



Stadt Köln

Konzeptvergabeverfahren Poller Damm

an gemeinschaftliche Wohnbauprojekte

Themenabend **MitStadtZentrale Köln** 10.10.2024



Themenabend MitStadtZentrale 10.10.2024

Konzeptvergabeverfahren | gemeinschaftliches Wohnbauprojekt Poller Damm

Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte in Köln

- Ausgangslage

Grundstücke Poller Damm

- planerische Rahmenbedingungen

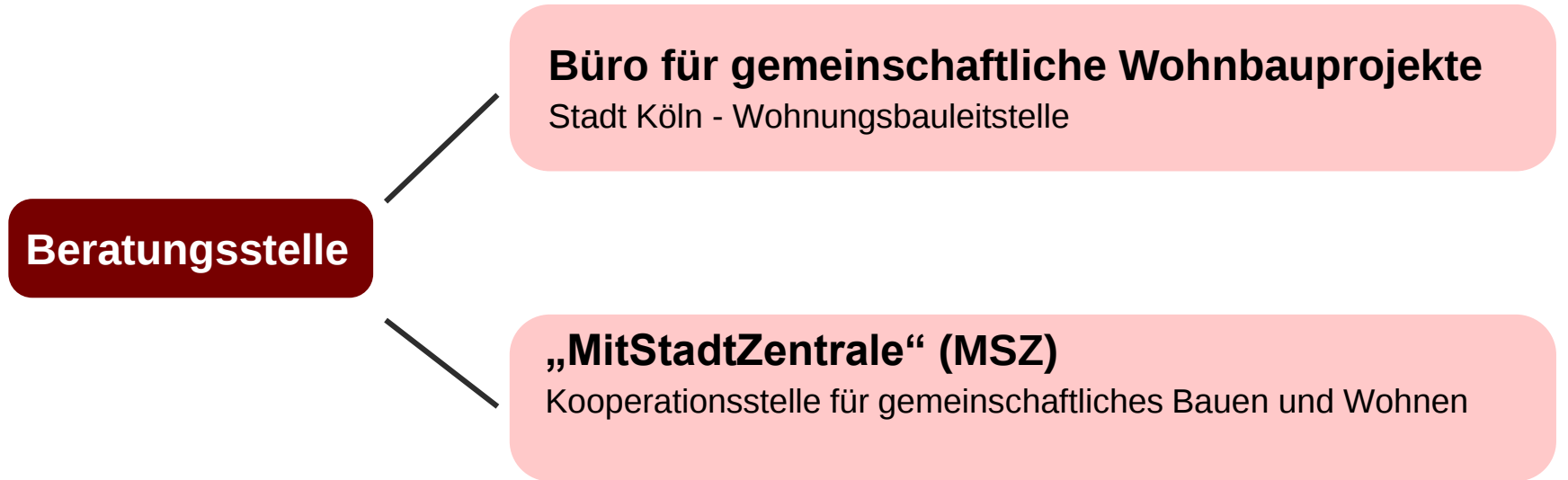
Rahmenbedingungen der Grundstücksvergabe

- Konzeptvergabeverfahren
- Erbbaurecht
- Leitlinien zum Klimaschutz

Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte in Köln

Ausgangslage

Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte



**Beratungsstelle für gemeinschaftliche
Wohnbauprojekte**
gemäß Mitteilung 3745/2021

**Beratungsangebote der Beratungsstelle für
gemeinschaftliche Wohnformen**
gemäß Beschluss AN/1148/2019

Definition

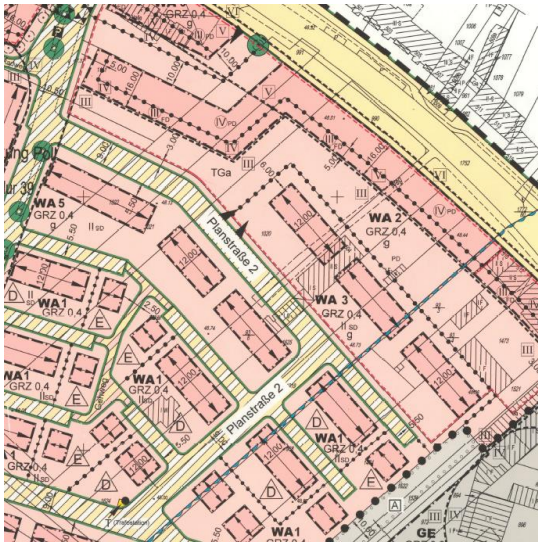
Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte

- Realisierung eines nachhaltigen Bauprojekts durch die zukünftigen Bewohner mit dem Ziel nachbarschaftlich zu wohnen und zu leben
- partizipativer Ansatz in der Planung zur bedarfsgerechten Entwicklung des Wohngebäudes
- gemeinschaftlich orientiertes Konzept in der Umsetzung
- Strahlkraft ins Quartier

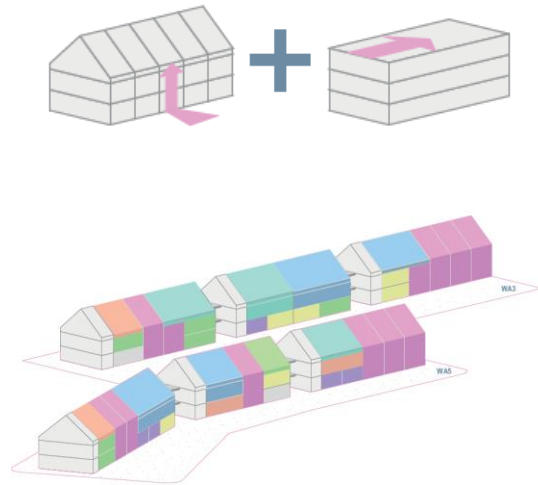
Grundstücke Poller Damm

- Planerische Rahmenbedingungen

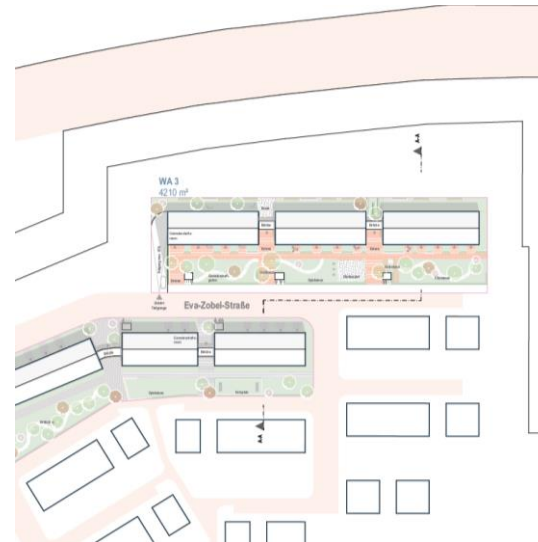
Starterprojekt - Poller Damm



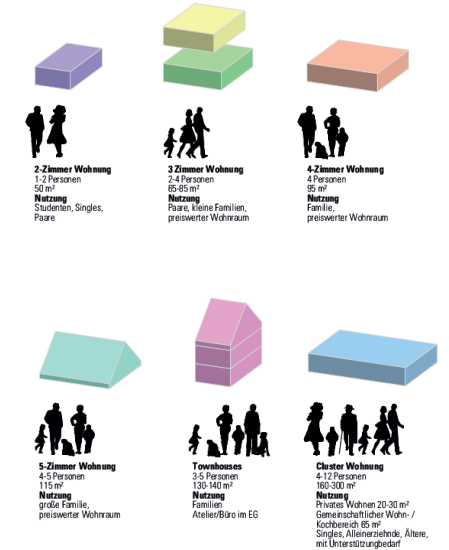
Bebauungsplan



Machbarkeitsstudie



Bauvoranfrage



Konzeptverfahren
Start: voraussichtl. 1. Quartal 2025

Lage in der Stadt



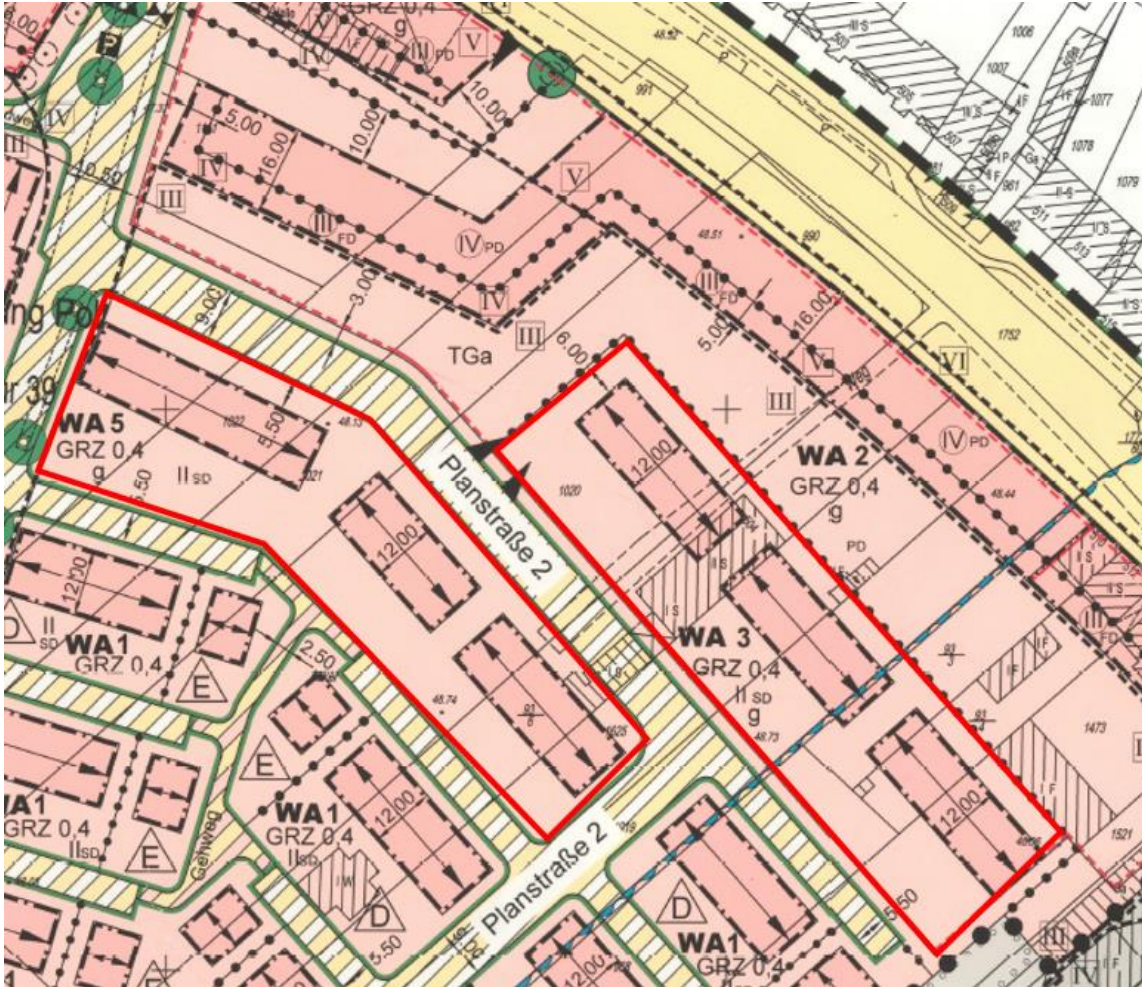
Lage in Poll



Lage im Neubaugebiet



Bebauungsplan Nr. 70420/02



Planerische Eckdaten - Beispiele

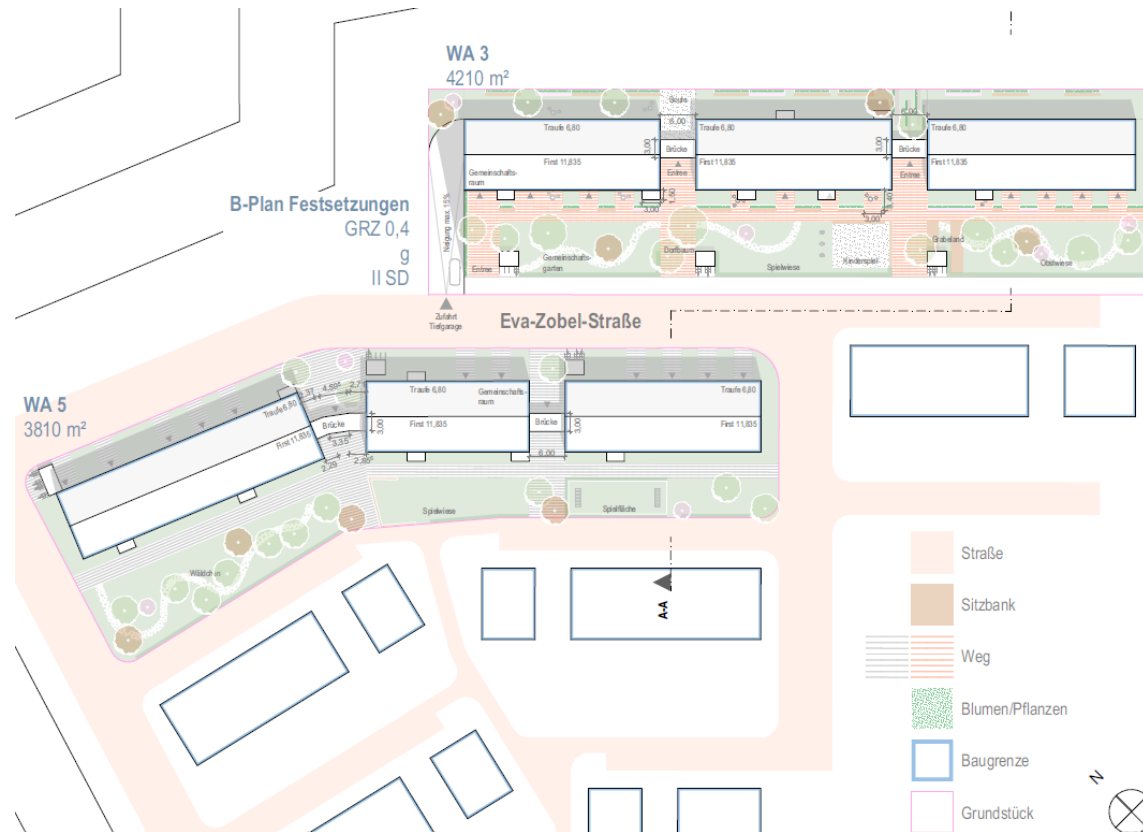
WA3 und WA5: IIg SD, GRZ 0,4

- zwei jeweils ca. 4.000 m² große Baufelder mit je drei Baukörpern
- insgesamt rund 5.000 m² Wohnfläche

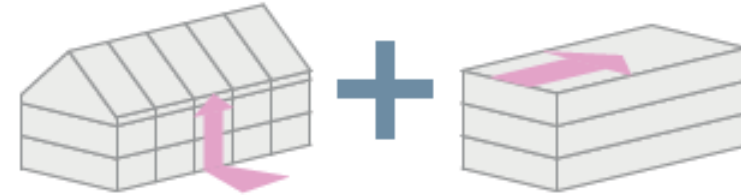
Textliche Festsetzungen - Beispiele

- Tiefgarage/ Stellplätze
- Haustyp
- Fassadengestaltung/ Balkone
- Freiraumgestaltung

Machbarkeitsstudie



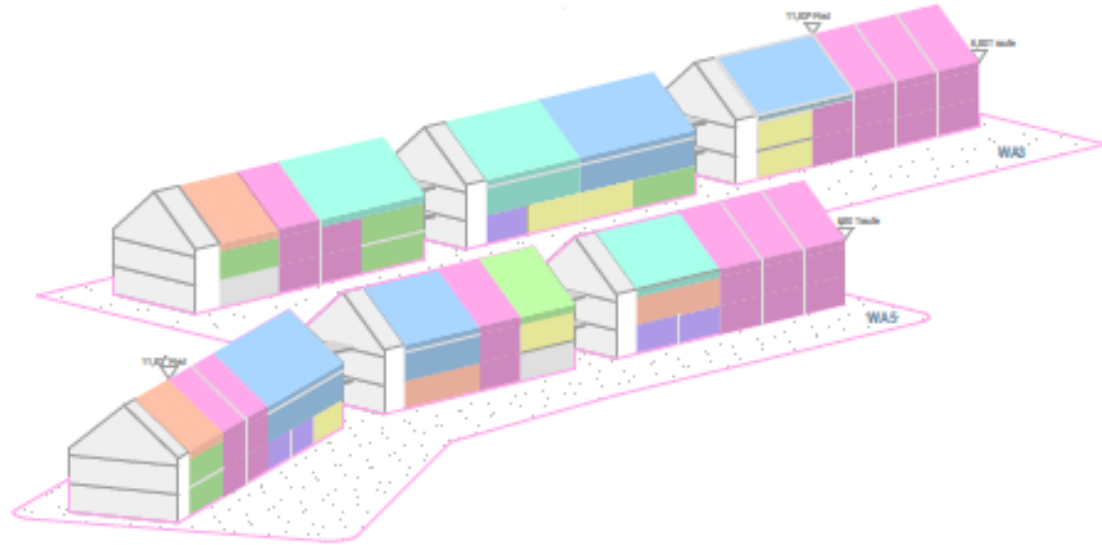
baut architektur
Dietrich Bürgener
Köln



Ideenskizze zur Erschließung der Wohnungen

- Ziel: Eignungsprüfung Grundstücke für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte
- keine planungs- und bauordnungsrechtliche Verbindlichkeit
- Umsetzung dieses Vorschlags nicht zwingend
- Hinweise zu Klärungsbedarfen (Bauvoranfrage)

Machbarkeitsstudie

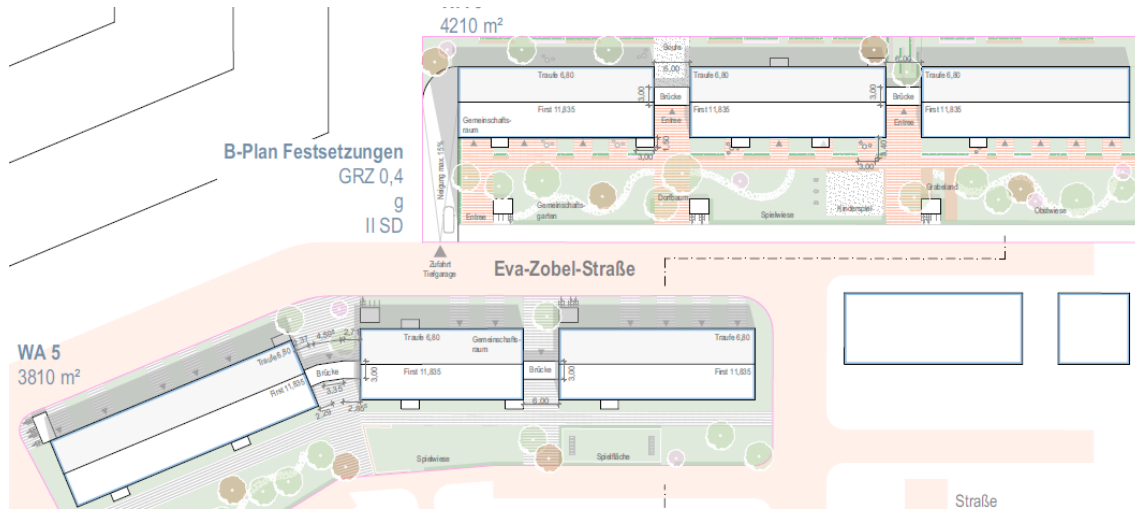


baut architektur
Dietrich Bürgener
Köln



Townhouses circa 6 m Achsbreite	6 WE 3 – 5 Personen/WE 24 Personen	6 WE 3 – 5 Personen/WE 24 Personen
Wohnungen 3 – 4 Personen/WE	12 WE 1 – 5 Personen/WE 44 Personen	13 WE 1 – 5 Personen/WE 43 Personen
Gemeinschaftswohnungen 20 – 30 m²/Personen	circa 365 m² WFL 14 Personen	circa 495 m² WFL 19 Personen
Gesamtzahl Bewohner*innen	82 Personen	86 Personen

Bauvoranfrage Klärung von Einzelfragen (Beispiele)



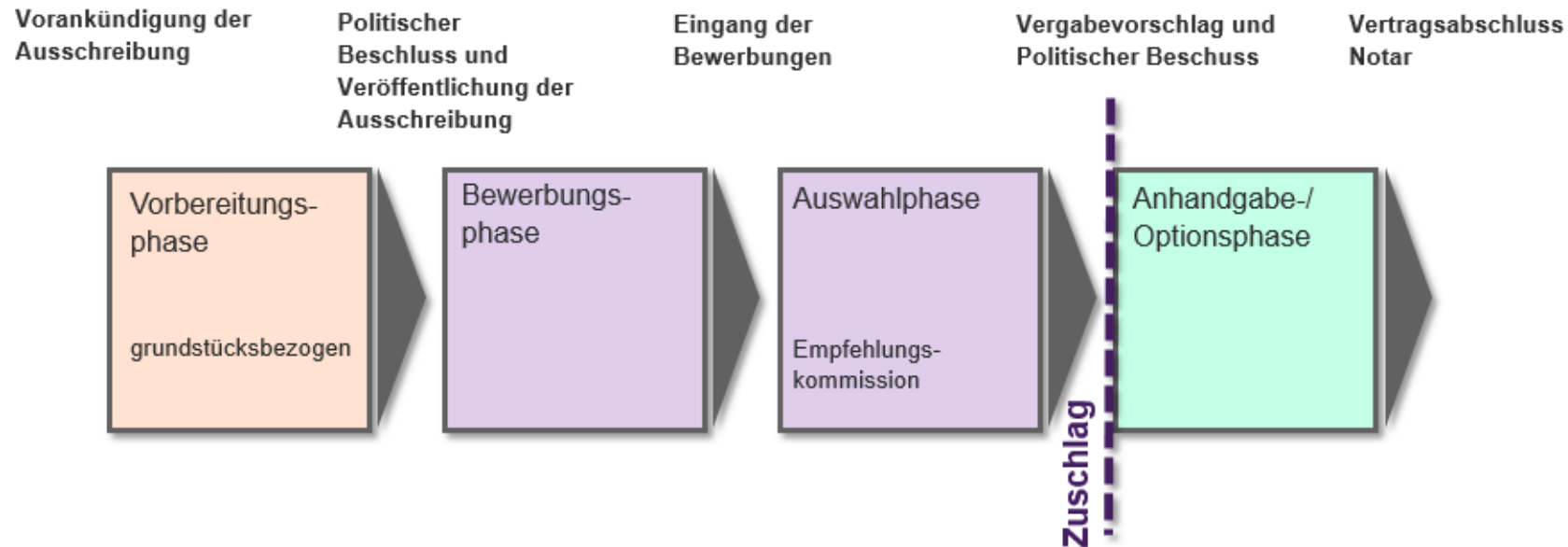
- Überschreitung der Baugrenzen durch Verbindungsbrücken der Baukörper
- Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Freisitzen (Balkone, Loggien und Terrassen etc.)
- Nachweis der Stellplatzbedarfe per Baulast in der gemeinsamen Tiefgarage unter WA3
- Errichten von Geschosswohnungsbau mit mehr als zwei Wohnungen pro Haus

Rahmenbedingungen der Grundstücksvergabe

- Konzeptvergabeverfahren
- Erbbaurecht
- Leitlinien zum Klimaschutz

Konzeptvergabeverfahren

Ablaufschema städt. Grundstücke



Konzeptvergabeverfahren an
gemeinschaftliche Wohnbauprojekte
gemäß Beschluss 4107/2023

Vergabeentscheidung

Empfehlungskommission

- Bewertung durch eine Empfehlungskommission auf Grundlage von vorab definierten Anforderungen und Zielen (ohne Preiswettbewerb), Vorstellung der Gruppe vor dem Gremium
- Abfragen von Kriterien über Leitfragen, möglichst offen (ohne Bepunktung), Vielfalt an Projektideen
- niedrige Einstiegsschwelle, wenige Musskriterien
- Besetzung Empfehlungskommission (Fachexperten, Politik, Experten ohne Stimmrecht)
- Die Empfehlungskommission empfiehlt, die Vergabeentscheidung verbleibt beim Rat der Stadt Köln

Relevante Beschlüsse und Mitteilungen

**Vorrangige Nutzung des Erbbaurechtes bei der Veräußerung
städtischer Grundstücke**

Baustein 1: Grundstücke für den Geschosswohnungsbau
gemäß Beschluss 1304/2020

**Leitlinien zum Klimaschutz in der Umsetzung nicht-städtischer
Neubauvorhaben in Köln**
gemäß Beschluss 4286/2021

Gute Beispiele – Wohnprojekte mit geringer Geschossigkeit

Referenzprojekt Hamburg

Neue Hamburger Terrassen

- insgesamt **33 WE**
- je Baukörper **6 – 10 WE**
- Kombination aus Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau

Referenzprojekt München

Prinz Eugen Park

GEMEINSAM GRÖßER II

- insgesamt **39 WE**
- 5000 qm Geschossfläche
- Kombination aus Punkthäusern, Hofhäuser verbunden mit einem geschwungenen Laubengang

Ansprechpartner*innen



Stadt Köln

Wohnungsbauleitstelle

Franka Schinkel

Leitung der Wohnungsbauleitstelle
Telefon: 0221/221-21000

Sabine Pawlowski

Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte
Telefon: 0221/221-33079

wohnungsbauleitstelle@stadt-koeln.de

Amt für Liegenschaften und Kataster

Sabine Bous

Teamleitung Wohnungsbau
Telefon: 0221/221-23506

Viktor Schumacher

Wohnungsbau
Telefon: 0221/221-23085

liegenschaften@stadt-koeln.de

Ansprechpartner*innen



Almut Skriver

Sascha Gajewski

MitStadtZentrale - Netzwerk- und
Beratungsstelle für gemeinschaftliche
Wohnprojekte-Plus

Telefon: 0221/56096786

info@mitstadtzentrale.de