

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 23/0040/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement Beteiligte Dienststelle/n: FB 61 - Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Mobilitätsinfrastruktur FB 56 - Fachbereich Wohnen, Soziales und Integration		Status: öffentlich Datum: 04.05.2021 Verfasser/in: FB 23/32
Kornelimünster West – Drei Ausschreibungsverfahren zur Vergabe städtischer Grundstücke		
Ziele: Klimarelevanz keine		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
10.06.2021	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
15.06.2021	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

- 1.) Der Planungsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss die Vermarktung städtischer Grundstücke im Erbbaurecht in den drei beschriebenen Vergabeverfahren, Themenschwerpunkten und Auswahlkriterien.
- 2.) Der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zustimmend zur Kenntnis und beschließt die Vermarktung städtischer Grundstücke im Erbbaurecht in den drei beschriebenen Vergabeverfahren, Themenschwerpunkten und Auswahlkriterien.

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			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

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 unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 t bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

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

- gering unter 80 t / Jahr (0,1% des jährl. Einsparziels)
- mittel 80 bis ca. 770 t / Jahr (0,1% bis 1% des jährl. Einsparziels)
- groß mehr als 770 t / Jahr (über 1% des jährl. Einsparziels)

Eine Kompensation der zusätzlich entstehenden CO₂-Emissionen erfolgt:

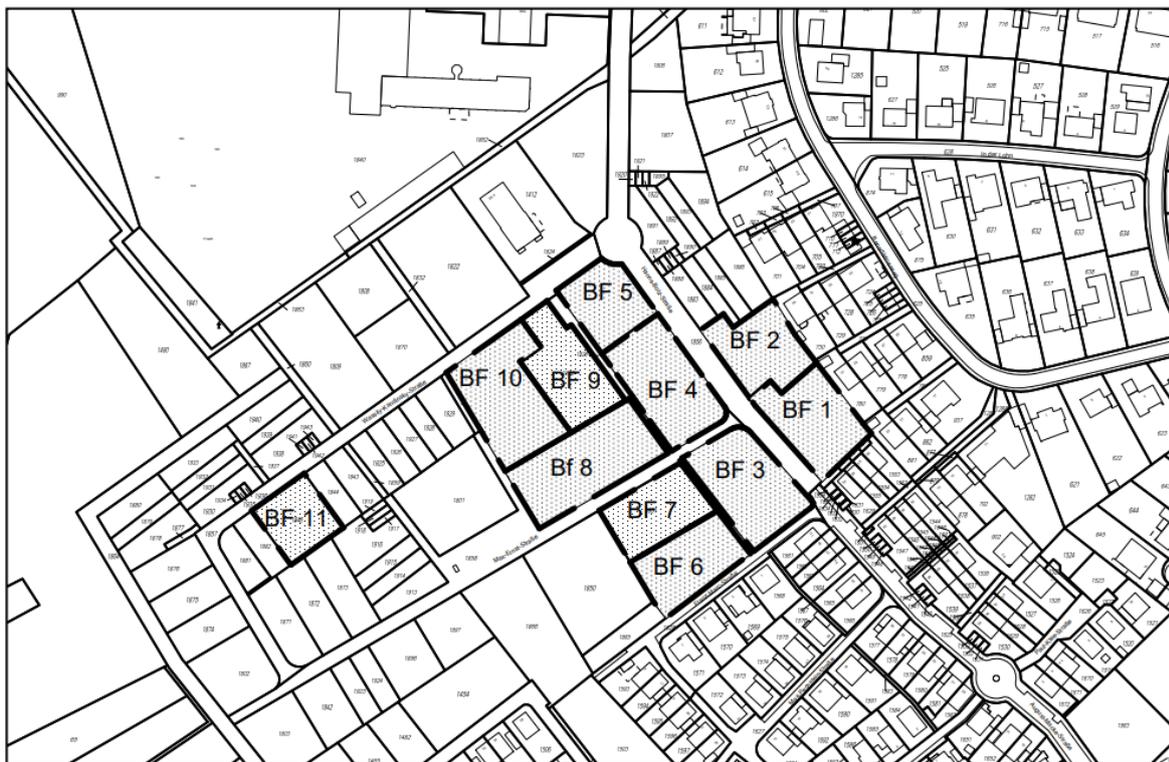
- vollständig
- überwiegend (50% - 99%)
- teilweise (1% - 49%)
- nicht
- nicht bekannt

Erläuterungen:

1. Einleitung / Anlass

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 rund 50 Wohneinheiten auf städtischen Grundstücken (Annahme: eine Wohneinheit je Einfamilienhaus und maximal 9 Wohneinheiten im Mehrfamilienhaus).

Auch wenn die Handlungs- und Gestaltungsspielräume durch den beschlossenen Bebauungsplan und das vorhandene Erschließungsgerüst begrenzt sind, sollen mehrere Baufelder gebündelt im Zuge von zwei Konzeptvergaben ausgeschrieben werden. Gerade Konzeptvergaben bieten die Chance, neue Akteurinnen und Akteure auch im Bereich des Einfamilienhausbaus anzusprechen. Wenige gezielte Themenschwerpunkte sowie weit gefasste Auswahlkriterien sollen die Ideenvielfalt und den Gestaltungsspielraum fördern. Damit verbundene Ziele sind die Förderung einer sozialen Durchmischung, Sicherung bezahlbaren Wohnraums, Steigerung der Projektqualität und die Errichtung nachhaltig orientierter Gebäude sowie die Förderung guter Nachbarschaften. Die Grundstücke im städtischen Eigentum sind im nachstehenden Lageplan fett umrandet und die einzelnen Baufelder (BF) zur besseren Verortung durchnummeriert.



Übersicht städtische Grundstücke

Mit der Konzeptvergabe I wird öffentlich geförderter Wohnraum auf den Baufeldern 1-5 ausgeschrieben. Schwerpunkt der zweiten Konzeptvergabe ist der Themenbereich Ökologie / Energie und Innovation auf den Baufeldern 9 und 10.

Neben den beiden Konzeptvergaben sollen Grundstücke auf den Baufeldern 6-8 und 11 an Einzelbauherr*innen analog zu den Baugebieten Sandhäuschen oder Alter Tivoli vergeben werden.

2. Generelle Vorgaben / Verpflichtungen für Einfamilienhausgrundstücke

Unabhängig von der Art der Vergabe erklären sich die Bieter*innen bereits mit ihrer Bewerbung mit den nachstehenden verbindlichen Regelungen für die Vergabe städtischer Grundstücke einverstanden. Diese Punkte werden Bestandteil der Erbbaurechtsverträge:

- Alle Grundstücke werden ausschließlich im **Erbbaurecht** vergeben.
- Das Dach ist abhängig von der Dachausrichtung oder vorhandener Verschattung mit einer **Photovoltaikanlage** oder einer **vergleichbaren, nachhaltigen klimafreundlichen Technik** auszustatten.
- Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung gilt grundsätzlich für alle städtischen Grundstücke im Baugebiet ein **Versiegelungsverbot für Vorgartenbereiche**. Ausgenommen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze sowie Nebenanlagen für bewegliche Abfallbehälter. Hausgärten sowie Vorgärten, die unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Bei den Einzelhäusern mit Südgärten sind – abweichend von der grundsätzlichen Praxis, diese Bereiche von Stellplätzen freizuhalten - Garagen im Vorgartenbereich festgesetzt, um den Bewohner*innen die Möglichkeit zu geben, diesen zum Straßenraum hin abzuschotten.
- Eine **Energieberatung** (inklusive Nachhaltigkeitsaspekten) ist verpflichtend in Anspruch zu nehmen.

Im Folgenden werden die Ziele und Inhalte der drei Ausschreibungsverfahren näher erläutert.

3. Konzeptvergabe I Grundstücksvergabe Baufeldern 1 bis 5

Der Lebensraum Kornelimünster West zählt gemäß 3. Sozialentwicklungsplan sozioökonomisch zu den gut situierten Lagen im Außenbezirk (Cluster 1, siehe 3. Sozialentwicklungsplan). Die Schaffung von preiswertem Wohnraum für Familien und von Angeboten für eine vom demographischen Wandel geprägte Bewohner*innenschaft sind daher primäre Ziele vor Ort. Öffentlich geförderte Mieteinfamilienheime und öffentlich geförderte Wohnungen im Geschosswohnungsbau sind an diesem Standort daher ein sinnvolles und notwendiges Wohnraumangebot.

Erfahrungen vergangener Ausschreibungen haben gezeigt, dass der Kreis der Investierenden im Segment der öffentlich geförderten Mieteinfamilienheime begrenzt ist. Gründe hierfür lagen unter anderem an den Auflagen der Wohnbauförderung des Landes NRW und dadurch bedingt geringeren Renditen im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbau. Die Vergabe im Erbbaurecht und gleichzeitig gestiegene Baukosten wirken sich weiterhin gewinnminimierend aus. Ziel ist es, auch im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus die Nachfrage von Investierenden zu steigern. Daher wird für diese Konzeptvergabe folgendes Vorgehen vorgeschlagen:

Ausgehend von einer Gesamtwohnfläche von rd. 6.375 m² auf städtischen Grundstücken ist gemäß politischem Beschluss eine Quote von 40%, somit mindestens rd. 2.550 m² Wohnfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen. Es wird vorgeschlagen, diese auf den Baufeldern 1 bis 5 zu realisieren. Dieser Flächenanteil entspricht bezogen auf die Baufelder 1 bis 5 einem prozentualen Anteil von 84%. Es bleibt den Konzepten der Investierenden vorbehalten, wie die öffentlich geförderten Wohnflächen auf die Einfamilienhäuser und das Mehrfamilienhaus verteilt werden und in wie weit diese Quote erhöht wird. Für Konzepte, die 100% öffentlich geförderten Wohnraum auf den Baufeldern 1 bis 5 vorsehen, soll das Aachener Modell angewandt werden. Dadurch soll dem Bewerber*innenkreis ein gewisser Gestaltungs- und Kalkulationsspielraum eingeräumt werden. Es wird empfohlen, den öffentlich geförderten Wohnungsbau auf den städtischen Grundstücken maximal auf die Baufelder 1 bis 5 zu begrenzen.



Lage im Plangebiet

3.1 Auswahlkriterien

Mit den Auswahlkriterien soll den Bewerber*innen signalisiert werden, welche Themen und Inhalte bei der Bewertung besonderes Augenmerk finden. Auf den Baufeldern soll mindestens 84% öffentlich geförderter Wohnungsbau mit einem möglichst guten Energiestandard realisiert werden.

Die Bewerber*innen müssen Erfahrungen mit der Planung und dem Bau von öffentlich geförderten Wohnungen über Referenzprojekte vorweisen. Konsortiale Bewerbungen / Bergergemeinschaften sind möglich.

In Zukunft wird der Einsatz fossiler Energieträger zur deutlichen Steigerung der Heizkosten führen. Gerade im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus sind die Menschen hiervon besonders betroffen. Insofern soll durch den Themenschwerpunkt Energie / Ökologie ein Anreiz gesetzt werden, gerade auch im Bereich des öffentlich geförderten Wohnungsbaus deutlich nachhaltiger und unter Einsatz regenerativer Energien zu bauen. Zusätzliche Förderangebote des Landes und des Bundes bieten Investoren ein gutes Angebot an Finanzierungshilfen für den bauseitigen Mehrkostenaufwand.

Um verschiedene Angebote ohne Preiswettbewerb vergleichen und bewerten zu können, bestimmt die Qualität des eingereichten Konzepts die Vergabeentscheidung. Folgende Auswahlkriterien werden bei der Auswahl zugrunde gelegt:

Energie / Ökologie	70%
Unterschreitung KFW 55 Standard	
Einsatz regenerativer Energieversorgung	

Architektur / Städtebau	30%
Architektonische Gestaltung	
Städtebauliches Konzept	

3.2 Auswahlgremium

Das Auswahlgremium bewertet die Qualität der eingereichten Konzepte hinsichtlich der Erfüllung der in der Ausschreibung benannten Themenschwerpunkte und Vergabekriterien. Es wählt das Konzept aus, das den Anforderungen der Konzeptvergabe am besten gerecht wird. Die Bewertung ist entsprechend schriftlich zu dokumentieren und zu erläutern. Das Auswahlgremium soll wie folgt besetzt werden:

Auswahlgremium
Vorsitzender WLA
Vorsitzender PLA
BBM AC-Kornelimünster/Walheim
FBL FB 23
FBLin FB 61
FBL FB 56

3.3 Verfahrensablauf

Nach Vorankündigung und einer gezielten Ansprache potenzieller Investoren soll die Konzeptvergabe im Herbst 2021 ausgeschrieben werden. Die Auswahl des besten Konzepts erfolgt nach fachlicher Vorprüfung Anfang des Jahres 2022. Nach einer 2 bis 3-monatigen Anhandgabephase sollen die Planungsergebnisse voraussichtlich Mitte nächsten Jahres dem PLA und WLA zur Beschlussfassung vorgelegt werden. In der Folge kann ein Erbbaurechtsvertrag abgeschlossen werden.

4. Konzeptvergabe II

Grundstücksvergabe Baufeld 9 und 10

Im Rahmen der Konzeptvergabe wird ein Investor oder Baugemeinschaft gesucht, um auf Baufeld 9 und 10 Hausgruppen mit maximal 11 Wohngebäuden zu realisieren.



Lage im Plangebiet

Neben der Ansprache von Investoren soll die Einbeziehung von Baugemeinschaften bei den Bewerbern den Akteurskreis erweitern. Gerade Baugemeinschaften können sich positiv auf das Miteinander in der Gemeinschaft der Häusergruppen auf dem Baufeld und impuls- und kommunikationsfördernd auf das Miteinander im Quartier auswirken. Durch gemeinschaftliche Lösungsansätze z.B. bei der Energieversorgung können sich die Investitionskosten trotz hoher energetischer Standards im Rahmen bewegen und sich zudem positiv auf die Folgekosten und damit auf die Bezahlbarkeit des Wohnraums auswirken.

Für Baugemeinschaften wird vorgegeben, dass ein fachlich geeigneter Projektmanager als Koordination der Planung, Ausschreibung und Realisierung beauftragt wird. Dieser soll die Gruppe idealerweise auch hinsichtlich der Finanzierung beraten.

Die Treibhausgasemissionen müssen im Sinne des internationalen Klimaschutzziels von Paris zur Begrenzung der globalen Erwärmung gesenkt werden. In Aachen hat die Politik das Ziel vorgegeben, spätestens ab 2030 klimaneutral zu sein.

Dieses Baufeld soll als „Experimentierfeld“ für kreative und innovative Ansätze mit Vorbildfunktion im Bereich des Einfamilienhausbaus mit besonderen architektonischen, ökologischen und energetischen Standards ausgeschrieben werden.

Die in Aachen ansässige Stiftung Kathy Beys hat die Faktor X-Siedlung etabliert und hierzu in national wie international beachteten Pilotprojekten im Rheinischen Revier neue Wege der Energieeinsparung erprobt. In diesen Faktor X-Siedlungen konnten mindestens die Hälfte an Ressourcen gegenüber dem Energiestandard KfW 55 eingespart werden.

Bei der Errichtung von Neubauten liegt das besondere Potenzial neben der Energieeffizienz durch klimafreundliche Gebäudetechnik in der Auswahl der eingesetzten Baumaterialien und in der Betrachtung des Lebenszyklus des Gebäudes. Zum Einsatz kommen sollen regionale, nachwachsende und/ oder recycelte Baustoffe sowie eine intelligent geplante Architektur, die besonders langlebig, variabel nutzbar in verschiedenen Lebensabschnitten und wartungsfreundlich konstruiert ist.

Des Weiteren können sich Sharing-Angebote und gemeinsam genutzte Infrastrukturen positiv auf die Gesamtenergiebilanz auswirken, den Ressourcenbedarf senken und die Gemeinschaft stärken.

Da eine vergleichbare Herangehensweise sowohl bei vielen Planern als auch in der Stadtverwaltung noch nicht geläufig ist, soll ein Büro aus Mitteln des IKSK beauftragt werden, um die Verwaltung während der Ausschreibungsphase und Investierende bzw. Baugruppen / Baugemeinschaften während der Bewerbungs- und Anhandgabephase zu beraten und fachlich zu unterstützen.

4.1 Auswahlkriterien

Um verschiedene Angebote ohne Preiswettbewerb vergleichen und bewerten zu können, werden folgende Auswahlkriterien bei der Auswahl zugrunde gelegt:

Themenschwerpunkt	Beurteilungskriterien	max. 100%
energetisches und ökologisches Konzept	Einsparung von Primärenergie, Treibhausgasen und nicht nachwachsenden Rohstoffen gegenüber einem KfW-55-Haus über einen Zeitraum von 50 Jahren*	max. 60%
Städtebau / Architektur / Freiflächengestaltung	Architektonische Gestaltung	max. 20%
	Städtebauliches Konzept	
	Raum- und Funktionsprogramm (z.B. Grundrissvariabilität)	
	Gemeinschaftliche Nutzung von Freiflächen	
	Geringer Versiegelungsgrad der Freiflächen	
Innovativer Ansatz / Nachbarschaftsorientierung	Innovationsfeld Kooperativ Wohnen / Bauen und Wohnen in Gemeinschaft (z.B. Gemeinschaftsräume)	max. 20%
	Alternative Mobilitätsangebote	

* gem. GEG-Richtlinie

4.2 Auswahlgremium

Bei dieser Konzeptvergabe wird das Auswahlgremium neben der Besetzung wie in Abschnitt 3.2 beschrieben um eine externe Beratung für den Themenschwerpunkt Energie / Ökologie sowie der Fachbereichsleitung vom Fachbereich 36 ergänzt.

Auswahlgremium
Vorsitzender WLA
Vorsitzender PLA
BBM AC-Kornelimünster/Walheim
FBL FB 23
FBLin FB 61
FBL FB 56
FBL FB 36
Externer Berater

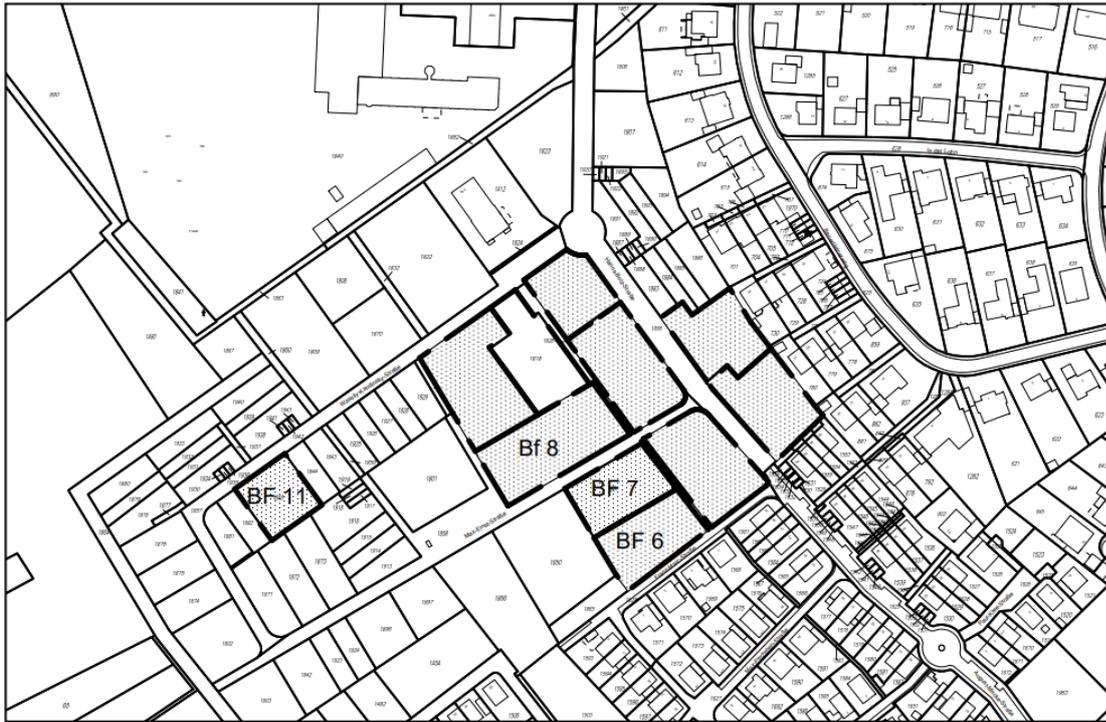
4.3 Verfahrensablauf

Nach einer breiten Vorankündigung in den Medien, begleitet durch öffentlichkeitswirksame Informationsangebote und einer gezielten Ansprache potenzieller Investoren, soll die Konzeptvergabe Anfang 2022 ausgeschrieben werden. Die Auswahl des besten Konzepts erfolgt nach fachlicher Vorprüfung in der zweiten Jahreshälfte 2022. Das Anforderungsprofil an die einzureichenden Unterlagen / Konzepte wird unter Berücksichtigung der Ansprache nicht professioneller Akteure niedrigschwellig gehalten. Die Dauer der Anhandgabephase wird davon abhängig gemacht, ob der Zuschlag einer Baugemeinschaft oder einem professionellen Investor erteilt wird.

Die Planungsergebnisse werden dem PLA und WLA zur Beschlussfassung vorgelegt. Das der Bewerbung zugrunde liegende und von dem Bewertungsgremium ausgewählte Konzept wird zusammen mit dem abgestimmten Planungsergebnis aus der Anhandgabephase umsetzungspflichtiger Bestandteil des Erbbaurechtsvertrages.

5. Vergabe freistehender Einfamilienhäuser und Doppelhäuser an einzelne Bauherr*innen

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



Lage im Plangebiet

Eine Analyse der Qualität bereits realisierter Wohngebiete von FB 61/200 hat ergeben, dass ein Mindestmaß an Einheitlichkeit im Baugebiet sowie die Gestaltqualität und Klimafreundlichkeit durch eine Verpflichtung zu einer architektonischen und energetischen Beratung beim Entwurfsprozess gesichert werden sollte. Überzeugende gestalterische Qualitäten wurden immer dann erreicht, wenn gleiche Höhen, Dachformen und Kubatur bei Doppelhäusern und ein möglichst hoher Grünanteil im Vorgartenbereich vorgenommen wurde. Die Analyse hat aber auch gezeigt, dass dennoch ausreichend Spielraum für eine individuelle Gestaltung bleibt (z.B. bei der Fassadengliederung).

5.1 Vorgaben / Verpflichtungen

- Das Wohngebäude ist im KfW-Effizienzhaus 40 oder vergleichbarer Standard zu errichten
- Beide Hälften eines Doppelhauses sind mit der gleichen Dachform und -neigung, Kubatur und Tiefe des Dachüberstandes auszuführen. Die Gebäudehälften sind zur Straßenseite in einer Flucht zu errichten. Insbesondere die Farbe, aber auch die Materialität der Doppelhaushälften, sind aufeinander abzustimmen.
- Bei dieser Vergabe sollen ausschließlich Bewerber berücksichtigt werden,
 - die sich zur Eigennutzung verpflichten
 - die nicht Eigentümer eines Einfamilienhauses im Gebiet der Städteregion Aachen sind
 - die mindestens ein Kind haben

5.2 Verfahrensablauf

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 Neutralität schlägt die Verwaltung ein notariell begleitetes Losverfahren vor.

Für eine verbindliche Grundstücksreservierung müssen die Interessenten die Beauftragung eines Architekturbüros mit den Leistungsphasen 1 bis 3 HOAI nachweisen. Eine individuelle, qualitative Absicherung architektonischer und energetischer Maßnahmen erfolgt durch eine beratende Begleitung durch die Fachbereiche 61 und 36.

Die Erbbaurechtsverträge werden voraussichtlich ab Mitte 2022 abgeschlossen werden können. Verbindliche Vorgaben werden Bestandteil der Erbbaurechtsverträge.