



## Konzeptvergabe Alpenerstraße 4-6 in Köln-Ehrenfeld Bewertungsmatrix

Mit Ratsbeschluss vom 20.12.2016, Vorlagen-Nr. 2698/2016, wurde das Grundstück Teil der Wohnungsbauoffensive.

Das Grundstück soll im Grundsatz für den öffentlich geförderten Wohnungsbau und teilweise 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. Hierbei 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 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 sind. Die Planungen müssen daher die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten.

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

Die vorhandene Artilleriehalle soll komplett oder teilweise erhalten und in das Vorhaben integriert werden.

Grundsätzlich gilt beim Erwerb von Wohnbaugrundstücken, dass der\*die Erwerber\*in die Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln umsetzen muss. Dieses wird vertraglich vereinbart.

Für das Konzept werden insgesamt maximal 100 Punkte vergeben.

### I. **Wohnungspolitische Kriterien** maximal 0 Punkte

Auf dem Grundstück soll Wohnraum für unterschiedliche Lebensmodelle entwickelt werden.

Nach dem Ergebnis einer sozialräumlichen Bewertung ist auf dem Grundstück ein Mix von einem Drittel gefördertem Mietwohnungsbau nach Förderweg A, einem Drittel öffentlich geförderten Studierendenwohnungen und einem Drittel im frei finanzierten Mietwohnungsbau zu errichten (bezogen auf die Vollgeschosse für Wohnnutzung).

Bei der Berechnung werden geringfügige Über- bzw. Unterschreitungen dieser zwingenden Auflage, die sich aus der Geschossfläche für die Wohnnutzung ergeben, toleriert.

Da es sich bei dieser Auflage um ein zwingend zu beachtendes Kriterium handelt, werden dafür keine Punkte vergeben. Bietende, die in ihren Konzepten von dieser Vorgabe abweichen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

## II. Quartiersbezogene Kriterien - Mischung Wohnen maximal 30 Punkte

Die\*der Bieter\*in hat ein Konzept vorzulegen, welches unterschiedliche Zielgruppen berücksichtigt. Es sollen daher unterschiedliche Wohnungsgrößen angeboten werden (1 - 5 Zimmer-Wohnungen). Darüber hinaus sollen Wohnangebote z.B. für WGs für Studierende, für Künstler\*innen inklusive Ateliers 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 von bis zu zwei Zimmern plus Küche, Diele, Bad angeboten.	2,5 Punkte
3.	Es werden Wohnungen unterschiedlicher Größe von bis zu drei Zimmern plus Küche, Diele, Bad angeboten.	5 Punkte
4.	Es werden Wohnungen unterschiedlicher Größe von bis zu vier Zimmern plus Küche, Diele, Bad angeboten.	10 Punkte
5.	Es werden Co-Housing Konzepte und/oder Wohnungen unterschiedlicher Größe auch mit mehr als vier Zimmern plus Küche, Diele, Bad angeboten.	15 Punkte

### 2. Wohnraum für Studierende

In Ehrenfeld gibt es einen Mangel an Wohnraum für Studierende. Die\*der Bieter\*in soll daher für Studierende Angebote für Appartements (1-Zimmer) als auch für Wohngemeinschaften bzw. Wohngruppen unterbreiten.

1.	Für Studierende werden Appartements (1-Zimmer) angeboten.	5 Punkte
2.	Es werden für Studierende auch Angebote in Wohngemeinschaften und/oder Wohngruppen unterbreitet	10 Punkte

### Quartierscafé, Begegnungsräume

Die\*der Bieter\*in soll ein Konzept vorlegen, welches Begegnungsräume für nachbarschaftliche Kommunikation berücksichtigt. Es ist gewünscht,

im Erdgeschoss (im vorderen Grundstücksbereich direkt an der Alpenerstraße) ein Quartierscafé, eine nachbarschaftliche Begegnungsstätte oder ähnliches einzurichten.

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

### III. **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, sowie Photovoltaikanlagen eingeplant werden und eine Regenwassernutzung stattfinden. Die/der Bieter\*in soll daher die genannten Punkte in ihrem/seinem Konzept berücksichtigen.

Werden Flachdächer (Dachneigung 0-5°) vorgesehen, muss eine Dachbegrünung berücksichtigt werden.

#### 1. Verwendung ökologischer Baustoffe

1.	Es werden keine ökologischen Baustoffe verwendet.	0 Punkte
2.	Es werden ökologische Baustoffe oder nachwachsende Rohstoffe verwendet bzw. vorhandene Baumaterialien wieder 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

**IV. Nutzungsmischung - Gewerbe maximal 15 Punkte**

Es sollen mindestens 25% an gewerblicher / soziokultureller Mischung geben, zum Teil auch öffentlich nutzbar.

Das Grundstück ist im Bebauungsplan Nr. 63470/08 als Mischgebiet festgesetzt. Um eine Nutzungsmischung auf dem Grundstück sicherzustellen, ist in einem Baukörper, z.B. auf dem vorderen Grundstücksteil an der Alpenerstraße im Erdgeschoss und im 1. OG komplett oder in Teilen in der zu erhaltenden Artilleriehalle eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Hierzu können auch Künstler\*innen-Ateliers oder ein Quartierscafé gehören (siehe auch Punkt II Quartiersbezogene Kriterien).

Bieter\*innen, die mit ihrem/seinem Konzept von dieser Muss-Vorgabe abweichen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Darüber hinaus wird es begrüßt, wenn weitere gewerbliche Nutzungen integriert werden. Hier sind insbesondere Ateliers für kunstschaffende Personen 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\*innen mit Ateliers gemacht werden.

1.	Es wird über den geforderten gewerblichen Anteil (25%) hinaus keine weitere gewerbliche Nutzung und/oder Ateliers für kunstschaffende Personen angeboten.	0 Punkte
2.	Es werden über den geforderten Anteil (25%) hinaus weitere gewerbliche Nutzungen, aber keine Ateliers für kunstschaffende Personen angeboten.	7,5 Punkte
3.	Es werden über den geforderten gewerblichen Anteil (25%) hinaus weitere gewerbliche Nutzungen und Ateliers für kunstschaffende Personen oder nur Künstler*innen-Ateliers angeboten.	15 Punkte

**V. Städtebauliche Kriterien maximal 30 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.

Auf dem Vordergrundstück an der Alpenerstraße 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 Grundstück steht dann für eine neue Bebauung, die sich an der vorhandenen Bestandsbebauung in der Nachbarschaft orientieren und einfügen muss, zur Verfügung. Die Bebauung an der Alpenerstraße muss zwingend die Trauffhöhe der Nachbarbebauung Alpenerstraße 16 aufnehmen. Darüber hinaus kann ein weiteres Nichtvollgeschoss errichtet werden.

Im Blockinnenbereich ist die bestehende Backsteinhalle (sogenannte Artilleriehalle) komplett oder teilweise zu erhalten (siehe V. 3). Es ist möglich, die Backsteinhalle in die Bebauung zu integrieren und eventuell bis zur Höhe der bestehenden Nachbarbebauung Alpenerstraße 8-14b aufzustocken. Geringfügige Überschreitungen bis zu 0,5 m sind erlaubt. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage vorzusehen.

1.	Die oben genannten städtebaulichen Parameter werden nicht berücksichtigt bzw. überschritten.	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.

1.	Keine besondere Gestaltung der Gebäude und Fassaden.	0 Punkte
2.	Besondere Gestaltung der Gebäude und Fassaden.	5 Punkte
3.	Außergewöhnliche Gestaltung der Gebäude und Fassaden.	10 Punkte

## 3. Erhalt der bestehenden Backsteinhalle

Auf dem hinteren Grundstücksanteil befindet sich eine Backsteinhalle aus dem Jahr 1879, bei der es sich um ein ehemaliges preußisches Artilleriewagenhaus handelt. Das Gebäude steht nicht unter Denkmalschutz. Die Backsteinhalle gilt als ein identitätsstiftendes Gebäude für Ehrenfeld und ist daher in Gänze oder mindestens teilweise zu erhalten und in das Vorhaben zu integrieren. Für den Erhalt der Halle und die Integration in die Planung werden daher keine zusätzlichen Punkte vergeben, da es sich

um ein Muss-Kriterium handelt. Bieter\*innen, die in ihrem/seinem Konzept von dieser Vorgabe abweichen, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

Es werden jedoch zusätzliche Punkte vergeben, je nachdem wie viel von der Halle erhalten bleibt, bezogen darauf wie viel von der Backsteinfassade der Halle äußerlich erhalten bleibt und wiederverwendet wird.

1.	Die Backsteinfassade der Halle wird in großen Teilen erhalten, wiederverwendet und in die Planungen integriert.	5 Punkte
2.	Die Backsteinfassade der Halle wird nahezu komplett erhalten, wiederverwendet und in die Planung integriert.	10 Punkte

## VI. **Mobilitätskonzepte** **maximal 10 Punkte**

Maßnahmen und Konzepte, wie z.B. die Integration von Stellplätzen für Fahrräder, Lastenfahrräder, eine Mietfahrradstation, Car-Sharing, Ladestation für Elektrofahrzeug, die für die zukünftigen Nutzer zu einer Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) führen, werden mit Punkten bewertet.

1.	Es werden keine Konzepte und Maßnahmen zur Reduzierung des MIV angeboten.	0 Punkte
2.	Es werden Konzepte und Maßnahmen zur Reduzierung des MIV angeboten.	10 Punkte

## VII. **Konditionen Erbbaurecht** **0 Punkte**

Am Grundstück wird nach Maßgabe des Grundsatzbeschlusses des Rates vom 17.03.2022 (Session Nr. 1304/2022) ein Erbbaurecht bestellt. Dabei sind zwingend die nachfolgend aufgeführten Konditionen zu akzeptieren. Bietende, die in ihren Konzepten die Höhe des Erbbauzinses bzw. die Laufzeit des Erbbaurechtes unterschreiten, werden vom Verfahren ausgeschlossen.

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

	Laufzeit des Erbbaurechtes	80 Jahre
--	----------------------------	----------

## Zusammenfassung

Zusammenfassend werden die Punkte für das Konzept wie folgt vergeben:

Kriterien	Punkte
<p><b><u>I. Wohnungspolitische Kriterien</u></b>            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)  <b>0 Punkte</b></p>
<p><b><u>II. Quartiersbezogene Kriterien – Mischung Wohnen</u></b>            Konzeptvielfalt, Wohnungsgrößen, Wohnungsangebote für Studierende, Gemeinschaftsräume, Begegnungsstätte</p> <p><b>Maximale Punktzahl insgesamt:</b></p>	<p>maximal 15 Punkte            maximal 10 Punkte            maximal 5 Punkte</p> <p><b>30 Punkte</b></p>
<p><b><u>III. Ökologische Kriterien</u></b>            Verwendung ökologischer Baustoffe            Photovoltaikanlagen            Regenwassernutzung</p> <p><b>Maximale Punktzahl insgesamt:</b></p>	<p>5 Punkte            5 Punkte            5 Punkte</p> <p><b>15 Punkte</b></p>
<p><b><u>IV. Nutzungsmischung Gewerbe</u></b>            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</p>	<p>0 Punkte</p> <p>7,5 Punkte</p> <p>15 Punkte</p>



<p>und Ateliers für kunstschaaffende Personen oder nur Künstler*innen-Ateliers.</p> <p><b>Maximale Punktzahl:</b></p>	<p><b>15 Punkte</b></p>
<p><b><u>V. Städtebauliche Kriterien</u></b>  Städtebauliche Einfügung  Gestaltung Gebäude / Fassade  Erhalt / Integration der Halle</p> <p><b>Maximale Punktzahl insgesamt:</b></p>	<p>maximal 10 Punkte  maximal 10 Punkte  maximal 10 Punkte</p> <p><b>30 Punkte</b></p>
<p><b><u>VI. Mobilitätskonzepte</u></b>  Es werden keine Mobilitätskonzepte angeboten.  Es werden Mobilitätskonzepte angeboten.</p> <p><b>Maximale Punktzahl:</b></p>	<p>0 Punkte  10 Punkte</p> <p><b>10 Punkte</b></p>
<p><b><u>VII. Konditionen Erbbaurecht</u></b></p>	<p>(Muss-Kriterium)  <b>0 Punkte</b></p>
<p><b><u>Punkte insgesamt</u></b></p>	<p><b><u>100 Punkte</u></b></p>