

# Ausschreibungsdetails

## - Poststraße - Kita mit Komplementärnutzung

Verkauf eines Grundstücks zur Errichtung einer 3-gruppigen Kindertageseinrichtung sowie ergänzender Wohnbebauung durch einen Investor für einen bereits ausgewählten Träger.

Das Grundstück wird zum Erwerb angeboten und ist mit einer 3-gruppigen Kindertageseinrichtung sowie ergänzender Wohnnutzung zu bebauen. Ein Lageplan des Grundstücks ist beigefügt. Auskünfte zu dem benannten Grundstück erteilt die EWMG – Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH, Ansprechpartner: Frau Brocker und Herr Spieker.

Ziel dieser Ausschreibung ist es, einen Bieter zu finden, der die näher zu definierende Kindertageseinrichtung unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten für den bereits feststehenden Träger errichtet. Im weiteren Verlauf des Verfahrens sollen die Bewerber die Möglichkeit erhalten, sich mit dem bereits ausgewählten Träger der künftigen Kindertageseinrichtung über eine mögliche Planung sowie die jeweiligen Interessen abzustimmen.

Grundlegend sind folgende Faktoren bei Planung und Bau der Kindertagesstätte im Sinne des nachhaltigen Bauens zu berücksichtigen:

- Einsatz wiederverwertbarer Baustoffe und Bauteile
- Vermeidung von Transportkosten (der eingesetzten Baustoffe und Bauteile)
- Gefahrlose Rückführung der verwendeten Materialien in den natürlichen Stoffkreislauf
- Nachnutzungsmöglichkeiten
- Schonung von Naturräumen
- Flächensparendes Bauen
- Mindestens das energetische Niveau eines Effizienzhauses 40

Neben der Funktionalität ist eine zeitlose und ansprechende architektonische Gestaltung zu berücksichtigen. Die vorgenannten Faktoren sollen eine lange Nutzungsdauer des Bauwerks und dementsprechend einen nachhaltigen Lebenszyklus gewährleisten.

Zur Verifizierung dieses Leitfadens für eine nachhaltige und umweltschonende Bauweise ist für das Gebäude ein zukunftsweisendes Nachhaltigkeitskonzept zu belegen, wie beispielsweise die Anwendung des Cradle-to-Cradle Prinzips oder die Gebäudezertifizierung als Green Building (z.B. nach DGNB).

Die zu errichtende Kindertageseinrichtung muss über das notwendige Raumprogramm und die notwendigen Außenspielflächen gemäß den Vorgaben des Landesjugendamtes verfügen, sodass in allen Gruppen der Kindertageseinrichtung die Betreuung von Kindern auch inklusiv möglich ist.

(vgl. [https://www.lvr.de/de/nav\\_main/jugend\\_2/kinderundfamilien/tageseinrichtungenfrkinder/betrieb\\_einer\\_einrichtung\\_betriebserlaubnis/betrieb\\_einer\\_einrichtung\\_betriebserlaubnis\\_1.jsp#](https://www.lvr.de/de/nav_main/jugend_2/kinderundfamilien/tageseinrichtungenfrkinder/betrieb_einer_einrichtung_betriebserlaubnis/betrieb_einer_einrichtung_betriebserlaubnis_1.jsp#)).

Gemäß der derzeitigen Kindergartenbedarfsplanung ist eine Inbetriebnahme der zu errichtenden Kindertageseinrichtungen mit 1 Gruppe des Gruppentyps I (insgesamt 20 Plätze, davon 6 U3 und 14 Ü3), eine Gruppe des Gruppentyps II (10 Plätze U3) und eine Gruppe des Gruppentyps III (20 Plätze für Kinder über 3) vorgesehen. Somit werden insgesamt 50 Plätze für Kinder im Vorschulalter, davon 16 Plätze U3 und 34 Plätze Ü3, geschaffen. Änderungen im laufenden Betrieb der jeweiligen Kindertageseinrichtungen bedürfen der Zustimmung des örtlichen Jugendamtes.

#### Teilnahmewettbewerbsbedingungen für den Investor:

Der Investor erklärt seine Bereitschaft, die entsprechende Kindertageseinrichtung mit ergänzender Wohnnutzung zu errichten. Eine andere Nutzung als eine Nutzung als Kindertageseinrichtung im relevanten Gebäudeteil wird vertraglich und dinglich ausgeschlossen.

#### Es sind die folgenden Eignungsnachweise nach § 6 a Nr. 3 VOB/A zu erbringen:

- a) Eigenerklärung über die Ausführungen von Leistungen in den letzten bis zu fünf abgeschlossenen Kalenderjahren, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind. Es können auch Bauleistungen berücksichtigt werden, die mehr als fünf Jahre zurückliegen.
- b) Eigenerklärung über technische Fachkräfte oder technischer Stellen, unabhängig davon, ob sie einem Unternehmen angehören oder nicht, und zwar derjenigen die mit der Qualitätskontrolle beauftragt sind und derjenigen, über die der Unternehmer für die Errichtung des Bauwerks verfügt;
- c) Eigenerklärung, welche Teile des Auftrags der Unternehmer unter Umständen als Unteraufträge zu vergeben beabsichtigt.

#### Die folgenden Voraussetzungen sind Auftragsdurchführungsregeln:

- Die zu errichtenden Kindertageseinrichtungen müssen alle maßgeblichen Lärmschutz- und Unfallverhütungsvorschriften für Kindertageseinrichtungen bzw. für die Betreuung von Kindern im Vorschulalter als auch die einzuhaltenden Vorschriften im Rahmen des Arbeits- und Gesundheitsschutzes erfüllen (siehe auch [www.sichere-kita.de](http://www.sichere-kita.de)).
- Die zu errichtende Kindertageseinrichtung muss planerisch derart gestaltet sein, dass es dem Träger möglich ist, flexibel auf erweiterte Betreuungszeiten und somit der Notwendigkeit der Versorgung der Kinder mit einer Mittagsverpflegung zu reagieren. Die Planung sollte eine Versorgung von mindestens 50 Kindern mit einer Mittagsverpflegung ermöglichen.

### **Bau- und planungsrechtliche Festsetzungen der Fachbereiche 61 – Stadtentwicklung und Planung sowie 63 – Bauordnung und Denkmalschutz:**

Das o.g. Flurstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Daher richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Ein Vorhaben ist demnach planungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das bedeutet für eine neue Bebauung auf dem zum Verkauf stehenden Grundstück:

- Aufgrund der Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe in der näheren Umgebung, ist die Nutzung einer Kita über alle Etagen möglich. Ansonsten ist Wohnen oder nicht störendes Gewerbe (z. B. Büro, Praxen) zulässig.
- Die prägende, vordere Bauflucht der benachbarten Gebäude Haus Nr. 14 bis 28 ist zu übernehmen.
- Die prägende und einheitliche Trauf- und Firsthöhe der benachbarten Gebäude Haus Nr. 14 bis 28 ist ebenfalls zu übernehmen.
- Die Bautiefe des vorderen Hauptgebäudes ist der Bautiefe der benachbarten Gebäude Haus Nr. 14 bis 28 anzupassen.
- Die Möglichkeit eines hinteren Anbaus ist aufgrund der Umgebung gegeben. Hier ist die Bautiefe der benachbarten Gebäude Haus Nr. 14 bis 28 maßstabbildend.
- Da das Nachbargebäude Haus Nr. 14 mit Grenzabstand gebaut wurde, ist hier die notwendige Abstandfläche gemäß BauONRW einzuhalten.
- Ein Grenzabstand zur östlichen Grundstücksgrenze (Erschließungsweg öffentlicher Parkplatz) ist nicht einzuhalten. Dabei ist der Erhalt der Baumreihe entlang dieser Grenze wünschenswert.
- Die Fassade des neuen Gebäudes entlang der östlichen Grundstücksgrenze sollte gestaltet sein bzw. eine städtebauliche Wertigkeit aufweisen.
- Als Dachform ist das die Umgebung prägende Satteldach zu wählen.
- Die notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen sind auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen. Eine Tiefgarage wird empfohlen. Die Erschließung einer Tiefgarage ist über die bestehende Zufahrt des benachbarten Parkplatzes möglich.
- Den Hol- und Bringverkehr einer geplanten KITA ist über den benachbarten Parkplatz zu organisieren.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Dazu wird auf die „Schalltechnische Untersuchung im Rahmen der Planung und Errichtung einer KITA in der Poststraße“ des Büros für Schallschutz, Umweltmessungen, Umweltkonzepte, Michael Mück, vom März 2021 verwiesen.

Zusätzliche Hinweise der Abteilung Lärmschutz des Fachbereiches Stadtentwicklung und Planung:

Die Wohngebäude inklusive der Kita entlang der Poststraße sollten vom Grundriss her möglichst wenige, im günstigsten Fall gar keine Schlaf- und Aufenthaltsräume in Richtung der Poststraße aufweisen, da dies die Hauptlärmquelle darstellt (An den Fassaden zur Poststraße werden die Werte von 70 bzw. 60 dB Tags/nachts überschritten).

Der Schienenverkehrslärm wird voraussichtlich ab 2022 insbesondere für EG und 1.OG-Niveau gesenkt, da für dann der Bau von Schallschutzwänden im entsprechenden Bereich geplant ist. Überall dort, wo Schlaf- und Kinderzimmer einen nächtlichen Beurteilungspegel von >45 dB(A) erreichen, wird von FB 61.40/Verkehrsplanung empfohlen, schallgedämmte Lüftungseinrichtung zu installieren, um die Wahl zwischen Lüften durch Fenster oder Lüftung zu ermöglichen.

Die Außenbauteile des Gebäudes müssen standardmäßig nach DIN 4109 bemessen werden.

Das Thema „Seltene Ereignisse bei Veranstaltungen (S.65)“ ist mit dem Fachbereich Bauordnung und Denkmalschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen. Bei Veranstaltungen in der Adolf-Kempken-Halle können die nächtlichen Lärmwerte der Freizeitlärmrichtlinie nur im Rahmen dieser seltenen Ereignisse eingehalten werden und diese sind auf 18 x pro Jahr beschränkt.

### **Auswahlphase:**

In der 1. Stufe wird die Zahl der auszuwählenden Bieter auf maximal 3 festgelegt. Dieser Bieterkreis wird im weiteren Verlauf in das Verhandlungsverfahren einbezogen. Die Auswahl des Bieterkreises erfolgt anhand des mit der Bewerbung vorzulegenden indikativen Angebotes, dessen Wertungsreihenfolge sich in den nachfolgenden Verhandlungen noch verändern kann.

### **Abgabetermin:**

Spätester Abgabetermin zur Einreichung der Bewerbungsunterlagen ist

**Mittwoch, 19. Januar 2022**  
**12:00 Uhr**

Die Bewerbungsunterlagen (inklusive digitalem Datenträger) sind spätestens bis zum o.g. Termin bei unserer Geschäftsstelle unter der nachfolgenden Anschrift einzureichen (maßgeblich ist das Datum des Posteingangs).

**EWMG – Entwicklungsgesellschaft  
der Stadt Mönchengladbach mbH  
Regentenstraße 21  
41061 Mönchengladbach  
z. Hd. Frau Carolin Brocker/Herrn Dirk Spieker**

**unter Angabe des Betreffs „Ausschreibungsverfahren Poststraße“.**

Die Bewerbungsunterlagen können dort persönlich abgegeben oder an diese Adresse per Post oder Kurierdienst übersandt werden.

Die Nichteinhaltung des Einsendeschlusses führt automatisch zum Verfahrensausschluss. Die Versandkosten trägt der Einsender. Der Empfänger übernimmt keinerlei Nachporto oder sonstige Gebühren.

## **Bewertungsverfahren**

Die Wertungskriterien sind wie folgt festgelegt:

<b>Kriterium:</b>	<b>Prozentanteil:</b>	<b>Punkte:</b>
a) Preisgebot Grundstück	30 %	30
b) Architektur	30 %	30
c) Nachhaltigkeit	30 %	30
d) Zeitschiene der Fertigstellung	10 %	10

Ermittelt werden die Wertungsprozente/-punkte in den einzelnen Kriterien wie folgt:

### **Preisgebot Grundstück:**

Das höchste Gebot erhält die volle Punktzahl von 30 Punkten, die Hälfte des höchsten Gebotes erhält null Punkte, dazwischen liegende Gebote werden interpoliert.

### **Architektur und Nachhaltigkeit:**

Für die Umsetzung von Architektur und Nachhaltigkeit werden jeweils Punkte nach folgenden Kategorien vergeben:

hervorragend	30 Punkte
hoch	25 Punkte
überdurchschnittlich	20 Punkte
zufriedenstellend	15 Punkte
genügend	10 Punkte
deutlich verbesserungsbedürftig	5 Punkte

**Kriterien Architektur**

- Architektonischer- und städtebaulicher Gesamtzusammenhang: Gebäude, Außenraum, Umfeld
- Gestaltung und Qualität der Gebäudehülle: Fassade, Dach, Öffnungen
- Nutzungskonzeption, Grundrissstruktur- und größe

**Kriterien Nachhaltigkeit**

- Nachhaltige Gebäudekonzeption mit Fokus auf Materialeinsatz (Ökologische Hauptmaterialien, Verzicht auf Verbundbaustoffe), Maßnahmen zur Förderung der Biodiversität, Trinkwasserbedarf und Abwasseraufkommen, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit
- Funktionalität, Nutzerkomfort und Aufenthaltsqualität: Thermischer, akustischer und visueller Komfort, Innenraumluftqualität, Barrierefreiheit, Sicherheit

**Zeitschiene Fertigstellung:**

Die kürzeste angegebene Zeit bis zur Inbetriebnahme erhält die volle Punktzahl von 10 Punkten, davon ausgehend erhält jedes abweichende Angebot pro Monat später 1 Punkt weniger.

Darüber hinaus wird mit Abgabe des Kaufpreisangebotes seitens der Investoren die Vorlage folgender Unterlagen und Bescheinigungen erforderlich:

- Nachweis der Berufszulassung
- Nachweis einer ausreichenden Berufshaftpflichtversicherung
- Bescheinigung in Steuersachen des zuständigen Finanzamtes
- Finanzierungszusage Bank
- Erklärung über den Gesamtumsatz in den letzten 3 Jahren
- Angaben zu wirtschaftlichen Verknüpfungen mit anderen Unternehmen

\_\_\_\_\_, den \_\_\_\_\_

Bieter:

\_\_\_\_\_  
Stempel und rechtsverbindliche Unterschrift

Angebote ohne rechtsverbindliche Unterschrift werden bei der Wertung ausgeschlossen.

Fragen zu den Ausschreibungsunterlagen richten Sie bitte an:  
EWMG - Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH  
z.Hd. Carolin Brocker und Dirk Spieker  
E-Mail: [c.brocker@ewmg.de](mailto:c.brocker@ewmg.de) und [d.spieker@ewmg.de](mailto:d.spieker@ewmg.de)