

Vergabe von Baugrundstücken

Schagenstraße 60
& An der Schmit

www.aachen.de



Inhalt

Konzeptverfahren in der Grundstücksvergabe	2
1. Ziele und Inhalte des Konzeptverfahrens.....	2
2. An wen richtet sich das Konzeptverfahren	2
3. Standortbeschreibung	4
Los 1: Schagenstraße 60	6
I. Informationen zu den Grundstücken	7
II. Architektur/Städtebau	8
III. Wohnraumkonzept	9
IV. Öffentlich geförderter Wohnungsbau	10
V. Anforderungen an die KiTa	11
VI. Energie/ Ressourcen	12
VII. Freianlagen- und Freiraumplanung	13
VIII. Einzureichende Unterlagen	15
IX. Beurteilungskriterien	17
X. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht	17
Los 2: An der Schmit	20
XI. Informationen zu den Grundstücken	21
XII. Architektur/Städtebau	22
XIII. Wohnraumkonzept	22
XIV. Öffentlich geförderter Wohnungsbau	23
XV. Energie/Ressourcen	24
XVI. Freianlagen- und Freiraumplanung	25
XVII. Einzureichende Unterlagen	26
XVIII. Beurteilungskriterien	28
XIX. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht	28
Weitere Informationen zu beiden Losen	
4. Zeitlicher des Verfahrens	31
5. Auswahlprozess	33
6. Anhandgabephase	34
7. Sonstiges	34
8. Kontakt	35
9. Bewerbung	36
Anlagen	37

Konzeptverfahren in der Grundstücksvergabe

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, die im besten Fall einen Mehrwert für das gesamte Quartier bedeuten. Durch das Konzeptverfahren werden die städtischen Ziele für den jeweiligen Standort transparenter gemacht. Nicht der Preis, sondern die Qualität des eingereichten Konzepts stehen im Mittelpunkt.

1. Ziele und Inhalte des Konzeptverfahrens

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss der Stadt Aachen hat den Beschluss gefasst, im Rahmen eines Konzeptverfahrens zwei attraktive Grundstücke in Aachen Brand im Erbbaurecht zu vergeben. Durch die losweise Vergabe der städtischen Grundstücke

- Schagenstraße 60 (Los 1)
- An der Schmit (Los 2)

in einem Konzeptverfahren soll ein Beitrag zur Schaffung des dringend benötigten Wohnraums geleistet werden. Durch die Vergabe der beiden Standorte soll durch Investierende im Geschosswohnungsbau adäquater Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen von Menschen in verschiedenen Lebensphasen zur Verfügung gestellt werden. Zusätzlich soll auf dem Grundstück Schagenstraße 60 eine Kindertagesstätte (KiTa) integriert werden.

2. An wen richtet sich das Konzeptverfahren?

Das Konzeptverfahren richtet sich an Investierende, welche die Voraussetzungen als Fördermittelempfänger für den öffentlich geförderten Wohnungsbau erfüllen. Die Bewerbenden müssen über Erfahrungen in der Planung und dem Bau von Mietmehrfamilienhäusern und dem öffentlich geförderten Wohnungsbau verfügen.

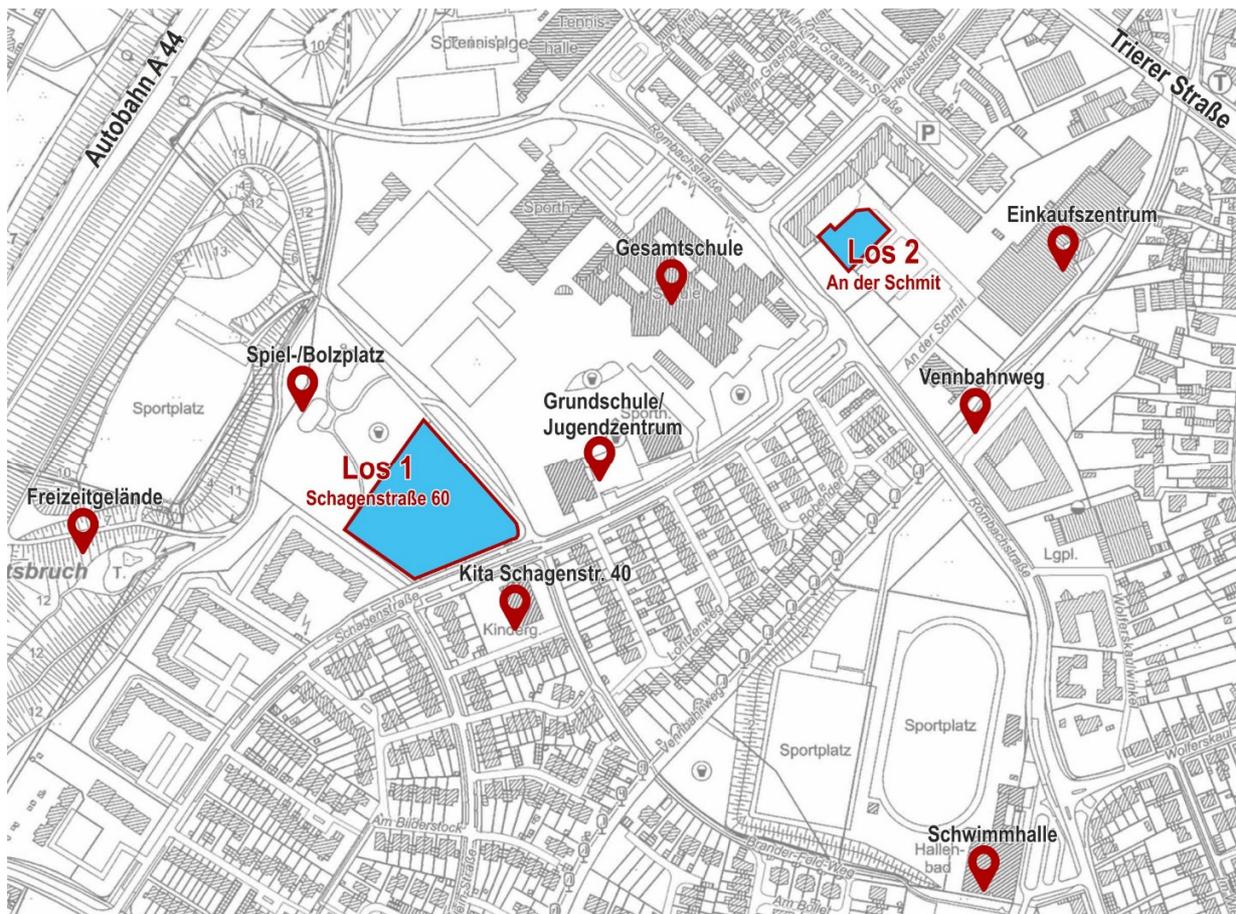
Sofern das Los 1 mit der integrierten KiTa gewählt wird, müssen die Investierenden oder das Planungsteam Erfahrungen im Bau von mindestens einer KiTa verfügen. Bei der Bewerbung sind entsprechende Nachweise über Referenzprojekte vorzuweisen.

Die Standorte **Schagenstraße 60** und **An der Schmit** werden in zwei Losen ausgeschrieben. Bietergemeinschaften werden bei Bewerbung für beide Lose zugelassen. Das Angebot, sich auf ein Los oder in einer Bietergemeinschaft zu bewerben, soll mittelständischen oder thematisch spezialisierten Bewerbenden die Möglichkeit bieten, sich an dem Konzeptverfahren zu beteiligen.

3. Standortbeschreibung

Die zu vergebenden Grundstücke **Schagenstraße 60** und **An der Schmit** befinden sich im Stadtbezirk Aachen-Brand, ca. 7 km südöstlich vom Stadtzentrum Aachen entfernt. Über die Bus-Anbindung ist das Stadtzentrum Aachen von Brand aus in ca. einer halben Stunde erreichbar. Über die Autobahn A44, deren Auffahrt ca. 1 km entfernt liegt und mit dem PKW in drei Minuten erreichbar ist, ist auch die überregionale Anbindung ein weiterer Standortvorteil.

Mit **Los 1** wird das **Grundstück Schagenstraße 60** (Gemarkung Brand, Flur 30, Flurstück 767) für die Zielgruppe Familien mit Kindern ausgeschrieben. Das 9.575 m² große Grundstück wird durch die Schagenstraße erschlossen. Im nördlichen Bereich befindet sich zwischen der Autobahn A44 und dem Baugrundstück ein Freizeitgelände mit einer öffentlichen Spiel- und Bolzplatzanlage, sowie daran angrenzend Sportplatzanlagen. Im direkten Umfeld befinden sich Gemeinbedarfseinrichtungen für Kinder und Jugendliche. So befindet sich östlich des Grundstücks eine Grundschule, ein Jugend- und Begegnungszentrum sowie eine Gesamtschule und südlich der Schagenstraße eine KiTa. In Richtung Westen befinden sich bereits in den 90er Jahren errichtete Geschosswohnungsbauten.



Mit **Los 2** wird das **Grundstück An der Schmit** (Gemarkung Brand, Flur 7, Flurstück 1187) für inklusives und seniorengerechtes Wohnen ausgeschrieben. Das 1.377 m² große Grundstück befindet sich am Ende einer Sackgasse, die zwischen der Rombachstraße und der Trierer Straße verläuft.

Die nordöstliche Umgebung des Baugebietes ist von gewerblicher Nutzung geprägt.

Im direkten Umfeld befindet sich ein großes Einzelhandelsangebot, darunter mehrere Supermärkte und Discounter sowie ein Drogeriemarkt. Ebenfalls fußläufig erreichbar sind verschiedene medizinische Einrichtungen wie Ärztehäuser, Apotheken und ein Pflegedienst. Südlich des Baugebietes schließen diverse Freizeit- und Sportanlagen, eine Schwimmhalle und ein Fitnessstudio an.

Schagenstraße 60 (Los 1)

„Kurze Wege für kurze
Beine“ – Wohnen mit
Kindern

I. Informationen zu den Grundstücken

Das angebotene Grundstück **Schagenstraße 60** (Gemarkung Brand, Flur 30, Flurstück 767) ist insgesamt 9.575 m² groß. Ein Lageplan mit Höhenangaben und Darstellung des schützenswerten Baumbestands sowie Informationen über den Bereich Schagenstraße (Querungshilfe, Baumbestand in den Nebenanlagen und Bushaltestelle) ist den Ausschreibungsanlagen als **Anlage 1** beigefügt.

Eigentümerin des angebotenen Grundstücks ist die Stadt Aachen. Das Grundstück ist unbebaut.

Es bestehen keine Miet- oder Nutzungsverhältnisse.

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen sind keine Baulasten eingetragen.

Das Grundstück ist frei zugänglich, so dass eine Besichtigung des Grundstücks jederzeit möglich ist.



Kampfmittel

Die Grundstücke liegen im ehemaligen Kampfgebiet/ Bodenabwurf- und Kampfgebiet. Erfolgen im Rahmen der Baumaßnahme Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es ist ein Antrag auf Kampfmitteluntersuchung bei dem Vertragsmanagement zu stellen.

Anträge sind an die Stadt Aachen, Vertragsmanagement, FB 60/112, 52058 Aachen oder per Mail an Kampfmittel@mail.aachen.de zu richten.

II. Architektur/Städtebau

Planungsrechtliche Belange

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 678 Brander Feld, Teil 2 (**vgl. Anlage 2**). Es besteht Planungsrecht mit der Festsetzung allgemeines Wohngebiet (WA), der Grundflächenzahl 0,4 und Geschossflächenzahl 1,0. Im Bereich des Geschosswohnungsbaus werden Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35 Grad vorgeschrieben. Es sind mindestens III und maximal IV Geschosse festgesetzt. Angesichts der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt ist die gemäß Bebauungsplan maximal zulässige Anzahl der Geschosse bei der Planung zu berücksichtigen. Dies gilt beispielsweise auch für öffentlich geförderten Wohnraum oberhalb der KiTa.

Durch die funktionale Mischung von Wohnen und öffentlicher KiTa ist die Differenzierung und Erkennbarkeit öffentlicher und privater Erschließungs- und Zugangsbereiche von Bedeutung. Darüber hinaus sind Aussagen zur Abwicklung der Hol- und Bring-Verkehre der KiTa zu machen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die Herstellung einer neuen Gehwegüberfahrt die Straßenverkehrsbehörde ihre Zustimmung erteilen – d. h. eine Sondernutzungserlaubnis – in Aussicht stellen muss.

Der Bebauungsplan wurde bereits in den 70er Jahren aufgestellt und entspricht in Teilen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Damit auf dem Grundstück neben einer KiTa möglichst viel bezahlbarer Wohnraum entwickelt werden kann, kann nach Angabe des Fachbereichs 63 Bauaufsicht von den beiden folgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 678 „Brander Feld, Teil 2“ befreit werden:

Im Bebauungsplan wird süd-westlich des Baufensters für Wohnen ein Bereich für Garagen festgesetzt. Hier kann die Fläche mit der Festsetzung Garagen teilweise mit einer Wohnbebauung überbaut und die Stellplätze in einer im Bebauungsplan ebenfalls festgesetzten Tiefgaragenfläche errichtet werden.

Durch die Festsetzung von Baugrenzen werden überbaubare Flächen bestimmt. Die zwischen dem süd-westlichen Baufenster Wohnen und dem festgesetzten Garagenbereich liegende Fläche darf entgegen der Festsetzung durch ein Wohngebäude überbaut werden. Hier soll zur besseren Erreichbarkeit des Innenbereiches eine Durchwegung im Erdgeschoss geschaffen werden.

Begründet werden die Befreiungsmöglichkeiten durch die Lage des Plangebietes in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB. Dadurch wird ermöglicht, die Errichtung von mehr Wohnraum zu begünstigen. Da sich das geplante Vorhaben der Umgebung anpasst, für ein einheitliches städtebauliches Bild sorgt und die Befreiungen auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind, kann im Rahmen des Bauantragsverfahrens von den Festsetzungen befreit werden.

Lärmbelastung

Aufgrund der umliegenden Nutzungen handelt es sich um ein lärmbelastetes Grundstück. Die Geschosswohnungsbauten an der Schagenstraße verlaufen parallel zur Autobahn. Als Vorkehrung für den Verkehrslärm der Autobahn A44 wurde ein Lärmschutzwall errichtet. Zu den weiteren Lärmquellen zählen neben der nördlich des Baugrundstücks angrenzenden Spiel- und Bolzplatzfläche, die nord-östlich angrenzende Grundschule mit dem Jugendzentrum sowie die städtische Gesamtschule und die Sportanlagen Rombachstraße mit Fußballbetrieb und einer Tennisanlage. Auch die ebenfalls auf dem Baugrundstück zu errichtende KiTa wird zu weiteren Lärmimmissionen beitragen.

Im Zusammenhang mit der Sanierung des Freizeitgeländes wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Das Ergebnis der Immissionsberechnung Freizeitlärm bei freier Schallausbreitung und mit Bebauung gemäß Bebauungsplan Nr. 678 ist mit **Anlage 3** zur Information beigelegt. Es wird empfohlen, aufgrund des Freizeitlärms zusätzlich einen aktiven Lärmschutz (beispielsweise in Form eines Laubenganges, Vorhangfassade etc. in Richtung Freizeitlärmfläche) entsprechend den Lärmpegelbereichen der Ergebnisse des Lärmschutzgutachtens in den ausgewiesenen Bereichen der Wohnbebauung zu berücksichtigen.

Im Bebauungsplan wurden die Festsetzungen für die überbaubare Fläche auf dem Baugrundstück so getroffen, dass ein in sich geschlossener, im Innern relativ ruhiger, lärmabgewandter raumbildender Baukörper geschaffen werden kann, dessen Wohnungen sich vorwiegend nach innen orientieren. Das einzureichende Konzept muss Aussagen darüber enthalten, wie durch eine sinnvolle Planung der Grundrisse auch bei größeren Wohnungen eine schallabgewandte Anordnung der lärmsensiblen Räume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) abgebildet werden kann.

Durch geeignete konzeptionelle und bauliche Maßnahmen sind gesund akustische Wohnverhältnisse herzustellen. Dies betrifft gleichermaßen den Schallschutz gegen Außenlärm wie Lärmbelastigungen zwischen unterschiedlichen Nutzungseinheiten (z. B. Orientierung des Gebäudes und der Nutzungen, Öffnungsanteil, Ausbildung der Fassaden).

III. Wohnraumkonzept

Der Standort Schagenstraße 60 bietet für die Zielgruppe Familien mit Kindern durch die fußläufige Erreichbarkeit von Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen sowie von Sport- und Freizeitanlagen und einem familienfreundlichen Nahverkehr viele Vorteile. Themenschwerpunkt für das Grundstück Schagenstraße 60 ist daher das **Wohnen mit Kindern** sowie die Errichtung einer **6-zügigen KiTa**.

Bei der Planung der Konzepte sind sowohl architektonisch wie auch städtebaulich innovative und intelligente Lösungen darzustellen, die den unterschiedlichen Nutzergruppen und den planungsrechtlichen Belangen und sonstigen Anforderungen dieser Ausschreibung gerecht werden und ein platzsparendes Miteinander verbinden.

Die Konzepte sollten so gestaltet werden, dass die Gebäude in Ihrer Konzeption und die Wohnungen in ihrem Grundriss auf die Bedürfnisse von Familien mit Kindern ausgerichtet sind. Die Wohnung sollte so gestaltet sein, dass sie den Alltag einer Familie erleichtert. Darüber hinaus ist insbesondere auf eine passende Schallisolation zu achten, um sowohl Störungen zwischen den gleichzeitigen Nutzungen einzelner Räume zu vermeiden als auch zwischen einzelnen Wohnungen innerhalb eines Hauses. Des Weiteren sind auf zielgerichtete Flächenverhältnisse und ausreichend Verkehrsräume zu achten, bspw. für Kinderwagen im Flur.

Auf dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt gibt es zu wenige Mietwohnungsangebote für Familien mit Kindern. Dies betrifft sowohl die Größe und den Zuschnitt als auch die Bezahlbarkeit. Dies bestätigen auch die Analysen des Sozialentwicklungsplans des Fachbereichs 56 – Wohnen, Soziales und Integration. Für die Zielgruppe Familien mit Kindern sollen daher eher größere Wohnungen ab 3 Zimmern entstehen.

In Anlehnung an die Mindestanforderungen der Quote für öffentlich geförderten Wohnungsbau (vgl. Kap. IV), ergibt sich folgendes Gemenge:

Mindestens **40 Prozent öffentlich geförderter Wohnraum, Einkommensgruppe A**, hiervon
 30 % 3-4 Zimmerwohnungen, mindestens 80 m²
 70 % 5-6 Zimmerwohnungen, mindestens 110 m²

Mindestens **10 Prozent öffentlich geförderter Wohnraum, Einkommensgruppe B**, hiervon
 50 % 3-4 Zimmerwohnungen, mindestens 80 m²
 50 % 5-6 Zimmerwohnungen, mindestens 110 m²

IV. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung gehört neben der Bereitstellung geeigneter Wohnungsgrößen auch die Bezahlbarkeit des Wohnraums. Gemäß Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses der Stadt Aachen gelten folgende Anforderungen an die Quoten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus:

- **Mindestens 40 %** öffentlich geförderter Wohnraum **Einkommensgruppe A**
- **Mindestens 10 %** öffentlich geförderter Wohnraum **Einkommensgruppe B**

Durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (**MHKBD NRW**) wurden die Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Relation zur Anzahl der Wohneinheiten mit Erlass vom 05.06.2023 begrenzt. Die zum Zeitpunkt der Einreichung des Konzepts zur Quotenregelung geltenden Vorgaben des MHKBD NRW sind zu beachten. Das Ministerium begrüßt ausdrücklich die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau.

Durch die Festlegung von Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Relation zur Anzahl der insgesamt zu errichtenden Wohneinheiten sollen sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten bzw. geschaffen werden.

Um bezahlbaren Wohnraum in allen Segmenten (über den geförderten Wohnungsbau hinaus) zu realisieren, sollen die einzureichenden Konzepte auch Aussagen zur Preisgestaltung für das frei finanzierte Wohnraumangebot enthalten. Diese Angaben werden ebenfalls in die Bewertung einfließen.

Im geförderten Wohnungsbau sind die planungsrechtlich festgesetzten max. 4 Vollgeschosse ohne eine Ausnahmegenehmigung des Ministeriums möglich.

V. Anforderungen an die KiTa

Das Quartier Brander Feld weist laut Sozialraumanalyse eine überdurchschnittliche Quote an Haushalten mit Kindern auf. Aufgrund der derzeitigen und perspektivischen Versorgungssituation an KiTa-Plätzen wird aus Sicht des Fachbereichs 45 – Kinder, Jugend und Schule – am Standort **Schagenstraße 60** ein hoher Bedarf für eine weitere **KiTa mit sechs Gruppen** gesehen.

Die Stadt Aachen hat sich verpflichtet, Kindertagesstätten umweltfreundlich, nachhaltig und energieeffizient neu errichten zu lassen. Notwendige Informationen, Vorgaben, Bindungen und Bestimmungen wurden für die Kindertagesstätten in einem Raumbuch „Kindertagesstätten – Leitfaden & Ausstattung“ zusammengefasst (**vgl. Anlage 4**). Diese sind als Hinweise für die Raumbedarfe und Ausstattung während der Planung und Ausführung zu berücksichtigen und umzusetzen. Das Anforderungsprofil der sechs-gruppigen KiTa sieht wie folgt aus:

Anzahl der Kinder

Die geplante Gruppenstruktur sieht je zwei Mal die Gruppenformen I bis III vor. Somit ist von 110 Kindern auszugehen.

Anzahl der u3 und Ü3-Gruppen

Insgesamt müssen **vier** Gruppen für die Betreuung von Kindern **unter drei Jahren** vorgesehen sein und **zwei** Gruppen für Kinder **über drei Jahren**. Zu beachten ist, dass die Gruppen für die u3-Kinder über ein Drei-Raum-Konzept verfügen müssen.

Nutzfläche

Bei u3-Gruppen wird eine Fläche von 185 m² benötigt, bei Ü3-Gruppen 160 m².

Somit ergibt sich eine benötigte Gesamtfläche der KiTa von 1.060 m² (185 m² * 4 + 160 m² * 2). Diese sollte möglichst nicht überschritten werden, da es sich hierbei um die über das Land refinanzierbare Fläche handelt. Die Fläche muss im Erdgeschoss sein und kann sich zudem auf das erste Obergeschoss verteilen.

Fläche Außengelände

Für das Außengelände sind 10 – 12 m² pro Kind vorzuhalten. Das Außengelände muss somit mindestens 1.100 m² groß sein.

Laufzeit des Mietvertrages

Der Mietvertrag für die KiTa wird über eine Laufzeit von bis zu 30 Jahren abgeschlossen.

Gemäß Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses ist ab einer Laufzeit von 30 Jahren eine Reduzierung des Erbbauzinssatzes auf 1,5 Prozent möglich. Der Mietpreis darf maximal 20 €/m² bei einer Preisbindung von 5 Jahren und anschließender Indexierung (*Verbraucherpreisindex*) betragen. In den Angeboten ist anzugeben, ob der vorgegebene Mietpreis angesetzt oder unterschritten wird.

Belegungsrecht einer Wohnung für Erzieher*innen

Bundesweit fehlen Erzieher*innen für eine qualifizierte Betreuung in den Kindertagesstätten. In Aachen soll erprobt werden, ob die Gewinnung neuer Fachkräfte bzw. die Bindung qualifizierter Fachkräfte durch die Bereitstellung von Wohnraum für diese Berufsgruppe gefördert werden kann.

Die Stadt beabsichtigt im Modellversuch eine Wohnung mit einem Belegungsrecht für Erzieher*innen anzumieten. Angedacht ist die Anmietung einer Wohnung mit einer Wohnungsgröße von 65-70 m².

Da zum Zeitpunkt der Ausschreibung noch nicht feststeht, wer Träger der geplanten KiTa wird, besteht mit dieser Zielvorgabe weder eine Verpflichtung zur Umsetzung des Modellversuchs noch eine Verpflichtung zur Anmietung der Wohnung.

VI. Energie/Ressourcen

Mit dem Ratsbeschluss vom 22. Januar 2022 werden konkrete Maßnahmen erforderlich, um die klimarelevanten Emissionen der Stadt Aachen bis 2030 auf ein Netto-Null-Niveau zu bringen, was allgemein als Klimaneutralität bezeichnet wird.

Dieses Ziel spiegelt sich in den Vorgaben zum Neubau auf städtischen Grundstücken wider und trägt dazu bei, CO₂-Emissionen weiter zu verringern. Für den Neubau wird angestrebt keine zusätzlichen CO₂-Emissionen durch den Betrieb der Gebäude zu verursachen. Um dies zu erreichen, soll möglichst viel Energie eigenerzeugt werden.

Los 1 (Schagenstraße 60)

Die Eigenerzeugung soll zu einem hohen Anteil aus erneuerbaren Energien erfolgen. Aufgrund der jahreszeitlichen Schwankungen von erneuerbaren Energiequellen wird eine jährliche bilanzielle Klimaneutralität für den Gebäudebetrieb angestrebt.

Wärmeversorgung

Das Grundstück Schagenstraße 60 ist an das **vorhandene Nahwärmenetz anzuschließen**. Die Wärmeerzeugung für das Nahwärmenetz erfolgt über eine in der Nähe befindliche erdgasbetriebene Heizzentrale (mit Blockheizkraftwerken und einem Spitzenkessel) der STAWAG. Mittelfristig (bis voraussichtlich 2027) soll das Nahwärmenetz mit dem zentralen Aachener Fernwärmenetz verbunden und aus diesem Netz mit Wärme versorgt werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung für den Eigenbedarf soll so weit wie möglich durch regenerative Energiequellen realisiert werden. Gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 04.02.2021 sind mindestens 50 Prozent der nicht verschatteten Netto-Dachflächen von geeigneten Dächern mit PV-Modulen oder solarthermischen Anlagen zu belegen.

Entwässerung

Das Grundstück ist an den Mischwasserkanal (Regen- und Schmutzwasser) in der Schagenstraße angeschlossen.

Baumaterial

Zur Bewertung der Nachhaltigkeit spielt ebenfalls die Wahl der eingesetzten Baumaterialien und Rohstoffquellen eine wichtige Rolle. Zum Einsatz nachhaltiger Baustoffe sind bereits bei der Einrichtung der Konzepte Aussagen gewünscht, die in die Bewertung einbezogen werden.

VII. Freianlagen- und Freiraumplanung

Freiflächen sind so gering wie möglich zu versiegeln. Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 12.07.2017 die Grün- und Gestaltungssatzung beschlossen. Ziel der Satzung sind die angemessene Begrünung und Gestaltung der privaten Grundstücke innerhalb der besiedelten Gebiete der Stadt Aachen. Die Vorgaben sind verbindlich und bei der Planung zu berücksichtigen.

Bereits bei der Erstellung der Konzepte sind zu folgenden Themen Aussagen zu treffen:

Begrünung

Über die Gestaltungssatzung hinaus werden größere begrünte Dachflächen in Verbindung mit Photovoltaik, auch intensive Dachbegrünung, sowie Fassadenbegrünungen begrüßt.

Die Begrünung mit Bäumen, Hecken und weitergehender Anpflanzungen sollen eine hohe Freiraumqualität bieten. Die Baumschutzsatzung (**vgl. Anlage 5**) ist mit Blick auf die Bestandsbäume im Bereich der Zuwegung zum Bolzplatz sowie im Bereich der Schagenstraße zu beachten.

Starkregenvorsorge

Ein Hochwasserrisiko besteht für das Grundstück laut Hochwasserrisikokarten des Landes NRW für den Haarbach am Standort Schagenstraße nicht. Im rückwärtigen Bereich des Grundstücks befindet sich im Übergang zur Freizeitanlage jedoch ein Bereich, in dem im Falle eines 100-jährlichen Starkregenereignisses eine, wenn auch nur geringe und lokal begrenzte, Überflutungsgefährdung besteht. Bei der Freianlagenplanung sind bereits bei der Konzepterstellung Maßnahmen zum Regenwassermanagement, z. B. durch entsprechende Geländemodulationen oder sonstige Vorkehrungen, zu berücksichtigen.

Spielplatz

Ein Spielplatz für Kinder und Jugendliche ist auf dem Grundstück nicht vorzusehen, da ein öffentlicher Spiel- und Bolzplatz nördlich an das Grundstück angrenzt. Für die nicht zu realisierende Spielplatzfläche ist gemäß Ratsbeschluss vom 18.09.2013 jedoch eine Ablösesumme zu zahlen, die sich wie folgt errechnet:

Anzahl Wohneinheiten x 10 m² x 130 € = Ablösesumme.

Diese Mittel fließen zweckgebunden in einen Kinderspielplatzfonds und werden zur Aufwertung von öffentlichen Spielflächen/Grünanlagen verwendet.

Ein ausreichend großer Spielplatz für Kleinkinder ist unabhängig davon gemäß BauO NRW § 8 Nr. 4 sowie der städtischen Satzung zu haushaltsnahen Kinderspielplätzen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Baugrundstück anzulegen.

Mobilität

Zur Sicherung einer nachhaltigen Mobilität sollte darauf geachtet werden, dass im Bereich der angedachten Nutzungen eine ausreichende Anzahl von sicheren Pkw- und Fahrradabstellmöglichkeiten gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vom 14.12.2018 in der Fassung des 2. Nachtrages vom 11.05.2022 eingeplant werden. Die Fahrrad-Stellplätze in den Freianlagen sollten über einen funktionierenden Witterungsschutz verfügen. Wegen der zu erwartenden Verbreitung von Elektrofahrzeugen (Pkw wie auch Zweirad) sollten bei den Stellplatzanlagen Ladeinfrastrukturen berücksichtigt werden. Hierzu sind mindestens die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) zu berücksichtigen.

Feuerwehr

Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen sollten frühzeitig abgestimmt werden. Aufstellflächen sollten möglichst auf privatem Grundstück eingeplant werden.

Müllstandorte

Flächen für die Müllentsorgung sind auszuweisen. Die Abwicklung sollte möglichst auf privatem Grundstück organisiert werden.

VIII. Einzureichende Unterlagen

Die Bewerber*innen werden gebeten, die mit **Anlage 6** beigefügten Vordrucke für die Bewerbungsunterlagen bis zum 30.04.2024 ausgefüllt einzureichen:

1) Erläuterungsbericht (max. 5 Seiten) zur Konzeption des Bauvorhabens mit Informationen zu folgenden Themen

a) Städtebauliches/architektonisches Konzept

- Angaben zu Gebäudekörpern, Dachformen sowie prägenden Materialien und Farbkonzept
- Anordnung KiTa
- Architektur in Bezug auf Lärmbelastung aus Umfeld
- Für den Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind die prozentualen Anteile des Wohnraums zugunsten der Einkommensgruppen A und B anzugeben
- Berücksichtigung kriminalitätsmindernder Maßnahmen
- Beachtung Stellplatzsatzung für Pkw und Fahrräder
- Zusammenstellung der wichtigen Flächenkennwerte
 - GRZ und GFZ
 - räumliche Grundstruktur
 - Grünflächenanteile

b) Wohnraumkonzept

- Umsetzung Kinder- und Familienfreundlichkeit im Wohnraumkonzept
- Angaben zum Innovationsgehalt
- Zusammensetzung der Wohnraumangebote (mit Angaben zu Mietpreisen)

c) Energetisches Konzept

- Nutzung regenerativer Energiequellen
- Anschluss an vorhandenes Nahwärmenetz welches mittelfristig mit dem zentralen Aachener Fernwärmenetz verbunden wird

d) Ökologisches Konzept

Im Sinne einer qualitätsvollen Planung ist **Ressourcenschonung** bereits bei der Erstellung der Konzepte (Maßstab 1:200) zu berücksichtigen. Zur Nachvollziehbarkeit und Bewertbarkeit werden neben der Benennung der verwendeten Materialien folgende Informationen benötigt:

- Gesamtfläche (m²) Geschossdecke
- Gesamtfläche (m²) Freifläche
- Gesamtfläche (m²) Fensterfläche
- Querschnitt Wandaufbau / Decken

e) Freianlagen/Freiraumkonzept (Maßstab 1:200)

- Baum- und Heckenpflanzungen
- Retentionsflächen
- Gemeinschaftsflächen, Aufenthaltsqualitäten
- Stellplätze (Pkw, Fahrräder)
- Feuerwehruzufahrten
- Versiegelungsgrad
- Müllstandorte

f) Informationen zur Projektfinanzierung in den Kostengruppen 300-500

2) Planunterlagen

- Städtebaulich- und freiraumplanerische Idee als Lageplan im Maßstab 1:200 inkl. Darstellung der Geschossigkeit sowie Erschließungs- sowie Freianlagen und Freiraumflächen einschließlich der notwendigen Stellplätze für KFZ und Fahrräder
- Aussagekräftige Straßenansichten im Maßstab 1:200 zur Vermittlung des Konzepts
- Grundrisse im Maßstab 1:200 (die räumliche Anordnung der öffentlich geförderten Wohnungen ist farbig darzustellen)

3) Referenzprojekte

- Nachweis von zwei realisierten Referenzprojekten (Mietmehrfamilienhäuser mit Angabe des Anteils an öffentlich gefördertem Wohnraum) sowie ein Referenzprojekt einer mindestens 4-gruppigen KiTa.

IX. Beurteilungskriterien

Die Qualität des eingereichten Konzepts bildet die Grundlage der Vergabeentscheidung. Die Stadt Aachen hat sich bewusst dafür entschieden, dass nicht der Preis für das Grundstück, sondern zu 100 % die Konzeptqualität ausschlaggebend für die Vergabeentscheidung ist.

Durch den Themenschwerpunkt Wohnen mit Kindern soll ein Anreiz gesetzt werden, gerade im Bereich des Wohnraumkonzepts zukunftsgerichtete und sozial nachhaltige und innovative sowie bezahlbare Lösungen zu entwickeln.

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

Los 1: Schagenstraße 60	Gewichtung (max. 100%)
Kinder- und Familienfreundlichkeit	40 %
Klimaneutralität	30 %
Gestalterische Qualität (Architektur, Freiraum, Städtebau)	30 %

Um bezahlbaren Wohnraum in allen Segmenten (über den geförderten Wohnungsbau hinaus) zu realisieren, sollen die Konzepte auf ihre Bezahlbarkeit im Verfahren hin bewertet werden.

X. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Das Grundstück Schagenstraße 60 soll im **Erbbaurecht** zu den derzeit geltenden Erbbaurechtskonditionen vergeben werden. Die gewünschte Laufzeit des Erbbaurechts (zwischen 50 bis 99 Jahren) ist bei der Bewerbung anzugeben.

Für das eingeräumte Recht an dem Grundstück wird regulär ein Erbbauzins von z. Z. 3 % basierend auf einem Grundstückswert von 350 € pro m² vereinbart.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat am 31.08.2021 den Grundsatzbeschluss für folgende Möglichkeiten zur Reduzierung des Erbbauzinssatzes gefasst:

A) Wohnungsbau

Eine Reduzierung des Erbbauzinssatzes im Wohnungsbau bei verdichteten Wohnformen für Familien oder Baugruppen und bei Mehrfamilienhäusern auf bis zu 2 % für den Anteil öffentlich geförderten Wohnraums ist möglich, sofern dieser mindestens 50 % beträgt oder wenn eine Bindung an das Mietniveau im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau für mindestens 40 Jahre erfolgt.

Nach Ablauf der Bindung steigt der Erbbauzins auf den zum Zeitpunkt des Erbbaurechtsvertrages gültigen Erbbauzins von 3 %.

B) KiTa

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

Der Erbbauzins wird anteilig von der jeweiligen Geschossfläche (ohne Kellergeschoss) von KiTa und Wohnraumfläche ermittelt.

Erbbauzinserhöhungen werden nach dem Verbraucherpreisindex erstmals nach zehn Jahren, dann zweimal nach fünf Jahren und ab dem 20. Jahr jeweils nach drei Jahren vorgenommen. Der zu zahlende Erbbauzins wird im Grundbuch wertbeständig gesichert.

Verzögert sich der Zeitpunkt des Abschlusses der Anhandgabephase durch nicht von der Stadt Aachen verursachte Gründe, wird der zu verzinsende Bodenwert auf den dann gültigen Bodenrichtwert angepasst.

Das bereits mit der Bewerbung verbindlich eingereichte Konzept (Architektur, Energie/Ökologie) wird in der nachfolgenden Anhandgabephase in Abstimmung mit der Stadt Aachen ausgearbeitet und Bestandteil des Erbbaurechtsvertrags.

Als Sicherung der Bestandteile des energetischen Konzepts wird der GEG-Nachweis, der im Rahmen der Genehmigungsplanung erforderlich ist, im Erbbaurechtsvertrag aufgenommen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist der Energieausweis beim Fachbereich 23 – Immobilienmanagement – einzureichen. Die testierten Werte im Energieausweis werden mit den vertraglich gesicherten Kennwerten des GEG-Nachweises abgeglichen.

Im Erbbaurechtsvertrag werden Sicherungsleistungen für den Fall der Nichterfüllung oder nicht ausreichenden Erfüllung vertraglicher Bedingungen (wesentliche konzeptionelle Kriterien) vereinbart, deren Höhe und Inhalt in Abhängigkeit des eingereichten Konzepts individuell und angemessen festzulegen sind.

Für die Sicherungsleistungen ist eine Bürgschaft zu hinterlegen.

Sollten die Voraussetzungen für die Reduzierung des Erbbauzinssatzes nicht erfüllt werden, so wird der Erbbauzinssatz auf den regulären Zinssatz von 3 % angehoben und die vereinbarten Sicherungsleistungen in Anspruch genommen, bis die Leistung erfüllt werden.

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

Die Erbbaurechtsverträge enthalten folgende Fristen zur Realisierung der Baumaßnahmen:

Los 1 (Schagenstraße 60)

- a) Innerhalb von **6 Monaten** nach Besitzübergang ist ein genehmigungsfähiger Bauantrag einzureichen. Eine Eingangsbestätigung des Fachbereichs Bauaufsicht ist dem Fachbereich Immobilienmanagement vorzulegen.
- b) Innerhalb von **12 Monaten** nach erteilter Baugenehmigung ist mit der Maßnahme zu beginnen (Herstellung der Bodenplatte). Bei Nichteinhaltung des Baubeginns hat die Stadt Aachen das Recht, vom Vertrag zurückzutreten.
- c) Innerhalb von **30 Monaten** nach erteilter Baugenehmigung ist die Baumaßnahme (bezugsreif) fertig zu stellen.

Beim Vorliegen von Gründen, die nicht vom Bewerber/von der Bewerberin zu vertreten sind, kann die Stadt Aachen die Frist verlängern.

Bei Weiterveräußerung des Erbbaurechts sind sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erbbaurechtsnehmer*innen weiterzugeben.

Vorher ist die Zustimmung der Stadt Aachen zum Weiterverkauf einzuholen.

An der Schmit (Los 2)

Seniorengerechtes
und inklusives Wohnen

XI. Informationen zu den Grundstücken

Das angebotene Grundstück **An der Schmit** (Gemarkung Brand, Flur 7, Flurstück 1187) ist insgesamt 1.377 m² groß. Im nachstehenden Planausschnitt ist das Grundstück blau markiert und rot umrandet.



Lage Grundstück An der Schmit

Ein Lageplan mit Höhenangaben ist den Ausschreibungsanlagen als **Anlage 7** beigefügt. Die Aufmessung stammt aus dem Jahr 2017. Der Gebäudebestand ist daher nicht aktuell.

Eigentümerin des angebotenen Grundstücks ist die Stadt Aachen. Das Grundstück ist unbebaut und es sind keine Baulasten eingetragen. Miet- oder Nutzungsverhältnisse bestehen nicht.

Auf dem Flurstück 1187 sind zur Netzversorgung Leitungsrechte der Regionetz GmbH für eine Kanaltrasse, Strom- und Signalkabel sowie eine Gas- und Wasserrohrleitung mit einem 5,0 m breiten Schutzstreifen grundbuchlich zu sichern. Die Eintragung wird im Zuge der Einräumung des Erbbaurechts erfolgen.

Das Grundstück ist frei zugänglich, so dass eine Besichtigung des Grundstücks jederzeit möglich ist.

Kampfmittel

Die Grundstücke liegen im ehemaligen Kampfgebiet/ Bodenabwurf- und Kampfgebiet.

Erfolgen im Rahmen der Baumaßnahme Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wird seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Es ist ein Antrag auf Kampfmitteluntersuchung bei dem Vertragsmanagement zu stellen.

Die Anträge richten Sie bitte an die Stadt Aachen, Vertragsmanagement, FB 60/112, 52058 Aachen oder per Mail an Kampfmittel@mail.aachen.de

XII. Architektur/Städtebau

Planungsrechtliche Belange

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 943. Der Bebauungsplan setzt eine 2-3-geschossige Bebauung, eine GRZ von 0,4, offene Bauweise und maximale Sohl- und Gebäudehöhen fest (vgl. Anlage 8).

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanz für den Bebauungsplan schließt trotz der im Grün- und Freiflächenkonzept dargestellten Maßnahmen negativ ab. Es sollten vor Ort alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um den erwarteten negativen Umweltauswirkungen im Plangebiet selbst zu begegnen. Mit dem Ziel, die Vorgaben der Gestaltungssatzung Rombachstraße/Vennbahnweg (vgl. Anlage 9) umzusetzen, ist das Grundstück so gering wie möglich zu versiegeln. Dachflächen sind dauerhaft begrünt anzulegen. Der zu begrünende Anteil muss mindestens 60 % der Gesamtdachfläche betragen.

Im Sinne einer qualitätsvollen Planung ist das Thema Klimaanpassung architektonisch wie freiraumplanerisch zu berücksichtigen (z. B. Forderung: Fassadenbegrünung, Baum und Heckenpflanzungen, geringe Versiegelung etc.).

Lärmbelastung

Aufgrund der umliegenden Nutzungen handelt es sich um ein lärmbelastetes Grundstück. Gemäß den schriftlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan 943 – Rombachstraße/Vennbahnweg – sind innerhalb der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten überbaubaren Flächen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN4109 bei der Konzeption und Planung zu erfüllen.

Das einzureichende Konzept soll Aussagen darüber enthalten, wie durch eine sinnvolle Planung der Grundrisse und Anordnung der lärmsensiblen Räume sowie bauliche Lärmschutzmaßnahmen diese Anforderungen erfüllt werden können.

XIII. Wohnraumkonzept

Am Standort **An der Schmit** soll aufgrund der fußläufigen Erreichbarkeit von Infrastruktur- und ÖPNV-Angeboten Wohnraum für Senior*innen und Menschen mit Beeinträchtigungen geschaffen werden. Der Sozialraum Brand zeichnet sich neben einem großen Anteil von Familien mit Kindern auch durch einen großen Anteil älter werdender Menschen aus.

Es werden innovative Wohnraumangebote gesucht, die Menschen mit Unterstützungsbedarf ein selbstbestimmtes Wohnen in einer eigenen Wohnung ermöglichen. Neben privaten Räumen sind gemeinschaftlich genutzte Bereiche Los 2 (An der Schmit)

als Treffpunkt der Bewohner*innen für gemeinsame Aktivitäten wünschenswert. Die Konzepte sollten so gestaltet werden, dass die Gebäude in ihrer Konzeption und die Wohnungen in ihrem Grundriss auf die Bedürfnisse von Senior*innen und beeinträchtigten Menschen ausgerichtet sind.

Auf dem ohnehin angespannten Wohnungsmarkt gibt es zu wenige Mietwohnungsangebote, welche die speziellen Bedürfnisse von Senior*innen und beeinträchtigten Menschen berücksichtigen. Dies bestätigen auch die Analysen des Sozialentwicklungsplans des Fachbereichs 56 – Wohnen, Soziales und Integration.

XIV. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Zur bedarfsgerechten Wohnraumversorgung gehört neben der Bereitstellung geeigneter Wohnungsgrößen auch die Bezahlbarkeit des Wohnraums. Gemäß Beschluss des Wohnungs- und Liegenschaftsausschusses der Stadt Aachen gelten folgende Mindestanforderungen an die Quoten des öffentlich geförderten Wohnungsbaus:

- **Mindestens 40 %** öffentlich geförderter Wohnraum **Einkommensgruppe A**
- **Mindestens 10 %** öffentlich geförderter Wohnraum **Einkommensgruppe B**

Durch das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen (**MHKBD NRW**) wurden die Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Relation zur Anzahl der Wohneinheiten mit Erlass vom 05.06.2023 begrenzt. Die zum Zeitpunkt der Einreichung des Konzepts zur Quotenregelung geltenden Vorgaben des MHKBD NRW sind zu beachten. Das Ministerium begrüßt ausdrücklich die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau. Durch die Festlegung von Quoten für den öffentlich geförderten Wohnungsbau in Relation zur Anzahl der insgesamt zu errichtenden Wohneinheiten sollen sozial stabile Bewohnerstrukturen erhalten bzw. geschaffen werden.

Um bezahlbaren Wohnraum in allen Segmenten (über den geförderten Wohnungsbau hinaus) zu realisieren, sollen die einzureichenden Konzepte auch Aussagen zur Preisgestaltung für das frei finanzierte Wohnraumangebot enthalten. Diese Angaben werden ebenfalls in die Bewertung einfließen.

Im geförderten Wohnungsbau sind die planungsrechtlich festgesetzten max. 4 Vollgeschosse ohne eine Ausnahmegenehmigung des Ministeriums möglich.

XV. Energie/Ressourcen

Mit dem Ratsbeschluss vom 22. Januar 2022 werden konkrete Maßnahmen erforderlich, um die klimarelevanten Emissionen der Stadt Aachen bis 2030 auf ein Netto-Null-Niveau zu bringen, was allgemein als Klimaneutralität bezeichnet wird.

Dieses Ziel spiegelt sich in den Vorgaben zum Neubau auf städtischen Grundstücken wider und trägt dazu bei, CO₂-Emissionen weiter zu verringern. Für den Neubau wird angestrebt keine zusätzlichen CO₂-Emissionen durch den Betrieb der Gebäude zu verursachen. Um dies zu erreichen, soll möglichst viel Energie eigenerzeugt werden. Die Eigenerzeugung soll zu einem hohen Anteil aus erneuerbaren Energien erfolgen. Aufgrund der jahreszeitlichen Schwankungen von erneuerbaren Energiequellen wird eine jährliche bilanzielle Klimaneutralität für den Gebäudebetrieb angestrebt.

Wärmeversorgung

Die Wärmeerzeugung ist im Hinblick auf die Nachhaltigkeitskriterien erneuerbar auszuführen. Dies führt dazu, dass fossile Energieträger (Gas und Öl) zur Wärmeerzeugung ausgeschlossen werden.

Stromversorgung

Die Stromversorgung für den Eigenbedarf soll so weit wie möglich durch regenerative Energiequellen realisiert werden. Gemäß Beschluss des Rates der Stadt vom 04.02.2021 sind mindestens 50 Prozent der nicht verschatteten Netto-Dachflächen von geeigneten Dächern mit PV-Modulen oder solarthermischen Anlagen zu belegen.

Entwässerung

Das Grundstück ist an einen Mischwasserkanal (Regen- und Schmutzwasser) angeschlossen.

Baumaterial

Zur Bewertung der Nachhaltigkeit spielt ebenfalls die Wahl der eingesetzten Baumaterialien und Rohstoffquellen eine wichtige Rolle. Zum Einsatz nachhaltiger Baustoffe sind bereits bei der Einrichtung der Konzepte Aussagen gewünscht, die in die Bewertung einbezogen werden.

XVI. Freianlagen- und Freiraumplanung

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 11.05.2016 die Gestaltungssatzung „Rombachstraße/Vennbahnweg“ beschlossen (vgl. **Anlage 9**). Ziel der Satzung ist die Sicherung der städtebaulichen Gestaltung innerhalb des Plangebietes. Für ortsbildprägende Elemente der Gebäude sowie deren Außenanlagen werden Regelungen getroffen, die ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleisten sollen. Zugleich werden ausreichend Spielräume für die individuelle Gestaltung durch die einzelnen Bauherren zugelassen. Freiflächen sind so gering wie möglich zu versiegeln. Die Vorgaben sind verbindlich und bei der Planung zu berücksichtigen. Weitere Informationen sind der **Anlage 10** „Grünordnungsplan zum Umweltbericht Rombachstraße/Vennbahnweg“ zu entnehmen. Bereits bei der Erstellung der Konzepte sind zu folgenden Themen Aussagen zu treffen:

Begrünung

Über die Gestaltungssatzung hinaus werden größere begrünte Dachflächen auch in Verbindung mit Photovoltaik, auch intensive Dachbegrünung, sowie Fassadenbegrünungen begrüßt. Die Begrünung mit Bäumen, Hecken und weitergehender Anpflanzungen sollen eine hohe Freiraumqualität bieten.

Aufenthaltsflächen

Es sind haushaltsnahe Aufenthaltsflächen zu planen, die den künftigen Bewohner*innen gerecht werden und es ermöglichen, kindgerecht erweitert zu werden, sofern in Zukunft Wohnungen mit Kindern belegt werden. Für diesen Fall muss gemäß BauO NRW § 8 Nr. 4 sowie der städtischen Satzung zu haushaltsnahen Kinderspielplätzen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen auf dem Grundstück ein ausreichend großer Kinderspielplatz angelegt werden.

Weitere Spiel- oder Aufenthaltsflächen sind auf dem Grundstück nicht vorzusehen, da ein „Pocketpark“ als Spiel- und Mehrgenerationenpark im Bereich Rombachstraße/Vennbahntrasse hergestellt wird.

Mobilität

Zur Sicherung einer nachhaltigen Mobilität sollte darauf geachtet werden, dass im Bereich der angedachten Nutzungen eine ausreichende Anzahl von sicheren Pkw- und Fahrradabstellmöglichkeiten gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen vom 14.12.2018 in der Fassung des 2. Nachtrages vom 11.05.2022 eingeplant werden.

Die Fahrrad-Stellplätze in den Freianlagen sollten über einen funktionierenden Witterungsschutz verfügen.

Wegen der zu erwartenden Verbreitung von Elektrofahrzeugen (Pkw wie auch Zweirad) sollten bei den Stellplatzanlagen Ladeinfrastrukturen berücksichtigt werden. Hierzu sind mindestens die Vorgaben des Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetzes (GEIG) zu berücksichtigen.

Feuerwehr

Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen sollten frühzeitig abgestimmt werden. Aufstellflächen sollten möglichst auf privatem Grundstück eingeplant werden.

Müllstandorte

Flächen für die Müllentsorgung sind auszuweisen. Die Abwicklung sollte möglichst auf privatem Grundstück organisiert werden.

XVII. Einzureichende Unterlagen

Die Bewerber*innen werden gebeten, die mit **Anlage 11** beigefügten Vordrucke für die Bewerbungsunterlagen bis zum 30.04.2024 ausgefüllt einzureichen:

1) Erläuterungsbericht (max. 5 Seiten) zur Konzeption des Bauvorhabens mit Informationen zu folgenden Themen:

a) Städtebauliches/architektonisches Konzept

- Angaben zu Gebäudekörpern, Dachformen sowie prägenden Materialien und Farbkonzept
- Architektur in Bezug auf Lärmbelastung aus Umfeld
- Für den Anteil des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind die prozentualen Anteile des Wohnraums zugunsten der Einkommensgruppen A und B anzugeben
- Berücksichtigung kriminalitätsmindernder Maßnahmen
- Beachtung Stellplatzsatzung für Pkw und Fahrräder
- Zusammenstellung der wichtigen Flächenkennwerte
 - GRZ und GFZ
 - räumliche Grundstruktur
 - Grünflächenanteile

b) Wohnraumkonzept

- Umsetzung Inklusion und Senior*innenfreundlichkeit im Wohnraumkonzept
- Angaben zum Innovationsgehalt
- Angaben zu Kommunikationsbereichen

Los 2 (An der Schmit)

- Zusammensetzung der Wohnraumangebote (mit Angaben zu Mietpreisen)

c) Energetisches Konzept

- Nutzung regenerativer Energiequellen

d) Ökologisches Konzept (Maßstab 1:200)

Im Sinne einer qualitätsvollen Planung ist **Ressourcenschonung** bereits bei der Erstellung der Konzepte zu berücksichtigen.

Zur Nachvollziehbarkeit und Bewertbarkeit werden neben der Benennung der verwendeten Materialien folgende Informationen benötigt:

- Gesamtfläche (m²) Geschossdecke
- Gesamtfläche (m²) Freifläche
- Gesamtfläche (m²) Fensterfläche
- Querschnitt Wandaufbau/Decken

e) Freianlagen/Freiraumkonzept (Maßstab 1:200)

- Baum- und Heckenpflanzungen
- Retentionsflächen
- Gemeinschaftsflächen
- Stellplätze (Pkw, Fahrräder)
- Feuerwehrezufahrten
- Müllstandorte

f) Informationen zur Projektfinanzierung in den Kostengruppen 300-500

2. Planunterlagen

- Städtebaulich- und freiraumplanerische Idee als Lageplan im Maßstab 1:200 inkl. Darstellung der Geschossigkeit sowie Erschließungs- sowie Freianlagen und Freiraumflächen einschließlich der notwendigen Stellplätze für KFZ und Fahrräder
- Aussagekräftige Straßenansichten im Maßstab 1:200 zur Vermittlung des Konzepts
- Grundrisse im Maßstab 1:200 (die räumliche Anordnung der öffentlich geförderten Wohnungen ist farbig darzustellen)

3. Referenzprojekte

- Nachweis von realisierten Referenzprojekten (2 Mietmehrfamilienhäuser mit Angabe des Anteils an öffentlich gefördertem Wohnraum sowie mindestens einer 4-gruppigen KiTa)

XVIII. Beurteilungskriterien

Die Qualität des eingereichten Konzepts bildet die Grundlage der Vergabeentscheidung. Die Stadt Aachen hat sich bewusst dafür entschieden, dass nicht der Preis für das Grundstück, sondern zu hundert Prozent die Konzeptqualität ausschlaggebend für die Vergabeentscheidung ist.

Durch den Themenschwerpunkt seniorengerechtes und inklusives Wohnen soll ein Anreiz gesetzt werden, gerade im Bereich des Wohnraumkonzepts zukunftsgerichtete und sozial nachhaltige und innovative sowie bezahlbare Lösungen zu entwickeln.

Die nachfolgenden thematischen Schwerpunkte stehen bei der Beurteilung der Konzepte im Fokus.

Rechts ausgewiesen ist die prozentuale Gewichtung der beiden Themenschwerpunkte:

Los 2: An der Schmit	Gewichtung (max. 100%)
Inklusives und seniorengerechtes Wohnen	40 %
Klimaneutralität	30 %
Gestalterische Qualität (Architektur, Freiraum, Städtebau)	30 %

Um bezahlbaren Wohnraum in allen Segmenten (über den geförderten Wohnungsbau hinaus) zu realisieren, sollen die Konzepte auf ihre Bezahlbarkeit im Verfahren hin bewertet werden.

XIX. Grundstücksvergabe im Erbbaurecht

Das Grundstück **An der Schmit** soll im **Erbbaurecht** zu den derzeit geltenden Erbbaurechtskonditionen vergeben werden. Die gewünschte Laufzeit des Erbbaurechts (zwischen 50 bis 99 Jahren) ist bei der Bewerbung anzugeben.

Für das eingeräumte Recht an dem Grundstück wird regulär ein Erbbauzins von z. Z. 3 % basierend auf einem Grundstückswert von 380 € pro m² vereinbart.

Los 2 (An der Schmit)

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss hat am 31.08.2021 den Grundsatzbeschluss für folgende Möglichkeiten zur Reduzierung des Erbbauzinssatzes gefasst:

C) Wohnungsbau

Eine Reduzierung des Erbbauzinssatzes im Wohnungsbau bei verdichteten Wohnformen für Familien oder Baugruppen und bei Mehrfamilienhäusern auf bis zu 2 % für den Anteil öffentlich geförderten Wohnraums ist möglich, sofern dieser mindestens 50 % beträgt oder wenn eine Bindung an das Mietniveau im geförderten oder preisgedämpften Wohnungsbau für mindestens 40 Jahre erfolgt.

Nach Ablauf der Bindung steigt der Erbbauzins auf den zum Zeitpunkt des Erbbaurechtsvertrages gültigen Erbbauzins von 3 %.

Erbbauzinserhöhungen werden nach dem Verbraucherpreisindex erstmals nach zehn Jahren, dann zweimal nach fünf Jahren und ab dem 20. Jahr jeweils nach drei Jahren vorgenommen. Der zu zahlende Erbbauzins wird im Grundbuch wertbeständig gesichert.

Verzögert sich der Zeitpunkt des Abschlusses der Anhandgabephase durch nicht von der Stadt Aachen verursachte Gründe, wird der zu verzinsende Bodenwert auf den dann gültigen Bodenrichtwert angepasst.

Das bereits mit der Bewerbung verbindlich eingereichte Konzept (Architektur, Energie/Ökologie) wird in der nachfolgenden Anhandgabephase in Abstimmung mit der Stadt Aachen ausgearbeitet und Bestandteil des Erbbaurechtsvertrags.

Als Sicherung der Bestandteile des energetischen Konzepts wird der GEG-Nachweis, der im Rahmen der Genehmigungsplanung erforderlich ist, im Erbbaurechtsvertrag aufgenommen. Nach Abschluss des Bauvorhabens ist der Energieausweis beim Fachbereich 23 – Immobilienmanagement – einzureichen. Die testierten Werte im Energieausweis werden mit den vertraglich gesicherten Kennwerten des GEG-Nachweises abgeglichen.

Im Erbbaurechtsvertrag werden Sicherungsleistungen für den Fall der Nichterfüllung oder nicht ausreichenden Erfüllung vertraglicher Bedingungen (wesentliche konzeptionelle Kriterien) vereinbart, deren Höhe und Inhalt in Abhängigkeit vom eingereichten Konzept individuell und angemessen festzulegen sind. Für die Sicherungsleistungen ist eine Bürgschaft zu hinterlegen.

Sollten die Voraussetzungen für die Reduzierung des Erbbauzinssatzes nicht erfüllt werden, so wird der Erbbauzinssatz auf den regulären Zinssatz von 3 % angehoben und die vereinbarten Sicherungsleistungen in Anspruch genommen, bis die Leistungen erfüllt werden.

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

Die Erbbaurechtsverträge enthalten folgende Fristen zur Realisierung der Baumaßnahmen:

- a) Innerhalb von **6 Monaten** nach Besitzübergang ist ein genehmigungsfähiger Bauantrag einzureichen. Eine Eingangsbestätigung des Fachbereichs Bauaufsicht ist dem Fachbereich Immobilienmanagement vorzulegen.

Los 2 (An der Schmit)

- b) Innerhalb von **12 Monaten** nach erteilter Baugenehmigung ist mit der Maßnahme zu beginnen (Herstellung der Bodenplatte). Bei Nichteinhaltung des Baubeginns hat die Stadt Aachen das Recht vom Vertrag zurückzutreten.
- c) Innerhalb von **30 Monaten** nach erteilter Baugenehmigung ist die Baumaßnahme (bezugsreif) fertig zu stellen.

Beim Vorliegen von Gründen, die nicht vom Bewerber/von der Bewerberin zu vertreten sind, kann die Stadt Aachen die Frist verlängern.

Bei Weiterveräußerung des Erbbaurechts sind sämtliche im Erbbaurechtsvertrag eingegangenen Verpflichtungen an künftige Erbbaurechtsnehmer*innen weiterzugeben. Vorher ist die Zustimmung der Stadt Aachen zum Weiterverkauf einzuholen.

Weitere Informationen

für beide Standorte
(Los 1 und Los 2)

1. Zeitlicher Ablauf des Verfahrens

Zeitangaben	Verfahrensschritte
01/2024	Beginn Ausschreibung
16.01.2024	Informationsveranstaltung (online)
30.04.2024	Abgabefrist Bewerbungsunterlagen
Bis Ende Mai 2024	Fachliche Vorprüfung
Bis Ende Juni 2024	Auswahlverfahren und Bekanntgabe
maximal 4 Monate	Anhandgabephase
	Vorstellung der ausgearbeiteten Ergebnisse im Planungsausschuss sowie im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss
	Abschluss des Erbbaurechtsvertrags

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 Expert*innen 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.

Besetzung des Auswahlgremiums
Eine Vertretung aus dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss
Eine Vertretung aus dem Planungsausschuss
Eine Vertretung aus dem Bezirk Brand
Fachbereichsleiter FB 23 Immobilienmanagement
Fachbereichsleiter FB 45 Kinder, Jugend und Schule
Fachbereichsleiter FB 56 Wohnen, Soziales und Integration
Fachbereichsleiterin FB 61 Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur
Externe Beratung zu energetischen Themen durch Ing. Büro BFT Aachen

Nach fachlicher Prüfung der Konzepte wird über die Notwendigkeit einer persönlichen Vorstellung der Konzeptinhalte entschieden. In diesem Falle erhalten die Bewerber*innen eine Einladung. Das Auswahlgremium wählt das Konzept aus, das den Anforderungen der Ausschreibung am besten gerecht wird. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der ausgeschriebenen Bewertungskriterien. Das Ergebnis wird allen Teilnehmenden schriftlich mitgeteilt. Das Auswahlgremium kann eine Entscheidung mit der Aufforderung zur Nachbesserung einzelner Bestandteile des Konzepts (unter Beachtung der Kriterien) formulieren.

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/die Grundstück(e). Zum Ende des Anhandgabeprozesses sind genehmigungsfähige Unterlagen vorzuweisen. Die Optionsphase wird auf einen Zeitraum von vier Monaten ab schriftlicher Mitteilung des Juryentscheids begrenzt. Zu Beginn der Anhandgabephase werden zwischen der Verwaltung und der/dem ausgewählten Bewerber*in Meilensteine für den Bearbeitungszeitraum vereinbart. Dadurch soll zum einen gewährleistet werden, dass im weiteren Planungsprozess 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 der/dem Bewerber*in und der Stadtverwaltung sowie der externen Beratung stattfinden.

Das abgestimmte und ausgearbeitete finale Konzept wird dem Planungs- sowie dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss zur Beschlussfassung vorgelegt. Dieser Beschluss bildet die Grundlage zum Abschluss des Erbbaurechtsvertrags. Die relevanten Konzeptinhalte werden hier vertraglich vereinbart und gesichert. Das Konzeptverfahren endet mit dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrags.

4. Sonstiges

Alle Angaben der Ausschreibung und beigefügten 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.

5. Kontakt

Am **16.01.2024** findet von **09.00 bis 11.00 Uhr** eine Online-Informationsveranstaltung statt, zu der Sie sich über folgenden Link registrieren können und die Einwahldaten zur Veranstaltung erhalten:

https://eu01web.zoom.us/webinar/register/WN_AdA6T4zLSSyFMhdSbw_EJQ

Wir bitten darum, mögliche Fragen, die sich aus dem Ausschreibungstext ergeben, bereits vor der Infoveranstaltung an die untenstehende Mail-Adresse zu senden, sodass diese für die Veranstaltung aufbereitet werden können.

Sollten Sie bei der Bearbeitung der Konzepte weitere Auskünfte zur Aufgabenstellung, zu den Bewerbungsunterlagen, zum Verfahren oder den Formalien benötigen, können Sie Ihre Fragen unter Nennung des Betreffs „Konzeptverfahren Brand“ an folgende Mail-Adresse senden: konzeptverfahren-brand@mail.aachen.de.

Von einer individuellen Rücksprache der Bewerber*innen mit den zuständigen Ämtern und Behörden ist abzusehen.

Die Rückfragen werden zeitnah in einer **FAQ Liste** beantwortet, die auf der Internetseite www.aachen.de/grundstuecke unter „Konzeptverfahren Brand“ veröffentlicht wird.

6. Bewerbung

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen müssen mit identischen Inhalten eingegangen sein

bis zum 30.04.2024

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

Stadt Aachen

Fachbereich 23 – Immobilienmanagement

Herrn Kemperdick – persönlich –

Kennwort: „Konzeptverfahren Brand“

52058 Aachen

und per Mail an:

konzeptverfahren-brand@mail.aachen.de

Weitere Informationen (Los 1 und Los 2)

Anlagen:

Schagenstraße

Anlage 1 Lageplan **Schagenstraße 60**

Anlage 2 Bebauungsplan Nr. 678, Teil 2

Anlage 3 Lärmschutzgutachten

Anlage 4 Kindertagesstätten – Leitfaden & Ausstattung

Anlage 5 Baumschutzsatzung

Anlage 6 Vordrucke für Bewerbungsunterlagen **Schagenstraße 60**

An der Schmit

Anlage 7 Lageplan **An der Schmit**

Anlage 8 Bebauungsplan Nr. 943

Anlage 9 Gestaltungssatzung Rombachstraße/Vennbahnweg

Anlage 10 Grünordnungsplan zum Umweltbericht Rombachstraße/Vennbahnweg

Anlage 11 Vordrucke für Bewerbungsunterlagen **An der Schmit**