

| | | |
|---|--|------------------------------------|
| Vorlage | | Vorlage-Nr: FB 23/0096/WP18 |
| Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement | | Status: öffentlich |
| Beteiligte Dienststelle/n: FB 02 - Fachbereich Wirtschaft, Wissenschaft, Digitalisierung und Europa | | Datum: 10.01.2022 |
| FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur | | Verfasser/in: 23/000 |
| Ratsantrag Nr. 101/18 der Fraktion Die Linke vom 16.03.2021 "Konzeptvergabe von Gewerbegrundstücken" | | |
| Ziele: | Klimarelevanz positiv | |
| Beratungsfolge: | | |
| Datum | Gremium | Zuständigkeit |
| 25.01.2022 | Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung | Anhörung/Empfehlung |
| 10.03.2022 | Planungsausschuss | Anhörung/Empfehlung |
| 14.06.2022 | Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss | Entscheidung |

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsaus-schuss, städtische Grundstücke für gewerbliche Nutzungen mit städtebaulicher Relevanz im Konzeptverfahren zu vergeben.

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, städtische Grundstücke für gewerb-liche Nutzungen mit städtebaulicher Relevanz im Konzeptverfahren zu vergeben.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschließt, städtische Grundstücke für gewerbliche Nutzungen mit städ-tebaulicher Relevanz im Konzeptverfahren zu vergeben.

Finanzielle Auswirkungen

| | | | |
|--|----|------|--|
| | JA | NEIN | |
| | | x | |

Derzeit ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

| Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz | | | |
|---|---------|---------|---------------------------|
| Die Maßnahme hat folgende Relevanz: | | | |
| keine | positiv | negativ | nicht eindeutig |
| | X | | |
| Der Effekt auf die CO ₂ -Emissionen ist: | | | |
| gering | mittel | groß | Derzeit nicht ermittelbar |
| | | | x |

| Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung | | | |
|--|---------|---------|-----------------|
| Die Maßnahme hat folgende Relevanz: | | | |
| keine | positiv | negativ | nicht eindeutig |
| | X | | |

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂ –Emissionen erfolgt:

| | |
|-------------------------------------|-------------------------|
| <input type="checkbox"/> | vollständig |
| <input type="checkbox"/> | überwiegend (50% - 99%) |
| <input type="checkbox"/> | teilweise (1% - 49%) |
| <input type="checkbox"/> | nicht |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Noch nicht bekannt |

Ratsantrag

Die Fraktion DIE LINKE hat mit Datum vom 16.03.2021 den Ratsantrag Nr. 101/18 „Konzeptvergabe bei Gewerbeflächen“ gestellt und die Verwaltung beauftragt, eine Konzeptvergabe für Gewerbegrundstücke zu erarbeiten, um den Mehrwert für die regionale Entwicklung anhand von Nachhaltigkeit, sozialen Standards und Strukturwandel zu definieren. Die Ausarbeitung soll den zuständigen Fachausschüssen und dem Rat der Stadt Aachen zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Der Antrag ist als Anlage beigefügt.

Erläuterungen

Konzeptverfahren als Instrument der Grundstücksvergabe dienen der qualitätsorientierten Bereitstellung städtischer Grundstücke und ermöglichen der Stadt, Standortentwicklungen proaktiv zu gestalten und steuernd in den Immobilienmarkt einzugreifen. Die Stadt Aachen vergibt daher seit einiger Zeit Wohnungsbaugrundstücke von städtebaulicher Relevanz nur noch im Wege des Konzeptverfahrens. Die Bewertung der städtebaulichen Relevanz erfolgt dabei in Zusammenarbeit mit FB 61 und u.a. auf Basis der im § 1 (5) Baugesetzbuch genannten Belange und der Grundstücksgröße.

Ziel der Verfahren ist, gewollte soziale, städtebauliche, ökologisch-klimatische und gestalterische Aspekte bei Bauvorhaben Dritter umzusetzen und diese dauerhaft zu sichern. Vor allem als wohnungspolitisches Instrument werden Konzeptverfahren mit dem Ziel der Förderung von bedarfsgerechtem Wohnungsbau durchgeführt, doch auch bei der Vergabe von Gewerbeflächen sind Konzeptverfahren ein geeignetes Mittel, um ökologische, wirtschaftliche und stadtentwicklungsrelevante Ziele zu realisieren. Daher ist es folgerichtig, die Verfahren auch bei der Vergabe von Gewerbegrundstücken anzuwenden.

Die im folgenden geschilderte Vorgehensweise bezieht sich auf die im aktuellen Flächennutzungsplan Aachen*2030 als Gewerbeflächen dargestellten städtischen Grundstücke. Die Verwaltung schlägt vor, auch bei gemischt genutzt Gebieten (Mischgebiete, Kerngebiete) städtische Grundstücke im Rahmen von Konzeptverfahren zu vergeben (Anm.: der bisherige Beschluss zur Konzeptvergabe bezieht sich ausschließlich auf Wohnungsbaugrundstücke).

In der Vergangenheit hat die Stadt Aachen gewerbliche Grundstücke meist freihändig vergeben. Dabei wurden in der Regel Festpreise vereinbart. Als Vergabekriterien dienten z.B. die Zahl der Arbeitsplätze, die Branche oder das Maß der Bebauung, Bauverpflichtungen wurden kaufvertraglich mit Fristsetzungen vereinbart und durch Vertragsstrafen gesichert. Wettbewerbliche Verfahren wurden in Aachen bisher im gewerblichen Bereich nur in Ausnahmefällen durchgeführt, z.B. bei Büro- oder Hotelneubauten, weniger bei klassischen gewerblichen Nutzungen, wie etwa Produktionsstandorten oder Werkstätten.

Die Stadt Aachen verfügt nur noch über eine überschaubare Zahl an gewerblich zu nutzenden Flächen. Umso wichtiger ist es, die Potentiale dieser Flächen zu nutzen und deren Entwicklung gezielt zu steuern. Gewerbliche Bauflächen in exponierten Lagen oder mit städtebaulicher Relevanz (s.o. und weitere Belange wie z.B. Lage der Grundstücke an Hauptverkehrsstraßen, angrenzend an öffentliche Grünzüge, Baumasse, Sichtbarkeit etc.) sollen daher künftig im Wege des Konzeptverfahrens vergeben

werden. Das Konzeptverfahren für Gewerbeflächen wurde bisher weder in Aachen noch in den meisten anderen deutschen Kommunen angewandt, einzelne Beispiele zeigen aber durchaus die Sinnhaftigkeit des Verfahrens. Grundsätzlich kann die Stadt ihre Grundstücke nach drei Verfahrensarten vergeben:

1) Direktvergabe

Die Direktvergabe als freihändige Vergabe ohne Auflagen bietet sich nur bei Vorliegen eines Alleinstellungsmerkmals an oder wenn keine städtebaulichen Anforderungen an die Nutzung und Gestaltung bestehen. Das Verfahren war bis vor ein paar Jahren üblich, wird heute aber in der Regel nicht mehr angewandt. Die Direktvergabe unter Auflagen, die vertraglich gesichert werden, entspricht der jetzigen Vergabepaxis und wird in Einzelfällen auch weiter angewandt.

2) Bieterverfahren

Das Bieterverfahren zielt meistens auf ein Höchstpreisgebot ab und kann mit Vorgaben oder auch Wettbewerbsverfahren kombiniert werden. Dieses Verfahren ist aus Sicht der Verwaltung nicht zielführend, da es zur weiteren Steigerung der Bodenpreise führt und weniger zahlungskräftige Unternehmen benachteiligt.

3) Konzeptverfahren

Bei der Vergabe nach Konzeptqualität wird in der Regel ein ermittelter Festpreis vorgegeben, der auch bei Vergabe im Erbbaurecht zum Tragen kommt. Entscheidend für den Vergabezuschlag ist die Qualität des eingereichten Konzeptes, nicht der gebotene Grundstückspreis.

Die Direktvergabe mit vertraglich vereinbarten Auflagen war bisher meistens die Regel bei der Veräußerung städtischer Grundstücke. Sie bietet sich weiterhin als Vergabeart in den Fällen an, bei denen es z.B. um die Erweiterung bestehender Unternehmen geht oder bei denen eine Bieterkonkurrenz möglicherweise Expansionspläne ansässiger Betriebe verhindern würde. Künftig werden einzelne Qualitätskriterien, die auch im Konzeptverfahren verwendet werden, Vertragsbestandteil bei der Direktvergabe von Grundstücken, um gewollte Standards verbindlich zu sichern.

Die Verwaltung schlägt vor, dieses Verfahren künftig bei weniger exponierten Flächen, Arrondierungen bestehender Flächen sowie Unternehmenserweiterungen anzuwenden. Dabei werden vertraglich weitergehende Anforderungen als bisher üblich vereinbart, z.B. zu ökologischen Qualitäten oder Mobilitätsangeboten. Grundstücke, die in einer erweiterten Direktvergabe im Erbbaurecht vergeben oder veräußert werden sollen, gehören z.B. die Grundstücke

- Gewerbepark Brand (Restgrundstück)
- Im Ginster (Neuerschließung)
- Neuenhofstraße
- Prager Ring (sog. RWE-Fläche)

Das Grundstück Prager Ring weist zwar allein aufgrund der Größe von ca. 17.000m² eine städtebauliche Relevanz auf, die Lage in „zweiter Reihe“ führt aber dazu, dass das Grundstück vom öffentlichen Raum aus schwer einsehbar ist. Die angrenzend ansässigen Unternehmen haben bereits

Expansionsbedarfe angemeldet, was dafür spricht, die Grundstücke freihändig an die dortigen Unternehmen unter der Erfüllung noch zu definierender Auflagen zu vergeben. Durch dieses Verfahren wird die Qualität der Gewerbebauten unter den genannten Gesichtspunkten auch ohne Konzeptverfahren erhöht.

Alle anderen größeren Gewerbeflächen der Stadt sollten über ein Konzeptverfahren veräußert oder im Erbbaurecht vermarktet werden, hierzu gehören z.B. die Flächen

- Krefelder Straße / Feldchen
- Charlottenburger Allee
- Hülser Feld
- Kellershaustraße.
- Madrider Ring / Eisenbahnweg

Die Fläche am Madrider Ring, welche nach Verlagerung der Kleingartenanlage und dem Bau der notwendigen Erschließung vermarktet werden kann, stellt einen Sonderfall dar. Zum einen ist sie ein wichtiger Baustein im Strukturwandel des Bereiches Rothe Erde und soll die Möglichkeit eröffnen, dort Ersatzarbeitsplätze im produzierenden Bereich anzusiedeln. Auf der anderen Seite ist die Fläche aufgrund der notwendigen Durchströmung von Kaltluft (hierzu liegt ein Gutachten des FB 36 vor) in der künftigen Bauhöhe begrenzt und wird planungsrechtlich voraussichtlich nur für wenig emittierendes Gewerbe zulässig sein. So liegt die Wohnbebauung am Goldammerweg nur knapp 100m vom Standort entfernt. Stärker emittierende oder Störfall-Betriebe wie Solaranlagenhersteller werden dort nicht zulässig sein. Vor Entscheidung über die Vergabekriterien sind daher noch die planerischen Voraussetzungen zu spezifizieren.

Bei der Vergabe der Grundstücke werden aus einem Katalog von Kriterien standortspezifisch individuelle, transparente und nachvollziehbare Anforderungen definiert und als Voraussetzung für die Bewerber festgelegt. Die Bewertung kann im jeweiligen Einzelfall per Matrix oder nach dem besten integrierten Gesamtkonzept vorgenommen werden. Hierzu wird in jedem Verfahren ein Vorschlag zum best geeigneten Verfahren in die politische Beratung eingebracht.

Neben der Erhöhung sozialer Standards, der Verbesserung der ökologischen Situation und dem Mehrwert bei der Gestaltung oder den Mobilitätsangeboten soll die Anwendung des Konzeptverfahrens auch bei derzeit im Umbruch befindlicher Gebiete wie Rothe Erde den Strukturwandel positiv unterstützen.

Bei der Festlegung der Vergabekriterien und der für die Einreichung eines Angebots geforderten Unterlagen ist abzuwägen, dass der Aufwand zur Erarbeitung eines integrierten Gesamtkonzeptes in Relation zum erzielbaren Mehrwert für die Stadt steht. Grundsätzlich sind Konzeptverfahren für die Bieter deutlich aufwändiger als Direktvergaben, da in den meisten Fällen Fachleute für die Erstellung des Konzeptes beauftragt werden müssen und in der Umsetzung Mehrkosten entstehen. Auch sind Konzeptverfahren im gewerblichen Bereich bisher eher unüblich, es bleibt abzuwarten, wie die Resonanz auf die ersten Verfahren sein wird.

Die Fachbereiche 02, 61 und 23 haben einen ersten Kriterienkatalog ausgearbeitet, welcher derzeit ausformuliert wird und die zu fordernden Qualitäten beschreiben wird. In diesen Katalog fließen alle

relevanten politischen Beschlüsse (z.B. aus den Vorgaben des IKSK) ein, gegliedert wird er in die sechs nachfolgend stichpunkthaft aufgelisteten Themenbereiche A - F:

A Gebäudeplanung (Gebäudekonzept)

- Kompakte, flächen- und energiesparende Bauweise
- Höhenentwicklung, Mindesthöhen, Dichte, Nachhaltigkeit, Flächenausnutzung
- Intelligente Haussteuerungen (Klimaanlage, Fenster- und Rolladensteuerung)
- Klimaneutrales Bauen (DGNB-Standard)
 - Schadstofffreiheit
 - Recyclebare Baustoffe
 - Nachwachsende Rohstoffe
 - demontierbare Verbindungen
 - Innovative Bauformen
- Nutzungs- bzw. Aufwertung von Bestandsbauten
- architektonische Qualität
- städtebauliche Qualität

B Energie und Umwelt

- Verwendung erneuerbarer Energien, z.B. Solarenergie, „grüner Strom“, Geothermie
- Energierückgewinnung
- Anschluss Fernwärme
- Energieeinsparung durch effektivere Energienutzung
- Gemeinsame Energieversorgung mehrerer Betriebe
- Gemeinsame Wertstoffströme und Abfallentsorgung

C Mobilität (Mobilitätskonzept)

- Betriebliches Mobilitätsmanagement
- effiziente Parkraumnutzung, Bündelung von Stellplatzanlagen (Parkpalette), Flächenreduzierung
- Minimierung des straßenbegleitenden Parkraums
- Fahrradabstellanlagen / teilweise überdacht
- E-Mobilität / Ladeinfrastruktur
- Car-Sharing / Fahrradleasing
- Jobticket
- Angebot von Home-Office

D Entwässerung (Entwässerungskonzept)

- Entwässerung im Straßenraum (gebietsbezogen)
- Regenrückhaltung (gebiets- / grundstücksbezogen)
- Retentionsflächen
- Entsiegelung, Begrünung, Versickerung

E Begrünung (Grün- / Freiflächenkonzept)

- Erhalt vorhandener Grünstrukturen
- Anpflanzung von Bäumen und Hecken, Anlage von Grünflächen

- Begrenzung versiegelter Flächen
- Dachbegrünung (Grünsatzung)
- Begrünung Stellplatzanlagen (Grünsatzung)
- Fassadenbegrünung
- Schaffung öffentlicher Grünstrukturen
- Ökologische Vernetzung mit Umfeld und Landschaft: Freiräume für Mitarbeiter*innen

F Betriebswirtschaftliches Konzept / Soziale Aspekte

- Bonität
- Branchenzugehörigkeit (Reduzierung Konjunkturabhängigkeit durch Beibehaltung oder Erweiterung Branchenmix)
- regionales Wirtschaften, regionale Lieferketten
- Art und Anzahl der Arbeitsplätze
- erwartete zusätzliche Beschäftigungswirkung in fünf Jahren
- Gewerbesteuerleistung, Gewinn- und Umsatzentwicklung der letzten fünf Jahre
- Gesellschaftliche Verantwortung des Unternehmens
 - Ausbildungsplatzangebot
 - Umgang mit Gleichstellung
 - Umgang mit Inklusion
 - Umgang mit Integration
 - Umgang mit älteren Arbeitnehmern
 - Soziales Engagement / soziale Projekte des Unternehmens
- Basisangebote wie Kinderbetreuung oder Sozial-, Freizeit- und Nahversorgungseinrichtungen
- Synergien mit Nachbarunternehmen
- Netzwerk, Zulieferer und Partner am Standort
- Strahlkraft/Außenwirkung

Der Kriterienkatalog wird im Konzeptverfahren standortspezifisch gewichtet und bei jedem Vergabeverfahren beraten. Er könnte künftig auch bei privaten Bauvorhaben auf nicht städtischen Flächen als Beurteilungskriterium bei der Bewertung von Bauvorhaben Dritter oder als Vorgabe für städtebauliche Planungen von Investor*innen genutzt werden. Der FB 61 hat in der Vergangenheit z.B. mit den Leitlinien der Innenentwicklung ähnliche Vorgaben erstellt, die auf alle Grundstücksentwicklungen in der Stadt anwendbar sind.

Nach einer Bewerbungsfrist findet eine Vorprüfung der abgegebenen Konzepte statt, deren Ergebnis in einer Jury beraten und entschieden wird. Daraufhin erfolgt der Zuschlag auf das beste Konzept. Nachbesserungen können beschlossen werden, ehe abschließend mit dem anzusiedelnden Unternehmen ein Erbbaurechts- oder Kaufvertrag abgeschlossen wird.

Bei allen Konzeptverfahren der Stadt Aachen werden die Grundsätze der Transparenz, der Gleichheit und der Wirtschaftlichkeit eingehalten. Alle Ausschreibungen werden in den üblichen Vergabeportalen veröffentlicht, sodass alle Interessenten die gleichen Ausgangsvoraussetzungen bekommen. Auch die Verfahrensschritte und Anforderungen werden einheitlich und transparent erläutert, ebenso werden mit der Ausschreibung bereits die Bewertungsmaßstäbe veröffentlicht.

Wie auch bei der Vergabe von Wohnungsbaugrundstücken erfolgt die Festlegung der Bewertungskriterien individuell für den einzelnen Standort und wird vor der Ausschreibung im

Ausschuss für Arbeit, Wirtschaft und Regionalentwicklung sowie im Planungsausschuss vorberaten und durch den Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen. Auch die Zusammensetzung des Gremiums könnte nach Vorschlag der Verwaltung analog den bisherigen Konzeptverfahren gestaltet werden. In der Regel könnte das Gremium aus Vertreter*innen der Ausschüsse (AAWR, PLA und WLA) und Verwaltungsmitarbeiter*innen der Fachbereiche 02, 36, 61 und 23 bestehen und kann bei Bedarf entsprechend auch durch externe Fachleute erweitert werden.

Die Konzeptverfahren führen nur dann zur nachhaltigen Umsetzung, wenn die Investor*innen sich auch zur Umsetzung vertraglich verpflichten. Die Vorgaben werden schuldrechtlich mit Bauverpflichtung und Nutzungsbindung im Kauf- oder Erbbaurechtsvertrag vereinbart und über Vertragsstrafen oder den Heimfall im Erbbaurecht gesichert. Die Verlagerung von Qualitätsvorgaben in privatrechtliche Verträge führt dazu, dass deren Umsetzung einfacher als über Bauleitplanung durchsetzbar ist. Zudem wird in diesen Fällen die Bauleitplanung von notwendigen Festsetzungen entlastet, was zu einer höheren Flexibilität in der Handhabung und Umsetzung von Qualitätsvorgaben führt.

Haushalterische Nachteile ergeben sich durch das Konzeptverfahren gegenüber der bisherigen Vergabepaxis nicht, da nach wie vor der Bodenrichtwert die Basis der Vermarktung darstellen wird.

Die Verwaltung schlägt vor, die genannten städtischen Gewerbeflächen mit städtebaulicher Relevanz im Konzeptverfahren zu vergeben und ein erstes Projekt, z.B. das Grundstück Charlottenburger Allee, entsprechend auszuschreiben. Das Projekt dient dann als Testphase, ob Konzeptverfahren auch im gewerblichen Bereich umsetzbar sind und ob Änderungen im Verfahren erforderlich werden.

Aufgrund der beschränkten personellen Ressourcen ist der FB 23 derzeit nicht in der Lage, zusätzlich zu den bereits begonnenen Konzeptverfahren im Wohnungsbau auch die Verfahren für die übrigen genannten Gewerbegrundstücke durchzuführen.

Mit der Vorlage gilt der Ratsantrag der Fraktion DIE LINKE vom 16.03.2021 als bearbeitet.

Anlagen:

- Ratsantrag Nr. 101/18
- Lageplan Grundstücke erweiterte Direktvergabe
- Lagepläne Grundstücke Konzeptverfahren