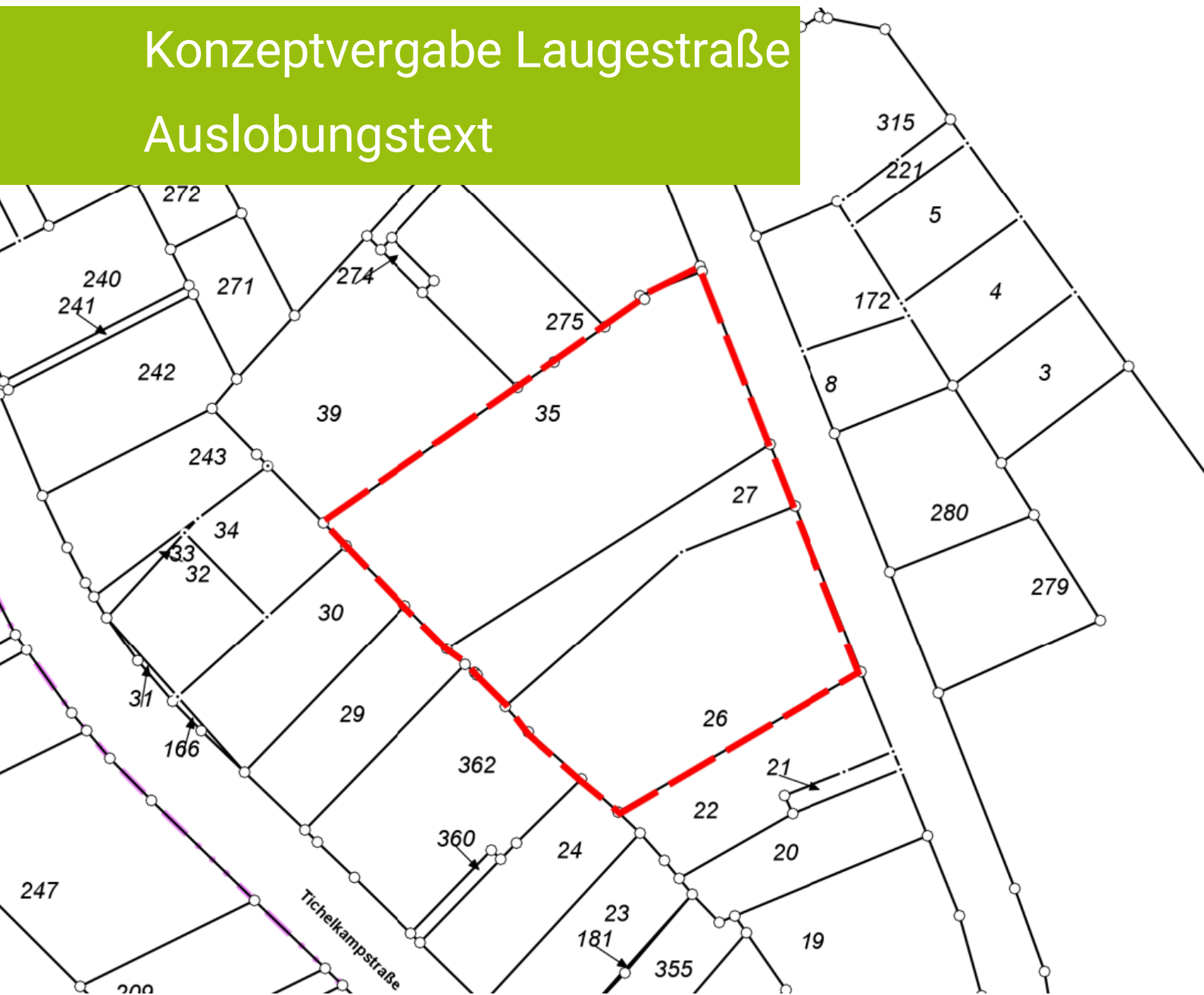


Konzeptvergabe Laugestraße Auslobungstext



Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Produktgruppe 5.1 –
Stadtplanung
Klosterstraße 14
48431 Rheine

STADT RHEINE
Leben an der Ems

Inhalt

1	Ausloberin.....	1
2	Anlass und Ziel des Verfahrens	1
3	Lage und Größe des Vergabegrundstücks	2
3.1	Aktuelle planungsrechtliche und städtebauliche Situation.....	3
4	Formalitäten, Verfahrensablauf und Teilnahmebedingungen	4
5	Verfahrensablauf.....	4
6	Einzureichende Unterlagen	5
6.1	Bewerbung, Abgabefristen und Abgabeort	5
6.2	Auswahlgremium und Vorprüfung	6
6.3	Verfahren, Zugangsbeschränkungen und sonstige Nebenbestimmungen	6
6.4	Rückfragen.....	7
6.5	Vergabeentscheidung	8
7	Zulassungs- und Bewertungskriterien	8
7.1	Formelle Zulassungskriterien	8
7.2	Qualitative Bewertungskriterien.....	9
7.2.1	Kaufpreis	10
7.2.2	Konzeptqualität.....	10
8	Allgemeine Hinweise und Regelungen zum Kaufvertrag, Haftung und Gewährleistung	14
8.1	Nebenkosten.....	14
8.2	Baugrund (Altlasten, Kampfmittel, Bodendenkmäler).....	14
8.3	Weiterverkauf.....	14
8.4	Erschließungskosten, Kanalanschlussgebühren	15
8.5	Konzeptbindung.....	15
8.6	Rücktrittsrecht	15
8.7	Öffentlich geförderter Wohnungsbau.....	15
8.8	Vertragsstrafen.....	15
9	Bauleitplanverfahren und städtebaulicher Vertrag	15
10	Allgemeine Informationen und AnsprechpartnerInnen.....	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Verortung und Lage im Lageplan	2
Abbildung 2:	Verortung und Lage im Luftbild (Gebäudebestand vor Abriss).....	2
Abbildung 3:	Schrägluftbild (Gebäudebestand vor Abriss)	3

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Auflistung der Flurstücke der Fläche	3
Tabelle 2:	Termine und Fristen.....	4
Tabelle 3:	Formelle Zulassungs- und Ausschlusskriterien	8
Tabelle 4:	Qualitative Bewertungskriterien	9

1 Ausloberin

Ausloberin der Konzeptvergabe: Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Fachbereich 5 – Planen und Bauen
Klosterstraße 14
48431 Rheine

Ansprechpartnerin für das Verfahren: Frau Laura Steggemann
Tel: 05971 939-531
Laura.Steggemann@Rheine.de

Die Stadt Rheine wird in diesem Verfahren gleichbedeutend als „Ausloberin“ bezeichnet.

2 Anlass und Ziel des Verfahrens

Um auch zukünftig die Entwicklung von Flächen in der Stadt Rheine voranzutreiben und aktiv zu steuern, werden kommunale Flächen bzw. Grundstücke über das Instrument der Konzeptvergabe an Dritte vermarktet bzw. veräußert. Durch die Konzeptvergabe werden neue oder erstmalige Nutzungen dieser Flächen und eine qualitative architektonische und städtebauliche Verwertung dieser Grundstücke durch die Umsetzung nachhaltiger Standards ermöglicht.

Die Stadt Rheine beabsichtigt die Vergabe einer 0,36 ha großen Fläche im Stadtteil Dorenkamp-Süd nach städtebaulicher, hochbaulicher und nutzungsstruktureller Konzeptqualität. Dieses Verfahren wird als „**Konzeptvergabe Laugestraße**“ bezeichnet. Anlässlich der Innenentwicklung und Nachverdichtung im innerstädtischen Zusammenhang soll die Fläche an der Laugestraße einer neuen städtebaulichen Nutzung zugeführt werden. Ort der Durchführung ist die Stadt Rheine, Nordrhein-Westfalen.

Bei der Vergabeart der Konzeptvergabe liegt das Hauptaugenmerk auf dem jeweiligen Konzept, das anhand von Kriterien bewertet wird. Durch die Vergabe nach Konzeptqualität, sollen die siedlungsstrukturellen Ziele, besonders im Bereich der Innenstadt der Stadt Rheine, erfüllt werden. Die Bewertung der eingereichten Konzepte wird mithilfe von Bewertungskriterien objektiv bewertet, wobei der Fokus hier nicht auf dem Kaufpreis, sondern auf der städtebaulichen Qualität liegt. Diese Aufstellung der Bewertungskriterien ermöglicht eine Steuerung bestimmter Maßnahmen, sodass die Bedürfnisse und Belange vieler in einem Konzept gebündelt werden können.

3 Lage und Größe des Vergabegrundstücks

Das zu vergebene Grundstück befindet sich im Stadtteil Dorenkamp-Süd, links der Ems. Zum Zeitpunkt der Auslobung steht der Rückbau der vorhandenen Gebäude der Kreishandwerkerschaft kurz vor dem Abschluss. Die Fläche wird als unbebaute Brachfläche übergeben. Das Grundstück wird verkehrlich über die Laugestraße erschlossen, die östlich an die Fläche angrenzt. Das Grundstück variiert in seiner Tiefe zwischen 40-70 m und hat eine Länge von ungefähr 50 m. Im direkten Umfeld der Fläche befindet sich in nordöstlicher Richtung die Bahnlinie Hamm – Emden. Das nähere Umfeld ist in den Luftbildern (Abb. 2 und 3) ersichtlich. In der unmittelbaren Umgebung grenzen Wohnnutzungen sowie gewerbliche Nutzungen an. Neben der Wohnbebauung befinden sich hier weitere Verwaltungsgebäude der Kreishandwerkerschaft sowie Einrichtungen der kirchlichen und kulturellen Infrastruktur.

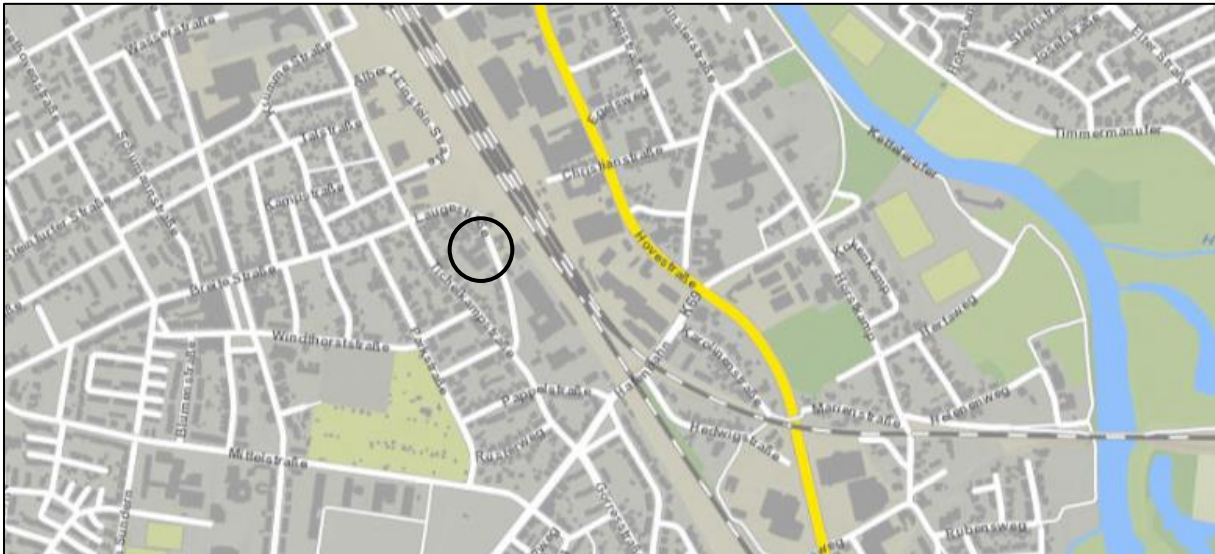


Abbildung 1: Verortung und Lage im Lageplan

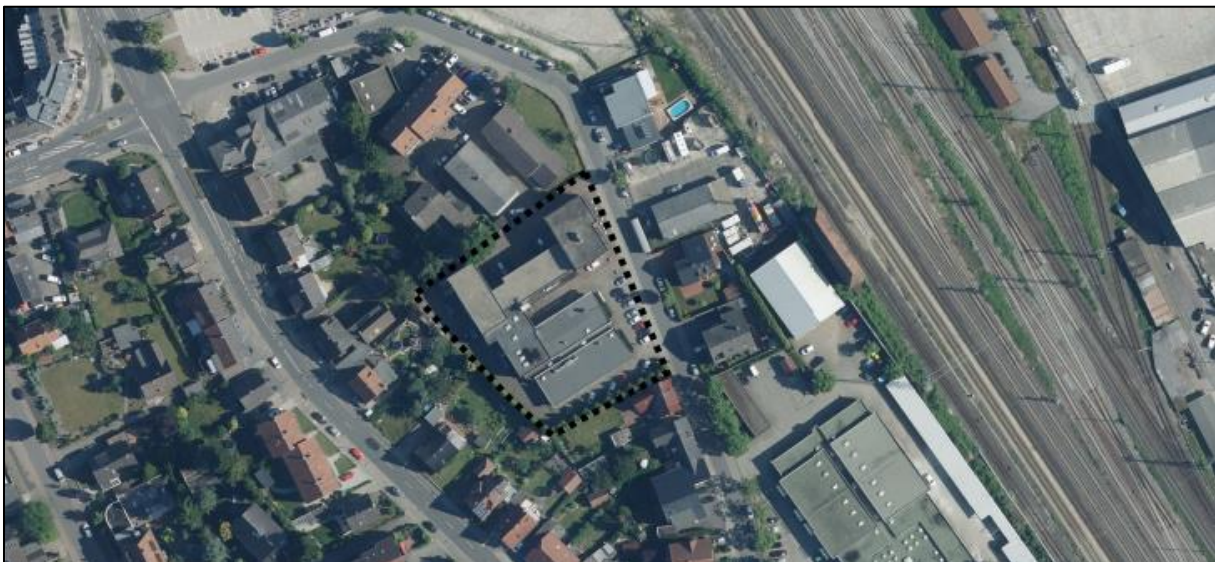


Abbildung 2: Verortung und Lage im Luftbild (Gebäudebestand vor Abriss)



Abbildung 3: Schrägluftbild (Gebäudebestand vor Abriss)

Die Katasterdaten in der Gemarkung Rheine-Stadt der Stadt Rheine sind in Tabelle 1 aufgeführt. Die Gesamtgröße der zu veräußernden Fläche liegt bei ca. 3.600 m².

Tabelle 1: Auflistung der Flurstücke der Fläche

Flur Nr.	Flurstück Nr.	Größe
112	35	1.792 m ²
112	27	518 m ²
112	26	1.326 m ²

3.1 Aktuelle planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Der Regionalplan Münsterland des Regierungsbezirks Münster stellt das Grundstück als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

Entsprechend dieser Vorgabe ist das Plangebiet im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheine als „Gemischte Fläche“ mit der Zweckbestimmung Mischgebiet (MI) dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird daher ggfs. im Zuge der Bauleitplanung nach der Konzeptvergabe je nach Abhängigkeit der Verfahrensart geändert oder berichtigt.

Bislang gibt es für diesen Bereich keinen wirksamen Bebauungsplan. Das Konzept sollte sich diesbezüglich an der näheren Umgebung nach § 34 BauGB (Einfügen) orientieren. Um das Konzept bei Bedarf im Anschluss planungsrechtlich zu sichern, kann ggfs. ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Nutzungsstrukturell stellt sich der Bereich auf der südlichen und westlichen Seite der Fläche größtenteils aus Wohnbebauung in einer offenen Bebauung dar. Städtebaulich befinden sich in der angrenzenden Umgebung verlinkerte und verputzte, ein- bis zweigeschossige Ein- bzw. Zweifamilienhäuser, vereinzelt aber auch kleinere Mehrfamilienhäuser mit bis zu vier Wohneinheiten. Diese weisen zumeist ausgebauten Satteldächer auf. Richtung Nord-Osten ist das Gebiet eher durch großflächig, gewerblich genutzte ein- bis zweigeschossige Flachdachbauten charakterisiert, u. a. von der Kreishandwerkerschaft. In dem Gesamtbereich des Mischgebietes stehen die Nutzungsarten Wohnen und Gewerbe annähernd gleichberechtigt nebeneinander, wobei der östliche Teilbereich eher durch das Gewerbe und der westliche Teilbereich vornehmend durch das Wohnen geprägt wird.

Die ehemaligen Gebäudebestände der Kreishandwerkerschaft sind bereits abgebrochen worden, so dass das Plangebiet unbebaut übergeben werden kann.

4 Formalitäten, Verfahrensablauf und Teilnahmebedingungen

Die Vergabe richtet sich sowohl nach dem Kaufpreis als auch nach der Konzeptqualität, die nach inhaltlichen Kriterien bewertet wird. Die eingereichten Konzepte werden zunächst durch die Verwaltung in einer Vorprüfung auf Erfüllung der formalen Zulassungskriterien hin überprüft. Die Bewertung der Konzepte erfolgt dann durch ein Auswahlgremium, das mithilfe eines Kriterienkatalogs (vgl. Kapitel 7.2) die Platzierung der eingegangenen Konzepte beurteilt und den Sieger ermittelt. Der Höchstplatzierte erhält die Exklusivität für das Baugrundstück, das er vorbehaltlich des angepassten Planungsrechtes und des Erwerbs des Grundstücks zu dem gebotenen Preis (vgl. Kap. 7.2) entsprechend dem Konzept bebauen darf.

Nach Annahme des Zuschlags auf das Grundstück (Ratsbeschluss) wird eine Reservierungsgebühr von 5.000 € fällig, die innerhalb eines Monats nach Beschluss zu zahlen ist. Dieser wird bei Abschluss des Kaufvertrages auf den Kaufpreis angerechnet. Kommt der Kaufvertrag aus Gründen, die dem Projektträger anzulasten sind (z. B. Rücktritt vom Projekt), nicht zustande, so wird diese Reservierungsgebühr einbehalten.

5 Verfahrensablauf

Das Verfahren gliedert sich in die Bewerbungsphase (Phase 1), die Auswertungsphase (Phase 2) und die Vergabephase (Phase 3). Hierzu sind in der folgenden Tabelle (Tab. 2) die gezeigten Termine und Zeiträume vorgesehen:

Tabelle 2: Termine und Fristen

Terminübersicht	
Phase 1 – Bewerbungsphase	
- Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen	07.12.2023
- Frist für die Stellung von Rückfragen	22.12.2023
- Beantwortung der Rückfragen	12.01.2024
- Bearbeitungszeitraum	12.01.2023 - 15.03.2024
- Frist Abgabe (Submissionstermin)	15.03.2024
Phase 2 – Auswertungsphase	
- Vorprüfung der Planunterlagen	18.03. – 05.04.2024
- Sitzung des Auswahlgremiums	Zeitraum 08.04. – 12.04.2024
- Vorstellung / Vorberatung StUK	StUK 15.05.2024
Phase 3 – Vergabephase	
- Beratung / Beschluss Rat	2. Quartal 2024
- Mitteilung der Ergebnisse an TeilnehmerInnen	anschließend
- Vertragsregelungen, ggf. Bauleitplanung	in der Folge

6 Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Plandarstellung des einzureichenden Konzeptes in folgenden Ausfertigungen:
 - 1x physischer Präsenzplan (Lageplan im Maßstab 1:500; frei wählbare zusätzliche Inhalte wie z.B. Ansichten, Schnitte, städtebauliche Piktogramme etc. mit frei wählbarem Maßstab) mit Erläuterungen im Format DIN A0 hochkant, nicht gefaltet (1 Satz),
 - 1x physischer Prüfplan (Lageplan im Maßstab 1:500; frei wählbare zusätzliche Inhalte wie z.B. Ansichten Schnitte, Städtebauliche Piktogramme etc. mit frei wählbarem Maßstab) mit Erläuterungen im Format DIN A0 hochkant, nicht gefaltet, mit Angabe der Kennwerte (1 Satz),
 - 1x digitale Planunterlagen als PDF- und Tiff-Datei oder JPEG-Datei (.pdf, .tiff, .jpeg; Format DIN A0) sowie als digitale CAD-Zeichendatei (DWG-Format) auf einer CD-ROM oder einem USB-Stick einzureichen.
- Lageplan mit dem städtebaulichen Entwurf im Maßstab 1:500.
- Darstellung von ergänzenden Planinhalten, etwa thematischer Piktogramme, Ansichten und Schnitte.
 - Die Anordnung, Darstellung, Arten und Maßstäbe der zusätzlichen Inhalte sind frei wählbar.
 - Sie sollen grafisch und inhaltlich anschaulich und im Allgemeinen leicht verständlich sein.

Hinweise:

- Das Blattformat der ausgedruckten Pläne ist DIN A0. Darauf ist der Hauptplan, die zusätzlichen Darstellungen sowie die textlichen Erläuterungen und die Kennwerte unterzubringen.
- Der Plan und die Erläuterungen sind, wie o. g., in Papierform und digital im PDF-Format sowie als Bild-Datei (JPEG-Datei oder Tiff-Datei) auf einer CD-Rom oder einem gängigen Speichermedium (z. B. USB-Stick) zu erstellen.
- Die PDF-Datei soll aus praktischen Gründen eine Größe von 50 MB und die Bild-Datei eine Größe von 20 MB nicht überschreiten. In den Planunterlagen sind folgende (städte-)bauliche Kennwerte textlich und rechnerisch nachzuweisen (gem. BauNVO und DIN 277):
 - Geplante Nutzungsarten,
 - Grundflächenzahl (GRZ), Nachweis über Anzahl der rechnerischen Vollgeschosse,
 - Bauliche Nutzungen in % der Gesamtfläche
 - Anzahl der entstehenden Wohneinheiten insgesamt,
 - Auflistung der Wohnungsgrößen,
 - Anteil des öffentlich förderfähigen Wohnraumes in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten,
 - Anzahl der Stellplätze/Stellplatznachweis (entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Rheine),
 - Rechnerische Bruttogrundfläche (BGF).

Für die formelle Teilnahme sind weiterhin folgende Dokumente einzureichen:

- Formblätter nebst Anlagen
- Angabe des verbindlichen Kaufpreisangebotes

6.1 Bewerbung, Abgabefristen und Abgabeort

Die Bewerbung erfolgt auf dem Postweg. Alternativ können die Bewerbungsunterlagen sowie das Kaufpreisangebot persönlich oder durch einen Kurier bei der Information des Rathauses abgegeben werden. Die Bewerbung erfolgt anonym, somit dürfen die Bewerbungsunterlagen keine Rückschlüsse auf die VerfasserInnen des Konzeptes und des Angebotes liefern. Ist diese Anonymität nicht gesichert, erfolgt aus Gründen der Gleichbehandlung der sofortige Ausschluss aus dem Verfahren.

Die kompletten Bewerbungsunterlagen für die Konzeptvergabe müssen bis spätestens **15.03.2024**, 23:59 Uhr (Submissionstermin) im Rathaus der Stadt Rheine mit folgender Anschrift

Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Stichwort: Konzeptvergabe Laugestraße
z. Hd. Frau Steggemann
Klosterstraße 14
48431 Rheine

eingereicht werden.

Bei postalischen Einsendungen gilt für den Bewerbungsschluss das Datum des Poststempels. Frist hierfür ist ebenfalls der **15.03.2024**.

6.2 Auswahlgremium und Vorprüfung

Die Vorprüfung geschieht durch MitarbeiterInnen der Produktgruppe 51 „Stadtplanung“. Das Auswahlgremium setzt sich aus VertreterInnen der städtischen Verwaltung zusammen und wird wie folgt gebildet:

- Frau Milena Schauer (VVI Beigeordnete) – Vorsitzende
- Frau Elke Jaske (Fachbereichsleiterin 5 „Planen und Bauen“) – Stellvertretende Vorsitzende
- Herr Matthias van Wüllen (Produktverantwortlicher Produktgruppe 51 „Stadtplanung“)
- Herr Christian Lau (Produktverantwortlicher Produktgruppe 56 „Bauordnung und Denkmalschutz“)
- Herr Henning Viehoff (Produktverantwortlicher Produktgruppe 41 „Grundstücksmanagement“)
- Herr Guido Wermers (Produkt 58 „Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung“)
- Frau Barbara Kummer (Stv. Produktverantwortliche Produktgruppe „Hochbau“)
- Herr Ingo Niehaus (Geschäftsführer EWG Rheine)

6.3 Verfahren, Zugangsbeschränkungen und sonstige Nebenbestimmungen

Bei der Konzeptvergabe handelt es sich um ein offenes Verfahren für alle qualifizierten BewerberInnen. Die Zugangsbeschränkungen zur Qualifizierung der BewerberInnen, die die Teilnahme an dem Verfahren regeln, sind im Folgenden aufgeführt:

Die BewerberInnen müssen als InvestorInnen tätig sein, die das dargebotene Konzept als VorhabenträgerIn verwirklichen können und wollen. Sie müssen aufgrund ihrer Fachkunde, finanziellen und technischen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bereit und in der Lage sein, das von ihnen in dem Vergabeverfahren eingebrachte Konzept innerhalb einer im Kaufvertrag bestimmten Frist durchzuführen. Hierzu sind entsprechende Nachweise der Bewerbung beizufügen.

Kooperationen von InvestorInnen (Bietergemeinschaften), BauträgerInnen oder sozialen TrägerInnen sowie Arbeitsgemeinschaften, bspw. von InvestorInnen mit ArchitektInnen und FreiraumplanerInnen sind möglich. Hierzu sind entsprechende Nachweise der Bewerbung beizufügen.

Mit der Teilnahme an dem Vergabeverfahren verpflichten sich die TeilnehmerInnen im Falle eines Zuschlages einen Kaufvertrag mit zugehöriger Bebauungsverpflichtung und Nebenbestimmungen abzuschließen, die zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag näher bestimmt werden können. Die jeweiligen Parteien können allerdings keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages ableiten.

Sobald der Sieger/die Siegerin des Verfahrens feststeht, sollen Vereinbarungen getroffen werden die im Ergebnis in einen ein Grundstückskaufvertrag mit Bauverpflichtung münden. Es wird ggfs. ein Bebauungsplan aufgestellt, der in seinen Festsetzungen dem ausgelobten Konzept entspricht. Die genauen Details werden in bilateralen Aufklärungsgesprächen zwischen der Ausloberin und den jeweiligen KäuferInnen besprochen, die die Konzeptvergabe für sich entschieden haben.

Die Ausloberin behält sich vor, bei Nichtzustandekommen eine Vereinbarung mit dem Sieger/der Siegerin, Verhandlungen mit dem jeweils Nächstplatzierten zu führen.

Ein Preis für das gelungenste Konzept wird nicht vergeben.

Hinweise zur Bauverpflichtung

Für die Bauverpflichtung gilt die folgende Fristenkaskade für Planungs- und Bauleistungen:

- Nach der Entscheidung über den Sieger/die Siegerin wird es voraussichtlich das Erfordernis eines Bebauungsplanverfahrens geben, dass nach §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt werden kann
 - o Voraussichtliche Dauer des Verfahrens: **12 – 18 Monate**
 - o Während des Bebauungsplanverfahrens verpflichtet sich der Sieger/die Siegerin, die Stadt Rheine mit notwendigen Zuarbeiten zu unterstützen
- Frist vollständig prüffähiger **Bauantrag** i. S. d. § 70 BauO NRW: **12 Monate** ab Rechtskraft des Bebauungsplanes,
- Frist **Baubeginn** (Baubeginnanzeige gem. § 74 Abs. 9 BauO NRW): **18 Monate** ab Rechtskraft Bebauungsplanes,
- Frist **Fertigstellung** (Fertigstellungsanzeige Rohbau gem. § 84 Abs. 2 BauO NRW): **24 Monate** ab Baubeginnsanzeige

Die Verwaltung kann die Fristen auf Antrag des Investors oder der Investorengruppe angemessen verlängern, sofern hierfür triftige Gründe vorgelegt werden. Die Entscheidung darüber liegt im Ermessen der Ausloberin.

Rücktrittsklausel der Ausloberin

Die Ausloberin behält sich das Recht vor, das Verfahren ganz oder teilweise ohne Angabe von Gründen aufzuheben.

Hinweis zur Wahrung der Anonymität während des Verfahrens

Das Verfahren erfolgt anonym und alle Leistungen sind durch dieselbe arabische Kennzahl aus sechs Ziffern an der oberen rechte Ecke zu bezeichnen.

Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Verhandlungen erfolgen ausschließlich in deutscher Sprache. Die Angebote und alle beigefügten Anlagen und Dokumente müssen in deutscher Sprache verfasst sein.

Verwertungsrecht

Das Verwertungsrecht verbleibt während des Verfahrens und auch nach Abschluss bei dem jeweiligen Bieter oder dem Verfasser.

6.4 Rückfragen

Nach Bekanntmachung dieser Auslobung besteht die Möglichkeit, bis zum **22.12.2023** Rückfragen zu dem in dieser Auslobung beschriebenen Verfahren einzureichen. Diese sind schriftlich zu stellen. Die schriftlichen Fragen werden bis zur o. g. Frist gesammelt und anonymisiert mit den zugehörigen Antworten allen interessierten Bietern am **12.01.2024** schriftlich mitgeteilt und auf der Website der Stadt Rheine veröffentlicht. Sollten sich im Verlauf des Verfahrens darüber hinaus ergänzende, klärende oder berichtigende Informationen als erforderlich erweisen, werden diese – sofern sie für alle Bieter relevant sind – grundsätzlich allen Bietern zeitgleich zur Verfügung gestellt.

6.5 Vergabeentscheidung

Die Vergabeentscheidung erfolgt durch den bindenden politischen Beschluss im Rat der Stadt Rheine. Die Beschlussempfehlung für die Vergabe erfolgt durch die Feststellung des Verfahrenssiegers durch das Auswahlgremium und die Bestätigung im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz.

Die Ausloberin behält sich vor, bei Nichtzustandekommen eine Vereinbarung mit dem Sieger/der Siegerin, Verhandlungen mit dem jeweils Nächstplatzierten zu führen.

7 Zulassungs- und Bewertungskriterien

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt zweistufig. Um die Zielsetzungen zu erreichen, müssen zunächst die festgelegten formellen Ausschlusskriterien eingehalten sein, die den inhaltlichen Rahmen für die Konzepte vorgeben. In der Vorprüfung wird ermittelt, ob diese formellen Kriterien erfüllt wurden. Im Anschluss erfolgt die Bewertung nach den Bewertungskriterien.

7.1 Formelle Zulassungskriterien

Die formellen Zulassungs- bzw. Ausschlusskriterien müssen zwingend zur Teilnahme an dem Vergabeverfahren und zur Bewertung des eingegangenen Konzeptes erfüllt sein. Diese sind in Tabelle 3 aufgeführt.

Tabelle 3: Formelle Zulassungs- und Ausschlusskriterien

Themenblock	Ausschlusskriterien
Kaufpreis	Unterschreitung des Mindestkaufpreises
Bauliche Nutzung	Nicht zulässige Nutzungsarten
Städtebau	Nichteinhaltung der u. g. Parameter zur: <ul style="list-style-type: none"> - Planung - Vorlage eines baulichen Gesamtkonzeptes - Orientierung/Ausbildung - Gebäudehöhe, Einhaltung Grundflächenzahl
Wohnungsbau	Nichteinhaltung der Parameter: <ul style="list-style-type: none"> - Anteil geförderter Wohnungsraum (min. 10 % der geplanten Wohnungen, nicht der BGF) - gemischte Wohnungsgrößen (min. 2 Kategorien)
Klimaschutz/Klimaanpassung	Vorlage eines schlüssigen Energiekonzeptes

Erläuterung

Kaufpreis

Um an dem Bewerbungsverfahren teilnehmen zu können, darf das vorliegende Kaufangebot für das Grundstück, das gemeinsam mit dem hochbaulichen und städtebaulichen Konzept eingereicht wird, den

Mindestkaufpreis von 875.000 € (netto)

nicht unterschreiten.

Diese Mindestsumme bildet eine zwingende Bedingung zur Teilnahme an dem Verfahren. Der Preis bildet sich aus dem für 2023 ermittelten, aktuellen Bodenrichtwert des Grundstücks, der aufgrund der in

dieser Auslobung beschriebenen städtebaulichen Parameter zur höheren Ausnutzbarkeit einen angemessenen Aufschlag erhält. Ein höheres Angebot als der genannte Mindestkaufpreis wirkt sich in der später folgenden Bewertung positiv entsprechend der Bewertungsmatrix auf die Gesamtbewertung aus.

Bauliche Nutzung

Bei der baulichen Nutzung kommen solche infrage, die nach **§ 6 Abs. 2 Nr. 1-6** der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) allgemein zulässig sind. Diese sind in Kapitel 7.2 näher erläutert. Die Planung einer baulichen Nutzung, die nicht unter die dort angegebene Nutzung subsumiert werden kann, führt zum Ausschluss vom weiteren Verfahren.

Städtebau

Im Bereich Städtebau müssen bestimmte Parameter des Konzeptentwurfes erfüllt werden. Für das Grundstück muss die Planung auf einem baulichen **Gesamtkonzept** fußen, sodass keine Teilflächen des Grundstücks unberücksichtigt bleiben. Die **Hauptorientierung** der Gebäude muss zur Laugestraße ausgebildet werden, sodass hier die Adressbildung des neuen Gebäudekomplexes entsteht. Die bauliche **Höhe der Gebäude** sollte sich an der näheren Umgebung orientieren und sich dementsprechend in den Kontext einfügen. Ein Bebauungsvorschlag, der über eine Gebäudehöhe von drei Geschossen zuzüglich Staffelgeschoss hinausgeht, wird ausgeschlossen. Untergeordnete Nebengebäude und Nebenanlagen sind davon ausgenommen. Weiterhin darf die **Grundflächenzahl (GRZ)** der Gesamtfläche in Mischgebieten (nach § 16 Abs. 2 BauNVO) insgesamt den Wert von 0,6 nicht überschreiten. Im Umkehrschluss bedeutet das, dass mindestens 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleiben muss. Sofern eine reine Wohnnutzung geplant ist, darf zusätzlich eine GRZ I von 0,4 nicht überschritten werden.

Wohnungsbau

Auch bei der geplanten Wohnnutzung müssen bestimmte Parameter erfüllt werden, sodass das Konzept für die Bewertung zugelassen wird. Hierbei ist zu planen, dass der Anteil des öffentlich förderfähigen Wohnraumes mindestens **10 % der Wohneinheiten** des Konzeptes beansprucht. Eine darüberhinausgehende Planung mit einer höheren Zahl an öffentlich geförderten Wohneinheiten wirkt sich positiv auf die Bewertung entsprechend der in Kapitel 7.2.2 angegebenen Bewertungskriterien aus. Weiterhin müssen für die mit Wohnungen geplanten Bereiche **mindestens zwei Kategorien von Wohnungsgrößen**, kleine Wohnungen (<55 qm) und große Wohnungen (>90 qm), verfügen.

7.2 Qualitative Bewertungskriterien

Für die objektive Bewertung der eingereichten Konzepte soll die Gewichtung zwischen dem angegebenen Kaufpreis und der Konzeptqualität aufgeteilt werden. Der Kaufpreis fließt dabei in die qualitative Bewertung mit ein. Die Bewertungskriterien sind in der folgenden Tabelle (Tabelle 4) aufgeführt und werden nachfolgend weiter erläutert. Die Gewichtung der Bewertungskriterien weist auf die Bedeutsamkeit der Inhalte innerhalb der Bewertungskriterien und auf eine dem Projekt innewohnende Hierarchie einzelner Aspekte hin.

Tabelle 4: Qualitative Bewertungskriterien

Themenblock	Bewertungskriterien	Maximale Punkte
Kaufpreis	<ul style="list-style-type: none"> - Höchstgebot entspricht maximale Punktzahl - Interpolation des gebotenen Kaufpreises zwischen Mindestkaufpreis und dem Höchstgebot 	20
Bauliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> - Schlüssigkeit des Nutzungskonzeptes - Nutzungsmischung - Qualität der geplanten Nutzungen 	20
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> - Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes - Stellung, Orientierung, Anordnung der Gebäude - Maße der Bebauung - Gestaltung der Gebäude - Gestaltung der Außenbereiche 	20

	<ul style="list-style-type: none"> - Einbeziehung der Umgebung in das Konzept - Belange des Rad- und Fußverkehrs - Schlüssigkeit des Stellplatzkonzeptes - Schallschutz (aufgrund der Bahntrasse) 	
Wohnungsbau	<ul style="list-style-type: none"> - Schlüssigkeit des Wohnkonzeptes - min. 10%-Anteil und positive Bewertung bis 30%-Anteil des geförderten Wohnungsbaus an der Gesamtzahl der geplanten Wohnungen - Integration neuer Wohnformen - Barrierefreiheit 	20
Klimaschutz/Klimaanpassung/Umweltschutz	<ul style="list-style-type: none"> - Schlüssigkeit des Energiekonzeptes - Planung der Gebäude nach KfW-Standards (bspw. KfW-40/40plus) - Nutzung von Photovoltaik-Anlagen - Nutzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten - Begrünung der Dachflächen - Begrünung der Fassaden - Anwendung weiterer Aspekte des umweltschützenden Bauens: z.B. Verwendung nachhaltiger Materialien, Grauwassernutzung o.ä. 	20
Summe		100

7.2.1 Kaufpreis

Die Gewichtung des Kaufpreises ergibt maximal 20 Punkte. Der Mindestkaufpreis wird, wie in Kapitel 7.1 erläutert, auf **875.000 €** (netto) festgesetzt. Dieser Preis wurde dem offiziellen und öffentlich einsehbaren Bodenrichtwert für das Grundstück unter Beachtung der möglichen, höheren baulichen Ausnutzbarkeit und in Abhängigkeit der Grundstücksgröße errechnet. Er ergibt sich somit aus einem Bodenpreis von 240 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche von 3.636 qm. Das Angebot mit dem höchsten Bieterpreis erhält die maximal möglichen 20 Punkte. Zwischen dem Mindestkaufpreis und dem höchsten Gebot werden die Punkte nach der nachfolgenden Formel interpoliert:

$$P = 20 \times \left(\frac{\text{jeweiliges Gebot} - \text{Mindestkaufpreis}}{\text{Höchstgebot} - \text{Mindestkaufpreis}} \right)$$

Dabei ist „P“ die Punktzahl für das zu bewertende Angebot. Aus der Punktzahl des Kaufpreises ergibt sich die Gewichtung von maximal 20 Punkten (20% Gesamtbewertung).

Ein Kaufvertrag über Erbbaurecht kann ebenfalls in Betracht gezogen werden, wird jedoch nicht bevorzugt.

7.2.2 Konzeptqualität

Die qualitative Konzeptqualität erfolgt auf Basis von Kriterien, die unter vier Themenblöcken zusammengefasst werden:

1. Bauliche Nutzung,
2. Städtebau,
3. Wohnungsbau,
4. Klimaschutz und Klimaanpassung.

Insgesamt können in allen vier Kategorien zusammen 80 Punkte (80% der Gesamtbewertung) erreicht werden. Die genaue Punkteverteilung wird nachfolgend erklärt.

Erläuterung

Bauliche Nutzung

Die zu vergebene Fläche ist im Gesamtgebiet zu betrachten und mit baulichen Nutzungsarten zu planen, die nach aktuellem Flächennutzungsplan der Stadt Rheine einem Mischgebiet (MI) i. S. d. § 1 Abs. 2 Nr. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entsprechen soll. Dabei soll der Schwerpunkt auf die Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung und bzw. oder die Mischnutzung gelegt werden, wobei die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1-6 BauNVO zulässigen, komplementären Nutzungen geplant werden können. Diese fallen unter die folgenden Kategorien:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht eingeplant werden sollen die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO und die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

sowie

- Bordelle, bordellartige Betriebe und Wohnungsprostitution als Unterart der Nutzungsart „Sonstige Gewerbebetriebe“.

Es können auch ausschließlich Wohnnutzungen oder gewerbliche Nutzungen eingeplant werden. Eine monostrukturelle Planung wird in der Bewertung gegenüber einer gemischten Nutzung mit weniger Punkten bewertet.

In der Kategorie „Bauliche Nutzung“ können maximal 20 Punkte erreicht werden. Die Bewertung der Kategorie erfolgt durch die Qualität der geplanten Nutzungen und die Stimmigkeit des auf die o. g. Mischung ausgelegten Nutzungskonzeptes.

Städtebau

Städtebaulich soll das Konzept eine einheitliche Sprache sprechen und sich als städtebauliches Ensemble in die Umgebung einfügen. Bzgl. der Umgebung soll die Bebauung des Grundstücks als Mittler zwischen den anschließenden Grundstücken und deren Bebauung fungieren.

Die Bebauung des Grundstücks soll die Funktion eines zusammenhängenden städtebaulichen Komplexes einnehmen. Darunter fällt u. a. das Einfügen in die nähere Umgebung bzgl. der Bauweise. Die Gebäude können ihrer Nutzung entsprechend, ohne Beschränkung der Anzahl an Baukörpern, ausgebildet werden, sind jedoch aufeinander abzustimmen. Städtebaulich sind – innerhalb des Rahmens der unter Punkt 7.1 genannten Zulassungskriterien - folgende Punkte für die Konzeptplanung als Bestandteil der qualitativen Bewertungskriterien zu berücksichtigen:

- Orientierung der Gebäudefront und Adressbildung zur Laugestraße / Entwurfsqualität

- Einfügen in die nähere Umgebung mit einer offenen Bebauung bestehend aus mehreren Baukörpern, die aufeinander reagieren und als Gesamtensemble verstanden werden,
- Keine Planung von Einzel- und Reihenhausbebauung

Für die Maße der Bebauung sollen ebenfalls auf Grundlage der unter 7.1 genannten Zulassungskriterien dem Bereich angemessene Minimal- und Maximalwerte herangezogen werden (entsprechend den geltenden Bestimmungen der aktuellen BauNVO sowie der aktuellen Landesbauordnung):

- Ziel ist eine nutzungsadäquate Verdichtung der Grundstücke mit einer Grundflächenzahl (GRZ I) von 0,4 bei einer reinen Wohnnutzung und 0,6 bei einer gemischten Nutzung. Eine wesentliche Unterschreitung dieser Werte ist nicht standortadäquat.
- Die Bebauung muss sich bzgl. Geschossigkeit in die nähere Umgebung einfügen. Im unmittelbaren Umfeld ist eine Geschossigkeit von max. III Vollgeschossen (Hauptgebäude) das Maß. Die Möglichkeit der Planung von bauordnungsrechtlich zulässigen Staffelgeschossen bleibt davon unberührt. Eine Überschreitung ist Zulassungskriterium nach 7.1, eine städtebaulich ansprechende, standortadäquate Ausnutzung der Werte ist anzustreben.
- Die Bebauung sollte sich auch hinsichtlich ihrer Gebäudehöhen an den vorhandenen Höhen in der Umgebung orientieren. Maßgeblich sind dabei die Firsthöhe bei geneigten Dächern und die Attika bei Flachdächern der Hauptgebäude. Untergeordnete Nebengebäude sowie bauordnungsrechtliche Nebenanlagen sind davon ausgenommen. Technische Aufbauten (z. B. Lüftungsanlagen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten, sollen aber vom Straßenraum nicht einsehbar sein. Der Bezugspunkt für die Höhen ist die gemittelte Straßenverkehrsfläche mittig vor der Frontseite des Grundstücks an der Laugestraße.

Die Gestaltung der Gebäude und Außenbereiche soll die folgenden Kriterien berücksichtigen:

- Gestaltungselemente der Gebäude:
 - o Die Wahl der Dachformen ist freigestellt. Vorstellbar sind sowohl Flach- oder Satteldächer als auch geneigte Dächer.
 - o Es sollen regionaltypische Baustoffe verwendet werden.
 - o Die Fassadengestaltung ist freigestellt. Bei verklüppelten Fassaden sollen die Steine im münsterländischen Baustil in rot, rot-braun oder grau-anthrazit gehalten werden. Auf nähere Bestimmung der Farbtöne (RAL-Werte o. ä.) wird verzichtet.
- Außenbereiche:
 - o Die Freiraum- und Außenbereiche sollen eine hohe Qualität aufweisen und sollten, wenn möglich, teilweise der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Für die Erschließung der Grundstücke hat das Konzept die folgenden Kriterien zu berücksichtigen:

- Das Verkehrs- und Erschließungskonzept ist schlüssig auszuarbeiten. Die Laugestraße sollte hierbei die tragende Funktion einnehmen. Insbesondere soll auch der Fahrradverkehr mit in die Planung einfließen.
- Es müssen ausreichend Stellplätze gemäß der Rheiner [Stellplatzsatzung](#) geschaffen werden. Dabei sind sowohl Pkw- als auch Fahrradabstellplätze einzuplanen. Weiterhin sollen bestehende Verkehrs- und Mobilitätskonzepte der Stadt Rheine standortangemessen berücksichtigt werden.

Durch die genannten Kriterien können im Themenbereich Städtebau maximal 20 Punkte erreicht werden.

Wohnungsbau

Um die Belange der Rheiner Bevölkerung zu berücksichtigen und dabei auch den sozial stärker geforderten Bevölkerungsgruppen in besonderem Maße Rechnung zu tragen, sollen bereits im Konzept bestimmte Wohnformen durch Punktvergabe gefördert werden. Um der Nachfrage an Wohnraum in der Stadt Rheine mit einem möglichst breitem Spektrum von Angeboten nachzukommen, wird die Anzahl verschiedener Wohnungsgrößen positiv bewertet. Dabei sollen sowohl der Nachfrage nach sog. Singlewohnungen (ca. 50 m²) als auch größeren Wohnungen (> 90 m²) Rechnung getragen werden. Auch soll

ein Teil des Wohnraumes durch öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Mietpreisbindung vorgehalten werden, um auch Wohnraum für sozial schwächer gestellte Haushalte in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung zu stellen. Um sowohl den Bedürfnissen der Nachfrageseite als auch der Wirtschaftlichkeit des Projektes zu genügen, müssen gemäß 7.1 mindestens 10% der Wohnungen öffentlich gefördert werden. Für eine ausgewogene Durchmischung sollte ein Maximalwert von 30% nicht überschritten werden. Weiterhin berücksichtigt werden sollen die Barriere- und Rollstuhlfreiheit der Wohnungen. Allgemein ist das [Wohnraumversorgungskonzept](#) der Stadt Rheine heranzuziehen und zu berücksichtigen. Dies besagt für den Stadtteil Dutum-Dorenkamp-Hörstkamp unter anderem, dass insbesondere „ein großer Anteil an geförderten kleinen (und einigen großen) Mietwohnungen vorgesehen werden“ sollte. Da insgesamt auf die Stadt Rheine gesehen der Anteil an älteren Menschen als auch an schwerbehinderten Menschen in den nächsten Jahren weiter zunehmen wird, besteht vor allem Bedarf an kleinen, barrierefreien Wohnungen.

Die genaue Bewertung im Themenblock gliedert sich wie folgt auf:

- Öffentlich geförderter Wohnraum:
 - o Die Mindestanforderung des öffentlich geförderten Wohnraumes mit einem Anteil von 10% der Wohnungen wird abgebildet. Diese Mindestanforderung muss im Zuge der Ausschlusskriterien erfüllt sein. Eine darüberhinausgehende Planung von öffentlich gefördertem Wohnraum von bis zu 30% wird in der Bewertung positiv hervorgehoben.
- Wohnungsgrößen:
 - o Als Ausschlusskriterium müssen mindestens zwei unterschiedliche Wohnungsgrößen geplant werden. Weitere und stärker ausdifferenzierte Angebote an Wohnungsgrößen fließen positiv in die Bewertung ein.
- Rollstuhl- und Barrierefreiheit:
 - o Die Mindestanforderung an Barrierefreiheit ergibt sich aus den Bestimmungen der Landesbauordnung. Darüberhinausgehende Planungen, die der Barrierefreiheit und Rollstuhlfreundlichkeit dienen, fließen positiv in die Bewertung ein.
- Wohnformen:
 - o Wenn in dem Konzept verschiedene Wohnformen für bestimmte Zielgruppen geplant werden (bspw. Wohngruppen für ältere oder beeinträchtigte Menschen), fließt diese Planung zusätzlich positiv in die Bewertung ein.

Insgesamt wird die Stimmigkeit des Konzeptes im Hinblick auf die oben genannten Punkte bewertet. Maximal zu erreichen sind 20 Punkte.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Das Baukonzept soll den zunehmenden Herausforderungen des Klimawandels im Hinblick auf Klimaschutz wie auch Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung tragen. Die Bewertung dazu gliedert sich in folgende Gesichtspunkte:

- Die Gebäudeplanung soll sich an den Maßgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Energieeinsparung orientieren. Dabei können die unterschiedlichen Einsparmodelle, wie bspw. KfW-40 oder KfW-40plus eingeplant werden. Generell gilt bei der Bewertung, dass eine Planung von höherer Energieeinsparungsquoten und Energieeffizienz besser bewertet wird.
- Die Planung von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik- und Solarthermie) sowie der sonstige Einsatz von erneuerbaren Energien fließt positiv in die Bewertung ein.
- Die besondere Planung von wasserdurchlässigen Materialien zur Herstellung der notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätze wird positiv bewertet.
- Die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen wird explizit positiv bewertet.

Insgesamt werden der Umfang und die Stimmigkeit des Konzeptes im Hinblick auf Maßnahmen zum Klimaschutz und auch Klimaanpassung zu den genannten Punkten bewertet. Für die Planung zu Klimaschutz und Klimaanpassung werden maximal 20 Punkte vergeben.

8 Allgemeine Hinweise und Regelungen zum Kaufvertrag, Haftung und Gewährleistung

8.1 Nebenkosten

Die durch den Kaufvertrag entstehenden Nebenkosten (Vermessung, Grunderwerbssteuer, Notarkosten usw.) sind durch den Käufer/die Käuferin zu zahlen. Es gelten die allgemeinüblichen Bedingungen beim Verkauf städtischer Grundstücke (Bauverpflichtung entsprechend den in Kap. 6.3 genannten Fristen, gesichert durch eine Rückkauflassungsvormerkung).

8.2 Baugrund (Altlasten, Kampfmittel, Bodendenkmäler)

Das Grundstück wird übergeben, wie es steht und liegt. Die Stadt Rheine haftet nicht für verborgene Mängel. Die Stadt Rheine weist darauf hin, dass das Abbruchunternehmen beim Rückbau der Gebäude stellenweise auf viel aufsteigendes Grundwasser gestoßen ist. Nach Abschluss des Rückbaus werden die Baugruben verfüllt und bestmöglich verdichtet. Technische Details zu den Bodenverhältnissen und weitere Informationen zu dem Zustand des Grundstücks ergeben sich aus einem Baugrundgutachten, das derzeit noch in Bearbeitung ist und den Teilnehmenden nach Fertigstellung zur Verfügung gestellt wird. Es wird empfohlen, vor Baubeginn die Standfestigkeit des Bodens durch eigene Gutachten zu überprüfen.

Laut Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes liegt für das gesamte Grundstück eine Bombardierung vor. Dies hat zur Folge, dass bei einer Neubebauung die überbauten Flächen und Baugruben (z.B. Kellersohlen) durch den Investor zu sondieren sind.

Der Erwerber/ Die Erwerberin nimmt davon Kenntnis, dass nicht auszuschließen ist, dass sich im Bereich des hier angebotenen Grundstückes noch Kampfmittel (z.B. Blindgänger, Munitionsreste) aus dem 2. Weltkrieg befinden.

Der Erwerber/ Die Erwerberin verpflichtet sich, die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt der Stadt Rheine oder die Polizei sofort den Kampfmittelräumdienst zu verständigen, sobald Kampfmittel oder kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden oder auffällige Erdverfärbungen beobachtet werden. Er/ Sie wird auch ihren Architekten und die bauausführenden Firmen über die Möglichkeit von Kampfmittelfunden unterrichten. Über evtl. anfallende Kosten gibt der Fachbereich Planen und Bauen – Bauordnungsamt - Auskünfte.

Unter Hinweis auf mögliche Kampfmittelfunde kann es auch durchaus möglich sein, dass sich im Bereich des Grundstückes Bombentrichter oder Teile davon befinden, die damals mit heute unbekanntem Materialen aufgefüllt worden sind.

Mehrkosten, die dem Erwerber/ der Erwerberin aus der Bebauung evtl. entstehen könnten, können gegenüber der Stadt Rheine nicht geltend gemacht werden. Das gilt insbesondere, wenn bei der Errichtung von Kellern ö. ä. die Kellersohle erneut zur Sondierung angemeldet werden muss.

Es ist ebenfalls nicht auszuschließen, dass mit kulturgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen ist. Bei eventuellen Funden ist das Amt für Bodendenkmalpflege in Münster zu kontaktieren. Auskunft hierzu erteilt der Bereich Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Rheine.

8.3 Weiterverkauf

Falls das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab dem Vertragsabschluss vollständig veräußert wird, ist der Käufer/die Käuferin verpflichtet, an die Stadt Rheine eine weitere Vergütung für den Kaufgegenstand zwischen dem in dieser Auslobung genannten Kaufpreis und dem erzielten Kaufpreis, mindestens den Verkehrswert im Zeitpunkt des Weiterverkaufs zu zahlen.

Dabei wird der Verkehrswert des verkauften Gegenstandes für den Zeitpunkt des Weiterverkaufs durch den Gutachterausschluss auf Kosten des Käufers/der Käuferin ermittelt. Neben der Ermittlung des Verkehrswertes bleiben zwischenzeitliche Bebauung und Nebenanlagen, wie z. B. Einfriedungen, außer Betracht. Gegenstand der Bewertung ist also nur der Grund und Boden. Unberücksichtigt bei der Bewertung bleiben Wertsteigerungen, die durch beschriebene Erschließungsmaßnahmen oder deren Verbesserungen bedingt sind, wenn und soweit der Käufer/die Käuferin für solche weiteren Maßnahmen Kosten übernommen hat.

8.4 Erschließungskosten, Kanalanschlussgebühren

Die vorhandenen Straßen sind endgültig hergestellt. Erschließungsbeträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Erschließung fallen daher nicht mehr an.

Die Kanalanschlussgebühren sind in dem Mindestkaufpreis enthalten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Laugestraße einen defizitären baulichen Zustand aufweist und mittelfristig ausgebaut bzw. saniert werden muss. In diesem Zuge können in den folgenden Jahren Erschließungskosten auf die AnliegerInnen zukommen.

8.5 Konzeptbindung

Über die baurechtlichen Verpflichtungen hinaus ist der Käufer/die Käuferin verpflichtet, die Bebauung nach den Plänen zu erstellen, die vorweg durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz bezüglich der Gestaltung abgestimmt worden sind. Für die Abstimmung ist seitens der Stadt Rheine der Produktbereich Stadtplanung zuständig.

Änderungen des Konzeptes dürfen im Einvernehmen mit der Stadtverwaltung vorgenommen werden, wenn sie die Grundzüge der Planung nicht berühren und es zu keiner anderen Punktwertung geführt hätte.

8.6 Rücktrittsrecht

Beiden Vertragsparteien wird ein Rücktrittsrecht eingeräumt, für den Fall, dass die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für das geplante Bauvorhaben in zwei Jahren ab Kaufvertragsdatum nicht eintritt oder der rechtsverbindliche Bebauungsplan nur andere planerische Möglichkeiten als das geplante Bauvorhaben bietet. Für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts wird der Kaufpreis an den Erwerber/die Erwerberin zurückerstattet.

8.7 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Käufer/die Käuferin verpflichtet sich, auf dem gekauften Grundstück bei Wohnungsbau mindestens 10 % der Wohnungen gemäß den Bestimmungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

8.8 Vertragsstrafen

Der Käufer/die Käuferin hat bei Verstößen gegen die abgestimmte Gestaltung sowie gegen die abgestimmten Nutzungskonzepte jeweils eine Vertragsstrafe zu zahlen. Die Höhe der Vertragsstrafe wird abhängig vom Konzept festgelegt und ist Bestandteil des Kaufvertrages.

9 Bauleitplanverfahren und städtebaulicher Vertrag

Die Stadt plant, im Anschluss an die Vergabe, die notwendigen Bauleitplanverfahren in Eigenregie und in enger Abstimmung mit dem Käufer/der Käuferin des Grundstücks durchzuführen.

Hierbei hält die Stadt die Wahl der Verfahrensart offen. Grundsätzlich ist ein Angebotsbebauungsplan wie auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan vorstellbar. Ein vorhabenbezogener Plan ist für ein

Verfahren, bei dem der Investor und das hochbauliche Projekt bereits feststehen, erfahrungsgemäß von Vorteil.

Parallel zu dem Bebauungsplan kann oder muss bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Ausloberin und dem Investor/der Investorin geschlossen werden, der privatrechtliche Regelungen zur Umsetzung des Konzeptes trifft (bspw. hinsichtlich des öffentlich geförderten Wohnraumes).

10 Allgemeine Informationen und AnsprechpartnerInnen

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in dieser Auslobung wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die Pläne mit ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Weiterführende Informationen erhalten Sie bei den nachfolgenden AnsprechpartnerInnen:

Stadt Rheine Stadtplanungsamt

Herr Matthias van Wüllen
Tel.: 05971 939-411
Fax.: 05971 939-8411
Matthias.vanWuellen@Rheine.de

Frau Laura Steggemann
Tel.: 05971 939-531
Fax.: 05971 939-8531
Laura.Steggemann@Rheine.de

Stadt Rheine Grundstücksmanagement

Herr Henning Viehhoff
Tel.: 05971 939-312
Fax.: 05971 939-8312
Henning.Viehoff@Rheine.de

Stadt Rheine Vermessung und Geoinformationsdienste

Herr Stefan Klümper
Tel.: 05971 939-179
Fax.: 05971 939-8179
Stefan.Kluemper@Rheine.de

Stadt Rheine Bauordnung und Denkmalschutz

Herr Christian Lau
Tel.: 05971 939-431
Fax.: 05971 939-8431
Christian.Lau@Rheine.de