

## **Ablauf bei der Vergabe des Grundstückes Sürther Feld, 3. Bauabschnitt Baufeld 5 an Baugruppen**

Vorabinfo: Die Baugruppen werden durch eine Pressemitteilung auf die Beratungs-/ Beschlussvorlage im Liegenschafts- und Stadtentwicklungsausschuss aufmerksam gemacht (Pressemitteilung, sobald die Vorlage Tagesordnungspunkt in beiden Sitzungen ist).

### **1. Phase: Bewerbungsphase** (Zeitraum: 6 Monate)

In der 1. Phase, die mit Online Stellung eines Verkaufsexposés im September beginnen wird, muss ein Konzept erarbeitet und am Ende der Phase eingereicht werden. Dieses gilt als Bewerbung für das Grundstück.

Neben dem Konzept müssen folgende formale Kriterien nachgewiesen werden:

- Vorlage eines Gesellschaftsvertrages
- 25% des Grundstückskaufpreises müssen als Eigenkapital nachgewiesen werden (kurzfristig verfügbare, liquide Mittel (Guthaben auf Giro-, Spar- und Bausparkonten, die kurzfristig kündbar sind; bei einer Bürgschaft sind dieselben Nachweise zu erbringen))

Die Baugruppen haben innerhalb der ersten 2 Monate der Bewerbungsfrist die Möglichkeit, ihre formalen Kriterien hinsichtlich ihrer Zulässigkeit durch das Liegenschaftsamt, Team Wohnungsbau, überprüfen zu lassen, falls Unsicherheiten bestehen.

## Konzeptvergabe Bewertungsmatrix für Sürther Feld BA III, Baufeld 5

Für das Konzept „Grundstücksvergabe an Baugruppen“ im Sürther Feld BA III, Baufeld 5 werden insgesamt maximal 100 Punkte vergeben.

### I. Wohnungspolitische Kriterien maximal 75 Punkte

#### 1. Fachliche Begleitung

Die Baugruppen müssen nachweisen, dass sie sowohl für baurechtliche Fragen als auch zu Fragen rund um die Kalkulation und Umsetzung ihres Projektes einen Fachberater zu Seite stehen haben. Zudem wird seitens der Stadt Köln gefordert, dass es eine Person gibt, die die Gespräche untereinander moderiert und die Ideen und Überlegungen der Gruppe zusammenführt.

Für folgende Bereiche werden Punkte vergeben:

1.1	Nachweis über Zusammenarbeit mit einem Architekten	10 Punkte
1.2	Nachweis über Zusammenarbeit mit einem Projektsteuerer/Moderator	10 Punkte
1.3	Der beauftragte Architekt kann zwei erfolgreich umgesetzte Baugruppenprojekte vorweisen	20 Punkte
1.4	Der beauftragte Projektsteuerer/Moderator weist die Begleitung zweier erfolgreich umgesetzter Baugruppenprojekte nach	20 Punkte

→ maximal 60 Punkte

#### 2. Bauverpflichtung

Nach einem positiven Baubescheid wird ein Kaufvertrag mit einer Bauverpflichtung geschlossen. Die Stadt Köln und auch die Anwohner haben ein Interesse daran, dass die Grundstücke zeitnah bebaut und bezogen werden. Daher soll die Baugruppe darlegen, welchen Zeitraum sie für die Fertigstellung des Objektes nach Zustellung der Baugenehmigung garantiert.

2.1	Garantiert eine Bezugsfertigkeit nach zwölf Monate	15 Punkte
2.2	Garantiert eine Bezugsfertigkeit nach 15 Monaten	10 Punkte
2.3	Benötigt 18 Monate für die bezugsfertige Herstellung des Objektes	5 Punkte

→ maximal 15 Punkte

## II. Quartiersbezogene Kriterien maximal 15 Punkte

### Gemeinschaftsorientierung

Die Baugruppe beschreibt, welchen Benefit sie für die Nachbarschaft beziehungsweise für die Bewohner des Objektes bietet. Für die unten aufgeführten Aspekte vergibt die Stadt Köln Punkte.

1.	Gemeinschaftsräume für die Bewohner des Objektes	5 Punkte
2.	Angebot von Aktivitäten/Veranstaltungen für Bewohner und Nachbarn	5 Punkte
3.	Angebot von Unterstützungsmaßnahmen für die Nachbarschaft	5 Punkte

→ maximal 15 Punkte

## III. Städtebauliche Kriterien maximal 10 Punkte

### Bebauungskonzept

Die Stadt Köln steht in der Pflicht zur Schaffung von Wohnraum. Daher sollten Baufelder entsprechend ausgenutzt werden, um keinen Wohnraum zu verschenken. Im Bebauungsplan ist eine GFZ von 1,2 ausgewiesen. In den textlichen Festsetzungen wird zusätzlich ein viertes Geschoss ermöglicht, welches als Grundfläche nur 75 % des darunter liegenden dritten Geschosses aufweist. Dieses Geschoss zählt somit nicht als Vollgeschoss zur GFZ, aber faktisch ist auch dort eine Geschossflächenerrichtung möglich.

Die Stadt Köln geht von einer maximalen Bruttogeschossfläche von 2.424 m<sup>2</sup> aus.

1.	Volle Ausnutzung der Bruttogeschossfläche.	10 Punkte
2.	Teilweise Ausnutzung	0 Punkte

→ maximal 10 Punkte

### Zusammenfassung

Zusammenfassend werden die Punkte für das Konzept wie folgt vergeben:

I. Wohnungspolitische Kriterien	Fachliche Begleitung	60 Punkte
	Bauverpflichtung	15 Punkte
II. Quartiersbezogene Kriterien	Gemeinschaftsorientierung	15 Punkte
III. Städtebauliche Kriterien	Bebauungskonzept	10 Punkte
<b>Punkte gesamt</b>		<b>100 Punkte</b>

## **2. Phase: Reservierungsphase (Erstandienungsrecht) und Verkauf**

(Zeitraum: 2 Monate für Einreichung des Bauantrages plus die Monate für Prüfung des Bauantrages und Erteilung der Baugenehmigung)

Nach Einreichung aller Bewerbungen werden im ersten Schritt die formalen Kriterien überprüft. Nur bei den verbliebenden Konzepten findet eine Auswertung statt. Die Baugruppe, die das beste Konzept vorgelegt hat, wird über ihren ersten Rang informiert und anschließend wird ein Ratsbeschluss (Reservierung und Verkaufsbeschluss) eingeholt. Die anderen Baugruppen bleiben entsprechend ihres Ranges auf einer Warteliste, falls die erstrangige Baugruppe von ihrem Kaufinteresse Abstand nimmt.

Die Baugruppe erhält ein Erstandienungsrecht und muss nun die folgenden Punkte erfüllen (die Stadt Köln verhandelt in dieser Zeit mit keinem anderen Interessenten):

- Finalisierung der Planung und anschließende Einreichung des Bauantrages  
→ Einreichung des Bauantrages innerhalb von 2 Monaten ab dem Zeitpunkt der Zuschlagserteilung

- bei positivem Bescheid:

Vertragsabschluss des Grundstückskaufvertrages (das Konzept wird Bestandteil des Vertrages inklusive der garantierten Bauverpflichtung)

- bei negativem Bescheid:

Rücksprache mit dem Liegenschaftsamt, ob vom Interesse zurückgetreten wird  
→ Verhandlung mit der nächsten Baugruppe aus der Rangfolge