

Ausschreibung

Vergabe eines
Baugrundstücks
für Gewerbenutzung

Bauen im Einklang mit der Natur

www.aachen.de



Inhalt

1.	Grundstücksvergabe im Konzeptverfahren	3
1.1.	Ziele und Inhalte des Konzeptverfahrens	3
1.2.	An wen richtet sich das Konzeptverfahren?	3
2.	Informationen und Anforderungen	6
2.2.	Architektur/ Städtebau	7
2.3.	Anforderungen an Bau und Betrieb	9
2.4.	Energie / Ressourcen	11
2.5.	Grundstücksvergabe durch Verkauf	12
2.6.	Alternative Vergabe im Erbbaurecht	12
2.7.	Einzureichende Unterlagen	13
2.8.	Beurteilungskriterien	15
3.	Weitere Informationen	16
3.1.	Geplanter Verfahrensablauf	16
3.2.	Auswahlprozess	16
3.3.	Anhandgabephase	17
3.4.	Abschluss Konzeptverfahren und weitere Schritte	17
3.5.	Sonstiges	18
3.6.	Kontakt	18
3.7.	Bewerbung	18
4.	Anlagen	19

1. Grundstücksvergabe

im Konzeptverfahren

Gemäß den Beschlüssen des Rates der Stadt Aachen insbesondere zur sozialgerechten Bodennutzung und zu den Maßnahmen der Klimafolgenanpassung werden städtische Grundstücke ab einer gewissen Größe oder Bedeutung im Rahmen von Konzeptverfahren vergeben. Leitidee ist die Entwicklung lebendiger, sozialer sowie städtebaulich und architektonisch attraktiver und nachhaltiger Projekte. Durch das Konzeptverfahren werden die städtischen Ziele für den jeweiligen Standort transparenter gemacht. Nicht der Preis, sondern die Qualität des eingereichten Konzepts steht im Mittelpunkt.

1.1. Ziele und Inhalte des Konzeptverfahrens

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen hat in seiner Sitzung vom 13.03.2023 den Beschluss gefasst, für das städtische Gewerbegrundstück „Charlottenburger Allee“ in Aachen Haaren ein Konzeptverfahren mit dem Themenschwerpunkt **„Bauen im Einklang mit der Natur“** durchzuführen.

Das vorhandene Gewerbegebiet „Auf der Hüls“ ist geprägt von eher kleinteiligen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und einem größeren Logistikunternehmen. Das zu vergebende Grundstück an der Charlottenburger Allee bildet einen von weitem sichtbaren Ortsrand zum Freibereich des Haarbachtals und der Autobahn A 544 und ist auch aufgrund seiner Größe städtebaulich relevant. Mit dem Konzeptverfahren soll das bestehende Gewerbegebiet im Übergang zum Landschaftsraum Haarbachtal arrondiert und unter Beachtung der Anforderungen an Klimaschutz, Gestaltung und zirkuläre Ökonomie entwickelt werden. Dabei findet unter anderem auch das Kriterium der Bestandssicherung ortsansässiger Unternehmen Berücksichtigung.

1.2. An wen richtet sich das Konzeptverfahren?

Die Ausschreibung richtet sich an Betriebe aus dem produzierenden Gewerbe, dem Dienstleistungssektor oder Mischformen. Reine Logistikbetriebe, also Betriebe, deren Prozesse ausschließlich Transport- und Lagerungsprozesse, sowie das Ein- und Auslagern von Gütern (Umschlag) beinhalten, werden nicht zugelassen.

Durch die Lage des Grundstücks in zweiter Reihe am Ende der Erschließungsstraße ist das Grundstück für Betriebe, die ein hohes Verkehrsaufkommen erzeugen, nicht geeignet.

1.3. Lage des Grundstücks

Das zu vergebende Grundstück befindet sich im Nordosten der Stadt Aachen im Ortsteil Haaren, am Rande des Gewerbegebiets „Auf der Hülz“. Die Verkehrserschließung erfolgt über die Charlottenburger Allee.

Über den Berliner Ring ist eine direkte Anbindung an die Autobahn A544 / Auffahrt Aachen-Rothe Erde Richtung Köln und Düsseldorf gegeben.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt in fußläufiger Entfernung über die Linie 47 Richtung Stadtzentrum Aachen - Herzogenrath, sowie die Linie 23 Richtung Stadtzentrum Aachen-Campus Melaten.



Abb.: Lage des Grundstücks Charlottenburger Allee (Flurstücke 634 und 635), Auszug Stadtplan

Das zu vergebende Grundstück „Charlottenburger Allee“ liegt am Ende der gleichnamigen Straße, in einer Entfernung von knapp fünf Kilometern zum Aachener Stadtzentrum. Das Grundstück hat Richtung Westen ein starkes Gefälle mit einem Höhenunterschied von bis zu zwölf Metern und wird über eine Privatstraße erschlossen.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich Bürogebäude verschiedener Unternehmen ohne nennenswerte Geräuschemissionen. Unmittelbar westlich angrenzend befindet sich der Firmensitz eines Herstellers für Netzwerktechnik. Im Süden grenzen ein IT-Unternehmen und ein Vertrieb für Modellfahrzeuge an.



Abb.: Lage des Grundstücks Charlottenburger Allee (Flurstücke 634 und 635), Luftbild

2.2. Architektur/ Städtebau

Planungsrechtliche Belange, Vorgaben aus Grün- und Gestaltungssatzung, etc.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 922 -Charlottenburger Allee / Elleter Feld. Dieser berücksichtigt in seinen Festsetzungen die besondere Lage im Übergang zum Landschaftsraum Haarbachtal.

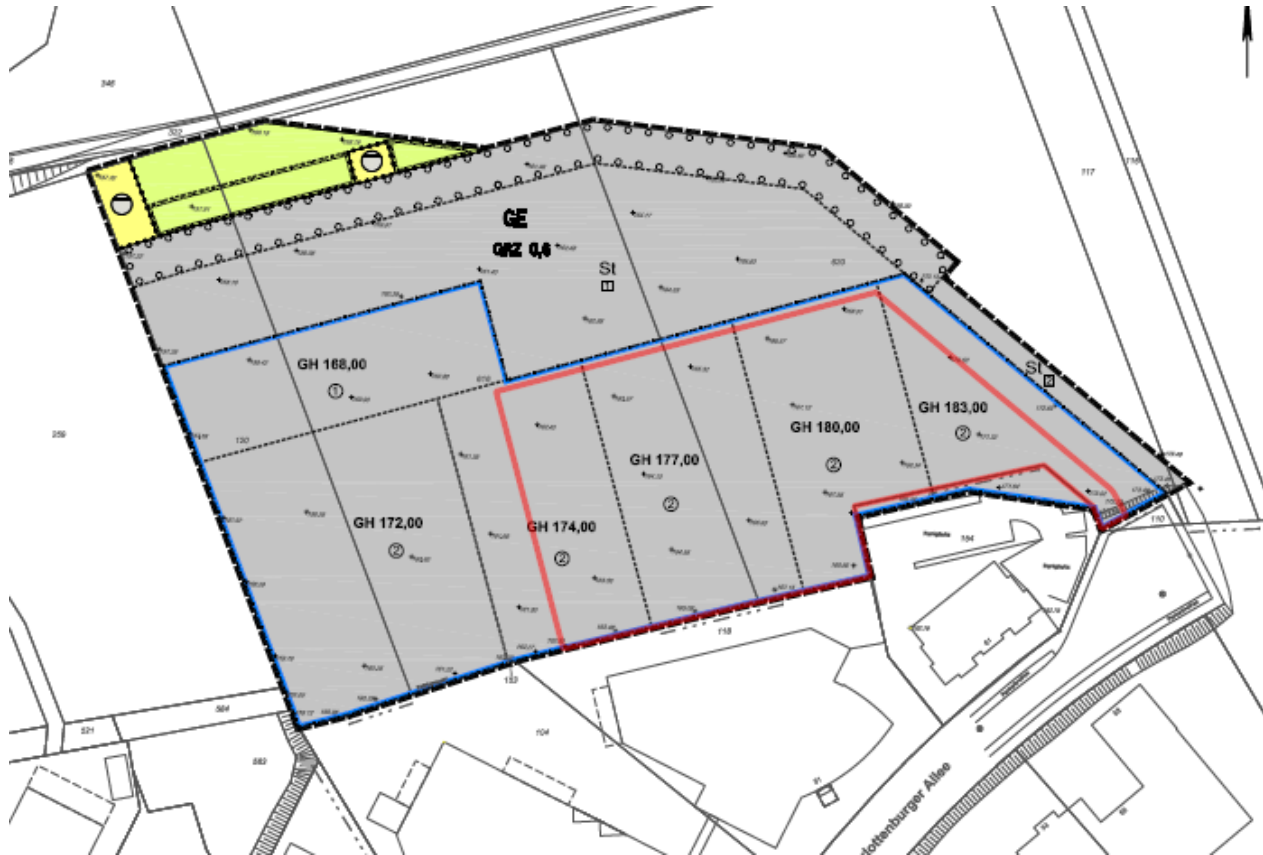


Abb.: Bebauungsplan Nr. 922, Auszug Rechtsplan mit Markierung der Flurstücke 634 und 635 (rot umrandet)

Die Festsetzung Gewerbegebiet (GE) erfolgt gemäß § 8 Baunutzungsverordnung auf Grundlage des Abstandserlasses für das Land Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen auf die angrenzenden Wohnnutzungen sind daher Emissionen aus der geplanten Nutzung nur in sehr begrenztem Rahmen zugelassen. Nicht zulässig sind beispielsweise Kleintierkrematorien, Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas, Anlagen zur Behandlung von Altfahrzeugen in größerem Umfang, Bordelle und ähnliche Einrichtungen, genehmigungspflichtige Anlagen nach Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV), Spielhallen und ähnliche Einrichtungen, sowie Beherbergungsbetriebe. Dem Gewerbebetrieb untergeordnete Wohnungen für Aufsichts-

und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind ausnahmsweise zulässig. Detaillierte Vorgaben sind den schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung im angrenzenden Gewerbegebiet und wird bestimmt durch die Festsetzungen von Grundflächenzahl (GRZ) und maximalen Gebäudehöhen (GH) der geplanten baulichen Anlagen über NHN.

Für Hauptbaukörper wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung durch Stellplätze und Zufahrten bis zu einem Wert von 0,8 ist dabei möglich. Aus städtebaulichen und klimatischen Gründen ist die maximale Gebäudehöhe auf 11,50 m im Mittel über NHN festgesetzt.

Die negativen Auswirkungen der Bebauung in diesem klimatisch sensiblen Bereich sollen durch Dach- und Freiflächen- bzw. Stellplatzbegrünung reduziert werden.

Auf den Freiflächen sollten nach Möglichkeit Retentionsflächen geschaffen werden und es sind vereinzelt Bäume zu pflanzen, sowie eine Eingrünung zum unbebauten Landschaftsraum, z.B. durch Heckenpflanzungen). Gemäß Bebauungsplan sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig und sollen gem. Grün- und Gestaltungssatzung ebenfalls mit Baumpflanzungen begrünt werden, um Aufheizeffekten entgegen zu wirken und die Fläche gestalterisch zu gliedern. Ab 35 notwendigen KFZ-Stellplätzen für Nichtwohngebäude fordert die Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW), dass mindestens über 30% der Stellplatzfläche eine Photovoltaikanlage zu errichten ist.

Mindestens 70% der Flachdächer bis 15° Neigung sind gemäß Bebauungsplan extensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Teile der zu begrünenden Dachflächen können im Planbereich auch durch Flächen für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ersetzt werden. Im Idealfall wird beides in „Grün-Solar-Dachflächen“ kombiniert und damit Synergieeffekte geschaffen, in dem die Dachbegrünung durch Verdunstungskühlung die Betriebstemperatur der Photovoltaik-Elemente senkt und damit eine effizientere Nutzung der Solarstrommodule ermöglicht. Gleichzeitig wird die Vegetation vor zu starker Sonneneinstrahlung und damit vor Austrocknung geschützt.

Gemäß Ratsbeschluss der Stadt Aachen sind mindestens 50% der nicht verschatteten Netto-Dachfläche geeigneter Dächer solarenergetisch zu nutzen, bzw. gemäß Solaranlagen-Verordnung Nordrhein-Westfalen (SAN-VO NRW) mindestens 30% der gesamten Brutto-Dachfläche (Ausnahmen sind der Verordnung zu entnehmen). Es ist jeweils die für Ihr Vorhaben höherwertige Forderung umzusetzen.

Weiterführende Informationen zum Planungsrecht (Bebauungsplan / Rechtsplan, Schriftliche Festsetzungen und Begründung, sowie Stellplatz- und Grün- und Gestaltungssatzung, finden Sie auf der Internetseite www.aachen.de/grundstuecke unter dem „Konzeptverfahren Charlottenburger Allee“.

Erschließung

Das zu vergebende Grundstück ist über eine Privatstraße erschlossen. Eigentümer dieser Straße ist ein Anlieger. Die notwendigen Leitungsrechte und der Abschluss einer Erschließungsbaulast sind mit diesem vertraglich vereinbart. In Zusammenhang mit dem Verkauf eines ehemals städtischen Grundstücks wurde mit dem Eigentümer vertraglich

geregelt, dass zukünftige weitere Anlieger der Straße ein Wege- und Leitungsrecht erhalten. Dieses Wege- und Leitungsrecht wurde grundbuchlich gesichert. Eine Entschädigung an den Eigentümer ist nicht zu zahlen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für das Grundstück Charlottenburger Allee wird eine Erschließungsbaulast benötigt. Der Eigentümer der Privatstraße wird der entschädigungslosen Übernahme dieser Baulast gemäß den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen zustimmen. (Die Eintragung der Baulast bei der Stadt Aachen ist mit der Zahlung einer Gebühr verbunden.)

Die Unterhaltungspflicht für die 2016 errichtete Wegefläche obliegt dem Eigentümer der Verkehrsfläche zu 2/3, dem zukünftigen Anlieger zu 1/3.

Die Nutzung des Zufahrtsweges geschieht auf eigene Gefahr des zukünftig Berechtigten. Die Stadt Aachen wird mit dem Berechtigten eine Vereinbarung treffen, wonach dieser für alle Schäden haftet, die aus der Ausübung des eingeräumten Rechts entstehen und wonach die Stadt Aachen von allen Ansprüchen Dritter freigestellt wird.

2.3. Anforderungen an Bau und Betrieb

Klima und Umwelt

Die Stadt Aachen hat das Ziel, bis 2030 klimaneutral zu sein. Das bedeutet, dass ab 2030 keine Treibhausgasemissionen mehr erzeugt werden, oder zumindest kompensiert werden können, falls deren Erzeugung unvermeidlich bleibt (Netto-Null). Mit der Vergabe von Gewerbegrundstücken im Konzeptverfahren soll dieses Ziel auch im Gewerbebau unterstützt werden. Daher sind im Betrieb des angebotenen Projekts CO₂-Emissionen auf ein Minimum zu reduzieren und im besten Fall ganz zu vermeiden. Es wird zudem eine Bebauung entsprechend Effizienzhaus 40 Standard erwartet

Klimafreundlicher und ressourcenschonender Neubau

Im Hinblick auf das eingangs erwähnte Leitbild „Bauen im Einklang mit der Natur“ wird vor allem der Einsatz von nachwachsenden, ressourcenschonenden und langlebigen Baumaterialien erwartet, die das Leitbild abbilden, bzw. sichtbar machen. Dies ist mit belastbaren Aussagen zur Baustoffauswahl, Konstruktionsweise und klimaneutralen Technologiewahl zu verdeutlichen. Besonders (schnell) nachwachsende, recycelte (bzw. re-used) und leichte Materialien werden positiv bewertet, ebenso wie eine leichte und kreislaufgerechte Konstruktionsweise, die wenig in die Bodenbeschaffenheit eingreift. Auch verbindliche Aussagen zur Reduzierung der Lebenszykluskosten durch einfache Reparierbarkeit, Wartungsfreundlichkeit und Materialsuffizienz werden positiv gewertet.

Das geplante Vorhaben soll die Klimaziele der Stadt Aachen einerseits im Bauvorhaben durch möglichst nachhaltige Baumaterialien hinsichtlich grauer Energie und Recyclierbarkeit, CO₂-Bilanz, Standards und Technologien unterstützen, andererseits aber auch im Betrieb durch entsprechende Materialwahl, Produktionsstandards, sofern Produktion dort geplant ist, und auf ein notwendiges Minimum reduzierte, bzw. optimierte Betriebs- und Produktionstechnik, wie z.B. Nutzung von Prozesswärme für Heizzwecke, Klimatisierung, Beleuchtung, Warmwasserbereitung, etc. Dabei wird ein möglichst hoher Anteil erneuerbarer Energie zur eigenen Strom- und Wärmeversorgung erwartet.

Produktions- und Betriebsstandards sind Faktoren, die in der Regel im Gewerbebau aus Kostengründen ohnehin weitgehend energieoptimiert und möglichst CO₂-neutral angestrebt werden. Im Konzeptverfahren werden diese Aspekte bewertet, daher sollen hierzu möglichst detaillierte Aussagen von den Bewerber*innen gemacht werden.

Auch Mobilitätskonzepte, die möglichst emissionsarme Fahrzeuge, bzw. Lieferketten, z.B. Angebote zur Stärkung des Umweltverbundes aus ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, Micro- and Shared Mobility (Fahrräder, Lastenfahrräder, E-Bikes, etc.) und Schaffung von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge (Pkw, wie auch Zweirad) mit einbeziehen, fließen in die Wertung ein.

Gestaltung Baukörper und Freiflächen

Die Stadt Aachen verfolgt das Ziel, innovative, nachhaltige und hochwertige Architektur und Städtebau auf städtischen Flächen umzusetzen. Dies gilt auch für Gewerbegebiete, so weit möglich. Ein besonderes Augenmerk liegt hierbei auf Verwaltungs- und Bürogebäuden, da im gewerblichen Bereich die Gestaltung der Baukörper ansonsten meist stark von den Anforderungen aus Produktion und Logistik abhängig ist. Die Topographie des Geländes an der Charlottenburger Allee verlangt besonders gute architektonische Lösungen, um die Flächen sinnvoll und nachhaltig auszunutzen.

Es werden keine expliziten Gestaltvorgaben gemacht, allerdings fließt die Architektur der Baukörper, ebenso wie die Gestaltung der Freiflächen, als wesentliches Wertungskriterium in die Bewertung ein.

Aus städtebaulich-fachlicher Sicht steht die effiziente Flächennutzung zum Erhalt möglichst großer Grünflächenanteile / bzw. Anteile unversiegelter Flächen im Fokus. Baum- und Strauchpflanzungen, Heckenpflanzungen sowie Dach- und Fassadenbegrünung sind im Rahmen der Klimaanpassung und aus gestalterischen und ökologischen Aspekten aus Sicht der Stadt Aachen von großer Bedeutung.

Zirkuläre Ökonomie

Eine sozial und ökologisch aufgebaute zirkuläre Ökonomie gemäß den Nachhaltigkeitszielen der UN (Sustainable Development Goals SDG) wird in Aachen und der Region angestrebt. Erfolgsfaktoren für zirkuläres Wirtschaften sind u.a. die Minimierung von Ressourcenverbrauch und Abfall, kurze Transportwege, ein auf Langlebigkeit ausgerichtetes Produktdesign, der Erhalt von Materialien, Produkten und Komponenten in ihrem höchstmöglichen Wert durch Kreislaufführung und die Beteiligung von Konsumenten und wirtschaftlichen Akteuren entlang ganzer

Wertschöpfungsketten. Entsprechend ist der Einsatz von Primärrohstoffen im Bauprozess, wie auch im Betrieb des Gebäudes, ggf. der Produktion zu reduzieren und damit nicht nur die Umwelt zu entlasten und die kommunalen (und nationalen) Klimaziele effektiver und schneller zu erreichen, sondern auch mit neuen zirkulären Geschäftsmodellen, Produkten und Services eine zukunftsfähige Region zu gestalten.

Ansätze oder Vorhaben, die zu einer zirkulären Ökonomie bei der baulichen Realisierung des geplanten Projekts oder des Gewerbebetriebs beitragen, werden besonders begrüßt und fließen entsprechend in die Punktbewertung mit ein.

Qualität und Anzahl der Arbeitsplätze

Gewertet werden zudem die Anzahl und die Qualität der entstehenden Arbeitsplätze. Es wird keine Mindestanzahl an Arbeitsplätzen vorgegeben, aber die Anzahl der geschaffenen Arbeitsplätze wird ins Verhältnis zur Fläche gesetzt und miteinander verglichen. Je mehr qualitative Arbeitsplätze geschaffen werden, desto höher ist die Wertung. Qualitative Arbeitsplätze zeichnen sich dabei durch faire Arbeitsbedingungen (z.B. unbefristete Arbeitsverhältnisse, Gleichstellung, Familienfreundlichkeit), angemessene Bezahlung (z.B. Tarifgebundenheit, Mindestlohn, Sozialleistungen) und Möglichkeiten zur beruflichen Aus- und Weiterbildung (z.B. Ausbildungsbetrieb, interne Weiterbildungsmöglichkeiten) aus. Davon unabhängig ist, ob es sich um Arbeitsplätze für gering-, mittel- bzw. hochqualifizierte Arbeitskräfte handelt. Das Kriterium Qualität schließt alle drei Qualifikationsniveaus ein und wertet diese gleichgewichtig.

Bestandssicherung ortsansässiger Unternehmen

Mit Blick auf die Gewerbeflächenknappheit im Stadtgebiet Aachen soll mit diesem Kriterium der Expansionsbedarf bereits ansässiger Betriebe berücksichtigt werden, die aufgrund von Wachstum, Verlagerung oder Veränderung des Unternehmens ansonsten einen neuen Standort suchen.

2.4. Energie / Ressourcen

Für die zu vergebenden Grundstücke wird angestrebt, keine zusätzlichen CO₂-Emissionen durch den Betrieb der Gebäude zu verursachen. Um dies zu erreichen, soll möglichst viel Energie aus regenerativen Quellen eigenerzeugt, oder umgewandelt werden. Aufgrund der jahreszeitlichen Schwankungen von erneuerbaren Energiequellen wird eine jährlich bilanzielle Klimaneutralität für den Gebäudebetrieb angestrebt.

Stromversorgung

Zur Vermeidung von klimarelevanten Emissionen soll die Stromversorgung für den Eigenbedarf so weit wie möglich durch die Erzeugung bzw. Umwandlung regenerativer Energien realisiert werden. Zur Deckung von zusätzlichem Energiebedarf ist voraussichtlich ein eigener Niederspannungsanschluss mit Netzstation erforderlich, da über die vorhandene Netzstation ca. 400 m entfernt nur noch geringe Leistungskapazitäten bereitgestellt werden können. Die Kosten für die Stromversorgungsanlagen trägt der zukünftige Eigentümer der Flächen.

Entwässerung

Für das Niederschlagswasser ist ein Richtung Norden verlaufender Regenwasserkanal vorhanden (auf dem nördlichen privaten Straßengrundstück), der in den Haarbach abschlägt. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens sind die Entwässerungsmöglichkeiten im Bauantragsverfahren zu prüfen (Entwässerungsgesuch).

Die Schmutzwasserleitung ist an die Kanalisation anzuschließen, die an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 634 in Richtung Westen verläuft (siehe Plandarstellung Anlage 5). Eine Überbauung der Kanaltrasse ist nicht

zulässig. Ein Schutzstreifen von 3 Meter, jeweils rechts und links von der Rohrwandung ist von Bebauung und Gehölzbewuchs frei zu halten. In Rücksprache mit Regionetz GmbH sind Bepflanzungen mit Schutzmaßnahmen gegen Durchwurzelung in engerem Abstand möglich. Der Regionetz GmbH als Kanalnetzbetreiber ist zu Wartungszwecken eine Zufahrt zu den Schächten zu ermöglichen.

2.5. Grundstücksvergabe durch Verkauf

Die Stadt Aachen verkauft das Grundstück Charlottenburger Allee, Gemarkung Haaren, Flur 25, Flurstücke 634 und 635, mit einer Größe von insgesamt 6.981 m² vorbehaltlich der Zustimmung des Rates der Stadt Aachen zu einem Kaufpreis von 150,- €/m² (erschließungsbeitragsfrei).

Der Kaufpreis beträgt somit insgesamt 1.047.150,- € erschließungsbeitragsfrei nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Die mit dem Verkauf verbundenen Nebenkosten (6,5 % Grunderwerbssteuer, ca. 1,5 % Notar- und Gerichtskosten) gehen zu Lasten des Käufers.

Das bereits mit der Bewerbung verbindlich einzureichende Konzept (Architektur, Energie/Ökologie, zirkuläre Ökonomie, Arbeitsplätze) wird in der nachfolgenden Anhandgabephase in Abstimmung mit der Stadt Aachen ausgearbeitet und Bestandteil des Kaufvertrages.

Der Bauantrag ist innerhalb von neun Monaten nach Besitzübergang einzureichen.

Mit den örtlichen Bauarbeiten ist innerhalb eines Jahres nach erteilter Baugenehmigung zu beginnen.

Innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn ist die Bauverpflichtung zu erfüllen.

Sollte mit den bestbewerteten Bewerber*innen innerhalb einer angemessenen Frist nach Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit dem Fachbereich Immobilienmanagement kein Vertrag zustande kommen, hat die Stadt Aachen das Recht, mit dem Nächsten in der Rangfolge zu verhandeln.

2.6. Alternative Vergabe im Erbbaurecht

Das Grundstück *Charlottenburger Allee* kann alternativ im Erbbaurecht zu den derzeit geltenden Erbbaurechtskonditionen vergeben werden. Der Erbbaurechtsvertrag kann über eine Laufzeit zwischen 30 und 99 Jahren abgeschlossen werden. Die gewünschte Laufzeit des Erbbaurechts ist bei der Bewerbung anzugeben.

Für das eingeräumte Recht an dem Grundstück wird regulär ein Erbbauzins von z.Zt. 4 % basierend auf einem Grundstückswert von 150,- €/m² zugrunde gelegt, der in halbjährlichen Raten zu zahlen ist.

Erbbauzinserhöhungen werden nach dem Verbraucherpreisindex erstmals nach zehn Jahren, dann zweimal nach fünf Jahren und ab dem 20. Jahr jeweils nach drei Jahren vorgenommen. Die mit dem Verkauf verbundenen Nebenkosten gehen zu Lasten des Käufers.

Das bereits mit der Bewerbung verbindlich einzureichende Konzept (Architektur, Energie/Ökologie, zirkuläre Ökonomie, Arbeitsplätze) wird in der nachfolgenden Anhandgabephase in Abstimmung mit der Stadt Aachen ausgearbeitet und Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages.

Der Bauantrag ist innerhalb von neun Monaten nach Besitzübergang einzureichen.

Mit den örtlichen Bauarbeiten ist innerhalb eines Jahres nach erteilter Baugenehmigung zu beginnen.

Innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn ist die Bauverpflichtung zu erfüllen.

Sollte mit den Bewerber*innen des bestbewerteten Konzepts innerhalb einer angemessenen Frist nach Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit dem Fachbereich Immobilienmanagement kein Erbbaurechtsvertrag zustande kommen, hat die Stadt Aachen das Recht, mit dem Nächsten in der Rangfolge zu verhandeln.

2.7. Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind bis zum 04.07.2025 einzureichen:

1. Kauf oder Erbbaurecht

- Angaben zu der von den Bewerber*innen geplanten / gewünschten Form des Erwerbs (Kauf oder Erbbaurecht)

Hinweis: Dieser Punkt hat keinen Einfluss auf die Bewertung der Bewerbung!

2. Bietererklärung

- Zum Nachweis der persönlichen Lage
(z. B. Auszug Gewerbe- bzw. Bundeszentralregister, Auszug Berufs- und Handelsregister)
- Zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit
(Gesamtumsätze der letzten fünf Geschäftsjahre, Kaufpreis- und Gesamtprojektfinanzierungsnachweise einer deutschen Bank)

3. Erläuterungsbericht zum Projektkonzept mit Angaben zu folgenden Themen:

(max. 3 Seiten Din A4, ergänzend zu den ausgefüllten Formblättern, Anlagen 6-8)

a) Erläuterung der Leitidee ihres Projektes

auch im Hinblick auf die Leitidee „Bauen im Einklang mit der Natur“

b) Städtebauliches / architektonisches Konzept

- Angaben zu Gebäudekörpern, Dachformen, Fassaden und Bauweise, sowie prägende Materialien
- Flächenberechnungen (städtebaulich-architektonische Kenndaten und Nutzflächen)

c) Betriebskonzept

- grobe Darstellung des Betriebskonzepts hinsichtlich angestrebter Energieeffizienz und CO₂-Emissionen
- Angaben zur Anzahl und Qualität der Arbeitsplätze
- Angaben zur zirkulären Ökonomie, soweit vorhanden, bzw. geplant

d) Klima- / Ressourcenschutz

- Benennung der angestrebten Energieeffizienzhausklasse der zu errichtenden Gebäude (EG40, oder besser)
- Benennung der wesentlichen, verwendeten Baustoffe, insbesondere hinsichtlich grauer Energie, CO₂-Bilanz und Recyclierbarkeit
- Mobilitätskonzept in Grundzügen
- Angaben zu sonstigen Aspekten der Nachhaltigkeit
- Benennung der angestrebten Leistung der PV-Anlage und des Flächenanteils an der Bruttodachfläche
- Benennung eventuell angestrebter Förderoptionen

e) Freianlagen / Freiraumkonzept

gemäß Formblatt mit Aussagen zu

- Gesamtfläche (m²) Freifläche
- Stellplätzen (Pkw, Fahrräder), inkl. eventueller Ladestationen
- Entsorgungsflächen
- Retentions- und versiegelte Flächen
- Grünflächen, Baum- und Heckenpflanzungen
- Dachbegrünung (extensiv / intensiv)

4. Planunterlagen

- Städtebaulich- und freiraumplanerische Konzeptidee als Lageplan im Maßstab 1:500
- Bebauungskonzept im Maßstab 1:500
einschließlich Nachweis der Stellplätze (Pkw und Fahrrad), Erschließung, sowie Freiraumkonzept, in dem die wesentlichen, verwendeten Materialien, Elemente und Dachflächennutzungen ablesbar sind
- Zonierungsplan/Nutzungskonzept im Maßstab 1:500
mit Aussagen über Nutzungsverteilung (geschossweise) in den Gebäuden
- Systemgrundrisse und -ansichten aller Geschosse im Maßstab 1:200
- Falls von den Bietenden zur weiteren Erläuterung für notwendig erachtet:
Exemplarische Fassadenschnitte im Maßstab 1:50,
Darstellung eines typischen Fassadenbereichs als Schnitt, Ansicht und Grundrissausschnitt (3-Tafel-Projektion) mit Angaben zu Konstruktion, Materialarten und -dicken

Alle Unterlagen sind ergänzend zur Papierversion als digitale Dateien auf einem USB-Stick einzureichen:

- Zeichnungen / Pläne sowohl als PDF-Dateien, als auch als DWG- oder DXF-Dateien
- Tabellarische Daten, wie z.B. Flächenberechnungen, im XLS- und PDF-Format.

Sind zur Nachvollziehbarkeit und zum Verständnis der planerischen Idee und des Konzeptes Details jeglicher Art (zeichnerisch, textlich, rechnerisch) erforderlich, werden diese ergänzend erwartet.

2.8. Beurteilungskriterien

Die Stadt Aachen hat sich bewusst dafür entschieden, dass nicht der Preis für das Grundstück, sondern zu 100 % die Qualität des eingereichten Konzepts ausschlaggebend für die Vergabeentscheidung ist. Durch den Themenschwerpunkt „Bauen im Einklang mit der Natur“ sollen zukunftsgerichtete, nachhaltige und innovative Betriebsentwicklungen gefördert werden.

Die nachfolgenden thematischen Schwerpunkte stehen bei der Beurteilung der Konzepte im Fokus. Rechts ausgewiesen ist die prozentuale Gewichtung der Themenschwerpunkte:

Charlottenburger Allee	Gewichtung (max. 100%)
Energie, Klima und Umwelt	25 %
Gestaltung Baukörper und Freiflächen	25 %
Zirkuläre Ökonomie	20 %
Qualität und Anzahl der Arbeitsplätze	20 %
Bestandssicherung ortsansässiger Unternehmen	10 %

3. Weitere Informationen

3.1. Geplanter Verfahrensablauf

Zeitangaben	Verfahrensschritte
04.04.2025	Beginn Ausschreibung
09.05.2025	Ende Zeitraum Beantwortung eventueller Bieterfragen und Veröffentlichung gebündelter Antworten auf Projektseite im WWW
04.07.2025	Abgabefrist Bewerbungsunterlagen
ca. bis 22.08.2025	Fachliche Vorprüfung
ca. bis 26.09.2025	Auswahlverfahren und Bekanntgabe
bis vorauss. 01.2026	Anhandgabephase (ca. 3 Monate) und Bericht über das Auswahlverfahren in verschiedenen Gremien
voraussichtlich Anfang 2026	Abschließende Vorstellung der ausgearbeiteten Ergebnisse (nach Anhandgabephase) und Beschluss der Vergabe in Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss (WLA) und Rat
	Abschluss des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrages

3.2. Auswahlprozess

Fachliche Vorprüfung

Zur sachgerechten Bewertung der eingereichten Konzepte findet eine vergleichende Vorprüfung der Konzepte im Vorfeld der Jury-Sitzung statt. Die Prüfung erfolgt themenbezogen durch die jeweils zuständigen fachlichen verwaltungsinternen und externen Expert*innen.

Auswahlgremium (Jury)

Ein interdisziplinär besetztes Gremium aus Vertreter*innen der Politik, Verwaltung sowie beratenden fachlichen ExpertInnen wird unter den Bewerber*innen das beste Konzept auswählen.

Das Auswahlgremium bewertet die Qualität der eingereichten Konzepte insbesondere hinsichtlich der Erfüllung der in der Ausschreibung benannten Themenschwerpunkte und Vergabekriterien.

Das Ergebnis wird allen Teilnehmenden schriftlich mitgeteilt.

Das Auswahlgremium kann dabei eine Entscheidung mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile des Konzepts (unter Beachtung der Kriterien) formulieren.

Die Stadt Aachen behält sich vor, einzelne Bewerber*innen zur Vorstellung ihrer Konzepte in die Jurysitzung einzuladen.

3.3. Anhandgabephase

Das beste Konzept erhält zur Sicherung der Qualitäten für die Dauer der Ausarbeitung der finalen Planung, sowie Klärung finanzierungstechnischer Fragen eine verbindliche Reservierungszusage (Anhandgabe) für das Grundstück.

Zum Ende des Anhandgabeprozesses ist eine belastbare Entwurfsplanung vorzuweisen.

Zu Beginn der Anhandgabephase werden zwischen der Verwaltung und den ausgewählten Bewerber*innen Meilensteine für den Bearbeitungszeitraum vereinbart. Dadurch soll zum einen gewährleistet werden, dass im weiteren Planungsprozesses ein Abgleich der Bauqualitäten des Konzepts und den relevanten Aspekten der Juryentscheidung möglich ist. Zum anderen soll ein Rahmen geboten werden, in dem die Klärung von Fragen möglich ist. Der Informationsaustausch soll ca. einmal im Monat in digitaler Form zwischen den ausgewählten Bewerber*innen und der Stadtverwaltung sowie der externen Beratung stattfinden.

Zu Beginn der Anhandgabephase wird ein Energiekonzept für den konkreten Gewerbebetrieb in Abhängigkeit von dessen ggf. unterschiedlichen Nutzungseinheiten und entsprechenden Bauteilen definiert. In diesem Energiekonzept werden im Betrieb zu erreichende Kennzahlen seitens Bewerber*In gemeinsam mit der Stadt Aachen abgestimmt und festgelegt (z.B. kWh Wärme/m², kWh Strom/Mitarbeiter bzw. Arbeitsplatz, etc.).

3.4. Abschluss Konzeptverfahren und weitere Schritte

Das abgestimmte und ausgearbeitete finale Konzept ist dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss und dem Rat der Stadt Aachen zur Beschlussfassung vorzulegen. Dieser Beschluss bildet die Grundlage zum Abschluss des Verkaufs bzw. des Erbbaurechtsvertrages. Die relevanten Konzeptinhalte werden darin vertraglich vereinbart und gesichert. Das Konzeptverfahren endet mit dem Abschluss des Kaufvertrags, oder des Erbbaurechtsvertrags.

Innerhalb von 9 Monaten nach Abschluss des Verkaufs- / des Erbbaurechtsvertrags ist ein Bauantrag einzureichen. Innerhalb von 12 Monaten nach erteilter Baugenehmigung ist die Baumaßnahme zu beginnen und innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn ist die Bauverpflichtung zu erfüllen und die Baumaßnahme (bezugsreif) fertig zu stellen.

Die Stadt Aachen kann die Frist auf Antrag verlängern, sofern Gründe vorliegen, die nicht von den Bewerber*innen zu vertreten sind.

Zwei Jahre nach Baufertigstellung und Betriebsaufnahme sind die auf Basis des erstellten Energiekonzepts festgelegten Kennzahlen zu überprüfen. Für den Fall, dass diese nicht den gemeinsamen Festlegungen entsprechen, werden vertragliche Sicherheitsleistungen vereinbart.

3.5. Sonstiges

Alle Angaben der Ausschreibung und beigelegten Anlagen sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengetragen worden. Für die Richtigkeit der Daten kann keine Gewähr übernommen werden.

Die Konzepte sind unter Beachtung aller bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und einschlägigen Gesetze und Normen anzufertigen.

Die Grundstücksvergabe erfolgt unter der Grundvoraussetzung, dass der/die Bewerber*in die Ausschreibungskriterien anerkennt. Die Anerkennung erfolgt mit der rechtsverbindlichen Einreichung der Bewerbungsunterlagen.

3.6. Kontakt

Sollten Sie bei der Bearbeitung der Konzepte weitere Auskünfte zur Aufgabenstellung, zu den Bewerbungsunterlagen, zum Verfahren oder den Formalien benötigen, können Sie Ihre Fragen bis zum 09.05.2025 per Mail unter Nennung des Kennworts „Konzeptverfahren Charlottenburger Allee“ an folgende Funktions-Mail senden:

immobilienmanagement-ac@mail.aachen.de

Von einer individuellen Rücksprache der Bewerber*innen mit den zuständigen Ämtern und Behörden ist abzusehen. Die Rückfragen werden jeweils zeitnah in einer **FAQ-Liste** beantwortet, die auf der Internetseite www.aachen.de/grundstuecke unter dem Titel des Konzeptverfahrens veröffentlicht wird.

3.7. Bewerbung

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen müssen bis zum **04.07.2025** sowohl postalisch als auch in digitaler Form per Mail unter folgenden Adressen mit identischem Inhalt eingegangen sein:

Stadt Aachen

Fachbereich 23 – Immobilienmanagement

Herrn Kemperdick – persönlich –

Kennwort: „Konzeptverfahren Charlottenburger Allee“

52058 Aachen

und per Mail an: immobilienmanagement-ac@mail.aachen.de

4. Anlagen

(siehe Internetseite www.aachen.de/grundstuecke unter dem Titel des Konzeptverfahrens)

- Anlage 1 Lageplan (mit Höhenangaben)
- Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 922 -Charlottenburger Allee/Elleter Feld
- Anlage 2.1 Begründung B-Plan 922
- Anlage 2.2 Schriftliche Festsetzungen zu B-Plan 922
- Anlage 2.3 Zusammenfassenden Erklärung zu B-Plan 922
- Anlage 3 Grün- und Gestaltungssatzung der Stadt Aachen
- Anlage 4 Stellplatzsatzung Stadt Aachen
- Anlage 5 Örtlicher Kanalbestand + Planauskunft der Regionetz
- Anlage 6 Formblatt zur Bewerbung und Anerkennung der Verfahrensgrundlagen
- Anlage 7 Formblatt Planungskenndaten, Architektur und Städtebau
- Anlage 8 Formblatt Angaben zur Nachhaltigkeit