

Beschlussvorlagezur Behandlung in **öffentlicher Sitzung****Betreff****Vermarktung Alpenerstraße 4 - 6 in Köln-Ehrenfeld, Bewertungskriterien der Konzeptausschreibung****Beschlussorgan**

Rat

Gremium	Datum
Liegenschaftsausschuss	22.08.2022
Bezirksvertretung 4 (Ehrenfeld)	05.09.2022
Rat	08.09.2022

Beschluss:

Der Rat beschließt die Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens mit dem Ziel der Bestellung eines Erbbaurechts am städtischen Grundstück Alpenerstraße 4 – 6 in Köln-Ehrenfeld nach Maßgabe der in Anlage 4 dargestellten Bewertungsmatrix.

In einem Workshop, zu welchem die im Liegenschaftsausschuss vertretenen, stimmberechtigten Fraktionen jeweils zwei Vertreter*innen entsenden, wird dann eine Reihenfolge der eingegangenen Bewerbungen festgelegt, über die der Rat nach Vorberatung im Liegenschaftsausschuss dann abschließend entscheidet.

Grundstück: Alpenerstraße 4 – 6 in Köln-Ehrenfeld (siehe Anlagen 1 und 2)
Gemarkung Müngersdorf, Flur 73, Flurstück 407

Größe: 5.292 m²

Erbbauzins: 80.116,50 € p. a. (entspricht 1,5 % des nutzungsorientierten Verkehrswertes.
Ab dem 61. Jahr gilt ein Erbbauzins von 4 % p.a.)

Laufzeit: 80 Jahre

Besondere Bedingungen: Auf dem Grundstück sind insgesamt 1/3 der Wohnungen im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, 1/3 öffentlich geförderte Wohnungen für Studierende und 1/3 der Wohnungen im frei finanzierten Mietwohnungsbau zu errichten. Die Planungen müssen deshalb die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten.

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

Die vorhandene Artilleriehalle von 1879 muss komplett oder teilweise erhalten und in das Vorhaben integriert werden.

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. Eine Direktvergabe kommt nur ausnahmsweise in Betracht und setzt das Vorliegen eines Alleinstellungsmerkmals voraus.

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 Alpenerstraße 4-6 wurde unter der Ziffer 4.02 in diese Liste aufgenommen und soll nun im Rahmen einer Konzeptausschreibung für eine überwiegend wohnwirtschaftliche Nutzung vermarktet werden.

Am 15.11.2019 hat der Liegenschaftsausschuss u.a. festgelegt, dass die auf dem Grundstück im hinteren Bereich befindliche Artilleriehalle komplett oder teilweise erhalten bleiben soll sowie dass ein Wohnmix von einem Drittel gefördertem Wohnungsbau, einem Drittel geförderten Studierendenwohnungen und einem Drittel freifinanziertem Wohnungsbau auf dem Grundstück zu realisieren ist ([1136/2019](#)). Weiter sollen Bietende, die in ihrem Konzept diese Muss-Kriterien nicht erfüllen, vom Verfahren ausgeschlossen werden.

Auch sah der Beschluss des Liegenschaftsausschusses vor, dass zur Bewertung der eingereichten Bewerbungen eine interdisziplinäre Bewertungskommission gebildet wird, der Fachleute des Liegenschaftsamts, des Stadtplanungsamts, des Amtes für Stadtentwicklungsplanung und eine externe fachlich ausgewiesene Person angehören. Die Verwaltung schlägt im Beschlusstenor abweichend von diesem Beschluss vor, dass ein Workshop mit von den stimmberechtigten Fraktionen im Liegenschaftsausschuss bestimmten Personen die eingereichten Bewerbungen sichtet eine Rangfolge vorschlägt. Dies entspricht der bewährten Praxis bei jüngeren Vergabeverfahren.

Auf dem vorderen, kleineren Grundstücksanteil (612 m²), 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 Mieter*innen wird jedoch von der Stadt eine Ersatzwohnung angeboten. Die Wohnung im 1. Obergeschoss steht bereits leer.

Auf dem hinteren Grundstücksanteil (4.680 m²) befindet sich derzeit die o. e. nicht unter Denkmalschutz stehende ehemalige Artilleriehalle. Dieser Grundstücksteil steht im Sondervermögen der Bühnen Köln und wird derzeit als Lagerhalle genutzt (Aufteilung siehe Anlage 3).

Für das Konzept werden insgesamt maximal 100 Punkte vergeben. Dabei werden quartiersbezogene Kriterien wie Konzeptvielfalt hinsichtlich des Wohnungsmixes und der Wohnungsgrößen sowie des Wohnungsangebotes speziell für Studierende und die Schaffung einer Begegnungsstätte z. B. in Form eines Quartierscafés berücksichtigt.

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.

Es soll zudem mindestens 25 % an gewerblicher / soziokultureller Mischung geben, zum Teil auch öffentlich nutzbar. Es wird begrüßt, wenn weitere gewerbliche Nutzungen integriert werden. Hier sind insbesondere Künstler*innen-Ateliers zu nennen, für die es in Ehrenfeld eine starke Nachfrage gibt. So können auch Angebote für eine Kombination von Wohnen und Arbeiten bevorzugt für Künstler*innen mit Ateliers gemacht werden.

Ein besonderer Wert wurde in Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt auch auf die Beachtung und Einhaltung städtebaulicher Kriterien gelegt. So können hier einige 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. Dies betrifft in erster Linie das Vordergrundstück an der Alpenerstraße, auf dem sich das o. e Zweifamilienhaus befindet.

Zudem werden zusätzliche Punkte vergeben, je nachdem wie viel von der Artilleriehalle erhalten bleibt. Dabei wird sich drauf bezogen, wie viel von der Backsteinfassade der Halle äußerlich erhalten bleibt bzw. wiederverwendet wird.

Um eine weitere Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs zu fördern, wurden auch Mobilitätsaspekte als Kriterium mit aufgenommen. So führen Maßnahmen wie z. B. die Integration von Stellplätzen für Fahrräder, Lastenfahrräder, eine Mietwagenstation, Car-Sharing, Ladestation für E-Fahrzeuge zu höherer Punktzahl.

Am Grundstück soll gemäß des Grundsatzbeschlusses des Rates vom 17.03.2022 zur Vermarktung von Geschosswohnungsbaugrundstücken (Session Nr. [1304/2020](#)) ein Erbbaurecht bestellt werden. Dabei sind zwingend die im Beschlussvorschlag aufgeführten Konditionen zu akzeptieren. Bietende, die in ihren Konzepten die Höhe des Erbbauzinses bzw. die Laufzeit des Erbbaurechtes unterschreiten, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Weiterhin sind von den Bietenden die vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln (Session Nr. [4286/2021](#)) zu beachten und umzusetzen.

Die Bewertungsmatrix zur Konzeptvergabe ist der Beschlussvorlage als Anlage 4 beigelegt. Zusammenfassend beinhaltet sie folgende Punkte:

Kriterien	Punkte
<p><u>I. Wohnungspolitische Kriterien</u> Ein Mix von einem Drittel geförderten Wohnungsbau, einem Drittel Studierendenwohnungen und einem Drittel frei finanziertem Wohnungsbau ist nachzuweisen. Dies gilt als Muss-Kriterium, so dass Bieter*innen vom Verfahren ausgeschlossen werden, die diese Vorgabe nicht erfüllen. Eine Punktevergabe entfällt somit.</p>	<p>(Muss-Kriterium) 0 Punkte</p>
<p><u>II. Quartiersbezogene Kriterien – Mischung Wohnen</u> Konzeptvielfalt, Wohnungsgrößen, Wohnungsangebote für Studierende, Gemeinschaftsräume, Begegnungsstätte</p> <p>Maximale Punktzahl insgesamt:</p>	<p>maximal 15 Punkte maximal 10 Punkte maximal 5 Punkte</p> <p>30 Punkte</p>
<p><u>III. Ökologische Kriterien</u> Verwendung ökologischer Baustoffe Photovoltaikanlagen Regenwassernutzung</p> <p>Maximale Punktzahl insgesamt:</p>	<p>5 Punkte 5 Punkte 5 Punkte</p> <p>15 Punkte</p>
<p><u>IV. Nutzungsmischung Gewerbe</u></p>	

<p>Über den geforderten gewerblichen Anteil hinaus keine weitere gewerbliche Nutzung und/oder Ateliers für kunstschaaffende Personen.</p> <p>Über den geforderten Anteil hinaus weitere gewerbliche Nutzungen, aber keine Ateliers für kunstschaaffende Personen.</p> <p>Über den geforderten gewerblichen Anteil hinaus weitere gewerbliche Nutzungen und Ateliers für kunstschaaffende Personen oder nur Künstler*innen-Ateliers.</p> <p>Maximale Punktzahl:</p>	<p>0 Punkte</p> <p>7,5 Punkte</p> <p>15 Punkte</p> <p>15 Punkte</p>
<p><u>V. Städtebauliche Kriterien</u> Städtebauliche Einfügung Gestaltung Gebäude / Fassade Erhalt / Integration der Halle</p> <p>Maximale Punktzahl insgesamt:</p>	<p>maximal 10 Punkte maximal 10 Punkte maximal 10 Punkte</p> <p>30 Punkte</p>
<p><u>VI. Mobilitätskonzepte</u> Es werden keine Mobilitätskonzepte angeboten. Es werden Mobilitätskonzepte angeboten.</p> <p>Maximale Punktzahl:</p>	<p>0 Punkte 10 Punkte</p> <p>10 Punkte</p>
<p><u>VII. Konditionen Erbbaurecht</u></p>	<p>(Muss-Kriterium) 0 Punkte</p>
<p><u>Punkte insgesamt</u></p>	<p><u>100 Punkte</u></p>

Anlagen

- Katasterplan
- Übersichtsplan
- Plan – Aufteilung der internen Zuständigkeiten
- Bewertungsmatrix Konzeptvergabe