

Konzeptbezogene Ausschreibung eines Grundstückes in der Bahnstadt Horrem zur wohnbaulichen Nutzung sowie zur Errichtung einer Kindertageseinrichtung



Inhalt

1.	Die Kolpingstadt Kerpen.....	3
2.	Ausschreibungsgegenstand.....	4
2.1	Lage des Grundstückes.....	5
2.2	Beschaffenheit des Grundstückes.....	5
2.3	Planungsrechtliche Vorgaben und Hinweise.....	6
2.4	Altlasten.....	8
2.5	Lärmimmissionen	8
2.6	Erschließung des Grundstückes.....	8
2.7	Zahlen, Daten und Fakten auf einem Blick.....	9
3.	Anforderungen an das Nutzungskonzept.....	10
3.1	Kindertageseinrichtung	11
3.2	Öffentlich geförderter Wohnraum.....	12
3.3	Freifinanzierter Wohnraum.....	12
3.4	Pflegeangebote.....	13
4.	Vergabeverfahren.....	13
4.1	Bewertungsverfahren.....	13
4.2	Rahmenbedingungen	13
4.3	Qualitätskriterien	14
4.4	Kaufpreis.....	14
4.5	Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit.....	14
4.6	Einzureichende Unterlagen	15
4.7	Angebotsabgabe.....	16
5.	Ansprechpartnerinnen und -partner.....	17
6.	Anhang.....	18
6.1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster.....	18
6.2	Fotos vom Grundstück	19
6.3	Bewertungsmatrix	22
6.4	Anlagen zur Ausschreibung	25
7.	Abbildungs- und Quellenverzeichnis.....	25

1. Die Kolpingstadt Kerpen

Die Kolpingstadt Kerpen ist eine große kreisangehörige Stadt und liegt im Rheinischen Braunkohlerevier sowie in der Kölner Bucht, nur wenige Kilometer westlich von Köln entfernt. Kerpen ist mit seinen derzeit rund 70.000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand: 31.12.2023) die größte Stadt im Rhein-Erft-Kreis. Neben allen gängigen Geschäften des täglichen Bedarfs, bietet Kerpen vielfältige Freizeit- und Kulturangebote wie einem Kinokomplex, einem Kartcenter, Schwimm- und Freibädern sowie mehreren Museen. Zur Naherholung laden die fünf Naturschutzgebiete, welche Teil des Naturparks Rheinland sind, sowie die Burgen- und Schlösserlandschaft Kerpens ein.



Abb. 1 Übersichtskarte TUBS

Kerpen profitiert von der verkehrsgünstigen und zentralen Lage in der Region und ist mit den Autobahnanschlüssen A4 und A61 direkt an zwei wichtige internationale Verkehrsachsen angeschlossen.

Neben einem gut ausgebauten Busnetz verfügt Kerpen mit dem Bahnhof Horrem, dem größten Bahnhof im Rhein-Erft-Kreis, eine Anbindung an die Schnellfahrstrecke Köln-Aachen. Der Horremer Bahnhof wird täglich von über 15.000 Nutzerinnen und Nutzer frequentiert und ist damit der größte Bahnhof im Rhein-Erft-Kreis bzw. die bedeutendste Mobilstation in der Region. Mit dem Bahnhofprojekt „Horrem 2010“ wurde der Bahnhof bereits zu einer vollwertigen Mobilstation umgebaut.

Das vielfältige Mobilitätsangebot des Bahnhofes umfasst u.a.:

- SPNV-Anbindung Regionalexpress (RE1, RE 9), S-Bahn (S12, S19), Regionalbahn (RB38)
- ÖPNV-Anbindung / Verknüpfung (Buslinien 920, 941, 960, 964, 976, 966, 975, 955)
- Anrufsammeltaxi (Linien 983, 984 und 988)
- Taxi
- Carsharing
- Radstation mit Abstellmöglichkeiten für ca. 400 Fahrräder und weiterem Angebot für Reparatur, Kauf und Verleih von Rädern
- P+R Anlagen (Kapazität gesamt ca. 1.000 PKWs)

Die Fahrzeiten zum Hauptbahnhof Köln betragen 15 Minuten und nach Düsseldorf und Aachen rund 50 bzw. 40 Minuten. Durch den Ausbau der Linie nach Bedburg erlangt Horrem zudem weitere Bedeutung als wichtiger Umsteigepunkt im Rhein-Erft-Kreis. Auch die zwei internationalen Flughäfen Köln-Bonn und Düsseldorf sind in weniger als einer Stunde Fahrzeit zu erreichen.

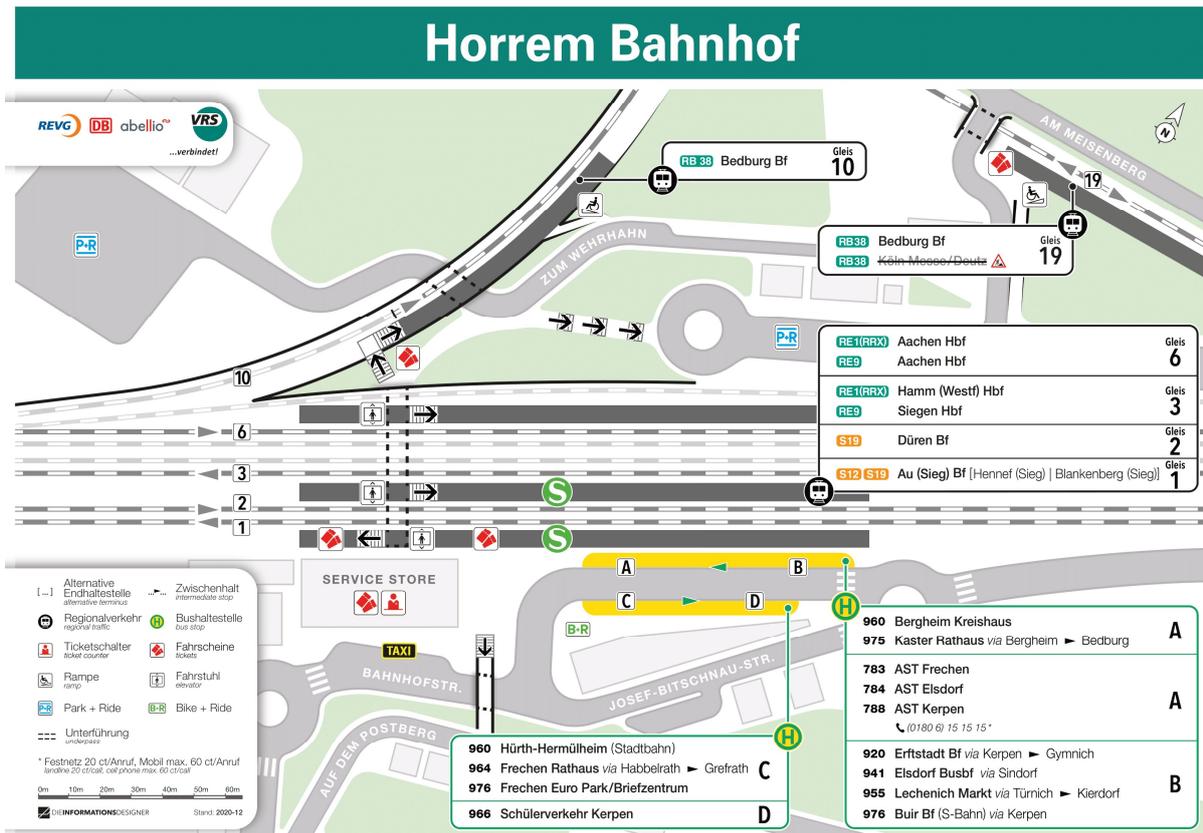


Abb. 2 Horrem Bahnhof REVG

Darüber hinaus hat Kerpen zwei weitere S-Bahnhaltestellen in Buir und Sindorf, von denen man ebenfalls Köln über die Schiene erreicht. Als Mitglied in der AGFS (Arbeitsgemeinschaft fußgänger- und fahrradfreundliche Städte, Gemeinden und Kreise in NRW) fördert die Kolpingstadt Kerpen aktiv die Nahmobilität und bietet bereits heute ein attraktives Netz an Fuß- und Radwegverbindungen an.

2. Ausschreibungsgegenstand

Das 17.291 m² große Grundstück, welches sich am nordöstlichen Rand des Stadtteils Kerpen- Horrem im Ortsteil Neu-Bottenbroich befindet, umfasst eine in unmittelbarer Nähe des ÖPNV-Verknüpfungspunktes Bahnhof Horrem liegende Konversionsfläche, die als Betriebsfläche für den bereits abgeschlossenen Quarzkiestagebau an der Josef-Bitschnau-Straße diente. Die Nähe zu Mobilitätsangeboten und Freiraum sind wichtige Aspekte der Standortwahl für die Ausweisung dieses Neubaugebietes. Durch ein verbessertes Angebot urbaner Wohn- und Lebensqualitäten an dieser Stelle kann zusätzlicher Verkehr vermieden werden. Aufgrund seiner Lagegunst in fußläufiger Entfernung zum ÖPNV-Verbindungspunkt „Bahnhof Horrem“ bietet sich für diesen Bereich eine wohnbauliche Folgenutzung sowie die Ansiedlung einer Kindertageseinrichtung an. Diese Entwicklungsziele sind auch im Rahmenplan „Bahnstadt Horrem“ enthalten. Der Rahmenplan ist auf der Internetseite der Kolpingstadt Kerpen (siehe Anlage 6.4) abrufbar.

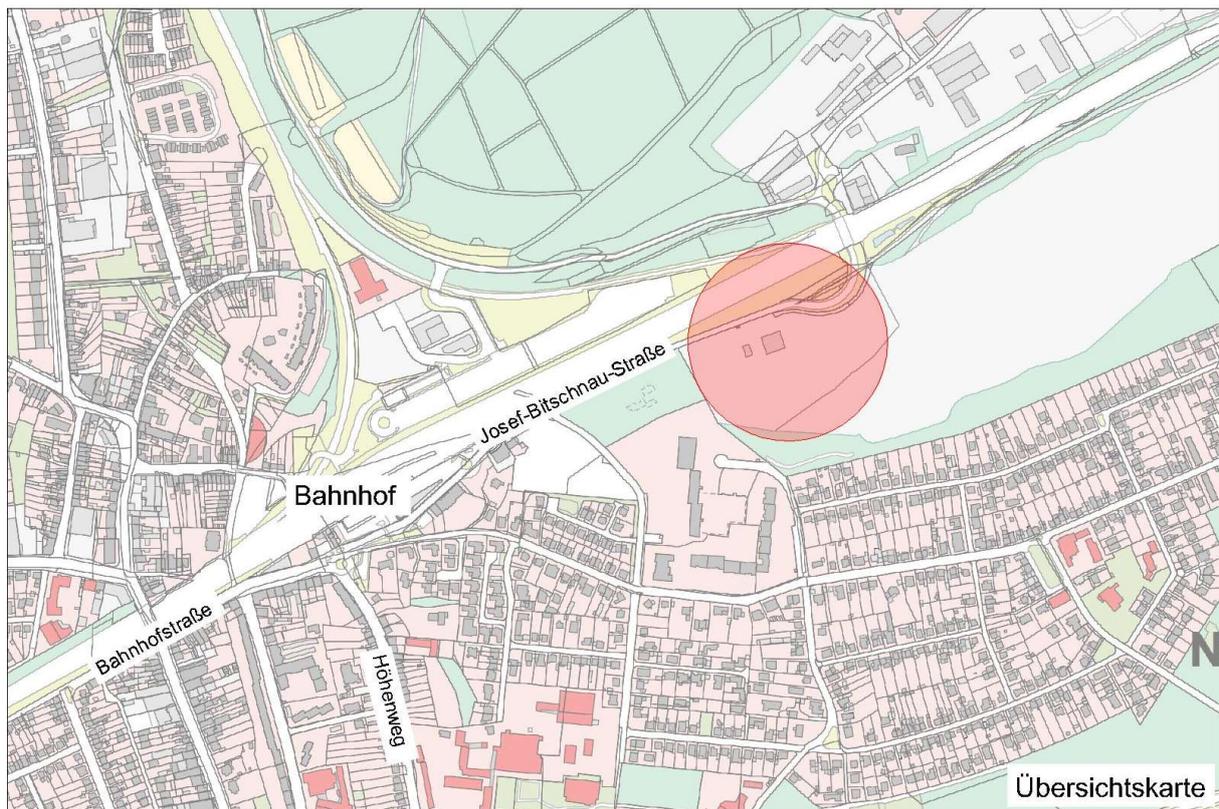


Abb. 3 Übersichtsplan Bahnstadt Horrem Kolpingstadt Kerpen

2.1 Lage des Grundstückes

Das Grundstück wird südlich durch eine Böschung zur Wohnbebauung an der Buchenhöhe und östlich durch die Rekultivierungsfläche eines ehemaligen Quarzkiestagebaus begrenzt. Im Westen grenzt das Grundstück an das Waldgrundstück „Villa Winter“ an. Im Norden befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bahnhof Horrem (nähere Informationen zum Mobilitätsangebot in Kapitel 1). Dieser ist in ca. 7 Minuten zu Fuß erreichbar.

Bis zur Horremer Innenstadt, in der u.a. Lebensmittelgeschäfte, Arztpraxen, Apotheken, Kleidungsgeschäfte, Kreditinstitute und Gastronomiebetriebe ansässig sind, ist es ein Fußweg von ca. 10 bis 15 Minuten.

Das Autobahnkreuz Kerpen (BAB 4/BAB 61) ist mit einer Fahrzeit von ca. 10 Minuten zu erreichen.

2.2 Beschaffenheit des Grundstückes

Auf dem Grundstück befinden sich noch betriebliche Anlagen und Einrichtungen des ehemaligen Kiestagebaus. Hierzu gehören u.a. eine Lagerhalle mit Sozialräumen, ein weiteres kleines Gebäude, eine LKW-Waage, eine Reifenwaschanlage, Schranken und Laternen. Die innere Erschließung des Grundstückes besteht aus geteerten Wegen; ansonsten ist das Grundstück bewachsen. Auf dem Grundstück befinden sich laut der Bauakte u. a. Strom-, Wasser- und Abwasserleitungen.

Um erste Eindrücke von dem Grundstück gewinnen zu können, sind im Anhang 6.2 Fotos beigefügt.

Die Aufbauten bzw. Anlagen sind vor einer Bebauung von der Käuferin/dem Käufer fachgerecht zu entfernen und zu entsorgen. Die Kosten für den Abriss der Aufbauten, den Abbruch der in der Erde befindlichen Anlagen sowie die Kosten der Entsorgung sind mindernd bei dem Kaufpreis zu berücksichtigen. Von der Kolpingstadt wurden im Vorgriff bereits ein Schadstoffgutachten eingeholt, welches auf der Internetseite der Kolpingstadt Kerpen zum Abruf zur Verfügung steht (siehe Anlage 6.4). Es wird erwartet, dass der Bewerber/die Bewerberin sich vor Abgabe eines Kaufpreisangebotes mit den Schadstoffgutachten und den Kosten der Freilegung auseinandersetzt und eine oder mehrere Kostenschätzungen von Fachunternehmen einholt.

2.3 Planungsrechtliche Vorgaben und Hinweise

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan HO 322 „Am Winterberg“, welcher auf der Internetseite der Kolpingstadt einzusehen ist- (siehe Anlage 6.4), soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan überlagert werden. Der Bebauungsplan soll Planungsvoraussetzungen für maximal 100 Wohneinheiten bei der Festsetzung einer GRZ von 0,3 schaffen. Besonders die Lärmsituation aufgrund der Nähe zu den Bahnanlagen muss dabei berücksichtigt werden und ein Lärmgutachten für das städtebauliche Konzept entwickelt werden.

Für die entstehenden Wohneinheiten muss gemäß den Kriterien zur Kinder- und Familienfreundlichkeitsprüfung der Kolpingstadt Kerpen je Wohneinheit 11m² Spielplatzfläche geschaffen werden.

Erschlossen wird das Gebiet über die Josef-Bitschnau-Straße im Norden. Über eine Gehwegüberfahrt soll eine private Erschließungsstraße im Mischprinzip in das Plangebiet führen und die Bebauung erschließen. Für jede an die private Erschließungsstraße angrenzende Grundstücksfläche sind die Entwässerungsleitungen bis zur Übergabe an die öffentliche Kanalisation getrennt voneinander zu führen. Es ist ein Gutachten hinsichtlich der Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers zu erstellen. Wenn eine Versickerung des Niederschlagswassers mit vertretbarem Aufwand möglich ist, ist das Niederschlagswasser sämtlicher Flächen vollständig einer Versickerung zuzuführen und nicht in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Analog der Darstellungen des noch rechtskräftigen Bebauungsplans HO 322 „Am Winterberg“ ist der Deutschen Bahn AG ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zum Königsdorfer Einschnitt zu gewähren.

Das städtebauliche Konzept muss darüber hinaus die Stellplatzversorgung des Gebietes gemäß Stellplatzsatzung der Kolpingstadt Kerpen sicherstellen. Dafür sind auch Errichtungen von Tiefgaragen denkbar. Zur Begrünung der Baufläche ist je angefangene 5 Stellplätze mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Stellplatzsatzung ist auf der Internetseite der Kolpingstadt abrufbar (siehe Anlage 6.4).

Die Bebauung muss 35 m Abstandsflächen zu den westlich und südlich angrenzenden Waldflächen berücksichtigen. Außerdem muss die Beleuchtung der Außenanlagen des Plangebietes insekten- und fledermausschonend gestaltet werden und die Amphibienvorkommen am Fuß der Böschung berücksichtigt werden. Es wird auf die latente Gefahr z. B. durch Sturmschäden oder Waldbrand sowie auf den allgemeinen Haftungsausschluss der Waldeigentümer hingewiesen. Durch die angrenzenden

Waldflächen verursachte Beeinträchtigungen sowie Aufforstungsmaßnahmen oder sonstige forstwirtschaftliche Maßnahmen sind zu dulden. Eingriffe, Maßnahmen oder sonstige Vorhaben, die in die Gehölzbestände des Waldes eingreifen, sind vorher in jedem Einzelfall mit den Waldeigentümern abzustimmen. Auch sind Eingriffe, Maßnahmen oder Vorhaben zu vermeiden, von denen Gefahren auf den Wald ausgehen. Es gilt in den Waldflächen in einer Tiefe von mindestens 35 m, gemessen von der jeweiligen Flurstücksgrenze im Fallwinkel der Bäume, eine erhöhte Verkehrssicherungspflicht der Waldeigentümer.

Auf dem Grundstück gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Kolpingstadt Kerpen, welche auf der Internetseite der Kolpingstadt zum Abruf zur Verfügung steht (siehe Anlage 6.4). Die nahe der westlichen Grundstücksgrenze vorhandene Stieleiche mit einem Stammdurchmesser von ca. 1,0 m und die nahe der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Silberweide mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm müssen erhalten werden.

Das Grundstück liegt nach DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 2 der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Es wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte hingewiesen.

Die Baugrundeigenschaften sind, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Die Böschungen sind standsicher herzustellen (TÖB Geologischer Dienst). Für Bereiche mit humosem Boden sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund — Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Im Weiteren wird auf die gutachterliche Stellungnahme zur Baugrundsituation vom Büro Althoff & Lang vom Februar 2017 verwiesen.

Das Grundstück ist nach den Unterlagen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand Oktober 2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63-2000-1-) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaues bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Aufgrund der Sumpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen sowie ein Wiederanstieg des Grundwasserflurabstandes nicht auszuschließen. Deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.

Planungsrechtliche Vorgaben:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- GRZ I von 0,3, die bis maximal 0,45 (GRZ II) überschritten werden darf (§ 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen)
- zulässige Traufhöhe: 9,50 m — 11,00 m max. zulässige First-/Gebäudehöhe: 14,50 m
- geschlossene Bauweise

Anforderungen an den Bebauungsplan:

- Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Vorhaben- und Erschließungsplan
- Lärmschutzgutachten
- Artenschutzprüfung
- Vermessung

2.4 Altlasten

Laut Auskunft der Unteren Bodenschutz- und Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Erft-Kreises besteht für die derzeit existierenden Flurstücke eine Eintragung im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Rhein-Erft-Kreises.

Im Jahr 2016 wurde durch die Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH eine orientierende altlasten- und abfalltechnische Untersuchung des Bereichs durchgeführt: „Sowohl in den Auffüllungsmaterialien als auch in den tertiären Sedimenten wurden keine altlastenrelevante Schadstoffgehalte nachgewiesen, sodass sowohl aktuell als auch bei einer geplanten Folgenutzung zu Wohnzwecken keine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit bei Direktkontakt sowie des Schutzgutes Grundwasser über den Wirkungspfad Boden – Sickerwasser - Grundwasser nach BBodSchV abzuleiten ist. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist eine geplante Folgenutzung für Wohnzwecke uneingeschränkt möglich.“

Das Gutachten steht auf der Internetseite der Kolpingstadt Kerpen zur Verfügung (siehe Anlage 6.4).

2.5 Lärmimmissionen

Im Jahr 2018 ist durch Graner + Partner Ingenieure GmbH im Rahmen des derzeit gültigen Bebauungsplans eine schalltechnische Untersuchung erfolgt. Nach Einschätzung des Gutachters sind Überschreitungen der Schallrichtwerte zu erwarten. Im Bebauungsplan sind daher passive Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen.

Das Gutachten steht auf der Internetseite der Kolpingstadt Kerpen zur Verfügung (siehe Anlage 6.4).

Ein veränderter städtebaulicher Entwurf erfordert ein neues Gutachten.

2.6 Erschließung des Grundstückes

Verkehr

Das Grundstück liegt an der Josef-Bitschnau-Straße. Für eine Erschließung des Grundstückes ist im Zufahrtsbereich eine Gehwegüberfahrt gemäß den Ausbaustandards der Kolpingstadt Kerpen herzustellen. Aufgrund der gewünschten Nutzung des Grundstückes soll der Ausbau der Straße barrierefrei hergestellt werden. Längs-, Quer- und Schrägneigungen über 6,00 % sind nicht zulässig. Um eine sichere fußläufige Verbindung zum Erschließungsgebiet sicherzustellen, ist es erforderlich, den vorhandenen Gehweg an der Josef-Bitschnau-Straße auf einer Länge von ca. 200 m auf ein Regelmaß von 2,50 m zu verbreitern. Es soll eine durchgängige Gehwegverbindung zwischen der Einmündung Oscar-Strauß-Straße und der Erschließungsstraße hergestellt werden. Das Baurecht für den Ausbau des Gehweges regelt der Bebauungsplan HO 26 „Hemmersbacher Erbbusch“. Der Ausbau des Gehweges hat gemäß den Ausbaustandards der Kolpingstadt Kerpen zu erfolgen. Durch die

Verbreiterung des Gehweges ist es nötig vorhandene Lampenstandorte anzupassen. Unter Umständen kann es erforderlich sein, vorhandene Bäume am angrenzenden Waldgrundstück zu fällen. Die Verbreiterung des Gehweges, die Anpassung der Straßenbeleuchtungsanlage sowie das Roden der Bäume sind durch den Käufer durchzuführen.

Entwässerung

Für das gesamte Gebiet ist eine Anschlussleitung an den öffentlichen Kanal in der Josef-Bitschnau-Straße herzustellen. In einer Entfernung von maximal 1,0 m zur Grenze an die öffentliche Verkehrsfläche ist in der privaten Erschließungsstraße ein Übergabeschacht herzustellen. An den Übergabeschacht sind sämtliche private Abwasserleitungen anzuschließen.

Weitere Versorgungsleitungen

Ein Anschluss an das Strom- und Wassernetz besteht laut Planauskunft der Westnetz GmbH vom 11.07.2023.

Ebenfalls besteht laut der Trassenauskunft Kabel der Telekom Deutschland GmbH vom 11.07.2023 ein Anschluss an das Telekommunikationsnetz.

Informationen über die Wärmeversorgung existieren nicht.

Die vorgenannten Auskünfte sind unverbindlich. Es wird erwartet, dass sich Interessierte selbstständig beim jeweiligen Betreiber über die Lage von Versorgungsleitungen informieren.

2.7 Zahlen, Daten und Fakten auf einem Blick

Allgemein	
Objektart	Baugrundstück im Allgemeinen Wohngebiet
Lage des Grundstückes	Josef-Bitschnau-Straße 42, 50169 Kerpen
Katasterbezeichnung	Gemarkung Horrem, Flur 2, Flurstück 1998
Größe	17.291 m ²
Aufbauten, Anlagen	Vorhanden (u.a. Lagerhalle, LKW-Waage, Reifenwaschanlage) *
Mietverhältnisse	Mietfrei
Planungsrecht	Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Kosten des Käufers/der Käuferin erforderlich
Belastungen	
Baulasten	Keine Eintragungen bekannt *
Grundbuch	Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Gemarkung Horrem, Flur 2, Flurstück 1619 (Recht im derzeitigen Grundbuch, nach der Vermessung wird das Grundstück voraussichtlich in ein neues Grundbuch übertragen)
Altlasten	Eintragungen vorhanden *

Erschließung

Zuwegung	Über die bereits vorhandene Josef-Bitschnau-Straße ist eine private Erschließungsstraße durch den Käufer/die Käuferin herzustellen. Eine Verbreiterung und Verlängerung des Gehweges an der Josef-Bitschnau-Straße durch den Käufer/die Käuferin ist erforderlich.
Entwässerung	Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal ist durch den Käufer/die Käuferin herzustellen.
Strom	Vorhanden *
Wasser	Vorhanden *
Telekommunikation	Vorhanden *
Kanalanschlussbeitrag	Im Kaufpreis enthalten

* Es wird erwartet, dass sich Bewerbende vor der Bewerbung eigenständig über diese Punkte informieren.

3. Anforderungen an das Nutzungskonzept

Die Kolpingstadt Kerpen verfolgt mit der konzeptbezogenen Ausschreibung das Ziel, auf dem Grundstück unterschiedliche Wohnbedarfe sowie den Bedarf an Plätzen in der Kindertageseinrichtung bedienen zu können.

Daher muss das Konzept der Bewerbenden mindestens die folgenden Nutzungen enthalten:

- Vierzügige, erdgeschossige Kindertageseinrichtung
- 38 % der Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau
- Freifinanzierter Wohnraum

Weiterhin sind Nutzungen im Bereich der Pflege sowie zweckgebundene öffentlich geförderte Wohnungen wünschenswert.

Der architektonische/städtebauliche Entwurf soll im besonderen Maße die spezifischen Bedürfnisse der verschiedenen Nutzungen berücksichtigen und ein qualitätsvolles Wohnen ermöglichen.

Die näheren Anforderungen zu den unterschiedlichen Nutzungen werden im Weiteren näher erläutert.

3.1 Kindertageseinrichtung

„Der Rat der Kolpingstadt Kerpen hat die Verwaltung mit der Prüfung beauftragt, wie zwecks Bedarfsplanung im Planungsbereich Horrem als Ersatzbau für die Kita Bottenburg eine viergruppige Kita im Bereich des Bebauungsplanes Winterberg schnellstmöglich zu verwirklichen ist. Mit Fertigstellung des Neubaus soll die zweigruppige städtische Kita nicht mehr betrieben werden.“

Gemäß der Kita-Bedarfsplanung und Prognose ergibt sich zunächst für den Planungsbereich Horrem ein Bedarf von gut zwei Kita-Gruppen, sodass sich mit Betriebsaufgabe der bestehenden zweigruppigen Kita ein Bedarf von vier Kita-Gruppen erhöht.

Gemäß der o. g. Vorstellungen der Kolpingstadt soll auf dem in Rede stehenden Grundstück daher eine eingeschossige, vierzügige Kindertageseinrichtung errichtet werden.



Abb. 4 Symbolbild KiTa Yan Krukov

Die Kindertageseinrichtung soll durch einen Investor errichtet und an einen anerkannten Träger der Jugendhilfe vermietet werden. Es wird erwartet, dass der zukünftige Träger Erfahrung mit dem Betrieb von Kindertageseinrichtungen hat und er sich konzeptionell an der Bildungsvereinbarung des Landes NRW orientiert. Darüber hinaus sollte er in der Lage sein, seinen Trägeranteil aus eigenen Mitteln nachhaltig zu finanzieren. Die Auswahl des Trägers ist im Vorfeld mit der zuständigen Fachabteilung der Kolpingstadt (Abteilung 23.4 Kindertagesbetreuung, Kontaktdaten unter Punkt 5) abzustimmen und steht unter dem Genehmigungsvorbehalt der zuständigen politischen Gremien. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erfüllung der vorgenannten Voraussetzungen keine Verpflichtung zur Trägerannahme durch die Kolpingstadt Kerpen begründet. Sofern keine Kooperation des Investors mit einem Träger besteht, kann auf Wunsch des Investors in Abstimmung mit der zuständigen Abteilung ein Interessensbekundungsverfahren zur Findung eines Trägers mit Hilfe der Kolpingstadt eingeleitet und durchgeführt werden.

Der Mietvertrag wird direkt zwischen dem Investor und dem Träger geschlossen. Durch den Landschaftsverband Rheinland (LVR) werden ab dem 01.08.2023 9,71 € pro anerkannten Quadratmeter gefördert. In der Vergangenheit wurden bei vergleichbaren Einrichtungen bis zu 12,50 €/m² als Kaltmiete vereinbart.

Raumprogramm

Gewünscht wird eine vierzügige Kindertagesstätte, welche die Mindestvorgaben des LVR berücksichtigt.

Die vierzügige Kindertagesstätte soll eine Gruppe der Gruppenform I (Ü3-Kinder und U3-Kinder), eine Gruppe der Gruppenform II (U3-Kinder) und zwei Gruppen der Gruppenform III (Ü3-Kinder) bereitstellen. Das Raumkonzept soll dabei so konzipiert werden, dass auf wechselnde Bedarfe und Änderungen der Gruppenformen flexibel und kurzfristig reagiert werden kann. Grundsätzlich sind für das Raumprogramm die Mindestvorgaben des LVR zu beachten.

Die Kindertageseinrichtung sowie das Außengelände (Eingangs- und Spielbereich) sollen barrierefrei/inklusiv sein.

Die Flächenbedarfe sind der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen:

Gruppenform	Kinder pro Gruppe	Gebäudefläche (mind.)
2x GF III	= 2x 25 Ü3 Kinder	Mindestgröße netto 2x 160 m ²
1x GF II	= 10 U3 Kinder	Mindestgröße netto 185 m ²
1x GF I	= 20 Kinder (davon 14 Ü3, 6 U3)	Mindestgröße netto 185 m ²
		= Mindestgröße netto 690m ²
		+ ca. 25 % Erschließungsanteil, Wände,....
4 Gruppen	80 Kinder	= mind. 850 m² Gebäudefläche
		Außenfläche (mind.)
Zusammenhängend beispielbares Außengelände	=	960 m ²
12 m ² je Kind (80 Kinder insg.)		
	+ ca. 25 % Erschließungsanteil, Wege, Eingrünung/Einfriedung	
	=	mind. 1.200 m ² Außenfläche Spielbereich
Mind. 4 Stellplätze gem. Stellplatzsatzung inkl. Rangierfläche	=	mind. 100 m ²

Je nach Lage der Kindertageseinrichtung ergeben sich besondere Anforderungen an die Hol- und Bringdienste (Elternvorfahrt), die Versorgung (Catering) sowie die Rettungsdienste. Hierfür sind geeignete Erschließungssysteme aufzuzeigen.

3.2 Öffentlich geförderter Wohnraum

Die Kolpingstadt Kerpen verfolgt mit Beschluss des Rates der Kolpingstadt Kerpen vom 16.03.2021 in der Wohnbaulandentwicklung das Ziel, dass 38 % der neu entstehenden Wohneinheiten als öffentlich geförderte Wohnungen errichtet werden.

Auch auf diesem Grundstück soll der Beschluss des Stadtrates Berücksichtigung finden, sodass - vorbehaltlich einer ausreichenden Bereitstellung von Wohnungsbaufördermittel - 38 % der Wohneinheiten im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (Einkommensgruppe A) errichtet werden sollen.

Wünschenswert ist, wenn ein Teil der Wohnungen zweckgebunden für Senioren/Seniorinnen und Studenten/Studentinnen vorgesehen wird.

3.3 Freifinanzierter Wohnraum

Auf der verbleibenden Wohnfläche sollen freifinanzierte Wohnungen in unterschiedlichen Wohnungsgrößen entstehen.

3.4 Pflegeangebote

Weiterhin ist es gewünscht, dass das Nutzungskonzept unterschiedliche Pflegeangebote enthält. Aus Sicht der Kolpingstadt sind folgende Angebote denkbar:

- Tagespflege für pflegebedürftige Personen (Kapazität für 14 bis 30 Gäste)
- Solitäre Kurzzeitpflege (Kapazität für 8 bis 10 Bewohner)
- Wohngemeinschaft für Bewohner mit Demenz (Kapazität für 8 bis 12 Bewohner)
- Wohngemeinschaft für junge Pflegebedürftige (Kapazität für 8 bis 12 Bewohner)
- Büroräume für einen Pflegedienst
- Service-Wohnen für Geförderten als auch freifinanziertem Wohnraum

Erweiterte oder andere Pflegeangebote können von Bewerbern/Bewerberinnen ebenfalls hervorgebracht werden.

4. Vergabeverfahren

Der Verkauf des Grundstücks soll auf Grundlage eines konkreten architektonischen Entwurfs inkl. eines Nutzungskonzepts erfolgen. Aufgrund der Standortgunst des Grundstückes und der wohnungspolitischen und sozialen Ziele der Kolpingstadt wird das Instrument der Konzeptvergabe angewandt. Im Konzeptvergabeverfahren wird neben dem Angebotspreis auch die Qualität des eingereichten Nutzungskonzeptes und des architektonischen Konzeptes Grundlage der Vergabeentscheidung sein. Ziel ist es, für dieses Areal nach Maßgabe der nachfolgend detailliert beschriebenen Kriterien die beste Lösung zu finden. Jeder Bewerbende hat die Möglichkeit, nach den Maßgaben dieser Ausschreibung mit einem Konzept am Wettbewerb teilzunehmen.

4.1 Bewertungsverfahren

Die fristgerecht eingegangenen Angebote werden zunächst auf Vollständigkeit und die Bewerbenden entsprechend der in dieser Ausschreibung dargestellten Kriterien auf Eignung überprüft (s. Kapitel 4.5). Anschließend werden die eingereichten Konzepte inkl. des jeweiligen Kaufpreisangebotes anhand der dargestellten Prüfkriterien in der Bewertungsmatrix (Anlage 6.3) durch die zuständigen Abteilungen der Kolpingstadt Kerpen bewertet und auf Grundlage dieser Bewertung ein Vergabevorschlag erarbeitet. Es ist vorgesehen, dem Punktbesten den Zuschlag zu erteilen.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Kolpingstadt Kerpen wird über den Vergabevorschlag nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr und ggfs. Jugendhilfeausschuss abschließend entscheiden.

4.2 Rahmenbedingungen

Insgesamt gelten die folgenden Grundvoraussetzungen für das Projekt:

- Erwerb des Grundstücks
- Ggfs. Übernahme von nicht löschbaren Belastungen und Rechten im Grundbuch sowie Baulasten

- Durchführung aller nicht-hoheitlichen Tätigkeiten des Bauleitplanverfahrens
- Kostenübernahme aller Planungskosten durch den Käufer/die Käuferin für die städtebauliche Planung, Erschließungsleistungen, sowie der anfallenden Fachplanungen und Gutachten für das Bauleitplanverfahren
- Anerkennung des Handlungsprogramms Sozialgerechtes Bodenmanagement Kerpen^{plus} (auf der Internetseite der Kolpingstadt abrufbar (siehe Anlage 6.4))
- Bestandsvermessungen und hoheitliche Vermessungen nach Vorgaben der Kolpingstadt Kerpen
- Bereitstellung der Geodaten nach Vorgaben der Kolpingstadt Kerpen
- Baureifmachung des Grundstückes
- Herstellung des Anschlusses an die vorhandene Infrastruktur des öffentlichen Straßenraums und Verbreiterung des Gehweges an der Josef-Bitschnau-Straße
- Anpassung der Straßenbeleuchtungsanlage
- Errichtung der Hochbauten, Außenanlagen und Stellplätze nach Maßgabe des Gewinnerkonzepts
- Fertigstellung der Hochbauten innerhalb von drei Jahren durch den Käufer/die Käuferin ab Beurkundung des Kaufvertrages. Um diese Verpflichtung zu sichern, soll im Notarvertrag eine Bauverpflichtung mit Wiederkaufsrecht im Falle einer nicht nachgekommenen Bauverpflichtung bzw. einer nicht dem Gewinnerkonzept entsprechenden Bebauung sowie ein zeitlich begrenztes Weiterveräußerungsverbot vereinbart werden
- Eine dem Gewinnerkonzept entsprechende Nutzung der Hochbauten

4.3 Qualitätskriterien

Erwartet werden insbesondere Angebote, bei denen die Entwicklungsbausteine

- Öffentlich-geförderter Wohnraum
- Kindertageseinrichtung
- Freifinanzierter Wohnraum
- Begrünung

sowie eine Gebäudestruktur mit ansprechender Architektur im Fokus stehen.

4.4 Kaufpreis

Seitens der Bewerbenden ist ein Preisangebot vorzulegen. Der Preis ist nicht Hauptkriterium für die Verkaufsentscheidung, sondern macht einen Anteil von 20 % an der Gesamtbewertung des Angebotes aus. Es wird ein Mindestkaufpreis von 210,00 €/m² vorgegeben. Gebote unterhalb des Mindestkaufpreises finden keine Berücksichtigung im Verfahren.

4.5 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

Es wird erwartet, dass die Bewerbenden zwecks Überprüfung ihrer wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf den angebotenen Kaufpreis und dem eingereichten Bauvorhaben geeignete und aussagekräftige schriftliche Bescheinigungen bzw. Nachweise dem Angebot beifügen.

4.6 Einzureichende Unterlagen

Jeder Teilnehmende darf nur ein Angebot einreichen. Das Angebot muss in deutscher Sprache verfasst sein. Nicht verlangte Leistungen oder Modelle können von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Die Teilnehmenden erhalten keine Aufwandsentschädigung für die Erstellung der eingereichten Unterlagen.

Das Angebot muss die im Folgenden aufgeführten Bestandteile haben. Angebote, die nicht vollständig sind und/oder nicht alle geforderten Kriterien der Ausschreibung berücksichtigen, können vom weiteren Vergabeverfahren ausgeschlossen werden.

Umfang des Angebotes

Neben dem unterschiedenen Kaufpreisangebot sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Pläne im Format DIN A0 oder DIN A1
Die geforderten Pläne sind farbig darzustellen und fortlaufend zu nummerieren.
Die Anzahl ist auf max. sechs Pläne beschränkt.
Der Maßstab der grafischen Elemente und der Darstellungen muss auf allen Unterlagen angegeben werden. Die Pläne sind geordnet zu erstellen.
- Broschüre mit Erläuterungen zum architektonischen Konzept und Nutzungskonzept im Format DIN A3 oder DIN A4 Querformat in dreifacher Ausfertigung
- Alle Unterlagen auch als digitale Daten per USB-Stick/DVD/CD-ROM

Architektonisches Konzept

- Kurze Erläuterung des architektonischen Entwurfs (max. 2 DIN A4-Seiten)
- Darstellung der Einbindung der Bebauung in die stadträumliche Umgebung
- Architektonische/freiraumplanerische Idee als Lageplan mit Dachaufsicht im Maßstab 1:200 mit Aussagen zu den Gebäudekörpern und ggf. deren Dach- bzw. Fassadenbegrünung und Solaranlagen (inkl. Darstellung der Geschossigkeiten)
- Darstellung der Erschließung mit Stellplatzkonzept (KFZ und Fahrräder)
- perspektivische oder isometrische Darstellungen
- vier Gebäudeansichten
- Prüfplan mit Darstellung der Abstandsflächen, Lage und Anzahl der Stellplätze (KFZ und Fahrräder) im Maßstab 1:200
- Prüfplan mit Darstellung der wichtigen Flächenkennwerte (inkl. Grünflächenanteile) und Berechnung der GRZ im Maßstab 1:200

Aus den Plänen und Erläuterungen müssen erkennbar sein:

- Nutzungsstruktur und Gebäudetypologie
- Freiraumstruktur
- Höhenentwicklung
- Anordnung der Stellplätze
- Anforderungen aus der als Anlage 6.3 beigefügten Matrix
- Nutzungskonzept gemäß den in dieser Ausschreibung benannten Qualitäts- bzw. Bewertungskriterien

Ökologie, Energie, Verkehr und weitere Infrastruktur

- Erläuterung des Nutzungskonzepts, gemäß den oben beschriebenen Vorgaben, zu den Qualitätskriterien Ökologie, Energie, Verkehr und sonstiger Infrastruktur
- Erläuterung des energetischen Gebäudestandards und ökologischen Konzepts (z.B. Nutzung von Dachflächen für Solaranlagen, Dachbegrünung, Sektorenkopplung)
- Erläuterung des Infrastruktur- und Mobilitätskonzepts bzw. der klimafreundlichen Mobilität
- Erläuterung, in welcher Form und in welchem Umfang die besondere Lagegunst (Bahnhof) genutzt wird

Kindertageseinrichtung

- Grundriss im Maßstab 1:100
- Außenanlagenplan
- Erschließungskonzept

4.7 Angebotsabgabe

Die Kolpingstadt gibt für das Grundstück keinen Kaufpreis vor, sondern erwartet von Interessierten die Unterbreitung eines Kaufangebots.

Ihr Kaufangebot richten Sie bitte unter Beifügung der erforderlichen Unterlagen (s. o.) in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „**NICHT ÖFFNEN: Kaufangebot Bahnstadt Horrem/Am Winterberg**“ auf

bis zum 20.06.2024, 12.00 Uhr

an die Kolpingstadt Kerpen, Amt 17 Bodenmanagement und Liegenschaften, Jahnplatz 1, 50171 Kerpen.

Hinweise

Es handelt sich bei dieser Ausschreibung um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes. Die Bestimmungen der Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen/Vergabe und Vertragsordnung für Bauleistungen sind nicht anzuwenden. Die Teilnahme am Angebotsverfahren ist freiwillig. Daher lassen sich aus einer Angebotsabgabe keine Verpflichtungen der Kolpingstadt Kerpen herleiten, insbesondere keine Beteiligung an den Kosten, die den Bewerbenden im Rahmen ihrer Bewerbung entstanden sind. Es können keine Ansprüche gegen die Kolpingstadt Kerpen geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe eines Grundstückes, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt. Die Kolpingstadt Kerpen ist nicht daran gebunden, dem höchsten oder irgendeinem Angebot den Zuschlag zu erteilen. Die Objektdaten wurden nach bestem Wissen erstellt, jedoch wird für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit keine Gewähr geleistet. Eine Haftung gegenüber Dritten hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit der Angaben in dieser Ausschreibung wird deshalb vorsorglich vollumfänglich ausgeschlossen. Alle Inhalte in dieser Ausschreibung, insbesondere Texte, Fotografien und Grafiken, sind urheberrechtlich geschützt (Copyright). Das Urheberrecht liegt, soweit nicht ausdrücklich anders gekennzeichnet, bei der Kolpingstadt Kerpen.

5. Ansprechpartnerinnen und -partner

Für weitere Fragen und Auskünfte stehen Ihnen die nachfolgenden Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner gerne zur Verfügung:



Abb. 5 Symbolbild Kommunikation
KatarzynaTyl

Allgemeine Fragen zum Grundstücksverkauf

Amt 17 – Bodenmanagement und Liegenschaften

FRAU MAREN KÖLLEN

Telefon: 02237/58-414

E-Mail: maren.koellen@stadt-kerpen.de

FRAU DANIELA BROß-HILGERS

Telefon: 02237/58-508

E-Mail: daniela.bross-hilgers@stadt-kerpen.de

Fragen zum Planungsrecht

Abteilung 16.1 – Stadtplanung, Strukturwandel, Klima- und Umweltschutz

HERR STEPHAN PETERS

Telefon: 02237/58-429

E-Mail: stephan.peters@stadt-kerpen.de

Fragen zur Kindertageseinrichtung und Abstimmung des Trägers

Abteilung 23.4 – Kindertagesbetreuung

FRAU PETRA FINDEISEN

Telefon: 02237/58-259

E-Mail: petra.findeisen@stadt-kerpen.de

Fragen zum Wohn- und Pflegeangebot, öffentlicher geförderter Wohnungsbau

Amt 27 – Soziales und Wohnen

HERR HANS ARNOLD MAUS

Telefon: 02237/58-242

E-Mail: hans.maus@stadt-kerpen.de

Fragen zum Ausbaustandard von öffentlichen Erschließungsanlagen

Abteilung 40.2 – Straßen

FRAU SANDRA BARZEN

Telefon: 02237/58-475

E-Mail: sandra.barzen@stadt-kerpen.de

Fragen zu Planungsgrundlagen, Vermessung und Geodaten

Amt 17 – Bodenmanagement und Liegenschaften

HERR THOMAS BESIEGEL

Telefon 02237/58-292

E-Mail: thomas.beisiegel@stadt-kerpen.de

6.2 Fotos vom Grundstück



Foto 1 Blick nach Süd-Ost Kolpingstadt Kerpen



Foto 2 Blick nach Süd-Ost Kolpingstadt Kerpen



Foto 4 Blick nach Nord-Ost Kolpingstadt Kerpen



Foto 3 Blick nach Nord-West Kolpingstadt Kerpen



Foto 5 Blick nach Westen Kolpingstadt Kerpen

6.3 Bewertungsmatrix

Grundstück „Am Winterberg“ (Josef-Bitschnau-Straße 42, 50169 Kerpen-Horrem)												
1 Vorgaben, die zu erfüllen sind:												
											erfüllt	nicht erfüllt
Das Konzept enthält alle geforderten Nutzungen: Vierzügige Kita, max. 100 Wohneinheiten, davon 38 % öffentlich geförderter Wohnraum.												
Die Traufhöhe beträgt 9,50 - 11 m. / Die First-/Gebäudehöhe beträgt max. 14,50m.												
Die max. GRZ I beträgt 0,3, die bis maximal 0,45 (GRZ II) überschritten werden darf.												
Das Gebot entspricht dem Mindestkaufpreis oder liegt darüber.												
2 Nutzungskonzept												Punkte
Weitergehende positive Nutzungen (Pflegeangebote, zweckgebundene öffentlich-geförderte Wohnungen)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Ergebnis: 0 x 20% = 0												
3 Kindertageseinrichtung												
Raumprogramm bzw. pädagogisches Konzept	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Erschließungskonzept	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Mietkonditionen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Ergebnis: 0 x 20% = 0												
4 Architektonisch und funktionelle Konzeptbewertung												
Optisch ansprechende Gestaltung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Einbindung von Freiflächen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Fassadengestaltung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Barrierearme Gestaltung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Einbindung in die Umgebung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Idee	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Ergebnis: 0 x 20% = 0												
5 Ökologie und Innovationen												
Energetischer Gebäudestandard	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Nachhaltiges Heizsystem	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Dach- / Fassadenbegrünung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Solaranlagen / Sektorenkooppelung	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Mobilitätskonzept	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Entwässerungskonzept	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Ergebnis: 0 x 20% = 0												
6 Kaufpreis												
Kaufpreis	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
Ergebnis: 0 x 20% = 0												
7 Gesamtwertung												
erzielte Gesamtpunktzahl												0

Erläuterungen zur Bewertungsmatrix

Die in der Matrix (Anlage 6.3) aufgeführten Bewertungskriterien werden im Rahmen eines Punktesystems bewertet und dabei Wertungspunkte von 1 bis 10 vergeben. Die höchstmögliche Punktzahl stellen 10 Punkte dar; 1 Punkt ist die geringste zu vergebende Wertung.

Die Bepunktung erfolgt dabei anhand der folgenden Differenzierung:

10 Punkte	Wenn das betreffende Angebot in Bezug auf die Bewertungsaspekte des jeweiligen Zuschlagskriteriums in besonderem Maße in allen Aspekten überzeugend ist und eine bestmögliche Verwirklichung der Zielvorgaben der Auftraggeberin erwarten lässt.
9 Punkte	
8 Punkte	Wenn das betreffende Angebot in Bezug auf die Bewertungsaspekte des jeweiligen Zuschlagskriteriums in allen Aspekten überzeugend ist und eine gute Verwirklichung der Zielvorgaben der Auftraggeberin erwarten lässt.
7 Punkte	
6 Punkte	Wenn das betreffende Angebot in Bezug auf die Bewertungsaspekte des jeweiligen Zuschlagskriteriums größtenteils überzeugend ist und eine befriedigende Verwirklichung der Zielvorgaben der Auftraggeberin erwarten lässt.
5 Punkte	
4 Punkte	Wenn das betreffende Angebot in Bezug auf die Bewertungsaspekte des jeweiligen Zuschlagskriteriums nur in Teilen überzeugend ist und eine ausreichende Verwirklichung der Zielvorgaben der Auftraggeberin erwarten lässt.
3 Punkte	
2 Punkte	Wenn das betreffende Angebot in Bezug auf die Bewertungsaspekte des jeweiligen Zuschlagskriteriums unzureichend ist und keine nennenswerte Verwirklichung der Zielvorgaben der Auftraggeberin erwarten lässt.
1 Punkt	

Um jeweils Wertungspunkte zu erhalten, sind dem Angebot entsprechend nachvollziehbare Erläuterungen, Nachweise und/oder Pläne zu den einzelnen Kriterien beizufügen.

Die jeweils erzielten Punkte fließen dann entsprechend der Gewichtung der Kriterien in das Gesamtpunkteergebnis ein.

Die Bewertungskriterien werden im Folgenden noch einmal näher erläutert:

1. Vorgaben, die zu erfüllen sind

Zur Durchführung einer Bewertung des eingereichten Angebotes/Konzeptes ist es zwingend erforderlich, alle in der Bewertungsmatrix dargestellten Vorgaben einzuhalten. Sollten eine oder mehrere Vorgaben nicht erfüllt sein (z. B. Überschreitung der Traufhöhe und First-/Gebäudehöhe, Überschreitung der vorgegebenen GRZ, Unterschreitung des Mindestkaufpreises, keine vollständige Berücksichtigung der Anforderungen an die Nutzungen), führt dies zu einem Ausschluss des Angebotes.

2. Nutzungskonzept

Neben den unbedingt geforderten Nutzungen (vierzügige Kindertageseinrichtung, öffentlich geförderte und frei finanzierte Wohneinheiten) sind in Kapitel 3.2 und 3.4 weitere wünschenswerte Nutzungen aufgelistet, wie beispielweise diverse Pflegeangebote oder zweckgebundene öffentlich geförderte Wohneinheiten für Senioren und Studenten.

3. Kindertageseinrichtung

Für die Kita sind die in Kapitel 3.1 aufgeführten Erläuterungen zu erbringen.

In die Bewertung einfließen, werden die unter 3.1 aufgeführten Kriterien Raumprogramm bzw. pädagogisches Konzept, Erschließung und Mietkonditionen.

4. Architektonische und funktionelle Konzeptbewertung

Für die Fassade sollten vorzugsweise Materialien gewählt werden, die zu einem besseren Stadtklima beitragen. Aufgrund der hohen Zentralität des Standortes ist eine moderne hochwertige Gestaltung mit hellen Farben gewünscht.

Die Dachgestaltung des unmittelbaren Umfeldes sollte nach Möglichkeit aufgegriffen werden.

Die notwendigen Stellplätze (KFZ und Fahrräder) sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Die für das Vorhaben bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung vom 16.04.2020 zu ermitteln, Abzüge sind zu begründen. Die Stellplatzsatzung kann bei Bedarf auf der Homepage der Kolpingstadt Kerpen abgerufen werden.

5. Ökologie und Innovationen

Die Kolpingstadt Kerpen legt besonderen Wert auf nachhaltige ökologische Innovationen, die das Ziel der Treibhausgasneutralität bis 2045 in den Blick nehmen. Aus diesem Grund wird u.a. auf die folgenden Aspekte ein besonderes Augenmerk gelegt:

- Erreichung eines hohen energetischen Gebäudestandards (z. B. Energieeffizienz A, Plus-/Nullenergiehaus o. ä.) zur Minimierung des Energie- und Wärmebedarfs
- ein Wärmeversorgungskonzept zur effizienten und möglichst treibhausgasneutralen Wärmeversorgung
- Nutzung der Dach- und ggf. Fassadenflächen für die Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie
- Begrünung von Flachdach- und Fassadenflächen bzw. Anlegung von begrünten Dachgärten
- Mobilitätskonzept mit dem Primärziel einer Minimierung der Belastungen durch entstehende Verkehre unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Kolpingstadt Kerpen

6. Kaufpreis

Im Rahmen der Ausschreibung ist ein Mindestkaufpreis in Höhe von 210,00 €/m² vorgegeben.

Die Bepunktung erfolgt gemäß der nachstehenden Staffelung:

1 Punkt:	210,00 €/m ² - 234,00 €/m ²
2 Punkte	234,01 €/m ² - 246,00 €/m ²
3 Punkte:	246,01 €/m ² - 258,00 €/m ²
4 Punkte:	258,01 €/m ² - 270,00 €/m ²
5 Punkte:	270,01 €/m ² - 282,00 €/m ²
6 Punkte:	282,01 €/m ² - 294,00 €/m ²
7 Punkte:	294,01 €/m ² - 306,00 €/m ²
8 Punkte:	306,01 €/m ² - 318,00 €/m ²
9 Punkte:	318,01 €/m ² - 330,00 €/m ²
10 Punkte:	Kaufpreis ≥ 330,01 €/m ²

Angebote unterhalb des Mindestkaufpreises werden vom weiteren Bewertungsverfahren ausgeschlossen (vgl. Kapitel 4.4).

6.4 Anlagen zur Ausschreibung

Die Unterlagen

- Rahmenplan „Bahnstadt Horrem“
- Gebäudeschadstoffgutachten
- Bebauungsplan HO 322 „Am Winterberg“
- Stellplatzsatzung der Kolpingstadt Kerpen
- Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Kolpingstadt Kerpen
- Altlasten- und abfalltechnische Untersuchung der Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH
- Schalltechnische Untersuchung der Graner + Partner Ingenieure GmbH
- Bebauungsplan HO 26 „Hemmersbacher Erbbusch“
- Handlungsprogramm Sozialgerechtes Bodenmanagement Kerpen^{plus}

stehen auf der Internetseite der Kolpingstadt Kerpen (www.stadt-kerpen.de) unter Planen & Bauen - Gebäude und Liegenschaften - Baugrundstücke in Kerpen bzw. unter dem Link www.stadt-kerpen.de/baugrundstuecke als Download zur Verfügung.

7. Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Titelbild Kolpingstadt Kerpen

Abb. 1 Übersichtskarte TUBS

Creative-Commons-Lizenz, Weitergabe unter gleichen Bedingungen 3.0 nicht portiert,
https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Kerpen_in_BM.svg#filelinks, aufgerufen am 19.03.2024

Abb. 2 Horrem Bahnhof REVG

<https://revg.de/aktuelles-komplettansicht/1063.html>, aufgerufen am 19.03.2024

Abb. 3 Übersichtsplan Bahnstadt Horrem Kolpingstadt Kerpen

Abb. 4 Symbolbild KiTa Yan Krukov auf Pexels

https://www.pexels.com/de-de/foto/vogelperspektive-menschen-malerei-tisch-8612967/?utm_content=attributionCopyText&utm_medium=referral&utm_source=pexels,
aufgerufen am 19.03.2024

Abb. 5 Symbolbild Kommunikation KatarzynaTyl auf Pixabay

<https://pixabay.com/de/vectors/kommunikation-dialog-anfrage-email-1809935/>, aufgerufen am
19.03.2024

Abb. 6 Planauskunft Geoportal Rhein-Erft Datenlizenz Deutschland – Zero– Version 2.0 (<http://dcat-ap.de/def/licenses/dl-zero-de/2.0>), Auszug vom 19.03.2024

Foto 1 - 5 Fotos vom Grundstück Kolpingstadt Kerpen