

Vergabeverfahren für eine Baugruppe in Ehrenfeld

Christianstraße / Leyendeckerstraße



Quelle: Google Maps

Was ist eine Baugruppe?

Baugruppen / künftige Nutzer

Unter Baugruppen werden Gruppen verstanden

- von privaten Bauherrinnen und Bauherren,
- die sich zu einer Gemeinschaft zusammenschließen
- um gemeinsam ein Wohngebäude zu errichten,
- mit dem Ziel, den erstellten Wohnraum selbst zu nutzen.

Wie wird das Grundstück vergeben?

Grundsatz des Vergabeverfahrens

Transparenz

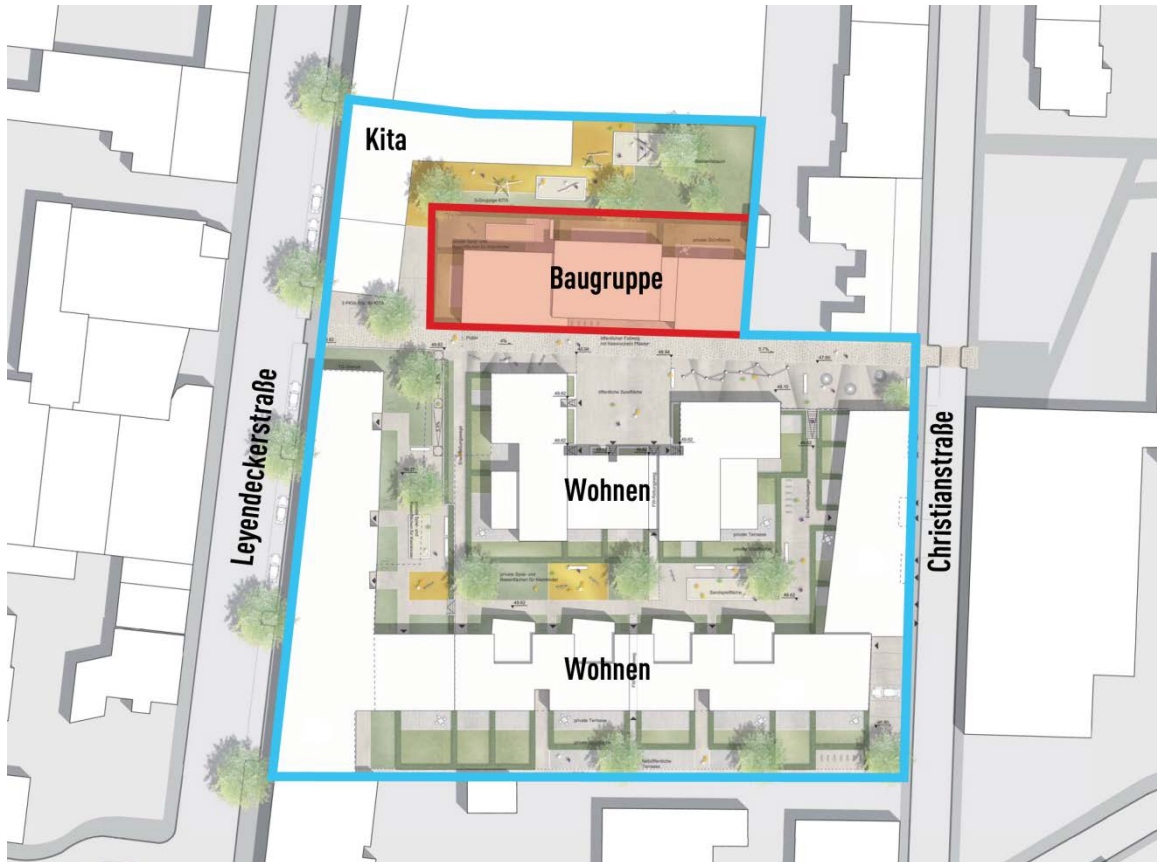
- Das Grundstück wird zu einem Festpreis vergeben
- Die Kriterien und Gewichtung der Vergabe werden zu Beginn bekannt gegeben

Leistbarer Aufwand für die Gruppen

- Mehrphasiges Verfahren
- Die Anzahl der beteiligten Gruppen wird schrittweise reduziert
- Der Aufwand für die Gruppen wird schrittweise erhöht

Wo kann die Baugruppe bauen?

Neues Stadt-Quartier



Städtebauliches Konzept (Ute Piroeth Architektur, FSWLA)

„Mittendrin in Ehrenfeld“

- Rund 8.800 qm Grundstücksfläche
- 51 frei finanzierte Wohneinheiten
- 40 öffentlich geförderte Wohneinheiten
- Kita
- Öffentliche Spielfläche

Wo kann die Baugruppe bauen?

Neues Stadt-Quartier



Blick von der Christianstraße auf die Neubebauung
(Quelle: moderne stadt)



Blick von Nordwesten auf die Neubebauung, das Spielband sowie den zentralen Quartiersplatz (Quelle: moderne stadt)

- Überwiegend drei- bis viergeschossige Wohnbebauung
- Öffentlicher Fußweg zwischen Leyendecker- und Christianstraße

Wo kann die Baugruppe bauen?

Baugruppengrundstück



Luftbild im Zustand vor Beginn der Baumaßnahme (Quelle: Google Maps)

Eckdaten

- 896 qm Grundstücksfläche
- Etwa 10 Wohnungen für eine Baugruppe
- Gesamtkaufpreis Grundstück inkl. Bestandsgebäude: 900.000 Euro (+ 24.000 EUR pro Stellplatz)

Wo kann die Baugruppe bauen?

Baugruppengrundstück



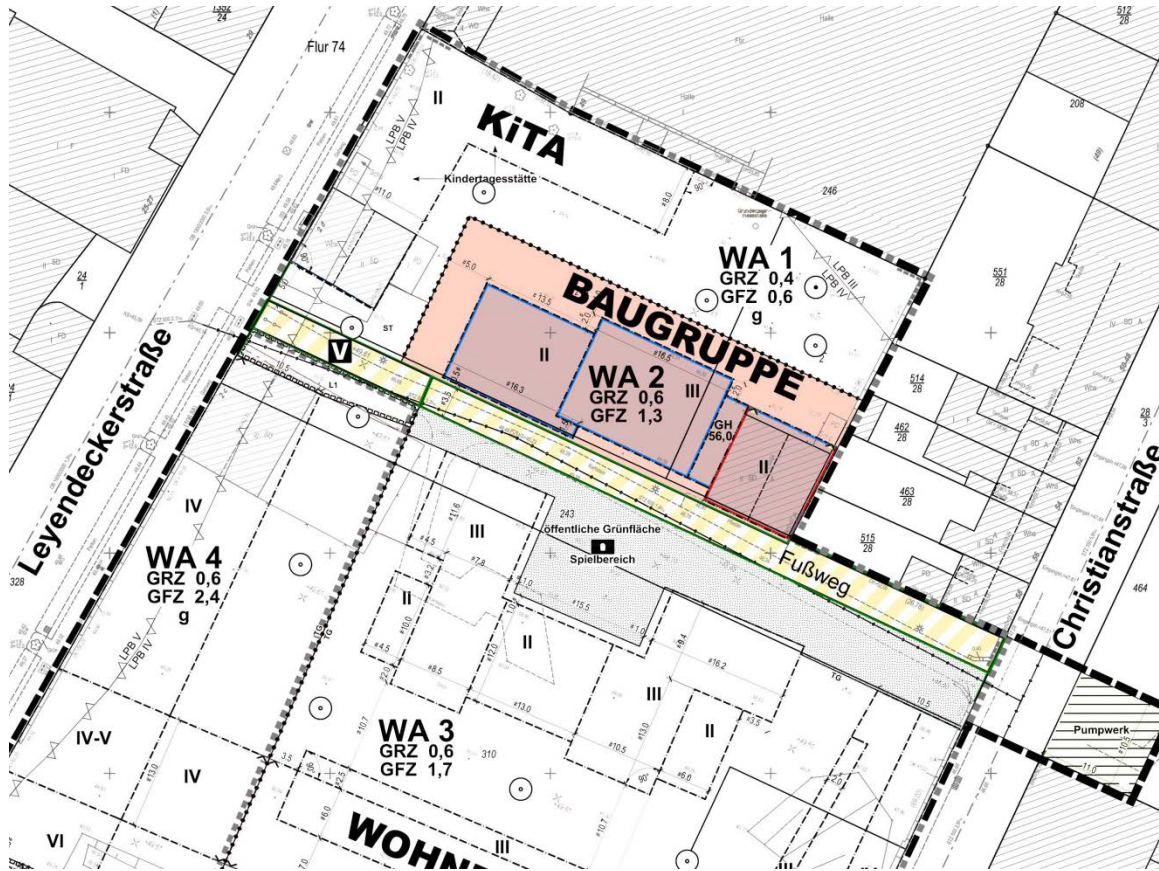
Bestandsgebäude zum Zeitpunkt des Beginns der Baumaßnahmen für das neue Quartier
(Quelle: moderne stadt)

Bestandsgebäude

- 2 Vollgeschosse +
ausgebautes Dachgeschoss
- Wohnfläche pro Etage: 73 qm
(Keller: 80 qm)
- Wohnungen entsprechen
nicht den heutigen Standards

Wo kann die Baugruppe bauen?

Baugruppengrundstück

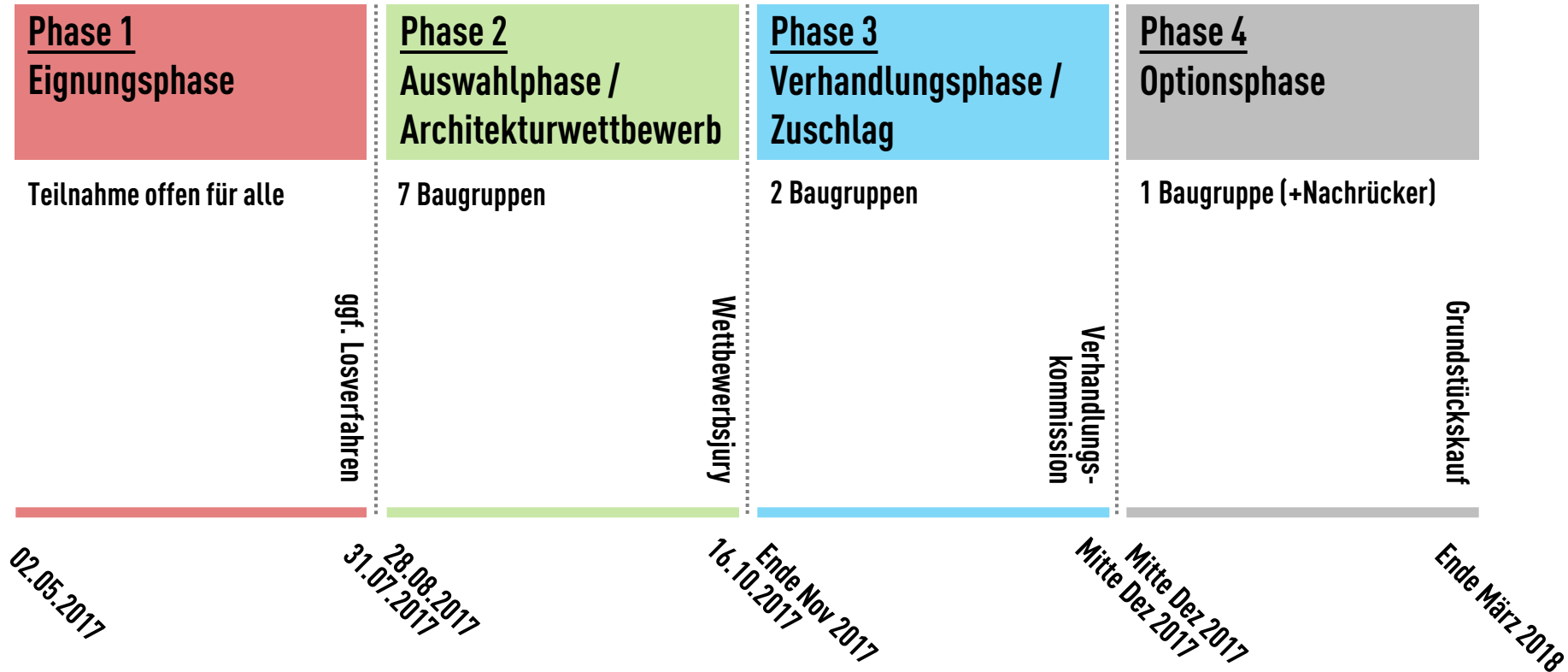


Festsetzungen

- Allgemeines Wohngebiet
- II-III Geschosse
- GRZ 0,6
- GFZ 1,3
- Max. Geschossfläche:
1.165 qm
(Nutzfläche: 870 qm)

Wie sieht das Vergabeverfahren aus?

Vier Phasen



Wie sieht das Vergabeverfahren aus?

Vier Phasen

Phase 1 Eignungsphase

Bewerbung enthält Aussagen zu

- **Projektidee**
Aussagen zur Projektidee, Projektdurchführung etc.
- **Gruppe**
verb. Anzahl von mind. 5 Baugruppenmitgliedern
- **Erhalt der Bausubstanz**
z.B. Gebäudehülle, Fassade
- **Eigenkapital**
225.000€ je Gruppe (weiteres Verfahren: 450.000€ je Gruppe)

Wie sieht das Vergabeverfahren aus?

Vier Phasen

Phase 1
Eignungsphase

Phase 2
Auswahlphase /
Architekturwettbewerb

Beurteilungskriterien

- 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

Wie sieht das Vergabeverfahren aus?

Vier Phasen

Phase 1
Eignungsphase

Phase 2
Auswahlphase /
Architekturwettbewerb

Phase 3
Verhandlungsphase /
Zuschlag

Zuschlagskriterien

- **Baugruppenkonzept (20%)**

z.B. nachbarschaftswirksame bzw. stadtteilbezogene Maßnahmen, Nutzungsvielfalt

- **Personal- / Umsetzungskonzept (30%)**

z.B. Anzahl der verbindlichen Mitglieder, Umsetzungsteam

- **Zeitplan (20%)**

- **Finanzierungskonzept (30%)**

- + **Einkommensabhängige Zusatzpunkte (20% = 20 Punkte)**

Fünf Zusatzpunkte für jedes verbindliche Gruppenmitglied, dessen Einkommen innerhalb der Einkommensgruppe Typ B des öffentlich geförderten Wohnungsbaus liegt

Wie sieht das Vergabeverfahren aus?

Vier Phasen

Phase 1
Eignungsphase

Phase 2
Auswahlphase /
Architekturwettbewerb

Phase 3
Verhandlungsphase /
Zuschlag

Phase 4
Optionsphase

Voraussetzungen

- Fortschreibung der Planung bis zur Genehmigungsplanung
- Zeitplan bis zur Realisierung
- Sicherung der Finanzierung
- Reservierungsgebühr (10.000€)
- Verbindliche Zusage der Baugruppenmitglieder
- Nachweis der Projektbeteiligten (z.B. Architekt)

Informationen und Fragen zum Vergabeverfahren

Website

www.hda-koeln.de/baugruppe-ehrenfeld

Mail

baugruppe-ehrenfeld@hda-koeln.de