

# Konzeptbezogene Ausschreibung

Baugrundstück in Kerpen-Sindorf

Marga und Walter Boll-Platz

50170 Kerpen



## Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Erläuterungen zur Ausschreibung .....	3
2.	Ausschreibungsgegenstand, Grundstücksbeschreibung .....	3
2.1.	Lage des Grundstücks .....	3
2.2.	Umgebung und Beschaffenheit des Grundstücks .....	4
2.3.	Verkehrsanbindung .....	5
2.4.	Planungsrecht .....	5
2.5.	Zeitliche Verfügbarkeit .....	6
2.6.	Größe der zu veräußernden Fläche .....	6
3.	Konzeptvergabe und -beschreibung .....	6
3.1.	Rahmenbedingungen .....	7
3.2.	Qualitätskriterien .....	7
3.3.	Kaufpreis .....	7
3.4.	Bewertungsverfahren .....	7
3.5.	Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit .....	8
4.	Unterlagen zum Ausschreibungstext .....	8
5.	Einzureichende Unterlagen .....	8
6.	Kaufpreisangebot .....	10
7.	Sonstige Hinweise zur Ausschreibung .....	10
8.	Ansprechpartner .....	11
9.	Anlagen .....	12
9.1.	Anlage 1 - Bewertungsmatrix .....	12
9.2.	Anlage 2 - Erläuterungen zur Bewertungsmatrix .....	13
9.3.	Anlage 3 - Erläuterungen zu den Wertungspunkten .....	15
9.4.	Anlage 4 - Katasterplanausschnitt .....	16
9.5.	Anlage 5 - Luftbild, Maßstab .....	16
9.6.	Anlage 6 - Vermessungsplan .....	17
10.	Abbildungs- und Quellenverzeichnis .....	18



Einkaufszentren entstanden, die auch viele Kunden aus den benachbarten Städten anziehen. Kerpen-Sindorf hat sich in den letzten Jahren zu einem der begehrtesten Wohnstandorte im gesamten Rhein-Erft-Kreis mit einem anhaltend starken Wachstum entwickelt. Derzeit leben in Sindorf etwas 18.525 Einwohner. Das Grundstück liegt im zentralen Versorgungsbereich des Stadtteils Sindorf, insofern ist ein Geschäftsbesatz mit einem zentrenrelevanten Warensortiment möglich.

## 2.2. Umgebung und Beschaffenheit des Grundstücks

Das unbebaute Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und liegt zwischen der Hermann-Löns-Straße im Norden und der Thaliastraße im Süden. Die Grundstücksfläche ist überwiegend eben und liegt auf einer Höhe mit dem umliegenden Straßenniveau. Die umgebende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohn- und Geschäftshäusern, teilweise großflächige solitäre Einzelhandelsgeschäfte des täglichen Bedarfs und der Nahversorgung.

In den angrenzenden Straßen befinden sich die für die Erschließung des Grundstückes erforderlichen Versorgungsnetzwerke, für Wasser und Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation.

Auf dem Grundstück ist innerhalb des vorhandenen Grünstreifens kein erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Die erforderliche Rodung des Grünstreifens und die Baureifmachung des Grundstückes obliegen dem Erwerber.

### Baugrund - Bodenbelastung

Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises hat im Hinblick auf Bodenbelastungen mit Schreiben vom 08.09.2020 folgende Auskunft erteilt:

Für die Flurstücke Gemarkung Sindorf, Flur 16, Flurstücke 1198, 1199 und 1207 liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster der Unteren Abfallbehörde des Rhein-Erft-Kreises vor. Für den nordwestlichen Teil des Flurstücks 1208 und für den größten Teil des Flurstücks 1197 ist aufgrund der Vornutzung Tankstelle ein Altstandort im o.g. Kataster eingetragen (die Eingrenzung des Altstandortes ist unabhängig von Flurstücksgrenzen).

Hinweis: Die o.g. im Altlastenkataster eingetragenen Flächen sind nicht Gegenstand des Vergabeverfahrens.

Der als Altstandort gekennzeichnete Bereich wurde von 1953/54 bis 2001 als Betriebsstandort einer Tankstelle genutzt.

Vor dem Rückbau im Jahr 2002 erfolgte zunächst eine Bodenluftabsaugung zur Reduzierung der festgestellten BTEX-Gehalte. Anschließend erfolgte die Entsiegelung der Fläche, der Rückbau von Tankstelleneinrichtungen sowie die Auskoffnung festgestellter Verunreinigungen. Im Rahmen des Rückbaus wurde in einer Tiefe um ca. 0,5 m unter GOK eine ca. 0,1-0,2m mächtige schwarze Schicht festgestellt, die sich vermutlich über den gesamten Tankstellenbereich erstreckte. Diese Schicht wurde bis zur Unterkante abgetragen.

Der größte Teil des ehemaligen Tankstellengeländes wird im o.g. Kataster nachrichtlich (zum Informationserhalt) als sanierter Altstandort geführt. Lediglich der nord-nordwestliche Randbereich der ehemaligen Boutique und der Garagen wird noch als alllastverdächtige Fläche geführt. (siehe Kartendarstellung)



### 2.3. Verkehrsanbindung

Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende S-Bahnhof ermöglicht eine perfekte Nahverkehrsanbindung in alle Richtungen, insbesondere über die Linie S12, mit welcher man innerhalb von 20 Minuten zum Kölner Hauptbahnhof gelangt. Über das Autobahnkreuz Kerpen gelangt man in wenigen Minuten auf die Autobahnen A4 und A61. Mit den nahegelegenen Gewerbegebieten von Sindorf und Kerpen sowie den zahlreichen kleinen Geschäften, Kindergärten sowie sämtlichen Schulformen verfügt Kerpen über eine ausgezeichnete Infrastruktur.

### 2.4. Planungsrecht

Für den Bereich des Auslobungsgegenstandes besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Zur Umsetzung der avisierten Planung ist die Schaffung von verbindlichem Planungsrecht erforderlich.

Parallel zu diesem Ausschreibungsverfahren wird seitens der Kolpingstadt Kerpen ein Bebauungsplanverfahren für den betreffenden Bereich eingeleitet. Der Aufstellungsbeschluss ist am 15.06.2021 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Verkehr gefasst worden. Das vorgezogene Beteiligungsverfahren gem. §§ 3 (1) und 4 (1) ist geplant vom 19.07.2021 bis einschließlich 20.08.2021.

Im Anschluss an das Ausschreibungsverfahren soll das Bauleitplanverfahren (ab Offenlage) auf Grundlage des siegreichen städtebaulichen Konzepts für das Areal weitergeführt werden. Die Planungskosten für die städtebaulichen Leistungen sind von der Erwerberin bzw. dem Erwerber zu tragen.

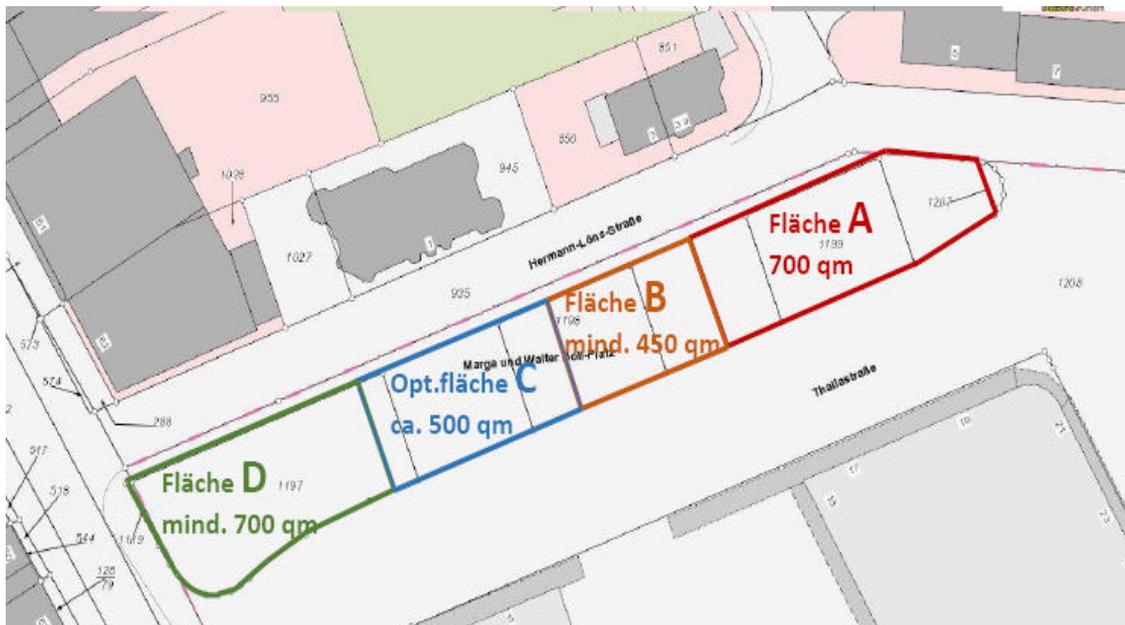
### 2.5. Zeitliche Verfügbarkeit

Die sich zum jetzigen Zeitpunkt auf dem Marga und Walter Boll-Platz befindlichen Nutzungen, Verkaufspavillon und temporäre Radstation, werden zum 31.12.2021 zurückgebaut.

### 2.6. Größe der zu veräußernden Fläche

Die Größe der zu veräußernden Fläche orientiert sich an der durch den Arbeitskreis Marga und Walter Boll-Platz festgelegten, max. überbaubaren Fläche von 700 qm im Erdgeschoss und der nach § 17 (1) BauNVO in einem Mischgebiet max. zulässigen GRZ von 0.6. Hierdurch ergibt sich eine zu veräußernde Grundstücksfläche von mindestens 1.167 qm. Da die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück unterzubringen sind, kann die tatsächlich benötigte Grundstücksfläche größer sein als die o.g. planungsrechtlich erforderliche Grundstücksfläche. Die gewünschte Erwerbsfläche ist explizit zu benennen und zeichnerisch darzustellen.

Hinweis: Da die Tiefgarage unterirdisch anzulegen und zu begrünen ist entfällt eine Berücksichtigung der Tiefgaragenfläche bei der GRZ (1).



- A + B** = Mindestkauffläche ca. 1.150 qm (überbaubare Fläche = 700 qm – GRZ 0.6)  
**C** = Optionsfläche bei Flächenbedarf z.B. für Tiefgarage  
**D + C (anteilig)** = verbleibende öffentliche Fläche

### 3. Konzeptvergabe und -beschreibung

Der Verkauf der Grundstücke soll auf Grundlage eines konkreten städtebaulichen Entwurfs inkl. Nutzungskonzept erfolgen. Aufgrund der herausragenden Lage des Grundstücks wird das Instrument der Konzeptvergabe angewandt. Bei dem Konzeptvergabeverfahren steht die Qualität

des eingereichten städtebaulichen Konzeptes im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Ziel ist es, für dieses Areal nach Maßgabe der nachfolgend detailliert beschriebenen Kriterien die beste Lösung zu finden. Die Konzeptvergabe soll in einem Bestgebotsverfahren durchgeführt werden, d.h. der Preis wird (untergeordnet) neben den qualitativen Kriterien ebenfalls berücksichtigt. Jeder Bewerber, jede Bewerberin bzw. jedes Bewerberkonsortium hat die Möglichkeit, nach den Maßgaben dieser Ausschreibung mit einem Konzept am Wettbewerb teilzunehmen.

### 3.1. Rahmenbedingungen

Insgesamt gelten die folgenden Grundvoraussetzungen für das Projekt:

- Erwerb des Grundstücks.
- Schaffung des Planungsrechts durch Aufstellung eines Bebauungsplans
- Kostenübernahme aller Planungskosten durch den Erwerber für die städtebauliche Planung, Erschließungsleistungen, sowie der anfallenden Fachplanungen und Gutachten für das Bebauungsplanverfahren
- Errichtung der Hochbauten und Außenanlagen innerhalb der Ausschreibungsunterlage Konzeptvergabe
- Herstellung des Anschlusses an die vorhandene Infrastruktur des öffentlichen Straßenraumes durch den Erwerber
- Planungszeitraum 2021/2022, voraussichtliche Realisierung ab Mitte 2022 (vorzeitige Planreife nach § 33 BauGB)

### 3.2. Qualitätskriterien

Der Haupt- und Finanzausschuss der Kolpingstadt Kerpen hat am **22.06.2021** auf Empfehlung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr sowie des Arbeitskreises Marga und Walter Boll-Platz die nachfolgenden planerischen und gestalterischen Anforderungen beschlossen, diese sind bei der Konzepterarbeitung zu berücksichtigen.

### 3.3. Kaufpreis

Seitens des/ der Bewerbenden bzw. des Bewerberkonsortiums ist ein Preisangebot vorzulegen. Der Preis wird ausdrücklich nicht als Hauptkriterium für die Verkaufsentscheidung herangezogen, sondern macht lediglich einen Anteil von 20 % an der Gesamtbewertung des Angebots aus. Der Referenzwert zur Bewertung des Kaufangebotes ist ein Preis von 330,00 €/m<sup>2</sup>. Er wurde aus dem Bodenrichtwert für vergleichbare mehrgeschossig bebaute Grundstücke aus dem nahen Umfeld abgeleitet.

### 3.4. Bewertungsverfahren

Die fristgerecht eingegangenen Angebote werden zunächst auf Vollständigkeit und der Bewerber, die Bewerberin bzw. das Bewerberkonsortium entsprechend der in dieser Ausschreibung dargestellten Kriterien auf Eignung überprüft. Anschließend werden die eingereichten Konzepte inkl. des jeweiligen Kaufpreisangebotes anhand der Bewertungsmatrix und den dargestellten Prüfkriterien (Anlagen 1-3) und deren Gewichtung durch die Verwaltung fachlich bewertet.

Die drei Punktbesten werden in eine Sitzung des Arbeitskreises Marga und Walter Boll-Platz eingeladen, um ihr Konzept vorzustellen. Die Präsentation wird durch den Arbeitskreis bewertet und fließt mit einer Wichtung von 10 % in das Gesamtergebnis ein. Es ist

vorgesehen, dem Punktbesten den Zuschlag zu erteilen. Der Haupt- und Finanzausschuss der Kolpingstadt Kerpen wird über den Vergabevorschlag abschließend entscheiden.

### **3.5. Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit**

Es wird erwartet, dass der Bewerber, die Bewerberin bzw. das Bewerberkonsortium zwecks Überprüfung ihrer/seiner wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit im Hinblick auf den angebotenen Kaufpreis und dem damit verbundenen Bauvorhaben geeignete und aussagekräftige schriftliche Bescheinigungen bzw. Nachweise dem Angebot beifügt.

## **4. Unterlagen zum Ausschreibungstext**

Der Ausschreibung sind folgende Unterlagen in der Anlage mit beigefügt:

- Anlage 1 - Bewertungsmatrix
- Anlage 2 - Erläuterungen zur Bewertungsmatrix
- Anlage 3 - Erläuterungen zu den Bewertungspunkten
- Anlage 4 - Katasterplanausschnitt
- Anlage 5 - Luftbild
- Anlage 6 - Vermessungsplan

Die vorstehenden Anlagen 1 bis 6 stehen darüber hinaus auf der Internetseite der Kolpingstadt Kerpen ([www.stadt-kerpen.de](http://www.stadt-kerpen.de)) in höherer Auflösung zum Download zur Verfügung; der Vermessungsplan (Anlage 6) ist im Downloadbereich auch im dxf-Format verfügbar.

## **5. Einzureichende Unterlagen**

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Das Angebot muss in deutscher Sprache verfasst sein. Varianten auch bei Abwandlung von städtebaulichen Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung sind zulässig. Nicht verlangte Leistungen oder Modelle können von der Beurteilung ausgeschlossen werden. Die Teilnehmer erhalten keine Aufwandsentschädigung für die Erstellung der Arbeiten.

Die Arbeiten müssen folgende Bestandteile haben:

### **Eignungsnachweise**

- unterschriebenes Kaufpreisangebot
- Pläne im Format DIN A0
- Broschüre mit Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept und dem Nutzungskonzept im Format DIN A3 Querformat in dreifacher Ausfertigung.
- alle Unterlagen auch als digitale Daten per USB-Stick/DVD/CD-ROM

### **Formale Anforderungen:**

- Die geforderten Pläne sind farbig darzustellen und werden durchnummeriert.
- Die Plangrößen dürfen DIN A0 nicht überschreiten. Die Anzahl ist auf max. 6 Pläne (inkl. der zwei Prüfpläne – siehe städtebauliches Konzept) beschränkt.
- Die Unterlagen sind zusätzlich als pdf-Dateien sowie die Zeichnungen als dxf-/dwg und pdf-Dateien zur Verfügung zu stellen.

- Die Bewerbenden werden darauf hingewiesen, dass die geforderten digitalen Flächenberechnungen das Umfahren der Räume im geschlossenen Polygonzug ermöglichen müssen.
- Der Maßstab der grafischen Elemente und der Darstellungen muss auf allen Unterlagen angegeben werden. Die Pläne sind genordet zu erstellen.
- Die Nichteinhaltung der Vorgaben zur Anfertigung der Pläne kann ggf. zum Ausschluss führen.

### **Städtebauliches Konzept**

Städtebaulicher Entwurf unter Berücksichtigung der oben beschriebenen Vorgaben zum Qualitätskriterium Städtebau/Quartier mit folgenden Bestandteilen:

- Kurze Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs (max. 2 DIN A4-Seiten)
- Einbindung in die stadträumliche Umgebung im Maßstab 1:1.000
- Städtebaulich/freiraumplanerische Idee als Lageplan mit Dachaufsicht im Maßstab 1:200 mit Aussagen zu den Gebäudekörpern und deren Dachbegrünung (inkl. Darstellung der Geschossigkeiten), Erschließung sowie Darstellung der Regelung der Erschließung sowie des Stellplatzmanagements innerhalb des Plangebiets.
- perspektivische oder isometrische Darstellungen
- vier Ansichten (Gebäude) im Maßstab 1:100
- Prüfplan mit Darstellung der Abstandflächen, Lage und Anzahl der Stellplätze im Maßstab 1:200
- Prüfplan mit Darstellung der wichtigen Flächenkennwerte (inkl. Grünflächenanteile) und Berechnung von GFZ und GRZ im Maßstab 1:500

Aus den Plänen und Erläuterungen müssen erkennbar sein:

- Nutzungsstruktur und Gebäudetypologie
- Freiraumstruktur und Durchwegung
- Höhenentwicklung
- Verkehrs- und Erschließungsstruktur/Mobilitätskonzept
- Anordnung der Stellplätze
- Anforderungen aus der folgenden Matrix

### **Nutzungskonzept**

Erläuterung des Nutzungskonzepts gemäß den oben beschriebenen Vorgaben zum Qualitätskriterium Architektur, Nutzungskonzept, inkl. exemplarische Grundrissgestaltung, Ausführungen zu Architektur (d.h. Gestaltungskatalog Materialien, Fassadengestaltung) und Freiraumgestaltung.

### **Ökologie, Energie, Verkehr und weitere Infrastruktur**

Erläuterung des Nutzungskonzepts, gemäß den oben beschriebenen Vorgaben, zum Qualitätskriterium Ökologie, Energie, Verkehr und sonst. Infrastruktur

- Erläuterung des energetischen und ökologischen Konzepts
- Erläuterung des Infrastruktur- und Mobilitätskonzepts

## 6. Kaufpreisangebot

Die Kolpingstadt Kerpen gibt kein Mindestangebot vor, sondern erwartet Ihr Kaufangebot.

Ihr Kaufangebot richten Sie bitte mit unter Beifügung aller vorgegebenen Unterlagen in einem Umschlag mit dem Vermerk „Marga und Walter Boll-Platz; NICHT ÖFFNEN“

**bis zum 19.10.2021, 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.

## 7. Sonstige Hinweise zur Ausschreibung

Die Kolpingstadt Kerpen übernimmt keine Haftung bei Schaden an oder Verlust der eingegangenen Unterlagen. Die Versicherung gegen Verlust, Beschädigung, Diebstahl oder sonstige Gefahren ist Angelegenheit des Bewerbers, der Bewerberin bzw. des Bewerberkonsortiums. Es erfolgt keine Rücksendung der eingereichten Arbeiten.

Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht zur Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Teilnehmenden - unter Berücksichtigung des Erstveröffentlichungsrechts der Kolpingstadt Kerpen - erhalten.

Die Kolpingstadt Kerpen beabsichtigt, zu Publikationszwecken eine Dokumentation des Verlaufs und Ergebnisse des Verfahrens vorzunehmen. Der Bewerber, die Bewerberin bzw. das Bewerberkonsortium erteilt mit Abgabe ihrer Arbeiten hierzu ihre Zustimmung. Eine Entschädigung für die Teilnahme an dieser Ausschreibung wird seitens der Kolpingstadt Kerpen nicht gewährt.

## 8. Ansprechpartner

### **Für Fragen zum Planungsrecht, der konzeptionellen Ausgestaltung, der Bewertungsmatrix**

Herr Martin Schoppe

Telefon: 02237/58-428

E-Mail-Adresse: [martin.schoppe@stadt-kerpen.de](mailto:martin.schoppe@stadt-kerpen.de)

Amt für Planung, Bauen und Umweltschutz; strategische Stadtentwicklungsplanung

### **Für allgemeine Fragen zur Ausschreibung und Fragen der Vermessung**

Frau Monika Salewski

Telefon: 02237/58-490

E-Mail-Adresse: [monika.salewski@stadt-kerpen.de](mailto:monika.salewski@stadt-kerpen.de)

Abteilung Bodenmanagement und Liegenschaften



## 9.2. Anlage 2 - Erläuterungen zur Bewertungsmatrix

Die in der Matrix (Anlage 1) aufgeführten Bewertungskriterien werden wie folgt erläutert. Das Angebot soll die entsprechenden nachvollziehbaren Nachweise beinhalten.

### **Die max. Gebäudehöhe darf 18.50 m / bzw. 5 Geschosse nicht überschreiten.**

Hinweis: Rein rechnerisch ergibt sich die Möglichkeit innerhalb einer Gebäudehöhe von 18,50m sechs Geschosse zu realisieren. Das ist nicht gewünscht. Die gewählte Höhe gibt einen Spielraum für ein überhöhtes Erdgeschoss sowie technische Aufbauten.

### **Die max. zu bebauende Grundstücksfläche beträgt 700m<sup>2</sup>.**

Hinweis 1: Das in Rede stehende Grundstück des Marga und Walter-Boll-Platzes hat eine O-W Ausdehnung von rund 140m. Nach intensiver politischer Diskussion wurde vereinbart, dass max. 1/3 der östlichen Platzfläche durch den Baukörper beansprucht werden darf. Daraus ergibt sich eine Baukörperlänge von rechnerisch 46,00m. Zulässig ist eine Ausdehnung von 44,00 bis 48,00m (= rechnerische Vorgabe +2,00m)

Hinweis 2: unterirdische Tiefgaragen, deren Zu- und Abfahrten sowie Freiflächen und ggf. Plätze der Außengastronomie bleiben von der o.g. max. Baukörperlänge unberührt

### **Der Gebäudekörper soll gestuft werden**

Hinweis: Politische Vorgabe

### **Die Bruttogrundfläche (BGF) darf max. 3.000m<sup>2</sup> umfassen (ohne TG/ Keller o.ä.).**

Hinweis: Die max. Gebäudehöhe ist nicht durchgängig über die gesamte Grundfläche des Baukörpers zu realisieren. (5 Geschosse x 700m<sup>2</sup> = 3.500m<sup>2</sup> BGF > max.3.000m<sup>2</sup> BGF)

### **Die notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück selber, in einer Tiefgarage unterzubringen.**

Hinweis: Die für das Vorhaben bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung vom 16.04.2020 zu ermitteln, Abzüge sind zu begründen. Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen

### **Die Fassade soll in Anlehnung an den Bestand eine Kombination aus Glas/ Stahl / Klinker / Aluminium aufweisen. Zur Akzentuierung des Gebäudes darf max. 30% der jeweiligen Fassadenseite aus einem anderen Material bestehen und/ oder eine andere Farbe aufweisen.**

Hinweis: Aufgrund der hohen Zentralität des Standortes ist eine moderne hochwertige Gestaltung gewünscht.

### **Das oberste Geschoss soll als Staffelgeschoss errichtet werden und allseitig um mindestens 1,00 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurücktreten.**

Hinweis 1: Aus stadtgestalterischen Gründen sollte das oberste Geschoss eine geringere Baumasse aufweisen, um somit optisch in den Hintergrund zu treten. (Sichtbare Traufe = OK 4.OG)

Hinweis 2: Politische Vorgabe

**In Anlehnung an die Nachbarbebauung soll/en das Dach/ die Dächer als Flachdach/ Flachdächer ausgebildet werden.**

Hinweis: Gebäude dieser Bauhöhe haben im unmittelbaren Umfeld/ in Sindorf/ in Kerpen typischerweise ein Flachdach. Dieses Gestaltungselement sollte aufgegriffen werden.

**Spektrum an Grundrisskonzepten, Offenheit gegenüber späteren Änderungen**

Hinweis: Das Gebäude soll ein möglichst großes Maß an Grundrissvariabilität/-anpassung (u. a. hinsichtlich Generationenwechsel) aufweisen und ein breites Spektrum an Wohnungsgrößen, unterschiedliche Wohnformen, Gemeinschaftsbereiche, Barrierefreiheit bieten

**Energetischer Gebäudestandard**

Hinweis: Der Wärmebedarf des Gebäudes ist durch Erreichung eines die Anforderungen des GEG übersteigenden energetischen Gebäudestandards zu minimieren. Es sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

**Innovatives Heiz- Kühlsystem**

Hinweis: Der Energiebedarf ist möglichst CO<sub>2</sub> - frei durch die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien und durch CO<sub>2</sub>-minimierte Heizsysteme zu decken. Die Dach- und ggf. Fassadenflächen sind für die Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie zu nutzen. Es sind entsprechende Nachweise zu erbringen.

**Dach- und Fassadenbegrünung**

Hinweis: Dach- und Fassadenflächen sind zu möglichst zu begrünen oder begrünte Dachgärten anzulegen.

**Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes**

Hinweis: Zur Schaffung größtmöglicher Mobilität bei gleichzeitiger Minimierung der Belastungen des dadurch entstehenden Verkehrs, ist ein Mobilitätskonzept unter Beachtung der Vorgaben der Stellplatz-satzung der Kolpingstadt Kerpen erwünscht.

**Die Kauffläche muss definiert werden.**

Hinweis: Der Bieter hat die Kauffläche zeichnerisch darzustellen, die Größe und den Kaufpreis (gesamt/ je m<sup>2</sup>) zu benennen.

**Präsentation**

Die drei Punktbesten werden in eine Sitzung des Arbeitskreises Marga – und Walter – Boll – Platz eingeladen, um ihr Konzept vorzustellen. Die Präsentation sollte eine Darstellung des Konzeptes, Aussagen zur Zeitplanung/ Bauablauf und ggf. Hinweise auf Referenzobjekte umfassen. Die Präsentation wird durch den Arbeitskreis bewertet und fließt in das Gesamtergebnis ein.

### 9.3. Anlage 3 - Erläuterungen zu den Wertungspunkten

#### Bewertungsverfahren

Für die Umsetzung der Kriterien werden im Rahmen eines Punktesystems Wertungspunkte von 1 bis 5 vergeben. Dabei stellen 5 Punkte die höchste und 1 Punkt die geringste zu vergebende Wertung dar. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Vergabe von:

<b>5 Punkte</b>	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 des Auftraggebers erwarten lässt
<b>4 Punkte</b>	wenn das betreffende Angebot in Bezug auf die Bewertungsaspekte des jeweiligen Zuschlagskriteriums in allen Aspekten überzeugend ist und eine gute Verwirklichung der Zielvorgaben des Auftraggebers erwarten lässt
<b>3 Punkte</b>	wenn das betreffende Angebot in Bezug auf die Bewertungsaspekte des jeweiligen Zuschlagskriteriums größtenteils überzeugend ist und eine befriedigende Verwirklichung der Zielvorgaben des Auftraggebers erwarten lässt
<b>2 Punkte</b>	wenn das betreffende Angebot in Bezug auf die Bewertungsaspekte des jeweiligen Zuschlagskriteriums nur in Teilen überzeugend ist und eine ausreichende Verwirklichung der Zielvorgaben des Auftraggebers erwarten lässt
<b>1 Punkte</b>	wenn das betreffende Angebot in Bezug auf die Bewertungsaspekte des jeweiligen Zuschlagskriteriums unzureichend ist und keine nennenswerte Verwirklichung der Zielvorgaben des Auftraggebers erwarten lässt

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

#### Kaufpreis

Hinweis: Referenz ist er Kaufpreis/m<sup>2</sup> = 330,00 €/m<sup>2</sup>.

1 Punkt = < 264,00 €/m<sup>2</sup>

2 Punkte = 264,00 €/m<sup>2</sup> – 313,49 €/m<sup>2</sup>

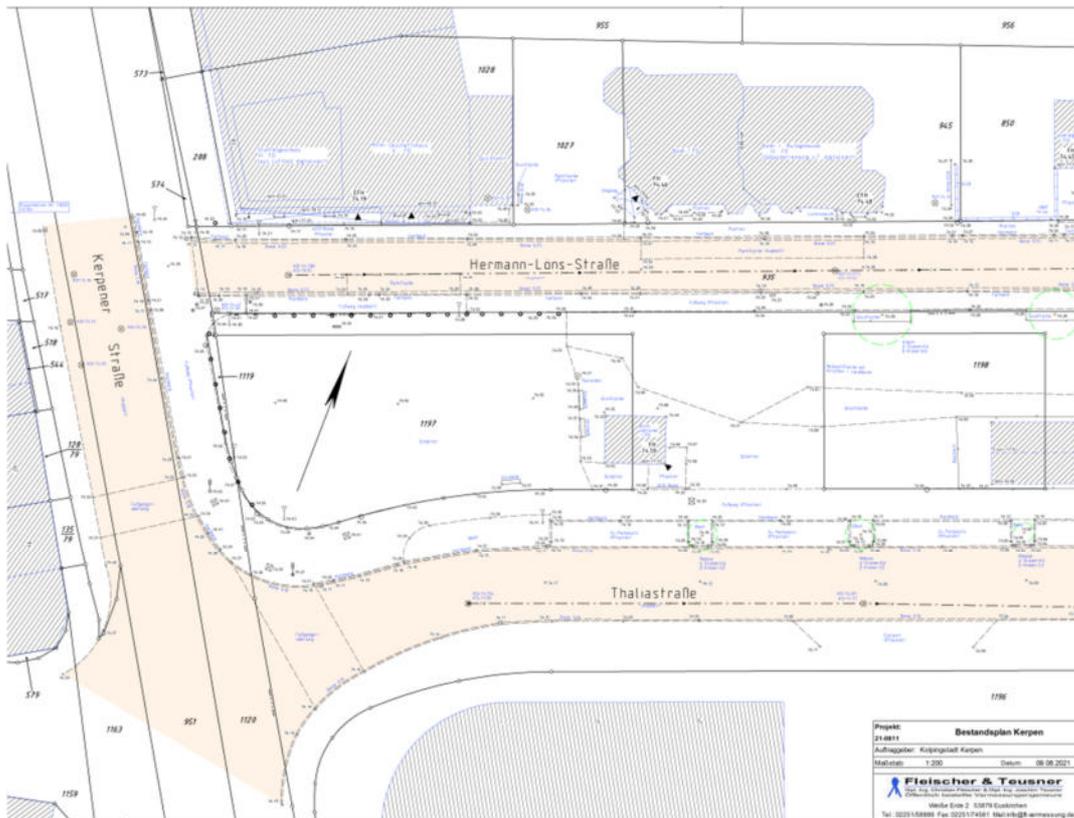
3 Punkte = 313,15 €/m<sup>2</sup> – 346,50 €/m<sup>2</sup>

4 Punkte = 346,51 €/m<sup>2</sup> - 396,00 €/m<sup>2</sup>

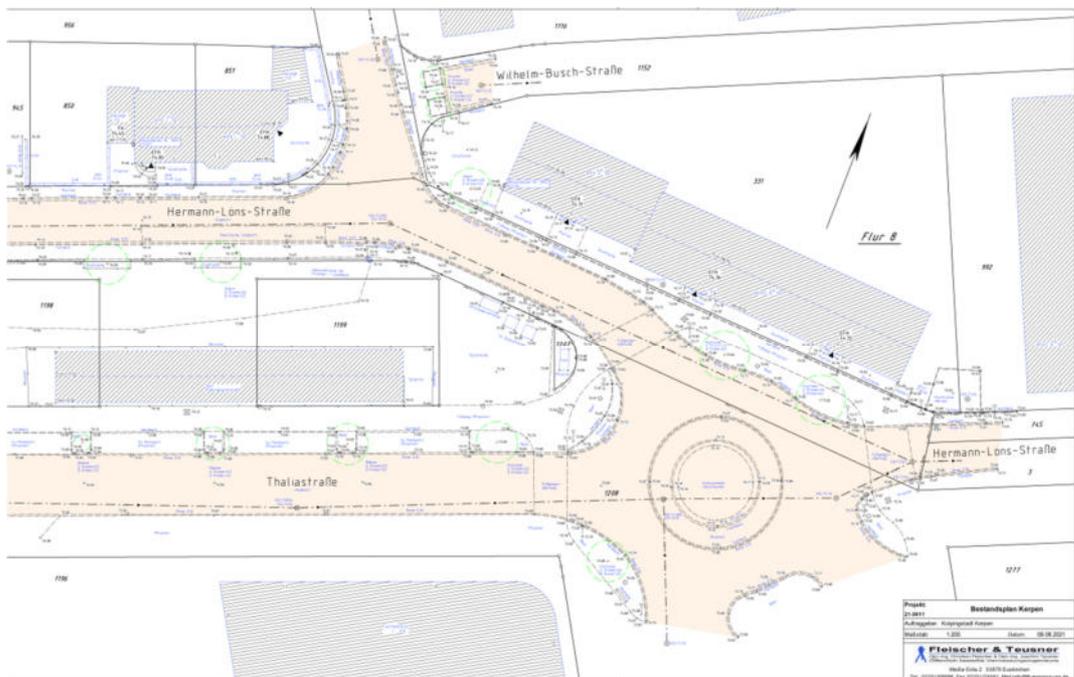
5 Punkte = > 396,00 €/m<sup>2</sup>



## 9.6. Anlage 6 - Vermessungsplan



Teil 1



Teil 2

## 10. Abbildungs- und Quellenverzeichnis



**Deckblatt** - Google Maps



**Seite 3** - ALKIS-Portal Rhein-Erft-Kreis



**Seite 3** - Kolpingstadt Kerpen (feuerwehr-kerpen.de)



**Seite 5** - TIM-online (nrw.de)



**Seite 6** - ALKIS-Portal Rhein-Erft-Kreis, Planungsamt der Kolpingstadt Kerpen



**Seite 16** - ALKIS-Portal Rhein-Erft-Kreis



**Seite 16** - TIM-online (nrw.de)



**Seite 17** - Planungsbüro Fleischer & Teusner, Kolpingstadt Kerpen



**Seite 17** - Planungsbüro Fleischer & Teusner, Kolpingstadt Kerpen