

FAQ Konzeptverfahren Brand Beide Standorte (Los 1 und 2)

Sind die Anlagen 6 und 11 in dieser Form bindend auszufüllen oder können die Bieter diese in eigenem Layout gestalten?

Bitte verwenden Sie die mit Anlage 6 bzw. Anlage 11 bereitgestellten Vordrucke für die Bewerbungsunterlagen. Der Umfang und die Struktur wurden zur besseren Vergleichbarkeit und Auswertbarkeit der eingereichten Unterlagen vorgegeben. Zu Ihren Referenzprojekten können Sie auf weitere Informationen über einen entsprechenden Link unter der Bezeichnung Ihres Referenzprojekts verweisen. Zu den eingereichten Konzepten sind die textlichen Erläuterungen auf die vorgegebenen 5 Seiten der Vordrucke zu begrenzen. Nicht darin enthalten sind die beizufügenden ergänzenden Planunterlagen (Lageplan, Ansichten und Grundrissen) gem. Seite 2 der Anlagen 6 und 11. Die Pläne sind farbig und verkleinert auf DIN A 3 einzureichen (digital als Pdf-Datei).

Können die Lagepläne als dwg-Datei zur Verfügung gestellt werden?

Ja, diese können unter konzeptverfahren-brand@mail.aachen.de angefragt werden.

Werden die Präsentationen der Infoveranstaltung im Nachgang zur Verfügung gestellt?

Ja, diese werden unter www.aachen.de - [Konzeptverfahren Brand](#) veröffentlicht.

Werden Wohnungen mit WBS seitens der Stadt vergeben oder ist der Investor in der Mieterwahl frei?

Die Belegung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist gesetzlich geregelt (WoFG und für NRW WFNG). Nach § 17 WFNG gilt grundsätzlich das Besetzungsrecht der zuständigen Kommune. In der Anwendung ist meistens das Benennungsrecht (drei Mietervorschläge von Seiten der Kommune an die VermieterInnen). Allerdings wird eine Belegung in Aachen immer in Absprache mit den VermieterInnen realisiert. Es ist auch bei besonderen Wohnkonzepten möglich, dass MieterInnen seitens VermieterInnen vorgeschlagen werden, sofern sie in die Belegungsmuster passen und das Vorgehen mit der Belegungsstelle abgestimmt ist.

Sind die Quoten gem. WFB bezogen auf Wohnfläche, BGF oder Wohnungen?

Die Quotenvorgabe nach Ministerialerlass vom 05.06.2023 beziehen sich auf Wohneinheiten - Stand 2023 -

(Die Quotenregelung der Stadt Aachen bezieht sich allerdings auf die Wohnfläche.)

Können Sie einen Mietpreiskorridor für den bezahlbaren Wohnraum geben? Wird dieser in den Verträgen fixiert?

Im öffentlich gefördertem Wohnraum nach den Vorgaben der WFB sind die Bewilligungsmieten konkretisiert – für Aachen in der Mitniveau Kategorie M4 bedeutet das in der EK-A Gruppe max. 6,50€ pro m² Kaltmiete, in der EK-B max. 7,40 € m² Kaltmiete (ab 2024 wahrscheinlich EKA 7,50€ / EKB 8,90 €). Die Mieten können jährlich um 1,7% erhöht werden.

Darüber hinaus ist es im Rahmen des Konzeptverfahrens möglich angestrebte Preismodelle auch für den freifinanzierten Bereich darzustellen um den Innovationscharakter im Bereich (bezahlbares) Wohnen aufzuzeigen. Einen definierten Korridor gibt es hier nicht.

Wird es vertragliche Bauverpflichtungen bezogen auf den zeitlichen Ablauf geben?

- a) Innerhalb von 6 Monaten nach Besitzübergang ist ein genehmigungsfähiger Bauantrag einzureichen.
- b) Innerhalb von 12 Monaten nach erteilter Baugenehmigung ist mit der Maßnahme zu beginnen.
- c) Innerhalb von 30 Monaten nach erteilter Baugenehmigung ist die Baumaßnahme (bezugsreif) fertig zu stellen.

Was beinhaltet die "Ausarbeitung der finalen Planung"?

Am Ende der Bewerbungsphase, spätestens am 30.04.2024, sind die Konzepte mit Entwurfsskizzen und Erläuterungen einzureichen, anhand derer die geforderten Informationen und veranschaulicht und erläutert werden können. Dabei sollte das Planungskonzept soweit ausgearbeitet und geprüft worden sein, dass sichergestellt werden kann, dass die wesentlichen Inhalte und Maßnahmen des eingereichten Konzepts planungsrechtlich, technisch und finanziell realisierbar sind.

Das Konzept, das in der Jursitzung den Zuschlag erhält, ist in einer maximal 4-monatigen Anhandgabephase in Abstimmung mit den beteiligten Fachbereichen entsprechend dem Planungsstand der Leistungsphase 3 HOAI auszuarbeiten.

Die Mindestquoten für den öffentlich geförderten Wohnraum sind vorgegeben. Im Vortrag wurde auf eine Deckelung der Quoten gemäß Erlass des MHKWD hingewiesen. Welche maximale Anzahl an geförderten Wohnungen besteht? Können alle gefördert werden? Wie passt es zusammen, dass erst im März verlässliche Informationen des Ministeriums zum öffentlich geförderten Wohnraum kommen und die Abgabefrist für das Konzept bereits der 30.04. ist?

Bezüglich der Sicherung sozial stabiler Bewohnerstrukturen sind nach Richtlinie öffentliche Wohnraumförderung NRW 2024 die Bedingungen der Nr. 2.4.3 zu berücksichtigen.

Gibt es eine Bewertungsmatrix und kann diese zur Verfügung gestellt werden?

Um den Interessierten angesichts der bestehenden Anforderungen einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, stehen bei der Beurteilung der Konzepte die jeweiligen thematischen Schwerpunkte im Fokus. Die jeweiligen Gewichtungen sind dem Ausschreibungstext zu entnehmen. Das Auswahlgremium wird sich mit den eingereichten Konzepten und den Ergebnissen der fachlichen Vorprüfung intensiv auseinandersetzen, qualitativ vergleichen und abschließend beraten. Eine detailliertere Bewertungsmatrix z.B. mit Bepunktungen der Einzelmaßnahmen liegt nicht vor.

Gibt es bereits einen Entwurf des Erbpachtvertrages, der zugesendet werden kann?

Informationen zum Erbbaurechtsvertrag wurden in der **Anlage 1** am Ende des Textes zusammengestellt.

FAQ Konzeptverfahren Brand Schagenstraße 60 (Los 1)

Gibt es weitere Informationen zur Versickerungsfähigkeit des Bodens und zur Oberflächenentwässerung, damit im Konzept Aussagen zur Vorbeugung von Starkregenereignissen und Aussagen zu Retentionsflächen gemacht werden können? Die Versickerungsfähigkeit ist voraussichtlich als gering einzustufen. Jedoch sind Maßnahmen zur Retention wie z.B. Rigolen, Retentionsbecken oder Zisternen begrüßenswert auch im Hinblick auf ein nachhaltiges Wassermanagement.

Wurde das Grundstück bereits auf Altlasten untersucht und wird es altlastenfrei übergeben?

Eine Untersuchung wurde von der Stadt nicht beauftragt. Es sind der Stadt Aachen jedoch keine Hinweise auf einen Altlastenverdacht bekannt.

Fragen zum Bebauungsplan (gesammelt): Die Dächer sind gemäß B-Plan mit Satteldach vorgegeben, ist dies bindend? Ist eine Verschiebung der TG-Zufahrt möglich über die Seitenstraße? Ist die Andienung der Kita über die Seitenstraße möglich? Ist die Erhöhung der Geschoszahl zur Minimierung der Versiegelung denkbar? Ist eine Erweiterung des Geltungsbereichs TG möglich? Ist eine Abweichung der Dachform als Flachdach mit STA möglich?

Der Bebauungsplan ist rechtskräftig und verbindlich. Das gilt dementsprechend auch für die Dachneigung, die Geschossigkeit und die Baugrenzen. Hinweis: Bei der Planung des Dachgeschossausbaus sind die damals gültige Landesbauordnung und -nutzungsverordnung anzuwenden. Die Tiefgarage (im B-Plan mit "Ga im Kellergeschoss" bezeichnet) kann innerhalb der Baugrenzen erweitert werden. Sollte eine Erweiterung der Tiefgarage über die Baugrenzen hinaus begründet sein, kann hier eine Befreiung beantragt werden. Diese Flächen sind jedoch auf wenige Bereiche zu begrenzen und müssen auf der gesamten Fläche intensiv begrünt werden. Die Tiefgaragenzufahrt ist sowohl von der Schagenstraße, als auch von der nord-östlich gelegenen Straße aus möglich. Auch die Kita kann über die vorgenannte Straße erschlossen werden.

Ist es möglich, die geforderte Außenfläche der KITA mit der Gemeinschaft zu teilen?
Nein, dies ist aus Sicherheitsgründen nicht möglich.

Die 6-gruppige- Kita führt zu großen Verkehrsflächen. Sind diese in den 1060m² Gesamtfläche der Kita enthalten?

Ja, die Verkehrsflächen sind in die Gesamtfläche (refinanzierbare Fläche von Seiten des LVR) eingeschlossen.

FAQ Konzeptverfahren Brand

An der Schmit (Los 2)

Was ist unter einer "Berücksichtigung kriminalitätsmindernder Maßnahmen" im Rahmen des seniorengerechten Wohnens zu verstehen?

Durch die Berücksichtigung kriminalitätsmindernder Maßnahmen im städtebaulichen / architektonischen Konzept sollen Angsträume vermieden werden, z.B. durch freie Sichtachsen, Anordnung der Eingänge etc. Klare Hierarchien der Räume, aufgeteilt in öffentlich, halböffentlich/ halbprivat und privat sind zu trennen ohne unübersichtliche Nischen zu erzeugen.

Seniorenwohnen und inklusives Wohnen: Gibt es Vorgaben, dass eine Art Verein / Träger die Wohnform betreiben muss?

Grundsätzlich kann die Erstellung von jedem Investierenden, ohne Verein oder Träger durchgeführt werden. Allerdings sind für spezielle Wohnformen auch Nutzungskonzepte/ Betriebskonzepte und ggf. Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorzulegen. Für die Bedarfsfeststellung und die finanzielle Förderung muss eine langfristig funktionierende Wohnform nachgewiesen werden.

Gibt es eine Mindestquote für die Zielgruppe (Menschen mit Unterstützungsbedarf, Senior*innen) und (wie) wird diese vertraglich verankert?

Für die Zielgruppe der Menschen mit Unterstützungsbedarf wurde keine Mindestquote festgesetzt, um die Vielfalt an Konzepten und die Ideen der Bewerbenden nicht einzuschränken. Es sind jedoch die Mindestanforderungen an die Quoten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus der Einkommensgruppen A und B zwingend zu beachten (vgl. Ausschreibungstext, Kap. XIV).

Sind gemeinschaftlich genutzte Bereiche/Flächen (z.B. Café) für das Quartier möglich und können diese durch die Wohnraumförderung gefördert werden? Gibt es ähnliche Konzepte/Angebote bereits in Aachen?

Grundsätzlich sind quartiersaufhellende und stabilisierende Maßnahmen wünschenswert. Allerdings liegt der Schwerpunkt der Förderung nach den Wohnraumförderbestimmungen beim Wohnraum. Die Räume eines gewerblich betriebenen Cafés, können nicht gefördert werden und müssten kostenmäßig auf die Bewohnenden umgelegt werden.

Ob ein multifunktionales Raumangebot für gemeinnützige Nutzungen wie z.B. Begegnung, Mobilitätszentrale, Büro etc. als Infrastrukturräum gefördert werden kann, hängt von der Konzeptidee ab und ist vom Bewerbenden anhand des individuellen Nutzungskonzepts mit dem Fördergeber zu klären.

ANLAGE 1

Info-Blatt Erbbaurechtsvertrag

A Allgemeine Informationen

1. Eigentumsgleiches Recht
2. Grundstück bleibt im Eigentum der Stadt
3. Zu errichtendes Gebäude ist/bleibt im Eigentum des/der Erbbauberechtigten
4. Erbbauberechtigte/r zahlt einmalige und wiederkehrende öffentliche Lasten wie z.B. die Grundsteuer
5. Vertrag beginnt ab vereinbartem Besitzübergang; ab dann auch Fälligkeit des Erbbauzinses
6. Nach Beendigung der Laufzeit: Stadt entschädigt das Objekt mit einem Betrag in Höhe von 2/3 des dann aktuellen Verkehrswertes
7. Stadt kann der Erbbauberechtigten anbieten, das Erbbaurecht vor dessen Ablauf um die voraussichtliche Standdauer des Objektes zu verlängern. Lehnt die Erbbauberechtigte diese Verlängerung ab, so erlischt der Anspruch auf Entschädigung.
8. Eintragung einer Grundschuld/Hypothek in Höhe von 80 % der Baukosten in das Erbbaugrundbuch möglich (Nachweise über Einkommen/Bilanz und Belastungen erforderlich)
9. Der/Die Erbbauberechtigte verzichtet auf die vorzeitige Rückzahlung des öffentlichen Darlehens.
10. Erbbauberechtigte/r trägt alle Kosten für
 - Rohr- und Kabelnetzerweiterungen bzw. -verlegungen
 - Notarkosten etc.
11. Gebäude ist zum gleitenden Neuwert gegen Feuer und Sturm zu versichern
Im Schadensfall ist die Versicherungssumme nur nach vorheriger Zustimmung der Stadt Aachen ausbezahlen; entsprechender Vorbehalt ist in die Versicherungspolice aufzunehmen Wiederaufbauverpflichtung nach Schadensfall
12. Ein Verkauf des Erbbaurechtes, seiner Belastung mit Grund-, Hypotheken- und Rentenschulden sowie mit weiteren Reallasten (z.B. Wegerechten) bedarf der Zustimmung der Stadt
13. Heimfall
Berechtigung der Grundstückseigentümerin die Übertragung des Erbbaurechtes auf sich oder einen Dritten zu verlangen, wenn
 - a) Verpflichtungen aus Vertrag nicht erfüllt werden
 - b) Erbbauzins 2 Jahre nicht gezahlt wurde

c) Insolvenz des Erbbauberechtigten

d) Zwangsversteigerung des Objektes

Grundstückseigentümerin hat der/dem Erbbauberechtigten eine Vergütung in Höhe von 75 % des Verkehrswertes des Gebäudes zum Zeitpunkt der Ausübung des

14. Weitergabeverpflichtung aller Rechte und Pflichten des Erbbaurechtsvertrages an Rechtsnachfolger
15. Einräumung eines gegenseitigen Vorkaufsrechtes für die Grundstückseigentümerin und die/den Erbbauberechtigten(n)

B Objektspezifische Informationen

1. Laufzeit zwischen 30 und 99 Jahren
2. Erbbauzins beträgt x% des Bodenwertes von x €/m²
Der aktuelle Erbbauzins für Wohnungsbau beträgt 3% und der aktuelle Erbbauzins für gewerbliche Bauflächen beträgt 4 %.

Reduzierungsmöglichkeiten der bestehenden Erbbauzinssätze bei Neuverträgen:

a) Die mögliche Reduzierung des Erbbauzinssatzes für Wohnungsbaugrundstücke auf bis zu 2 %, wenn durch Konzeptvergaben oder vertragliche Vereinbarungen zusätzliche positive Auswirkungen auf den Klimaschutz erreicht werden (Photovoltaikanlagen, unversiegelte Vorgärten, KfW 40 Standard etc.), oder diese der Sicherung preiswerten und nachhaltigen Wohnraums dienen (z.B. gemeinwohlorientierte Vorhaben, inklusive Wohnprojekte).

b) Die mögliche Reduzierung des Erbbauzinssatzes im Wohnungsbau bei verdichteten Wohnformen für Familien oder Baugruppen und bei Mehrfamilienhäusern auf 2,0 % für den Anteil öffentlich geförderten Wohnraums, sofern dieser mindestens 50% beträgt, oder wenn eine Bindung an das Mietniveau im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau für mindestens 40 Jahre erfolgt.

c) Die mögliche Reduzierung des Erbbauzinssatzes für soziale Einrichtungen wie Kindertageseinrichtungen auf 1,5 % bei in der Regel 30 Jahren Laufzeit.

3. wertgesicherter Erbbauzins
4. Erbbauzinserhöhungen anhand der prozentualen Entwicklungen des Verbraucherpreisindex für Deutschland, erstmals nach 10 Jahren; anschließend alle 5 Jahre und nach Ablauf von 20 Jahren alle 3 Jahre
5. Bauverpflichtung (Fristen zu Bauantrag, Baubeginn und Fertigstellung) und energetische Anforderungen
6. Sicherheitsleistungen durch Bankbürgschaft/Zwangsvollstreckungsunterwerfung zur Erfüllung durch Erbbaurechtsvertrag abgesichert

Änderungen vorbehalten!