

Konzeptbezogene Ausschreibung eines Grundstückes für Bildungseinrichtungen am Bahnhof in Kerpen-Horrem

Im Gleisdreieck
50169 Kerpen



Inhalt

1.	Grundstücksbeschreibung.....	3
1.1.	Umgebung und Beschaffenheit des Grundstücks	4
1.2.	Verkehrsanbindung	4
1.3.	Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge.....	5
1.4.	Planungsrecht.....	5
1.5.	Baugrund-/ Bodenbelastung	5
1.6.	Zeitliche Verfügbarkeit	6
2.	Konzeptvergabe und -beschreibung	6
2.1.	Rahmenbedingungen	6
2.2.	Qualitätskriterien	6
2.3.	Kaufpreis.....	6
2.4.	Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit.....	7
2.5.	Einzureichende Unterlagen	7
2.6.	Bewertungsverfahren.....	8
3.	Kaufpreisangebot	8
4.	Ansprechpartner*innen	9
5.	Unterlagen zum Ausschreibungstext	10
6.	Anlagen.....	11
6.1.	Bewertungsmatrix	11
6.2.	Erläuterungen zur Bewertungsmatrix.....	12
6.3.	Flurkarte	14
6.4.	Luftbild.....	14
6.5.	Vermessungsplan	15
6.6.	Teilungsplan.....	15
6.7.	Bodengutachten aus 2015/2016 (nur im Downloadbereich verfügbar).....	
6.8.	Bodengutachten aus 2022 (nur im Downloadbereich verfügbar).....	
7.	Abbildungs- und Quellenverzeichnis.....	16

1. Grundstücksbeschreibung

Die Kolpingstadt Kerpen ist eine große kreisangehörige Stadt und liegt in der Kölner Bucht, nur wenige Kilometer westlich von Köln. Kerpen mit seinen derzeit 69.530 Einwohnerinnen und Einwohnern (Stand 31.12.2022), davon 13.200 in Horrem, ist die größte Stadt im Rhein-Erft-Kreis und verfügt über eine gute Infrastruktur. Kerpen punktet insbesondere durch seine hohe Zentralität. Besonders erwähnenswert ist, dass die städtische Wirtschaftsförderung in den letzten zwanzig Jahren mehr als 90 ha Gewerbe- und Industriegebietsfläche veräußert hat. Einzelne private Flächen sind derzeit nur noch an wenigen Stellen verfügbar.



Quelle: TUBS – Creative-Commons-Lizenz

Die ca. 2.710 m² große Fläche befindet sich im Gleisdreieck in Kerpen-Horrem. Sie steht im Eigentum der Grundstücksentwicklungs- und -verwertungsgesellschaft Kerpen mbH (kurz: GEV Kerpen mbH), einer 100%igen Tochtergesellschaft der Kolpingstadt Kerpen. Die Fläche gilt gemäß der Begründung im Bebauungsplan HO Nr. 296, 1. Änderung „Gleisdreieck“ als bevorzugter Standort für Einrichtungen der Gesundheitspflege und gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen (s. Punkt 4.1.1).

Das Grundstück wird mit dem Ziel, dort eine entsprechende Nutzung zu realisieren, ausgeschrieben. Aufgrund der demographischen Entwicklung und des Fachkräftemangels in dem vorgenannten Bereich sowie



Quelle: Kolpingstadt Kerpen

der besonderen Lagegunst des Plangebietes soll die Fläche der Bildung, insbesondere der Ausbildung von Fachkräften im Gesundheitsbereich, zur Verfügung gestellt werden. Zur Unterstützung der „Ausbildungsoffensive Pflege“ der Bundesregierung würde sich der Standort ideal für die Errichtung einer Pflegeschule oder vergleichbaren Bildungseinrichtung anbieten.

Das „Gleisdreieck“ liegt direkt am Bahnhof Horrem und ist eine ehemalige Bahnbetriebsfläche, die sich zu einem attraktiven Gewerbegebiet mit hoher Zentralität entwickelt hat. Das in dieser Ausschreibung gegenständliche Grundstück ist eine der beiden unbebauten Teilflächen des letzten verfügbaren Grundstückes im Gleisdreieck.

Der Bahnhof Horrem und damit auch das Gleisdreieck sind das Eingangstor zur Kolpingstadt Kerpen über die Schiene. Die Entwicklung des Gleisdreiecks soll daher auch dieser Aufgabe gerecht werden und stellt neben der beabsichtigten Nutzung auch Ansprüche an die Gestaltung, d.h. eine hochwertige Architektur.

Das Grundstück soll nun im Rahmen einer konzeptbezogenen Ausschreibung veräußert werden, um das Bahnhofsumfeld im Sinne des Gedankens der „BahnStadtHorrem“, die eine Perspektive für die langfristige Entwicklung des Areals aufzeigt, weiter zu entwickeln und aufzuwerten. Ein Ziel der Ausschreibung ist daher auch die Errichtung eines Gebäudes mit zukunftsorientierter, städtebaulicher, architektonischer sowie

ökologischer Qualität. Grundlage für die Bebauung ist der Bebauungsplan HO Nr. 296, 1. Änderung „Gleisdreieck“.

1.1. Umgebung und Beschaffenheit des Grundstücks

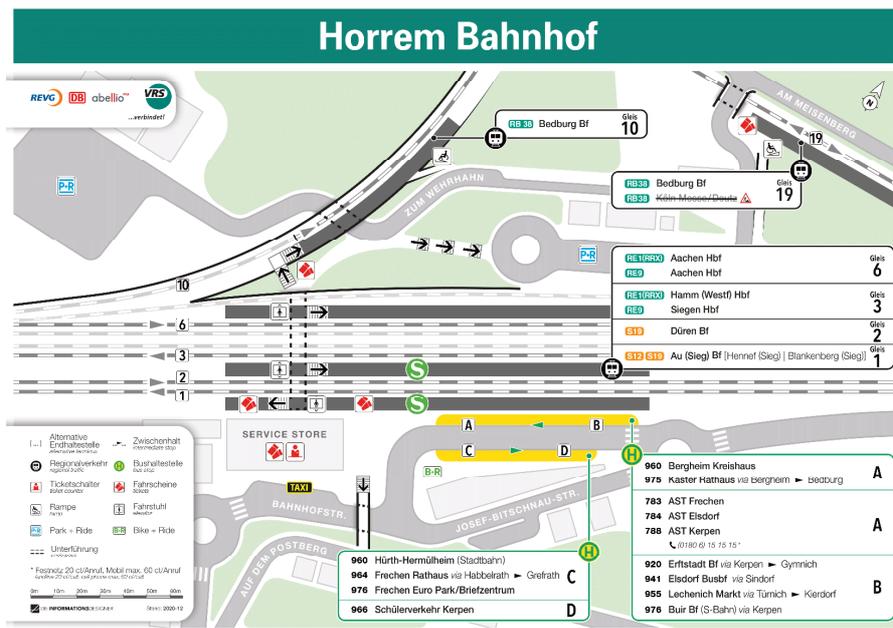
Das unbebaute Grundstück ist unregelmäßig geschnitten und liegt im Gleisdreieck nördlich des Bahnhofs Horrem. Angeboten wird hier die südliche Teilfläche des insgesamt 5.350 m² großen Grundstückes. Die Grundstücksfläche ist überwiegend eben und liegt auf einer Höhe mit dem umliegenden Straßenniveau. Die umgebende Bebauung besteht im Wesentlichen aus einer Nieren-Tagesklinik, der Kaffeewerk GmbH Handel & Service und der Image Engineering GmbH, die Dienstleistungen rund um die digitale Erfassung von Bildern anbietet, sowie Gebäuden des Bahnbetriebes. Südlich des Grundstückes schließt die größte, zum Bahnhof gehörende P+R-Anlage mit ca. 500 Stellplätzen an.

Das Grundstück wurde in den Vorjahren zum Teil als Parkplatz genutzt und ist daher teilweise mit einer Asphaltdecke versiegelt. Auf der versiegelten Fläche befinden sich mittig Leitplanken. Die übrige Fläche ist aktuell wild bewachsen. Die Entfernung des Bewuchses und die Baureifmachung des Grundstückes obliegen dem/der Erwerber*in. Im Rahmen der Freilegung des Grundstückes ist ggf. die geltende Baumschutzsatzung der Kolpingstadt Kerpen zu beachten.

1.2. Verkehrsanbindung

Horrem ist verkehrstechnisch herausragend gut an das Straßen- und Wegenetz der Kolpingstadt Kerpen angebunden. Mit seinem Bahnhof liegt Horrem direkt an der 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.

Der Anschluss an die Autobahnen BAB 4 und BAB 61 ist ebenfalls mit einer Fahrzeit von ca. 10 Minuten sehr gut zu erreichen.

1.3. Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge

Die Veräußerung des Grundstückes erfolgt erschließungs- und kanalanschlussbeitragsfrei.

1.4. Planungsrecht

Für das Baugrundstück gilt der rechtskräftige Bebauungsplan HO 296, 1. Änderung „Gleisdreieck“. Dieser weist die Fläche als Gewerbegebiet im Sinne der BauNVO aus, welches eine 4-geschossige Bauweise bei einer max. GRZ von 0,8 und einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 12 Metern zulässt. Der Bebauungsplan ist auf der Internetseite der Kolpingstadt Kerpen (www.stadt-kerpen.de) einsehbar.

Hinweis: Das in Rede stehende Grundstück ist für eine dauerhafte Wohnnutzung nicht geeignet!

1.5. Baugrund-/ Bodenbelastung

Das Gelände wurde als Altlastenverdachtsfläche eingetragen, da nicht auszuschließen war, dass infolge der langjährigen Nutzung durch die Deutsche Bahn Pflanzenschutz- bzw. Spritzmittel zum Einsatz kamen. Die Bodenuntersuchung vom 25.01.2016 der Beratungsgesellschaft Dr. Spoerer & Dr. Hausmann, Eisdorf, kommt jedoch zu dem Ergebnis, dass auf dem untersuchungsgegenständlichen Gelände am Gleisdreieck Horrem, gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen vorliegen und eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch Kontakt mit dem oberflächennahen Boden nicht zu erwarten ist. Weitere Verdachtsfälle sind auf dem Gelände nicht bekannt.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wies der Rhein-Erft-Kreis 2004 darauf hin, dass spätestens im Baugenehmigungsverfahren unter Beteiligung der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und

Bodenschutzbehörden altlastentechnische Untersuchungen durchzuführen sind. Auf dem Gelände wurde daher von der Beratungsgesellschaft Dr. Spoerer & Dr. Hausmann, Elsdorf, am 04.03.2022 eine weitere entsprechende Bodenuntersuchung durchgeführt, die im Ergebnis Belastungen des Bodens aufzeigt. Entsprechend ist bei einer Bebauung der Boden nach Bundesbodenschutzgesetz unter Beteiligung der Unteren Bodenschutzbehörde zu prüfen und ggf. zu sanieren.

Die beiden Gutachten stehen bei Interesse im Downloadbereich zur Verfügung.

1.6. Zeitliche Verfügbarkeit

Die Fläche ist miet- und pachtfrei. Die Teilfläche ist nicht vermessen. Die Vermessung ist von der Käuferin bzw. dem Käufer auf deren/dessen Kosten in Abstimmung mit der GEV Kerpen mbH bzw. der Kolpingstadt Kerpen zu veranlassen. Nach Erwerb und Vermessung ist das Grundstück unter Beachtung der Vorgaben des gültigen rechtskräftigen Bebauungsplans HO Nr. 296, 1. Änderung „Gleisdreieck“ und des Gewinnerkonzeptes nach vorheriger Erteilung einer Baugenehmigung sofort bebaubar.

2. Konzeptvergabe und -beschreibung

Der Verkauf des Grundstücks soll auf Grundlage eines konkreten architektonischen Entwurfs inkl. eines Nutzungskonzeptes erfolgen. Aufgrund der Standortgunst des Grundstückes 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 Bewerber, jede Bewerberin bzw. jedes Bewerberkonsortium hat die Möglichkeit, nach den Maßgaben dieser Ausschreibung mit einem Konzept am Wettbewerb teilzunehmen.

2.1. Rahmenbedingungen

Insgesamt gelten die folgenden Grundvoraussetzungen für das Projekt:

- Erwerb des Grundstücks
- Vermessung
- Baureifmachung des Grundstückes (bspw. Asphaltdecke, Leitplanken und Bewuchs entfernen)
- Errichtung der Hochbauten, Außenanlagen und Stellplätze nach Maßgabe des Gewinnerkonzeptes
- Fertigstellung der Hochbauten innerhalb von drei Jahren durch den Käufer ab Beurkundung des Kaufvertrages. Um diese Voraussetzung zu sichern, soll im Notarvertrag eine Bauverpflichtung sowie ein zeitlich begrenztes Weiterveräußerungsverbot vereinbart werden
- Eine dem Gewinnerkonzept entsprechende Nutzung der Hochbauten für die Dauer von mindestens zehn Jahren nach bezugsfertiger Erstellung

2.2. Qualitätskriterien

Erwartet werden insbesondere Angebote, bei denen die Entwicklungsbausteine

- Bildung (insb. im Bereich Gesundheit)
- nachhaltige Energieversorgung (insbesondere im Hinblick auf die Klimaveränderungen)
- Mobilität (insbesondere die Standortgunst des Bahnhofes Horrem)

im Fokus stehen sowie eine Gebäudestruktur mit ansprechender Architektur.

2.3. Kaufpreis

Seitens des/der Bewerbenden bzw. des Bewerberkonsortiums ist ein Preisangebot vorzulegen. Der Preis ist nicht Hauptkriterium für die Verkaufsentscheidung, sondern macht einen Anteil von 20 % an der

Gesamtbewertung des Angebotes aus. Zur Bewertung des Kaufangebotes ist ein Mindestkaufpreis von 160 €/m² vorgegeben. Gebote unterhalb des Mindestkaufpreises finden keine Berücksichtigung im Verfahren.

2.4. 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 eingereichten Bauvorhaben geeignete und aussagekräftige schriftliche Bescheinigungen bzw. Nachweise dem Angebot beifügt.

2.5. 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 1 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

2.6. 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 dargestellten Prüfkriterien in der Bewertungsmatrix (Anlagen 6.1-6.2) durch das Amt „Planung, Strukturwandel, Verkehr und Umwelt“ der Kolpingstadt Kerpen fachlich bewertet und in Abstimmung mit der Eigentümerin, der GEV Kerpen mbH, ein Vergabevorschlag erarbeitet. Es ist vorgesehen, dem Punktbesten den Zuschlag zu erteilen.

Die Gesellschafterversammlung der GEV Kerpen mbH wird über den Vergabevorschlag abschließend entscheiden. Der Bewerber, die Bewerberin bzw. das Bewerberkonsortium der punktbesten Konzepte sollen das jeweilige Konzept in der noch zu terminierenden Sitzung der Gesellschafterversammlung präsentieren.

3. Kaufpreisangebot

Ihr Kaufangebot richten Sie bitte unter Beifügung aller vorgegebenen Unterlagen in einem verschlossenen Umschlag mit dem Vermerk „**GEV Angebot Gleisdreieck südl. Teilfläche; NICHT ÖFFNEN**“

bis zum 10.07.2023, 12:00 Uhr

an die GEV Kerpen mbH, 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 der Vertragsordnung für Bauleistungen sind nicht anzuwenden. Die Teilnahme am Angebotsverfahren ist freiwillig. Daher lassen sich aus einer Angebotsabgabe keine Verpflichtungen der GEV Kerpen mbH herleiten.

Es können keine Ansprüche gegen die GEV Kerpen mbH geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstückes, aus

welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt. Die GEV Kerpen mbH ist nicht daran gebunden, aus diesem Verfahren einen 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 GEV Kerpen mbH.

Sonstige Hinweise zur Ausschreibung

Die GEV Kerpen mbH 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 Unterlagen.

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

Die GEV Kerpen mbH beabsichtigt, zu Publikationszwecken eine Dokumentation des Verlaufs und der 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 GEV Kerpen mbH nicht gewährt.

4. Ansprechpartner*innen

Für Fragen zum Planungsrecht, der konzeptionellen Ausgestaltung, der Bewertungsmatrix

Abteilung 16.1 Stadtplanung, Strukturwandel, Klima- und Umweltschutz

Herr Martin Schoppe

Telefon: 02237/58-428

E-Mail-Adresse: martin.schoppe@stadt-kerpen.de

Für Fragen zur Bodenbelastung

Abteilung 16.1 Stadtplanung, Strukturwandel, Klima- und Umweltschutz

Herr Antti Olbrisch

Telefon: 02237/58-119

E-Mail-Adresse: antti.olbrisch@stadt-kerpen.de

Für bauordnungsbehördliche Fragestellungen

Amt 26 Bauordnung

Frau Beate Baltés

Telefon: 02237/58-448

E-Mail-Adresse: beate.baltes@stadt-kerpen.de

Für allgemeine Fragen zur Ausschreibung

GEV Kerpen mbH / Amt für Bodenmanagement und Liegenschaften

Frau Ute Ruland

Telefon: 02237/58-181

E-Mail-Adresse: ute.ruland@stadt-kerpen.de

Frau Maren Köllen

Telefon: 02237/58-414

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

5. Unterlagen zum Ausschreibungstext

Der Ausschreibung sind folgende Unterlagen in der Anlage beigelegt:

- Anlage 6.1 - Bewertungsmatrix
- Anlage 6.2 - Erläuterungen zur Bewertungsmatrix
- Anlage 6.3 - Flurkarte
- Anlage 6.4 - Luftbild
- Anlage 6.5 - Vermessungsplan
- Anlage 6.6 - Teilungsplan
- Anlage 6.7 - Bodengutachten aus 2015/2016 (nur im Downloadbereich verfügbar)
- Anlage 6.8 - Bodengutachten aus 2022 (nur im Downloadbereich verfügbar)

Die vorstehenden Anlagen 6.1 bis 6.8 stehen darüber hinaus auf der Internetseite der Kolpingstadt Kerpen (www.stadt-kerpen.de/baugrundstuecke) in höherer Auflösung zum Download zur Verfügung; der Vermessungsplan (Anlage 6.5) ist im Downloadbereich auch im dwg-Format verfügbar.

6. Anlagen

6.1. Bewertungsmatrix

Im Gleisdreieck Kerpen-Horrem						
1 Vorgaben die zu erfüllen sind:						
					erfüllt	nicht erfüllt
Das Grundstück wird mit einem max.4-geschossigen Gewerbeobjekt bebaut. Die max. Gebäudehöhe darf 12 m nicht überschreiten. Die max. GRZ beträgt 0,8. Das Gebot entspricht dem Mindestkaufpreis oder liegt darüber.					<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2 Nutzungskonzept						Punkte
Bildung/Ausbildung	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
Bedeutung für den Standort/ die Gesamtstadt	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
Ergebnis:		0,00	x	40%	=	0,00
3 Architektonische und funktionelle Konzeptbewertung						Punkte
Optisch ansprechende Gestaltung	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
Einbindung von Freiflächen	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
Fasadengestaltung	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
barriere-arme Gestaltung	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
Einbindung in die Umgebung	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
Idee	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
Ergebnis:		0,00	x	20%	=	0,00
4 Ökologie und Innovationen						Punkte
energetischer Gebäudestandard	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
nachhaltiges Heizsystem	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
Dach- und Fassadenbegrünung	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
Solaranlagen/Sektorenkoppelung	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
Entwässerungskonzept	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
Mobilitätskonzept	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
Ergebnis:		0,00	x	20%	=	0,00
5 Kaufpreis						Punkte
Kaufpreis	1	2	3	4	5	<input type="checkbox"/>
Ergebnis:		0,00	x	20%	=	0,00
6 Gesamtwertung					erzielte Gesamtpunktzahl	0,00

6.2. Erläuterungen zur Bewertungsmatrix

Die in der Matrix (Anlage 6.1) aufgeführten Bewertungskriterien werden im Rahmen eines Punktesystems bewertet und dabei Wertungspunkte von 1 bis 5 vergeben. Die höchstmögliche Punktzahl stellen 5 Punkte dar und 1 Punkt ist die geringste zu vergebende Wertung.

Die Bepunktung erfolgt dabei anhand der folgenden Differenzierung:

5 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
4 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
3 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
2 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
1 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

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 sowie die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans HO 296/1. Änd. einzuhalten. Sollten eine oder mehrere Vorgaben nicht erfüllt sein (z. B. Planung eines 5-geschossigen Gebäudekörpers, Gebäudehöhe über 12 m, Überschreitung der vorgegebenen GRZ, Unterschreitung des Mindestkaufpreises), führt dies zu einem Ausschluss des Angebotes.

2. Nutzungskonzept

Das Grundstück liegt im Gleisdreieck, direkt am Horremer Bahnhof und somit an einer exponierten Stelle der Kolpingstadt Kerpen. Dieser Umstand sollte daher bei der Architektur und Konzeption besonders berücksichtigt werden. Das Nutzungskonzept sollte sich auf den Aspekt der Bildung/ Ausbildung fokussieren.

3. 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.

4. Ökologie und Innovationen

Die Kolpingstadt Kerpen legt besonderen Wert auf nachhaltige ökologische Innovationen. Aus diesem Grund wird u.a. auf die folgenden Aspekte ein besonderes Augenmerk gelegt:

- Erreichung eines den Anforderungen des GEG energetischen Gebäudestandards zur Minimierung des Wärmebedarfs
- Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien durch CO₂-minimierte Heizsysteme
- Nutzung der Dach- und ggf. Fassadenflächen für die Energieerzeugung aus solarer Strahlungsenergie
- Begrünung von Flachdachflächen 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

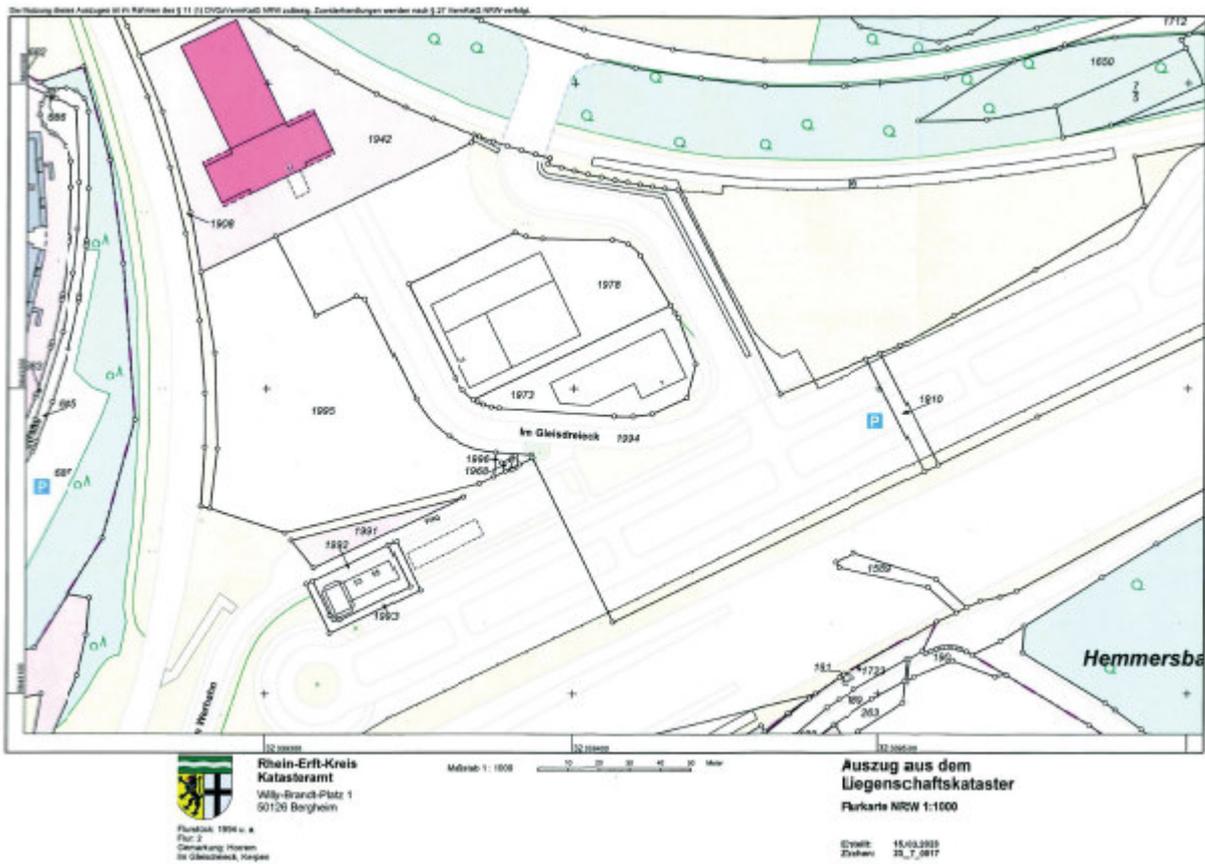
5. Kaufpreis

Im Rahmen der Ausschreibung ist ein Mindestkaufpreis in Höhe von 160 €/m² vorgegeben. Die Bepunktung erfolgt gemäß der nachstehenden Staffelung:

- 1 Punkt = 160,00 €/m²
- 2 Punkte = 160,01 €/m² – 168,00 €/m²
- 3 Punkte = 168,01 €/m² – 176,00 €/m²
- 4 Punkte = 176,01 €/m² – 184,00 €/m²
- 5 Punkte = > 184,01 €/m²

Angebote unterhalb des Mindestkaufpreises werden vom weiteren Bewertungsverfahren ausgeschlossen (vgl. Ziffer 1).

6.3. Flurkarte

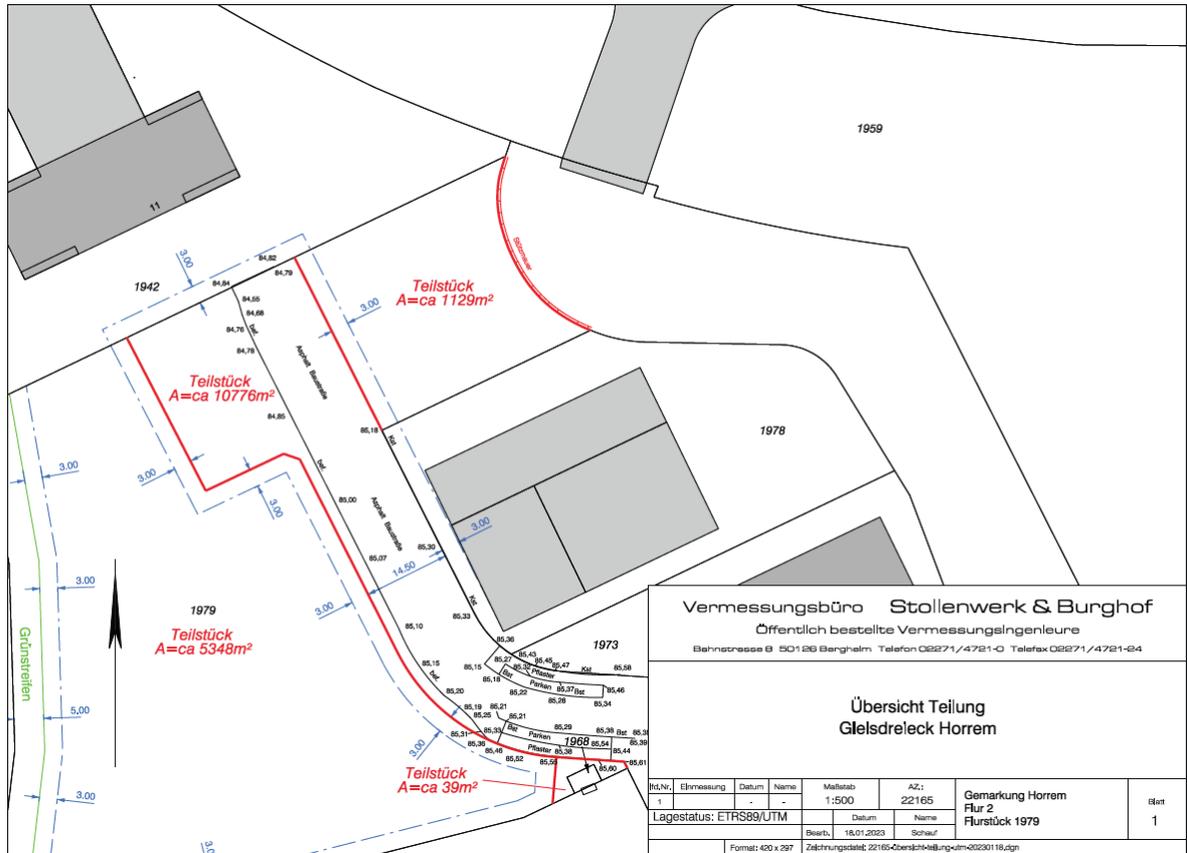


6.4. Luftbild



Quelle: tim-online - Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)

6.5. Vermessungsplan



Quelle: Vermessungsbüro Stollenwerk & Burghof

6.6. Teilungsplan



7. Abbildungs- und Quellenverzeichnis



Deckblatt - Google Maps



Seite 3 - TUBS – Creative-Commons-Lizenz, Weitergabe unter gleichen Bedingungen 3.0 nicht portiert (https://de.wikipedia.org/wiki/Datei:Kerpen_in_BM.svg#filelinks)



Seite 3 - Kolpingstadt Kerpen



Seite 5 - REVG (www.revg.de)



Seite 14 - Katasterauszug Rhein-Erft-Kreis



Seite 14 - Land NRW (2022) - Lizenz dl-de/zero-2-0 (www.govdata.de/dl-de/zero-2-0)



Seite 15 - Vermessungsbüro Stollenwerk & Burghof



Seite 15 - Kolpingstadt Kerpen