

Konzeptvergabe Alpener Str. 4-6 in Köln-Ehrenfeld Bewertungsmatrix

Mit Ratsbeschluss vom 20.12.2016, Vorlagen-Nr. 2698/2016 wurde das Grundstück Teil der Wohnungsbauoffensive mit der Maßgabe, für dieses Grundstück auch eine höhere bauliche Ausnutzung zu erzielen.

Die Grundstücke sollen im Grundsatz für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und einen Anteil für den frei finanzierten Wohnungsbau genutzt werden. In Abstimmung mit dem Amt für Wohnungswesen fand für das Grundstück eine sozialräumliche Bewertung statt, um für das Grundstück das geeignete Maß der Mischung festzulegen. Hier wurde auch berücksichtigt, dass die besonderen Fördermittel für Flüchtlinge des Landes NRW zum 31.12.2017 ersatzlos gestrichen worden sind. Es wurde daher festgelegt, dass auf dem Grundstück im Gesamtergebnis 60% im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und 40 % im frei finanzierten Mietwohnungsbau zu errichten sind.

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

Für das Konzept werden insgesamt maximal 110 Punkte vergeben.

I. **Wohnungspolitische Kriterien** **maximal 20 Punkte**

Auf dem Grundstück soll Wohnraum für unterschiedliche Lebensphasen und Modelle entwickelt werden.

Nach dem Ergebnis einer sozialräumlichen Bewertung sind auf dem Grundstück 60% für den öffentlich geförderten Mietwohnungsbau und 40% im frei finanzierten Mietwohnungsbau vorzusehen (bezogen auf Geschossfläche für Wohnnutzung).

Der Bieter, der in seinem Konzept von dieser Vorgabe abweicht, wird vom Verfahren ausgeschlossen.

Der Bieter soll ein Konzept vorlegen, welches unterschiedliche Zielgruppen berücksichtigt. Es sollen daher unterschiedliche Wohnungsgrößen angeboten werden (von 1 - 5 Zimmer-Wohnungen). Darüber hinaus sollen Wohnangebote für Studierende und für Künstler inklusive Ateliers als auch nach dem Modell Wohnen und Arbeiten angeboten werden.

1. Konzeptvielfalt (Wohnungsmix / unterschiedliche Wohnungsgrößen)

Um unterschiedliche Zielgruppen und Lebensmodelle anzusprechen, sind

sowohl im öffentlichen als auch im frei finanzierten Mietwohnungsbau verschiedene Wohnungsgrößen anzubieten.

1.	Es werden nur Wohnungen mit einer Größe von einem Zimmer plus Küche, Diele, Bad angeboten.	0 Punkte
2.	Es werden Wohnungen mit einer Größe bis zu zwei Zimmern plus Küche, Diele, Bad angeboten.	2,5 Punkte
3.	Es werden Wohnungen unterschiedlicher Größe bis zu drei Zimmern plus Küche, Diele, Bad angeboten.	5 Punkte
4.	Es werden Wohnungen unterschiedlicher Größe von mindestens vier Zimmern und mehr plus Küche, Diele, Bad angeboten.	10 Punkte

2. Wohnraum für Studierende

In Ehrenfeld gibt es einen Mangel an Wohnraum für Studierende. Der Bieter soll für Studierende Angebote für Appartements (1-Zimmer) als auch für Wohngemeinschaften bzw. Wohngruppen machen.

1.	Es wird kein studentisches Wohnen angeboten.	0 Punkte
2.	Für Studierende werden Appartements, (1-Zimmer) angeboten.	5 Punkte
3.	Es werden für Studierende auch Angebote in Wohngemeinschaften und/oder Wohngruppen angeboten.	10 Punkte

II. Ökologische Kriterien **maximal 15 Punkte**

Gemäß Beschluss der Bezirksvertretung Ehrenfeld vom 20.03.2017 soll die Bebauung auf dem Grundstück nachhaltige Gesichtspunkte berücksichtigen. Dabei sollen bevorzugt ökologische Baustoffe verwendet werden sowie Photovoltaikanlagen eingeplant werden und eine Regenwassernutzung stattfinden. Der Bieter soll daher die genannten Punkte in seinem Konzept berücksichtigen.

1. Verwendung ökologischer Baustoffe

1.	Es werden keine ökologischen Baustoffe verwendet.	0 Punkte
2.	Es werden ökologische Baustoffe verwendet.	5 Punkte

2. Photovoltaikanlagen

1.	Es werden keine Photovoltaikanlagen angeboten.	0 Punkte
2.	Es werden Photovoltaikanlagen angeboten.	5 Punkte

3. Regenwassernutzung

1.	Es wird keine Regenwassernutzung geplant.	0 Punkte
2.	Es wird die Möglichkeit zur Regenwassernutzung eingeplant.	5 Punkte

III. **Quartiersbezogenen Kriterien** **maximal 5 Punkte**

Quartierscafé, Begegnungsräume

Der Bieter soll ein Konzept vorlegen, welches Begegnungsräume für nachbarschaftliche Kommunikation berücksichtigt. Es ist gewünscht, im Erdgeschoss, bevorzugt zum Beispiel auf dem Grundstück direkt an der Alpener Straße, ein Quartierscafé, eine nachbarschaftliche Begegnungsstätte oder ähnliches einzurichten.

1.	Es wird kein Quartierscafé oder eine Begegnungsstätte angeboten.	0 Punkte
2.	Es wird im Erdgeschoss ein Quartierscafé oder eine Begegnungsstätte angeboten.	5 Punkte

IV. **Städtebauliche Kriterien** **maximal 40 Punkte**

1. Städtebauliche Einfügung

Dem Entwurf sollen als zukünftige Ausnutzungskennziffern eine GRZ 1 von 0,4 sowie eine GFZ von 1,2 zugrunde gelegt werden. Es ist an der Alpener Straße eine Bebauung möglich, die zwingend die Traufhöhe der Nachbarbebauung Alpener Straße 16 aufnehmen muss. Darüber hinaus kann ein weiteres Nichtvollgeschoss errichtet werden. Im Blockinnenbereich ist eine maximal fünfgeschossige Bebauung vorzusehen, wobei das fünfte Geschoss im Blockinnenbereich max. 2/3 der darunterliegenden Geschossfläche betragen darf. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorzusehen.

1.	Die oben genannten städtebaulichen Parameter werden nicht berücksichtigt.	0 Punkte
2.	Die oben genannten städtebaulichen Parameter werden unterschritten.	5 Punkte
3.	Die oben genannten städtebaulichen Parameter werden in Gänze berücksichtigt.	10 Punkte

2. Gestaltung Gebäude / Fassade

Es wird eine ansprechende und qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und Fassaden gewünscht.

Gestaltung der Gebäude und Fassade	10 Punkte
------------------------------------	-----------

3. Nutzungsmischung

Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 63470/08 als Mischgebiet festgesetzt. Um eine Nutzungsmischung auf dem Grundstück sicherzustellen, ist in einem Baukörper, bevorzugt auf dem vorderen Grundstücksanteil an der Alpener Straße, im Erdgeschoss und im 1. OG komplett eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Hierzu können auch Künstlerateliers gehören oder ein Quartierscafé (siehe Punkt III Quartiersbezogene Kriterien).

Der Bieter, der mit seinem Konzept von dieser Muss- Vorgabe abweicht, wird vom Verfahren ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird es begrüßt, wenn weitere gewerbliche Nutzungen untergebracht werden. Hier sind insbesondere Künstlerateliers zu nennen, für die es in Ehrenfeld eine starke Nachfrage gibt.

Es können auch Angebote für eine Kombination von Wohnen und Arbeiten bevorzugt für Künstler mit Ateliers gemacht werden.

1.	Es wird über den geforderten gewerblichen Anteil hinaus keine weitere gewerbliche Nutzung und/oder Künstlerateliers angeboten.	0 Punkte
2.	Es werden über den geforderten Anteil hinaus weitere gewerbliche Nutzungen, aber keine Künstlerateliers angeboten.	5 Punkte
3.	Es werden über den geforderten gewerblichen Anteil hinaus weitere gewerbliche Nutzungen und Künstlerateliers oder nur Künstlerateliers angeboten.	10 Punkte

4. Erhalt der bestehenden Backsteinhalle und / oder des Vorderhauses

Auf dem hinteren Grundstücksanteil befindet sich derzeit eine Backsteinhalle aus dem Jahr 1879, bei der es sich um ein preußisches Artilleriewagenhaus handelt. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz und könnte daher niedergelegt werden. Gleichwohl gibt es Anregungen aus der Bezirksvertretung Ehrenfeld, die Backsteinhalle als identitätsstiftendes Gebäude für Ehrenfeld zu erhalten. Für den Erhalt der Halle und die Integration in die Planung werden daher zusätzliche Punkte vergeben.

1.	Die Backsteinhalle wird nicht erhalten.	0 Punkte
2.	Die Backsteinhalle wird erhalten und in die Planung integriert.	5 Punkte

Auf dem Vordergrundstück an der Alpener Straße befindet sich ein älteres, sanierungsbedürftiges und nicht unter Denkmalschutz stehendes Zweifamilienhaus. Das Haus entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein zeitgerechtes Wohnen und soll niedergelegt werden. Das Haus könnte nach Sanierung aber für andere Zwecke z.B. als Quartierscafé genutzt werden. Für den Erhalt des Hauses und die Integration in die Planungen werden zusätzliche Punkte vergeben.

1.	Das Vorderhaus wird nicht erhalten.	0 Punkte
2.	Das Vorderhaus wird erhalten und in die Planung integriert.	5 Punkte

V. Preiswettbewerb maximal 30 Punkte

Das den Mindestkaufpreis am höchsten übersteigende Gebot wird mit 30 Punkten bewertet.

Die gegenüber dem Bestbieter geringeren Gebote werden entsprechend ihrer prozentualen Abweichung zum höchsten Gebot interpoliert und mit der entsprechenden Punktzahl versehen.

Bieter, deren Gebote unter dem Mindestkaufpreis liegen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Zusammenfassung

Zusammenfassend werden die Punkte für das Konzept wie folgt vergeben:

Kriterien	Punkte
<p><u>I. Wohnungspolitische Kriterien</u> 60% öffentlich gefördert, 40% frei finanziert Wohnraum für Studierende Konzeptvielfalt</p> <p>Insgesamt:</p>	<p>0 Punkte (Muss-Kriterium) 10 Punkte 10 Punkte</p> <p>20 Punkte</p>
<p><u>II. Ökologische Kriterien</u> Verwendung ökologischer Baustoffe Photovoltaikanlagen Regenwassernutzung</p> <p>Insgesamt:</p>	<p>5 Punkte 5 Punkte 5 Punkte</p> <p>15 Punkte</p>
<p><u>III. Quartiersbezogene Kriterien</u> Integration in das Quartier (Quartierscafé)</p> <p>Insgesamt:</p>	<p>5 Punkte</p> <p>5 Punkte</p>
<p><u>IV. Städtebauliche Kriterien</u> Städtebauliche Einfügung Gestaltung Gebäude / Fassade Nutzungsmischung: Gewerblicher Anteil Berücksichtigung von Künstlerateliers und weiteren gewerblichen Nutzungen Erhalt bestehende Backsteinhalle Erhalt des Vorderhauses</p> <p>Insgesamt:</p>	<p>10 Punkte 10 Punkte 0 Punkte (Muss-Kriterium)</p> <p>10 Punkte 5 Punkte 5 Punkte</p> <p>40 Punkte</p>
<p><u>IV. Preiswettbewerb</u></p> <p>Insgesamt:</p>	<p>30 Punkte</p>
<p><u>Punkte insgesamt</u></p>	<p><u>110 Punkte</u></p>