

Ergebnisse des Fachgespräches vom 01.09.2017

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 06.07.2017 beschlossen, dass der Verwaltungsvorschlag und insbesondere die Änderungs- und Ergänzungsvorschläge aus Politik und Stadtgesellschaft in einem Fachgespräch erörtert werden. Dieses Gespräch hat am 01.09.2017 stattgefunden.

1. Fragen und Änderungsvorschläge für Baufeld 1:

1.1 geförderter und preisgedämpfter Mietwohnungsbau (gilt nur für die Mehrfamilienhäuser in Baufeld 1)

- Wieso nicht sogar eine Quote von 50 % oder mehr im geförderten Wohnungsbau? Schließlich hat in Köln jeder zweite Anspruch auf einen WBS.
- Werden auch Folgevermietungen überprüft hinsichtlich der Preisdämpfung?
- Es sollten auch Punkte vergeben werden für Mietpreise unter 9 €.
- Wie gewährleistet die Verwaltung, dass die preisgedämpften Wohnungen auch nur an die Personen vermietet werden, die sich auf dem freifinanzierten Markt keine Wohnungen leisten können?

1.2 Zielgruppe (gilt nur für Einfamilienhausbebauung in Baufeld 1)

Es gab keine Änderungsvorschläge.

1.3 Energieeinsparung (gilt nur für die Einfamilienhausbebauung in Baufeld 1)

- Sind andere Kriterien denkbar?
- KfW 55 soll gestrichen werden, da es dem gesetzlichen Standard entspricht.

1.4 Preiswettbewerb (gilt für das gesamte Baufeld 1)

- Ist ein Festpreis denkbar? Und somit ein Verkauf zum Verkehrswert und nicht zum Höchstgebot?
- Ist eine variable Anpassung möglich? Wer eine höhere Förderquote bietet, bekommt Rabatt auf den Kaufpreis? Andernfalls werden die anderen Wohnungen zu teuer?
- Kann der Kaufpreis nicht insgesamt herabgesetzt werden für eine höhere Förderquote?

Für die übrigen Punkte in der Bewertungsmatrix gab es keine Änderungsvorschläge.

2. Bewertung durch die Verwaltung für Baufeld 1:

2.1 geförderter und preisgedämpfter Mietwohnungsbau

30 % oder mehr der Wohnungen müssen im preisgedämpften Mietwohnungsbau abgebildet werden (Muss-Kriterium).

Daneben werden Punkte vergeben, wenn bei Erstvermietung ein Mietpreis zwischen 9,-- € und 10,-- € angeboten wird. Wer 9 € anbietet, erhält bei der Auswertung die vollen 25 Punkte, wer 10 € oder mehr anbietet, erhält null Punkte. Die Werte zwischen 9 und 10 € werden interpoliert. Eine Honorierung von Mietpreisen unter 9 € ist nicht zielführend, da dies angesichts der Herstellungskosten für Neubauten nur über eine Querfinanzierung, d.h. in diesem relativ kleinen Gebiet durch überproportional höhere Mieten im frei finanzierten Bereich und durch erhöhte Kaufpreise im Einfamilienhausbereich realisiert werden könnte.

Bei Folgevermietungen und Mietanpassungen bestimmt sich die Erhöhung der Miete für die Dauer von 15 Jahren ab Erstvermietung nach § 557 (b) BGB i.V.m. dem Verbraucherpreisindex. Der Erwerber wird vertraglich verpflichtet, den Mieterinnen und Mietern schriftlich die Mietobergrenzen offenzulegen, zu denen er sich gegenüber der Stadt Köln verpflichtet hat. Diese Verpflichtung wird über eine Vertragsstrafe bei Nicht-Erfüllung abgesichert.

Durch eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit im Grundbuch sollen diese Verpflichtungen gesichert werden. Hierauf können sich die jeweiligen Bewohnerinnen und Bewohner unmittelbar berufen (sog. „echter Vertrag zugunsten Dritter“). Die Frage, wie verhindert wird, dass Menschen, die sich durchaus auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt mit Wohnraum versorgen können, die preisgedämpften Wohnungen anmieten, ist berechtigt. Bisher ging die Verwaltung davon aus, dass sich dies durch den Markt reguliere. Anzuerkennen ist jedoch, dass es durchaus zu einer „Trittbrettfahrer“-Problematik bzw. zu „Mitnahmeeffekten“ kommen könnte.

Intern wurde diskutiert, ob die Schaffung einer eigenen Berechtigungskategorie (z.B. Überschreitung der Einkommensgrenzen, die für einen Wohnberechtigungsschein qualifizieren, um einen noch festzulegenden Prozentsatz) ein zielführender Ansatz sein könnte. Vorbild wäre insofern die Stadt München. Dagegen spricht jedoch, dass eigens ein Verfahren eines „Wohnberechtigungsschein + X%“ etabliert werden müsste. Der damit verbundene Aufwand steht in keinerlei Verhältnis zur Anzahl der betroffenen Wohneinheiten.

Die Verwaltung schlägt daher vor, entweder, die oben beschriebene Gefahr, dass es zu Mitnahmeeffekten kommt, hinzunehmen oder aber das Segment des preisgedämpften Wohnungsbaus den Menschen mit Wohnberechtigungsschein vorzubehalten.

Richtig ist, dass bei Letzterem das eigentliche Ziel, Menschen, die für eine geförderte Wohnung zu viel, für eine freifinanzierte Wohnung aber zu wenig verdienen, nicht erreicht wird. Da jedoch fast jeder zweite Haushalt in Köln Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein hat und das Angebot an preisgünstigen

Wohnungen die Nachfrage bei Weitem nicht deckt, könnten hierdurch die (relativ) besser Verdienenden WBS-Inhaber erreicht werden.

2.2 Zielgruppe

Es erfolgt lediglich die Reduzierung von 10 auf 5 Punkte, damit die Maximalpunktzahl nicht überschritten wird.

2.3 Energieeinsparung

Das KfW 70 Förderprogramm wurde in 2016 eingestellt, weil dieses dem neuen gesetzlichen Standard (EnEV 2016) entspricht. Daher sollte das Kriterium beibehalten werden. Entgegen der im Fachgespräch geäußerten Auffassung gibt es mit „KfW 55“ weiterhin einen über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Standard. Zudem ist der Punkt objektiv bewertbar.

2.4 Preiswettbewerb

Das Mindestgebot ist der Verkehrswert der Fläche. Eine variable Anpassung soll nicht erfolgen. Eine Querfinanzierung ist der Verwaltung bewusst. Der Preiswettbewerb soll bleiben, er spielt eine geringere Rolle als bei der Vergabe nach Höchstgebot. Dieses Kriterium wird zur weiteren Ausdifferenzierung der Konzepte führen, da grundsätzlich nur einer die Höchstpunktzahl erhält.

3. Umsetzung der Änderungen für Baufeld 1:

Die Verwaltung greift diese Änderungen auf und erstellt eine **neue Bewertungsmatrix**. Für Baufeld 1 entspricht diese Matrix der **Anlage 09**, die die **Anlage 03** dieser Beschlussvorlage **ersetzen** soll.

4. Fragen und Änderungsvorschläge für Baufeld 3:

Keine Änderungsvorschläge.

Daher bleibt die **Anlage 04** dieser Beschlussvorlage **unverändert**.

5. Fragen und Änderungsvorschläge für Baufeld 5:

5.1 zweistufiges Verfahren

- Da viele Baugruppen in den Startlöchern stehen, sollte die 1. Phase auf 2 Monate verkürzt werden.
- Die 2. Phase sollte dann zwischen 9 und 12 Monaten abgeschlossen sein.

5.2 fachliche Begleitung

- Die Gewichtung für diese Kriterium ist zu hoch, es sollte vielmehr die Selbstorganisation (Gemeinschaft) im Vordergrund stehen.
- Es sollte mehr Punkte für den Gedanken der Gruppe geben, ein offenes Kriterium im Sinne von „Wohnidee/Wohnkonzept“.
- „erfolgreich“ ist schwer greifbar und es besteht die Gefahr, dass „kleine, neue“ Architekten keine Chance haben.
- Die geforderten Nachweise zu Referenzen sollte ersetzt werden durch Nachweise hinsichtlich des Zeitpunktes der Gruppengründung und der derzeitigen Rechtsform.
- Die Punkte sind gut wie sie sind, ein offenes Kriterium wie zum Beispiel Wohnidee, Wohnkonzept ist nicht bewertbar, unfaire Vergabe, nicht objektivierbar.

5.3 Bauverpflichtung

- Die Bauverpflichtung sollte ein Muss-Kriterium sein.
- Ersetzt werden sollte dieses Kriterium durch „Eigentumsverhältnisse und Bewohnerstruktur“ und Punkte für gemeinschaftlichen Erwerb und Mehrgenerationenwohnen vergeben werden.

5.4 Gemeinschaftsorientierung

- Findet man hier nicht weitere Punkte?
- Punkt 2 soll ergänzt werden mit „Integration in das Quartier“ und Punkt 3 mit „z.B. Oma/Opa Börse“ und 10 Punkte sollte es für Punkt 3 geben.
- Große Veranstaltungen planen ist eine zu große Aufgabe, wer prüft das nach?

5.5 Bebauungskonzept

- Sollte ersetzt werden durch Nutzungsvielfalt, Grundrissvariabilität und ökologisches Bauen.

6. Bewertung der Verwaltung für Baufeld 5:

6.1 zweistufiges Verfahren

Hier erfolgt keine Änderung, da eine Verkürzung der 1. Phase kritisch zu beurteilen ist. Neue / „frische“ Baugruppen wären im Nachteil.

Zudem erfolgt keine Angabe zum genauen Zeitraum der 2. Phase. Es wird jedoch vereinbart, dass die Einreichung des Bauantrages innerhalb von 2 Monaten ab dem Zeitpunkt der Zuschlagserteilung erfolgen muss. Des Weiteren verpflichtet sich die Baugruppe zu einer Bauverpflichtungsfrist von 1,5 Jahren. Diese ist Bestandteil des Kaufvertrages und läuft ab dem Tag der Beurkundung. Der Kaufvertrag wiederum wird erst geschlossen, wenn eine Baugenehmigung erteilt wurde.

6.2 fachliche Begleitung

Die Idee, vollständig auf den Punkt der fachlichen Begleitung zu verzichten und durch ein offenes Kriterium „Wohnidee/Wohnkonzept“ zu ersetzen, widerspräche der Vorgabe des Ratsbeschlusses aus September 2016. Im Grundsatzbeschluss zur Konzeptvergabe wurde Wert auf transparente und berechenbare Kriterien gelegt. Dies ist bezüglich der unterschiedlichen Ideen, die sich im Zweifel mit der inneren Motivation der Mitglieder der Baugruppe befassen, nicht möglich. Sie sind nicht objektiv vergleichbar und daher auch nicht transparent und nachvollziehbar auszuwerten.

Der Schwerpunkt bezüglich der fachlichen Begleitung ist für den Projekterfolg äußerst wichtig. Zugleich gewährt die differenzierte Punktevergabe, dass die Gruppen frei über den Umfang der Unterstützung entscheiden können. Es erfolgt jedoch eine genauere Definition, dass mit erfolgreichem Bauvorhaben ein Bauvorhaben gemeint ist, welches bis zum Ende mit begleitet wurde. Zudem wird die Maximalpunktzahl von 60 auf 40 herabgesetzt.

6.3 Bauverpflichtung wird ersetzt durch Eigentumsverhältnisse und Bewohnerstruktur

Das ursprüngliche Kriterium Bauverpflichtung wird ersetzt durch dieses. Es werden Punkte vergeben, wenn das Eigentum gemeinschaftlich erworben wird und wenn das Projekt eine generationsübergreifende Bewohnerstruktur vorweist. Aufgrund der Punktereduzierung bei dem Kriterium „Fachliche Begleitung“ werden hier jeweils 10 Punkte vergeben.

Es empfiehlt sich, die Bauverpflichtung als Muss-Kriterium festzulegen, da die Bauverpflichtung ein wirksames und bewährtes Instrument gegen Spekulationen ist. Die Punkte des gemeinschaftlichen Erwerbs und des Mehrgenerationenwohnens stellen dagegen ein sinnvolles Bewertungskriterium dar.

6.4 Gemeinschaftsorientierung

Neben Gemeinschaftsräumen für die Bewohner, Aktivitäten und Unterstützungsmaßnahmen für Bewohner und Nachbarn werden weitere Punkte vergeben, wenn die Baugruppe auch Gemeinschaftsflächen anbietet, die frei zugänglich für die Bewohner und die Nachbarschaft sind und somit als Infrastruktur für das gan-

ze Quartier dienen. Für welchen genauen Zweck diese Flächen zur Verfügung gestellt werden, oder welche genauen Aktivitäten angeboten werden, kann die Baugruppe frei entscheiden. Die Aspekte werden nicht durch Beispiele eingeschränkt, damit die Auswertung dieses Kriteriums objektiv, transparent und nachvollziehbar ist. Punkte gibt es, sobald nachgewiesen ist, dass diese Aktivitäten angeboten werden.

6.5 Bebauungskonzept

Die volle Ausnutzung der Bruttogeschossfläche wird ersetzt durch die Punkte Grundrissvariabilität und ökologisches Bauen. Zudem wird für die Grundrissvariabilität die Punktzahl auf 15 erhöht.

Lediglich die Punktzahl des ökologischen Bauens wurde etwas reduziert, um eine Überschreitung der Maximalpunktzahl zu vermeiden.

Die Kriterien aus den Punkten Gemeinschaftsorientierung und Bebauungskonzept werden unter der passenderen Überschrift neu zusammengefügt.

7. Änderungen für das Baufeld 5:

Die Verwaltung greift diese Änderungen auf und erstellt eine **neue Bewertungsmatrix**. Für Baufeld 5 entspricht diese Matrix der **Anlage 10**, die die **Anlage 05** dieser Beschlussvorlage **ersetzen** soll.

8. Zusammenfassung für alle Baufelder:

Die Verwaltung schlägt aufgrund der Ausführungen vor, dass der Liegenschaftsausschuss in seiner Sitzung am 19.9.2017 die Vorlage **1616/2017** mit den neuen Anlagen 07 bis 10 **geändert beschließen** kann.

In diesem Fall würde

1. die Ausschreibung des Baufeldes 1 entsprechend der Matrix in **Anlage 09** erfolgen, die die **Anlage 03** **ersetzen** würde,
2. die Ausschreibung des Baufeldes 3 entsprechend der Matrix **Anlage 04** erfolgen und
3. die Ausschreibung des Baufeldes 5 entsprechend der Matrix in **Anlage 10** erfolgen, die die **Anlage 05** **ersetzen** würde.