# Ausschreibung

Baugrundstück in Kerpen-Horrem, Götzenkirchen (Stand: 09/2020)

Im Gotteskircher Feld 17

50169 Kerpen

## Inhaltsverzeichnis

1. **Grundstücksbeschreibung** ..... 2
2. **Zahlen, Daten, Fakten** ..... 3
**Planungsrecht** ..... 3
**Hinweise zum Bebauungsplan** ..... 4
**Erschließung** ..... 5
**Altlasten** ..... 5
3. **Kaufangebot und Nutzungskonzept** ..... 6
4. **Ansprechpartner / Ansprechpartnerin** ..... 6
5. **Fotos und Pläne** ..... 7
6. **Abbildungs- und Quellenverzeichnis** ..... 9

# 1. Grundstücksbeschreibung

Das hier ausgeschriebene Grundstück mit einer Größe von 637 m² befindet sich in 50169, Kerpen-Horrem, Im Gotteskircher Feld 17, in unmittelbarer Nähe zum Neubaugebiet „Am Wahlenpfad“. Die Kolpingstadt Kerpen würde ein Projekt im öffentlich geförderten Wohnungsbau begrüßen.
Die Bebauung ist auch mit einem Einfamilienhaus bzw. einem Doppelhaus möglich.

Das Grundstück ist zurzeit bebaut mit einem abbruchreifen Pavillon (ehemaliges Schulgebäude aus dem Jahr 1953), der vom Käufer / von der Käuferin abgerissen werden soll. Die Kosten der Freilegung sind vom Käufer/ der Käuferin zu tragen. Eine Kostenbeteiligung der Kolpingstadt Kerpen wegen offener oder verborgener Sachmängel erfolgt nicht.

**Die Kolpingstadt Kerpen**

Die Kolpingstadt Kerpen ist eine große kreisangehörige Stadt und liegt in der Kölner Bucht, nur wenige Kilometer westlich von Köln. Kerpen mit seinen derzeit ca. 68.000 Einwohnern und Einwohnerinnen (Stand 30.06.2018) ist die größte Stadt im Rhein-Erft-Kreis und verfügt über eine gute Infrastruktur. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind am Ort vorhanden. Ebenso das kulturelle Angebot kommt in Kerpen nicht zu kurz. Die Kerpener haben die Wahl zwischen fünf Museen, zwei Kinos und vielen weiteren Veranstaltungen, wie beispielsweise Jazz- und Rockkonzerte. Wer es sportlich mag, hat von Schwimmen über Tennis, Tischtennis, Fußball, Bogenschießen, diverse Kampfsportarten und Reiten alle Möglichkeiten.
Die Naturschutzgebiete Kerpener Bruch / Parrig und Dickbusch, Lörsfelder Busch und Steinheide sind Teil des Naturparks Rheinland. Interessante Ausflugsziele, wie die malerischen Burgen und Schlösser Kerpens,

Übersichtskarte: *Wikipedia – Weitergabe unter gleichen Bedingungen 2.0 Deutschland (CC-By-SA 2.0 DE)*

runden das vorwiegend agrarisch geprägte Kerpen ab und komplettieren das Erholungsprogramm. Kerpen ist immer noch geprägt von der im Umkreis liegenden Braunkohleindustrie. Durch die Schaffung des Erftkarrees mit Großfilialisten wie Obi, Saturn, Staples, Roller und Intersport sowie dem Modepark Röther in Sindorf sind wichtige Einkaufszentren entstanden, die auch viele Kunden aus den benachbarten Städten anziehen.

Die Kolpingstadt profitiert von der verkehrsgünstigen und zentralen Lage in der Region und ist mit den Autobahnanschlüssen A 4 und A 61 direkt an zwei wichtige internationale Verkehrsachsen angeschlossen. Drei S-Bahnhöfe und ein gut ausgebautes Busnetz zeigen eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr.

**Lage und Umgebung des Grundstücks**
Das Objekt befindet sich im nordöstlichen Stadtteil Horrem (Götzenkirchen, nah gelegen am Naherholungsgebiet des rekultivierten Tagebaus Frechen (Marienfeld).

Als Nahverkehrsmittel stehen fußläufig Omnibuslinien zur Verfügung. Der Bahnhof Horrem, der wichtigste Knotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs im Kreisgebiet, ist gut erreichbar. Er liegt an der Schnellfahrtstrecke Köln-Aachen-Brüssel und wird von den Regionalzügen und S-Bahnen bedient.

# 2. Zahlen, Daten, Fakten

## Planungsrecht

Das Baugrundstück, Im Gotteskircher Feld 17, 50169 Kerpen (Gemarkung Horrem, Flur 16, Flurstück 751), liegt im Bereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HO 183 „Am Wahlenpfad“. Der Bebauungsplan weist dieses Grundstück als Allgemeines Wohngebiet mit folgenden Festsetzungen aus:

| | |
|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet |
| 0,4 | Grundflächenzahl, bestimmt das maximale Verhältnis von überbauter Fläche und Grundstücksgröße |
| o | Offene Bebauung (Einzel- und Doppelhäuser mit festgelegtem Grenzabstand, Ausnahmen für Garagen und Carports |
| TH max. 6,5 m | Höhe zwischen Bodenniveau und Traufhöhe |
| FH max. 10,5 m | Höhe zwischen Bodenniveau und dem höchsten Punkt des Hauses (ohne Antennen, Satellitenschüssel oder Funkantennen) |

## Hinweise zum Bebauungsplan

Der Bebauungsplan HO 183 „Am Wahlenpfad“ weist auf Folgendes hin:

„Grundwasserabsenkungen: Der Planbereich liegt im Einflussbereich von durch den Braunkohletagebau bedingter Grundwassersenkungen. Nach Einstellung der Absenkungsmaßnahmen wird sich der Grundwasserspiegel wieder auf sein natürliches Niveau einpendeln, dies ist bei Gründungs-, Abdichtungs-, und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.“

Um hier weitergehende fachliche Detailinformationen zu erhalten, wurde RWE Power AG seitens der Verwaltung um eine konkrete Stellungnahme zur Bodenbeschaffenheit gebeten.

*Hinweise zu technischen Regelwerken aus einer Stellungnahme der RWE Power AG zum angebotenen Grundstück (Gemarkung Horrem, Flur 16, Flurstück 751)*

Baugrundverhältnisse:

Das Baugrundstück liegt nach unseren Informationen gemäß den Darstellungen der offiziellen Kartenwerke des Landesgrundwasserdienstes bzw. des geologischen Dienstes NRW in einem Flussauengebiet mit schwierigen aber beherrschbaren Baugrundverhältnissen.

In solchen Gebieten können organisch durchsetzte Böden, Torf oder weiche feinkörnige Schluff- bzw. Tonschichten vorhanden sein, die hoch zusammendrückbar und im Allgemeinen kaum tragfähig bzw. als Baugrund für Gründungen ungeeignet sind. Erfahrungsgemäß wechseln diese Schichten auf kurzer Distanz stark in ihrer homogenen Schichtmächtigkeit oder Neigung, so dass diese Böden selbst bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren.

Vorsorglich möchten wir Ihnen deshalb die Beachtung der Bauvorschriften

- Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997 – 1 mit nationalem Anhang
- Normblätter DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau –Ergänzende Regelungen“ und
- DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“

in der jeweils gültigen Fassung empfehlen. In der DIN 18196 werden die allgemeinen technischen Mindestanforderungen für Gründungsaufgaben angegeben. Organische und organogene Böden, wie oben beschrieben, sind gemäß Tabelle 4 der DIN 18196 als Baugrund ungeeignet.

Solche Böden werden im Eurocode 7 „Geotechnik“ – DIN EN 1997-2 Nr. 2.1 (21) mit den ergänzenden Regelungen in der DIN 4020 Ausgabe 2010-12 Nr. A 2.2.2 als schwierige Baugrundverhältnisse der geotechnischen Kategorie 3 eingestuft. Danach ist ein Sachverständiger für Geotechnik zwingend einzuschalten. Der Sachverständige ermittelt die Tragfähigkeit des Bodens und schlägt dem Architekten, Statiker und Bauherrn geeignete Verfahren zur Bauwerksgründung, wie z. B. Bodenaustausch, Tiefgründungen o. ä. vor.

Die Berücksichtigung dieser Normen gehört zu den allgemeinen Anforderungen, die die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) an die Errichtung baulicher Anlagen stellt.

Im Hinblick auf den bautechnischen zum Teil problematischen Baugrund werden nachfolgende Hinweise ergänzt:

- Fuß- bzw. Kellerböden sollten nicht auf Torf oder humosem Schluff angelegt werden bzw. sollten z. B. bei einer Tiefgründung der Fundamente freitragend ausgebildet werden.
- Für Anbauteile, z. B. Zugangstreppen, Lichtschächte etc. ist eine feste Verbindung mit dem Bauwerk oder die gesonderte Erstellung auf tragfähigem Baugrund zweckmäßig.
- Bei An- und Erweiterungsbauten mit unterschiedlicher Gründungslast und –tiefe ist die Ausbildung einer konsequenten Trennfuge erforderlich. Außerdem sind mögliche geotechnische/statische Einflüsse auf evtl. bereits bestehende benachbarte Bauwerke zu prüfen.

Grundwasserverhältnisse:
Möglicherweise kann auch eine vorübergehende Grundwasserabsenkung des Braunkohlebergbaus im Bereich des Baugrundstücks den freien Grundwasserspiegel beeinflussen, was in Kombination mit den vorgenannten Böden ebenfalls zu Bodensetzungen führen kann. Die konsequente Beachtung der allgemeinen, für die Gründung von Bauwerken geltenden und zuvor aufgeführten technischen Regelwerke vermeidet Gründungsmängel und somit daraus entstehende Mängel an Bauwerken.

Da das Grundstück in einem Gebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Tagesoberfläche ansteht, sind die Normen DIN 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und ggf. DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Der Grundwasserstand kann durch künstliche oder natürliche Einflüsse zeitweilig verändert sein, sodass ein zukünftiger Wiederanstieg bei den Abdichtungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist.

Dies auch dann, wenn während der Bauzeit der Grundwasserspiegel unterhalb der Baugrubensohle liegt. Der Grundwasserstand kann nämlich durch künstliche oder natürliche Einflüsse zeitweilig verändert sein, sodass ein zukünftiger Wiederanstieg bei den Abdichtungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim (www.erftverband.de) geben.

## Erschließung

Die Versorgung des Pavillons mit Gas, Wasser und Abwasser erfolgt zurzeit über das Flurstück Nr. 750 und ist mit einer Eintragung im Baulastenverzeichnis der Kolpingstadt Kerpen gesichert. Mit Verkauf des Grundstücks wird die Versorgung mit Gas, Wasser und Abwasser über die Straße „Im Gotteskircher Feld“ sichergestellt.

Im Kaufpreis ist der Erschließungsbeitrag für die erstmalige und endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen „Im Gotteskircher Feld“ enthalten. Mit der Zahlung des Kaufpreises ist der Erschließungsbeitrag dann abgelöst im Sinne von § 133 Abs. 3 Satz 5 Baugesetzbuch.

## Altlasten

Im Grundbuch sowie im Altlastenkataster sind keine Eintragungen vorhanden.

## 3. Kaufangebot und Nutzungskonzept

Ihr Kaufangebot richten Sie bitte mit einer Baubeschreibung bzw. mit einem Bebauungskonzept mit Ansichten des geplanten Baus, in einem Umschlag mit dem Vermerk „NICHT ÖFFNEN“

**bis zum 03.10.2020, 12:00 Uhr**

an die Kolpingstadt Kerpen, Abteilung 17.2, 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. 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.

## 4. Ansprechpartner / Ansprechpartnerin

Für weitere Informationen stehen Ihnen folgende Ansprechpartner zur Verfügung:

Allgemeine Fragen zum Grundstücksverkauf:
**Bodenmanagement und Liegenschaften**
Bodenmanagement und Liegenschaften:

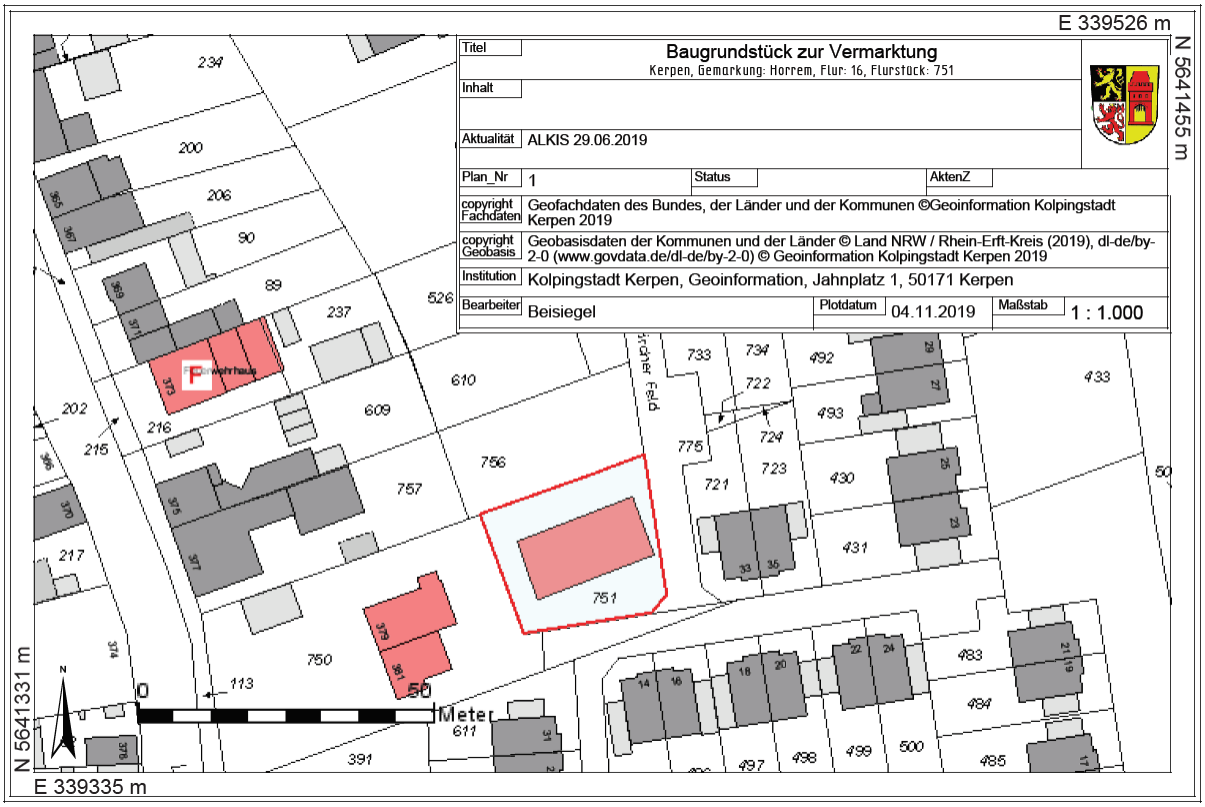
Frau Ingrid Pfeiffer
Tel.: 02237/58-508
E-Mail: ingrid.pfeiffer@stadt-kerpen.de

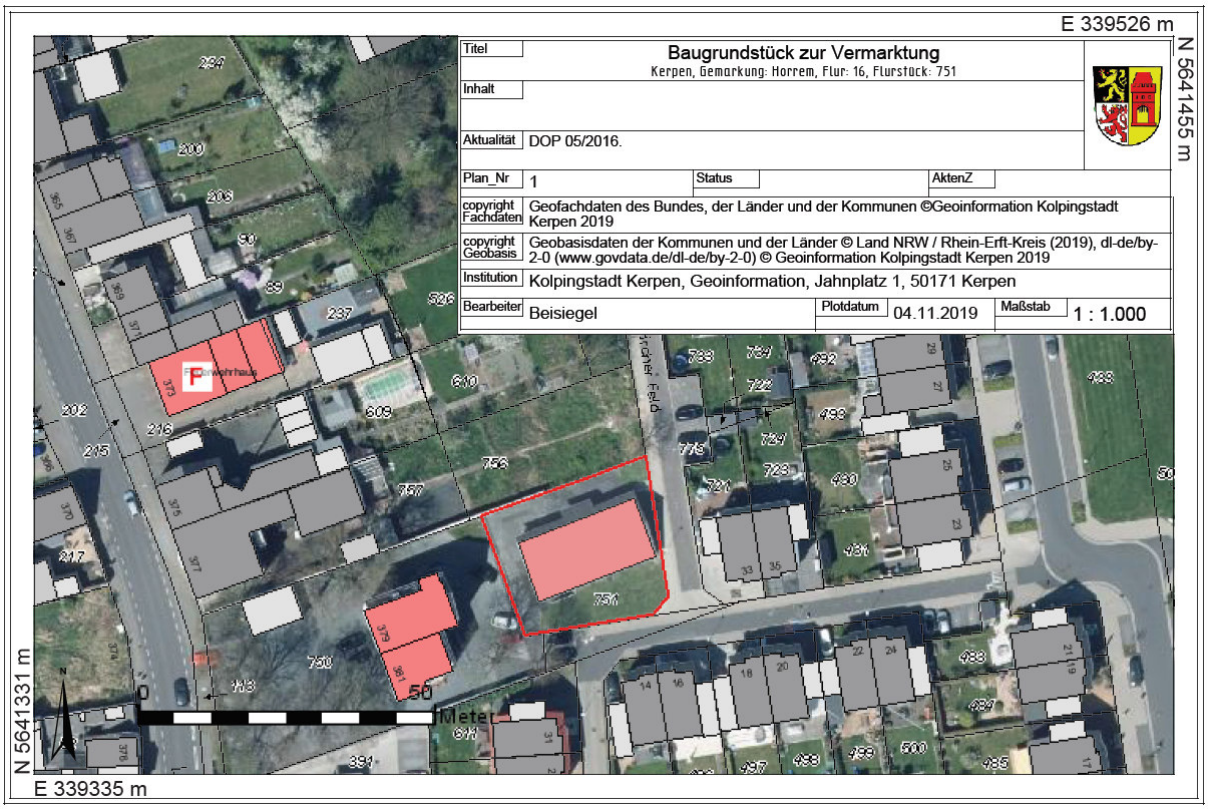
Frau Monika Salewski
Tel.: 02237/58-490
E-Mail: monika.salewski@stadt-kerpen.de

Für den Bereich Auskünfte zum öffentlich geförderten Wohnungsbau
**Wohnungsmanagement**
Frau Jessica Hansen
Tel.: 02237/58-252
E-Mail: jessica.hansen@stadt-kerpen.de

Fragen zur Planung
**Stadtplanung**
Frau Rachel Hennecken
Tel.: 02237/58-547
E-Mail: rachel.hennecken@stadt-kerpen.de

## 5. Fotos und Pläne


E 339526 m
N 5641455 m
Titel
Baugrundstück zur Vermarktung
Kerpen, Gemarkung: Horrem, Flur: 16, Flurstück: 751
Inhalt
Aktualität
ALKIS 29.06.2019
Plan_Nr
1
Status
AktenZ
copyright Fachdaten
Geofachdaten des Bundes, der Länder und der Kommunen ©Geoinformation Kolpingstadt Kerpen 2019
copyright Geobasis
Geobasisdaten der Kommunen und der Länder © Land NRW / Rhein-Erft-Kreis (2019), dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) © Geoinformation Kolpingstadt Kerpen 2019
Institution
Kolpingstadt Kerpen, Geoinformation, Jahnplatz 1, 50171 Kerpen
Bearbeiter
Beisiegel
Plotdatum
04.11.2019
Maßstab
1 : 1.000
Meter
N 5641331 m
E 339335 m




**Bildschirmkopie eines amtlichen Nachweises aus dem Liegenschaftskataster des Rhein-Erft-Kreis**
*© Rhein-Erft-Kreis*

# 6. Abbildungs- und Quellenverzeichnis

Abbildung Deckblatt: Auszug aus der Liegenschaftskarte:

*Geobasisdaten der Kommunen und der Länder @ Land NRW (2019)*
*Datenlizenz Deutschland . Namensnennung – Version 2.0*
*(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)*