

Exposé Poller Damm

Erbbaurechtsvergabe Neubauquartier Poller Damm Baufelder WA 3 und nördliches WA 5, Eva-Zobel-Straße in Köln-Poll

Die Stadt Köln bietet Grundstücke für eine wohnwirtschaftliche Nutzung im Erbbaurecht für ein gemeinschaftliches Wohnbauprojekt im Rahmen eines Interessensbekundungsverfahrens an.



Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin
Amt für Liegenschaften, Vermessung
und Kataster
Liegenschaftsabteilung
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Kontaktdaten:

Ansprechpartner: Herr Schumacher
Telefon: 0221-221- 23085
Telefax: 0221-221 24500
Email: Viktor.Schumacher@stadt-koeln.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Angaben zu den Grundstücken.....	3
1.1	Lage.....	3
1.2	Konditionen.....	3
1.3	Termine.....	3
1.4	Übersichtsplan.....	4
1.5	Auszug aus der Flurkarte.....	5
1.6	Bebaubarkeit.....	6
1.7	Lagebeschreibung.....	7
1.8	Beschreibung / Besichtigung.....	7
1.9	Erschließungs- und Grünausgleichsbeiträge.....	7
1.10	Straßenbelagsreste.....	8
1.11	Lärmimmissionen.....	8
1.12	Kampfmittel.....	8
1.13	Wasserschutzzone.....	9
1.14	Hoch- und Grundwasser und Starkregenvorsorge.....	9
1.15	Angleichung ans Straßenniveau.....	10
1.16	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	10
1.17	Kölner Leitlinien zum Klimaschutz.....	10
2.	Allgemeine Vertragskonditionen.....	11
2.1	Erbbauzins.....	11
2.2	Fälligkeit und Nebenkosten.....	11
2.3	Erbbauzinsanpassung.....	11
2.4	Laufzeit.....	12
2.5	Grundbuch.....	12
2.6	Bau- und Nutzungsbeschränkung.....	12
2.7	Instandhaltung.....	13
2.8	Versicherung.....	13
2.9	Veränderung von Bauwerken.....	14
2.10	Lasten.....	14
2.11	Zustimmungserfordernis bei Veräußerung und Belastung.....	14
2.12	Heimfall.....	14
2.13	Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechts.....	15
2.14	Vorkaufsrecht.....	15
2.15	Ausschluss von Rechten wegen Sachmängeln.....	15
3.	Interessensbekundungsverfahren.....	16
3.1	Allgemeine Informationen.....	16
3.2	Anforderungen an die Bewerbung.....	16
3.3	Zuschlag.....	18
3.4	Vorvertrag (Optionsphase).....	19
3.5	Betreuung und Durchführung des Verfahrens und Rückfragen.....	19
3.6	Abgabefrist der Bewerbungsunterlagen.....	20
4.	Gewährleistung.....	21
5.	Datenschutzerklärung.....	22
6.	Rückmeldebogen.....	23
7.	Anlage 1: Formblatt Interessensbekundung.....	25

1. Angaben zu den Grundstücken

1.1 Lage

Stadtteil:	Köln-Poll		
Objektanschrift:	Eva-Zobel-Straße o. Nr.		
Kataster:	<u>Baufeld WA 3</u>	Gemarkung Poll Flur 39 Flurstück 2169	4.210 m²
	<u>Baufeld WA 5</u>	Gemarkung Poll Flur 39 Flurstück 2171	1.725 m²
		Flurstück 2172	983 m²
		Flurstück 2173	1.102 m²
		Größe gesamt:	3.810 m²

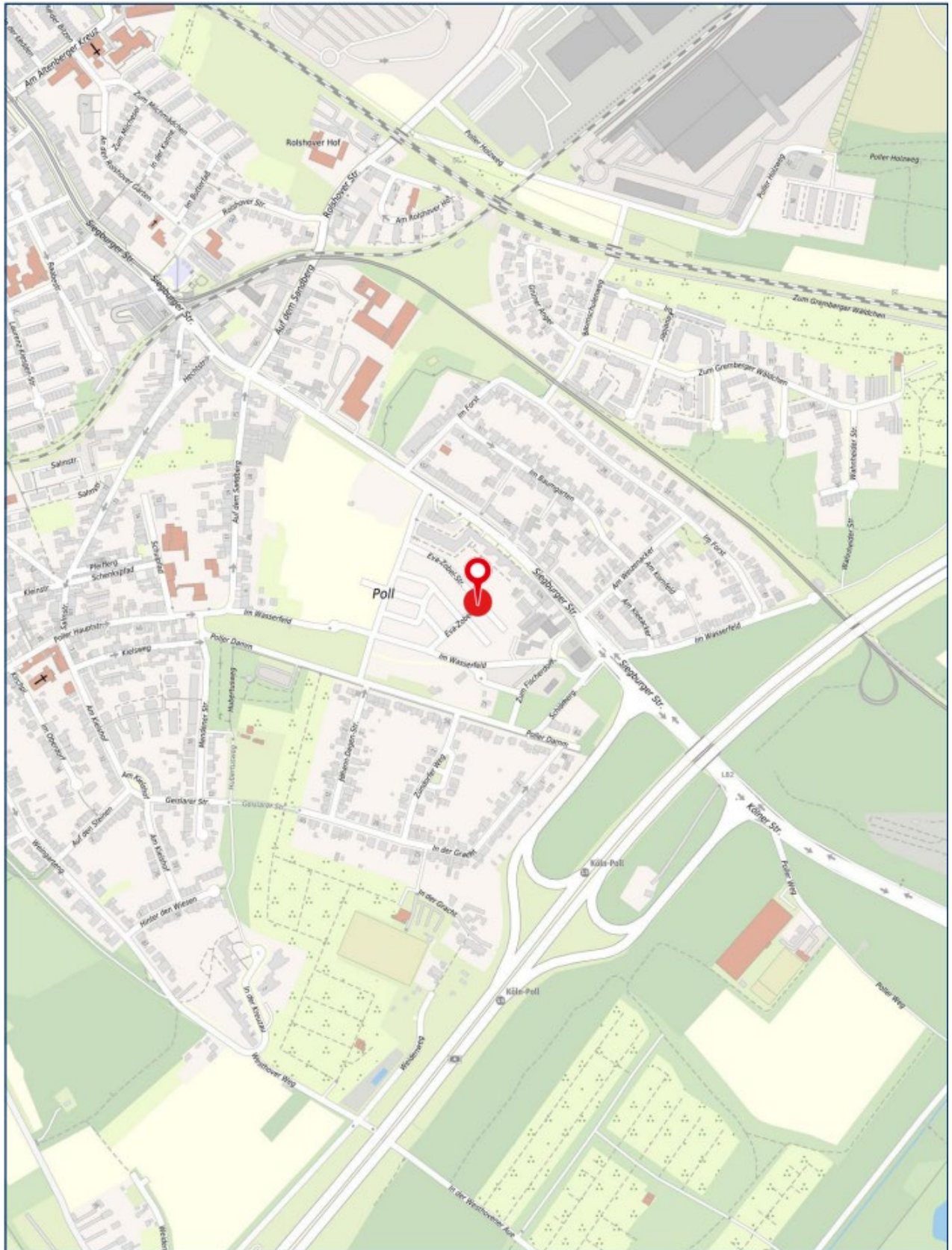
1.2 Konditionen

Bewerberkreis:	Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte (Baugemeinschaften)		
Nutzung:	Wohnwirtschaftliche Zwecke entsprechend des von der Baugemeinschaft vorgelegten und anschließend beschlossenen Konzeptes. Der/Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich im Rahmen des mit der Stadt Köln, als Erbbaurechtgeberin, zu schließenden Erbbaurechtsvertrages zur Erfüllung der Nutzungsbindung für die gesamte Vertragslaufzeit von 80 Jahren.		
Festpreis:	<u>Baufeld WA 3</u>	2.610.200,00 Euro	
	<u>Baufeld WA 5</u>	2.590.800,00 Euro	
Erbbauzins:	1,5 % vom Verkehrswert (siehe Punkt 2.1 Erbbauzins)		
	Baufeld WA 3:	39.153,00 Euro pro Jahr	
	Baufeld WA 5:	38.862,00 Euro pro Jahr	

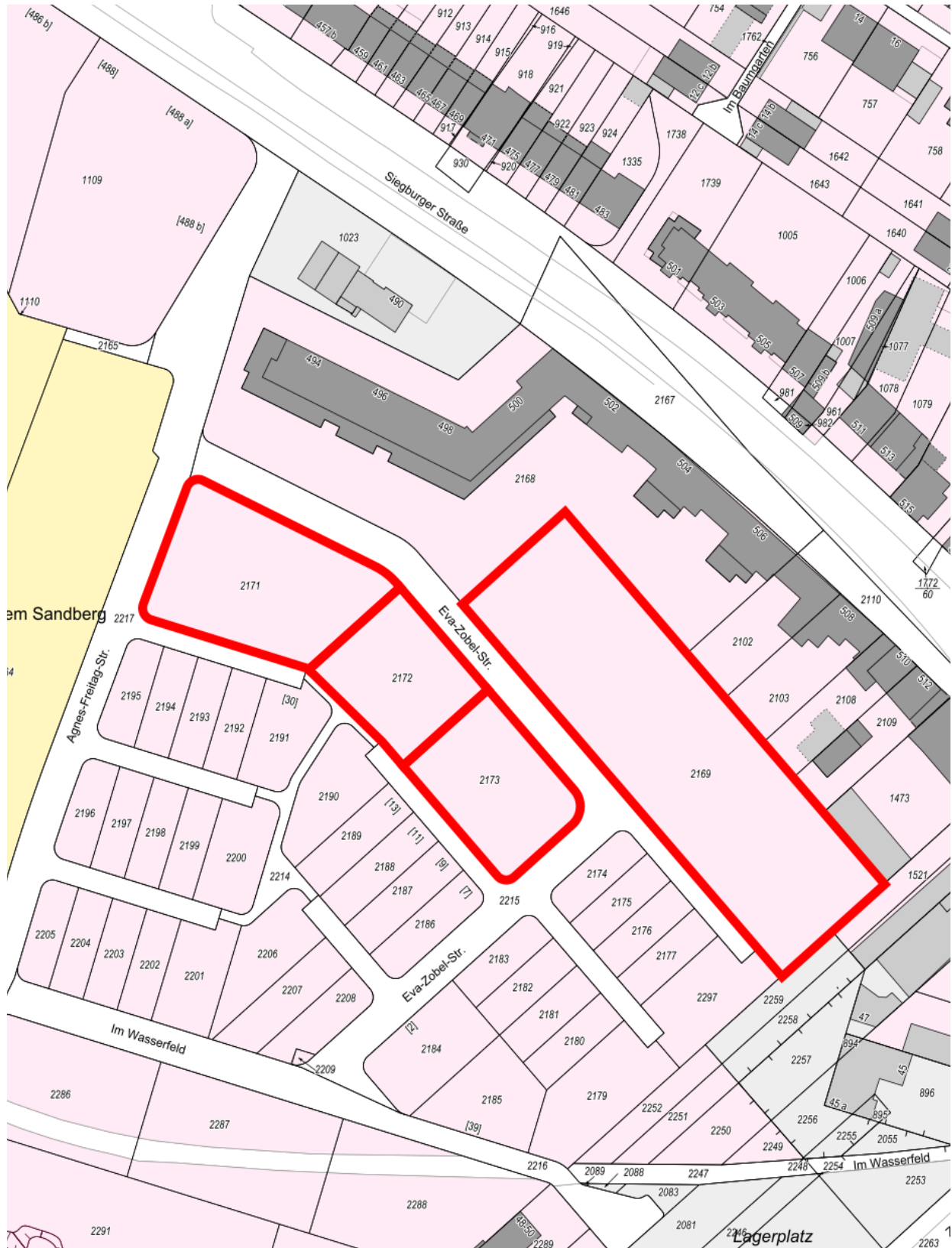
1.3 Termine

Abgabefrist:	07. Oktober 2025
---------------------	------------------

1.4 Übersichtsplan



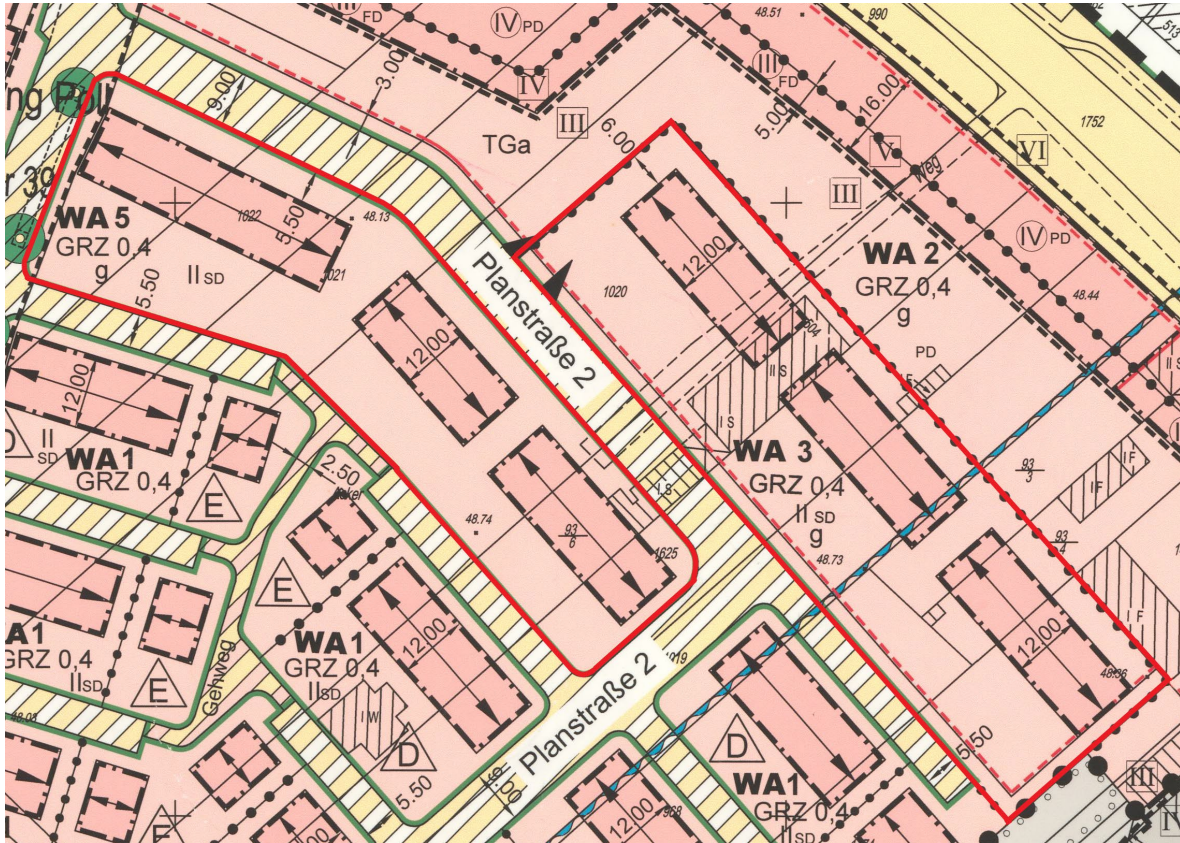
1.5 Auszug aus der Flurkarte



Maßstabsgetreue Originalpläne oder weitere Auszüge aus der Flurkarte sind gegen Gebühr beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Abteilung für Kataster und Geobasisdaten, erhältlich. Informationen erhalten Sie unter der Rufnummer 0221-/221 34636 oder per E-Mail an kataster@stadt-koeln.de.



1.6 Bebaubarkeit



Bitte wenden Sie sich grundsätzlich mit allen Fragen zur Bebaubarkeit bereits im Vorfeld einer möglichen Bestellung eines Erbbaurechts an die Bürgerberatung Bauen des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln. Informationen zu den Öffnungszeiten und die Möglichkeit zur Terminabsprache erhalten Sie unter 0221/221-33363.

Folgende Informationen können bereits mitgeteilt werden:

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 70420/02.

Ein PDF des Bebauungsplans befindet sich auf der städtischen Internetseite im Grundstücks- und Immobilienservice. Andere Formate erhalten Sie bei der Plankammer der Stadt Köln (0221/221-23021 oder ortsbaurecht@stadt-koeln.de).

Es liegt eine Machbarkeitsstudie vor, die auf der städtischen Internetseite im Grundstücks- und Immobilienservice zeitgleich mit dem Exposé veröffentlicht wird. Sie beschäftigt sich damit, wie eine beispielhafte Nutzung der Baufelder durch Baugemeinschaften aussehen könnte, ohne hierzu eine planungsrechtlich verbindliche Aussage zu treffen. Für die Umsetzbarkeit und Genehmigungsfähigkeit dieses beispielhaft erarbeiteten Konzeptes wird daher keine Verantwortung übernommen.

Im Rahmen einer Bauvoranfrage wurden Einzelfragen zu verschiedenen Aspekten der Machbarkeitsstudie gestellt. Den hierzu gemäß § 77 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 erfolgten planungsrechtlichen Vorbescheid finden Sie ebenfalls auf der städtischen Internetseite im Grundstücks- und Immobilienservice.

Wichtige Hinweise

Die öffentlich-rechtlichen Befugnisse der Stadt Köln in ihrer Eigenschaft als Bauaufsichtsbehörde nach den entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen zur Genehmigung oder Ablehnung von Bauanträgen bleiben unberührt. Ebenso bleiben die öffentlich-rechtlichen Befugnisse der Stadt Köln als örtliche Planungsbehörde unberührt, mit dem Recht, verbindliche planungsrechtliche Festsetzungen zu treffen, die sich auf das zu vergebende Grundstück beziehen können. Alle im Zusammenhang mit den Geboten erbrachten Vorarbeiten, wie zum Beispiel die Erstellung von Plänen, das Einreichen einer Bauvoranfrage oder ähnliches, erfolgen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko der Bietenden.



1.7 Lagebeschreibung

Die Grundstücke liegen im Stadtteil Köln-Poll im Stadtbezirk Porz. Der südöstlich der Innenstadt, rechtsrheinisch gelegene Stadtteil verfügt über eine gute Verkehrsanbindung. Die Anschlussstelle Köln-Poll der A 4 ist circa 300 Meter entfernt, die Stadtbahnhaltestelle Poll Salmstraße der Linie 7 circa 500 Meter. Die Buslinie 159 ergänzt das Angebot zum Anschluss an andere Stadtteile sowie die Kölner Innenstadt.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindertagesstätten, Ärzte, Apotheken und Grundschulen befinden sich vor Ort. Weitere Schulen befinden sich in den benachbarten Stadtteilen.

Poll hat sich in Teilen seinen dörflichen Charakter bewahrt. Der nahe gelegene Rhein und die Poller Wiesen dienen der Naherholung und laden zur sportlichen Aktivität ein.

Mit der Entwicklung des Deutzer Hafens zu einem gemischten, urbanen Quartier, das auch in seine Umgebung ausstrahlt, erhält das Wohnquartier am Poller Damm zukünftig zusätzliche Impulse.

1.8 Beschreibung / Besichtigung

Das Baugebiet wurde in der Vergangenheit als Gartenland genutzt. Die Grundstücke sind unbebaut. Besichtigungstermine sind nicht vorgesehen, da die Grundstücke einsehbar und zugänglich sind.

Das Betreten des Baugebiets und der Grundstücke erfolgt auf eigene Gefahr.

Miet- und Pachtverhältnisse bestehen nicht. Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuchs liegen nicht vor.

1.9 Erschließungs- und Grünausgleichsbeiträge

Erschließungsbeiträge

Die Erstellung aller öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch die Stadt Köln. Das Grundstück wird momentan von einer Baustraße erschlossen. Zu einem Erschließungsbeitrag wurde das Grundstück bisher nicht veranlagt.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt erschließungsbeitragspflichtig. Ein Beitragsanteil für den Erwerb und die Freilegung der Erschließungsflächen ist nicht zu zahlen.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch sowie Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz für die Agnes-Freitag und die Eva-Zobel-Straße sowie gegebenenfalls für weitere Erschließungsanlagen trägt der oder die Erbbaurechtsnehmer:in ab dem Zeitpunkt des Besitzüberganges mit Bekanntgabe des entsprechenden Beitragsbescheides, ebenso Entgelte und Abgaben für Anlagen im Sinne des § 127 Absatz 4 Baugesetzbuch und sonstige Anlagen, insbesondere Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten für Versorgungsanlagen sowie Abgaben für Entsorgungsanlagen. Soweit die Stadt zum Beispiel wegen der eventuell noch durchzuführenden Vermessung des Grundbesitzes als Eigentümerin zu den Erschließungsbeiträgen oder den anderen Kosten herangezogen



werden sollte, ist der bzw. die Erbbauberechtigte zur entsprechenden Erstattung gegenüber der Stadt verpflichtet.

Die Beitragspflicht entsteht nach § 133 Absatz 2 Baugesetzbuch mit der endgültigen Herstellung der gesamten Erschließungsanlage oder deren Abschnitt sowie für Teileinrichtungen, sobald die Maßnahmen, deren Aufwand durch die Teilbeträge gedeckt werden soll, abgeschlossen sind und hierfür Kostenspaltung angeordnet wurde.

Nach § 133 Absatz 3 Baugesetzbuch können Vorausleistungen auf den Erschließungsbeitrag erhoben werden, wenn ein Bauvorhaben auf dem Grundstück genehmigt wird oder wenn mit der Herstellung der Erschließungsanlagen begonnen worden ist.

Hinsichtlich der Hausanschlüsse (Strom, Wasser, Gas, Telekommunikation, Schmutzwasser oder Niederschlagswasser) und den zu erwartenden Anschlusskosten wenden Sie sich bitte direkt an die entsprechenden Versorgungsbetriebe.

Grünausgleichsbeiträge

Die geplante Bebauung des Grundbesitzes stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die Vergabe erfolgt grünausgleichspflichtig. Der Erbbauberechtigte verpflichtet sich zum Ausgleich dieses Eingriffs die Kosten für die von der Stadt durchzuführenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (§ 1a, Absatz 1 a und §§ 135 a bis 135 c) und der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a bis 135 c Baugesetzbuch der Stadt Köln“ zu übernehmen.

Sofern im Baugenehmigungsverfahren zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft Auflagen wie zum Beispiel die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen oder Ersatzpflanzungen gefordert werden, sind diese von dem oder der Erbbauberechtigten auf eigene Kosten durchzuführen.

1.10 Straßenbelagsreste

Sollten im Zuge des Straßenbaus Reste des Straßenbelags (Asphalt, Bitumen oder Schotterdecke) auf dem Grundstück aufgebracht worden sein, ist die Entfernung, sofern diese notwendig ist, durch den oder die Erbbaurechtsnehmer:in auf seine bzw. ihre Kosten zu veranlassen.

1.11 Lärmimmissionen

Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln weist darauf hin, dass erhebliche Lärmimmissionen durch den Straßen-, Schienen und Luftverkehr auf das Siedlungsgebiet einwirken. Daraus resultierende Ansprüche können gegen die Stadt Köln nicht geltend gemacht werden.

1.12 Kampfmittel

Eine Freiheit von Kampfmitteln im Boden kann nicht garantiert werden. Insofern sind Erdarbeiten stets mit der entsprechenden Vor- und Umsicht auszuführen. Ein Erdaushub sollte schicht-



weise so erfolgen, dass größere metallische Gegenstände (wie z. B. Bombenblindgänger) nicht ungesehen bewegt, verladen o.ä. werden.

Es wird empfohlen die zu überbauende Fläche auf eigene Kosten auf Kampfmittel vor Baubeginn überprüfen zu lassen.

Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie beispielsweise Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfordern die Durchführung von Sicherheitsdetektionen. Wichtige Hinweise zur Durchführung von Sicherheitsdetektionen sowie der Aufgrabung von Verdachtsmomenten und zur Beteiligung der Ordnungsbehörde im Rahmen des Verfahrensablaufes finden Sie auf der Internetseite [Präventive Kampfmittelräumung - Stadt Köln \(stadt-koeln.de\)](http://stadt-koeln.de).

Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde (0221 221 32000) zu benachrichtigen. Außerhalb der Erreichbarkeiten der Ordnungsbehörde wenden Sie sich bitte an die nächstgelegene Polizeidienststelle.

1.13 Wasserschutzzone

Die Grundstücke liegen teilweise in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Westhoven, bei der zukünftigen Nutzung ist das Wasserhaushaltsgesetz und die Wasserschutzzonenvorordnung zu beachten.

1.14 Hoch- und Grundwasser und Starkregenvorsorge

Hoch- und Grundwasser

Das Bauvorhaben befindet sich zum Teil im hochwassergefährdeten Bereich (HQextrem) des Rheins. Nach den vorliegenden Geländehöhen und Rheinwasserständen kann unter Umständen eine zeitweilige Überflutung oder ein Einstau von aufsteigendem Grundwasser erfolgen.

Bauliche Anlagen sollten nur in einer dem jeweiligen Hoch- und aufsteigendem Grundwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden.

Starkregenvorsorge

Um den Schutz vor oberflächlichen Überflutungen bei Starkregen und urbanen Sturzfluten zu gewährleisten und das Abfließen des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen in die Retentionsräume der angrenzenden Grünfläche gewährleisten zu können, musste die Höhenlage der Straße angepasst werden. Dies machte einen Böschungsfuß erforderlich, der teilweise auf den angrenzenden Baugrundstücken liegt. Es wird sowohl vertraglich als auch dinglich im Grundbuch gesichert, dass der vorhandene Böschungsfuß zu dulden ist, nicht abgegraben jedoch bei einer Grundstücksanhebung überdeckt werden darf. Es wird daher empfohlen die Grundstücke zumindest auf zukünftiges Verkehrsflächenniveau anzuheben.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bauantragsverfahren weitere Auflagen zur Umsetzung des Überflutungsschutzes auf den Grundstücken gemacht werden können.



1.15 Angleichung ans Straßenniveau

Vor Beginn der Angleichung der Grundstückshöhen an das Straßenniveau ist aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet für die Verkippung durch die den Erwerbenden beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt – Untere Immissionsschutz- Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde (IWA), Willy-Brand-Platz 2, 50679 Köln eine wasserschutzrechtliche Erlaubnis zu beantragen, bei der auch gleichzeitig die Art des zur Verkippung geeigneten Materials vorgegeben wird.

1.16 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sollten sich im Erbbaurechtsgrundstück Ver- oder Entsorgungsleitungen befinden, so verpflichtet sich die beziehungsweise der bzw. die Erbbauberechtigte, auf Verlangen der Ver- und Entsorgungsträgerin zur Sicherung für diese Ver- oder Entsorgungsanlagen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten unentgeltlich im Grundbuch eintragen zu lassen.

Eventuell notwendige Verlegungen oder Neuherstellungen von Ver- und Entsorgungsanlagen sind durch die beziehungsweise den Erbbauberechtigten auf dessen Kosten durchzuführen. Sie oder er verpflichtet sich, die Planung mit den öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern frühzeitig abzustimmen.

1.17 Kölner Leitlinien zum Klimaschutz

Die beziehungsweise der Erbbauberechtigte verpflichtet sich, gemäß den Bestimmungen der Kölner Leitlinien zum Klimaschutz die darin benannten Anforderungen auf eigene Kosten umzusetzen. Insbesondere, jedoch nicht abschließend, wird auf die Anforderungen an den Effizienzstandard der Gebäude (Kapitel 3.3.2), den Einsatz erneuerbarer Energien im Strombereich hingewiesen (Kapitel 3.3.4).

Vor Beantragung der Baugenehmigung, jedoch spätestens innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsbeurkundung ist eine Wärmebedarfsberechnung eines Sachverständigen gemäß § 88 GEG oder ein ausgefülltes Formblatt „Testat Klimaschutzleitlinien Stadt Köln“ beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster und zeitgleich bei der Koordinationsstelle Klimaschutz einzureichen. Weitere energetisch relevante Planungsnachweise eines Sachverständigen gemäß § 88 GEG sind im Zuge des Bauantragsverfahrens vorzulegen.

Spätestens mit der Baubeginnanzeige ist beim Bauaufsichtsamt der Stadt Köln die Bestätigung eines Sachverständigen gemäß § 88 GEG zur Einhaltung der vertraglichen Verpflichtungen bezüglich der Klimaschutzleitlinien Stadt Köln einzureichen.

Nach Fertigstellung / Bezugsfertigkeit des Gebäudes ist innerhalb von drei Monaten ein Ausführungsnachweis in Form eines Energieausweises auf Grundlage der tatsächlichen Umsetzungskriterien der Gebäudehülle und der Versorgungstechnik im digitalen Bauantragsverfahren des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln hochzuladen. Alternativ kann auch die entsprechende Konformitätserklärung eines KfW-Beraters im vorgenannten System eingestellt werden. Ferner ist innerhalb dieser Frist ein Nachweis über die PV-Anlagenregistrierung bei der Bundesnetzagentur hochzuladen.



Einen genauen Überblick können Sie sich aus der angefügten Broschüre zu den Klimaschutzleitlinien der Stadt Köln zu Wohngebäuden verschaffen. Diese sind auch unter dem Link https://www.stadt-koeln.de/mediaasset/content/pdf-dezernat5/v-7/brosch%C3%BCre_leitlinien_klimaschutz_250322_barrierefrei_04.2022.pdf abrufbar.

Nähere Auskünfte zu den Klimaschutzleitlinien der Stadt erteilt Ihnen die Stadt Köln, Dezernat VIII – Umwelt, Klima und Liegenschaften, Koordinierungsstelle Klimaschutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln.

2. Allgemeine Vertragskonditionen

2.1 Erbbauzins

Der jährliche Erbbauzins beträgt 1,5 Prozent p.a. vom Festpreisgebot. Hierfür muss durch das Bauvorhaben mindestens 30 Prozent geförderter und 20 Prozent preisgedämpfter Wohnungsbau realisiert werden. Der preisgedämpfte Wohnungsbau kann bis zur Einführung einer verbindlichen Regelung auf städtischer oder auf Landesebene durch die Realisierung von gefördertem Wohnungsbau für die Einkommensgruppe B ersetzt werden. Der 30 prozentige Anteil geförderter Wohnungsbau ist dann verpflichtend für die Einkommensgruppe A zu errichten.

2.2 Fälligkeit und Nebenkosten

Der jährliche Erbbauzins ist zum 1. Januar eines jeden Kalenderjahres im Voraus fällig. Eine quartals- oder monatsweise Zahlung des Erbbauzinses ist auf Antrag möglich.

Alle aus dem zukünftigen Erbbaurechtsvertrag, seiner Durchführung und seiner Beendigung entstehenden Kosten, Gebühren und Steuern, insbesondere Beurkundungs-, Eintragungs-, Vermessungs- und Löschungskosten sowie die Grunderwerbsteuer trägt der bzw. die Erbbauberechtigte.

2.3 Erbbauzinsanpassung

Eine Anpassung des Erbbauzinses erfolgt jeweils im Abstand von drei Jahren ab dem Monat nach Vertragsbeurkundung (Anpassung nach dem Verbraucherpreisindex). Die Erhöhung oder Ermäßigung des von dem Statistischen Bundesamt in Wiesbaden festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland orientiert sich am entsprechenden Preisindex für den Monat nach Vertragsbeurkundung bzw. der zuletzt vorher zu einer Anpassung des Erbbauzinses geführt hat. Maßgeblich für die Berechnung ist das jeweils neueste veröffentlichte Basisjahr. Der Erbbauzins erhöht oder ermäßigt sich jeweils automatisch um den Hundertsatz, um den sich die Indexzahl verändert hat.



2.4 Laufzeit

Die Laufzeit des Erbbaurechts beträgt 80 Jahre ab Vertragsabschluss. Eine weitere Verlängerung ist grundsätzlich möglich, wenn stadtentwicklungspolitische Gründe dem nicht entgegenstehen.

Bei der Verlängerung eines Erbbaurechtes werden der dann gültige Erbbauzinssatz und der dann aktuelle nutzungsorientierte Verkehrswert zugrunde gelegt.

2.5 Grundbuch

Das Erbbaugrundstück ist lastenfrei. Der Erbbauzins ist im Grundbuch als wertgesicherte Reallast einzutragen.

2.6 Bau- und Nutzungsbeschränkung

Das Erbbaurecht wird zur ausschließlichen Wohnnutzung bestellt. Die Grundstücke dürfen nur mit Wohnhäusern bebaut und nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Das Erbbaurecht erstreckt sich auch auf den für die Wohnnutzung nicht erforderlichen Teil des Grundstücks, wobei dieser Teil nur für Anlagen verwendet werden darf, die dem Zweck der Bauwerke dienen, etwa als Weg-, Stellplatz- oder Gartenfläche, sowie die auf dem Flurstück 2169 zu erstellenden Tiefgarage.

Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum ist ausgeschlossen.

Das eingereichte Konzept mit der Projektidee wird Bestandteil des Kaufvertrages und somit bindend.

Der Erwerber ist verpflichtet, mindestens 30 Prozent der Geschossfläche Wohnen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues öffentlich fördern zu lassen, sofern und soweit einem derartigen Förderungsantrag vom Amt für Wohnungswesen entsprochen werden kann.

Die Planungen müssen deshalb die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten. Nach Ablauf der Förderung (Bindungsfrist) darf die Miete der ehemals geförderten Wohnungen bis sechzig Jahre nach Begründung des Erbbaurechtes nur gemäß den jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen angehoben werden (derzeit 2,0 % jährlich). Für diese Auflagen hinsichtlich der Mietanpassung während der Vertragslaufzeit erfolgt eine dingliche Sicherung im Grundbuch als Vertrag zugunsten Dritter.

Weiterhin wird zur Sicherung des preisgedämpften Mietwohnungsbaus in Höhe von mindestens 20 Prozent im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit als echter Vertrag zugunsten Dritter eingetragen.

Der/Die Erbbauberechtigte verpflichtet sich für die gesamte Laufzeit ab Erbbaurechtsvertragsbeurkundung das Grundstück und die Aufbauten nur zu dem vorgenannten Zweck und Maß zu nutzen. Die Nutzungsbindung des Grundstücks, die Konzeptbindung und die Bauverpflichtungsfrist werden durch die Vereinbarung der Heimfallregelung, durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch sowie durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe im Einzelnen näher geregelt.



Zudem wird der Erbbaurechtsnehmer bzw. die Erbbaurechtsnehmerin vertraglich dazu verpflichtet, sich im Rahmen des späteren Bauantrags an die jeweils zu diesem Zeitpunkt gültige Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV) einzuhalten. Das Bauaufsichtsamt prüft dies im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Das Grundstück muss innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren nach Erteilung der Baugenehmigung, spätestens aber vier Jahre nach Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags entsprechend der mit der Stadt Köln abgestimmten Planung in endgültiger Bauweise schlüssel- und bezugsfertig hergestellt und bezogen werden. Für den Fall, dass die oder der Erbbauberechtigte dieser Verpflichtung nicht nachkommt, wird der Stadt das Recht eingeräumt, den Heimfall zu erklären.

Sollten sich Verzögerungen ergeben, die der Vertragspartner nicht zu vertreten hat, steht es im Ermessen der Stadt Köln eine Fristverlängerung auf hinreichend begründeten Antrag zu gewähren. Verstöße gegen diese Regelungen können außerdem mit einer Vertragsstrafe belegt werden.

2.7 Instandhaltung

Die beziehungsweise der Erbbauberechtigte hat die Bauwerke nebst Zubehör sowie das gesamte Erbbaugrundstück im ordnungsgemäßen und zweckentsprechenden Zustand zu halten und die hierzu erforderlichen Instandsetzungen und Erneuerungen vorzunehmen. Es wird vertraglich vereinbart, dass wenn der oder die Erbbauberechtigte gegen diese Pflicht verstößt, die Erbbaurechtsgeberin eine Sanierung vornehmen lassen kann, wobei der beziehungsweise die Erbbauberechtigte die Kosten zu tragen hat.

2.8 Versicherung

Die bzw. der Erbbauberechtigte ist verpflichtet, die auf dem Erbbaugrundstück zu errichtenden Bauwerke zum frühestmöglichen Zeitpunkt nach dem vollen Wiederherstellungswert gegen Brand-, Sturm-, Hagel- und Leitungswasserschaden (Elementarschadenversicherung) auf eigene Kosten zu versichern und dauernd versichert zu halten.

Der bzw. die Erbbauberechtigte ist weiterhin verpflichtet, mit der Versicherungsgesellschaft zu vereinbaren, dass im Schadensfall die Versicherungssumme nur zum Wiederaufbau ausgezahlt werden darf.

Werden die Aufbauten durch Brand oder ähnliche Einwirkungen ganz oder teilweise zerstört, so ist die bzw. der Erbbauberechtigte verpflichtet, diese innerhalb einer von der Grundstückseigentümerin schriftlich zu setzenden, der Art der Beschädigung oder Zerstörung entsprechenden angemessenen Frist auf ihre Kosten wiederherzustellen.



2.9 Veränderung von Bauwerken

Die Aufbauten dürfen nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Grundstückseigentümerin ganz oder teilweise abgebrochen oder wesentlich verändert werden.

2.10 Lasten

Die auf das Erbbaugrundstück entfallenden laufenden öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, insbesondere Grundsteuer sowie Straßenreinigungs-, Müllabfuhr- und Kanalbenutzungsgebühren, trägt der beziehungsweise die Erbbauberechtigte für die Dauer des Erbbaurechtes. Er bzw. sie hat die Grundstückseigentümerin von allen derartigen Verpflichtungen freizustellen.

Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt zum Monatsersten nach Rechtswirksamkeit des Erbbaurechtsvertrages.

2.11 Zustimmungserfordernis bei Veräußerung und Belastung

Zur Veräußerung im Ganzen oder zur Belastung des Erbbaurechtes mit einer Hypothek, Grund- oder Rentenschuld oder einer Reallast, sowie für die Änderung des Inhaltes einer solchen Belastung, soweit sie eine weitere Belastung des Erbbaurechts zur Folge hat, ist die vorherige schriftliche Zustimmung der Grundstückseigentümerin erforderlich. Die Begründung von Wohnungs- und Teileigentum wird grundsätzlich ausgeschlossen.

Hinweis: Die Stadt Köln stimmt einer Belastung des Erbbaurechts grundsätzlich nur bis zu 70 % seines Verkehrswertes zu. In den ersten fünfzehn Jahren ab Bestellung darf das Erbbaurecht jedoch bis zu 80 % beliehen werden. Die Beleihung ist bis zum Beginn des 16. Jahres auf maximal 70 % zurückzuführen. Die Beleihung des Erbbaurechtes gemäß der sich aus dem Förderantrag und dem Förderbescheid ergebenden Finanzierungsstruktur (Kapitalmarkt und NRW.Bank-Mittel) ist unabhängig von den vorstehenden Beleihungsgrenzen zulässig.

2.12 Heimfall

Der bzw. die Erbbauberechtigte ist verpflichtet, das Erbbaurecht auf Verlangen der Grundstückseigentümerin auf diese oder einen von ihr zu bestimmenden Dritten zu übertragen, wenn

- 1) der bzw. die Erbbauberechtigte das Erbbaugrundstück oder die Aufbauten zu einem anderen als dem vorgenannten Zweck nutzt oder gegen die Unterhaltungsverpflichtung, gegen die Versicherungsverpflichtung sowie die Übernahme der öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben verstößt und/oder,
- 2) der bzw. die Erbbauberechtigte ohne Zustimmung der Grundstückseigentümerin bauliche Veränderungen vornimmt, die der Zweckbestimmung des Erbbaurechtes zuwiderlaufen und/oder,
- 3) der bzw. die Erbbauberechtigte gegen die Pflicht verstößt,



innerhalb der vertraglich geregelten Frist ein dem Bebaurecht entsprechendes Wohnhaus auf dem Grundstück zu errichten und/oder,

- 4) der bzw. die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe zweier Jahresbeträge in Verzug kommt und/oder,
- 5) über das Vermögen des bzw. der Erbbauberechtigten der Antrag auf Insolvenzeröffnung gestellt wird und/oder,
- 6) über das Vermögen des bzw. der Erbbauberechtigten ein Insolvenzverfahren eröffnet wird, die Eröffnung mangels Masse abgelehnt wird oder die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Erbbaurechtes angeordnet wird und/oder,
- 7) ein Veräußerungsvertrag über das Erbbaurecht abgeschlossen wurde, ohne dass der Erwerber in alle schuldrechtlichen Verpflichtungen des noch abzuschließenden Erbbaurechtsvertrages eingetreten ist und/oder,
- 8) ein Ersteher in der Zwangsversteigerung anschließend nicht alle schuldrechtlichen Verpflichtungen aus dem Vertrag einschließlich der schuldrechtlichen Verpflichtungen übernimmt und/oder,
- 9) das Erbbaurecht mit Rechten belastet wird, die nicht in § 5 Abs. 2 ErbbauRG genannt sind (etwa Nießbrauch, Dienstbarkeiten, Vorkaufsrechte).

2.13 Entschädigung bei Beendigung des Erbbaurechts

Eine Entschädigung der Aufbauten erfolgt bei Zeitablauf zu 80 % des Verkehrswertes. Bei Heimfall werden die Aufbauten in Höhe von 2/3 ihres Verkehrswertes entschädigt. Bei Unstimmigkeiten über die Höhe entscheidet verbindlich für Erbbaurechtsnehmer/-in und Erbbaurechtsgeberin ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln.

2.14 Vorkaufsrecht

Die Erbbauberechtigte räumt der Grundstückseigentümerin an dem Erbbaurecht für alle Verkaufsfälle ein Vorkaufsrecht ein.

2.15 Ausschluss von Rechten wegen Sachmängeln

Die Interessierten haben die Möglichkeit, den Grundbesitz zu besichtigen. Sie/Er erhält das Grundstück im Erbbaurecht im gegenwärtigen Zustand. Alle Rechte und Ansprüche der bzw. des Erbbauberechtigten wegen eines Sachmangels werden ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind Ansprüche auf Schadensersatz aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn die Stadt Köln die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Stadt Köln beruhen. Einer Pflichtverletzung der Stadt Köln steht die einer gesetzlichen Vertreterin beziehungsweise eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfin oder -gehilfen gleich.



Die Stadt Köln versichert, dass ihr versteckte Mängel nicht bekannt sind.

Die Stadt Köln übernimmt keine Haftung für schädliche Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Absatz 3 Bundesbodenschutzgesetz und/oder Altlasten im Sinne des § 2 Absatz 5 Bundesbodenschutzgesetz auf dem Grundbesitz. Der/Die Erbbaurecht-nehmer/-in stellt die Stadt Köln von allen Aufwendungen/Kosten frei, sollte letztere zu Untersuchungs-, Sanierungs- oder sonstigen Maßnahmen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen und/oder Altlasten auf dem Grundbesitz herangezogen werden. Ein Ausgleichsanspruch nach § 24 Absatz 2 Bundesbodenschutzgesetz wird ausgeschlossen.

Die Stadt Köln weist ausdrücklich darauf hin, dass die planungs- und baurechtlichen Aspekte nicht geprüft wurden und insoweit auch keine Aussagen oder Zusicherungen zur Zulässigkeit eventueller Baumaßnahmen getroffen werden können.

3. Interessensbekundungsverfahren

3.1 Allgemeine Informationen

Für die Vergabe an gemeinschaftliche Wohnbauprojekte (Baugemeinschaften) hat der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 16. Mai 2024 spezifische Regelungen beschlossen (Vorlage Nr. 4107/2023). Diese Vorgehensweise ergänzt den Beschluss 1775/2016 (Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke, Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität). Die Bewerbung um einen Zuschlag erfolgt seitens der Baugemeinschaft im Rahmen eines Interessensbekundungsverfahrens durch die Darstellung einer Projektidee entsprechend der beschriebenen grundstücksbezogenen Kriterien und Muss – Kriterien (Konzept).

Die Ausschreibung richtet sich an zukünftigen Bewohner*innen eines gemeinschaftlichen Wohnbauprojekts, die dieses Vorhaben gemeinsam planen und bauen. Sie verfolgen das Ziel in der selbst gestalteten Nachbarschaft zu wohnen und sozial eingebunden zu leben. Der partizipative Ansatz Planung ermöglicht dabei die bedarfsgerechte und flächensparende Entwicklung des Gebäudes. Durch das gemeinschaftlich orientierte Konzept in der Umsetzung wird die gewünschte Strahlkraft des Vorhabens ins Quartier gefördert.

Für die Flächen werden entsprechend des eingereichten Konzeptes Erbbaurechte vergeben, dies bedingt die Realisierung des gemeinschaftlichen Wohnbauprojekts als Genossenschaft.

3.2. Anforderungen an die Bewerbung

Gesamtziel des Interessensbekundungsverfahrens

Ziel des Interessensbekundungsverfahrens ist es eine Bewerbergruppe zu finden, die an der Realisierung eines stadtnahen



Wohnprojektes in Köln Poll, in einer Umgebung mit hohem Freizeit- und Erholungswert interessiert ist. Die inhaltliche Schwerpunktsetzung zur Entwicklung der ausgeschriebenen Baufelder liegt auf innovativen Wohnformen, der Qualität der Freiflächenkonzepte, der Nachhaltigkeit der Architektur und der nachbarschaftlichen Orientierung ins Quartier. Es ist im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten gewünscht, den Reihenhausharakter durch vielfältige Lebensformen und Wohnformen aufzubrechen.

1) Grundstücksbezogene Kriterien zur Beurteilung der Projektidee

In Vorbereitung der Ausschreibung der vorliegenden Grundstücke wurde eine Machbarkeitsstudie durchgeführt, die die grundsätzliche Eignung der Baufelder für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen im Neubaugebiet Poller Damm untersucht hat. Sie kam zu der planerischen Einschätzung, dass die Flächen sich vor allem für ein gemeinschaftliches Wohnbauprojekt mit Schwerpunkt auf innovativen und vielfältigen Formen des Zusammenwohnens, sowie der gemeinsamen Entwicklung, Gestaltung und Nutzung der gemeinschaftlichen Freiflächen, eignen. Um die bauliche Umsetzbarkeit entsprechend der in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Planung zu ermöglichen, wurde eine Bauvoranfrage mit Einzelfragen gestellt. Den hierzu erfolgten planungsrechtlichen Vorbescheid finden Sie ebenfalls auf der städtischen Internetseite im Grundstücks- und Immobilienservice.

Die folgenden grundstücksbezogenen Kriterien fließen in die Beurteilung der Projektidee ein:

a) Wohnungspolitische Kriterien:

- Zusammensetzung der Gruppe /Zielgruppe:
Wohnen in z.B. alters- und sozialgemischten Gruppen und vielfältige Lebensformen
- Wohnformen und Gemeinschaftsorientierung:
Schaffen von Gemeinschaft durch innovative und gemeinschaftsorientierte Wohnformen

b) Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien

- Integration ins Quartier:
Einfluss auf das Wohnumfeld und Mehrwert für die Nachbarschaft durch das Projekt; niedrighschwellige Angebote, die sich ins Quartier öffnen

c) Funktionale und architektonische Kriterien

- Nutzungsvielfalt und Architekturqualität:
Verschiedene Grundrisstypologien und unterschiedliche Wohnformen, planerische Integration der geförderten und preisgedämpften Wohnungen in das Projekt, Gemeinschaftsflächen im Projekt, flächensparendes und bedarfsgerechtes Bauen (Suffizienz)

d) Ökologische, energetische Kriterien, verkehrsbezogene Kriterien

- Nachhaltigkeit der Architektur



Innovation der Architektur, ressourceneffizientes Bauen z.
B. zirkuläres Bauen, Holzbau

- Freiflächen

Anlegen und Pflegen zusammen genutzter Freiflächen, gemeinsame Gartenarbeit, Aufenthalt in der Natur.

2) Musskriterien zur Bewerbung

- a) Mindestgröße der Bewerbergruppe: 30 % der geplanten Wohneinheiten
- b) Darstellung des Finanzierungskonzepts als Grundlage für eine Prüfung auf Plausibilität
- c) Erläuterung des partizipativen Planungsprozesses: Organisationsformen der Bewerbergruppe zu Konzeptfindung, Organisation und Finanzierung

3) Realisierung der erforderlichen Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage

Die erforderlichen Stellplätze beider Baufelder sollen entgegen der Festsetzung im B-Plan in der Tiefgarage des WA 3 nachgewiesen werden. Damit soll eine für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte zweckmäßige Nutzung der Freiflächen (ohne Stellplätze im Vorgarten auf dem WA 5) ermöglicht werden.

Aufgrund dessen wird ein Bewerbungskonzept, das dies berücksichtigt und somit eine gemeinsame Entwicklung der beiden Baufelder WA 3 und WA 5 ermöglicht, favorisiert.

Eine Bewerbung nur auf das WA 3 ist möglich. Eine Bewerbung nur für das WA 5 ist in dieser ersten Phase nicht zulässig und nimmt im weiteren Verlauf nicht an der Vergabe teil.

4) Projektbetreuer:in

Eine frühzeitige Beratung und Begleitung der Baugemeinschaft durch eine:n Projektbetreuer:in wird bereits in der Bewerbungsphase empfohlen.

3.3 Zuschlag

Es findet kein Preiswettbewerb statt. Interessensbekundungen, die das vorgegebenen städtischen Festpreisgebot oder die Dauer des vorgesehenen Erbbaurechtszeitraumes unterschreiten, werden grundsätzlich nicht akzeptiert.

Die Interessenten sichern die Umsetzung ihres der Vergabe zu Grunde liegenden Gesamtkonzeptes zu; Abweichungen sind nur aus besonderem Grund und nach Zustimmung der Stadt Köln zulässig.

Den Zuschlag erhält, wer sowohl alle Muss-Kriterien erfüllt, als auch das erfolversprechendste Konzept einreicht.

Nach Ablauf der Bewerbungsphase werden die Interessensbekundungen gesichtet und in der Empfehlungskommission diskutiert. Die Bewerbergruppen werden eingeladen, um der Kommission ihr Konzept vorstellen zu können. Die Empfehlungskommission legt anschließend nach freier Gesamtwürdigung der eingegangenen Bewerbungen eine Reihenfolge fest und gibt dem Rat der Stadt Köln eine Vergabeempfehlung.



Auf dieser Grundlage beschließt der Rat der Stadt Köln mit wem der Erbbaurechtsvertrag nach erfolgreich absolvierter Optionsphase geschlossen werden soll.

3.4 Vorvertrag (Optionsphase)

Nachdem die Interessenten den Zuschlag erhalten, wird in einem Vorvertrag eine Optionsvereinbarung für ein Jahr geschlossen. Im Zeitraum der Option haben die Interessenten Zeit die Planung, Nutzung und Finanzierung zu konkretisieren. Während der Optionsphase fällt kein Erbbauzins an.

Die Erfüllung folgender Meilensteine ist in der Optionsvereinbarung vorgesehen:

- 6 Wochen nach Ratsbeschluss muss ein:e Architekt:in und ein Projektbetreuer:in beauftragt sein
- 4 Monate nach Ratsbeschluss muss eine Vorentwurfsplanung des /der Architekt:in vorliegen
- spätestens 10 Monate nach Ratsbeschluss muss ein genehmigungsfähiger - nach der BauPrüfVO–NRW vollständiger und prüffähiger - Bauantrag eingereicht werden
- 10 Monate nach Ratsbeschluss muss die juristische Person der Erbbaurechtsnehmerin in der Rechtsform einer Genossenschaft gegründet sein
- Spätestens vor Abschluss des Erbbaurechtsvertrages muss die Finanzierung nachgewiesen werden
- Der Erbbaurechtsvertrag wird spätestens 12 Monate nach Beginn des Vorvertrags geschlossen

Sollte das ursprüngliche Konzept im Laufe der Optionsphase wesentliche Änderungen erfahren haben, entscheidet der Rat der Stadt Köln nach Ablauf der zwölfmonatigen Optionsphase erneut, ob das Konzept soweit ausgereift ist, dass es in einen Erbbaurechtsvertrag münden kann, bzw. ob die Optionsphase verlängert werden muss oder ob dem Projekt schlussendlich doch eine Absage erteilt wird.

3.5 Betreuung und Durchführung des Verfahrens und Rückfragen

Die Durchführung des Interessensbekundungsverfahrens erfolgt durch die Stadt Köln – Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster während die Betreuung der Interessenten in der Bewerbungs- und Auswahlphase durch die Wohnungsbauleitstelle der Stadt Köln erfolgt.

Die Kontaktdaten für Rückfragen sind wie folgt:

Für grundstücksspezifische Fragen:

Frau Bous

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

Teamleitung Wohnungsbau

Willy-Brandt-Platz 2 50679 Köln

Rufnummer: 0221 221 23506

Für Fragen zu gemeinschaftlichen Wohnbauprojekten:

Frau Pawlowski

Dezernat VI - Wohnungsbauleitstelle (WBL)

Willy-Brandt-Platz 2 50679 Köln

Rufnummer: 0221 221 33079



Interessierte können bis zum 16.05.2025 ihre spezifischen Fragen an die zuvor genannten Ansprechpartnerinnen richten. Alle Fragen werden bis zur genannten Frist gesammelt und zunächst in einer in Präsenz stattfindenden Rückfragerunde am 02.06.2025 beantwortet. Der Veranstaltungsort wird rechtzeitig auf der städtischen Internetseite im Grundstücks- und Immobilienservice bekanntgegeben. Anschließend werden die Fragen und Antworten auf der Homepage der Stadt Köln bei den Ausschreibungsunterlagen veröffentlicht, so dass sie für alle Interessenten einsehbar sind.

3.6 Abgabefrist der Bewerbungsunterlagen

Die Konzepte sind spätestens bis zum 07. Oktober 2025 einzureichen. Maßgeblich für den Eingang ist der Eingangsstempel der Stadt Köln. Der Nachweis der fristgerechten Einlieferung obliegt den Interessenten. Die Interessenten müssen sich mit den allgemeinen Vergabekonditionen der Stadt Köln einverstanden erklären.

Bei Teilnahmeinteresse sind folgende Unterlagen einzureichen:

- 1) der Rückmeldebogen (Punkt 6 dieses Exposés)
- 2) eine ausführliche Darstellung Ihrer Projektidee im Poller Damm WA 3 und WA 5 entsprechend der Punkte der Anlage 1: Formblatt Interessensbekundung (Punkt 7 dieses Exposés)

Jede Interessensbekundung und die damit verbundenen vorbereitenden Arbeiten, wie zum Beispiel die Erstellung einer Planung sowie die Klärung des Baurechtes erfolgen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko der Interessenten.

Interessensbekundungen, die mit einer Bedingung oder Auflage verknüpft sind, werden nicht berücksichtigt. Die abgegebene Interessensbekundung ist verbindlich.

Der Rückmeldebogen zur Interessensbekundung und das Formblatt Interessensbekundung sind wie dieses Exposé als PDF-Download hinterlegt.

Interessensbekundungen sind in einem verschlossenen Briefumschlag wie folgt an die Stadt Köln zu senden:

Hinweis an die Poststelle 23
Bitte **ungeöffnet weiterleiten!**

Stadt Köln
Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Liegenschaftsabteilung
-230/21-
Willy-Brandt-Platz 2
50679 Köln

Interessensbekundung Poller Damm Baugemeinschaften

Der verschlossene Umschlag kann auch persönlich zu den üblichen Öffnungszeiten im Stadthaus Deutz (Zimmer 12 E 66) eingereicht werden. E-Mails oder Faxe sind nicht zulässig. Es



ist darauf zu achten, dass die Abgabe fristgerecht erfolgt (maßgebend ist das Datum des Posteingangsstempels). Die letzte Abgabe vor Ablauf der Frist ist am Dienstag, 07. Oktober 2025, 15 Uhr möglich. Interessensbekundungen, die nach dem Fristablauf eingehen, können nicht mehr berücksichtigt werden.

Mit der Bekundung des Interesses entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Vertrages. Auch mit der Entgegennahme der Interessensbekundung verbleibt es bei der Entscheidungsfreiheit der Stadt Köln, ob, für wen und zu welchen Bedingungen ein Erbbaurechtsvertrag bestellt wird.

Interessensbekundungen, die nach dem Fristablauf eingehen, nicht entsprechend der oben aufgeführten Vorgaben beschriftet sind oder nicht in der oben aufgeführten Form beziehungsweise unvollständig eingereicht werden, können nicht berücksichtigt werden.

4. Gewährleistung

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden.

Alle Angaben dienen ausschließlich der Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Dies schließt auch die enthaltenen Pläne ein. Sämtliche Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.

Rechtlich relevante Erwartungen an die Beschaffenheit beziehungsweise den Zustand des Grundstücks können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Stadt Köln für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesem Exposé. Die Stadt behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben im Exposé ausdrücklich vor.

Aus dem Exposé kann zudem keinerlei Anspruch auf Vergabe der Baugrundstücke mit den in dem Exposé genannten Merkmalen und Angaben abgeleitet werden. Mit der Veröffentlichung des Exposés ist kein Maklerauftrag verbunden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Stadt Köln nicht honoriert.

Die Grundstücke werden im Erbbaurecht vergeben wie sie stehen und liegen. Jedwede Haftung für die Grundstücke wird ausgeschlossen.

Zwischenveräußerung, Änderungen und Irrtümer werden vorbehalten.



5. Datenschutzerklärung

Im Rahmen des vorliegenden Interessensbekundungsverfahrens benötigt die Stadt Köln, Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Liegenschaftsabteilung, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, Angaben zu Ihren personenbezogenen Daten. Ihre personenbezogenen Daten werden verarbeitet, also insbesondere erhoben, übermittelt oder gespeichert.

Bei diesen Daten handelt es sich um:

- Anrede, Firmenbezeichnung, Familienname/n, Vorname/n
- Straße und Hausnummer,
- Postleitzahl, Ort,
- E-Mail-Anschrift und
- Telefonnummer/n.

Personenbezogene Daten werden dann verarbeitet, also insbesondere erhoben, übermittelt oder gespeichert, wenn dies für die Nutzung der angebotenen Leistungen der Stadt Köln erforderlich ist und Sie dem zustimmen. Im Rahmen der Abwicklung des Erbbaurechtsgeschäftes benötigt das Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Liegenschaftsabteilung, Willy-Brandt-Platz 2 (Stadthaus), 50679 Köln die Angaben zu Ihren personenbezogenen Daten, beispielsweise zum Zweck der Kontaktaufnahme oder Terminkoordination. Ihre in diesem Zusammenhang zu verarbeitenden personenbezogenen Daten sind zweckgebunden, das heißt, sie werden nur für den Zweck verwendet, für den sie erhoben worden sind. Ihre Daten werden nicht weitergegeben.

Mit der Bestätigung, diese Datenschutzerklärung zu akzeptieren, erteilen Sie der Stadt Köln die Einwilligung in die erforderliche Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten für den vorgenannten Zweck. Diese Einwilligung können Sie jederzeit ganz oder teilweise ohne Angabe von Gründen für die Zukunft widerrufen.

Ihre im Rahmen dieses Verfahrens elektronisch erfassten personenbezogenen Daten werden nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages gelöscht. Ein Ausdruck verbleibt in der aktuell in Papierform geführten Akte. Auf Ihre Rechte zu Auskunft, Berichtigung, Löschung, Sperrung und Widerspruch bezüglich der erfassten personenbezogenen Daten wird an dieser Stelle ausdrücklich hingewiesen. Rechtsgrundlagen hierfür sind die Art. 15 bis 21 der EU-Datenschutz-Grundverordnung sowie die §§ 5, 18 bis 20 des Datenschutzgesetzes NRW.

Die rechtlichen Grundlagen beziehungsweise Voraussetzungen werden durch den Datenschutzbeauftragten der Stadt Köln, Herrn Frank Fricke, Stadthaus Deutz - Ostgebäude, 50679 Köln geprüft und überwacht. Der Beauftragte für den Datenschutz ist erreichbar unter der E-Mail-Adresse datenschutzbeauftragter@stadt-koeln.de.

Beschwerden über das Vorgehen der Stadt Köln in dieser datenschutzrechtlichen Angelegenheit richten Sie bitte an die Landesbeauftragte für Datenschutz und Informationsfreiheit Nordrhein-Westfalen, Postfach 20 04 44, 40102 Düsseldorf unter der Telefonnummer 0211/38424-0 oder der E-Mail-Adresse poststelle@ldi.nrw.de.

6. Rückmeldebogen

für den Erwerb des städtischen Objektes Poller Damm Baufeld WA 3 und WA 5 in Köln-Poll im Rahmen der Vergabe eines Erbbaurechts an Baugemeinschaften

Hinweise an die Poststelle 23

Ungeöffnet weiterleiten!

Stadt Köln

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster

- Liegenschaftsabteilung - 230/21

Willy-Brandt-Platz 2

50679 Köln

Interessensbekundung Poller Damm Baugemeinschaften

Interessentin oder Interessent

.....
(eingetragene Genossenschaft oder Name, Vorname)

.....
(Straße, Hausnummer)

.....
(Postleitzahl, Ort)

.....
(Name der Ansprechpartnerin oder des Ansprechpartners)

.....
(Telefon, E-Mail)

Hinweise zum Interessensbekundungsverfahren

Die Interessensbekundung muss bis zum Ende der Gebotsfrist am **07. Oktober 2025** bei der Stadt Köln vorliegen. Maßgeblich für den Eingang ist der Eingangsstempel der Stadt Köln.

Interessensbekundungen, die in ihrem Konzept die Muss-Kriterien nicht erfüllen, die Höhe des Erbbauzinses bzw. die Laufzeit des Erbbaurechtes unterschreiten und/oder die Konditionen des Exposés und/oder der Erbbaurechtskonditionen nicht oder nur unter Bedingungen annehmen, werden grundsätzlich nicht akzeptiert und vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Die Stadt Köln weist ausdrücklich darauf hin, dass die planungs- und baurechtlichen Aspekte nicht abschließend geprüft wurden und insoweit auch keine Aussagen oder Zusicherungen zur Zulässigkeit jeglicher Baumaßnahmen getroffen werden können. Ferner ist ein Nachweis über den erforderlichen Stellplatzbedarf bzw. evtl. Möglichkeiten zur Reduzierung zu erbringen, bzw. die Eintragung einer Baulast zu prüfen.

Interessensbekundung

Ich/Wir bekunden hiermit Interesse am **Erwerb des städtischen Objektes Eva-Zobel-Straße in Köln-Poll**, Gemarkung Poll, Flur 39

☐ ausschließlich für das Baufeld **WA 3** (Flurstück 2169)

☐ sowohl für das Baufeld **WA 3** (Flurstück 2169) als auch für das Baufeld **WA 5** (Flurstücke 2171-2173)

im Rahmen der Vergabe eines Erbbaurechts zu den im Exposé genannten Konditionen.



Mit meiner/unserer Unterschrift akzeptiere/n ich/wir sowohl die oben genannten Hinweise, als auch alle Ausführungen im Exposé, **insbesondere die Datenschutzerklärung auf Seite 22**. Weiterhin bestätige/n ich/wir, dass mit mir/uns als oben genanntem/r Interessent/in nach Auswahl im Rahmen eines erfolgreich durchlaufenden anschließenden Konzeptvergabeverfahrens sowohl der Vorvertrag für die Dauer der Optionsphase als auch der Erbbau-rechtsvertrag abgeschlossen wird.

Mit meiner/unserer Unterschrift genehmige/n ich/wir zudem, dass im Falle der Zuschlagser-teilung der Name des/der Vertragspartner:in auf der Homepage der Stadt Köln bekannt ge-geben werden darf.

Datum und Unterschrift/en

.....
(Ort und Datum)

.....
(Unterschrift der Bieter/in und/oder des Bieters)



7. Anlage 1: Formblatt Interessensbekundung

Ihr Konzept - Darstellung der Projektidee Poller Damm WA 3 und WA 5

7.1 Leitfragen zu den Muss-Kriterien

1) Mindestgröße der Bewerbergruppe

Bitte listen Sie mit vollständigem Namen und aktuelle Anschrift die zukünftigen Genossenschaftsmitglieder auf. Diese Bewerbergruppe muss mindestens einen Umfang von 30 % der geplanten Wohneinheiten aufweisen.

2) Darstellung des Finanzierungskonzepts

Bitte stellen Sie als Grundlage für eine Prüfung auf Plausibilität ihre ersten Überlegungen zur Finanzierung des Projekts dar. (zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Finanzierungsnachweise erforderlich)

3) Erläuterung des partizipativen Planungsprozesses der Bewerbergruppe:

Organisationsformen der Bewerbergruppe zu Konzeptfindung, Organisation und Finanzierung

Leitfragen:

Wie gestaltet Ihr Projekt den gemeinsamen Planungsprozess, wie gelingt die Konzeptfindung und wie planen Sie die gemeinsame Nutzungsphase?

7.2 Leitfragen zu den grundstücksbezogenen Kriterien:

Die Ausarbeitung zu den nachfolgenden Fragen sollte 20 Seiten im DIN A4 Format, bzw. 10 Seiten im DIN A3 Format insgesamt nicht überschreiten. Zur Darstellung der Projektidee können Piktogramme, Skizzen o.ä. in die Beschreibung einfließen.

1) Wohnungspolitische Kriterien:

Leitfragen:

Wie stellen Sie sich das gemeinsame Leben Ihrem Wohnbauprojekt vor? Welche innovativen Wohnformen möchten Sie umsetzen? Was macht das Projekt als gemeinschaftliches Wohnbauprojekt in der Nutzungsphase aus?

2) Städtebauliche und quartiersbezogene Kriterien

Leitfragen:

Mit welchen Angebote fügt sich ihr Projekt Nachbarschaft ein? Wie öffnet es sich ins Quartier und welcher Mehrwert entsteht für das Neubaugebiet Poller Damm?

3) Funktionale und architektonische Kriterien

Leitfragen:

Mit welchen Grundrisstypologien setzen Sie die unterschiedlichen Wohnformen um? Wie integrieren Sie den geförderten und preisgedämpften Wohnungsbau in das Projekt? Welche Gemeinschaftsflächen im Gebäude und auf den Außenflächen möchten Sie realisieren?

4) Ökologische, energetische Kriterien, verkehrsbezogene Kriterien

Leitfragen:

Was zeichnet Ihr Projekt bezogen auf die Nachhaltigkeit aus? Welche Ideen haben Sie für den Außenbereich (unter Berücksichtigung der Festsetzungen im B-Plan)?