

Grundstücksvergabe

Die Vergabe richtet sich an Bauträger, welche über Erfahrungen in der Planung und dem Bau von nachhaltigen und bezahlbaren Doppelhaushälften verfügen.

Die Grundstücke sind Eigentum der Stadt Aachen, unbebaut und werden für die Errichtung von zweigeschossigen Doppelhaushälften mit Garage zum Kauf bzw. als Erbbaurecht wie folgt angeboten:

Gemarkung Lichtenbusch, Flur 2

Tabelle 1: Flurstücke mit Bodenwerten

Flurstück	Fläche m ²	Straße	Bauweise	Bodenwert/ m ² (erschließungsbeitragsfrei)
900	241	Schlehenweg	Doppelhaus	428,00 €
912	261	Holunderweg	Doppelhaus	413,00 €
941	300	Holunderweg	Doppelhaus	408,00 €
942	300	Holunderweg	Doppelhaus	408,00 €
943	300	Holunderweg	Doppelhaus	408,00 €
944	300	Holunderweg	Doppelhaus	408,00 €

Variante 1 - Grunderwerb

Die in Tabelle 1 angegebenen Bodenwerte sind erschließungsflächenbeitragsfrei. Die mit dem Verkauf verbundenen Nebenkosten (6,5% Grunderwerbssteuer, ca. 1,5 % Notar- und Gerichtskosten) gehen zu Lasten des Käufers.

Sozialrabatt

Ein Weiterverkauf der Doppelhaushälften seitens des Bauträgers ist nur zulässig an Familien mit mindestens einem Kind (bis 18 Jahre). Die Stadt Aachen gewährt eine Ermäßigung pro Kind in Höhe von 20,00 €/ m² für maximal drei Kinder und erstattet dies über den Bauträger, welcher den Rabatt an die Familien weitergibt.

Variante 2 - Vergabe im Erbbaurecht

Der Erbbaurechtsvertrag kann über eine Laufzeit zwischen 30 und 99 Jahren abgeschlossen werden. Es wird ein Erbbauzins in Höhe von 3 % des aktuell gültigen Bodenwertes vereinbart, der in halbjährlichen Raten zu zahlen ist. Durch die Einhaltung des Effizienzhaus 40 Standards ist eine Reduzierung des Erbbauzins auf bis zu 2% möglich.

Die Eintragung einer Grundschuld/ Hypothek ist in Höhe von bis zu 80 % der Baukosten in das Erbbaugrundbuch möglich. In diesem Fall sind Nachweise über Einkommen/ Bilanz und Belastungen erforderlich.

Sozialrabatt

Die Einräumung eines Erbbaurechtes durch den Bauträger ist nur zulässig an Familien mit mindestens einem Kind (bis 18 Jahre). Der Sozialrabatt in Höhe von 20,00€/ m² je Kind, für maximal drei Kinder, wird bei der Ermittlung des Erbbauzinses berücksichtigt.

Anforderungen der Grundstücksvergabe

Gestaltung

Was auf den Grundstücken gebaut werden kann, wird durch den Bebauungsplan Nr. 855 I – Lichtenbusch Innenbereich bestimmt. Die Doppelhaushälfte des Flurstücks Nummer 913 wurde bereits fertig gestellt, weshalb mit dem Bau der fehlenden Doppelhaushälfte (912) zu beginnen ist. Um hier ein harmonisches städtebauliches Bild bzw. eine attraktive Adresse zu erzielen, wird Wert gelegt auf die Abstimmung der Gestaltung auf die bereits errichtete Doppelhaushälfte.

Auch bei der weiteren Doppelhausbebauung wird ein Maß an Einheitlichkeit gefordert, insbesondere bzgl.:

- Höhe der Traufe und des Firstes
- Fassadengliederung, Verhältnis zwischen Öffnungen (Türen und Fenster) zum Wandanteil
- Fenster- / Türöffnungen und Fensterformate
- Fassadenmaterial und -farbe
- Dacheindeckung /-farbe und Gestaltung
- Sockelhöhe und -farbe
- Einfriedung zur öffentlichen Verkehrs- und Grünfläche

Gestalterische Details sind trotz dieser Vorgaben möglich und lassen Spielraum für die Individualität. Diese können im Rahmen der Entwurfsplanung mit dem Fachbereich 61- Stadtentwicklung und Stadtplanung abgestimmt werden. Als Nachweis einer abgestimmten Gestaltungsberatung wird durch den Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung ein Beratungsnachweis ausgestellt. Des Weiteren ist gemäß politischem Beschluss der Vorgarten gärtnerisch begrünt anzulegen.

Anforderung an den Bau eines Kellers

Im Baugebiet ist oberflächennahes Grund- bzw. Schichtenwasser vorhanden. Daher wird angeraten, auf die Realisierung eines Kellers zu verzichten. Sollte dennoch eine Unterkellerung geplant werden, ist diese druckwasserhaltend („weiße Wanne“) auszuführen. Es ist eine entsprechende Baugrunduntersuchung durch den Bauträger durchzuführen und im Falle einer geplanten Wasserhaltung vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis zur bauzeitlichen Grundwasserentnahme bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Energie

Die Stadt Aachen verfolgt das Ziel, 2030 klimaneutral zu sein. Für Neubauten gilt daher, dass im Sinne der Nachhaltigkeit die Wärmeerzeugung erneuerbar auszuführen ist und fossile Energieträger (Gas und Öl) ausgeschlossen werden.

Einfamilienhäuser sind mit **Photovoltaikanlagen** mit einer elektrischen Leistung von mindestens 6 kwp auszustatten.

Da die Gleichzeitigkeit von Stromverbrauch und Stromerzeugung bei privaten Haushalten in der Regel sehr niedrig ist, ist ein **Batteriespeicher** mit einer Mindestspeichergröße von 5 kWh zur Erhöhung der Eigennutzung des Photovoltaikstroms verpflichtend zu installieren.

Das Gebäude soll in Anlehnung an den Effizienzhaus 40 Standard errichtet werden und darf einen Transmissionswärmeverlust, der den 0,55-fachen Wert des Referenzgebäudes nach § 15 Absatz 1 GEG entspricht, nicht überschreiten.

Der Jahres-Primärenergiebedarf, darf den 0,40-fachen Wert der technischen Referenzausführung nach § 15 Absatz 2 GEG nicht überschreiten.

Mit Einreichung des Bauantrags ist der **GEG-Nachweis** und nach Abschluss der Baumaßnahme der **Energieausweis** inkl. Dokumentation dem Fachbereich 23- Immobilienmanagement vorzulegen.

Weiterhin ist eine kostenlose energetische Erstberatung verpflichtend und muss vor Beschluss des WLA nachgewiesen werden.

Im Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrag werden **Sicherungsleistungen** in angemessener Höhe für den Fall der Nichterfüllung oder nicht ausreichenden Erfüllung vertraglicher Bedingungen aus dieser Grundstücksvergabe vereinbart.

Der Verfahrensablauf

Schritt 1: Interessenbekundung

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen müssen mit identischen Inhalten eingegangen sein

bis zum 15.05.2025

sowohl postalisch als auch in digitaler Form per Mail unter folgenden Adressen

Stadt Aachen

Fachbereich 23 – Immobilienmanagement

Herrn Kemperdick – persönlich –

Kennwort: „Ausschreibung Lichtenbusch“

52058 Aachen

und per Mail an: Ausschreibung-Lichtenbusch@mail.aachen.de

Fügen Sie Ihrer Bewerbung bitte bei

- Nachweis eines Referenzprojektes
- Bescheinigung einer Bank über Finanzierbarkeit des Bauprojekts
- Beschreibung des Bauvorhabens mit Gestaltungsvarianten, inklusive:
 - Angaben zu Dachformen sowie prägenden Materialien und Farbkonzept
 - Angabe zum Wohnraumkonzept
 - Angaben zum energetischen und ökologischen Konzept
 - Freianlagenkonzept (Müllstandorte, Stellplätze etc.)
 - Staffelung der Verkaufspreise je nach Größe/ Variante

Die Auswahl des Bauträgers erfolgt durch die Fachbereiche 23- Immobilienmanagement, 61- Stadtentwicklung und Stadtplanung und 56- Wohnen, Soziales und Integration anhand der Kriterien

- Bezahlbarkeit (50 %)
- Architektur/ Städtebau (35 %)
- Energie/ Ökologie (15 %)

bis zum 30.05.2025. Es können sich ausschließlich gewerbliche Bauträger bewerben; private Bauherren sind von der Bewerbung ausgeschlossen.

Schritt 2 Entwurfsplanung

Die Entwurfsplanung der Bauvorhaben ist funktional und gestalterisch mit dem Fachbereich 61-Stadtentwicklung und Stadtplanung abzustimmen. Die ausgearbeitete Entwurfsplanung ist dem Fachbereich 23- Immobilienmanagement bis spätestens 31.08.2025 vorzulegen. Auf der Grundlage der vorgelegten Planung bringt der FB 23- Immobilienmanagement eine Vorlage zum Abschluss des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrags in den darauffolgenden Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (WLA) und den Rat der Stadt Aachen ein. Der positive Beschluss des Rates der Stadt ist Voraussetzung für den Abschluss des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrags.

Schritt 4 Bauverpflichtung

Der Erbbaurechtsvertrag bzw. Kaufvertrag wird mit einer Bauverpflichtung abgeschlossen. Spätestens 6 Monate nach Besitzübergang muss der Bauantrag eingereicht, spätestens 12 Monate nach Baugenehmigung mit dem Bau begonnen und 24 Monate nach Baugenehmigung der Bau bezugsreif fertiggestellt werden.