

Vorlage		Vorlage-Nr: FB 23/0173/WP18
Federführende Dienststelle: FB 23 - Fachbereich Immobilienmanagement		Status: öffentlich
Beteiligte Dienststelle/n:		Datum: 06.04.2023
		Verfasser/in: FB 23/310
Konzeptverfahren für ein Gewerbegrundstück in der Charlottenburger Allee		
Ziele: Klimarelevanz nicht eindeutig		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
03.05.2023	Bezirksvertretung Aachen-Haaren	Anhörung/Empfehlung
25.05.2023	Planungsausschuss	Anhörung/Empfehlung
13.06.2023	Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Die **Bezirksvertretung Haaren** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, die Verwaltung mit der Durchführung des Konzeptverfahrens für das städtische Gewerbegrundstück mit den beschriebenen Themenschwerpunkten und Auswahlkriterien zu beauftragen.
2. Der **Planungsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss, die Verwaltung mit der Durchführung des Konzeptverfahrens für das städtische Gewerbegrundstück mit den beschriebenen Themenschwerpunkten und Auswahlkriterien zu beauftragen.
3. Der **Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss** nimmt den Bericht der Verwaltung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung des Konzeptverfahrens für das städtische Gewerbegrundstück mit den beschriebenen Themenschwerpunkten und Auswahlkriterien.

Finanzielle Auswirkungen

	JA	NEIN	
	x	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>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	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>	<i>0</i>		<i>0</i>			
	Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden		Deckung ist gegeben/ keine ausreichende Deckung vorhanden			

Weitere Erläuterungen (bei Bedarf):

Finanzielle Auswirkungen ergeben sich durch das Verfahren nicht. Beim späteren Verkauf des Grundstücks ergeben sich Einnahmen in Höhe des Verkaufspreises oder bei der Vergabe im Erbbaurecht durch die Einnahmen des Erbbauzinses.

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:

Einleitung:

In seiner Sitzung am 14.06.2022 hat der Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss beschlossen, das städtische Grundstück Charlottenburger Allee als Modellvorhaben für Grundstücke mit gewerblichen Nutzungen und mit städtebaulicher Relevanz im Konzeptverfahren zu vergeben. Im Rahmen einer Testphase sollen Erfahrungen mit dem Instrument des Konzeptverfahrens im gewerblichen Bereich gesammelt werden.

Der Beschluss erfolgte, um auch im gewerblichen Bereich Grundstücksvergaben unter den Vorbehalt der Erfüllung qualitätssichernder Auflagen zu stellen. So wird der Stadt ermöglicht, Standortentwicklungen proaktiv und steuernd zu gestalten. Ziel solcher Verfahren ist, soziale, städtebauliche, ökologisch-klimatische, gestalterische aber auch wirtschaftsfördernde Aspekte bei Bauvorhaben Dritter umzusetzen und dauerhaft zu sichern.

Konzeptverfahren für Gewerbeflächen wurden bisher weder in Aachen noch in den meisten anderen deutschen Kommunen angewandt, einzelne Beispiele zeigen aber durchaus die Sinnhaftigkeit des Verfahrens.

Das Grundstück an der Charlottenburger Allee liegt zwar in „der zweiten Reihe“, es bildet aber aufgrund seiner Lage einen von weitem sichtbaren Ortsrand zum Freibereich des Haarbachtals und der A 544 und ist auch aufgrund seiner Größe städtebaulich relevant.

Bestand:

In der verwaltungsinternen „Arbeitsgruppe Potentialflächen“ wurde ein Anforderungskatalog für die Entwicklung des Grundstücks erarbeitet. Das Grundstück gehört zu den ca. 80 städtischen Potentialflächen, von denen die meisten einer (wohn)baulichen Entwicklung zugeführt werden sollen.

Die Flurstücke am Ende der Charlottenburger Allee wurden im Jahr 2004 im Rahmen einer Zwangsversteigerung durch die Stadt Aachen erworben und in das Eigentum der Stiftung Elisabethspitalfonds überführt. Ziel des Erwerbs war die Entwicklung der Flächen zur Arrondierung des bestehenden Gewerbegebietes und zur Veräußerung an Gewerbebetriebe. Die Firma Devolo hat mit mehr als 15.000 m² einen Großteil der Fläche erworben und ihre neue Firmenzentrale dort bezogen. Ein Teil der jetzt zu vergebenden Fläche war als Erweiterungsfläche optiert, wurde aber nicht benötigt.

Das Grundstück besteht aus den Flurstücken Gemarkung Haaren, Flur 25, Flurstück 634 (ehemalige Optionsfläche) und Flurstück 635 und ist insgesamt 6.981 m² groß. Es liegt, von der Charlottenburger Allee aus gesehen, in zweiter Reihe. Ein Neubau ist, wegen der hohen Bebauung in erster Reihe, von der Charlottenburger Allee aus kaum sichtbar, jedoch wird die Neubebauung aufgrund des starken

Gefälles des Grundstücks mit bis zu 12 Metern Höhenunterschied vom Haarbachtal und der A 544 aus eine starke optische Wirkung entfalten. Der in der Verwaltung abgestimmte Themenschwerpunkt für dieses Konzeptverfahren „Bauen im Einklang mit der Natur“ verbindet die Randlage der Gewerbefläche im Gewerbegebiet im Übergang zum Landschaftsraum Haarbachtal und der Wahrnehmbarkeit der künftigen Bebauung.

Es handelt sich um das letzte freie städtische Grundstück in der Charlottenburger Allee. Alle angrenzenden Grundstücke wurden in der Vergangenheit bereits veräußert. Das Stiftungsgrundstück soll im Gegensatz zur inzwischen gängigen Praxis bei der Vergabe größerer städtischer Grundstücke nicht zwingend im Erbbaurecht vergeben, sondern alternativ zum Kauf angeboten werden. Als Kaufpreis werden 150,- Euro je Quadratmeter als Festpreis vorgegeben, bei der Anwendung des Erbbaurechts gilt der Bodenwert des Grundstücks in Verbindung mit dem politisch beschlossenen Zinssatz von 4%. Eine Reduzierung des Erbbauzinses z.B. aufgrund klimaverbessernder Maßnahmen ist für das Stiftungsgrundstück nicht zulässig.

Planungsrecht:

Der Flächennutzungsplan stellt im Plangebiet gewerbliche Baufläche und einen überlagernden Kaltluftabflussraum dar, zu dessen Sicherung im rechtskräftigen Bebauungsplan die Baugrenzen mit einem Mindestabstand von 50 m zum Nirmir Weg und als Abgrenzung des Gewerbegebietes ein 10 m breiter Pflanzstreifen festgesetzt wurden. Das auszuschreibende Grundstück ist von dieser Bebauungsplanfestsetzung nicht betroffen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans 922 „Charlottenburger Allee / Elleter Feld“, der Gewerbegebiet (GE) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 sowie gestaffelt maximale Bauhöhen festsetzt. Es ist über eine Privatstraße erschlossen, für die ein Wege- und Leitungsrecht für das auszuschreibende Grundstück grundbuchlich gesichert ist.

Mindestens 70 % der Fläche der Flachdächer oder flachgeneigten Dächer sind nach Bebauungsplan extensiv zu begrünen. Diese Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Grundstücks ist diese Fläche oder eine Teilfläche hiervon durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ersetzbar. Die Stellplätze sind in der überbaubaren Fläche nachzuweisen.

Zielsetzungen des Konzeptverfahrens:

Die Ausschreibung richtet sich an Betriebe aus dem produzierenden Gewerbe, dem Dienstleistungssektor oder Mischformen. Reine Logistikbetriebe, d.h. Betriebe, deren Prozesse ausschließlich Transport- und Lagerungsprozesse sowie das Ein- und Auslagern von Gütern (Umschlag) beinhalten, werden nicht zugelassen.

Die Verwaltung schlägt vor, die von den Bietern einzureichenden Konzepte nach den folgenden Kriterien zu werten:

1. Klimaschutz

Vor allem im Gewerbebau wurde in der Vergangenheit meist mehr Wert auf effiziente Logistik- sowie Produktionsabläufe gelegt als auf die Erfüllung klimatischer oder ökologischer Ziele. Dies wandelt sich derzeit, dennoch werden auch heute die meisten Gewerbebauten konventionell errichtet. Durch die gewerblichen Konzeptverfahren soll dieser Wandel unterstützt werden. Ziel der Vergabe ist daher, auch im Gewerbebau die Umsetzung des Klimaziels 2030 der Stadt Aachen zu erreichen. Die klimarelevanten Emissionen innerhalb der Stadt Aachen sollen bis 2030 auf ein Netto-Null-Niveau gebracht werden, was allgemein als „Klimaneutralität“ bezeichnet wird.

Im Gewerbebau muss zwischen dem Bauvorhaben und den Produktionsabläufen unterschieden werden. Die sogenannten Nichtwohngebäude sind meistens heterogener und in der Anlagentechnik komplexer als Wohngebäude. Damit bieten sich auch vielfältigere Ansätze für eine effiziente Technik und Energienutzung. Den größten Anteil am Energiebedarf hat die Raumwärme, gefolgt von Beleuchtung, Warmwasserbereitung und Klimatisierung.

Bei der Vergabe städtischer Wohnbaugrundstücke wird derzeit als Mindestanforderung für den Energiebedarf der Effizienzhaus 40 Standard gefordert. Dies wird auch als Anforderung für Gewerbeobjekte vorgegeben. Nach Aussage von Energieberatern ist dies auch bei Gewerbebauten durchgängig umsetzbar.

Weiter soll als Anforderung im Konzeptverfahren formuliert werden, dass durch den Betrieb des Bauvorhabens die CO₂ Emissionen auf das Minimum reduziert und im besten Fall vermieden werden. Ferner soll durch intelligente Heiz-, Lüftungs- und Produktionstechniken die Nutzung bzw. Umwandlung regenerativer Energien zur eigenen Strom- und Wärmeversorgung innerhalb des Betriebes unterstützt werden. In die Bewertung der Angebote fließen Konzepte ein, die den Klimazielen der Stadt förderlich sind, so kann z.B. die aus Produktion entstehende Abwärme zur Beheizung von Aufenthaltsräumen oder zur Kühlung der Produktionsbereiche genutzt werden.

Verpflichtend für die Bieter wird die Umsetzung der Begrünung von Flachdächern gemäß Festsetzung im Bebauungsplan bzw. die Errichtung von PV-Anlagen entsprechend der politischen Beschlüsse.

Auch der Umgang mit und das Angebot an einer zukunfts zugewandten Mobilitätsinfrastruktur fließen in die Bewertung ein. So werden integrierte Mobilitätskonzepte, welche emissionsarme Fahrzeuge sowie zugehörige Infrastruktur, die für eine klimaneutrale Mobilität erforderlich sind (z.B. Ladeinfrastruktur mit Strom- oder Wasserstoffherzeugung aus erneuerbaren Energien) sowie Angebote zur aktiven Stärkung des Umweltverbundes aus ÖPNV, Fuß- und Radverkehr, Micro and Shared Mobility (Fahrräder, Lastenfahrräder, E-Bikes, ÖV Angebote etc.) in die Punktevergabe einbezogen.

2. Zirkuläre Ökonomie

In unserer heutigen linearen Ökonomie werden Ressourcen durch eine kurze Nutzungsdauer der Produkte verschwendet und große Abfallmengen produziert. Diese Art zu wirtschaften ist nicht nur mit Blick auf die Ressourcennutzung ineffizient, sondern auch mit einem erheblichen negativen Einfluss auf globale Ökosysteme verbunden. So ist allein die Rohstoffgewinnung u.a. für den Bausektor und andere Branchen für mehr als 20 Prozent der globalen Treibhausgasemissionen verantwortlich.

Eine sozial und ökologisch aufgebaute zirkuläre Ökonomie (gemäß den Nachhaltigkeitszielen der UN; SDG's) ist für Aachen und die Region eine Chance, den Einsatz von Primärrohstoffen zu reduzieren und damit nicht nur die Umwelt zu entlasten und die kommunalen (und nationalen) [Klimaziele](#) effektiver und schneller zu erreichen sondern auch mit neuen zirkulären Geschäftsmodellen, Produkten und Services eine zukunftsfähige Region zu gestalten.

Erfolgsfaktoren für zirkuläres Wirtschaften sind u.a. die Vermeidung von Ressourcenverbrauch und Abfall, kurze Transportwege, ein auf Langlebigkeit ausgerichtetes Produktdesign, der Erhalt von Materialien, Produkten und Komponenten in ihrem höchstmöglichen Wert durch Kreislaufführung und die Beteiligung von Konsumenten und wirtschaftlichen Akteuren entlang ganzer Wertschöpfungsketten.

3. Gestaltung

Die Verwaltung verfolgt das Ziel, innovative und hochwertige Architektur sowie nachhaltigen Städtebau auf städtischen Flächen umzusetzen. Dies soll auch in exponierten Gewerbegebieten insbesondere in den Bereichen für Verwaltungs- und Bürogebäude bzw. Gebäudeteile der Fall sein. Vor allem im gewerblichen Bereich ist die Gestaltung der Baukörper stark von der (noch nicht bekannten) Nutzung abhängig, die in der Regel den Anforderungen aus Produktion und Logistik folgen muss. Die Topographie des Geländes verlangt ebenfalls intelligente architektonische Lösungen, um die Flächen sinnvoll und nachhaltig auszunutzen.

Daher wird vorgeschlagen, keine expliziten Gestaltvorgaben in die Ausschreibung aufzunehmen, sondern die Gestaltung der Baukörper ebenso wie die der Freiflächen als wesentliche Wertungskriterien in die Bewertung einfließen zu lassen. Aus städtebaulich-fachlicher Sicht stehen die intensive (gewerbliche) und zugleich effiziente Flächennutzung im Fokus. Dies schließt vor allem Lösungsansätze mit hohem Grünanteil und einem flächensparenden Umgang mit dem erforderlichen Stellplatzbedarf ein.

4. Arbeitsplätze

In die Wertung aufgenommen werden soll die Anzahl und die Qualität der entstehenden Arbeitsplätze. Da noch offen ist, um welche Art von Betrieb es sich handeln wird, schlägt die Verwaltung vor, keine Mindestanzahl an Arbeitsplätzen vorzugeben. Stattdessen soll die Anzahl und die Art der neuen Arbeitsplätze der einzelnen Angebote vergleichend in die Wertung einbezogen werden.

5. Bestandssicherung ortsansässiger Unternehmen

Mit Blick auf die Gewerbeflächenknappheit soll mit diesem Kriterium der Expansionsbedarf bereits ansässiger Betriebe berücksichtigt werden, die aufgrund von Wachstum, Verlagerung oder Veränderung des Unternehmens einen neuen Standort suchen.

Neben der Umsetzung der genannten Zielsetzungen sowie der politisch beschlossenen Vorgaben sollen den Bietern keine weiteren Vorgaben auferlegt werden, um innovativen Ideen und kreativen Gestaltungsformen möglichst viel Raum zu geben und so die Möglichkeiten eines Konzeptverfahrens optimal zu nutzen.

Wertungskriterien:

Bei der Wertung der eingehenden Angebote ist folgende Gewichtung der Einzelkriterien geplant:

- 25 % Klima und Umwelt
- 20 zirkuläre Ökonomie
- 35 % Gestaltung Baukörper und Freiflächen
- 10 % Qualität und Anzahl der Arbeitsplätze
- 10% Bestandssicherung ortsansässiger Unternehmen

Anlage:

Lageplan