

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 23/0102/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 12.01.2022
		Verfasser/in: 23/32
Verfahrensablauf Grundstücksvergaben Kornelimünster West		
Ziele:		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
02.02.2022	Bezirksvertretung Aachen-Kornelimünster / Walheim	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Die Bezirksvertretung Kornelimünster nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Gesamt- bedarf (alt)	Gesamt- bedarf (neu)
	Einzahlungen	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschrieb ener Ansatz 20xx ff.	Folge- kosten (alt)	Folge- kosten (neu)
	Ertrag	0	0	0	0	0
Personal-/ Sachaufwand	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
<i>+ Verbesserung / - Verschlechterung</i>	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich derzeit nicht.

Klimarelevanz

Bedeutung der Maßnahme für den Klimaschutz/Bedeutung der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung (in den freien Feldern ankreuzen)

Zur Relevanz der Maßnahme für den Klimaschutz

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Der Effekt auf die CO₂-Emissionen ist:

<i>gering</i>	<i>mittel</i>	<i>groß</i>	<i>nicht ermittelbar</i>
			x

Zur Relevanz der Maßnahme für die Klimafolgenanpassung

Die Maßnahme hat folgende Relevanz:

<i>keine</i>	<i>positiv</i>	<i>negativ</i>	<i>nicht eindeutig</i>
x			

Größenordnung der Effekte

Wenn quantitative Auswirkungen ermittelbar sind, sind die Felder entsprechend anzukreuzen.

Die **CO₂-Einsparung** durch die Maßnahme ist (bei positiven Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Die **Erhöhung der CO₂-Emissionen** durch die Maßnahme ist (bei negativen Maßnahmen):

gering	<input type="checkbox"/>	unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
mittel	<input type="checkbox"/>	80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
groß	<input type="checkbox"/>	mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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 type="checkbox"/>	nicht bekannt

Erläuterungen:

Mit der Entwicklung des Wohngebiets Kornelimünster West verfolgt die Stadt Aachen das Ziel, bauwilligen Familien mit Kindern ein entsprechendes Wohnraumangebot zu unterbreiten. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für ca. 170 Wohneinheiten befinden sich Flächen für rund 50 Wohneinheiten auf städtischen Grundstücken. Im Juni 2021 wurde nach Beratung im Planungsausschuss im Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen, die städtischen Grundstücke im Rahmen von zwei Konzeptverfahren sowie Einzelvergaben auszuschreiben.

1. Drei Verfahren für die Grundstücksvergaben

Die städtischen Flächen im Baugebiet sind in 11 Abschnitte unterteilt, die sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben. Um auch im Bereich des klassischen Neubaugebiets mit überwiegendem Anteil an Einfamilienhäusern Projekte mit Vorbildfunktion zu realisieren, werden neben der Einzelvergabe an Endnutzer weitere Bauflächen im Rahmen von zwei Konzeptverfahren wie folgt ausgeschrieben:

2.1 Konzeptverfahren I Grundstücksvergabe Baufelder 1 bis 5

Mit dem Konzeptverfahren I wird öffentlich geförderter Wohnraum auf den Baufeldern 1-5 ausgeschrieben.



Lage im Plangebiet

Ziel ist es, auch in diesem Segment besondere energetische und ökologische wie auch architektonisch/städtebauliche Maßstäbe zu setzen. Zur Beratung und fachlichen Expertise für den Themenschwerpunkt Energie / Ökologie im Konzeptverfahren I wurde das Ing. Büro BFT, Aachen beauftragt.

Erfahrungen vergangener Ausschreibungen haben gezeigt, dass der Kreis der Investierenden im Segment der öffentlich geförderten Mieteinfamilienheime begrenzt ist. Durch den Einsatz neuer Vermarktungsstrategien soll der Kreis der Bewerber vergrößert und die Qualität der Baumaßnahme gesichert werden.

2.2 Konzeptverfahren II

Grundstücksvergabe Baufelder 9 und 10

Die Baufelder 9 und 10 sollen als „Experimentierfeld“ für kreative und innovative Ansätze mit Vorbildfunktion im Bereich des Einfamilienhausbaus mit besonderen architektonischen, ökologischen und energetischen Standards ausgeschrieben werden. Mit dem Konzeptverfahren sollen sowohl professionelle Investierende wie auch Baugemeinschaften angesprochen werden und damit den Akteurskreis erweitern, um eine Hausgruppe mit maximal 11 Wohngebäuden zu realisieren.



Lage im Plangebiet

Im Themenschwerpunkt Energie / Ökologie sollen Konzepte eingereicht werden, die neben der Einsparung von Primärenergie und Treibhausgasen auch den Fokus auf ressourcenschonende Baumaterialien und der Betrachtung des Lebenszyklus des Gebäudes legen. Aus Mitteln des IKSK wurde als externer Berater die ResScore GmbH beauftragt, um sowohl die Verwaltung als auch die

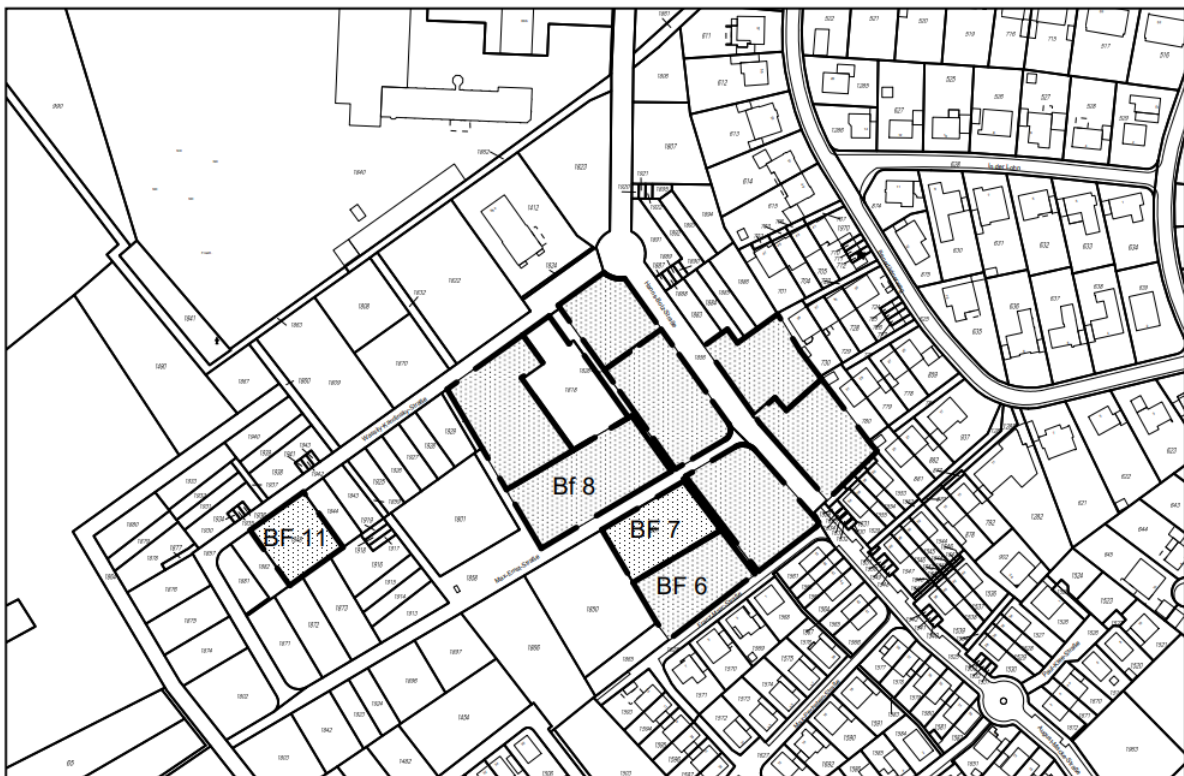
Bewerbenden zu beraten. Die ResScore GmbH verfügt als Nachfolgegesellschaft der Faktor-X GmbH über langjährige Erfahrungen in diesem Themengebiet und hat eigene Berechnungs- und Bewertungstools entwickelt.

2.3 Vergabe III Einzelvergaben freistehender Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke

Gemäß Bebauungsplan sind auf den Baufeldern 6, 8 und 11 freistehende Einfamilienhäuser und auf Baufeld 7 Doppelhaushälften geplant. Diese Grundstücke sollen an einzelne Bewerber*innen ähnlich den Vergabeverfahren Alter Tivoli oder Sandhäuschen bevorzugt im Erbbaurecht vergeben werden.

Die Wohngebäude sind mindestens im KfW-Effizienzhaus 40 oder vergleichbarem Standard zu errichten. Die Bauherr*innen werden durch die Verwaltung auch gestalterisch beraten, unter anderem dahingehend, dass Doppelhäuser mit der gleichen Dachform und -neigung, Kubatur und Tiefe des Dachüberstandes ausgeführt werden.

Zur Förderung von jungen Familien sollen bei den Einzelvergaben ausschließlich Bewerber*innen berücksichtigt werden, die mindestens ein Kind haben und sich zur Eigennutzung des Hauses verpflichten. Die Bewerber dürfen nicht schon bisher Eigentümer eines Einfamilienhauses im Gebiet der Städtereion Aachen sein.



Lage im Plangebiet

3. Verfahrensablauf

3.1 Verfahrensablauf Konzeptverfahren

Um eine größtmögliche Beteiligung unterschiedlicher Akteure zu erreichen, soll eine Vorankündigung der geplanten Konzeptverfahren im Laufe des Februars 2022 veröffentlicht werden. Dadurch erhalten Bewerber ausreichend Zeit, um eine mögliche Bewerbung vorzubereiten und sich z.B. zu Baugruppen zusammen zu finden.

Rund zwei Monate später werden beide Konzeptverfahren öffentlich ausgeschrieben. Für die Bewerbungsphase werden 3 Monate angesetzt.

Die Auswahl des besten Konzepts erfolgt nach fachlicher Vorprüfung durch eine Jury nach den Sommerferien 2022. Im Wohnungs- und Liegenschafts- (WLA) sowie im Planungsausschuss (PLA) wurde beschlossen, dass sich die Jury aus folgenden Teilnehmer*innen zusammensetzt:

- Jeweils zu benennende Vertreter*innen aus dem WLA und PLA
- Ein/e Vertreter*in aus dem jeweiligen Bezirk
- Fachbereichsleiter*innen FB 23, FB 36, FB 56 und FB 61 sowie
- die beauftragten externen Berater

Die Sicherung der Qualität des ausgewählten Konzepts erfolgt in der anschließenden sog. Anhandgabephase. Nach einer 3-monatigen Anhandgabephase für professionelle Investierende sollen die Planungsergebnisse Ende des Jahres dem WLA zur Beschlussfassung vorgelegt werden. Die Dauer der Anhandgabephase verlängert sich im Falle einer Baugemeinschaft auf rd. ein Jahr.

Nach erfolgreichem Abschluss der Qualitätssicherung kann in der Folge ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen werden. Das der Bewerbung zugrunde liegende und von dem Bewertungsgremium ausgewählte Konzept wird zusammen mit dem abgestimmten Planungsergebnis aus der Anhandgabephase umsetzungspflichtiger Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages.

3.2 Verfahrensablauf Einzelvergaben

Im Rahmen eines Interessenbekundungsverfahrens können sich Interessierte per Email für ein Grundstück bewerben. Vor der Grundstücksreservierung wird für diesen Teilnehmerkreis eine Infoveranstaltung durchgeführt, in der das städtebauliche Konzept, der Bebauungsplan und weitere Rahmenbedingungen sowie das Verfahren erläutert werden.

Damit weitere Informations- und Beratungsgespräche mit einer reduzierten Zahl an Bauinteressenten geführt werden können, ist der Bewerberkreis einzugrenzen. Zur Wahrung der Chancengleichheit und Neutralität schlägt die Verwaltung ein notariell begleitetes Losverfahren vor.

Damit die Bewerber, die per Losverfahren den Zuschlag erhalten, auch eine verbindliche Grundstücksreservierung bekommen, müssen die Interessenten die Beauftragung eines Architekturbüros mit den Leistungsphasen 1 bis 3 HOAI nachweisen.

Die Erbbaurechtsverträge können nach Beschlussfassung im WLA voraussichtlich Ende 2022 abgeschlossen werden. Verbindliche Vorgaben aus den Vergabeverfahren werden verpflichtender Bestandteil der Erbbaurechtsverträge.