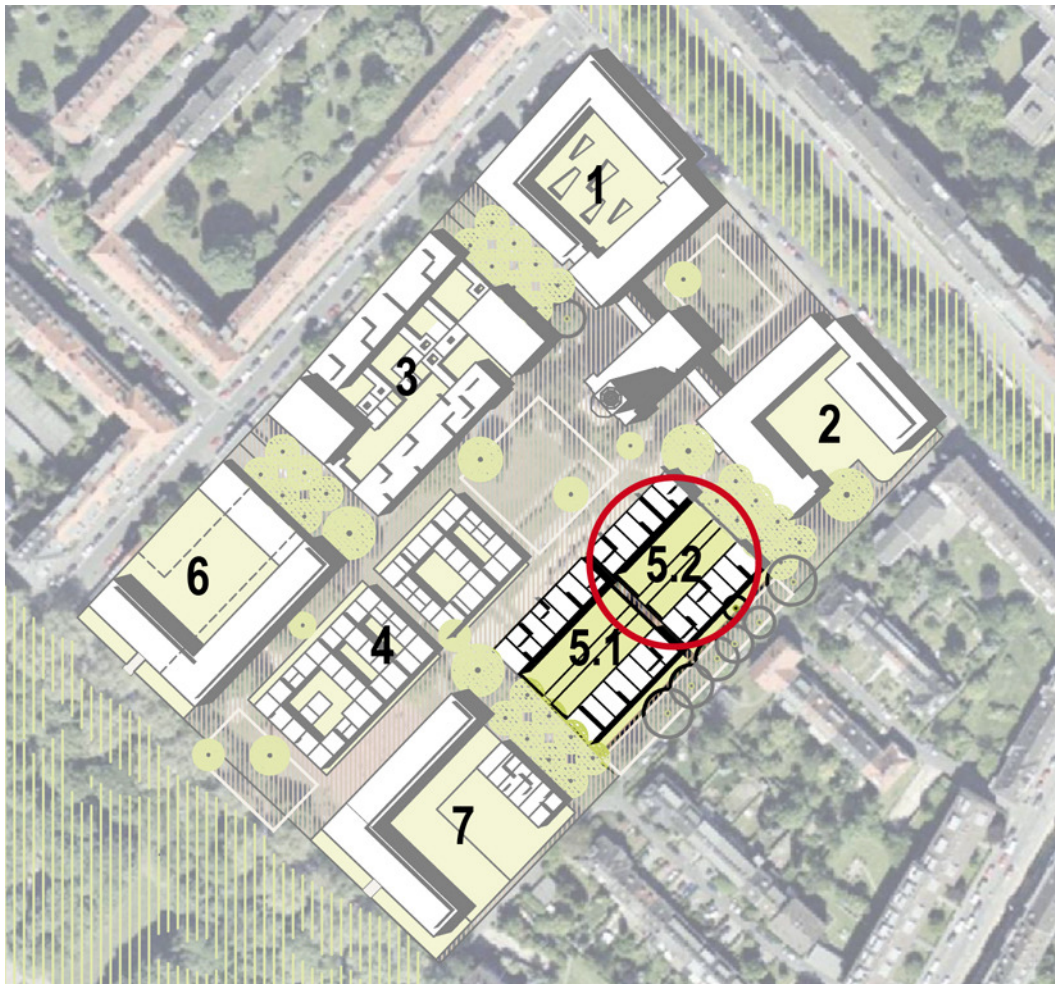


Informationsmemorandum

Vermarktung Baufeld 5.2 an Baugruppen



**Baufeld 5.2
Informationsmemorandum**

Inhaltsverzeichnis

1. Baugruppen Definition	4
2. Ziel und Zweck des Informationsmemorandums	4
3. Allgemeines zum Grundstücksverkauf	5
3.1. Grundstücksverkäuferin.....	5
3.2. Projektgruppe	5
3.3. Fragen zum Informationsmemorandum	5
3.4. Informationen zum Baufeld 5.2.....	6
3.5. Mehrstufiger Verfahrensablauf	8
3.5.1 Stufe 1 – Teilnahmeverfahren	8
3.5.2 Stufe 2 – Auswahlverfahren	8
3.5.3 Stufe 3 – Optionsphase.....	9
3.5.4 Stufe 4 – Kaufvertragsunterzeichnung	10
3.6. Geplanter Projektablauf / Projekttermine	10
3.7. Grundstückskaufpreis.....	11
3.8. Qualitätssicherung.....	11
4. Teilnahmeverfahren	12
4.1. Teilnahmeantrag.....	12
4.1.1 Erhalt des Vordruckes.....	12
4.1.2 Abgabe des Teilnahmeantrags	12
4.2. Mehrfachbewerbungen	13
4.3. Mindestkriterien	13
4.3.1 Erfüllung der Baugruppeneigenschaft – Verpflichtung zur Eigennutzung	13
4.3.2 Mindestanzahl der verbindlichen Baugruppenmitglieder.....	14
4.4. Inhaltliche Wertung.....	14
4.5. Mitteilung an die nicht ausgewählten Bewerber	16
4.6. Wertung und Auswahl der Bewerber	16
5. Übersicht Gesamtgelände.....	17
5.1. Grundbuch und Liegenschaftskataster	17
5.2. Städtebauliche Einbindung	17

**Baufeld 5.2
Informationsmemorandum**

5.3. Planungsrechtliche Situation.....	18
5.4. Heutige Nutzung.....	19
5.5. Baulicher Bestand	19
5.6. Baugrund und Altlasten	20
5.7. Rückbau aufstehender Gebäude und Rodung Bewuchs	21
5.8. Erschließungskonzept	21
5.9. Stand der Vermarktung des Gesamtgeländes	22
5.10. Downloadbereich HDA.....	22

**Baufeld 5.2
Informationsmemorandum**

1. Baugruppen Definition

Baugruppen oder Baugemeinschaften (nachfolgend „Baugruppen“) werden im Sinne dieses Informationsmemorandums verstanden als Gruppe von privaten Bauherren, die sich zu einer Gemeinschaft zusammenschließt, mit dem Ziel, gemeinsam ein oder mehrere Wohngebäude zu errichten, und zwar mit der ausschließlichen Zielsetzung der Eigennutzung des erstellten Wohnraums durch die Mitglieder der Gruppe.

2. Ziel und Zweck des Informationsmemorandums

Ziel und Zweck des vorliegenden Informationsmemorandums ist es, interessierten Baugruppen einen Überblick über das Gesamtgelände Sülzgürtel 47 und das zu veräußernde Grundstück „Baufeld 5.2“ zu vermitteln sowie die Bedingungen des Verfahrens zum Grundstücksverkauf zu erläutern. Bei einer Bewerbung um das Baufeld sind interessierte Baugruppen aufgefordert, die Unterlagen sorgfältig zu studieren und die Verkäuferin darüber zu informieren, wenn Teile dieser Unterlagen nicht verständlich, widersprüchlich, unvollständig oder in sonstiger Weise zu beanstanden sind, um eine Klärung herbeizuführen (siehe hierzu auch Kap. 3.3).

3. Allgemeines zum Grundstücksverkauf

3.1. Grundstücksverkäuferin

Grundstücksverkäuferin (nachfolgend kurz Verkäuferin) ist:

Kinder- und Jugendpädagogische Einrichtung der Stadt Köln – Kinderheime
(nachfolgend kurz Ki d S)

Sülzgürtel 47

50937 Köln

Zentraler Ansprechpartner der Verkäuferin ist

Helmut Tappert

Tel. 0221 / 221-296 34

Fax: 0221 / 221-296 15

Email: helmut.tappert@stadt-koeln.de

3.2. Projektgruppe

Das gesamte Verfahren für den Grundstücksverkauf wird durch eine Projektgruppe begleitet, die aus Vertretern der Ki d S sowie Vertretern einer externen aus Immobilien-Ökonomen, Stadtplanern, Architekten und technischen Beratern besteht.

3.3. Fragen zum Informationsmemorandum

Rückfragen hinsichtlich des Informationsmemorandums sind ausschließlich auf nachfolgendem Weg an die Verkäuferin zu richten:

Für diesbezüglichen Fragen ist ein bearbeitbares Word-Dokument mit eindeutiger Referenz zur Textstelle unter Angabe des Kennworts „Sülzgürtel 47: Bewerberfragen zum Infomemo Baufeld 5.2“ an nachfolgende Adresse zu senden:

Projektgemeinschaft SEV Sülzgürtel 47

c/o Schübler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH

Matthias Lomberg

St.-Franziskus-Str. 148

40470 Düsseldorf

Email: mlomberg@schuessler-plan.de

**Baufeld 5.2
Informationsmemorandum**

Alle Fragen werden schriftlich beantwortet und zusammen mit den anonymisierten Fragestellungen allen Bewerbern in der Form von Nachsendungen zu dem Informationsmemorandum zugeleitet. Der Versand dieser Dokumente zur Beantwortung der Bewerberfragen erfolgt an die Vertreter der Baugruppen, die den Antrag zur Teilnahme (siehe hierzu Kap. 4.1.1) angefordert haben.

Sämtliche Antworten sind bei der Ausarbeitung der Teilnahmeanträge zu beachten.

3.4. Informationen zum Baufeld 5.2

Das Baufeld 5 ist insgesamt ca. 4.000 m² groß (zur Definition der genauen Größe wird ein durch das Vermessungsamt der Stadt Köln erstellter Lageplan zu einem späteren Zeitpunkt nachgereicht) und wird zur Vermarktung an Baugruppen in die Baufelder 5.1 (rote Teilfläche) und 5.2 (blaue Teilfläche) aufgeteilt:

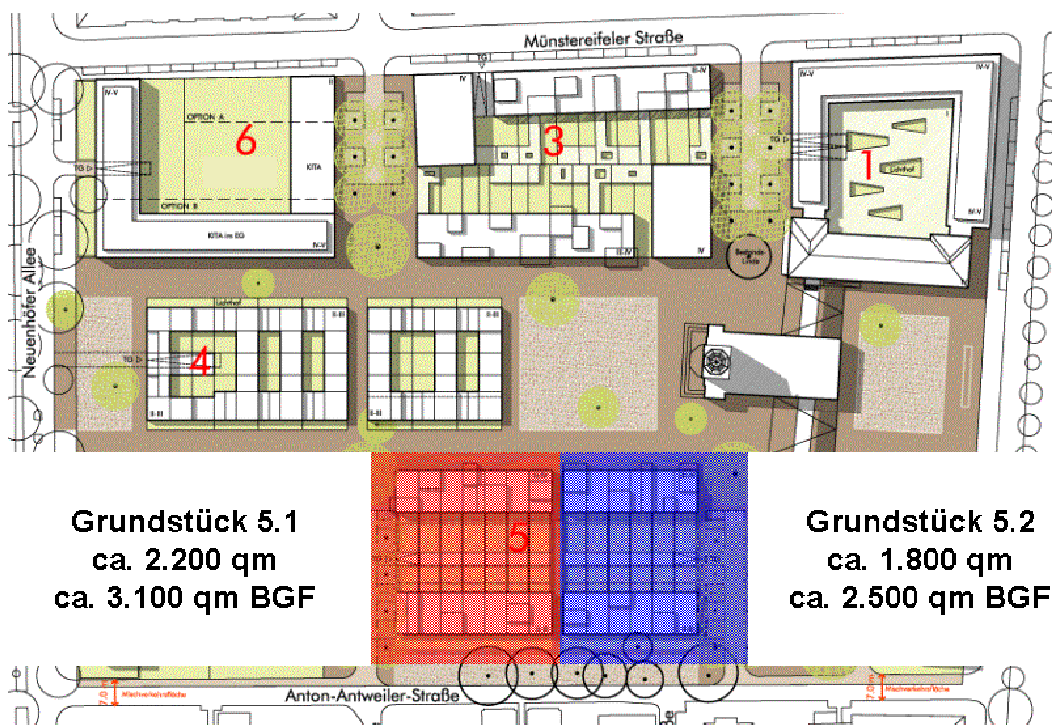


Abbildung 1: Aufteilung des Baufeldes 5 in die Baufelder 5.1 und 5.2

Die Vermarktung des Baufeldes 5.1 erfolgt parallel zur Vermarktung des Baufeldes 5.2 – siehe hierzu entsprechendes Informationsmemorandum. Für weitere Informationen zum Gesamtgelände siehe Kap. 5.

Das zum Verkauf angebotene Grundstück wird über die Anton-Antweiler-Straße erschlossen. Das Baufeld grenzt im westlichen Bereich an den Fußgänger- und Rad-

**Baufeld 5.2
Informationsmemorandum**

fahrbereich zwischen Sülzgürtel und Neuenhöfer Allee an, im Norden an den Erschließungsstich zw. den Baufeldern 2 und 5.2 und im Süden an das Baufeld 5.1.

Das Baufeld 5.2 ist für eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA 3) vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung wird nach dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 festgesetzt. Die zulässige Grundflächenzahl darf zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen um die Flächen von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie um die Fläche von baulichen Anlagen, die unterhalb der Geländeoberfläche errichtet werden, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden

Im Baufeld 5.2 ist die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen spiegeln im Wesentlichen die Gebäudeanordnung aus dem Plangutachten wider und werden überwiegend mit Baugrenzen gebildet. Lediglich entlang des zentralen Platzes südlich der Waisenhauskirche wird eine Baulinie festgesetzt, um die Betonung des öffentlichen Raums durch einheitliche Raumkanten zu sichern. Um jedoch einen architektonischen Spielraum bei der Gestaltung der Gebäudefassade im Bereich der festgesetzten Baulinie zu eröffnen, dürfen Teile des Baukörpers von der festgesetzten Baulinie in untergeordnetem Maße zurückspringen.

Die Höhe der Gebäude ist über die zulässige Zahl der Vollgeschosse geregelt. Zur Anton-Antweiler-Straße sind zwei bis drei Vollgeschosse und zum Innenbereich des Gesamtgeländes drei bis vier Vollgeschossen festgesetzt.

Als Dachform ist ein Flachdach bis zu einer Neigung von 5 Grad zulässig. Die Dachflächen sind mit Ausnahme von Flächen für Dachterrassen oder technischen Anlagen zu begrünen. Ebenso sind die Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen.

Als Fassadenmaterialien werden im Bebauungsplan Putz, Sichtbeton und Klinker festgesetzt. Die Gebäudefassaden sind innerhalb des Baufeldes einheitlich zu gestalten.

Die Zufahrtsmöglichkeit zur Tiefgarage besteht über die nördlich gelegene Erschließungsstraße.

Baufeld 5.2
Informationsmemorandum

Im Übergang zum Baufeld 5.1 ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die Erreichbarkeit des zentralen Platzes zu stärken (s. auch Informationsmemorandum des Baufelds 5.1).

3.5. Mehrstufiger Verfahrensablauf

Der Verkauf des Baufeldes 5.2 erfolgt in einem mehrstufigen Verfahren:

- Stufe 1 – Teilnahmeverfahren
- Stufe 2 – Auswahlverfahren
- Stufe 3 – Optionsphase
- Stufe 4 – Kaufvertragsunterzeichnung

3.5.1 Stufe 1 – Teilnahmeverfahren

Auf Grundlage der in diesem Informationsmemorandum beschriebenen Anforderungen und Kriterien werden geeignete Baugruppen ausgewählt, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden.

Die Baugruppen werden im Rahmen des Teilnahmeverfahrens auch als Bewerber bezeichnet.

3.5.2 Stufe 2 – Auswahlverfahren

Die ausgewählten Baugruppen werden durch ein getrenntes Anschreiben, die so genannte Aufforderung zur Erstellung eines Angebotes, aufgefordert, innerhalb von zwei Monaten ein Angebot zu erstellen und bei der Verkäuferin einzureichen. Die genaue Frist zur Angebotsabgabe wird in der vorgenannten Aufforderung definiert.

Der Aufforderung zur Erstellung eines Angebotes sind die Vergabeunterlagen und Bewerbungsbedingungen beigefügt, welche die Baugruppen zur Erstellung ihrer Angebote benötigen.

Von Seiten des Stadtplanungsamtes besteht in der Angebotsphase die Möglichkeit, planungsrechtliche Beratung (Bebauungsplanfestsetzungen, Genehmigungsfähigkeit, etc.) in Anspruch zu nehmen. Hierzu werden mit dem Aufforderungsschreiben die ausgewählten Baugruppen vom Stadtplanungsamt der Stadt Köln zu einem Informationskolloquium eingeladen und durch Vertreter des Stadtplanungsamtes über die städtebaulichen Anforderungen und Rahmenbedingungen informiert.

Baufeld 5.2
Informationsmemorandum

Nach Angebotsabgabe wird im Rahmen des Auswahlverfahren allen Baugruppen Gelegenheit gegeben ihr Angebot und dessen Besonderheiten vorzustellen. Die Verkäuferin kann Nachfragen im Hinblick auf etwaige Ungereimtheiten oder Unklarheiten stellen und ggf. zusätzlich erforderliche Unterlagen nachfordern.

Die eingereichten Angebote werden gemäß den in der Aufforderung zur Erstellung eines Angebotes definierten Wertungskriterien bewertet. Auf der Grundlage des Wertungsergebnisses wird eine Rangfolge der Angebote erstellt und das beste Angebot sowie ein Ersatzangebot ausgewählt.

Die Baugruppen, die zur Erstellung eines Angebotes aufgefordert werden, werden im Rahmen des Auswahlverfahrens auch als Bieter bezeichnet.

3.5.3 Stufe 3 – Optionsphase

Die Baugruppe, deren Angebot als bestes Angebot bewertet wurde, wird entsprechend informiert und aufgefordert in der 3-monatigen Optionsphase die Planung bis zur Entwurfsplanung (Leistungsphase 3 HOAI) fortzuschreiben und dabei die Anforderungen an die Qualitätssicherung (siehe Kap. 3.8) zu erfüllen. Innerhalb eines Zeitraums von 4 Wochen nach Auswahl des besten Angebotes (d. h. nach Beginn der Optionsphase) hat die betreffende Baugruppe eine verbindliche Finanzierungszusage einer Bank oder Sparkasse für den Grundstückskaufpreis oder einen vergleichbaren Nachweis über die Finanzierung des Kaufpreises (Bürgschaft, Kapitalnachweis) vorzulegen, sowie eine Reservierungsgebühr in Höhe von 15.000,- € an die Verkäuferin zu zahlen. Die Reservierungsgebühr dient zur Abdeckung der laufenden Kosten des Grundstücks sowie der bei der Verkäuferin während der Optionsphase anfallenden Betreuungskosten. Sie wird auf den zu zahlenden Kaufpreis angerechnet. Kommt ein Kaufvertragsabschluss aus von der Baugruppe zu vertretenden Umständen nicht zustande, verfällt die Reservierungsgebühr.

Baufeld 5.2
Informationsmemorandum

Die Verkäuferin behält sich vor, die Optionsphase zu beenden, und von einem Verkauf an die ausgewählte Baugruppe Abstand zu nehmen, wenn

- die Baugruppe innerhalb der vorgesehenen Fristen von 4 Wochen den geforderten Finanzierungsnachweis nicht vorlegt oder
- die Baugruppe innerhalb der Optionsphase keine abgestimmte Planung (mind. Phase III HOAI) vorgelegt und der vorgesehenen Qualitätssicherung unterzogen hat (vgl. Kap. 3.8 dieses Informationsmemorandums) oder
- die Baugruppe während der Optionsphase die Baugruppeneigenschaft im Sinne des Memorandums oder die geforderte Mitgliederanzahl gemäß Bewerbungsbedingungen verliert.

In diesem Fall wird das Verfahren mit dem ausgewählten Ersatzbieter fortgeführt.

3.5.4 Stufe 4 – Kaufvertragsunterzeichnung

Liegt die Finanzierungszusage und die abgestimmte Entwurfsplanung vor, wird ein Zuschlagsbeschluss durch den Rat der Stadt Köln eingeholt und anschließend der Grundstückskaufvertrag unterzeichnet.

3.6. Geplanter Projektablauf / Projekttermine

Für die in Kap. 3.5 definierten Verfahrensstufen zum Verkauf des Baufeldes werden folgende Termine angestrebt:

Phase 0:

- Öffentliche Bekanntmachung Mo., 15. Dez. 2008

Phase 1:

- Start des Teilnahmeverfahrens : Mo., 15. Dez. 2008
- Abgabe Teilnahmeunterlagen: Di., 17. Feb. 2009

Phase 2:

- Aufforderung zur Angebotserstellung: Mitte Mrz. 2009
- Angebotsabgabe: Mitte Mai 2009
- Auswahl des Vertragspartners: ca. 1. Jul. 2009

Baufeld 5.2
Informationsmemorandum

Phase 3:

- Optionsphase bis 30. Sept. 2009

Phase 4:

Zuschlagsbeschluss / Kaufvertragsunterzeichnung Anfang Okt. 2009

3.7. Grundstückskaufpreis

Der Verkauf des Grundstücks erfolgt zu einem durch die Verkäuferin im Rahmen des Auswahlverfahrens vorgegebenen marktüblichen Festpreis, der mit Angabe des Angebotes (siehe Phase 2, Kap. 3.6) zu bestätigen ist.

3.8. Qualitätssicherung

Aufgrund der hohen städtebaulichen und architektonischen Ansprüche an das neue Stadtteilquartier ist vom künftigen Käufer des Grundstücks eine Qualitätssicherung durchzuführen, d. h. dass die städtebauliche Planung durch eine realisierungsbezogene Hochbauplanung zu konkretisieren ist. Die Planungsvorgaben ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie den Vorgaben in den Vergabeunterlagen (Ph. 2: Auswahlverfahren).

Der Planungsprozess der Baugruppe wird durch das Stadtplanungsamt (Amt 61) und / oder den Gestaltungsbeirat der Stadt Köln begleitet, d. h. dass die wesentlichen Planungsergebnisse während der Optionsphase (siehe auch Kap.3.5.3) und nach Kaufvertragsunterzeichnung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens mit dem Stadtplanungsamt (Amt 61) und / oder dem Gestaltungsbeirat abzustimmen sind – Näheres hierzu regelt die Aufforderung zur Erstellung eines Angebotes (Phase 2: Auswahlverfahren).

**Baufeld 5.2
Informationsmemorandum**

4. Teilnahmeverfahren**4.1. Teilnahmeantrag****4.1.1 Erhalt des Vordruckes**

Der Antrag zur Teilnahme am Teilnahmeverfahren („Teilnahmeantrag“) nebst den in diesem Informationsmemorandum genannten Formblättern kann mit einem formlosen Anschreiben unter folgender Anschrift durch einen Vertreter der Baugruppe angefordert werden :

Projektgemeinschaft SEV Sülzgürtel 47
c/o Schüßler-Plan Ingenieurgesellschaft mbH
Matthias Lomborg
St.-Franziskus-Str. 148
40470 Düsseldorf
Email: mlomborg@schuessler-plan.de

4.1.2 Abgabe des Teilnahmeantrags

Die Unterlagen des Teilnahmeantrages sind fortlaufend zu paginieren, geheftet in einfacher Ausfertigung mit einer Inhaltsübersicht und beschrifteten Trennblättern vorzulegen.

Im Teilnahmeantrag ist ein Vertreter / eine Vertreterin der Baugruppe sowie dessen / deren Stellvertreter zu benennen, welcher / welche die Baugruppe rechtsverbindlich vertritt und empfangsberechtigt ist.

Die vollständigen Teilnahmeunterlagen sind stabil zu verpacken und mit dem Aufkleber folgende Kennzeichnung zu versehen

„Sülzgürtel 47, Baufeld 5.2, Teilnahmeantrag“

und mit allen in der Bekanntmachung und in diesem Informationsmemorandum geforderten Anlagen, Nachweisen und Formblättern in einfacher Ausfertigung vollständig ausgefüllt und rechtsverbindlich unterschrieben bis

Dienstag, 17. Feb. 2009, 12:00 Uhr

**Baufeld 5.2
Informationsmemorandum**

bei der Verkäuferin unter folgender Adresse einzureichen:

Kinder- und Jugendpädagogische Einrichtung der Stadt Köln

Hr. Helmut Tappert

Sülzgürtel 47

50937 Köln

Nicht rechtzeitig zugegangene Teilnahmeanträge werden nicht berücksichtigt.

Die Teilnahmeunterlagen gehen in das Eigentum der Verkäuferin über, es sei denn, dass sich der Bewerber die Rückgabe einzelner Ausarbeitungen bei der Abgabe seines Teilnahmeantrages ausdrücklich vorbehält.

4.2. Mehrfachbewerbungen

Mehrfachbewerbungen einer Baugruppe für mehrere Baufelder sind zulässig. Am Ende des Auswahlverfahrens kann jede Baugruppe nur für ein Baufeld zur Optionsphase ausgewählt werden.

4.3. Mindestkriterien

Die nachfolgend unter 4.3.1 bis 4.3.2 genannten Mindestkriterien sind nachzuweisen und während des gesamten Verfahrens aufrecht zu erhalten. Bei Nichterfüllung wird der Bewerber vom weiteren Verfahren ausgeschlossen. Mit der Unterzeichnung des Teilnahmeantrags verpflichtet sich die Baugruppe, die Verkäuferin unverzüglich schriftlich zu informieren, sofern während des Verfahrens Veränderungen im Hinblick auf die geforderten Kriterien eintreten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bewerber vom weiteren Verfahren ausgeschlossen werden, welche die geforderten Formblätter des Teilnahmeantrages nicht vollständig ausgefüllt, rechtsverbindlich unterschrieben und bis zum unter Kap. 4.1.2 angegebenen Abgabetermin bei der Verkäuferin eingereicht haben (maßgeblich ist das Datum des Eingangs).

4.3.1 Erfüllung der Baugruppeneigenschaft – Verpflichtung zur Eigennutzung

Einhaltung der Definition nach Kap. 1 „Baugruppen Definition“, d. h. die dauerhafte Eigennutzung und der Ausschluss kommerzieller Interessen.

Baufeld 5.2
Informationsmemorandum

Im Rahmen des Teilnahmeantrags ist von allen Mitgliedern der Baugruppe die Verpflichtungserklärung gemäß Teilnahmeantrag zur der angestrebten Eigennutzung der Wohnungen vorzulegen.

4.3.2 Mindestanzahl der verbindlichen Baugruppenmitglieder

Gefordert wird für die Zulassung zum Bewerberverfahren für Baufeld 5.2 eine Mindestanzahl von 10 Mitgliedern (im Sinne von 10 geplanten Haushalten). Die Mindestanzahl von 10 verbindlichen Mitgliedern der Baugruppe ist durch entsprechende Unterschrift zu bestätigen. Als Mitglieder der Baugruppe in diesem Sinn gelten alle interessierten, volljährigen und voll geschäftsfähige Personen, die sich gegenüber der Baugruppe schriftlich zur gemeinschaftlichen Teilnahme am Bewerbungsverfahren verpflichtet haben, und dies durch Unterzeichnung des Teilnahmeantrags bestätigt haben.

Teilnehmer an einer Baugruppe, die in einem gemeinsamen Haushalt leben, und einen gemeinsamen Haushalt in dem Bauvorhaben realisieren wollen, gelten im Hinblick auf die geforderte Mindestanzahl der Mitglieder als ein Mitglied. Hierauf ist im Rahmen des Teilnahmeantrages hinzuweisen.

Sofern während des Verfahrens eines oder mehrere Mitglieder aus der Baugruppe ausscheiden, ist die Verkäuferin hierüber unverzüglich zu informieren.

4.4. Inhaltliche Wertung

Im Rahmen des Teilnahmeantrages sind folgende Angaben erforderlich:

- Anzahl der vorhandenen Mitglieder (Haushalte) der Baugruppe
- Anzahl der angestrebten Anzahl der Haushalte (Wohneinheiten), die im Zuge des Bauvorhabens auf dem zu veräußernden Baufeld realisiert werden sollen
- Zeitpunkt der Gruppengründung

**Baufeld 5.2
Informationsmemorandum**

- Organisationsform und -grad der Baugruppe / bestehende vertragliche Bindungen

(hier ist anzugeben, ob und wenn ja in welcher Rechtsform die Baugruppe besteht oder ggf. noch gegründet werden soll, z.B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Verein oder sonstige; sofern vorhanden, sind entsprechende Unterlagen und Nachweise beizufügen, z.B. GbR-Vertrag [ggf. im Entwurf], Satzung, Eintragung im Vereinsregister, Gründungsprotokolle o. ä.)

- Bisherige Aktivitäten der Baugruppe

(Hier sind Angaben zu baugruppenspezifischen Aktivitäten zu machen, z.B. regelmäßige Sitzungen der Baugruppe, frühere Bewerbungen als Baugruppe um Grundstücke, ggf. Erfahrungen einzelner Mitglieder mit Baugruppenprojekten, Teilnahme an baugruppenbezogenen Informationsveranstaltungen, o. ä.)

- Baugruppenkonzept

(Hier sind das Konzept, besondere Ansätze und Zielsetzungen der Baugruppe in einer kurzen Beschreibung darzustellen)

- Betreuung der Baugruppe

(Hier sind Angaben dazu zu machen, ob die Baugruppe extern durch einen Betreuer [z.B. Architekt, Projektsteuerer, Bauunternehmung, Baugruppenbetreuer] in baufachlicher, wirtschaftlicher und / oder konzeptioneller Hinsicht betreut oder beraten wird; sofern dies der Fall ist, ist der Betreuer zu benennen und als Nachweis eine schriftliche Bestätigung vorzulegen. Verfügt der Berater über Erfahrungen mit Baugruppenprojekten, sind geeignete Nachweise vorzulegen. Sofern Mitglieder der Baugruppe über die genannten fachspezifischen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, sind ebenfalls entsprechende Angaben zu machen und Nachweise vorzulegen).

Baufeld 5.2
Informationsmemorandum

- Baulich-funktionales Grobkonzept

(Hier sind als Mindestangaben zur geplanten Bebauung die Anzahl der Wohneinheiten, die Anzahl der geplanten Stellplätze, sowie ungefähre Angaben zur Größe der geplanten Wohnungen zu machen [entweder als Durchschnittsgröße berechnet, oder als Auflistung der einzelnen Wohneinheiten])

4.5. Mitteilung an die nicht ausgewählten Bewerber

Die Bewerber, die nicht zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden, werden hierüber im Anschluss an die Entscheidung der Auswahl schriftlich informiert.

4.6. Wertung und Auswahl der Bewerber

Die Verkäuferin wählt aus dem Kreis der eingegangenen Teilnahmeanträge diejenigen Bewerber aus, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden sollen. Die Auswahl erfolgt auf Grundlage der Teilnahmeanträge und der gemäß diesem Informationsmemorandum erforderlichen Angaben und den vorzulegenden Unterlagen und Nachweisen.

Baufeld 5.2
Informationsmemorandum

5. Übersicht Gesamtgelände**5.1. Grundbuch und Liegenschaftskataster**

Das Grundstück befindet sich im Eigentum der Kinder- und Jugendpädagogischen Einrichtungen der Stadt Köln. Das gesamte Grundstück umfasst 41.790 m². Im Grundbuch Blatt 63 ist das Grundstück unter der Gemarkung Kriel, Flur 63, Flurstück 2234 verzeichnet. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung (Entwurf Büro Luczak Architekten, Köln) wird das Grundstück in die Baufelder 1 bis 7 aufgeteilt.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Köln sind keine Eintragungen vorhanden.

Erschließungsbeiträge für die bestehende Nutzung wurden vollständig abgerechnet. Erschließungsbeiträge für die zukünftigen Nutzungen nach §127 BauGB fallen für das Baufeld 5.2 nicht an. Das Grundstück wird erschließungskostenfrei übertragen.

5.2. Städtebauliche Einbindung

Das Projektgrundstück liegt ca. 4 km (Luftlinie) südwestlich der Kölner City. Das Grundstück grenzt nördlich an den Sülzgürtel und südlich an den Beethovenpark. Der Standort liegt im Stadtbezirk Lindenthal im Stadtteil Sülz.

Eingebettet zwischen innerem und äußeren Grüngürtel, verbindet der Stadtteil Sülz die Vorteile der Zentrumsnähe mit ausgezeichneten Naherholungsmöglichkeiten im Grünen. Ferner verfügt der Stadtteil über eine gute Verkehrsanbindung und eine eigene Infrastruktur, die Sülz weitestgehend von der Innenstadt unabhängig macht. Kirchliche, städtische und private Institutionen bieten hier insgesamt 18 Kindertagesstätten mit rund 1.000 Plätzen an. Darüber hinaus verfügt das Viertel über ein breit gefächertes Schulangebot. Ausgesuchter Einzelhandel prägt zudem das Bild der Sülzburg-, Luxemburger- und Berrenrather Straße. Der Stadtteil bietet ein abwechslungsreiches Angebot an gastronomischen Einrichtungen.

In Sülz überwiegt eine geschlossene Bauweise mit drei- bis viergeschossigen Häusern aus unterschiedlichen Bauepochen. Gut erhaltene, gründerzeitliche Häuser wechseln sich mit Gebäuden aus den 20er Jahren, Nachkriegsgebäuden und modernen Appartement-Wohnanlagen der 80er und 90er Jahre ab.

Das Projektareal grenzt mit seiner nordöstlichen Grundstücksgrenze an den Sülzgürtel. Die den Gürtel kreuzende Luxemburger Straße dient als Zubringer zu der

**Baufeld 5.2
Informationsmemorandum**

südlich liegenden ca. 2,0 km entfernten Autobahn A4 (Kölner Ring) und führt in nördlicher Richtung direkt in die Innenstadt.

Südwestlich wird das Gelände durch die Neuenhöfer Allee sowie nordwestlich und südöstlich durch die Wohnstraßen Münstereifeler Straße und Anton-Antweiler-Straße begrenzt. Zurzeit werden das Areal der Kinder- und Jugendpädagogischen Einrichtungen der Stadt Köln über den Sülzgürtel und die Münstereifeler Straße erschlossen. Eine zukünftige Erschließung des Geländes für den PKW-Verkehr ist jedoch von allen vier umschließenden Straßen möglich.

Das Gelände ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. Nur wenige Meter östlich des Verwaltungsgebäudes liegt am Sülzgürtel die Haltestelle „Berrenrather Straße / Gürtel“. Die Haltestelle wird von einer Straßenbahn- und drei Buslinien angefahren und verbindet den Standort direkt mit der Universität, der Innenstadt, dem Süden und Norden von Köln sowie durch einmaliges Umsteigen mit dem Bonner Hauptbahnhof.

Das Gelände befindet sich in einer guten bis sehr guten Wohnlage am Rande des Beethovenparks. Der Standort ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben, die zwei bis vier Geschosse aufweist. Die nördliche und westliche Nachbarschaft ist geprägt von Genossenschaftswohnanlagen mit großzügigen Blockinnenbereichen aus den frühen 20er Jahren. Auf der Nordostseite des Sülzgürtels befinden sich ferner eine Grundschule, sowie Büro- und Gewerbenutzungen bzw. Einzelhandelseinrichtungen oder Gastronomie in den Erdgeschossen. Südöstlich des Areals schließt sich eine zweigeschossige Reihenhausbauung an. Auf der Südwestseite der Neuenhöfer Allee beginnt der 1926-27 angelegte Beethovenpark als Teil des äußeren Grüngürtels. Das weitere Umfeld ist durch die gemischte gründerzeitliche Stadtstruktur von Sülz geprägt. Die Berrenrather Straße dient der Versorgung des Stadtteils, dessen Zentrum weiter nördlich die Sülzburgstraße mit ihrem dichten Geschäftsbesatz bildet.

5.3. Planungsrechtliche Situation

Derzeit läuft die Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gesamtgelände. Grundlage der Bauleitplanung ist ein politisch beschlossenes Plangutachten. Der Bebauungsplan wurde in der Zeit vom 2. Okt. bis 3. Nov. 2008 offengelegt; der Satzungsbeschluss ist für die Ratssitzung am 18. Dez. 2008 geplant.

**Baufeld 5.2
Informationsmemorandum**

Ziel ist es, den Bereich entsprechend seiner Standortgunst einer hochwertigen Wohnbebauung mit untergeordneter Büro- und Verwaltungsnutzung zuzuführen.

Unter Beachtung der unter Denkmalschutz gestellten Gebäudesubstanz am Sülzgürtel sollen unterschiedliche Wohn- und entlang des Sülzgürtels z. T. gemischt genutzte Quartiere entwickelt werden, die sich in die umgebenden Baustrukturen einfügen. Gleichzeitig soll der von großzügigen unbebauten Freiflächen geprägte städtebauliche Charakter des Areals weitgehend erhalten werden.

Insgesamt werden ca. 51.200 m² BGF ausgewiesen, wovon ca. 18.300 m² einer gemischten baulichen Nutzung und ca. 32.900 m² einer überwiegenden Wohnnutzung zugeführt werden sollen. Ferner soll in dem festgesetzten Wohnquartier im Eckbereich Münstereifeler Straße / Neuenhöfer Allee eine Kindertagesstätte errichtet werden.

5.4. Heutige Nutzung

Die Gebäude auf dem Gesamtgelände werden zurzeit von den Kinder- und Jugendpädagogischen Einrichtungen der Stadt Köln und diversen Schul-, Verwaltungs- und Betreuungseinrichtungen (Schule für Erziehungshilfe, Kindertagesstätten, etc.) genutzt. Diese Nutzungen werden vorbehaltlich des Schulbetriebs der Schule für Erziehungshilfe und der Verwaltung der Kinder- und Jugendpädagogischen Einrichtungen der Stadt Köln bis voraussichtlich Ende 2009 aufgegeben.

Das im geplanten Baufeld 3 befindliche Gebäude, das derzeit von der Schule für Erziehungshilfe genutzt wird, bleibt voraussichtlich bis zum 31. Dez. 2009 in Betrieb. Ebenso werden die Gebäude in den Baufeldern 1 und 2 bis zum Bezug des geplanten Neubaus am neuen Standort durch die Kinder- und Jugendpädagogischen Einrichtungen bis voraussichtlich Mitte 2011 genutzt.

5.5. Baulicher Bestand

Auf dem Grundstück befindet sich eine Vielzahl von Gebäuden in unterschiedlicher baulicher Qualität, die teilweise unter Denkmalschutz stehen.

Die vorhandenen Gebäude weisen bis zu vier Vollgeschosse auf und sind entlang der Münstereifeler Straße, dem Sülzgürtel und der Anton-Antweiler-Straße angeordnet.

Baufeld 5.2
Informationsmemorandum

Zum Sülzgürtel orientiert befinden sich drei unter Denkmalschutz gestellte Gebäude. Die zweigeschossige Waisenhauskirche in der Mitte, das dreigeschossige Verwaltungsgebäude im Süden und das viergeschossige Haus Elisabeth im Norden. Das Gelände ist derzeit mit Mauern und Zäunen eingefasst und liegt im südlichen Bereich 1,5 m bis 2,0 m unter dem angrenzenden Straßenniveau der Neuenhöfer Allee. Im Zuge der Neubebauung soll das Niveau auf das der umliegenden Straßen angehoben werden.

Der unbebaute Innenbereich des Gesamtgeländes wird derzeit als begrünte Freifläche mit Sport- und Spielangeboten genutzt.

5.6. Baugrund und Altlasten

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Bereich, in dem sich über den Schichten des Tertiärs, den oberoligozänen feinen Meeressanden, mittel- bis grobkörnige Sande und Kiese der Niederterrasse des Rheins abgelagert haben. Diese Ablagerungen haben eine hohe Durchlässigkeit, so dass Sickerwässer rasch dem Grundwasser zugeführt werden. Die Quartärbasis liegt nach Angaben des Staatlichen Umweltamtes Köln bei 16 m unter GOK im Südwesten und 21 m unter GOK im Nordosten des Untersuchungsgebietes. Als Deckschicht werden holozäne Hochflutlehm-/sande angetroffen, die insgesamt 1,5 m bis 2 m mächtig entwickelt sein können.

Auf dem Gesamtgelände befinden sich Auffüllböden in einer Mächtigkeit zwischen 0,6 und max. 4,5 m. Der überwiegende Teil der Auffüllungen hat eine Mächtigkeit zwischen 1,5 m und 2,0 m. Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei rund 39,00 m ü. NN. was einem Flurabstand von 8,0 m bis 10 m entspricht. Das Untersuchungsgebiet liegt außerhalb von festgesetzten Wasserschutzzonen.

Das Grundstück liegt im Bereich ehemaliger Ziegeleigruben, die Anfang des 20. Jahrhundert verfüllt wurden. Für das gesamte Gelände liegen gutachterliche Untersuchungen auf Grundlage von bis zu 7 m tiefen Rammkernsondierungen und von Bodenluftmessungen vor.

Dabei wurde festgestellt, dass eine Grundwassergefährdung ausgeschlossen werden kann und auch die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchung ebenfalls keine Hinweise auf eine mögliche Gefährdung geben.

Baufeld 5.2
Informationsmemorandum

Das Altlastengutachten und das Baugrundgutachten werden der Aufforderung zur Erstellung eines Angebotes (Phase 2: Auswahlverfahren) als Anlage beigefügt.

5.7. Rückbau aufstehender Gebäude und Rodung Bewuchs

Der Rückbau der aufstehenden Gebäude erfolgt durch die Verkäuferin. Die Leistungen der Verkäuferin umfassen den Abbruch der Gebäude einschl. ihrer Bodenplatte und die fachgerechte Entsorgung des anfallenden Abbruchguts bzw. dessen fachgerechter Wiedereinbau.

Die auf dem Baufeld vorhandenen Bäume und Büsche werden durch die Verkäuferin voraussichtlich in der vegetationsarmen Periode 2009 / 2010 gerodet.

Die Abbrucharbeiten sowie die Rodung erfolgen unter Berücksichtigung der Verfahren zum Verkauf der Baufelder 4, 6 und 7 sowie der Entmietung / Freistellung der jeweiligen Gebäude – zurzeit wird davon ausgegangen, dass die Abbrucharbeiten der Gebäude auf den Baufeldern 6 und 7 (Baufeld 4 ist frei von Gebäuden) nach Unterzeichnung der Kaufverträge für das jeweiligen Baufeld Mitte 2009 beginnen.

5.8. Erschließungskonzept

Das Gesamtgelände ist über die umliegenden Straßen hervorragend an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

Die Erschließung der einzelnen Baufelder ist über die angrenzenden Straßen Sülzgürtel, Münstereifeler Straße, Neuenhöfer Allee und Anton-Antweiler-Straße sowie vier Erschließungsstiche zw. den Baufeldern 1 und 3, 3 und 6, 2 und 5 sowie 5 und 7 geplant. Zur Unterbringung der für die einzelnen Baufelder bauordnungsrechtlich nachzuweisenden notwendigen Stellplätze können die Baufelder mit Tiefgaragen unterbaut werden. In den vorgenannten Erschließungsstichen zw. den Baufeldern werden oberirdisch öffentliche Stellplätze ergänzt.

Zufahrtmöglichkeiten für Lieferverkehr und die Müllabfuhr bestehen ebenfalls über die angrenzenden Straßen.

Zwischen dem Sülzgürtel und der Neuenhöfer Allee sind östlich und westlich des Baufelds 4 zwei zentrale Verbindungsachsen vorgesehen, die im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ ausgewiesen werden. Diese Fläche ist Kfz-frei (Anfahrt- und Bewegungsflächen der Feuerwehr ausgenommen).

Baufeld 5.2
Informationsmemorandum

Der Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz (Gas, Strom, Wasser und Abwasser) in der Stadt Köln kann über Hausanschlüsse über das öffentliche Straßennetz erfolgen.

Im Rahmen des Konzepts zur Entwässerung des Regen- und Schmutzwassers des Gesamtgeländes werden zurzeit 2 neue Leitungstrassen geplant, die vor bzw. hinter Baufeld 4 parallel zur Münstereifeler Straße vom Platz hinter der Kirche bis zum Mischwasserkanal in der Neuenhöfer Allee ausgeführt werden sollen. Es wird jedoch angestrebt, das Schmutzwasser aller Baufelder an die in den umgebenden Straßen vorhandenen Mischwasserkanäle anzuschließen und den Umfang der zur Entwässerung des Regenwassers erforderlichen Leitungen zu reduzieren.

Die Planung und Herstellung der öffentlichen Freiflächen erfolgt unter Federführung des Amtes für Straßen und Verkehrstechnik (Amt 66) der Stadt Köln. Zur Darstellung der Art, Umfang und Qualität der zukünftigen Freiflächen des Gesamtgeländes ist das Freiflächenkonzept des Büros FSW Landschaftsarchitekten auf der Internetseite des HDA Köln erhältlich – siehe auch Kap. 5.10.

5.9. Stand der Vermarktung des Gesamtgeländes

Die Vermarktung der Baufelder 4, 6 und 7 wurde im Aug. 2008 als Baukonzession in Anlehnung an § 32a VOB/A als europaweite Ausschreibung gestartet – die Unterzeichnung der Kaufverträge wird angestrebt für Mitte 2009.

Die Vermarktung der Baufelder 1 und 2 erfolgt unter Berücksichtigung des Umzugs der Ki d S zu ihren Ersatzstandorten und wurde noch nicht gestartet.

Das Baufeld 3 wird gemäß des vorliegenden Ratsbeschlusses der Stadt Köln ebenfalls interessierten Baugruppen zum Kauf angeboten. Der Vermarktungsprozess wird in Analogie zum vorliegenden Verfahren Anfang des Jahres 2009 erfolgen.

5.10. Downloadbereich HDA

Auf der Internetseite des HDA Köln sind unter folgender Adresse weitere Dokumente zum Gesamtgelände (z. B. Bebauungsplan, Plangutachten Luczak Architekten, Freianlagenkonzept FSW Landschaftsarchitekten, etc.) erhältlich:

www.HDA-koeln.de/baugemeinschaften