

Vorlage		
Federführende Dienststelle: Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n: Fachbereich Kinder, Jugend und Schule Fachbereich Umwelt Gebäudemanagement Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration Fachbereich Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen		Vorlage-Nr: FB 23/0664/WP17 Status: öffentlich AZ: Datum: 05.08.2020 Verfasser: FB 23/25
Ausschreibung eines Grundstücks in Aachen, Eilendorf, Kaiserstraße, als Konzeptvergabe zur Errichtung einer Kita und Wohnungsbau		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
25.08.2020	Kinder- und Jugendausschuss	Kenntnisnahme
25.08.2020	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Anhörung/Empfehlung
26.08.2020	Rat der Stadt Aachen	Entscheidung
09.09.2020	Bezirksvertretung Aachen-Eilendorf	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag:

Der Kinder- und Jugendausschuss nimmt zu Erkenntnis, ein ca. 1 775 m² großes Grundstück Kaiserstraße/Karlstraße zur Vergabe als Erbbaurecht verbunden mit einer Baukonzession gemäß den Erläuterungen auszuschreiben.

Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss empfiehlt dem Rat, ein ca. 1 775 m² großes Grundstück Kaiserstraße/Karlstraße zur Vergabe als Erbbaurecht verbunden mit einer Baukonzession gemäß den Erläuterungen auszuschreiben.

Der Rat der Stadt beschließt, ein ca. 1 775 m² großes Grundstück Kaiserstraße/Karlstraße zur Vergabe als Erbbaurecht verbunden mit einer Baukonzession gemäß den Erläuterungen auszuschreiben.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
		x	

Investive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Gesamtbedarf (alt)	Gesamtbedarf (neu)
Einzahlungen	0	0	0	0	0	0
Auszahlungen	0	0	0	0	0	0
Ergebnis	0	0	0	0	0	0
+ Verbesserung / - Verslechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

konsumtive Auswirkungen	Ansatz 20xx	Fortgeschriebener Ansatz 20xx	Ansatz 20xx ff.	Fortgeschriebener Ansatz 20xx ff.	Folgekosten (alt)	Folgekosten (neu)
Ertrag	0	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
+ Verbesserung / - Verslechterung	0		0			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Erläuterungen:

Die Stadt Aachen ist Eigentümerin des Schul-/Kitagrundstücks Gemarkung Eilendorf, Flur 10, Flurstück 1015, Kaiserstraße 57, 59, groß 8 955 m².

Es handelt sich um ein Eckgrundstück mit zwei Straßenfronten zur Kaiserstraße und zur Karlstraße. Das Grundstück ist derzeit bebaut mit diversen Schulgebäuden, zwei Turnhallen und Kitagebäuden. Die Planungen für den Bereich der Schule incl. der beiden Turnhallen werden in absehbarer Zeit umgesetzt. Hier sind teilweise Abriss und Neubau von Gebäudeteilen geplant, teilweise auch die Sanierung bestehender Gebäude. Die Stadt Aachen führt diese Arbeiten federführend aus.

Eine ca. 1 775 m² große Teilfläche des Grundstücks, die derzeit hauptsächlich als Kitanutzung zur Verfügung steht, soll im Erbbaurecht an einen Investor vergeben werden. Die Vergabe ist verbunden mit einer Baukonzession mit Bauverpflichtung zur Errichtung einer 5-gruppigen Kita und frei finanziertem Wohnungsbau.

Eine Bebauung des Grundstücks mit Kita und öffentlich gefördertem Wohnungsbau hat sich leider aufgrund der Größe und des Zuschnitts des Grundstücks in Verbindung mit den Forderungen der Förderbestimmungen insbesondere zu Mindestfreiflächen als nicht umsetzbar herausgestellt.

Um neben der Kita auch Wohnraum zu schaffen, ist geplant, nun eine Kombination aus Kita und frei finanziertem Wohnungsbau auszuschreiben.

Vorgaben und Randbedingungen sind der Ausschreibung zu entnehmen.

Ausschreibung Nr. ...:

Baukonzession mit Bauverpflichtung, Grundstück Kaiserstraße/Karlstraße

Die Stadt Aachen vergibt eine ca. 1 775 m² große, teilweise bebaute Teilfläche des Flurstücks Gemarkung Eilendorf, Flur 10, Nr. 1015, zur Errichtung einer 5-gruppigen Kita und frei finanziertem Wohnungsbau im Erbbaurecht.

Die zu errichtende Kindertagesstätte ist im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss anzuordnen. Eine Kita-Nutzung von Flächen oberhalb des 1. OG ist nicht gewünscht. Die Nutzfläche der Kindertagesstätte soll etwa 875 m² betragen. Das Raumkonzept des Planungsleitfadens (siehe Anlagen) ist zu beachten. Es sollen in der Einrichtung drei U-3-Gruppen und zwei Ü-3-Gruppen betreut werden.

Das Außengelände der Kindertageseinrichtung soll mindestens eine Fläche von 900 m² haben.

Die Stadt Aachen wird mit dem Erbbauberechtigten einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren über die Nutzung der Kita abschließen. Anzubieten ist ein fixer Mietpreis für die ersten 10 Jahre mit anschließender Indexierung.

Zusätzlich ist auf dem Grundstück Wohnraum zu errichten. Dem Investor/Erbbauberechtigten bleibt freigestellt, ob dies im selben Baukörper der Kindertagesstätte beispielsweise im Bereich des ausgebauten Dachgeschosses geschieht und/oder ein separater Baukörper errichtet wird.

Das denkmalgeschützte Gebäude Kaiserstraße 57, das sich auf der zu vergebenden Fläche befindet, soll ebenfalls zu Wohnraum umgenutzt werden.

Der Baukörper längs der Karlstraße ist durch den Investor/Erbbauberechtigten auf seine Kosten niederzulegen.

Die Vorgaben der Baumschutzsatzung und der Stellplatzordnung sind entsprechend zu berücksichtigen.

Die Mitnutzung der an die zu vergebende, im Lageplan blau markierte Fläche angrenzenden Zufahrt ist in Form eines Geh- und Fahrrechtes möglich.

Das Grundbuch des Flurstücks ist lastenfrei. Sonstige Rechte außerhalb des Grundbuches sind nicht bekannt.

Es besteht für das Grundstück kein Altlastenverdacht.

Die mit der Einrichtung des Erbbaurechts verbundenen Nebenkosten wie Notar-, Vermessungs- und Gerichtsgebühren gehen zulasten des Investors/Erbbauberechtigten.

Die Beurteilung des Bauvorhabens erfolgt nach § 34 Baugesetzbuch.

Teilnahmeanträge sind bis zum zu richten an

Stadt Aachen – Zentrale Vergabestelle
Lagerhausstraße 20
52078 Aachen
Deutschland
Telefon: +49 241/432-6030
Fax: +49 241/432-6098
E-Mail: Vergabestelle@mail.aachen.de

Beschreibung/Details:

1. Planungsrecht

Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Das Umfeld wird geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise plus Dachgeschosse.

An der Karlstraße ist ein Heranrücken der Bebauung an die Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, nicht aber ein Errichten des Baukörpers an der von der Karlstraße aus gesehenen hinteren (noch zu vermessenden) Grundstücksgrenze. Hier ist die hintere Bauflucht der bestehenden Wohngebäude zu beachten.

Eine Abstimmung des Entwurfs mit dem Bauservice der Stadt Aachen (www.aachen.de/Bauservice) bezüglich des Zulässigkeitsrahmens § 34 BauGB wird empfohlen.

2. Kindertagesstätte

Es soll eine 5-gruppige Kita für etwa 90 Kinder errichtet werden. Geplant sind drei U-3-Gruppen (3-Raum-Konzept, idealerweise im Erdgeschoss) sowie zwei Ü-3-Gruppen (2-Raum-Konzept).

Die erforderliche Gesamtnutzfläche der Kita beträgt 875 m². Diese Fläche sollte nicht überschritten werden.

Die Vorgaben des Raumkonzeptes/Planungsleitfadens (s. Anlage Kindertagesstätten – Leitfaden und Ausstattung) sind zu beachten.

Bei mehrgeschossigen Kitas ist auf jeder Etage mindestens ein Wickeltisch in einem der Sanitärräume vorzusehen, wobei die Sanitärbereiche der U3-Gruppen generell mit einem Wickelbereich auszustatten sind.

Die Außenfläche der Kita muss mindestens 900 m² betragen (mindestens 10 m² pro Kind).

Stellplätze sind entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Aachen einzuplanen.

Darüber hinaus sind Aussagen zur Abwicklung der Hol- und Bringverkehre der Kita zu machen.

Die Stadt wird mit dem Investor/Erbbauberechtigten einen Mietvertrag mit einer Laufzeit von 25 Jahren über die Nutzung der Kita abschließen.

3. Denkmalschutz

Das Gebäude Kaiserstraße 57 wurde vorläufig unter der Nummer 03633 in die Denkmalliste der Stadt Aachen aufgenommen.

Planungen sind daher grundsätzlich mit der Denkmalpflege der Stadt Aachen abzustimmen. Dies betrifft sowohl die Umnutzung des Denkmals zu Wohnraum als auch die Gestaltung und ggf. Anbindung von Neubauten an das Denkmal.

4. Baumschutz

Ein Baumbestandsplan des Grundstücks findet sich in den Anlagen.

Der Baum an der Karlstraße direkt neben dem Gebäude Kaiserstraße 57 wurde zwischenzeitlich gefällt.

Die Rosskastanie an der Karlstraße links neben dem vom Investor/Erbbauberechtigten niederzulegenden Gebäude ist grundsätzlich erhaltungswürdig. Die Fällung wird jedoch zugunsten einer entsprechenden Bebaubarkeit in Aussicht gestellt.

Es werden jedoch notwendige Ersatzpflanzungen im umliegenden öffentlichen Straßenraum (insbesondere Kaiserstraße) gefordert. Hier sind vier Baumfelder gemäß den Kriterien der Baumschutzsatzung herzustellen und mit zusätzlichen Bäumen des Stammumfangs 18 - 20 cm zu bepflanzen. Die Standorte sind mit den Fachbereichen Umwelt und Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen abzustimmen. Der Vorhabenträger (Investor/Erbbauberechtigter) stellt für die Maßnahme zusätzlich 20.000,00 €, die dem geschätzten Wert der Rosskastanie entsprechen, zur Verfügung.

Insbesondere die Straßenbäume an der Karlstraße sowie die Bäume an der Grenze zur Karlstraße 51 sind zu erhalten.

5. Das ca. 1 775 m² große Grundstück wird dem Investor/Erbbauberechtigten von der Stadt Aachen zur Verfügung gestellt. Der Erbbauzins beträgt jährlich 3 % des zum Zeitpunkt der Vergabe aktuellen Bodenwertes. Der derzeitige Bodenrichtwert beträgt 270 € / m², I-II, Tiefe des Richtwertgrundstücks 35 m, erschließungsbeitragsfrei, Stand 01.01.2020.

Als Teil seines Angebotes hat der Investor/Erbbauberechtigte die von ihm gewünschte Laufzeit des Erbbaurechts anzugeben.

6. Freilegung des Grundstücks

Der eingeschossige Baukörper längs der Karlstraße ist durch den Investor/Erbbauberechtigten und auf seine Kosten abzureißen und zu entsorgen.

Bei dem sogenannten „Pavillion“ handelt es sich um eine Holzkonstruktion auf Betonfundamenten mit einer Kubatur von ca. 625 m³.

Sämtliche sonstigen, auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Aufbauten – mit Ausnahme des geschützten Gebäudes Kaiserstraße 57 – werden voraussichtlich im April 2021 durch die Stadt Aachen niedergelegt (im Lageplan gelb markiert).

7. Die Kita, die die Räumlichkeiten auf dem Grundstück – inkl. des „Kinderhauses“ (Kaiserstraße 57) – nutzt, kann ab Ostern 2021 die Gebäude räumen. Es hat eine entsprechende Abstimmung mit der Stadt Aachen, Fachbereich Kinder, Jugend, Schule zu erfolgen.

8. Der Investor/Erbbauberechtigte hat 1,5 Jahre nach Abschluss des Erbbaurechtsvertrages mit dem Bau zu beginnen. Das Objekt ist spätestens 1,5 Jahre nach Baubeginn fertigzustellen.

Überschreitet der Erwerber die vorgenannten Fristen, so wird eine Vertragsstrafe in Höhe von jeweils 50.000,00 € fällig. Der Erwerber hat eine einmalige, selbstschuldnerische, unbefristete und unbedingte Bürgschaft einer deutschen Bank oder Sparkasse unter Verzicht auf die Einrede der Anfechtung und Anrechenbarkeit in Höhe von 50.000,00 € bei der Stadt Aachen zu hinterlegen.

9. Beim Bau sind ökologische Baustoffe zu verwenden.
Das Gebäude ist im KfW-Effizienzhaus 55 – Standard zu errichten.

10. Amtssprache ist deutsch. Der Bewerber hat einen Ansprechpartner zu benennen, der deutsch spricht bzw. sicherzustellen, dass bei allen Gesprächen stets eine Übersetzung gewährleistet ist.

Von Bietern sind mit dem Angebot folgende Unterlagen vorzulegen:

- Angebot Miete Kita je m² pro Monat bzw. Miete pro Monat
- Angebot der gewünschten Laufzeit des Erbbaurechtes
- Städtebauliches Konzept
- Finanzierungskonzept
- Nachweis mind. zweier Referenzobjekte innerhalb der letzten 10 Jahre im Bereich Kita und/oder Wohnungsbau
- Nachweise und Erklärungen gemäß den Teilnahmebedingungen

(s. Punkt Bekanntmachung beim Amtsblatt der europäischen Union)

Hinweise:

Vom Investor/Erbbauberechtigten wird eine Sicherheitsleistung für die Vertragserfüllung über 50.000,00 € (Bürgschaft) gefordert.

Das städtebauliche Konzept muss mindestens folgende Unterlagen enthalten:

- Lageplan im Maßstab 1:500 mit Darstellung der näheren Umgebung
- Grundrisse im Maßstab 1:100
- Ansichten und Schnitte mit Flächenverteilung und Bezug zur Nachbarbebauung
- Baubeschreibung, Parkplatzsituation und Konzept zu Hol- und Bringverkehren für die Kindertagesstätte
- Angabe zu Nutzfläche der Kita und Wohnfläche des geplanten Wohnraums

Wertungsmatrix:

In der Wertungsmatrix wird das Kriterium städtebauliche Qualität des Entwurfes mit 60 %, das Kriterium Miethöhe der Kindertagesstätte mit 25 % und das Kriterium Wohnfläche des geplanten Wohnungsbaues mit 15 % gewertet.

Städtebauliches – architektonisches Konzept (60%)

Die Stadt wird das Kriterium „Städtebauliches – architektonisches Konzept“ auf einer Skala von 1,0 – 5,0 Punkten bewerten:

1,0 Punkte	ungenügend
1,1 – 1,9 Punkte	mangelhaft
2,0 – 2,9 Punkte	ausreichend
3,0 – 3,9 Punkte	zufriedenstellend
4,0 – 4,4 Punkte	überdurchschnittlich
4,5 – 5,0 Punkte	besonders gut

Die eingehenden städtebaulichen Konzepte werden durch ein Gremium aus noch zu benennenden Mitarbeitern der Fachbereiche Stadtentwicklung und Verkehrsanlagen (FB 61), Kinder, Jugend, Schule (FB 45), Umwelt (FB 36), Gebäudemanagement (E 26), Vertrags-, Vergabe- und Fördermittelmanagement (FB 60), Immobilienmanagement (FB 23) und Vertretern der Politik bewertet.

Bei der Bewertung des städtebaulichen Konzeptes finden folgende Unterpunkte Eingang:

- Qualität der Architektur
- Städtebauliche Verträglichkeit insbesondere auch mit dem Denkmal
- Freiraumgestaltung inkl. Umsetzung des Baumschutzes
- Erschließungskonzept incl. der Hol- und Bringverkehre für die Kindertagesstätte.

Das hier beschriebene Grundstück soll in einem 2-stufigen Verfahren ausgeschrieben werden. Bei der hier beschriebenen Wertungsmatrix handelt es sich um die erste Stufe, das Bewerberverfahren.

Die 5 Bewerber, die im Bewerberverfahren am besten abschneiden, werden für das Bieterverfahren, die 2. Stufe, zugelassen.

Die Wertungsmatrix für das Bieterverfahren sieht folgende Gewichtung vor:

- 40 % städtebauliche Qualität des Entwurfes, hier der konkretisierten Pläne
- 25 % Höhe der Miete der Kindertagesstätte
- 20 % Wohnfläche des geplanten Wohnungsbaus
- 15 % Laufzeit des Erbbaurechtes

Da es sich um zwei verschiedene Verfahren handelt, sind unterschiedliche Gewichtungen in der ersten und in der zweiten Stufe möglich.

Anlagen zur Ausschreibung:

- Kindertagesstätten – Leitfaden und Ausstattung
- Mietvertrag
- Lageplan mit Vermaßung der zu vergebenden, blau dargestellten Fläche
- Baumbestandsplan
- Bestandspläne des Gebäudes Kaiserstraße 57
- Planunterlagen des abzureißenden Gebäudes
- Fotos Kaiserstraße 57 und des abzureißenden Gebäudes
- Nach Abstimmung mit B 03: Bekanntmachung beim Amtsblatt der europäischen Union

Die geplante, weitere Zeitschiene sieht folgendermaßen aus:

Nach einer positiven Entscheidung durch den Rat der Stadt Aachen wird das Grundstück aufgrund der umfangreichen geforderten Unterlagen in der ersten Stufe 3 Monate ausgeschrieben. Anschließend folgt eine Auswahl der besten max. 5 Bewerber für die zweite Stufe.

Für die zweite Stufe sind 2 Monate veranschlagt (voraussichtlich Jan. und Feb. 2021), sodass eine Vergabe dann im März 2021 möglich wäre.

Mit einem Baubeginn ist somit nicht vor Beginn der zweiten Jahreshälfte 2021 zu rechnen.

Anlagen:

Lagepläne.