



### **Beschlussvorschlag/Empfehlung:**

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

1. Der Verkauf stark nachgefragter und bedeutender Grundstücke der Stadt Rheine erfolgt nach dem folgenden Vermarktungskonzept:

Die Stadt Rheine bewirbt die Grundstücke mit einem Mindestkaufpreis im Rahmen eines Best-Price-Verfahrens durch Anschreiben an die Interessenten und durch öffentliche Werbung in der Presse oder im Internet.

Die Bewerber erhalten 3 Monate Zeit, einen städtebaulichen Entwurf mit Nutzungskonzept vorzulegen und ein Kaufpreisangebot zu unterbreiten.

Die vorgelegte städtebauliche Gestaltung und das Nutzungskonzept werden mit 70 Prozent und der gebotene Grundstückskaufpreis (oberhalb Mindestpreis) mit 30 Prozent bewertet.

Die Vergabeentscheidung erfolgt auf Vorschlag eines Auswahlgremiums durch den Haupt- und Finanzausschuss bzw. Rat der Stadt Rheine.

- 2.1 Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Rheine nimmt den Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 22.06.2016, Vorlage Nr. 113/16 über die städtebaulichen Vorgaben als Grundlage für die Vermarktung der städtischen Fläche, Gemarkung Rheine Stadt, Flur 173, Flurstück 652 (Anlage 1), östlich der Johannes-Grundschule zur Kenntnis.
- 2.2 Die Vergabe des Grundstückes soll nach dem vorgenannten Vermarktungskonzept erfolgen und wird durch die Anlage 1 konkretisiert.
- 2.3 Der Mindestverkaufspreis für das Grundstück setzt sich aus 2 Einzelpreisen zusammen und wird wie folgt festgesetzt:
  - a) Mischgebiet (MI): an der Osnabrücker Straße in einer Tiefe von ca. 35 m (Fläche ca. 3.500 m<sup>2</sup>) im EG Einzelhandel, Dienstleistung und kleingewerbliche Nutzung; im 1. OG Dienstleistung und Wohnen und im 2. OG Wohnen (mind. 15 Wohneinheiten (WE) in den Obergeschossen), angedachte Grundflächenzahl (GRZ) 0,6; max. III Geschosse = 245 €/m<sup>2</sup> (erschließungsbeitragsfrei (ebf))
  - b) allgemeines Wohngebiet (WA): im rückwärtigen Bereich Wohnen (Fläche ca. 3.118 m<sup>2</sup>, mind. 25 WE) in II-Geschossigkeit mit einer geplanten GRZ von 0,4 = 200,00 €/m<sup>2</sup> (ebf)

Insgesamt ergibt sich somit ein Mindestverkaufspreis von 1.481.000,00 €. Die Mindestverkaufspreise berücksichtigen bereits die Entwicklungskosten und die innere Erschließung.

2.4 Folgende vertragliche Eckpunkte werden verbindlich festgelegt:

- Die Grundstücksgröße beträgt 6.618 m<sup>2</sup>.
- Das Leitungsrecht der Energie- und Wasserversorgung ist zu übernehmen.
- Es besteht eine Bauverpflichtung innerhalb von 2 Jahren, gesichert durch eine Rückkauflassungsvormerkung. Die Frist für die Bauverpflichtung beginnt mit Rechtskraft des Bebauungsplanes, der mit dem Investor entwickelt wird.
- Dem Käufer wird ein Rücktrittsrecht eingeräumt für den Fall, dass die Rechtsverbindlichkeit des durch den Rat zu beschließenden Bebauungsplanes für das geplante Bauvorhaben in 2 Jahren nicht eintritt.
- Der Käufer verpflichtet sich, im Bereich des Wohngebietes (WA), öffentlich geförderten Wohnungsbau für mindestens 50 % der Wohnungen zu errichten. Hierbei hat der Investor die vollständige Antragstellung nachzuweisen. Sollte der Antrag wegen fehlender Mittel abgelehnt werden, kann freifinanziert gebaut werden. Diesen Nachweis muss der Käufer durch Bescheid oder Bescheinigung der Bewilligungsbehörde erbringen.
- Der Käufer hat bei Verstößen gegen die abgestimmte Gestaltung sowie gegen die abgestimmten Nutzungskonzepte jeweils eine Vertragsstrafe zu zahlen. Die Höhe der Vertragsstrafen wird abhängig vom Konzept festgelegt und ist Bestandteil des Vergabebeschlusses und des Kaufvertrages.

2.5 Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt zur Kenntnis, dass nach der Ausschreibung eine Änderung des Vermarktungskonzeptes aus wettbewerbsrechtlichen Gründen nicht möglich ist.

**Begründung:**

**1. Vermarktungskonzept**

Die Stadt Rheine hat nur noch wenige stark nachgefragte und bedeutende Grundstücke, die für Investoren interessant sind. Um ein transparentes und gerechtes Vergabeverfahren zu gewährleisten, sollten diese Grundstücke nach dem vg. Vermarktungskonzept beworben und vergeben werden.

Nur so kann die Entscheidung für die Vergabe eines Grundstückes nachvollziehbar für die Bewerber gemacht und allen Interessenten eine Chancengleichheit für den Erwerb des Grundstückes ermöglicht werden.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Rahmen eines Best-Price-Verfahrens. Für das Auswahlverfahren spielen das Nutzungskonzept und die städtebauliche Gestaltung eine entscheidende Rolle. Best-Price-Verfahren bedeutet, dass den Zuschlag nicht (zwingend) das höchste

Preisgebot, sondern das beste Konzept in Verbindung mit einem angemessenen Preisgebot erhält.

Bei diesem Verfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach Vergaberecht, sondern um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Gebotes zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages.

Der Haupt- und Finanzausschuss bzw. Rat der Stadt Rheine entscheidet über die Grundstücksvergabe wie bisher in nichtöffentlicher Sitzung.

## **2. Vermarktung Entwicklungsfläche an der Johannesschule**

Ausgangspunkt des Vermarktungskonzeptes ist die städtische Freifläche östlich der Johannes-Grundschule. Diese ist seit Mitte 2014 wieder vermehrt Gegenstand von Investorenanfragen, denen unterschiedliche Nutzungsinteressen zugrunde liegen. Die Spannbreite der Anfragen reicht von unterschiedlichen Einzelhandelnutzungen und gewerblichen Nutzungen bis hin zu klassischen Wohnnutzungen in unterschiedlichen Ausprägungen.

Aufgrund der Größe und Bedeutung des Grundstückes sollte dabei nicht nur der jetzige Bewerberkreis die Möglichkeit für den Zuschlag bekommen, sondern das Grundstück sollte im Rahmen eines offenen Vermarktungsprozesses vergeben werden.

Hierbei sollte das Vermarktungskonzept (Best-Price-Verfahren) angewendet werden.

Die Grundstücksfläche hätte grundsätzlich auch nur gegen Höchstgebot angeboten werden können. Bei einem solchen Verfahren hätte die Stadt keinen maßgeblichen Einfluss auf die zukünftige Bebauung hinsichtlich des Wohnungsangebotes, der gewerblichen Nutzung und der städtebaulichen Qualität der Gebäude nehmen können.

Der geforderte Mindestverkaufspreis ist in Abstimmung mit der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bei der Stadt Rheine festgelegt worden.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat in seiner Sitzung am 22.06.2016, Vorlage Nr. 113/16, die städtebaulichen Vorgaben, die als Grundlage für die Vermarktung dienen sollen, beschlossen.

Ziel ist es, eine Differenzierung des Plangebietes in ein ca. 35 m tiefes Mischgebiet entlang der Osnabrücker Straße und ein Allgemeines Wohngebiet im Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung zu erreichen. Im Bereich des Wohngebietes sollen mindestens 25 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Im Mischgebiet sollen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und kleingewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, Dienstleistung und Wohnen im 1. Obergeschoss und Wohnen im 2. Obergeschoss

realisiert werden. Dabei sollen mindestens 15 neue Wohneinheiten in den Obergeschossen geschaffen werden.

Die verkehrliche Erschließung der gemischt genutzten Objekte soll ausschließlich direkt von der Osnabrücker Straße aus erfolgen. Dem hingegen sollen die Wohnbauflächen von Süden (Bevergerner Straße) aus erschlossen werden. Die Erschließung aller Objekte erfolgt über private Zuwegungen und sind vom Käufer auf der Gesamtfläche zu errichten und zu unterhalten.

Die genannten Eckpunkte sind für die weitere Planung verbindlich, da ansonsten die Angebotskriterien nachträglich verändert würden und keine Chancengleichheit für die anderen Bewerber mehr vorläge.

**3. Finanzielle Auswirkungen:**

Der Verkauf des städt. Grundstücks führt zu investiven Einzahlungen und ggfls. zu Erträgen. Die genaue Höhe kann noch nicht beziffert werden, sondern wird sich aus dem Vergabeverfahren ergeben.

**Anlagen:**

Vermarktungskonzept Osnabrücker Straße