

Vergabeverfahren für eine Baugruppe in Ehrenfeld Christianstraße / Leyendeckerstraße

Fragen und Antworten

Stand: 25.07.2017

Stand	Frage	Antwort
25.07.2017	Können die PKW-Stellplätze im Nachbargebäude per Rollstuhl erreicht werden und ist einer von den vorgesehenen Stellplätzen rollstuhlgerecht?	Die für die Baugruppe ausgewiesenen Parkplätze sind nicht behindertengerecht. Der Zugang für die Baugruppe erfolgt über ein separates Treppenhaus, jedoch ohne Aufzug. Theoretisch möglich ist jedoch ein Zugang über die sehr kurze und flachgeneigte Rampe der Tiefgaragenzufahrt.
25.07.2017	Die blaue Linie im Plan zeigt die Fläche, die bebaut werden darf. Ist es richtig, dass für Balkone 1,50 Meter Überschreitungen zu einem Drittel der Fassadenfläche zulässig sind?	Eine Anordnung von Balkonen, die die Grundstücksgrenze überschreiten, ist nicht zulässig, da der öffentliche Weg von der Feuerwehr befahren wird und in voller Höhe von Überbauungen freigehalten werden muss.
25.07.2017	Es heißt in den Anforderungen, die Fassade des Altbaus soll erhalten bleiben. Bezieht sich das nur auf die Front (Eingangsseite süd) oder wird ein Erhalt weiterer Seiten gewünscht? Bei der Rückseite des Altbaus (Nordseite) ist die blaue Linie nicht identisch mit der Außenwand des Altbaus. Wir vermuten daher, dass ein Erhalt dieser Nordseite des Altbaus nicht wünschenswert ist?	Die Einbindung des Bestandsgebäudes in die Neuplanung ist eine zwingende Vorgabe des Wettbewerbs; der Erhalt des Erscheinungsbildes bzw. der Nordseite ist grundsätzlich wünschenswert. Im rückwärtigen Teil des Erdgeschosses wurde ein Anbau (WC) abgerissen, demnach ermöglicht die festgesetzte Baugrenze Anbauten im nördlichen Bereich des Bestandsgebäudes.
10.07.2017	Um bereits im Vorfeld abschätzen zu können, ob das Grundstück und der Bebauungsplan für die Baugruppe passt, ist es hilfreich, zusätzlich zu den bereits zur Verfügung gestellten Unterlagen auch eine CAD-Grundlage zu bekommen. Mit auf der Internetseite bereitgestelltem dwg oder dxf kann dies schon vor dem eigentlichen Wettbewerb grob geprüft werden.	Ein Link zum Download der Dateien kann auf Anfrage an baugruppe-ehrenfeld@hda-koeln.de versendet werden.
26.06.2017	Wir würden gerne wissen, wie es um die Altlasten auf dem Gelände aussieht, welches für die Baugruppe vorgesehen ist und inwiefern auch das Bestandshaus saniert wurde bzw. was darunter im Boden ist? Gibt es Gutachten, die man einsehen kann? Was für bedenkliche Stoffe wurden gefunden? Und ist es unbedenklich, dort auch mit Kindern hinzuziehen?	Die Bodensanierung ist durch moderne stadt erfolgt. Das Grundstück wird altlastenfrei, bis auf den Bestandsbau vollständig abgeräumt und erschlossen übergeben. Das Bestandsgebäude befindet sich in einem unsanierten Zustand. Die Wohnungen entsprechen nicht den heutigen Standards und Sanitäreinrichtungen sind zum Teil nicht vorhanden. Es ist unbedenklich, mit Kindern auf das Baugruppengrundstück zu ziehen; zudem entsteht in unmittelbarer Nachbarschaft auf dem nord-westlich angrenzenden Grundstück eine Kita.
20.06.2017	Im Teilungs- und Flächenplan ist für den II-	Die Angaben der Gebäudehöhen im Teilungs- und

	geschossigen Gebäudeteil eine Höhe von 56,98 m, für den III-geschossigen Gebäudeteil eine Höhe von 60,13 m eingetragen. Handelt es sich hierbei um eine Festlegung der maximal möglichen Traufhöhe oder sind diese Angaben eine Annahme ohne rechtliche Bindung?	Flächenplan sind ohne rechtliche Relevanz. Von Bedeutung sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes, d.h. eine maximale Geschossigkeit von II bzw. III Geschossen und eine maximale Gebäudehöhe von 56,0 m für den Anbau des Bestandsgebäudes.
20.06.2017	Wie wird das Thema der Abstandsflächen zum öffentlichen Fußweg hin gehandhabt? Kann davon ausgegangen werden, dass tatsächlich bis zur fußwegseitigen Baulinie entsprechend der B-Plan-Festlegungen II- bzw. III-geschossig gebaut werden kann (z.B. gemäß §6 (16) BauO NRW)?	Bei der blauen Linie handelt es sich um eine Baugrenze, bis zu der gebaut werden darf (aber nicht muss). Bezüglich der einzuhaltenden Abstandsflächen gelten § 6 Abs. 2 bzw. § 6 Abs. 5 BauO NRW, d.h. die Tiefe der Abstandsflächen beträgt 0,4 x Gebäudehöhe und darf auf öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu deren Mitte liegen.
06.06.2017	Sowohl in der Infoveranstaltung als auch auf dem auf der Internetseite veröffentlichten Frage-Antwort-Dokument wurde die Möglichkeit von Staffelgeschossen zusätzlich zur angegebenen Geschossanzahl mehrfach erwähnt. Der Bebauungsplan schließt diese allerdings grundsätzlich aus: 2.3 Ausschluss von Staffelgeschossen Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 oberhalb des jeweils in der Planurkunde festgesetzten obersten Vollgeschosses keine Staffelgeschosse zulässig sind.	Von Bedeutung ist der rechtskräftige Bebauungsplan, d.h. Staffelgeschosse sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nicht zulässig. Für die Fehlinformation (siehe Frage bzw. Antwort vom 17.05.2017) können wir uns nur entschuldigen.
26.05.2017	Es gibt drei Mauern: 1) Die Brandschutzmauer am Altbau 2) Die Grundstücksmauer hinter dem Altbau (bis zum Kindergartengelände) 3) Die Mauer neben dem Altbau parallel zum Hauptweg Wer ist für den Erhalt dieser Mauern verantwortlich? In welchem Zustand sind die Mauern? Wurden alle drei Mauern begutachtet? Nach unseren Informationen wurde die Mauer parallel zum Altbau durch moderne Stadt saniert. Welche Kosten sind für Begutachtung, Planung und Sanierung total entstanden?	 Für die Mauern 1) und 2) wird die Baugruppe verantwortlich sein. Mauer 3) wird an den Eigentümer des Grundstücks Christianstraße 58 übertragen, der zukünftig für diese Mauer verantwortlich sein wird. Es wurde durch moderne Stadt keine Begutachtung der Mauern in Auftrag gegeben. Es hat jedoch eine Inaugenscheinnahme durch den Projektleiter stattgefunden. Mauer 1) ist in einem ordentlichen Zustand, sollte jedoch neu verfugt werden. Mauer 2) weist Schäden auf und sollte instandgesetzt, sowie neu verfugt werden. Mauer 3) wurde neu verfugt und mit einer Zinkabdeckung versehen. Die Kosten dieser Maßnahme lagen bei ca. 15.000 € zzgl. MwSt.

	Gibt es grobe Kostenschätzungen auch für die Brandmauer und die Mauer zum Kindergarten? Darf beim Umbau des Altbaus die Brandmauer verändert werden, z. B. durch Fenster? Muss das Efeu beseitigt werden, um Folgeschäden zu verhindern?	Es gibt keine Kostenschätzungen für die Brandmauer und die Mauer zum Kindergarten. Eine Veränderung der Brandwand z. B. durch Fenster ist nicht zulässig. Ein Rückschnitt des Efeus kann im Hinblick auf den Bauwerkserhalt Sinn machen, sollte aber nur in Abstimmung mit den betreffenden Nachbarn erfolgen.
17.05.2017	Welche Bedeutung besitzen GRZ und GFZ im Bebauungsplan?	Die Grundflächenzahl (GRZ) definiert den Teil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt bzw. unterbaut werden darf. Eine GRZ von 0,6 bedeutet, dass 60% des Grundstückes überbaut werden dürfen. Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wieviel Geschossfläche in Bezug auf die Grundstücksgröße maximal zulässig ist. Eine GFZ von 1,3 bedeutet, dass die Fläche aller Vollgeschosse 130% der Grundstücksfläche nicht überschreiten darf.
17.05.2017	Darf die Dimensionierung des Neubaus die Vorgaben des Bebauungsplanes überschreiten?	Nein, es handelt sich um einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Neubauten sind nur innerhalb der Baugrenze (blaue Linie) zulässig. Sie gibt das maximal nutzbare „Baufenster“ an, innerhalb dessen Gebäude errichtet werden können.
17.05.2017	Kann die nördlich angrenzende Freifläche genutzt werden?	Nein, hierbei handelt es sich um die Freifläche der Kita, die bereits an einen privaten Betreiber veräußert wurde.
17.05.2017	Sind die angegebenen Geschossangaben im Bebauungsplan verbindlich?	Ja, die Anzahl der maximal zulässigen Geschosshöhe kann nicht geändert werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, ein Staffelgeschoss zu errichten, sofern dessen Grundfläche nicht mehr als 66 Prozent der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.
17.05.2017	Ist ein Dachgarten auf den Neubauten erlaubt?	Ja, ein Dachgarten ist auf den Neubauten erlaubt.
17.05.2017	Liegt ein Gutachten zum Zustand des Bestandsgebäudes vor?	Nein, ein Gutachten liegt nicht vor.
17.05.2017	Bis wann muss der Baubeginn erfolgen?	Die Zeitschiene wird noch ausgearbeitet.
17.05.2017	Sind die teilnehmenden Baugruppen in Phase 2 (Architekturwettbewerb) für die Wahl des jeweiligen Architekten verantwortlich?	Ja, die Baugruppen beauftragen eigenständig einen Architekten.
17.05.2017	Besteht die Verpflichtung zur sofortigen Nutzung?	Ja, die Baugruppe muss das Objekt sofort nutzen.
17.05.2017	Besteht die Möglichkeit, das Bestandsgebäude zu besichtigen?	Ja, in Auswahlphase besteht die Möglichkeit, das Objekt mit den teilnehmenden Baugruppen zu besichtigen (voraussichtlich Ende August). Der genaue Termin wird noch mitgeteilt.
17.05.2017	Handelt es sich bei den Eignungsvoraussetzungen in Phase 1 in erster Linie um formale Kriterien?	Ja, um sicherzustellen, dass es sich bei den Bewerbern tatsächlich um Baugruppen handelt.
17.05.2017	Ist die Anzahl der Gemeinschaftsräume entscheidend für den Wettbewerb?	Nein, die Anzahl der Gemeinschaftsräume bzw. -flächen ist für den Wettbewerb nicht relevant, entscheidend ist die Qualität.
17.05.2017	Wo können PKW-Stellplätze realisiert werden?	Da es sich bei der zentralen Erschließung um eine fußläufige Durchwegung handelt, können Stellplätze in der Tiefgarage der angrenzenden Neubebauung

		„Mittendrin in Ehrenfeld“ erworben werden. Hier stehen 8 Stellplätze zur Verfügung, die später wieder veräußert werden können. Für den Bauantrag kann von einem ÖPNV-Minderungsschlüssel in Höhe von 0,7 ausgegangen werden, d.h. errichtet die Baugruppe beispielsweise 10 Wohneinheiten, werden 7 Stellplätze benötigt. Dieser Faktor ist ggf. nachverhandelbar, da die entsprechende Stellplatzsatzung derzeit neu verhandelt wird.
17.05.2017	Zu welchem Zeitpunkt muss das Finanzierungskonzept vorliegen?	In Phase 1 wird kein ausgearbeitetes Finanzierungskonzept benötigt. Hier genügt ein Eigenkapitalnachweis (z.B. Nachweis der jeweiligen Bank), aus dem hervorgeht, dass der Baugruppe insgesamt 225.000 Euro zur Verfügung stehen. Im weiteren Verfahren steigt der Eigenkapitalnachweis auf 450.000 Euro an (hierzu werden die Details noch ausgearbeitet).
17.05.2017	Ist die Höhe des nachzuweisenden Eigenkapitals von der Gruppengröße abhängig?	Nein, es handelt sich um einen Festbetrag, der unabhängig der Gruppengröße für alle Baugruppen gleich hoch ist. Es besteht keine Möglichkeit, den Betrag prozentual zu mindern.
17.05.2017	Wo sind die Bewerbungsunterlagen für die Phase 1 einzureichen?	Die Bewerbungen für die Teilnahme an Phase 1 sind mit den ausgefüllten Formblättern und den zugehörigen Anlagen schriftlich bis zum 31. Juli 2017 beim hdak einzureichen (Josef-Haubrich-Hof 2, 50676 Köln).