

Das Vergabeverfahren

1.	Präambel / allgemeine Zielsetzung	2
2.	Baugruppen / künftige Nutzer	2
3.	Grundsätze	2
4.	Allgemeines zum Grundstücksverkauf / Verfahren	2
a.	Gegenstand des Vergabeverfahrens	2
b.	Grundstücksverkäuferin	3
c.	Kaufpreis	3
d.	Verfahrensbetreuung	3
e.	Teilnehmer am Verfahren	3
f.	Fragen zum Verfahren	3
5.	Allgemeines zum Verfahrensablauf	3
6.	Phase 1: Die Eignungsphase	4
a.	Eignungsvoraussetzungen der Gruppen	4
b.	Einreichung der Unterlagen	4
c.	Vorprüfung der eingereichten Unterlagen	4
d.	Zulassung zur Auswahlphase	5
7.	Phase 2: Die Auswahlphase / Architekturwettbewerb	5
a.	Wettbewerbsleistungen	5
b.	Zwingende Vorgaben des Wettbewerbs	5
c.	Kriterien zur Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge	5
d.	Einreichung der Unterlagen	6
e.	Vorprüfung der eingereichten Unterlagen	6
f.	Jurysitzung	6
8.	Phase 3: Die Verhandlungsphase und Zuschlag	6
a.	Zuschlagskriterien	6
b.	Verhandlungskommission	6
9.	Phase 4: Die Optionsphase	7
a.	Bestandteil des Kaufvertrages	7
10.	Kaufvertrag	7
11.	Geplanter Projektablauf / Projekttermine	7
12.	Vertraulichkeit	8
13.	Ausschluss des Rechtsweges	8

Das Vergabeverfahren

1. Präambel / allgemeine Zielsetzung

Im Zuge der städtebaulichen Neuordnung einer rund 8.800 Quadratmetern umfassenden ehemaligen Industriebrache zwischen Leyendecker- und Christianstraße in Köln-Ehrenfeld entsteht derzeit ein neues Stadtquartier, das zukünftig sowohl unterschiedliche Wohnformen als auch eine Kindertagesstätte beherbergen wird. Eingefasst von einer Blockrandbebauung aus frei finanziertem und öffentlich geförderten Wohnungsbau ist das zentral gelegene Baufeld zum Bau von etwa zehn Wohnungen durch eine Baugruppe vorgesehen.

Die Stadtentwicklungsgesellschaft „moderne stadt“ unterstützt damit ein Segment des Wohnungsmarktes, das als besondere Form nachbarschaftlichen Wohnens wichtige Effekte für das Quartier leisten kann und zunehmend nachgefragt wird. Die Vergabe des Grundstückes an eine Baugruppe, die zugleich Selbstnutzer sein wird, soll eine Mischung der Wohn- und Lebensformen, der besonderen Qualität der Gebäude und eine Vielfalt der künftigen Bewohnerschaft fördern. Die Baugruppe soll zudem zur gemeinschaftlichen, sozialen und kulturellen Vielfalt des neuen Quartiers „Mittendrin in Ehrenfeld“ beitragen.

2. Baugruppen / künftige Nutzer

Unter Baugruppen oder Baugemeinschaften (nachfolgend „Baugruppen“) werden Gruppen von privaten Bauherrinnen und Bauherren verstanden, die sich zu einer Gemeinschaft zusammenschließen um gemeinsam ein oder mehrere Wohngebäude mit dem Ziel errichten, den erstellten Wohnraum auch selbst zu nutzen.

3. Grundsätze

Dem Verfahren liegen die Grundsätze Transparenz, Chancengleichheit und Verfahrensqualität zugrunde. Das Grundstück wird zu einem Festpreis vergeben und die Kriterien der Vergabe zu Beginn bekanntgegeben. Das Verfahren wird in mehreren Phasen erfolgen, in denen die Anzahl der Teilnehmer schrittweise reduziert und der Aufwand für die Gruppen schrittweise erhöht wird.

Das Vergabeverfahren ist Grundlage für die erfolgreiche Umsetzung der oben angeführten Zielsetzungen. Gesucht wird im ersten Schritt im Wettbewerb der Konzepte die beste Lösung im Hinblick auf Originalität und Qualität der Gruppen und ihrer Konzepte. Ganz bewusst werden die sich bewerbenden Gruppen dabei hinsichtlich ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit nicht in Konkurrenz zueinander gesetzt.

4. Allgemeines zum Grundstücksverkauf / Verfahren

a. Gegenstand des Vergabeverfahrens

Bei dem Grundstück handelt sich um ein rund 900 Quadratmeter großes Grundstück mit einem Bestandsgebäude im Baugebiet „Mittendrin in Ehrenfeld“ an der Christianstraße / Leyendecker Straße. Das Grundstück erlaubt eine Bebauung mit ungefähr 900 Quadratmetern Wohnfläche und ist für eine Baugruppe vorgesehen. Hierin inbegriffen ist die ca. 200 Quadratmeter große Wohnfläche des alten Arbeiterhauses, ein ca. 130 Jahre altes Bestandsgebäude aus rotem Backstein, welches erhalten und integriert werden soll.

Da auf dem Grundstück selbst keine Stellplätze entstehen sollen und keine Tiefgarage vorgesehen ist, können bis zu acht Einstellplätze in der Tiefgarage des Nachbargebäudes zusätzlich erworben werden.

b. Grundstücksverkäuferin

moderne stadt Gesellschaft zur Förderung des Städtebaues und der Gemeindeentwicklung mbH
Brückenstraße 17
50667 Köln
www.modernestadt.de

c. Kaufpreis

Der Verkauf des Baufeldes erfolgt zu einem Festpreis. Im Kaufpreis sind die Erschließungsbeträge, die Vermessungskosten sowie die Kosten für die bereits erfolgte Altlastenbeseitigung enthalten.

Der Gesamtkaufpreis für das Grundstück inklusive des Bestandsgebäudes beträgt 900.000 Euro (1.004,46 Euro / m² Grundstücksfläche).

Zusätzlich fallen pro Stellplatz 24.000 Euro an. Bis zu acht Stellplätze, die im benachbarten Bauprojekt in einer Tiefgarage mit 56 Stellplätzen errichtet werden, können als Nachweis erworben werden. Auf dem Grundstück selbst können keine Stellplätze errichtet werden.

d. Verfahrensbetreuung

Haus der Architektur Köln – Verein zur Förderung von Architektur und Städtebau e.V.
Ansprechpartner: Frau Regina Stottrop, Dipl.-Ing. Stadtplanerin BDA, Herr Markus Kühl, M.Sc. Städtebau
Josef-Haubrich-Hof 2
50676 Köln
baugruppe-ehrenfeld@hda-koeln.de
www.hda-koeln.de/baugruppe-ehrenfeld

e. Teilnehmer am Verfahren

Alle Baugruppen, die der unter Punkt 2. genannten Definition entsprechen, können an dem mehrstufigen Verfahren teilnehmen.

f. Fragen zum Verfahren

Zur Vorstellung des Verfahrens und zur Beantwortung der Fragen wird am 17. Mai 2017 eine öffentliche Veranstaltung im hdak-Kubus stattfinden.

Darüber hinaus sind Rückfragen im Rahmen des Vergabeverfahrens ausschließlich per E-Mail an baugruppe-ehrenfeld@hda-koeln.de zu richten. Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt durch ein fortlaufendes Frage- und Antwort-Dokument auf der Seite www.hda-koeln.de/baugruppe-ehrenfeld.

5. Allgemeines zum Verfahrensablauf

Die Vergabe des Grundstückes erfolgt in einem mehrphasigen Verfahren, bei der die Anzahl der beteiligten Gruppen schrittweise reduziert und der Aufwand für die Gruppe schrittweise erhöht wird.

Das Verfahren besteht aus den vier Phasen:

1. Phase: Eignungsphase (Teilnahme offen für alle)
2. Phase: Auswahlphase / Architekturwettbewerb (Teilnahme von sieben Baugruppen)
3. Phase: Verhandlungsphase und Zuschlag (Teilnahme von zwei Baugruppen)
4. Phase: Optionsphase und Grundstückskauf

Die Eignungsphase beginnt am 2. Mai 2017 mit der Ausgabe der Unterlagen bzw. Formblätter auf der Website www.hda-koeln.de/baugruppe-ehrenfeld.

6. Phase 1: Die Eignungsphase (Anfang Mai - Ende Juli 2017)

In dieser für alle offenen Phase werden alle Interessierten aufgefordert, sich zur Teilnahme am Verfahren zu qualifizieren. Dazu haben die Gruppen bis zum 31. Juli Zeit, ihre Ideen in einem ersten Aufschlag zu skizzieren und die notwendigen Unterlagen zusammen zu tragen.

Die Bewerbung muss Aussagen zu folgenden Aspekten enthalten:

- Projektidee: Ziele, besondere Ansätze und gewünschte Eigentumsformen der Gruppe sowie Wohn- und Nutzungskonzept
- Gruppe: Zusammensetzung, aktuelle und geplante Haushalte, Angaben zu den verbindlichen Mitgliedern
- Projektdurchführung: Organisationsstruktur, Betreuer und Berater der Baugruppe
- Angaben zu der Höhe des vorhandenen Eigenkapitals
- Benennung eines bevollmächtigten Vertreters
- Anerkennung des Erhalts der vorhandenen Bausubstanz

Die geforderten Angaben sind in vorbereitete Formblätter einzutragen.

a. Eignungsvoraussetzungen der Gruppen

Um sich zur Teilnahme am Verfahren zu qualifizieren, sind von den Gruppen die nachfolgend genannten Eignungsvoraussetzungen zu erfüllen:

1. Aussagen zur Projektidee, zur Gruppe und zur Projektdurchführung

Die Aussagen und Angaben zur Projektidee, zur Gruppe und zur Projektdurchführung müssen plausibel und nachvollziehbar dargestellt sein.

2. Verbindliche Anzahl von mindestens fünf Baugruppenmitgliedern

Es ist eine verbindliche Anzahl von mindestens fünf Baugruppenmitgliedern nachzuweisen.

3. Anerkennung des Erhalts der vorhandenen Bausubstanz

Die vorhandene Bausubstanz (z.B. Gebäudehülle, Fassade, Erscheinungsbild, historische Fensterteilung) muss im architektonischen Entwurf berücksichtigt werden.

4. Eigenkapitalnachweis

Die Baugruppenmitglieder müssen zusammen ein Eigenkapital in Höhe von insgesamt 225.000 Euro nachweisen. Mit steigender Anzahl der Mitglieder einer Baugruppe erhöht sich dieser Betrag im weiteren Verfahren auf nachzuweisende 450.000 Euro.

b. Einreichung der Unterlagen

Die Bewerbungen für die Teilnahme an der Auswahlphase mit den ausgefüllten Formblättern und den zugehörigen Anlagen sind bis 31. Juli 2017 beim hdak schriftlich einzureichen.

c. Vorprüfung der eingereichten Unterlagen

Die eingereichten Unterlagen werden auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft. Die Vorprüfung der Unterlagen erfolgt durch: Regina Stottrop, Markus Kühl, hdak und N.N., Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, hdak

d. Zulassung zur Auswahlphase

Sollten mehr als sieben Gruppen die unter 6. a. dargestellten Eignungsvoraussetzungen erfüllen, entscheidet das Los. Es werden zudem Nachrücker in fester Reihenfolge für den Fall gelost, dass Gruppen ihre weitere Teilnahme absagen.

Die ausgewählten bzw. gelosten Gruppen benennen daraufhin den Architekten, mit dem sie am Architekturwettbewerb teilnehmen.

7. Phase 2: Die Auswahlphase / Architekturwettbewerb (Ende August - Mitte Oktober 2017)

Die weitere Auswahl der Baugruppen erfolgt über einen Architekturwettbewerb. Ziel dieser Phase ist es, die beiden Gruppen mit den besten Architekturkonzepten für die Verhandlungsphase auszuwählen. Dazu werden von einer unabhängigen Jury zwei Wettbewerbsbeiträge als Siegerkonzepte gekürt. Die Baugruppen der Siegerkonzepte haben sich zur Teilnahme an der Verhandlungsphase qualifiziert.

a. Wettbewerbsleistungen

- Raumprogramm und Nutzungskonzept der Baugruppe
- Wohnungsliste gemäß Mitgliederliste
- Architekturkonzept des Raumprogramms mit Vorentwurfsqualität in M 1:200 (alle Grundrisse, die zum Verständnis notwendigen Schnitte, alle Ansichten)
- Lageplan in M 1:500
- Modell in M 1:500
- Erläuterungstext (max. zwei DIN A4 Seiten)
- Wohnflächenberechnung
- Berechnung Grundflächenzahl (GRZ) / Geschossflächenzahl (GFZ)
- Abstandsflächenplan
- Verfassererklärung
- Alle Unterlagen zusätzlich auf CD bzw. DVD (Zeichnungen als DWG-Dateien, Berechnungen als XLS-Dateien, Texte als DOC-Dateien, zusätzlich alle Dateien als PDF-Dateien)

b. Zwingende Vorgaben des Wettbewerbs

Folgende Vorgaben sind zwingend einzuhalten:

- Die Einbindung des Bestandsgebäudes in die Neuplanung,
- Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes sind zu berücksichtigen.

Eine Missachtung führt zum Ausschluss der Arbeit von der Beurteilung.

c. Kriterien zur Beurteilung der Wettbewerbsbeiträge

Die Wettbewerbsjury bildet ihr Urteil aus der Qualität der eingereichten Wettbewerbsarbeiten und legt hierfür folgende Beurteilungskriterien zugrunde:

- Erfüllung des Raumprogramms und des Nutzungskonzeptes der Baugruppe
- Umgang mit der städtebaulichen Situation
- Erhalt und Integration des Bestandsgebäudes
- Gestalterische Qualität
- Funktionale Qualität des Raumprogramms und der internen Erschließung

d. Einreichung der Unterlagen

Die Architektenentwürfe sind bis zum 16.10.2017 um 18 Uhr einzureichen im Büro Stottrop Stadtplanung, Hansaring 97, 50670 Köln.

e. Vorprüfung der eingereichten Unterlagen

Die eingereichten Unterlagen werden auf Vollständigkeit, Berücksichtigung der Vorgaben und Übereinstimmung mit den Plangrundlagen geprüft.

Die Vorprüfung erfolgt durch: Regina Stottrop, Markus Kühl.

f. Jurysitzung

Der unabhängigen Jury gehören an:

- Judith Kusch, Architektin, Köln
- Jürgen Minkus, Vorsitzender Gestaltungsbeirat Stadt Köln
- Anne Luise Müller, Amtsleiterin Stadtplanungsamt Stadt Köln
- Ute Piroeth, Architektin des städtebaulichen Masterplans „Mittendrin in Ehrenfeld“
- Ein/e Vertreter/in der Grundstückseigentümerin moderne stadt GmbH

8. Phase 3: Die Verhandlungsphase und Zuschlag (Ende November – Mitte Dezember 2017)

Die beiden prämierten Baugruppen des Architekturwettbewerbs werden zu einem Verhandlungsgespräch im November 2017 eingeladen, in dem sie ihre Planungsabsichten konkretisieren müssen.

a. Zuschlagskriterien

Die beiden Baugruppenbewerber werden gemäß folgenden Beurteilungskriterien bewertet:

- 20 % Baugruppenkonzept (20 Punkte)
 - (z.B. nachbarschaftswirksame / stadtteilbezogene Maßnahmen, Einbindung in das Umfeld, ergänzende Angebote, Nutzungsvielfalt, Mobilitätskonzept, energetisches Konzept)
- 30 % Personalkonzept / Umsetzungskonzept (30 Punkte)
 - (z.B. Anzahl der verbindlichen Mitglieder, Eindrücke von bevollmächtigtem Vertreter und Mitgliedern der Gruppe, Eindrücke von Projektbeteiligten, Umsetzungsteam)
- 20 % Zeitplan (20 Punkte)
- 30 % Finanzierungskonzept (30 Punkte)
- Es werden zudem fünf Zusatzpunkte für jedes verbindliche Gruppenmitglied vergeben, dessen Einkommen innerhalb der Einkommensgruppen Typ B des öffentlich geförderten Wohnungsbaus liegt. Diese Sonderpunkte können sich auf maximal 20 Punkte belaufen und maximal 20 % der Zuschlagskriterien ausmachen. (Einkommensgruppe Typ B: Einkommensgrenze gemäß Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land NRW (WFNG NRW), 2009.)

b. Verhandlungskommission

Die Verhandlungskommission setzt sich zusammen aus:

- Zwei Vertreter/innen der Grundstückseigentümerin moderne stadt GmbH
- Frau Regina Stottrop, hdak
- N.N., Netzwerk für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, hdak

Die Verhandlungskommission führt die Gespräche und bewertet anhand der Zuschlagkriterien die beiden Baugruppen. Die besser bewertete Gruppe erhält den Zuschlag auf das Grundstück. Die zweite Gruppe bleibt als Nachrücker-Gruppe für den Fall bestehen, dass die ausgewählte Gruppe die Nachweise innerhalb der Optionsphase nicht erbringen kann.

9. Phase 4: Die Optionsphase (Mitte Dezember 2017 - März 2018)

Die Baugruppe, die den Zuschlag für das Grundstück erhalten hat, wird aufgefordert, in der Optionsphase die Planung bis zur Genehmigungsplanung fortzuschreiben, die Finanzierung zu sichern sowie eine Reservierungsgebühr in Höhe von 10.000 Euro an die Verkäuferin zu bezahlen. Die Reservierungsgebühr dient zur Abdeckung der laufenden Kosten des Grundstückes sowie der bei der Verkäuferin anfallenden Betreuungskosten. Sie wird auf den zu zahlenden Kaufpreis angerechnet. Kommt ein Kaufvertragsabschluss aus von der Baugruppe zu vertretenden Umständen nicht zustande, verfällt die Reservierungsgebühr.

Innerhalb eines Zeitraums von drei Monaten nach Beginn der Optionsphase hat die ausgewählte Baugruppe einen Hochbauentwurf (gem. Lph. 3 HOAI) als Weiterentwicklung des Wettbewerbsbeitrages, einen Zeitplan bis zur Realisierung, eine Finanzierungszusage für das Gesamtprojekt, die verbindliche Zusage der Baugruppenmitglieder, den Nachweis der Projektbeteiligten (Architekt [muss mit dem Entwurfsarchitekten übereinstimmen], Moderator, Projektsteuerer, Finanzwächter o.ä.,...) sowie die unterzeichneten Vorverträge von moderne stadt vorzulegen.

Die Verkäuferin behält sich vor, die Optionsphase zu beenden und von einem Verkauf an die ausgewählte Baugruppe Abstand zu nehmen, wenn die Baugruppe innerhalb der vorgesehenen Fristen die geforderten Unterlagen nicht vorlegt. In diesem Fall wird das Verfahren mit der Nachrückergruppe fortgeführt.

Liegen die Finanzierungszusage und die abgestimmte Genehmigungsplanung vor, wird der Grundstückskaufvertrag unterzeichnet.

a. Bestandteil des Kaufvertrages

Zur Sicherung der Qualität wird das Konzept und die Aussage der Baugruppe verbindlicher Bestandteil des Kaufvertrages. Dies betrifft das Baugruppenkonzept und den Architekturentwurf.

10. Kaufvertrag

Der Entwurf des Grundstückskaufvertrages wird zu Beginn der Verhandlungsphase bekannt gemacht. Er beinhaltet die Eckdaten des künftigen Vertrages (Modalitäten zur Kaufpreiszahlung, Übergabe des Grundstücks, Bauverpflichtung, Fernwärme, Altlastenfreiheit). Eventueller Klärungsbedarf kann in der Optionsphase erörtert werden.

11. Geplanter Projektablauf / Projekttermine

02. Mai 2017	Veröffentlichung des Verfahrens
17. Mai 2017	Informationsveranstaltung / Rückfragekolloquium im hdak-Kubus
31. Jul. 2017	Abgabe der Gruppenbewerbungen
18. Aug. 2017	Mitteilung über Zulassung zur Auswahlphase / Architekturwettbewerb
28. Aug. 2017	Beginn Architekturwettbewerb
Mitte Sep. 2017	Rückfragekolloquium
16. Okt. 2017	Abgabe der Entwürfe aus dem Architekturwettbewerb
Anfang Nov. 2017	Jurysitzung
Ende Nov. 2017	Verhandlungsgespräche
Mitte Dez. 2017	Beginn Optionsphase
31. Mär. 2018	Unterzeichnung des Kaufvertrages

12. Vertraulichkeit

Bewerber und Verkäufer verpflichten sich zur vertraulichen Behandlung aller das Verfahren betreffende Informationen.

13. Ausschluss des Rechtsweges

Der Rechtsweg ist ausgeschlossen.