



**Geschäftsführung  
Stadtentwicklungsausschuss**

Herr Freitag

Telefon: (0221) 221-23148  
Fax : (0221) 221-24088  
E-Mail: uwe.freitag@stadt-koeln.de

Datum: 07.11.2019

**Auszug  
aus dem Entwurf der Niederschrift der 43. Sitzung des  
Stadtentwicklungsausschusses vom 31.10.2019**

**öffentlich**

**6.1 Konzeptausschreibung Alpener Straße 4-6 in Köln-Ehrenfeld,  
Grundstück der Wohnungsbauoffensive  
Bewertungskriterien der Konzeptausschreibung  
1136/2019**

**Änderungsantrag der SPD-Fraktion  
AN/1267/2019**

**Änderungsantrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Fraktion  
AN/1501/2019**

RM Frenzel begründet den Änderungsantrag seiner Fraktion und hebt dabei unter anderem die Forderung nach einer Nutzungsüberlassung des Grundstücks über ein langfristiges Erbbaurecht hervor. Die Verwaltung müsse damit beauftragt werden, eine angemessene Laufzeit und einen angemessenen Erbbauzins zu ermitteln. Er spricht im Übrigen von einer maximalen Flexibilität für die zu erfolgende Konzeptausschreibung. Zudem spricht er sich für den Erhalt der Artilleriewagenhalle aus. Er bittet darum, falls der Stadtentwicklungsausschuss dem Antrag nicht zustimme, über den kurzfristig vorgelegten Änderungsantrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Fraktion punktuell einzeln abzustimmen.

RM De Bellis-Olinger erörtert den Änderungsantrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Fraktion stellt dabei heraus, dass hierbei ein Wohnungsmix von je einem Drittel gefördertem Wohnungsbau, gefördertem Studierendenwohnungen und freifinanziertem Wohnungsbau innerhalb des Plangebietes vorzusehen sei. Außerdem solle es einen Mindestanteil von 25% an gewerblicher/soziokultureller Mischung geben. Zudem müsse der Mindestkaufpreis durch die Möglichkeit der Erbbaurechtsvergabe und wahlweise durch einen Festpreis ersetzt werden.

RM Pakulat erinnert an den ursprünglichen Ratsbeschluss und die zuvor gefasste Empfehlung aus der Bezirksvertretung Ehrenfeld. Nun werde mit den Änderungsanträgen versucht, einen tragbaren Kompromiss herzustellen.

RM Sterck hält es für wichtig, die Artilleriewagenhalle ganz oder teilweise zu erhalten und dafür das beste Konzept zu finden.

RM Weisenstein erschließt sich nicht, warum im Antrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Fraktion die Erbpacht lediglich als eine Option gesehen werde. Dieser Beschluss würde eröffnen, dass das Gelände letztendlich verkauft werde. Er plädiert dafür, die Sache als Erbpacht zu vergeben und spricht sich in diesem Punkt für den Antrag der SPD-Fraktion aus.

Herr Brock-Mildenberger stellt dar, dass die Bezirksvertretung Ehrenfeld seiner Zeit vorgeschlagen habe, nur eine Erbpacht zu vergeben.

RM Pakulat macht deutlich, dass sie grundsätzlich eine Verfechterin der Erbpacht sei. Allerdings habe man dies in diesem Fall zunächst bewusst offen gelassen. Hiermit könne man sich einem zweiten Planungsschritt beschäftigen.

### **Beschluss über den Ersetzungsantrag der SPD-Fraktion:**

Der Beschlussvorschlag der Verwaltung wird wie folgt ersetzt:

Der Liegenschaftsausschuss beschließt die Vermarktung des Grundstücks Alpener Straße 4-6 in Köln-Ehrenfeld, Gemarkung Müngersdorf, Flur: 73, Flurstück-Nr.: 407, Größe: 5.292 m<sup>2</sup> im Wege der Konzeptvergabe.

Das Konzept und die Bewertungsmatrix (Anlage 5) sind nach folgenden Maßgaben zu überarbeiten:

- a) Es findet kein Preiswettbewerb statt. Die Nutzungsüberlassung des Grundstücks erfolgt über ein langfristiges Erbbaurecht. Die Verwaltung wird beauftragt, eine angemessene Laufzeit und einen angemessenen Erbbauzins zu ermitteln.
- b) Für das Grundstück ist eine Mischung aus kultureller Nutzung und Wohnnutzung vorzusehen unter Ausnutzung des für Wohnen baunutzungsrechtlich zulässigen Anteils.
- c) Beim Aus- und Umbau sowie bei der Errichtung von Neubauten sind umweltschonende Aspekte des Bauens (Bauökologie) zu beachten. Die Wiederverwertung von Materialien ist zu ermöglichen. Durch die Bautätigkeit und die verwendeten Materialien dürfen nur möglichst geringe Eingriffe in die Naturkreisläufe vorgenommen werden. Alle Umweltbelastungen sind gering zu halten und für die Nutzungsphase ist eine Langlebigkeit der Materialien zu gewährleisten. Ein hohes Niveau des Wohlbefindens für die Nutzerinnen und Nutzer muss erreicht werden.
- d) Als Muss-Kriterium ist von jedem Bieter ein Konzept A (mit Erhalt der Artilleriewagenhalle) und ein Konzept B (ohne Erhalt der Artilleriewagenhalle) einzuordern.

Die Bewertungsmatrix ist daher wie folgt anzupassen:

I. Wohnungspolitische Kriterien

60% öffentlich gefördert, 40% frei finanziert	0 Punkte (Muss-Kriterium)
Wohnraum für Studierende	10 Punkte
Konzeptvielfalt	10 Punkte
<b>Insgesamt:</b>	<b>20 Punkte</b>

II. Ökologische Kriterien

Verwendung ökologischer Baustoffe	0 Punkte (Muss-Kriterium)
Photovoltaikanlagen	5 Punkte
Regenwassernutzung	5 Punkte
<b>Insgesamt:</b>	<b>10 Punkte</b>

III. Quartiersbezogene Kriterien

Integration in das Quartier (Quartierscafé)	5 Punkte
<b>Insgesamt:</b>	<b>5 Punkte</b>

IV. Städtebauliche Kriterien

Städtebauliche Einfügung	10 Punkte
Gestaltung Gebäude / Fassade	10 Punkte
Nutzungsmischung: Gewerblicher Anteil unter Berücksichtigung von Künstlerateliers	0 Punkte (Muss-Kriterium)
Weitere gewerblichen Nutzungen	10 Punkte
<b>Insgesamt:</b>	<b>30 Punkte</b>
<b><u>Punkte insgesamt:</u></b>	<b><u>65 Punkte</u></b>

**Abstimmungsergebnis:**

Mehrheitlich –gegen die Stimmen der SPD-Fraktion und der Fraktion Die Linke- abgelehnt.

**Beschluss über den Änderungsantrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Fraktion:**

Der Ratsbeschluss vom 20.12.2016 (2698/2016) wird dahingehend geändert, dass das Grundstück Alpener Straße 4-6, das unter der Ziffer 4.02 in die Liste der Wohnungsbauoffensive aufgenommen wurde, keine höhere bauliche Ausnutzung erreichen muss.

Die o.a. Beschlussvorlage 1136/2019 wird wie folgt geändert:

Die Artilleriehalle soll komplett oder teilweise erhalten bleiben.

Es ist ein Wohnungsmix von einem Drittel gefördertem Wohnungsbau, einem Drittel geförderten Studierendenwohnungen und einem Drittel freifinanziertem Wohnungsbau innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

Die Planung muss die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten.

Es soll einen Mindestanteil von 25% an gewerblicher/ soziokultureller Mischung geben.

Der Mindestkaufpreis wird ersetzt durch die Möglichkeit der Erbbaurechtsvergabe und wahlweise durch einen Festpreis.

**hier: Kriterien für die Konzeptausschreibung,**

Die in der Anlage aufgeführten detaillierten Tabellen entfallen, stattdessen gelten die im Ratsbeschluss 1775/2016 in der Anlage 1 dargestellten Differenzierungen.

Zusammenfassend werden die Punkte für das Konzept wie folgt vergeben:

I. Wohnungspolitische Kriterien	Der Mix von einem Drittel gefördertem Wohnungsbau, einem Drittel Studierendenwohnungen und einem Drittel freifinanziertem Wohnungsbau wird erreicht	20 Punkte
II. Quartiersbezogene Kriterien – Mischung Wohnen	Konzeptvielfalt, Wohnen für unterschiedliche Lebensmodelle, Co-housing-Konzepte, Studierendenwohnungen, Mehrgenerationen	30 Punkte
III. Ökologische Kriterien	Maßnahmen zur Energieeinsparung z.B. Verwendung nachwachsender Rohstoffe, Photovoltaik, etc.	10 Punkte
IV. Nutzungsmischung - Gewerbe	Es soll nicht mehr als 25% an gewerblicher/ soziokultureller Mischung geben, z.T. auch öffentlich nutzbar (z.B. Café, o.ä.)	20 Punkte
V. Städtebauliche Kriterien	Integration in das Quartier, Qualität des Bestandserhalts	10 Punkte
VI. Mobilitätskonzepte	Maßnahmen, die für die zukünftigen Nutzer zu einer Reduzierung des MIV führen	10 Punkte
<b>Punkte gesamt</b>		<b>100 Punkte</b>

Zur Bewertung der eingereichten Bewerbungen, deren Ergebnis dem Ausschuss vorzulegen sind, wird eine interdisziplinäre Bewertungskommission gebildet, der Fachleute des Liegenschaftsamts, des Stadtplanungsamts, des Amtes für Stadtentwicklungsplanung und eine externe fachlich ausgewiesene Person angehören.

Die Grundsätze des Ratsbeschlusses „StEK Wohnen: Vergabe städtischer Grundstücke – Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität“, 1775/2016, vom 22.09.2016 sind im Verfahren anzuwenden.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig – bei Stimmenthaltung der SPD-Fraktion und der Fraktion Die Linke – zugestimmt.

**Beschluss über die gemäß Änderungsantrag der CDU-Fraktion, der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen und der FDP-Fraktion geänderte Beschlussvorlage:**

Der Stadtentwicklungsausschuss empfiehlt dem Liegenschaftsausschuss die Annahme folgenden *geänderten* Beschlusses:

Der Ratsbeschluss vom 20.12.2016 (2698/2016) wird dahingehend geändert, dass das Grundstück Alpener Straße 4-6, das unter der Ziffer 4.02 in die Liste der Wohnungsbauoffensive aufgenommen wurde, keine höhere bauliche Ausnutzung erreichen muss.

Die o.a. Beschlussvorlage 1136/2019 wird wie folgt geändert:

Die Artilleriehalle soll komplett oder teilweise erhalten bleiben.

Es ist ein Wohnungsmix von einem Drittel gefördertem Wohnungsbau, einem Drittel geförderten Studierendenwohnungen und einem Drittel freifinanziertem Wohnungsbau innerhalb des Plangebietes vorzusehen.

Die Planung muss die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten.

Es soll einen Mindestanteil von 25% an gewerblicher/ soziokultureller Mischung geben.

Der Mindestkaufpreis wird ersetzt durch die Möglichkeit der Erbbaurechtsvergabe und wahlweise durch einen Festpreis.

**hier: Kriterien für die Konzeptausschreibung,**

Die in der Anlage aufgeführten detaillierten Tabellen entfallen, stattdessen gelten die im Ratsbeschluss 1775/2016 in der Anlage 1 dargestellten Differenzierungen.

Zusammenfassend werden die Punkte für das Konzept wie folgt vergeben:

I. Wohnungspolitische Kriterien	Der Mix von einem Drittel gefördertem Wohnungsbau, einem Drittel Studierendenwohnungen und einem Drittel freifinanziertem Wohnungsbau wird erreicht	20 Punkte
II. Quartiersbezogene Kriterien – Mischung Wohnen	Konzeptvielfalt, Wohnen für unterschiedliche Lebensmodelle, Co-housing-Konzepte, Studierendenwohnungen, Mehrgenerationen	30 Punkte
III. Ökologische Kriterien	Maßnahmen zur Energieeinsparung z.B. Verwendung nachwachsender Rohstoffe, Photovoltaik, etc.	10 Punkte
IV. Nutzungsmischung - Gewerbe	Es soll nicht mehr als 25% an gewerblicher/ soziokultureller Mischung geben, z.T. auch öffentlich nutzbar (z.B. Café, o.ä.)	20 Punkte
V. Städtebauliche Kriterien	Integration in das Quartier, Qualität des Bestandserhalts	10 Punkte
VI. Mobilitätskonzepte	Maßnahmen, die für die zukünftigen Nutzer zu einer Reduzierung des MIV führen	10 Punkte
<b>Punkte gesamt</b>		<b>100 Punkte</b>

Zur Bewertung der eingereichten Bewerbungen, deren Ergebnis dem Ausschuss vorzulegen sind, wird eine interdisziplinäre Bewertungskommission gebildet, der Fachleute des Liegenschaftsamts, des Stadtplanungsamts, des Amtes für Stadtentwicklungsplanung und eine externe fachlich ausgewiesene Person angehören.

Die Grundsätze des Ratsbeschlusses „StEK Wohnen: Vergabe städtischer Grundstücke – Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität“, 1775/2016, vom 22.09.2016 sind im Verfahren anzuwenden.

**Abstimmungsergebnis:**

Einstimmig – bei Stimmenthaltung der SPD-Fraktion und der Fraktion Die Linke – zugestimmt.