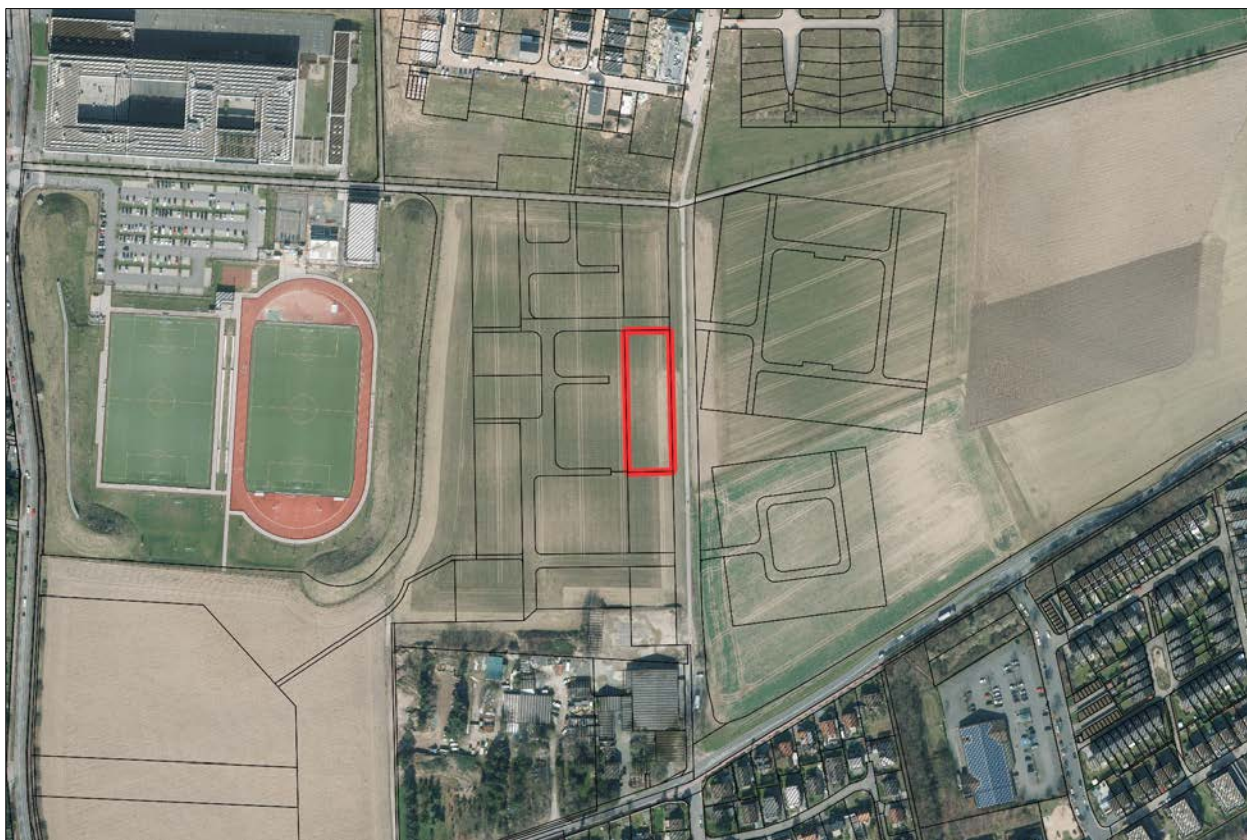


Exposé Sürther Feld

Bauabschnitt III

Baufeld 3

Die Stadt Köln bietet eine Fläche zum Bau von Mehrfamilienhäusern in Köln-Rodenkirchen provisionsfrei im Rahmen einer Konzeptausschreibung ausschließlich für Genossenschaften beziehungsweise Genossenschaften in Gründung an.



Stadt Köln

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

Ihre Ansprechpartnerin:

Frau Bickendorf
Telefon: 0221/221-33257
Telefax: 0221/221-24500
E-Mail: liegenschaften@stadt-koeln.de
www.stadt-koeln.de

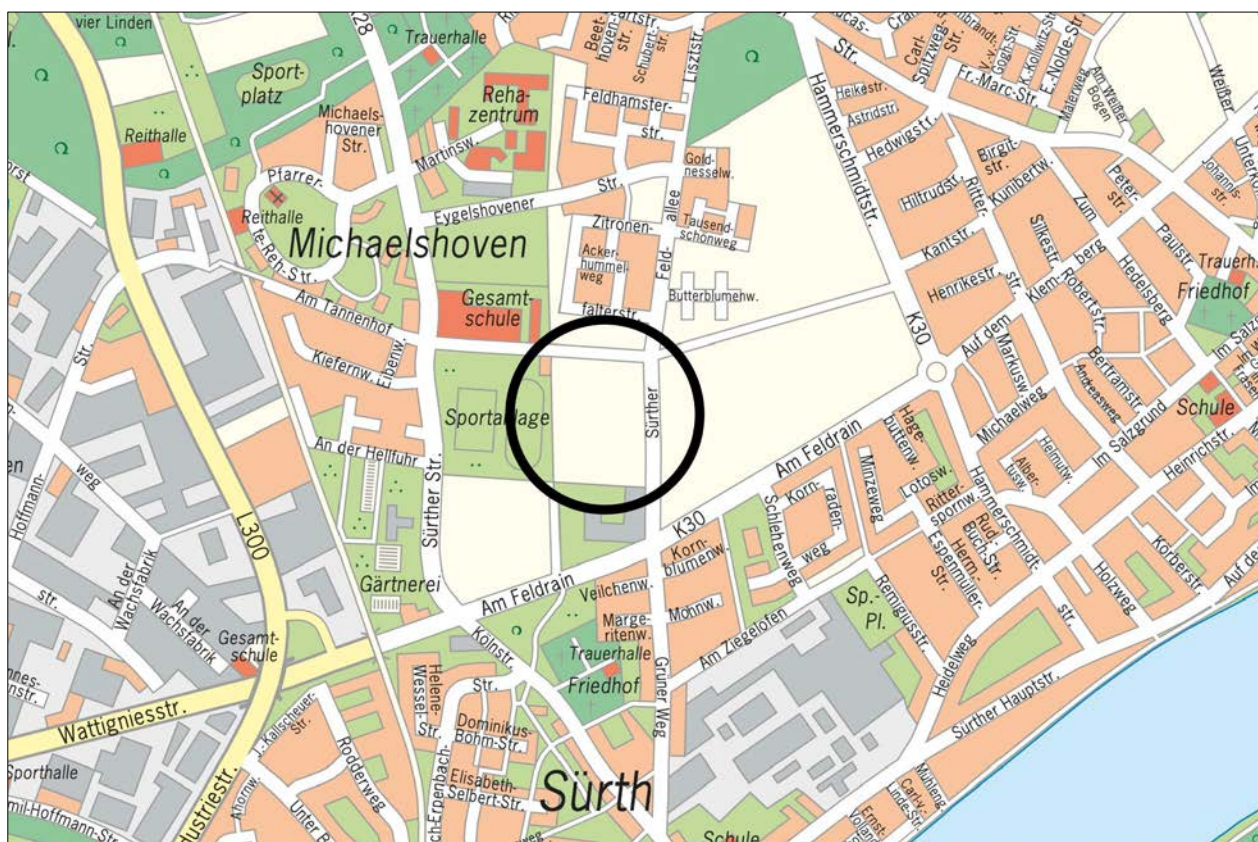
Inhaltsverzeichnis

1. Angaben zum Grundstück	3
1.1 Übersichtsplan	3
1.2 Auszug aus der Flurkarte	4
1.3 Auszug aus dem Bebauungsplan 71380/03 vom 29.04.2009	5
1.4 Lagebeschreibung	6
1.5 Objektbeschreibung und Besichtigung	6
1.6 Erschließungs- und Grünausgleichsbeiträge	6
1.7 Grundwasserstand und Starkregenvorsorge	7
1.8 Störfallbetriebe	8
1.9 Straßenbelagsreste	8
1.10 Blockheizkraftwerk	8
1.11 Sportanlage	8
1.12 weitere Lärmimmissionen	8
1.13 Wasserschutzzone	9
1.14 Ver- und Entsorgungsleitungen	9
2. Konzept	9
2.1 Allgemeine Informationen	9
2.2 Bewertungsmatrix	10
I. Wohnungspolitische Kriterien	10
II. Ökologische Kriterien	10
III. Städtebauliche Kriterien	11
Architektur und Gestaltungsqualität	11
IV. Zusammenfassung	11
3. Vergabeverfahren	12
3.1 Teilnahmebedingungen	12
3.2 Abgabefrist	12
3.3 Gebotsabgabe	12
3.4 Zuschlag	13
4. Allgemeine Vertragskonditionen	13
4.1 Kaufpreisfälligkeit und Nebenkosten	13
4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkung	14
4.3 Weiterveräußerung	14
4.4 Gewährleistung	15

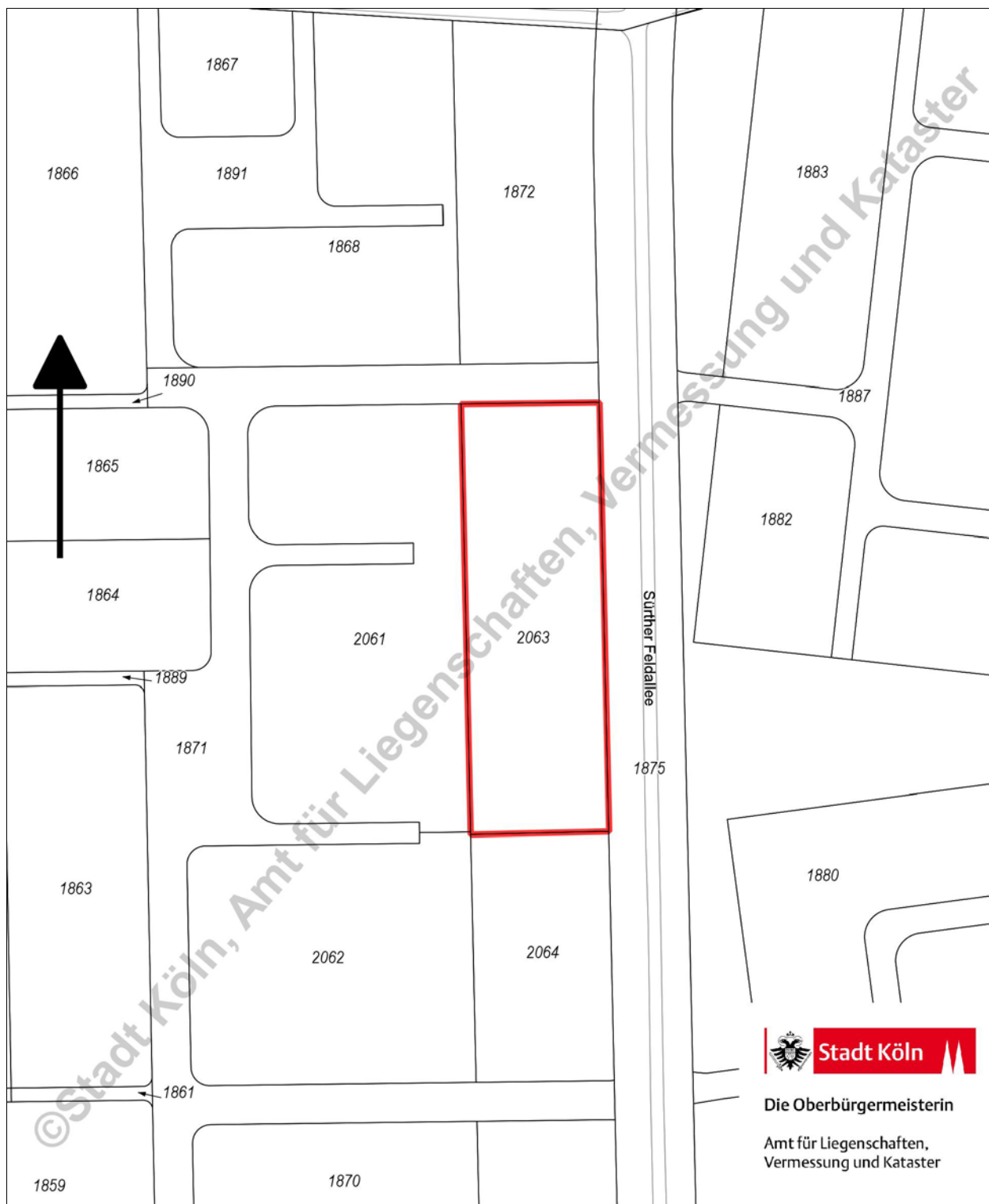
1. Angaben zum Grundstück

Bieterkreis:	Eingetragene Genossenschaften beziehungsweise Genossenschaften in Gründung
Nutzung:	Mehrfamilienhausbebauung (MFH)
Stadtteil:	Köln-Rodenkirchen
Objektanschrift:	Sürther Feldallee
Kataster:	Gemarkung Rondorf-Land Flur 17 Flurstück 2063
Größe:	2.793 Quadratmeter
Festpreis:	2.136.900,-- EUR
Gebotsfrist:	01. Juni 2018

1.1 Übersichtsplan

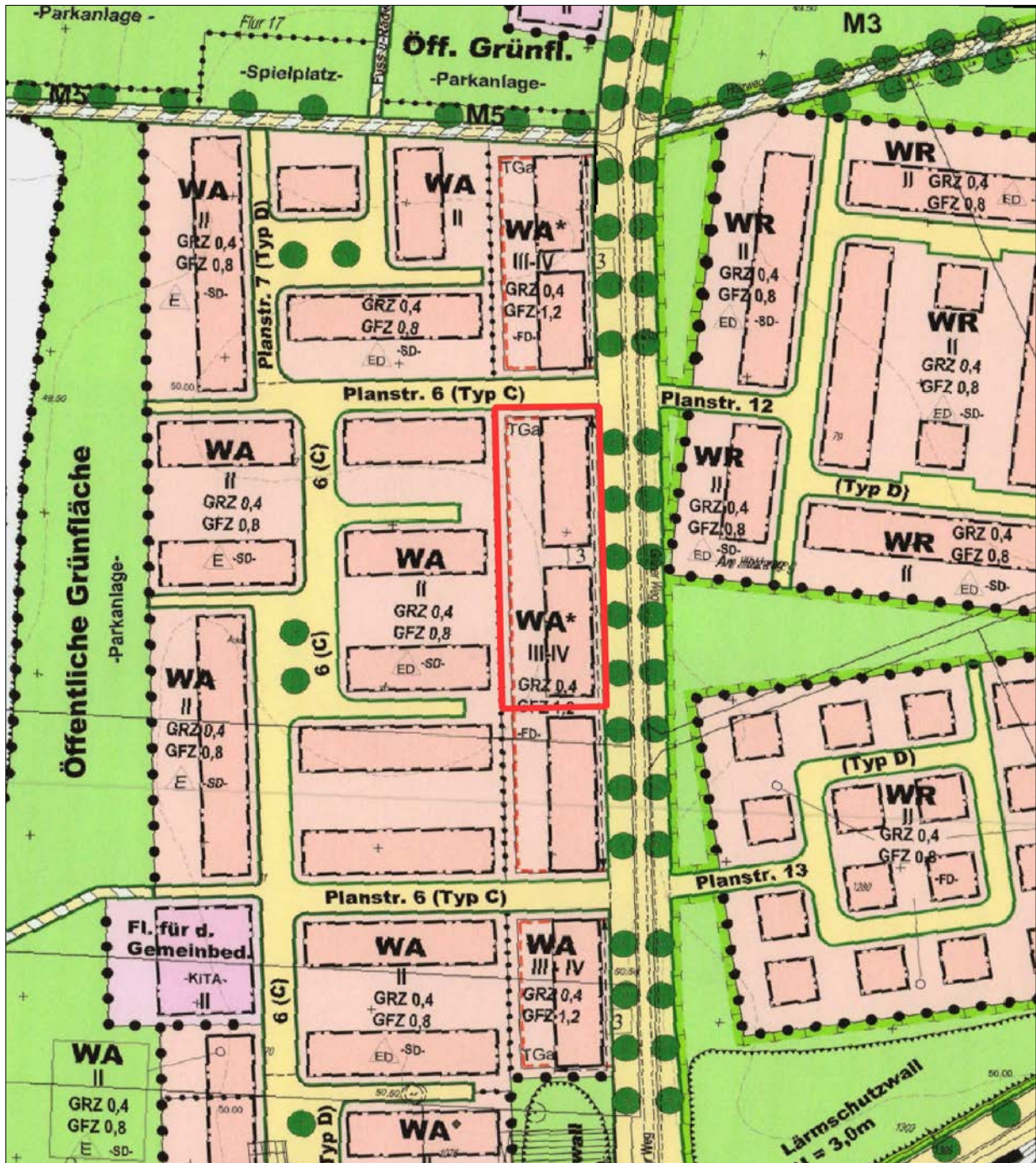


1.2 Auszug aus der Flurkarte



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 dazu erhalten Sie unter der Rufnummer 0221/221-23636 oder per Mail kataster@stadt-koeln.de.

1.3 Auszug aus dem Bebauungsplan 71380/03 vom 29.04.2009



Bitte wenden Sie sich grundsätzlich mit allen Fragen zur Bebaubarkeit an die Bürgerberatung Bauen des Bauaufsichtsamtes der Stadt Köln. Informationen zu den Öffnungszeiten und die Möglichkeit zur Terminabsprache erhalten Sie unter der Rufnummer 0221/221-33363.

Ein PDF des Bebauungsplans ist den Ausschreibungsunterlagen beigelegt. Andere Formate erhalten Sie bei der Plankammer der Stadt Köln (0221/221-23021 oder ortsbaurecht@stadt-koeln.de).

1.4 Lagebeschreibung

Das Baugebiet Sürther Feld liegt im linksrheinischen Kölner Süden und befindet sich im Ortsteil Köln-Rodenkirchen.

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindertagesstätten, Ärzte, Apotheken und Schulen befinden sich vor Ort. In unmittelbarer Nähe liegt das Naherholungsgebiet „Weißer Bogen“ und der Forstbotanische Garten.

Das gesamte Baugebiet wird in eine circa 30 Hektar große öffentliche Grünfläche eingebettet. Neben den hier angebotenen Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausgrundstücken sind im Sürther Feld weitere Flächen für den freifinanzierten und geförderten Wohnungsbau vorgesehen.

Die Anbindung an die Kölner Innenstadt ist mit der Stadtbahnlinie 16 (Haltestelle Michaelshoven) möglich. Die Anschlussstelle Köln-Rodenkirchen der Autobahn A 555 liegt in circa vier Kilometern Entfernung und stellt eine hervorragende Anbindung an sämtliche außerörtlichen Ziele dar.

1.5 Objektbeschreibung und Besichtigung

Das Baugebiet wurde in der Vergangenheit landwirtschaftlich genutzt. Das Grundstück ist unbebaut. Besichtigungstermine sind nicht vorgesehen, da das Grundstück einsehbar und zugänglich ist.

Das Betreten des Baugebiets und des Grundstückes erfolgt auf eigene Gefahr.

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

1.6 Erschließungs- und Grünausgleichsbeiträge

Erschließungsbeiträge

Die Erstellung aller öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt durch die Stadt Köln. Die Grundstücke sind momentan noch nicht erschlossen, die Herstellung der Baustraße erfolgt voraussichtlich bis Herbst 2018.

Der Verkauf erfolgt erschließungsbaubeitragspflichtig. 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 Sürther Feldallee, die Planstraße 6 sowie gegebenenfalls für weitere Erschließungsanlagen trägt der Käufer 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 Verkäuferin zum Beispiel

wegen der eventuell noch durchzuführenden Vermessung des Grundbesitzes als Noch-Eigentümerin zu den Erschließungsbeiträgen oder den anderen Kosten herangezogen werden sollte, ist der Käufer zur entsprechenden Erstattung gegenüber der Verkäuferin 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, Nahwärme, 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. Der Verkauf erfolgt grünausgleichspflichtig. Der Käufer 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 vom Käufer auf eigene Kosten durchzuführen.

1.7 Grundwasserstand und Starkregenvorsorge

Das Plangebiet wird durch hohe und mit dem Pegelstand des Rheins schwankende Grundwasserverhältnisse geprägt. Unterirdische Bauwerke (Keller) können bei starkem Rheinhochwasser gegebenenfalls in den Grundwasserkörper hineinragen. Diese sollten daher gegen drückendes Grundwasser entsprechend wasserdicht ausgeführt werden.

Starkregenvorsorge

Um den Schutz vor oberflächlichen Überflutungen bei Starkregen und urbanen Sturzfluten zu gewährleisten, ist ein Überflutungsschutz in Höhe von mindestens zwölf Zentimetern seitens der Bauherren auf den Privatgrundstücken umzusetzen.

1.8 Störfallbetriebe

Das Grundstück befindet sich im Nahbereich eines Störfallbetriebes. Nähere Informationen hierzu erteilt die Bezirksregierung Köln, Abteilung 5, Dezernat 52-54.

1.9 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 Käufer auf seine Kosten zu veranlassen.

1.10 Blockheizkraftwerk

Es besteht die Möglichkeit das im Baugebiet Sürther Feld bestehende Blockheizkraftwerk für die Versorgung mit Nahwärme zu nutzen. Für weitere Fragen wenden Sie sich bitte an Herrn Erik Hufer, Account Manager, Rufnummer 0221/178 3279, e.hufer@rheinenergie.com.

1.11 Sportanlage

Es wird darauf hingewiesen, dass das Grundstück sich in der Nähe der Bezirkssportanlage Sürther Str. 193, 50999 Köln befindet. Das Grundstück ist Immissionen dieser oben genannten Lärmquelle ausgesetzt. Diese sind zu dulden, soweit es sich nicht um schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Absatz 1 BImSchG handelt. Diese Duldungspflicht ist an die jeweiligen Nutzerinnen und Nutzer weiterzugeben.

Der Bieter wird durch Maßnahmen der sogenannten architektonischen Selbsthilfe darauf hinwirken, dass die Wohnnutzung keinen unzumutbaren Lärmbelästigungen durch die Sportanlagennutzung ausgesetzt wird. Dieser Verpflichtung wird er durch besondere bauliche Vorkehrungen (wie zum Beispiel die Stellung des Gebäudes auf dem Grundstück, die (sportanlagenabgewandte) Anordnung der Räume im Gebäude und der notwendigen Fenster und gegebenenfalls auch durch die Gestaltung des Außenwohnbereichs) nachkommen.

1.12 weitere Lärmimmissionen

Das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln weist darauf hin, dass Lärmimmissionen durch den Straßen-

und Flugverkehr auf das Siedlungsgebiet einwirken. Daraus resultierende Ansprüche können gegen die Stadt Köln nicht geltend gemacht werden.

1.13 Wasserschutzzone

Das Grundstück liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes „Weißer Bogen“. Die Wasserschutzzonverordnung ist zu beachten.

1.14 Ver- und Entsorgungsleitungen

Sollten sich im Verkaufsgrundstück Ver- oder Entsorgungsleitungen befinden, so verpflichtet sich der Käufer, auf Verlangen der Ver- oder Entsorgungsträger zur Sicherung für diese Ver- oder Entsorgungsanlagen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten dieser Leitungsträger unentgeltlich im Grundbuch eintragen zu lassen.

Eventuell notwendige Verlegungen oder Neuherstellungen von Ver- und Entsorgungsanlagen sind durch den Käufer auf dessen Kosten durchzuführen. Er verpflichtet sich, seine Planung mit den öffentlichen Ver- und Entsorgungsträgern frühzeitig abzustimmen.

2. Konzept

2.1 Allgemeine Informationen

Für den Verkauf von städtischen Baugrundstücken hat der Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 22. September 2016 für die Mehrfamilienhausbebauung ab zehn Wohneinheiten die Vergabe nach Konzeptqualität beschlossen. Daher müssen Bieter im Rahmen dieser Ausschreibung ein Baukonzept erstellen, um sich für den Kauf des Grundstückes zu bewerben. Die fristgerecht eingegangenen Baukonzepte werden durch eine interdisziplinäre Bewertungskommission ausgewertet (siehe Punkt 3.4 Zuschlag).

Aufgrund des vom Rat der Stadt Köln beschlossenen Vergabeverfahrens wurde für die Grundstücke die in Punkt 2.2 folgende Bewertungsmatrix erarbeitet und vom Liegenschaftsausschuss beschlossen. Anhand dieser Vorgaben sind die Angebotsunterlagen (siehe Punkt 3.3 Gebotsabgabe) zu fertigen und fristgerecht einzureichen.

Grundsätzlich gilt beim Erwerb von Wohnungsbaugrundstücken, dass der Erwerber die Energieeinsparverordnung (EnEV) in der jeweils gültigen Fassung als Mindeststandard umsetzen muss. Dies wird vertraglich vereinbart.

Zusätzlich sind mindestens 30 Prozent der Wohnungen im öffentlichen geförderten Wohnungsbau zu errichten und für diesen zu binden, sofern die Bestimmungen der Sozialraumverträglichkeit eingehalten werden können. Die Planung muss die geltenden Wohnraumförderbestimmungen einhalten.

Konzepte, die diese Punkte nicht erfüllen, werden zum Vergabeverfahren nicht zugelassen.

3. Vergabeverfahren

3.1 Teilnahmebedingungen Die Vergabe des Grundstückes erfolgt ausschließlich an Genossenschaften oder Genossenschaften in Gründung. Der Grundstückserwerb ist nicht architekturengebunden. Konzepte, die mit einer Bedingung oder Auflage des Bieters verknüpft sind, werden nicht berücksichtigt.

Wichtiger Hinweis: Alle Gebote und im Zusammenhang mit den Geboten eventuell verbundenen Vorarbeiten, wie die Erstellung von Plänen oder das Einreichen einer Bauvoranfrage, erfolgen auf eigene Kosten und auf eigenes Risiko des Bieters.

3.2 Abgabefrist Die Gebote sind bis spätestens zum **01. Juni 2018** einzureichen. Maßgeblich für den Eingang ist der Eingangsstempel der Stadt Köln. Der Nachweis der fristgerechten Einlieferung obliegt dem Bieter.

3.3 Gebotsabgabe Der Bieter muss sich mit den allgemeinen Vertrags- und Verkaufskonditionen der Stadt Köln einverstanden erklären. Die Stadt Köln behält sich vor, einen Nachweis über die Finanzierung zu verlangen. Bei Kaufinteresse sind

- a) der Teilnahmebogen zur Konzeptausschreibung,
- b) das Formblatt Konzeptausschreibung Sürther Feld, BA III, Baufeld 3,

(Beide Vordrucke stehen auf der städtischen Homepage zur Verfügung)

- c) und jeweils eine schriftliche und eine digitale (PDF auf CD) Ausarbeitung des Konzeptes inklusive Plänen und Skizzen

(die papierhaften Ausfertigungen sind zu lochen und auf einen Einhängeheftstreifen oder Ähnliches zu heften; das Klammern oder Tackern ist unzulässig; die Pläne und Skizzen dürfen maximal in DIN A3 hinzugefügt werden)

als Angebotsunterlagen in einem verschlossenen Umschlag wie folgt an die Stadt Köln zu senden:

Hinweis an die Poststelle 23**Ungeöffnet weiterleiten!****Stadt Köln**

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

Exposé Sürther Feld Baufeld 3

Eine persönliche Abgabe im Verwaltungsgebäude Stadthaus Deutz – Westgebäude (Zimmer 12 E 65) ist ebenfalls möglich. Die Einreichung per E-Mail oder Fax ist jedoch nicht zulässig. Bewerbungen, die nach dem Fristablauf eingehen oder nicht entsprechend der oben aufgeführten Vorgaben beschriftet sind, können nicht berücksichtigt werden.

3.4 Zuschlag

Zur Auswertung und Beurteilung der fristgerecht eingereichten Bewerbungen wird eine interdisziplinäre Bewertungskommission gebildet, der Fachleute des Amtes für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, des Stadtplanungsamts, des Amtes für Stadtentwicklung und Statistik sowie eine externe fachlich ausgewiesene Person angehören. Der Rat der Stadt Köln entscheidet final über die Veräußerung der Fläche. Dem Rat werden die Bewerber in der Reihenfolge der erreichten Punktzahlen zur Entscheidung vorgeschlagen.

Gibt ein Bieter mehrere Gebote ab, wird ausschließlich das zuletzt eingegangene Gebot berücksichtigt. Freiwillige Mehrleistungen oder Nebenangebote werden nicht berücksichtigt.

Der Kaufvertrag ist innerhalb von drei Monaten nach Mitteilung über die Entscheidung des Rates zu beurkunden. Sofern der Kaufvertrag nicht bis zu diesem Termin beurkundet ist, wird das Grundstück dem nächstfolgenden Bieter angeboten. Bereits entstandene Notarkosten gehen zulasten des vorgesehenen Vertragspartners.

4. Allgemeine Vertragskonditionen

4.1 Kaufpreisfälligkeit und Nebenkosten

Im Kaufpreis des Grundstückes sind die Vermessungskosten von 3.938,22 € **nicht** enthalten und müssen zusätzlich vom Käufer übernommen werden. Bei den Vermessungskosten handelt es sich um die Erstattung von Gebühren für die durchgeführte Fortführungsvermessung des Baugrundstückes und die Übernahme in das Liegenschaftskataster. Die Kosten werden im Kaufvertrag separat ausgewiesen.

Der Kaufpreis sowie der Erstattungsbetrag sind einen Monat nach Vertragsbeurkundung fällig. Alle mit dem Erwerb des Grundstückes verbundenen Kosten wie zum Beispiel Notar- und Gerichtskosten sowie die Grunderwerbsteuer sind vom Käufer zu übernehmen.

4.2 Bau- und Nutzungsbeschränkung

Das Grundstück darf auf die Dauer von 20 Jahren ab dem Tag der Beurkundung nur mit Wohnhäusern bebaut und nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Bildung von Wohnungs- und Teileigentum ist für die Dauer von 20 Jahren ab dem Tag der Beurkundung ausgeschlossen.

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

Das eingereichte Konzept wird Bestandteil des Kaufvertrages und somit bindend.

Das Bauvorhaben muss grundsätzlich innerhalb von zweieinhalb Jahren nach Beurkundung des Kaufvertrages bezugsfertig hergestellt werden.

Die Nutzungsbindung des Kaufgrundstücks, die Konzeptbindung und die Bauverpflichtungsfrist werden durch die Vereinbarung eines Rücktrittsrechts (gesichert durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch), durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch sowie durch die Vereinbarung einer Vertragsstrafe und einer Kaufpreinsnachforderung im Einzelnen näher geregelt.

Zudem wird der Erwerber 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.

4.3 Weiterveräußerung

Die ganze oder teilweise Weiterveräußerung des Grundstückes oder die Bestellung eines Erbbaurechtes ist vor Erfüllung der Bauverpflichtung nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt Köln zulässig. Der Weiterveräußerung wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass die Rechte der Stadt Köln gewahrt bleiben und die Übertragung ausschließlich an eine eingetragene Genossenschaft erfolgt.



4.4 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 Ihrer 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 der Verkaufssache 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 Verkauf des Baugrundstückes mit den im 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. **Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer werden vorbehalten.**