

Erstellung des „Köln Kataloges - Gebäudetypologien des Wohnens für kompakte und lebenswerte Quartiere in einer wachsenden Stadt“

LEISTUNGSBESCHREIBUNG

(funktional)

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik schreibt eine externe Leistung für die Erstellung des „Köln Kataloges - Gebäudetypologien des Wohnens für kompakte und lebenswerte Quartiere in einer wachsenden Stadt“ aus.

Ausgeschriebene Leistung

Köln steht als wachsende Metropole vor zahlreichen Herausforderungen. Neben Klimaschutz und Klimawandelanpassung, der Verkehrswende, dem demografischen Wandel und der Digitalisierung ist vor allem der angespannte Wohnungsmarkt ein entscheidendes Handlungsfeld für die Stadt. Mit prognostizierten Zuzügen von rund 40.000 neuen Einwohnerinnen und Einwohnern bis 2030 und 70.000 bis 2040 wird die ohnehin schon hohe Nachfrage nach Wohnraum noch erheblich steigen. Es gilt, mit der knappen Ressource Fläche sparsam umzugehen und Gebäudetypologien zu realisieren, die eine adäquate bauliche Dichte aufweisen. Der Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Köln hat daher am 30.01.2020 die Verwaltung beauftragt, ein Fachsymposium zu veranstalten, das städtebauliche Typologien für die Kölner Randbereiche ermittelt und erarbeitet.

Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik wird die Fragestellung vor dem Hintergrund der aktuell fertig gestellten Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ (siehe: www.stadt-koeln.de/koelnerperspektiven2030) gesamtstädtisch bearbeiten. Als Endprodukt soll ein sogenannter „Köln Katalog“ (Gebäudetypologien des Wohnens für kompakte und lebenswerte Quartiere in einer wachsenden Stadt) erarbeitet werden, der die Dichtekategorien der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ aufgreift und dafür Gebäudetypologien mit verschiedenen Dichtewerten sowie Kennwerten für z.B. Grünflächenanteile und Umsetzungsmöglichkeiten aufzeigt. Die Erkenntnisse aus dem oben genannten Symposium sollen in den „Köln Katalog“ mit einfließen. Für die weitere Ausarbeitung wird nun ein externer Dienstleister gesucht. Die geforderte Leistung umfasst die Erstellung des „Köln Kataloges“ und nicht die Organisation, Durchführung und die Moderation des Fachsymposiums zum Thema „Kompakte und lebenswerte Quartiere für Köln“.

Die hier ausgeschriebene Erstellung des „Köln Kataloges“ ist ein entscheidender Baustein eines Gesamtprozesses, der auf Grundlage des Ratsbeschlusses (s.o.) bereits verwaltungsintern unter Federführung der Stabsstelle Strategische Stadtentwicklung im Amt für Stadtentwicklung und Statistik gestartet ist. Der „Köln Katalog“ stellt in diesem Gesamtprozess den letzten Prozessschritt - das Endprodukt - dar, in dem die vorherigen Diskussionen zusammengefasst, präzisiert und veranschaulicht werden.



Der Köln Katalog soll nach seiner Fertigstellung als informelles Steuerungsinstrument (städttebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB) Verwaltung, Politik, Wohnungsbauinvestoren und Fachöffentlichkeit als Entscheidungshilfe und -grundlage für Bauvorhaben (Neubau und Bestand) dienen. Ein Ratsbeschluss ist für Anfang 2022 vorgesehen.

Als Grundlage dient ein verwaltungsinternes Statuspapier, das den aktuellen Arbeits- und Diskussionsstand zum Thema „Gebäudetypologien des Wohnens für kompakte und lebenswerte Quartiere in einer wachsenden Stadt“ (Dichte) darstellt. Das Statuspapier umfasst folgende Bausteine:

- Darstellung der Ausgangssituation in Köln und Aufgabenstellung für den „Köln Katalog“ in Text und Karten,
- Zusammenfassung der relevanten Inhalte und Aussagen der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ zum Thema in Text und Karten,
- Vorhandene Gebäudetypologien in Köln als Steckbriefe aufgearbeitet (Angaben zu: Typologie, Lage, baulicher Dichte, ...) sowie in einer Karte verortet,
- Ausgewählte Best Practice Beispiele als Ideen für innovative Gebäudekategorien für kompakte und lebenswerte Quartiere, den drei Dichtekategorien der Stadtstrategie zugeordnet als Kurzsteckbriefe.

Kontext der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“

Die Inhalte des „Köln Kataloges“ sind thematisch eng mit der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ verbunden. Dichte Quartiere, die sozial und funktional durchmischt sind, dem Prinzip der kurzen Wege entsprechen, ausreichend Grünflächen aufweisen und ökologisch nachhaltig sind, entsprechen den Leitsätzen und Zielen der Stadtstrategie. Die Stadtstrategie ist Kompass und zentrale Grundlage für die zukunftsgerichtete, strategische und nachhaltige Stadtentwicklung in Köln. In der Zielkarte „Wohnen“ (S. 192) werden drei Dichtekategorien als Empfehlungen räumlich verortet. Die textliche Beschreibung der Karte (194 ff.) erläutert, welche Zieldichten vorgesehen sind, welche Qualitäten diese mitbringen müssen und zu welchen Mehrwerten höhere Dichten in verschiedenen Bereichen der Stadt führen können.

Leistungsbaustein I Ausgangssituation und Analyse

Folgende Anforderungen umfasst der Leistungsbaustein I Ausgangssituation und Analyse:

- Ergänzung und Ausformulierung der Ausgangssituation in Köln und Aufgabenstellung für den „Köln Katalog“ auf Grundlage des Statuspapiers,
- Ergänzung der Best Practice Beispiele inkl. Prüfung der Anwendbarkeit auf Kölner Quartiere sowie Ableitung von Lösungsansätzen (siehe Leistungsbaustein II a),
- Eigenständige Analysebausteine (im Angebot zu benennen)

Leistungsbaustein II Gebäudetypologien für Köln

Ziel des mehrstufigen Prozesses ist es, Gebäudetypologien für Köln zu entwickeln, die den Zieldichten der Stadtstrategie „Kölner Perspektiven 2030+“ entsprechen. Mit adäquaten Gebäudetypologien sollen kompakte und nachhaltige Quartiere mit hohen ökologischen und sozialen Standards entstehen. Auch neue Wohnformen und flexible Raumangebote als Chance zur Wohnflächenreduzierung und Flächenminimierung allgemein sind in die Erarbeitung der Gebäudetypologien einzubeziehen. Vorgaben durch bestehende Konzepte und Verbindlichkeiten wie die Wohnraumförderbestimmungen, das kooperative Baulandmodell, die Dichtevorgaben aus der Fortschreibung des Regionalplans sowie Schnittstellen zum Agglomerationsprogramm, dem Höhenkonzept und den Entwicklungen in Nachbarkommunen sind bei der Entwicklung von Gebäudetypologien von vornherein mitzudenken (entsprechende Unterlagen und Hinweise werden von der Auftraggeberin bereitgestellt). Es gilt, Gebäudetypologien zu entwickeln, die klare Leitplanken für Bauvorhaben setzen und gleichzeitig viel Flexibilität für die Anwendung im konkreten Stadtraum bieten. Die Kriterien, die diese Gebäudetypologien erfüllen müssen, sind im Dialog mit der Auftraggeberin zu erarbeiten. Eine Konkretisierung dieser Anforderungen erfolgt unter den Punkten II a bis c.

Basierend auf dem Statuspapier und der Analyse (siehe Leistungsbaustein I) umfasst der Leistungsbaustein II Gebäudetypologien für Köln folgende Anforderungen:

II a) Problemerkennung und Lösungsansätze

- Einschätzung und Beschreibung der Problemstellung (z.B. Warum erreicht Köln mit den vorhandenen Gebäudetypologien die Zieldichten nur teilweise?) auf Grundlage des Statuspapiers und der Analyse,
- Entwicklung, Ergänzung und grafische Aufbereitung von Systemskizzen als abstrahierte Darstellung von Lösungsansätzen und Hilfestellung für die Entwicklung von Gebäudetypologien für Köln.
- Exemplarische Visualisierung der Gebäudetypologien für den „Köln Katalog“ als Anschauungsmaterial. Im Rahmen eines Vortrages der Auftraggeberin beim Fachsymposium soll dem Publikum damit ein Eindruck vermittelt werden können, wie die Inhalte des „Köln Katalog“ aussehen könnten.

II b) Gebäudetypologien und Kurzübersicht

- Prüfung und Diskussion der Ideen zu Gebäudetypologien für die drei Dichtekategorien (auf Grundlage der Stadtstrategie und des Statuspapiers),
- Weiterentwicklung, Ergänzung und grafische Aufbereitung von mindestens 6 Gebäudetypologien (siehe auch optionaler Leistungsbaustein) für die drei Dichtekategorien hin zu einer Empfehlung für Köln unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Fachsymposium. Hierbei gilt es, je Dichtekategorie mehrere Gebäudetypologien mit einer Bandbreite an Dichtewerten für Neubauvorhaben sowie Entwicklungen im Bestand (Abriss, Neubau und Nachverdichtung nach §34 BauGB) zu empfehlen und entsprechend auszuarbeiten,
- Ausarbeitung einer prägnanten Kurzübersicht zu den Empfehlungen für Gebäudetypologien inkl. Benennung von Kennwerten (in Abstimmung mit der Auftraggeberin z.B. GFZ, Einwohnerdichte, ...).

II c) Langsteckbriefe der Gebäudetypologien

Ausarbeitung von Langsteckbriefen zur Erläuterung der einzelnen (neuen) Gebäudetypologien für Köln mit:

- Beschreibung und Einordnung der vorgeschlagenen Gebäudetypologien (z.B. Was sind die Vorteile? In welchem städtischen Kontext kann die jeweilige Typologie räumlich eingesetzt werden? Was muss beachtet werden? ...),
- Untersetzung mit weiteren Kennwerten (in Abstimmung mit der Auftraggeberin zu erarbeiten z.B. Anteil an / Ausstattung mit ÖPNV, sozialer Infrastruktur, blau/grüner Infrastruktur, ...),
- Empfehlungen von Instrumenten für die praktische Umsetzbarkeit der Gebäudetypologien sowie Benennung baurechtlicher Rahmenbedingungen und anderer Voraussetzungen (z.B. Eigentumsverhältnisse),
- Visualisierung und Konkretisierung der Gebäudetypologien z.B. anhand von Beispielen oder „Testentwürfen“.

II d) Prozesses zur Anwendung des „Köln Kataloges“

- Entwicklung, Beschreibung und Visualisierung eines standardisierten Prozesses zur Anwendung des „Köln Kataloges“ als Entscheidungshilfe und -grundlage für Verwaltung, Politik, Wohnungsbauinvestoren und Fachöffentlichkeit, der bei allen Bauvorhaben (Neubau und Bestand) in der Stadt Köln angewendet werden kann. Insbesondere sind hierbei die Schnittstellen zu der Wohnraumförderung, der Bauleitplanung und der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Vorhaben nach §34 BauGB) zu berücksichtigen.

Leistungsbaustein III Köln Katalog (Broschüre)

Das Endprodukt - der „Köln Katalog“ - soll prägnant, anschaulich und zielgruppenorientiert (Verwaltung, Politik, Wohnungsbauinvestoren, Fachöffentlichkeit) Empfehlungen für die praktische Umsetzbarkeit von Gebäudetypologien des Wohnens für kompakte und lebenswerte Quartiere und gleichzeitig höherer baulicher Dichten in Köln geben. Er soll sich in seiner Gliederung an den Leistungsbausteinen I und II a-d orientieren. Eine Übersetzung in das städtische Corporate Design Kölns erfolgt anschließend und ist nicht Teil dieser ausgeschriebenen Leistung.

Folgende Anforderungen umfasst der Leistungsbaustein III Köln Katalog:

- Textliche und grafische Aufbereitung der erarbeiteten Inhalte und Diskussionsergebnisse zu einem ca. 30-50 seitigen Dokument, dem „Köln Katalog“, inkl. 3 Korrekturschleifen mit der Auftraggeberin.
- Übergabe und Bereitstellung des „Köln Katalog“-Dokuments sowie aller Grafiken, Karten und Darstellungen als PDF- Dokumente, JPGs sowie als bearbeitbare Dateien (z.B. InDesign, Illustrator,...). Kompatible Formate sind im Vorhinein mit der Auftraggeberin abzustimmen.
- 2x Präsentation des Köln Katalogs (z.B. in politischen Gremien)

Leistungsbaustein IV: Abstimmung mit der Auftraggeberin

Der Auftragnehmer verpflichtet sich zur aktiven Zusammenarbeit mit allen am Prozess beteiligten Personen und Arbeitsgruppen. Insbesondere bedeutet dies, eine enge und regelmäßige Abstimmung mit der Stabsstelle Strategische Stadtentwicklung und einer projektbegleitenden Steuerungsgruppe (Köln Katalog-Team) im Amt für Stadtentwicklung und Statistik ist zu gewährleisten. Folgende Termine sind verpflichtend wahrzunehmen:

- 1x Übergabe- und Auftakttermin (ganztägig)
- 10x Abstimmungstermine (ca. 2 Stunden) 1-2 je Monat zur Besprechung, Diskussion und Weiterentwicklung der erarbeiteten Zwischenergebnisse
- 4x Workshop-Runden (halbtägig) zu den Unterpunkten des Leistungsbausteins II mit dem Köln Katalog-Team (bis zu 10 Teilnehmende).
- 1x Redaktionssitzung (ganztägig)
- Teilnahme am Fachsymposium zum Thema „Kompakte und lebenswerte Quartiere für Köln“ mit 2 Personen.
- Auf Wunsch bzw. nach Zustimmung der Auftraggeberin können die Abstimmungen auch telefonisch/digital erfolgen. Der Auftragnehmer/die Auftragnehmerin muss die technischen Voraussetzungen erfüllen, Telefon- und Videokonferenzen mit mehreren Teilnehmenden durchführen zu können.

Die Vorbereitung z.B. als Präsentation oder Tischvorlage zur Diskussion der jeweiligen Inhalte sowie die Ergebnissicherung in Form von kurzen Ergebnisprotokollen, ist jeweils durch den Auftragnehmer zu erbringen.

Zeitplan und Beauftragung



Die Bearbeitung der chronologisch beschriebenen Leistungsbausteine zur Erstellung des „Köln Kataloges“ kann unmittelbar nach der Beauftragung ab März 2021 beginnen. Folgender Zeitplan ist vorgesehen:

- März 2021: Übergabe- und Auftakttermin
Start der Bearbeitung des Leistungsbausteins I
- April 2021: Start der Bearbeitung des Leistungsbausteins II a)
Workshop 1 zur Diskussion der ersten erarbeiteten Aussagen / Inhalte
Einarbeitung des Feedbacks
- Mai 2021: Start der Bearbeitung des Leistungsbausteins II b)
Workshop 2 zur Diskussion der ersten erarbeiteten Aussagen / Inhalte
Einarbeitung des Feedbacks
- Juli 2021: Start der Bearbeitung des Leistungsbausteins II c)
Workshop 3 zur Diskussion der ersten erarbeiteten Aussagen / Inhalte
Einarbeitung des Feedbacks
- Sep 2021: Start der Bearbeitung des Leistungsbausteins II d)
Workshop 4 zur Diskussion der ersten erarbeiteten Aussagen / Inhalte
Einarbeitung des Feedbacks
- Okt 2021: Erstellung des Köln Kataloges
- Mitte Nov 2021: Vorlage des 1. Entwurfes zum fertigen Köln Katalog
Redaktionskonferenz
1. Korrekturschleife und Einarbeitung des Feedbacks
2. Korrekturschleife und Einarbeitung des Feedbacks
3. Korrekturschleife und Finalisierung des Köln Kataloges
- Anfang 2022: Präsentation des Köln Kataloges im politischen Ausschuss

Optionaler Leistungsbaustein: Ausarbeitung von bis zu 6 weiteren Gebäudetypologien

Im Zuge der Erarbeitung der zuvor beschriebenen Leistungsbausteine und der gemeinsamen Diskussion kann es sich als fachlich notwendig erweisen, mehr als bis zu 6 Gebäudetypologien für die drei Dichtekategorien auszuarbeiten.

Optional soll der Anbieter die Ausarbeitung von bis zu 6 zusätzlichen Gebäudetypologien kalkulieren. Die Kalkulation soll sich an den in Leistungsbaustein II b) und c) geforderten Inhalten orientieren, sodass die optionalen Gebäudetypologien im gleichen Umfang ausgearbeitet und entsprechend auch im Köln Katalog (Broschüre) dargestellt würden.