



**Möge das Bessere gewinnen!
Vortrag und Diskussion zur neuen
Konzeptvergabe in Köln**

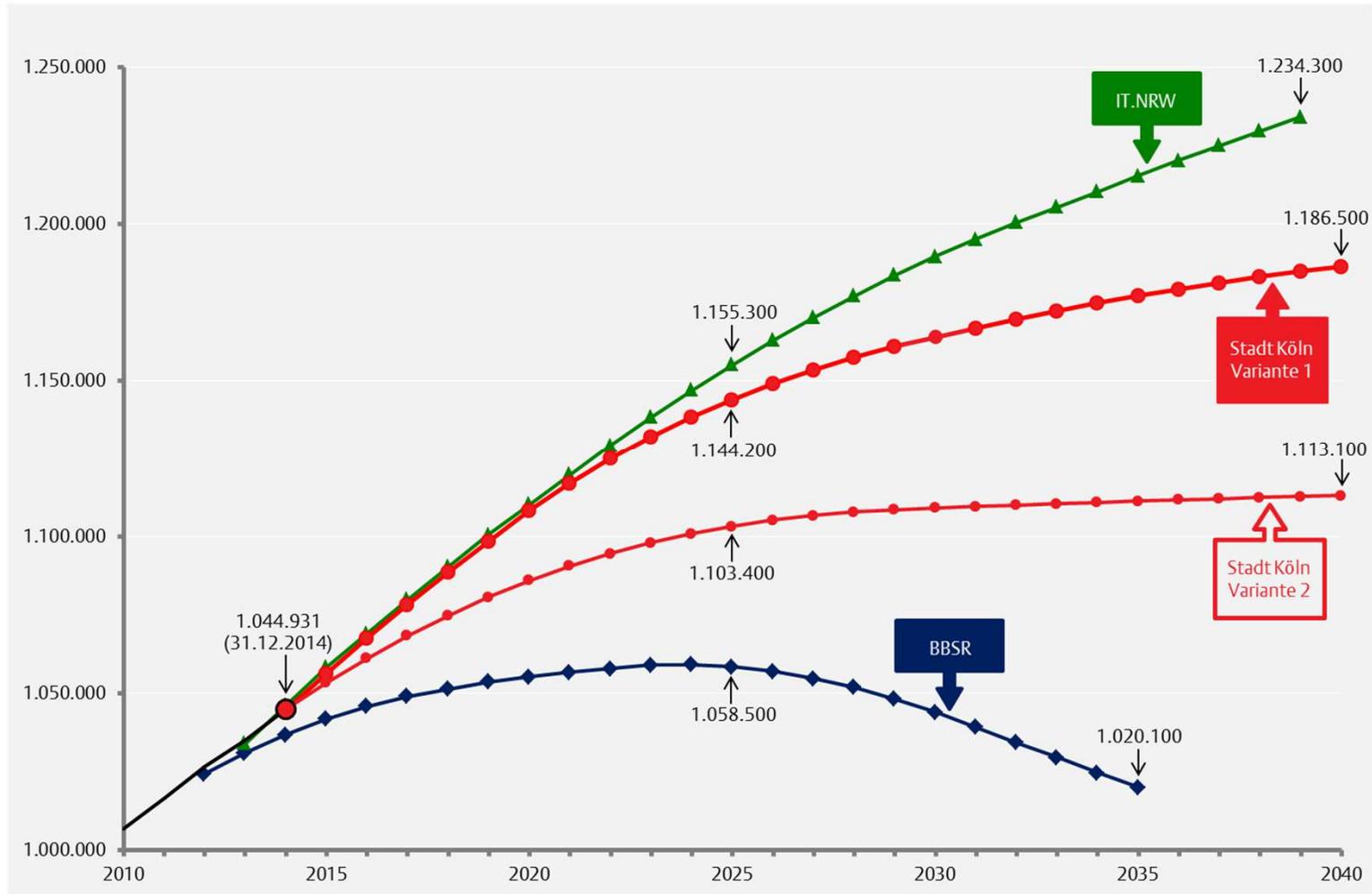
**Bernd Kiefer,
Dr. Marc Höhmann,**

**Leiter Liegenschaftsabteilung
Sachgebietsleiter sektorale
Stadtentwicklungsplanung**

Haus der Architektur Köln, 31. Januar 2017

© Paulo dos Santos

Herausforderung des Wohnstandorts Köln



Ziele

Abgeleitet vom StEK Wohnen sollen folgende Zielsetzungen verfolgt werden:

- Schaffung von bezahlbarem Wohnraum,
- Unterstützung von bestimmten Zielgruppen und Organisationsformen,
- Förderung des nachhaltigen Wohnungsbaus,
- Stärkung der sozialen Mischung der Kölner Veedel und
- Stärkung der Gestaltungsqualitäten im Wohnungsbau.



Möglichkeiten und Rahmenbedingungen der Vergabe städtischer Grundstücke

- Vergabe nach Höchstgebot
- Direktvergabe
- Vergabe nach Konzeptqualität

Grundsatzbeschluss des Rates 22.09.2016

Vergabe städtischer Grundstücke

- Geschosswohnungsbau
Konzeptvergabe für Grundstücke mit 10 oder mehr Wohneinheiten
- Ein- und Zweifamilienhäuser
Vermarktung von Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken in städtebaulich sinnvollen Baublöcken/-feldern (ab 6 Grundstücken) nach Konzeptqualität
- Beteiligung von Liegenschaftsausschuss und Stadtentwicklungsausschuss



Bestgebotsverfahren





Bewertungsmatrix

Die Oberbürgermeisterin



Stadt Köln



Anlage 1

– Muster –

Konzeptvergabe - Bewertungsmatrix für das Grundstück [Bezeichnung]

	Punkte
a) Wohnungspolitische Kriterien	max. ___ Punkte
Zusätzliche Wohnraumförderung (z. B. Höhere Quote geförderter Wohnungen Typ A/B, längere Bindung, Höhe der Miete)	max. [n] Punkte
Preisgedämpfter (Miet-) Wohnungsbau (z. B. Mietpreisbindungen, Begrenzung der Umwandlung von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung und Wiedervermietungsmiete)	max. [n] Punkte
Zielgruppen/Organisation (z. B. Studentinnen/Studenten, Auszubildende, Seniorinnen/Senioren, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende, Baugemeinschaften [Eigentum], Genossenschaften)	max. [n] Punkte
Gemeinschaftsorientierung (z. B. Integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-Wohnen, Wohngruppen-Modelle)	max. [n] Punkte
b) Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien	max. ___ Punkte
Verfahren zur Qualitätssicherung (z. B. Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren)	max. [n] Punkte
Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität (z. B. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung/Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung)	max. [n] Punkte
Integration in das Quartier (z. B. Wohnumfeldverbesserungen, nachbarschaftswirksame/stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung)	max. [n] Punkte
Soziales Konzept (z. B. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote)	max. [n] Punkte

- 1 -

Die Oberbürgermeisterin



Stadt Köln



c) Funktionale und architektonische Kriterien	max. ___ Punkte
Nutzungsvielfalt (z. B. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung/Wohnformen)	max. [n] Punkte
Architektur und Gestaltungsqualität (z. B. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um-/Nachnutzung von bestehenden Gebäuden)	max. [n] Punkte
d) Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien	max. ___ Punkte
Mobilitätskonzept (z. B. Gutachtenvergabe, Gemeinschaftliche Mobilitätsangebote)	max. [n] Punkte
Energieeinsparung (z. B. Erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien, solarenergetische Optimierung)	max. [n] Punkte
Energieversorgung (z. B. Prüfung Fernwärmeanschluss, Nutzung Abwasserwärme oder erneuerbare Energien)	max. [n] Punkte
Klimaanpassung (z. B. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen)	max. [n] Punkte
Ökologisches Bauen (z. B. Baustoffrecycling, Gütesiegel/Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen)	max. [n] Punkte
e) Preiswettbewerb	max. 30 Punkte
Bieterpreis (Das Bestgebot erhält die volle Punktzahl, alle weiteren einen prozentualen Anteil zum Bestpreis)	max. [n] Punkte
Gesamtpunktzahl:	max. 100 Punkte

- 2 -



Bewertungsmatrix

a) Wohnungspolitische Kriterien

max. __ Punkte

Zusätzliche Wohnraumförderung

max. [n] Punkte

(z. B. Höhere Quote geförderter Wohnungen Typ A/B,
längere Bindung, Höhe der Miete)

Preisgedämpfter (Miet-) Wohnungsbau

max. [n] Punkte

(z. B. Mietpreisbindungen, Begrenzung der Umwandlung
von Miete in Eigentum, Begrenzung der Mietanpassung
und Wiedervermietungsmiete)

Zielgruppen/Organisation

max. [n] Punkte

(z. B. Studentinnen/Studenten, Auszubildende,
Seniorinnen/Senioren, Menschen mit Behinderungen,
anerkannte Flüchtlinge und Asylsuchende,
Baugemeinschaften [Eigentum], Genossenschaften)

Gemeinschaftsorientierung

max. [n] Punkte

(z. B. Integrative Wohnformen, Mehrgenerationen-
Wohnen, Wohngruppen-Modelle)



Bewertungsmatrix

b) Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien

max. __ Punkte

Verfahren zur Qualitätssicherung

max. [n] Punkte

(z. B. Gutachterverfahren, Wettbewerb, Einhaltung von vorlaufenden Qualifizierungsverfahren)

Städtebauliche Qualität und Freiraumqualität

max. [n] Punkte

(z. B. Umgang und Berücksichtigung angrenzender Bestandsgebäude/Planungen, Einfügen in das städtebauliche Umfeld, Qualität der Erschließung und Anordnung/Unterbringung der Stellplätze, Qualität der Freiraumplanung)

Integration in das Quartier

max. [n] Punkte

(z. B. Wohnumfeldverbesserungen, nachbarschaftswirksame/stadtteilbezogene Maßnahmen, Bereitstellen von Infrastrukturen, Nutzungsmischung)

Soziales Konzept

max. [n] Punkte

(z. B. Einbindung in das Umfeld, Infrastrukturangebote, Integrationsleistungen, ergänzende Gemeinschafts- und Beteiligungsangebote)



Bewertungsmatrix

c) Funktionale und architektonische Kriterien

max. __ Punkte

Nutzungsvielfalt

max. [n] Punkte

(z. B. Grundrissvariabilität, Spektrum an Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsbereiche, Abstellflächen, Barrierefreiheit, Freiraumbezug, Spielflächen, Nutzungsmischung/Wohnformen)

Architektur und Gestaltungsqualität

max. [n] Punkte

(z. B. Architektur und Haustyp, Fassadengestaltung, Individualität der Gestaltung, Außenwirkung und Identifikationspotential, Einhaltung Vorgaben Denkmalschutz, Umgang mit Um-/Nachnutzung von bestehenden Gebäuden)



Bewertungsmatrix

d) Ökologische, energetische und verkehrsbezogene Kriterien

max. __ Punkte

Mobilitätskonzept

max. [n] Punkte

(z. B. Gutachtenvergabe, Gemeinschaftliche Mobilitätsangebote)

Energieeinsparung

max. [n] Punkte

(z. B. Erhöhte Energieeffizienz von Gebäuden, Anwendung neuer Technologien, solarenergetische Optimierung)

Energieversorgung

max. [n] Punkte

(z. B. Prüfung Fernwärmeanschluss, Nutzung Abwasserwärme oder erneuerbare Energien)

Klimaanpassung

max. [n] Punkte

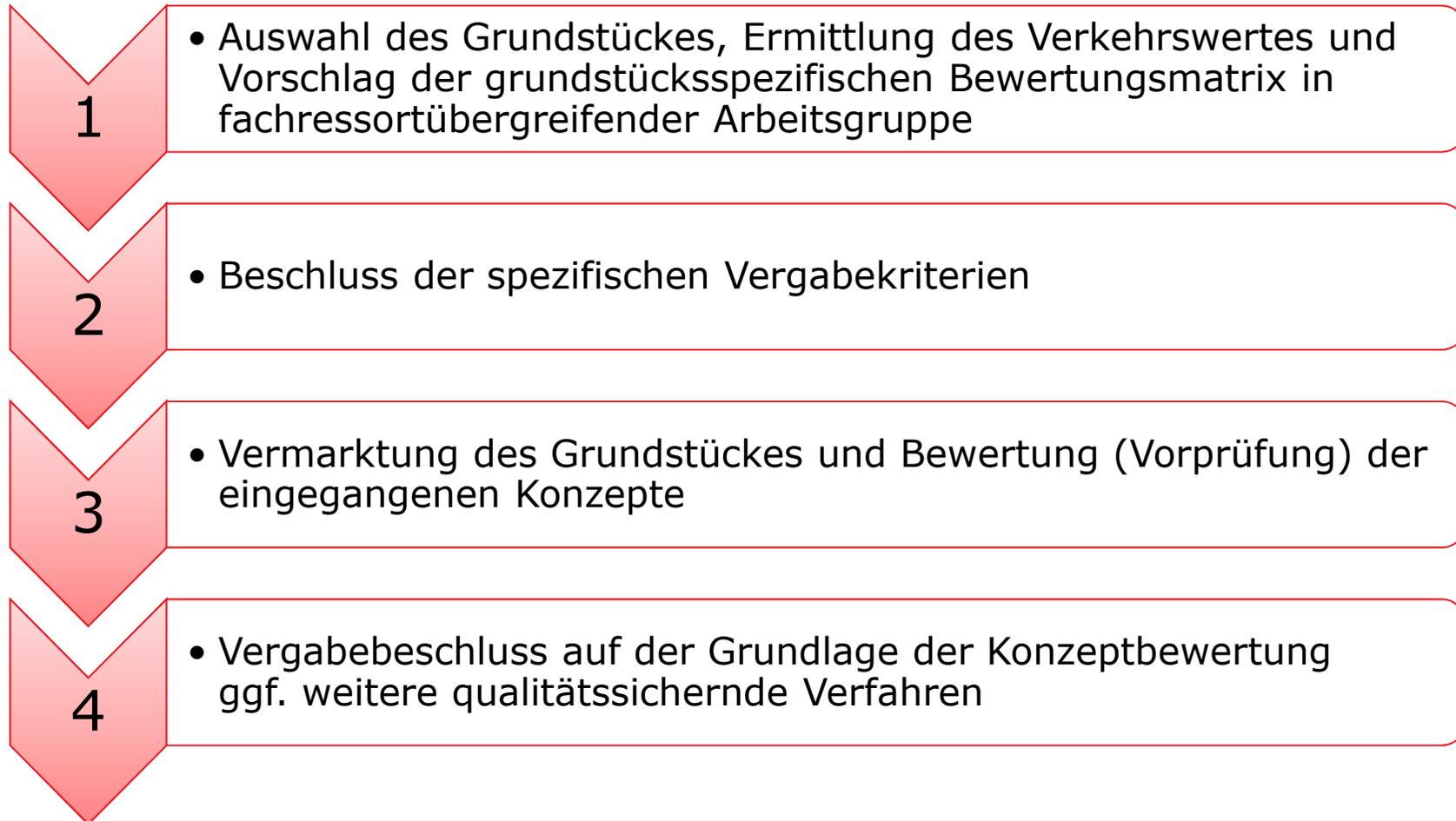
(z. B. Berücksichtigung kleinklimatischer Auswirkungen, Frischluftschneisen, Starkregenvorsorge, Begrünung, sommerliche Verschattung, Erhaltung von Grünflächen und Nutzbarkeit von Freiflächen)

Ökologisches Bauen

max. [n] Punkte

(z. B. Baustoffrecycling, Gütesiegel/Zertifizierung, Baustoffe aus nachwachsenden Rohstoffen)

Verfahrensablauf



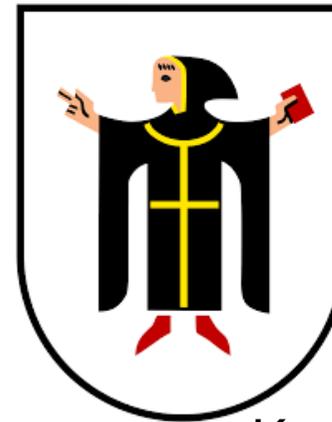


Fragen und Diskussion

Städte mit Konzeptvergabeverfahren



Bestgebots-
verfahren



Konzeptioneller
Mietwohnungsbau

Hamburg: Vergabe nach Konzeptqualität

Ziel	Mit dem neuen Verfahren soll eine nachhaltige Stadtentwicklung mit maßgeschneiderten Konzepten ermöglicht werden, die sich klar an den Bedürfnissen vor Ort orientieren.
Art	Bestgebotsverfahren (30% Preis – 70% Konzept)
Kriterien	Die Bemessung der Konzeptqualität erfolgt auf Grundlage von wohnungspolitischen, städtebaulichen und energetischen Bewertungskriterien.

München: Konzeptioneller Mietwohnungsbau

Ziel	Durch langfristige Bindung und eine Begrenzung der Mietentwicklung bezahlbare Mietwohnungen für Münchener Haushalte entstehen zu lassen.
Art	Konzeptausschreibung (ohne Preiswettbewerb)
Kriterien (z. B.)	Verpflichtung zum Mietwohnungsbau Verbot der Eigenbedarfskündigung Begrenzung der Erstvermietungsmitte Verbot der Aufteilung nach dem Wohneigentumsgesetz