

Vergabe eines Baugrundstücks

an der

Neuenhofstraße 45

für Gewerbenutzung als

„Tor zum Gewerbegebiet

Eilendorf“

Inhalt

1. Grundstücksvergabe.....	3
1.2 Lage des Grundstücks.....	3
1.3 Liegenschaftliche Informationen.....	4
2. Anforderungen	5
2.1 Architektur/ Städtebau.....	5
2.2 Anforderungen an Bau und Betrieb	6
2.2.1 Klima, Umwelt und Energieeffizienz.....	6
2.2.2 Entwässerung und Flächenversiegelung	7
2.2.3 Gestaltung Baukörper und Freiflächen	7
2.2.4 Förderung ortsansässiger Unternehmen	7
3. Grundstücksvergabe.....	8
3.1 Verkauf	8
3.2 Erbbaurecht.....	8
4. Einzureichende Unterlagen.....	9
5. Bewerbung.....	10
6. Anlagen	12

1. Grundstücksvergabe

Mit der Vergabe soll das bestehende Gewerbegebiet im Übergang zum Landschaftsraum Richtung Vennbahnweg arrondiert und unter Beachtung von Anforderungen an architektonischer und freiraumplanerischer Gestaltung entwickelt werden. Aufgrund seiner Lage als erster, sichtbarer Baukörper des Gewerbegebiets aus Richtung einer der Haupt-Erschließungsstraßen, dem Madrider Ring, kommend, ist das Baugrundstück von städtebaulicher Bedeutung: Es wird eine Gestaltung angestrebt, die das Gebäude als ‚Tor‘ zum Gewerbegebiet prägt und zugleich einen harmonischen Übergang zur angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche ermöglicht.

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

Bei der Auswahl werden auch die Belange der Bestandssicherung ortsansässiger Unternehmen sowie der Schaffung neuer Arbeitsplätze berücksichtigt. Nicht der Preis, sondern die Qualität des eingereichten Konzepts stehen im Mittelpunkt.

1.2 Lage des Grundstücks

Das zu vergebende Grundstück befindet sich an der Neuenhofstraße im Bereich eines ehemaligen Wasserschutzgebiets, am Rande des Gewerbegebiets Eilendorf, das im Nordosten der Stadt Aachen im Ortsteil Forst / Schönforst, knapp 4 Kilometer vom Aachener Stadtzentrum entfernt liegt (siehe Abbildung 1).

Vom Madrider Ring kommend führt die Straße zunächst durch einen von Hecken und Bäumen gesäumten Abschnitt. Anschließend öffnet sich der Blick auf landwirtschaftlich genutzte Flächen zur linken Seite und das Gewerbegebiet in gerader Richtung. Das Baugrundstück markiert linksseitig den Eingang zum Gewerbegebiet. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich einzelne Wohngebäude sowie ein großer PKW-Stellplatz und die Ausstellungsfläche einer Autohandlung.

Entlang der Neuenhofstraße ist das Gewerbegebiet vor allem durch Fahrzeughandelsunternehmen mit weitläufigen Stellflächen geprägt. Darüber hinaus umfasst es verschiedene Gewerbenutzungen, darunter Pharmaunternehmen, Großbäckereien, Kosmetikerhersteller sowie kleinere Garten- und Landschaftsbaubetriebe und Schlossereien. Im Westen und Norden grenzt das Baugrundstück an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Verkehrserschließung erfolgt in erster Linie über die L260/ Madrider Ring im Nord-Westen, der über die Auffahrt ‚Aachen- Rothe Erde‘ direkt an die Autobahn A544 Richtung Köln/ Düsseldorf angebunden ist.

Unmittelbar am Grundstück befindet sich die Bushaltestelle ‚Rödgerbach‘, die etwa halbstündig von der Linie 27 angefahren wird, die zwischen Brand, Eilendorf, Aachen Zentrum und über Vetschau Kohlscheid kreist.

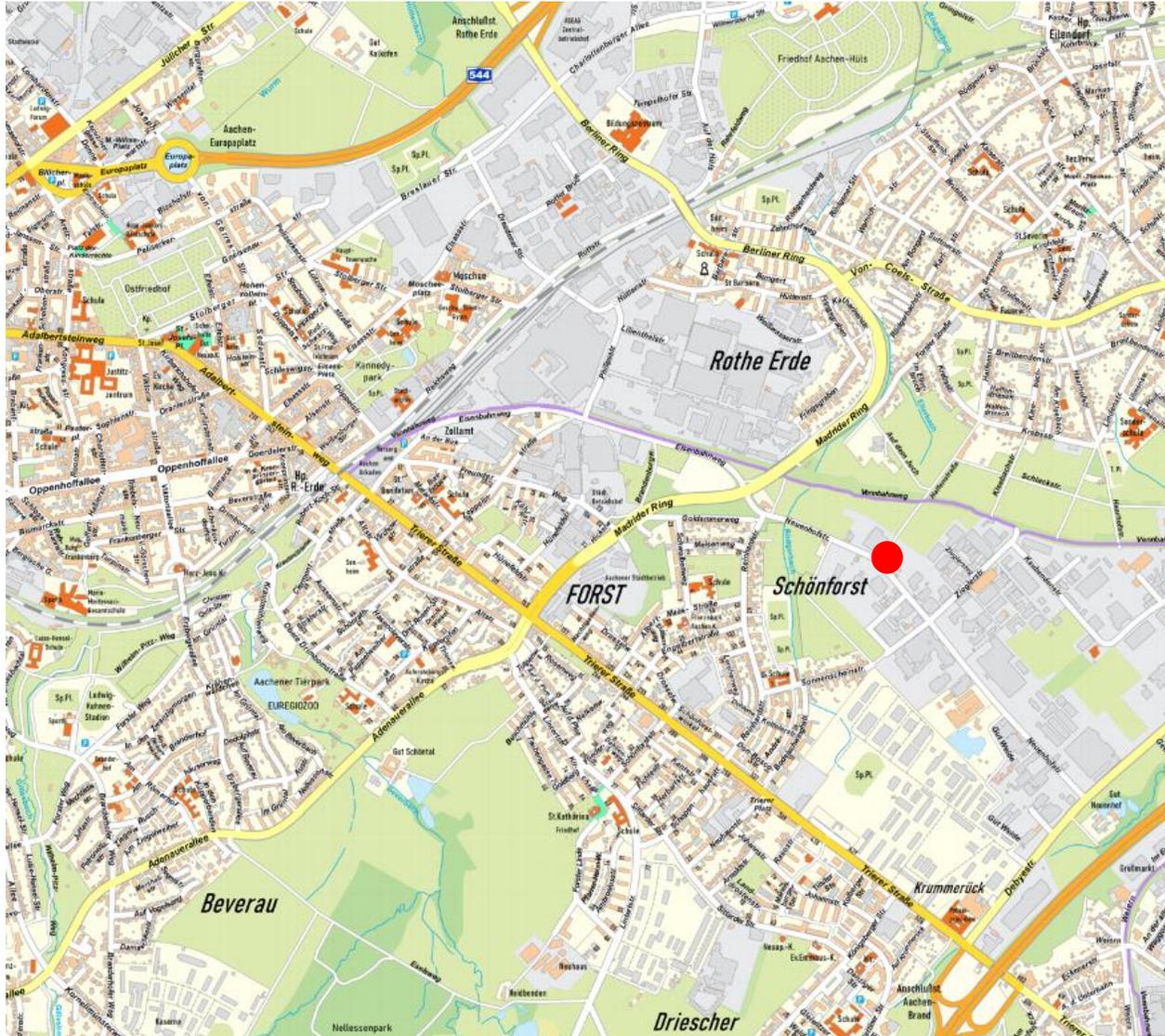


Abbildung 1: Lage des Grundstücks Neuenhofstraße 45, Auszug Stadtplan

1.3 Liegenschaftliche Informationen

Das angebotene Grundstück Neuenhofstraße 45 (Gemarkung Eilendorf, Flur 17, Flurstück 417) ist insgesamt 3.913 m² groß und hat etwa die Maße 45m x 85m.

Im nachstehenden Planausschnitt ist das Grundstück blau markiert und rot umrandet.



Abbildung 2: Lage des Grundstücks Neuenhofstraße 45 (Gemarkung Eilendorf, Flur 17, Flurstück 417), Liegenschaftskataster

Eigentümerin des angebotenen Grundstücks ist die Stadt Aachen. Das Grundstück ist unbebaut. Es bestehen keine Miet- oder Nutzungsverhältnisse. Im Baulastenverzeichnis der Stadt Aachen sind keine Baulasten eingetragen. Es besteht kein Verdacht auf Altlasten.

Es ist eben, weist kein nennenswertes Gefälle auf und ist frei zugänglich, so dass eine Besichtigung jederzeit möglich ist.

2. Anforderungen

2.1 Architektur/ Städtebau

Planungsrechtliche Belange

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 860 - Gewerbegebiet Neuenhofstraße/ Fringsbenden. Baurecht ist gesichert über § 33 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung).



Abbildung 3: Abb. Bebauungsplan Nr. 860, Auszug Rechtsplanentwurf mit Markierung des Flurstücks 417 (rot umrandet)

Jegliche Vorgaben sind den schriftlichen Festsetzungen des **Bebauungsplanentwurfs Nr. 860** - Gewerbegebiet Neuenhofstraße/ Fringsbenden (Rechtsplan, schriftliche Festsetzungen und Begründung) der Anlage 1 zu entnehmen. Diese gelten als Mindestforderungen. Zu berücksichtigen sind weiterhin die rechtskräftigen Satzungen der Stadt Aachen, wie die Stellplatzsatzung, Grün- und Gestaltungssatzung (Anlagen 2 und 3).

2.2 Anforderungen an Bau und Betrieb

2.2.1 Klima, Umwelt und Energieeffizienz

Die Klimaziele der Stadt Aachen geben vor, ab 2030 keine Treibhausgasemissionen mehr zu erzeugen bzw. die verbleibenden Restemissionen zu kompensieren, falls deren Erzeugung unvermeidlich bleibt (Netto-Null). Es wird ein hoher energetischer Standard der Bebauung erwartet, welcher die CO₂-Emissionen im Betrieb und im Bau auf ein Minimum begrenzt. Bei der Bewerbung sind daher belastbare Aussagen zur Baustoffauswahl, Konstruktionsweise und klimaneutralen Technologiewahl zu verdeutlichen. Besonders nachwachsende und recycelte Materialien werden positiv bewertet, ebenso wie eine leichte und kreislaufgerechte Konstruktionsweise, die wenig in die Bodenbeschaffenheit eingreift.

Der Gebäudebetrieb soll unter Berücksichtigung der saisonalen Schwankungen erneuerbarer Energien möglichst klimaneutral erfolgen. Dabei sind Maßnahmen zur Reduktion des Energieverbrauchs sowie zur Nutzung erneuerbarer

Energien einzubeziehen. Zur Vermeidung von klimarelevanten Emissionen soll die Stromversorgung für den Eigenbedarf so weit wie möglich durch die Erzeugung bzw. Umwandlung regenerativer Energien realisiert werden.

Baum- und Strauch- bzw. Heckenpflanzungen, sowie Dach- und Fassadenbegrünung sind im Rahmen der Klimaanpassung wichtig und aus gestalterischen und ökologischen Aspekten möglichst vorzusehen und werden ebenfalls gewertet.

2.2.2 Entwässerung und Flächenversiegelung

Ziel ist es, den Versiegelungsgrad des Grundstücks möglichst gering zu halten. Stellplätze sind mit sickerfähigem Material herzustellen. Flächenversiegelungen, z. B. durch Bebauung, sind soweit möglich auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu kompensieren.

Niederschlagswasser der versiegelten Flächen kann entweder zur Versickerung oder in das vorhandene kommunale Trennsystem (Regenwasserkanal) gebracht werden. Falls eine Einleitung in den Regenwasserkanal vorgesehen wird, darf die Einleitungsmenge in den Regenwasserkanal (Drosselwassermenge) die Wassermenge nicht überschreiten, die bisher auf natürlichem Weg vom unversiegelten Grundstück abgeleitet wird. Die Bemessung des erforderlichen Rückhaltevolumens erfolgt auf Basis eines 100-jährigen Regenereignisses gemäß KOSTRA-Atlas. Sollte der Baubeginn mit der geplanten Erweiterung des Hochwasserrückhaltebeckens Rödgerbach zusammenfallen, kann auf die gedrosselte Einleitung in den Regenwasserkanal sowie auf die Rückhaltung verzichtet werden.

2.2.3 Gestaltung Baukörper und Freiflächen

Über die Vorgaben des Bebauungsplans hinaus bietet die Ausschreibung Raum für unterschiedliche gestalterische Konzepte.

Die Entwürfe für die Grundstücksnutzung müssen die besondere Lage des Grundstücks als Eingangsbereich zum Gewerbegebiet widerspiegeln. Ziel ist eine architektonisch hochwertige Gestaltung, die das Gebäude als ‚Tor‘ des Gewerbegebiets prägt und zugleich einen harmonischen Übergang zur angrenzenden, landwirtschaftlich genutzten Fläche ermöglicht (z. B. durch Fassadengestaltung oder Begrünung). Eine intelligente Lösung zur Schaffung und Anordnung von Stellplätzen wird ebenso vorausgesetzt. Diese sind vorzugsweise im Nord-Osten des Baugrundstücks anzuordnen. Die Bebauung ist möglichst kompakt und bezogen auf den Flächenverbrauch effizient zu planen. Auf der Süd- und Westseite des Grundstücks sind Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern gem. Bebauungsplan vorzusehen. Diese dürfen durch Zufahren unterbrochen werden.

2.2.4 Förderung ortsansässiger Unternehmen

Angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von Gewerbeflächen im Stadtgebiet Aachen soll dieses Kriterium bereits ansässige Unternehmen berücksichtigen, die aufgrund von notwendiger Expansion, Verlagerung oder strukturellen Veränderungen andernfalls gezwungen wären, ihren Standort Aachen zu verlassen.

Die Anzahl der geschaffenen Arbeitsplätze wird in die Wertung einbezogen. Dabei wird davon ausgegangen, dass selbstverständlich unabhängig von der vorhandenen Qualifikation der Arbeitskräfte faire Arbeitsbedingungen und (z.B. unbefristete Arbeitsverhältnisse, Gleichstellung, Familienfreundlichkeit), angemessene Bezahlung (z.B. Tarifgebundenheit, Mindestlohn, Sozialleistungen) angeboten werden, wie auch Möglichkeiten zur beruflichen Aus- und Weiterbildung.

3. Grundstücksvergabe

3.1 Verkauf

Die Stadt Aachen verkauft das Grundstück Neuenhofstraße 45, Gemarkung Eilendorf, Flur 17, Flurstück 417, mit einer Größe von insgesamt 3.913 m² zu einem Kaufpreis von 150,- €/m². Der Kaufpreis beträgt somit insgesamt 586.950,- € erschließungsbeitragsfrei nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches. Die mit dem Verkauf verbundenen Nebenkosten (6,5 % Grunderwerbssteuer, ca. 1,5 % Notar- und Gerichtskosten) gehen zu Lasten des Käufers. Das bereits mit der Bewerbung verbindlich einzureichende Konzept samt geforderten Angaben und Unterlagen ist in Abstimmung mit der Stadt Aachen auszuarbeiten und wird abschließend Bestandteil des Kaufvertrages.

Der Bauantrag ist innerhalb von neun Monaten nach Besitzübergang einzureichen. Mit den örtlichen Bauarbeiten ist innerhalb eines Jahres nach erteilter Baugenehmigung zu beginnen. Innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn ist die Bauverpflichtung zu erfüllen. Beim Vorliegen von Gründen, die nicht von den Bewerber*innen zu vertreten sind, kann die Stadt Aachen die Frist auf Antrag verlängern.

Sollte mit den bestbewerteten Bewerber*innen innerhalb einer angemessenen Frist nach Aufnahme von Vertragsverhandlungen mit dem Fachbereich Immobilienmanagement kein Vertrag zustande kommen, hat die Stadt Aachen das Recht, mit dem Nächsten in der Rangfolge zu verhandeln.

3.2 Erbbaurecht

Das Grundstück Neuenhofstraße 45 kann alternativ im Erbbaurecht zu den derzeit geltenden Erbbaurechtskonditionen vergeben werden. Der Erbbaurechtsvertrag kann über eine Laufzeit zwischen 30 und 99 Jahren abgeschlossen werden. Die gewünschte Laufzeit des Erbbaurechts ist bei der Bewerbung anzugeben. Für das eingeräumte Recht an dem Grundstück wird regulär ein Erbbauzins von zurzeit 4 % basierend auf einem Grundstückswert von 150,- €/m² zugrunde gelegt, der in halbjährlichen Raten zu zahlen ist. Erbbauzinserhöhungen werden nach dem Verbraucherpreisindex erstmals nach zehn Jahren, dann zweimal nach fünf Jahren und ab dem 20. Jahr jeweils nach drei Jahren vorgenommen. Die mit dem Verkauf verbundenen Nebenkosten gehen zu Lasten des Käufers.

Weiterer Ablauf siehe 3.1.

4. Einzureichende Unterlagen

1. Kauf oder Erbbaurecht

- Angaben zu der von den Bewerber*innen geplanten / gewünschten Form des Erwerbs (Kauf oder Erbbaurecht; dieser Punkt hat keinen Einfluss auf die Bewertung der Bewerbung)

2. Bietererklärung

- Zum Nachweis der persönlichen Lage (z. B. Auszug Gewerbe- bzw. Bundeszentralregister, Auszug Berufs- und Handelsregister)
- Zum Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit (Gesamtumsätze der letzten fünf Geschäftsjahre, Kaufpreis- und Gesamtprojektfinanzierungsnachweise einer deutschen Bank)

3. Erläuterungsbericht (max. 4 Seiten Din A4) zur Konzeption des Projekts mit Angaben zu folgenden Themen:

a) Erläuterung der Leitidee ihres Projektes

Ihr Gewerbe, bzw. Ihr Betrieb, die geplante Nutzung des Grundstücks (auch im Hinblick auf die besondere Lage des Grundstücks als ‚Tor‘ zum Gewerbegebiet)

b) Städtebauliches / architektonisches Konzept

- Angaben zu Gebäudekörpern, Dachformen, Fassaden und Bauweise, sowie prägende Materialien
- Flächenberechnungen, überschlägig (städtebaulich-architektonische Kenndaten und Nutzflächen)
 1. GFZ – Geschossflächenzahl (m²)
 2. BGF – Bruttogeschossflächenzahl (m²)
 3. BGF – unterirdisch, sofern vorhanden (m²)
 4. BRI – Bruttorauminhalt (m³)
 5. BRI – unterirdisch, sofern vorhanden (m³)

c) Betriebskonzept

- grobe Darstellung des Betriebskonzepts hinsichtlich angestrebter Energieeffizienz und CO₂-Emissionen
- Angaben zur Anzahl der Arbeitsplätze
- Anzahl geplanter Stellplätze für alle benötigten Verkehrsmittel (ggf. inkl. eventueller Ladestationen)

d) Klima- / Ressourcenschutz

- Benennung der angestrebten Energieeffizienzgebäudeklasse der zu errichtenden Gebäude
- Benennung der wesentlichen, verwendeten Baustoffe insbesondere hinsichtlich grauer Energie, CO₂-Bilanz und Recyclierbarkeit
- Mobilitätskonzept in Grundzügen
- Anteil der zur Energieerzeugung genutzten Dachflächen bezogen auf die Bruttodachfläche

4. Planunterlagen

- Städtebaulich- und freiraumplanerische Konzeptidee als Lageplan im Maßstab 1:500
- Bebauungskonzept im Maßstab 1:500
unter Beachtung der Vorgaben im Bebauungsplan,
einschließlich Darstellung der Stellplätze für Verkehrsmittel, Erschließung,
inkl. Freiraumkonzept, in dem die wesentlichen Aspekte wie z.B.
Konstruktion, Materialien, versiegelte- / Grünflächen, Baum- und Heckenpflanzungen ablesbar
- Systemgrundrisse aller Geschosse und Systemansichten im Maßstab 1:200 (inkl. Dachflächennutzungen)

Alle Unterlagen sind ergänzend zur Papierversion als digitale Dateien auf einem USB-Stick einzureichen:

- Zeichnungen / Pläne sowohl als PDF-Dateien, als auch als DWG- oder DXF-Dateien
- Tabellarische Daten, wie z.B. Flächenberechnungen, im XLS- und PDF-Format.

Sind zur Nachvollziehbarkeit und zum Verständnis der planerischen Idee und des Konzeptes Details jeglicher Art (zeichnerisch, textlich, rechnerisch) erforderlich, werden diese ergänzend erwartet.

5. Bewerbung

Die Qualität des eingereichten Konzepts bildet die Grundlage der Vergabeentscheidung. Die Stadt Aachen hat sich bewusst dafür entschieden, dass nicht der Preis für das Grundstück, sondern zu 100 % die Konzeptqualität (insbesondere Gestaltung in Hinblick auf besondere Lage, Klima, Umwelt und Energieeffizienz und Arbeitsplätze) ausschlaggebend für die Vergabeentscheidung ist.

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen müssen

bis zum 31.10.2025

sowohl postalisch als auch in digitaler Form per Mail unter folgenden Adressen mit identischen Inhalten eingegangen sein:

Stadt Aachen

Fachbereich 23 – Immobilienmanagement
Herrn Kemperdick – persönlich –
Kennwort: „Konzeptverfahren Neuenhofstraße“
52058 Aachen

und per Mail an:

Ausschreibung-Neuenhofstraße@mail.aachen.de

Eine Übersicht über den geplanten zeitlichen Ablauf ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Zeitangaben	Verfahrensschritte
01.08.2025	Beginn Ausschreibung
31.08.2025	Ablauf Fragefrist / Veröffentlichung der gesammelten Antworten aller Interessenten
31.10.2025	Abgabefrist Bewerbungsunterlagen
Bis zum 30.11.2025	Auswahlverfahren und Bekanntgabe
Bis zum 01.01.2025	Verhandlung / Ausarbeitung
Abschließend	Abschluss des Kauf- bzw. Erbbaurechtsvertrages

Das abgestimmte und ausgearbeitete finale Konzept ist dem Wohnungs- und Liegenschaftsausschuss und dem Rat der Stadt Aachen zur Beschlussfassung vorzulegen. Dieser Beschluss bildet die Grundlage zum Abschluss des Verkaufs bzw. des Erbbaurechtsvertrages. Die relevanten Konzeptinhalte werden darin vertraglich vereinbart und gesichert. Das Konzeptverfahren endet mit dem Abschluss des Kaufvertrags oder des Erbbaurechtsvertrags.

Alle Angaben in den Ausschreibungsunterlagen sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengetragen worden, jedoch ohne Gewähr. Die Konzepte sind unter Beachtung aller bau- und planungsrechtlichen Vorschriften und einschlägigen Gesetze und Normen anzufertigen. Die Grundstücksvergabe erfolgt unter der Grundvoraussetzung, dass die Bewerber*innen die Ausschreibungskriterien anerkennen. Die Anerkennung erfolgt mit der rechtsverbindlichen Einreichung der Bewerbungsunterlagen.

Sollten Sie bei der Bearbeitung der Konzepte weitere Auskünfte zur Aufgabenstellung, zu den Bewerbungsunterlagen, zum Verfahren oder den Formalien benötigen, können Sie Ihre Fragen bis zum **31.08.2025** per E-Mail an folgende Adresse senden: Ausschreibung-Neuenhofstraße@mail.aachen.de.

Die Rückfragen werden daraufhin gesammelt in einer **FAQ Liste** beantwortet und auf der Internetseite www.aachen.de/grundstuecke unter dem Titel des Konzeptverfahrens veröffentlicht.

6. Anlagen

1. Bebauungsplanentwurf Nr. 860 – Gewerbegebiet Neuenhofstraße- Fringsbenden
 - 1.1 Begründung
 - 1.2 schriftliche Festsetzungen
2. Stellplatzsatzung
3. Grün- und Gestaltungssatzung
4. Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1:1000)