

Ausschreibung Plangutachten (Investorenwettbewerb) "Von-Quadt-Straße" in Köln-Dellbrück

Teil 1 Bestand/Nutzungsstruktur

1. Problemstellung

Der Bereich der ehemaligen belgischen Schule an der Von-Quadt-Straße (s. Anlage 1) wird nach Abzug der belgischen Streitkräfte nicht mehr für schulische Zwecke genutzt. Die Stadt Köln hat die Grundstücksübernahme für eine geeignete Nutzung geprüft mit dem Ergebnis, dass kein Bedarf für eine Schulnutzung in städtischer Obhut gegeben ist. Angesichts der hervorragenden Lagequalitäten in Köln-Dellbrück in unmittelbarer Nähe zum Zentrum an der Dellbrücker Hauptstraße eignet sich die Fläche insbesondere zur Entwicklung von Wohnungsbau. Der Altbestand der Aufbauten ist als abgängig zu betrachten.

Die Grundstückseigentümerin beabsichtigt, das Grundstück europaweit im Verhandlungsverfahren mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb nach § 3 a Nr. 5 lit. C) VOB/A (2. Abschnitt) zu vergeben. Zur städtebaulichen Qualifizierung soll ein Plangutachten (Investorenwettbewerb) durchgeführt werden. Das Ergebnis dieses Plangutachtens bildet die Grundlage für die Aufstellung eines Bauleitplanes.

2. Historische Entwicklung

Für die Entwicklung der Wohnsiedlungen der belgischen Streitkräfte in Köln-Dellbrück an der Immekeppeler Straße und in der Heidesiedlung Anfang der 50er Jahre war auch eine Schule sowie ein Schwimmbad im Hinterland der südlichen Von-Quadt-Straße erforderlich.

3. Grundstückslage

Die Baufläche liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum Dellbrück an der Von-Quadt-Straße, Wiesenstraße. Westlich und östlich wird die Baufläche eingebunden von II-geschossigen Wohnbauten. Das Altenheim zwischen der Von-Quadt-Straße und Im Riephagen weist IV bis VI Geschosse auf. Im Südosten grenzt das Grundstück an den Kemperbach und an das Landschaftsschutzgebiet L 27 (Dellbrücker Wald mit vorgelagerten Freiräumen und Grünbereichen) sowie an den geschützten Landschaftsbestandteil 9.16 (Kemperbach beidseitig der Otto-Kayser-Straße).

Das Grundstück ist insgesamt 1,57 ha groß.

4. Erschließung

Sowohl die individualverkehrliche Erschließung als auch die Anbindung an das öffentliche Personennahverkehrsnetz (S-Bahn-Haltestelle Dellbrück, S 11 und Stadtbahnlinie 3 und 15 nach Thielenbruch) ist sehr gut.

Die Buslinie 154 verbindet den S-Bahnhof Dellbrück mit den Stadtteilen des südlichen rechtsrheinischen Köln.

Die Entfernung zur Kölner Innenstadt beträgt ca. 10 km.

5. Einkaufen

Das Nahversorgungskonzept der Stadt Köln weist Dellbrück als ein gut ausgebautes, qualifiziertes Mittelbereichszentrum in fußläufiger Entfernung für den täglichen Bedarf aus.

6. Soziale Infrastruktur

Direkt angrenzend an das Baugrundstück an der Wiesenstraße besteht ein kombinierter Spiel-Bolzplatz in einer Größe von ca. 1 080 m². Die Anlage wurde in 2007 bedarfsgerecht

grundsaniert und mit neuen Spielgeräten ausgestattet. Der Bereich des Bolzplatzes grenzt direkt an das bisherige Schulgrundstück und erhielt ein Ballfanggitter als Schutz gegen überfliegende Bälle.

Sowohl Kindergärten, als auch Grundschulen und weiterführende Schulen sowie Kirchen sind in Dellbrück ausreichend vorhanden.

7. Natur und Landschaft

Der Naherholungsraum östlich des Baugrundstückes wird bestimmt durch die Gebiete des Landschaftsschutzes L 27 und des geschützten Landschaftsbestandteiles 9.16. Im weiteren Umfeld liegt das Erholungsgebiet Höhenfelder See sowie der Diepeschrather Wald mit dem Königsforst.

8. Planungsrechtliche Situation

Für die Bereiche stellt der Flächennutzungsplan Fläche für Gemeinbedarf – Schule – dar. Ein Bebauungsplan besteht nicht.

Der Flächennutzungsplan muss geändert werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf der Basis der zu erwarteten städtebaulichen Konzeption zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Teil 2 Nutzungsprogramm

1. Planungsvorgaben

Zur Entwicklung des Grundstückes der ehemaligen belgischen Schule an der Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück (Gemarkung Thurn-Strunden, Flur 70, Flurstück 980) hat das Stadtplanungsamt folgende Planungsvorgaben formuliert:

Art der Nutzung

- Zur Stärkung der Wohnfunktion im Zentrum von Dellbrück ist es sinnvoll, eine Mischung aus verschiedenen Wohnformen nachzuweisen. Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäuser aber auch Geschosswohnungsbau in Form von Stadthäusern, altersgerechtem Wohnen, zukunftsfähiges oder innovatives Wohnen dienen der nachfragegerechten Vermarktung. Der Rat der Stadt Köln hat in seinem beschlossenen Leitbild 2020 insbesondere die Zielsetzung vorgegeben, Flächen für Mehrgenerationenwohnen vorzusehen. Wegen der hervorragenden Standortqualitäten unterstützt die Stadt Köln ausdrücklich das Modellvorhaben für generationenübergreifendes Wohnen an diesem Standort. Mehrere Baugruppen möchten auf diesem Grundstück investieren.

Maß der Nutzung

- Die Ausnutzung der Grundstücke soll für den **Geschosswohnungsbau** bei GRZ 0,4 und GFZ 1,0 liegen. Zur räumlichen Gliederung soll sich der Geschosswohnungsbau entlang der Von-Quadt-Straße entwickeln.
- Die Ausnutzung der Grundstücke soll für den **Einfamilienhausbau** bei GRZ 0,3 und GFZ 0,7 liegen.

Geschossigkeit

- Die Geschossigkeit ist den Höhen der benachbarten Geschoss- und Einfamilienhausbauten anzupassen. Für den Bereich des Geschosswohnungsbaus soll eine II- bis max. IV-geschossige, gegliederte Bauweise vorgesehen werden. Die rückwärtige Einfamilienhausbebauung soll max. II-geschossig entwickelt werden.

Erschließung/öffentliche Parkplätze/Stellplätze

- Das bestehende äußere Erschließungsnetz ist ausreichend dimensioniert und kann den zusätzlichen Wohnungsbau in höherer Dichte aufnehmen.

- Die innere Erschließung ist nach den Regeln der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) zu konzipieren.
- Für die Anzahl der öffentlichen Parkplätze wird ein Prozentsatz von 20 % der Wohneinheiten festgelegt. Die Parkplätze können im ausreichend dimensionierten Straßenraum nachgewiesen werden. Darüber hinaus ist darauf zu achten, dass die Zufahrten zu den Stellplätzen auf den privaten Grundstücken minimiert werden.
- Der Stellplatzschlüssel erfolgt auf der Basis der § 51 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) mit einem Stellplatz je Wohneinheit. Der Stellplatznachweis für die Wohnbebauung erfolgt bei Einfamilienhäusern in den seitlichen Abstandflächen, in ebenerdigen eingegrünten Stellplatzanlagen oder in Garagenhöfen. Stellplatznachweise in den Vorgärten in Form von offenen Stellplätzen oder Carports sind ausgeschlossen.
- Die Stellplätze des Geschosswohnungsbaus sind in geeigneter Form nachzuweisen; dabei ist darauf zu achten, dass ein qualitativvolles Wohnumfeld entsteht. Aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird dort auch der Bau von Tiefgaragen empfohlen.
- Für die Geschosswohnungen sind Fahrradabstellplätze in Höhe von einem Stellplatz je 40 m² Wohnfläche vorzusehen.

Technische Infrastruktur

- Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben verfügt teilweise über Leitungspläne für Strom, Wasser und Gas aller zum Verkauf stehenden Grundstücke. Diese können - soweit vorhanden - eingesehen werden.

Realisierung

- Um eine einheitliche Baustruktur zu erzielen, müssen Planung und Bauausführung in einer Hand liegen.

2. Nutzungsgliederung, Bildung von Baufeldern, Städtebau (siehe Anlage 2)

Aus städtebaulicher Sicht ist es sinnvoll, den Bereich des Geschosswohnungsbaus an der Von-Quadt-Straße/Wiesenstraße zu entwickeln. Dort ist darauf zu achten, dass eine maßvolle Vermittlung der unterschiedlichen Geschossigkeiten im Umfeld (Altenpflegeheim IV - VI und Wohnbebauung an der Von-Quadt-Straße II) erreicht wird.

Der rückwärtige Bereich soll für den Bau von Einfamilienhausanlagen vorgesehen werden. Insbesondere werden hier innovative Bauformen für Familien mit Kindern erwartet.

3. Freiraum- und umweltplanerische Belange

- Da die benachbarte neu gestaltete Spielanlage an der Wiesenstraße auch einen Bolzplatz enthält, ist insbesondere auf ein verträgliches Nebeneinander der heranrückenden Wohnnutzung und des neu gestalteten Bolzplatzes zu achten. Es ist deshalb sicherzustellen, wenn erforderlich durch entsprechend geeignete Maßnahmen, dass die zukünftige Wohnnutzung mit dem vorhandenen Spiel-/Bolzplatzbetrieb nicht zu einem dauerhaften Lärmimmissionskonflikt führt. Dies ist gutachterlich nachzuweisen.
- Am Kemperbach ist ein 25 m breiter Abstandsstreifen für ökologische Aufwertungsmaßnahmen vorzubehalten.
- Die Durchleitung von offenen Rinnen zur Ableitung des Niederschlagswassers von den Dachflächen der neuen Gebäude in den Kemperbach ist möglich.
- Zur Senkung des Energieverbrauchs und der CO₂-Emissionen sind möglichst hohe passiv-solare Gewinne zu erzielen. Daher ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßgaben zu prüfen, ob Gebäude so orientiert werden können, dass die Hauptfassade (größter Anteil der Fensterfläche am Gebäude - in der Regel die "Wohnzimmerseite") nicht mehr als 30° aus der Südrichtung gedreht wird.

Teil 3 Plangutachten

1. Verfahren

Das Verfahren dieses Plangutachtens orientiert sich an den "Regeln für Planungswettbewerbe" (RPW 2008) und wird anonym durchgeführt.

2. Auslober

Auslober: ist der Käufer/Investor in Abstimmung mit der Stadt Köln.

Die Betreuung des Verfahrens und der Versand der Unterlagen erfolgt durch den

Käufer/Investor:

in Abstimmung mit der

Stadtplanungsamt, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln

Ansprechpartner: N. N.

Tel. 0221 221-...../Fax: 0221 221-22450

3. Anlass und Zweck

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) hat nach Abzug der belgischen Streitkräfte auch die Liegenschaften der ehemaligen belgischen Schule in Köln-Dellbrück (siehe Anlage 1) übernommen. Ihre Aufgabe ist es, das Grundstück mit den Aufbauten an Investoren zu vermarkten.

Bei der Größe von etwa 1,57 ha ist zur Realisierung von Wohnungsbau die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Um eine der Lage des Gebietes adäquate qualifizierte städtebauliche Planung zu erlangen, ist die Durchführung eines Plangutachtens erforderlich.

4. Verfahrensart

Das Plangutachten wird vom Käufer als anonyme Mehrfachbeauftragung durchgeführt.

5. Teilnehmer und Teilnehmerinnen

Es werden mindestens sieben Büros zugeladen, die nach den "Regeln für Planungswettbewerbe" (RPW 2008) zugelassen sind. Die Teilnehmer sind mit der Stadt abzustimmen. Die Zusammenarbeit mit einem Freiraumplaner wird empfohlen.

6. Unterlagen

Den Teilnehmern und Teilnehmerinnen werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Deutsche Grundkarte M 1 : 5 000
- Luftbild
- Amtlicher Lageplan M 1 : 500 als dxf-Datei inkl. Darstellung des Baumbestandes (digitale Vermessungsunterlage)
- Formblatt mit Darstellung der städtebaulichen Kenngrößen
- Formblatt zum Stellplatznachweis
- Verfassererklärung

7. Leistungen

- Lageplan im Maßstab 1 : 500 mit folgenden Eintragungen:
 - Baukörper (Dachaufsicht).
 - Freiflächen (nur grundsätzliches Konzept zur Gestaltung mit Darstellung der Führung von Wegen, begrünte und versiegelte Flächen, Baumstellungen),
 - Lage und Anzahl der Stellplätze,
 - Kennzeichnung der Zufahrten und Eingänge

- Beispielhafte Grundrisse für die jeweiligen Haustypen, spezielle für Sondertypen im Maßstab 1 : 200 sowie alle zum Verständnis erforderlichen Schnitte und Ansichten im Maßstab 1 : 200
- Min. zwei Geländeschnitte im Maßstab 1 : 200
- Modell als einfaches Massenmodell im Maßstab 1 : 500
- Erläuterungsbericht (zusätzlicher Ausdruck auf max. zwei Seiten DIN A 4)
- Flächenbilanz mit tabellarischem Nachweis, getrennt nach unterschiedlichen Wohnungstypen auf den bereitgestellten Formblättern
- Berechnung der Bruttogeschossfläche und der Dichtewerte (GRZ und GFZ) auf den bereitgestellten Formblättern
- Verfassererklärung

Folgende Vorgaben sind zu beachten:

- Lageplan und Grundriss sind so aufzutragen, dass Norden am oberen Blattrand liegt.
- Schnitte und Ansichten müssen den ursprünglichen sowie den geplanten Verlauf der Geländekante zeigen.
- Die Plangrößen dürfen 1,00 m Breite und 1,80 m Höhe nicht überschreiten. Skizzen, Perspektiven u. Ä. sind zulässig. Insgesamt können max. zwei Pläne im Format 1,00 m x 1,80 m abgegeben werden.
- Leistungen, die in Art und Umfang über die gestellten Bedingungen hinausgehen, werden von der Beurteilung ausgeschlossen.
- Sämtliche Pläne, Skizzen etc. sind auch auf einer CD-ROM im pdf-Format und in dxf-Format abzugeben.

8. Rückfragen und Kolloquium

Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können bis..... an den Käufer/Investor und an das Stadtplanungsamt Köln gestellt werden.

Zur Beantwortung von Rückfragen und zusätzlicher Information über die Auslobung wird am..... um.....Uhr ein Kolloquium im Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, unter Beteiligung der Teilnehmer und Teilnehmerinnen und Mitgliedern der Jury durchgeführt.

9. Abgabe der Arbeiten

Die Arbeiten - mit Ausnahmen der Modelle - sind bis spätestens einzureichen; die Modelle können bis zum beim Auslober eingereicht werden.

Arbeiten, die durch die Post, Bahn oder andere Transportunternehmen zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung unter o. g. Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit, erfolgt.

Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von der Teilnehmerin oder dem Teilnehmer zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt.

Rechtzeitig eingelieferte Arbeiten, die später als sieben Tage nach dem Abgabetermin dem Auslober zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Das Preisgericht hat hierüber endgültig zu entscheiden.

10. Beurteilung der Arbeiten

Die Arbeiten werden durch eine Jury beurteilt, der angehören *[Vorschlag]*:

- Dipl.-Ing. Architekt/Vorsitzender Gestaltungsbeirat
- Dipl.-Ing. Architekt/in N. N.
- Dipl.-Ing. Freiraumplaner/in, Landschaftsarchitekt/in in N. N.
- Herr Bezirksbürgermeister Norbert Fuchs
- vier stimmberechtigte Vertreter der Fraktionen des Stadtentwicklungsausschusses oder der Bezirksvertretung Mülheim
- Auslober: N. N.
- BIMA, Grundstückseigentümerin
- Herr Beigeordneter Bernd Streitberger, Dezernat Stadtentwicklung, Planen und Bauen
- Herr Dr. Joachim Bauer, Amt für Landschaftspflege und Grünflächen
- Frau Anne Luise Müller, Stadtplanungsamt

11. Beurteilungskriterien

Die Jury wird ihr Urteil aus der Qualität der Wettbewerbsarbeiten bilden und hierbei folgenden Bewertungsrahmen zugrunde legen:

- Erfüllung des Nutzungsprogramms
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Einhaltung der planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften
- Qualität der Baumassengliederung und Einbindung in die Umgebung
- Qualität der innenräumlichen Organisation und der Erschließungssysteme
- Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand
- ressourcenschonende Bebauung
- Berücksichtigung der umweltrelevanten Belange
- Umgang mit Nachbarschaft der Sportflächen

12. Vergütung

Jedes der sieben teilnehmenden Büros erhält eine Vergütung von 3.000 € zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer. Es wird eine Rangfolge juriert. Preisgelder und Preise werden nicht vergeben.

13. Weitere Bearbeitung der Aufgabe

Der Auslober beabsichtigt, dem der mit der 1. Rangfolge empfohlenen Teilnehmer die weitere Bearbeitung der Aufgabe für einen Rahmenplan als Grundlage des Bebauungsplanentwurfes zu übertragen, sofern

- kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht, insbesondere
- soweit und sobald der dem Verfahren zugrunde liegende Bebauungsplan erarbeitet werden soll.

14. Terminübersicht

Ausgabe der Unterlagen	.....
schriftliche Rückfragen bis	.....
Kolloquium	.....	14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Versand des Protokolls	.....
Abgabe der Pläne	.....
Abgabe des Modells	.....
Jurysitzung	.....	10.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Ausstellung der Arbeiten	.....

Ort und Zeit werden noch bekannt gegeben.