



Beschlussvorlage

zur Behandlung in **öffentlicher Sitzung**

Betreff

Grundsatzbeschluss – Konzeptvergabeverfahren von städtischen Grundstücken an gemeinschaftliche Wohnbauprojekte (Ergänzung zum Grundsatzbeschluss 1775/2016 zur Vergabe städtischer Grundstücke, Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität)

Beschlussorgan

Rat

Gremium	Datum
Unterausschuss Wohnen	15.04.2024
Liegenschaftsausschuss	22.04.2024
Stadtentwicklungsausschuss	02.05.2024
Rat	16.05.2024

Beschluss:

Der Rat stimmt dem Konzeptvergabeverfahren von städtischen Grundstücken an gemeinschaftliche Wohnbauprojekte (Baugemeinschaften) im Grundsatz zu. Diese Vorgehensweise ergänzt den Beschluss [1775/2016](#) (Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke, Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität) durch die spezifischen Regelungen für die Vergabe an gemeinschaftliche Wohnbauprojekte. Die angefügten Anlagen erläutern die Vorgehensweise.

Alternative:

Wie im Beschluss [1775/2016](#) - Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke, Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität – beschrieben, erfolgt die Vergabe als Einzelfallentscheidung orientiert an grundstücksbezogenen Wertungskriterien.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Nein

Auswirkungen auf den Klimaschutz

Nein

Ja, positiv (Erläuterung siehe Begründung)

Ja, negativ (Erläuterung siehe Begründung)

Begründung:

Im Frühjahr 2022 hat die Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte ihre Arbeit aufgenommen. Sie verfolgt das Ziel, die Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte (Baugemeinschaften) zu verbessern und weitere Potenziale zu erschließen. Die Beratungsstelle besteht aus dem städtischen Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte innerhalb der Wohnungsbauleitstelle (WBL) und einer externen von der Stadt Köln finanziell geförderten Kooperationspartnerin. Hierbei handelt es sich um die unter dem Dach des Hauses der Architektur Köln (hdak) ebenfalls neu gegründete MitStadtZentrale (MSZ). Diese bietet Unterstützung für interessierte Personen in Form von niedrigschwelligen Beratungs- und Vernetzungsangeboten, wie zum Beispiel Erstberatungen zum Gruppenaufbau und möglichen Rechtsformen. Das Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte hingegen hat eine Lotsen- und Koordinierungsfunktion innerhalb der Stadtverwaltung inne, aktiviert kommunale wie private Flächen, begleitet Vergabeverfahren für Grundstücke und setzt sich für die Projektrealisierung ein.

Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte zeichnen sich dadurch aus, dass die Realisierung der Projekte durch die zukünftigen Bewohner mit dem Ziel erfolgt, nachbarschaftlich in Gemeinschaft zu wohnen. Der partizipative Ansatz in der Planung zur bedarfsgerechten Entwicklung des Wohngebäudes ist dabei ebenso relevant, wie das gemeinschaftlich orientierte Konzept in der Umsetzung. Die Beschäftigung der zukünftigen Bewohner weit vor dem Einzug mit dem Projekt und die vielfältigen Angebote auch für die neuen Nachbarn ermöglicht somit Strahlkraft ins Quartier. Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte sind ein wichtiger Baustein in der Kölner Wohnraumversorgung.

Diese Zielsetzungen finden sich auch in dem Zielgerüst der Kölner Perspektiven 2030+, hier in den Leitsätzen „Köln sorgt für kompakte und lebenswerte Quartiere“ sowie „Köln sorgt für Bildung, Chancengerechtigkeit und Teilhabe“. Gemeinschaftliche Wohnbauprojekte unterstützen die Ziele „Köln sichert und entwickelt seine Veedel zu Zentren des gemeinschaftlichen Lebens“ und auch „Köln sorgt für bezahlbaren Wohnraum und vielfältige Wohnformen“.

Die besondere Form der Projektentwicklung durch die künftigen Baugemeinschaften erfordert eine spezifische Anpassung des Vergabeverfahrens. Mit der inhaltlichen Federführung setzt das Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte die Bündelung aller städtischen Kompetenzen zu gemeinschaftlichen Wohnbauprojekten in der neuen Beratungsstelle um.

Das modifizierte Vergabeverfahren der vom Amt für Liegenschaften und Kataster zur Verfügung gestellten städtischen Grundstücke folgt einem Prozess mit drei Hauptphasen (Vorbereitungsphase, Bewerbungs-/ Auswahlphase und dem Zeitraum nach der Grundstücksvergabe). Die Vergabeentscheidung wird durch eine fachliche Empfehlungskommission vorbereitet, die die eingereichten Bewerbungen bewertet und eine Bewerberreihenfolge empfiehlt. Eine Bewertung durch eine Matrix ist nicht vorgesehen, vielmehr soll durch die offene Ausschreibung eine Vielfalt an Projektideen ermöglicht werden. Die Vergabe erfolgt zu einem Festpreis, es erfolgt kein Preiswettbewerb. Der Vergabevorschlag wird dem Liegenschaftsausschuss durch das Amt für Liegenschaften und Kataster zum Beschluss vorgelegt. (siehe Anlagen)

Von dieser geänderten Vorgehensweise unberührt bleibt die Entwicklung sozialer und innovativer Wohnformen in der Zuständigkeit des Amtes für Wohnungswesen. Hauptaufgabe dieses Bereiches ist die Initiierung und Entwicklung von Wohnprojekten für Menschen mit Wohnhemmnissen und/oder in besonderen Lebenslagen, die auch innovative Ansätze für neue Wohnkonzepte beinhalten können.

Erkenntnisse aus dem Clouth-Quartier

Das bisher wichtigste Kölner Projekt mit Baugemeinschaften wurde im Clouth-Quartier realisiert. Das Gebiet in Köln Nippes wurde von der Stadtentwicklungsgesellschaft moderne stadt entwickelt. In zentraler Lage konnten zehn Baugruppen Wohnprojekte realisieren. In diesem zweijährigen, vom hdak strukturierten und moderierten Prozess, wurden die Anforderungen von einer ersten formalen Prüfung bis zur Vorlage eines differenzierten Raumprogramms stufenweise erhöht, bis eine unabhängige Jury aus den zahlreichen Bewerbergruppen acht (plus zwei Nachrücker) ausgewählt hat.

Um dieses Vergabeverfahren an Baugemeinschaften zu reflektieren und Handlungsempfehlungen für weitere Konzeptvergaben in Köln zu erhalten, hat die Wohnungsbauleitstelle (Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte) im März 2023 einen moderierten Erfahrungsaustausch durchgeführt. Beteiligte Akteure dieses Termins waren Vertreter von Projektentwicklung moderne stadt, Verfahrensbetreuung, Architekten, Bewohnern, MitStadtZentrale, dem Amt für Liegenschaften und Kataster und der Wohnungsbauleitstelle. Die Teilnehmenden des Workshops haben mit ihren unterschiedlichen Akteursperspektiven zu zahlreichen Erkenntnissen beigetragen, aus denen Empfehlungen für Strategien und Instrumente für zukünftige Konzeptvergabeverfahren an Baugemeinschaften, insbesondere am Beispiel des Deutzer Hafens, hervorgingen. Im Anschluss daran fanden umfangreiche verwaltungsinterne und dezernatsübergreifende Abstimmungen statt. Das Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte und die MitStadtZentrale sind in ständigem Austausch mit Beratungsstellen weiterer großer Kommunen zu Konzeptvergabeverfahren an Baugemeinschaften.

Auf Grundlage dieser Reflektionen, insbesondere des Konzeptvergabeverfahrens im Clouth-Quartier, wird ein Verfahrensvorschlag zur Vergabe der städtischen Grundstücke vorgelegt (siehe Anlagen).

Fazit

Mit der Geschäftsstelle der Empfehlungskommission „Vergabe an gemeinschaftliche Wohnbauprojekte“ und dem neuentwickelten Ablaufschema übernimmt die WBL (Büro für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte) zukünftig die inhaltliche Federführung des transparenten Verfahrens und fördert somit die Entwicklung von Gemeinschaften, die selbstgenutzten Wohnraum errichten möchten. (siehe Anlage 1, Phase 3 und 4)

Es wird angestrebt, auch bei Wohnungsbauprojekten auf nichtstädtischen Liegenschaften, ein wiedererkennbares Verfahren zu etablieren, hier unterstützt die Wohnungsbauleitstelle gemeinsam mit der MitStadtZentrale beratend. Die regelmäßige und konsequente Durchführung von Konzeptverfahren in neuen Entwicklungsgebieten mit einem wiedererkennbaren Verfahren trägt insgesamt dazu bei, dass sich die Anzahl dieser Projekte mit Quartierrelevanz in Köln weiterentwickelt.

Diese Vorgehensweise ist besonders relevant für die Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnbauprojekten in zukünftigen Entwicklungen städtischer Flächen (Großprojekte).

Relevante Beschlüsse und Mitteilungen:

- Beratungsangebote der Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnformen gemäß Beschluss [AN/1148/2019](#)
- Beratungsstelle für gemeinschaftliche Wohnbauprojekte gemäß [Mitteilung 3745/2021](#)
- Konzeptvergabeverfahren gemäß Beschluss 1775/2016, Stadtentwicklungskonzept Wohnen (StEK Wohnen) Grundsatzbeschluss zur Vergabe städtischer Grundstücke Erweiterung der Vergabearten um die Vergabe nach Konzeptqualität gemäß [Beschluss 1775/2016](#)
- Erbbaurecht gemäß Beschluss 1304/2020, Vorrangige Nutzung des Erbbaurechtes bei der Veräußerung städtischer Grundstücke

Baustein 1: Grundstücke für den Geschosswohnungsbau gemäß [Beschluss 1304/2020](#)