festgesetzt. Im Gesamtergebnis wird der Kaufpreis jedoch nur mit 30 Punkten von maximal 110 zu erreichenden Punkten berücksichtigt. Die vom Höchstgebot abweichenden Angebote werden entsprechend ihrer prozentualen Abweichung mit der entsprechenden Punktezahl versehen. Angebote, die unter dem Mindestkaufpreis liegen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Der Verkaufserlös für das Hintergrundstück der Bühnen wird anteilig dem Betriebskostenzuschuss der Bühnen zugeführt und wurde mit Beschluss des Betriebsausschusses Bühnen in Teilen im Projekt „Abschluss eines Mietvertrages für die Bühnenwerkstätten“ (4286/2018) bereits verplant.