

# Konzeptvergabe Lingener Straße

## Auslobungstext



Stadt Rheine  
Der Bürgermeister  
Produktgruppe 51 – Stadtplanung  
Klosterstraße 14  
48431 Rheine

**STADTRHEINE**  
*Leben an der Ems*

**Inhalt**

1	Ausloberin .....	2
2	Bezeichnung, Anlass und Ziel des Verfahrens .....	2
3	Lage und Größe des Vergabegrundstücks .....	2
3.1	Derzeitige planungsrechtliche und städtebauliche Situation .....	4
4	Formalitäten, Verfahrensablauf und Teilnahmebedingungen .....	6
5	Verfahrensablauf .....	6
6	Einzureichende Unterlagen .....	6
6.1	Bewerbung, Abgabefristen und Abgabeort .....	7
6.2	Auswahlgremium und Vorprüfung .....	8
6.3	Verfahren, Zugangsbeschränkungen und sonstige Nebenbestimmungen .....	8
6.4	Rückfragen .....	10
6.5	Vergabeentscheidung .....	10
7	Zulassungs- und Bewertungskriterien .....	10
7.1	Formelle Zulassungskriterien .....	10
7.2	Qualitative Bewertungskriterien .....	12
7.2.1	Kaufpreis .....	13
7.2.2	Konzeptqualität .....	13
8	Allgemeine Hinweise und Regelungen zum Kaufvertrag, Haftung und Gewährleistung 17	
9	Bauleitplanverfahren und städtebaulicher Vertrag .....	19
10	Allgemeine Informationen und AnsprechpartnerInnen .....	19

## 1 Ausloberin

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

Ansprechpartnerin für das Verfahren ist: Frau Tessa Schupp  
Stadtplanung  
Tel: 05971 939 – 414  
Fax: 05971 939 – 8414  
[Tessa.Schupp@Rheine.de](mailto:Tessa.Schupp@Rheine.de)

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

## 2 Bezeichnung, Anlass und Ziel des Verfahrens

Die Stadt Rheine beabsichtigt die Vergabe einer ca. 0,2 ha großen, rechtwinklig geschnittenen Fläche in der Innenstadt nach städtebaulicher, hochbaulicher und nutzungsstruktureller Konzeptqualität. Dieses Verfahren wird als „**Konzeptvergabe Lingener Straße**“ bezeichnet. Ort der Durchführung ist die Stadt Rheine, Nordrhein-Westfalen.

Durch die Vergabe der Fläche nach Konzeptqualität soll erreicht werden, dass die siedlungsstrukturellen Ziele der Stadt Rheine in dem Bereich der Innenstadt erfüllt werden. Die Bewertung der eingereichten Konzepte wird mithilfe von Bewertungskriterien objektiv bewertet, der Kaufpreis spielt dabei lediglich eine untergeordnete Rolle, wodurch der Fokus auf der städtebaulichen Qualität liegt.

Nach Vergabe wird ein Bebauungsplan für den Bereich aufgestellt, der das eingereichte und durch das Bewertungsgremium ausgelobte Konzept für die Bebauung in Planungsrecht wandeln soll. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt durch die Stadt Rheine in Eigenregie in enger Abstimmung mit dem Vorhabenträger, der das Konzept eingereicht hat und das Grundstück erwirbt.

## 3 Lage und Größe des Vergabegrundstücks

Das zu vergebende Grundstück befindet sich in der Innenstadt, rechts der Ems. Die letzten der ehemals vorhandenen Wohngebäude wurden Mitte 2020 zurückgebaut, sodass das Grundstück derzeit als unbebaute Brachfläche freiliegt. Das Grundstück liegt unmittelbar östlich angrenzend an die Rheiner Innenstadt (s. Abb. 1-2). Es ist verkehrlich durch die Lingener Straße erschlossen, die östlich in Nord-Süd-Richtung an dem Grundstück vorbei führt. Auf der südlichen und westlichen Seite wird es durch die Schotthockstraße eingefasst. Das Grundstück ist rechtwinklig mit einer Tiefe von rund 24 Metern und einer Länge von rund 90 Metern in Nord-Süd-Ausrichtung geschnitten. Im direkten Umfeld der Fläche befindet sich mit dem „Emseinkaufszentrum“ („eec“) ein großflächiger Einzelhandelskomplex. Das nähere Umfeld ist in den Luftbildern in Abb. 2 und 3 ersichtlich. Der Gebäudebestand auf den Luftbildern ist mittlerweile nicht mehr vorhanden. In der westlich angrenzenden Rheiner

Innenstadt befinden sich Geschäfte zur Deckung des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs. Ebenso befinden sich Dienstleistungen, gastronomische Einrichtungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie etwa Schulen und Kindergärten im näheren bis weiteren Umfeld. Nach Norden und Osten schließen sich gemischte Bereiche und Wohngebiete an. Unmittelbar grenzen im Norden unbebaute Grundstücke an die Fläche, die nicht Bestandteil der Auslobung sind, da momentan keine Flächenverfügbarkeit für die Stadt besteht. Dahinter befindet sich die Zu- bzw. Abfahrt der Parkplatzflächen der großflächigen Einzelhandelsbetriebe im „eec“. Südlich angrenzend befindet sich, hinter der Schotthockstraße, eine private Parkplatzfläche und dahinter eine mischgenutzte Bebauung.

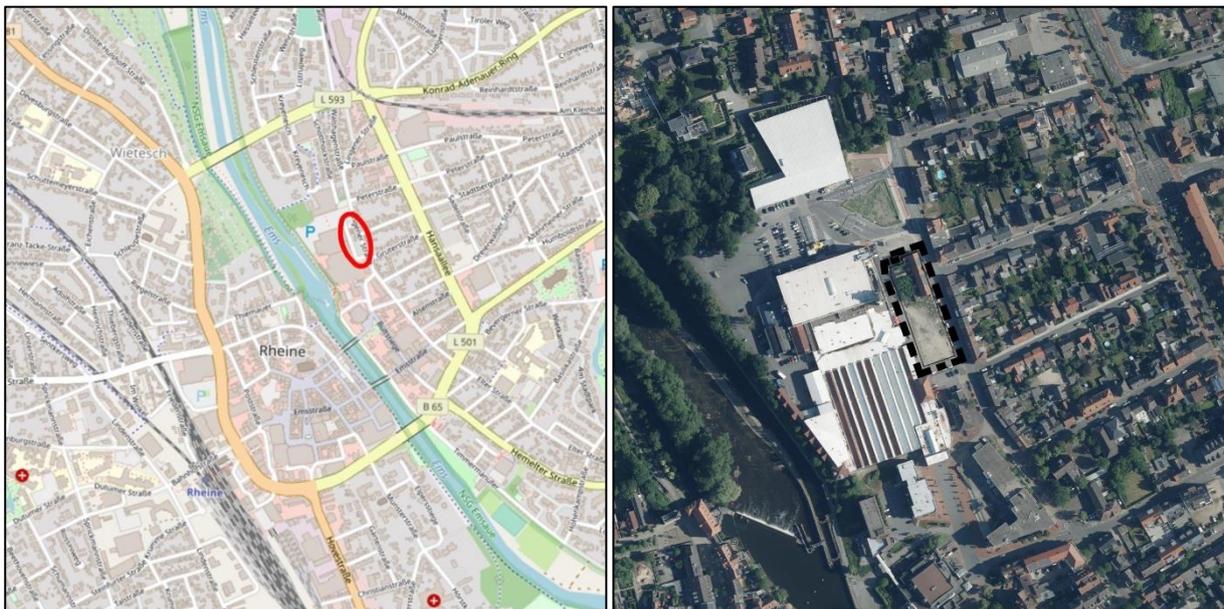


Abbildung 1-2: Verortung und Lage des Grundstücks.

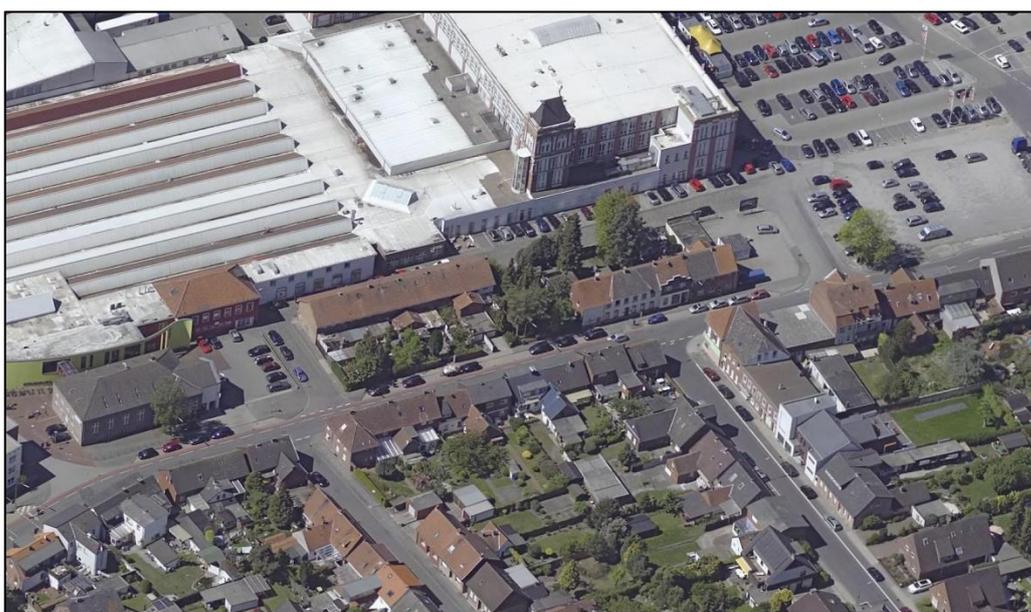


Abbildung 3: Schrägluftansicht; Gebäudebestand mittlerweile abgebrochen.

Die Katasterdaten in der Gemarkung der Stadt Rheine sind in Tabelle 1 aufgeführt. Die Gesamtgröße der zu veräußernden Fläche liegt bei circa 2.100 m<sup>2</sup>. Derzeit werden Teile der Grundstücke aus der Gesamtfläche ausparzelliert, da diese als öffentliche Verkehrsflächen der Schotthockstraße zugeschlagen werden. Aus diesem Grund wird die Fläche insgesamt leicht verkleinert und die Auslobung in diesem Punkt nach der Ausparzellierung angepasst.

Tabelle 1: Auflistung der Flurstücke der Fläche.

Flur Nr.	Flurstück Nr.
169	41 teilw.
169	42 teilw.
169	43 teilw.
169	48 teilw.
169	49 teilw.
169	50 teilw.
169	51 teilw.
169	52 teilw.
169	710
169	711
169	712
169	713
169	1067

### 3.1 Derzeitige planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Das zu vergebene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 220 B, Kennwort „Ems-Einkaufszentrum Teil B“. Darin wird für den Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbindung Parkanlage festgesetzt, wonach eine bauliche Nutzung ausgeschlossen wird. Hintergrund dieser Festsetzung bildet eine in den 1990er Jahren entworfene und mittlerweile überholte städtebauliche Zielsetzung, an dem Ort ein sogenanntes „Paseo“, eine parkähnliche Flaniermeile, umzusetzen. Um eine Bebauung zu ermöglichen wird im Anschluss an die Konzeptvergabe die Änderung des Bebauungsplanes notwendig.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als „Grün- und Freiflächen“ mit der Zweckbindung „Parkanlagen“ dar. Der Flächennutzungsplan wird daher im Zuge der Bauleitplanung nach der Konzeptvergabe je nach Abhängigkeit der Verfahrensart im Parallelverfahren ebenfalls geändert oder berichtigt.

Nutzungsstrukturell stellt sich der Bereich auf der nördlichen und östlichen Seite der Fläche größtenteils als Wohngebiet mit einer geschlossenen Bebauung dar. Städtebaulich herrschen geklinkerte Gebäude mit ein- bis zwei Vollgeschossen vor, die zumeist geneigte Dächer aufweisen. Westlich und südlich des Bereichs schließen großflächige Gebäudestrukturen an, die durch Einzelhandel und kerngebietstypische Nutzungen (Handel, Gewerbe, Dienstleistung) geprägt sind. Städtebaulich beachtlich ist dabei das angrenzende Gebäude einer ehemaligen Textilfabrik mit einem imposanten Turm, der sowohl von seiner besonderen Höhe wie auch, obgleich nicht denkmalgeschützt, der historisch-baukulturellen Art für den Bereich prägend ist. Der großkörnige Gebäudekomplex, in dem der Turm eingebettet ist, wird durch

großflächigen Einzelhandel, Gewerbe und Verwaltungsnutzung genutzt und stellt sich in seiner städtebaulichen Ausprägung heterogen dar. So bildet er entlang der Schotthockstraße unterschiedliche Höhen, unterschiedliche Fassadengestaltungen und Materialien ab. Der Turm und die obersten Geschosse des ehemaligen Werksgebäudes der Textilfabrik bilden dabei allerdings eine einheitliche Architektur, die als typisch für ein Industriegebäude aus der Zeit (ca. Ende des 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts) angesehen werden kann. Das Gebäude ist mit rot-braunen Ziegelsteinen und großen Fensterflächen versehen, die aufgrund ihrer Höhe eine starke Wirkung auf die Umgebung entfalten.

Die städtebauliche Situation ist auf den Ortsfotos in Abb. 4-7 ersichtlich.



Abbildung 4-7: Ortsfotos der Grundstücksfläche.

#### 4 Formalitäten, Verfahrensablauf und Teilnahmebedingungen

Die Vergabe richtet 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 sodann durch ein Auswahlgremium, das mithilfe eines Kriterienkataloges (vgl. Kap. 7.2) die Platzierung der eingegangenen Konzepte beurteilt und den Sieger ermittelt. Der Höchstplatzierte erhält die Exklusivität für das Baugrundstück, das er vorbehaltlich dem angepassten Planungsrecht und dem Erwerb des Grundstücks zu dem gebotenen Preis (vgl. Kap. 7.2) entsprechend dem Konzept bebauen darf.

#### 5 Verfahrensablauf

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

Tabelle 2: Termine und Fristen.

Terminübersicht	
<b>Phase 1 - Bewerbungsphase</b>	
- Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen	14.01.2021
- Frist für die Stellung von Rückfragen	15.02.2021
- Beantwortung der Rückfragen	22.02.2021
- Bearbeitungszeitraum	22.02.-23.04.2021
- Frist Abgabe	23.04.2021
<b>Phase 2 - Auswertungsphase</b>	
- Vorprüfung der Planunterlagen	26.04.-18.05.2021
- Sitzung des Auswahlgremiums	20.05.2021
- Vorstellung / Diskussion und Beschluss	StUK Juni 2021
- Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmer	Im Anschluss
<b>Phase 3 - Vergabephase</b>	
- Vergabebeschluss im HFA	Nächstmöglicher Termin
- Vergabe der Fläche	Im Anschluss

#### 6 Einzureichende Unterlagen

Das einzureichende städtebauliche Konzept ist auf einem Plan darzustellen. Der Plan ist in folgender Ausfertigung abzugeben:

- 1x physischer Präsentationsplan (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 Datenstick einzureichen.

Es ist ein Lageplan mit dem städtebaulichen Entwurf im Maßstab 1:500 einzureichen. Zusätzlich wird die Darstellung von ergänzenden Planinhalten, etwa thematischer Piktogramme, Ansichten und Schnitte, erwartet. Die Anordnung, Darstellungen, Arten und Maßstäbe der zusätzlichen Inhalte sind frei wählbar. Sie sollen grafisch und inhaltlich anschaulich und im Allgemeinen leicht verständlich sein. 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. Datenstick) 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.

Für die formelle Teilnahme sind weiterhin die folgenden Dokumente mit einzureichen:

- Formblätter nebst Anlagen
- Angabe des verbindlichen Kaufpreisangebotes

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 Rheiner Stellplatzsatzung),
- rechnerische Bruttogrundfläche (BGF).

### 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 Verfasser des Konzeptes und des Angebotes liefern. Ist diese Anonymität nicht gesichert, erfolgt aus Gründen der Gleichbehandlung der sofortige Ausschluss von dem Verfahren.

Die kompletten Bewerbungsunterlagen für die Konzeptvergabe müssen bis spätestens 23.04.2021, 10:00 Uhr (Submissionstermin) im Rathaus der Stadt Rheine mit Anschrift

**Stadt Rheine**  
**Bauverwaltung / Zentrale Vergabestelle**  
**Klosterstraße 14**  
**48431 Rheine**

eingereicht werden.

Entsprechende Vordrucke zur Kennzeichnung des Umschlages befinden sich im Anhang. Bitte verwenden Sie die entsprechenden Felder als Aufkleber für den Umschlag Ihres Angebots.

Bei postalischen Einsendungen gilt für den Bewerbungsschluss das Datum des Poststempels. Frist hierfür ist ebenfalls der 23.04.2021.

## 6.2 Auswahlgremium und Vorprüfung

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

- Frau Milena Schauer (VVI Beigeordnete) - Vorsitzende
- N.N. (Fachbereichsleiter 5 „Planen und Bauen“) – Stellvertretender Vorsitzender
- Herr Matthias van Wüllen (Produktverantwortlicher Produktgruppe 51 „Stadtplanung“)
- Frau Elke Jaske (Produktverantwortliche Produktgruppe 56 „Bauordnung und Denkmalschutz“)
- Herr Christoph Isfort (Produktverantwortlicher Produktgruppe 41 „Grundstücksmanagement“)
- Herr Guido Wermers (Produkt 58 „Klimaschutz“)
- Herr Mark Dieckmann (Produkt „Baulandkonversion“)
- Frau Barbara Kummer (Stv. Produktverantwortliche „Hochbau“)
- Herr Horst Wodniok (Produktgruppe 51 „Stadtplanung“ - Geschäftsstelle „Gestaltungsbeirat“)

## 6.3 Verfahren, Zugangsbeschränkungen und sonstige Nebenbestimmungen

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

- Die Bewerber müssen als Investoren tätig sein, die das dargebotene Konzept als Vorhabenträger 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 zu bestimmenden Frist durchzuführen. Hierzu sind entsprechende Nachweise der Bewerbung beizufügen.

Kooperationen von Investoren (Bietergemeinschaften), Bauträgern oder sozialen Trägern sowie Arbeitsgemeinschaften, bspw. von Investoren mit Architekten und Freiraumplanern, sind möglich. Hierzu sind entsprechende Nachweise der Bewerbung beizufügen.

Mit Teilnahme an dem Vergabeverfahren verpflichten sich die Teilnehmer, 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 des Verfahrens feststeht, soll ein Grundstückskaufvertrag mit einer Bauverpflichtung abgeschlossen werden. Ab dem Zeitpunkt soll auch die Bauleitplanung

beginnen. Dabei wird der bestehende Bebauungsplan dahingehend geändert, dass dieser in seinen Festsetzungen dem ausgelobten Baukonzept entspricht. Die genauen Details werden in bilateralen Aufklärungsgesprächen zwischen der Ausloberin und den jeweiligen Käufern statt, die die Konzeptvergabe für sich entschieden haben.

Ein Preis für das gelungenste Konzept wird nicht vergeben.

#### Hinweise zur Bauverpflichtung

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

- Frist vollständig prüffähiger **Bauantrag** i. S. d. § 70 BauO NRW: **12 Monate** ab Rechtskraft des Bebauungsplanes,
- Frist **Baubeginn** (Baubeginnsanzeige gem. § 74 Abs. 9 BauO NRW): **18 Monate** ab Rechtskraft des 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 des Bieters

Der Bieter (Investor oder Investorengruppe) kann von dem Projekt, dem Kaufvertrag und dem städtebaulichen Vertrag zurücktreten, wenn Zustände eintreten, die eine Verwirklichung des Projektes auf unbestimmte Zeit oder gänzlich verhindern (bspw. wenn die Bebauungsplanung auf unbestimmte Zeit ausgesetzt wird oder eine Rechtskraft des Planes nicht erreicht werden kann) oder die Durchsetzung des Projektes dem Investor oder der Investorengruppe nicht mehr zuzumuten ist (bspw. aus wirtschaftlichen Gründen).

Der Rücktritt ist in einem solchen Fall gemeinsam mit der Ausloberin zu erörtern und zu begründen.

#### 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 rechten 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.

## Urheberrecht

Das Urheberrecht 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 15.02.2021 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 22.02.2021 schriftlich mitgeteilt und auf der Website der Stadt Rheine unter

[www.rheine.de/Konzeptvergabe-Lingener-Strasse](http://www.rheine.de/Konzeptvergabe-Lingener-Strasse)

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 bindenden politischen Beschluss im zuständigen Haupt- und Finanzausschuss 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.

## 7 Zulassungs- und Bewertungskriterien

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt zweistufig. Zunächst müssen zur formellen Teilnahme die festgelegten formellen Ausschlusskriterien erfüllt 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

Als formelle Zulassungs- bzw. Ausschlusskriterien gelten solche, die zwingend zur Teilnahme an dem Vergabeverfahren und zur Bewertung des eingegangenen Konzeptes erfüllt sein müssen. Sie sind in Tabelle 3 aufgeführt.

**Tabelle 3: Formelle Zulassungs- und Ausschlusskriterien.**

Themenblock	Ausschlusskriterien
<b>Kaufpreis</b>	Unterschreitung des Mindestkaufpreises
<b>Bauliche Nutzung</b>	Nicht zulässige Nutzungsarten (siehe Kap. 7.2.2)
<b>Städtebau</b>	Nichteinhaltung der Parameter: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planung von Wohn- und Geschäftshäusern</li> <li>- Vorlage eines baulichen Gesamtkonzeptes</li> <li>- Orientierung / Adressbildung zur Lingener Straße</li> <li>- Gebäudehöhe mind. 6,50 m / max. 12,50 m über der gemittelten Straßenverkehrsfläche vor dem Grundstück (Lingener Straße)</li> <li>- Einhaltung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8</li> </ul>

<b>Wohnungsbau</b>	Nichteinhaltung der Parameter: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anteil des öffentlich geförderten Wohnraumes: mind. 20 % der geplanten Wohnungen (<i>nur wenn in dem Konzept auch Wohnungen geplant werden</i>)</li> <li>- Gemischte Wohnungsgrößen mit mind. 2 Kategorien an Wohnungsgrößen (mind. kleine und große Wohnungen)</li> </ul>
--------------------	--

### Erläuterung

#### Kaufpreis

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

**Mindestkaufpreis von 630.000 € (netto)**

nicht unterschreiten.

Diese Mindestsumme bildet eine zwingende Bedingung zur Teilnahme an dem Verfahren. Der Preis bildet sich aus dem für 2020 ermittelten, aktuellen Bodenrichtwert des Grundstücks, der aufgrund der in dieser Auslobung beschriebenen städtebaulichen Parameter zur höheren baulichen 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.

Alternativ kann nach Abschluss der Konzeptvergabe über eine Pacht nach Erbbaurecht verhandelt werden. Die Pachtsumme und der Erbbauzins werden zwischen der Ausloberin und dem Investor in Relation zum angebotenen Kaufpreis verhandelt.

#### Bauliche Nutzung

Bei der baulichen Nutzung kommen solche in Frage, die nach § 6a der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig sind. Diese sind in Kapitel 7.2.2 näher aufgeführt. 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 in einem baulichen Gesamtkonzept fußen, sodass keine Teilflächen des Grundstücks unberücksichtigt bleiben. Die Hauptorientierung der Gebäude muss zur Lingener Straße ausgebildet werden, sodass hier die Adressbildung des neuen Gebäudekomplexes entsteht. Die bauliche Höhe der Gebäude muss zwischen 6,50 m und 12,50 über der gemittelten Straßenverkehrsfläche der Lingener Straße liegen. Ausschlaggebend ist dabei die Gesamthöhe der Hauptgebäude an der Oberkante des oberen Dachabschlusses (etwa der Attika). Untergeordnete Nebengebäude und Nebenanlagen sind davon ausgenommen. Eine Abweichung durch niedrigere oder höher geplante Hauptgebäude führt zum Ausschluss von dem Verfahren. Weiterhin darf die Grundflächenzahl der Gesamtfläche (nach § 16 Abs. 2 BauNVO) insgesamt den Wert von 0,8 nicht überschreiten.

Im Umkehrschluss bedeutet das, dass mindestens 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt verbleiben muss.

### Wohnungsbau

Auch einer geplanten Wohnnutzung müssen bestimmte Parameter erfüllt werden, sodass das Konzept für die Bewertung zugelassen wird. Hierbei ist so zu planen, dass der Anteil des öffentlich förderfähigen Wohnraumes mindestens 20 % der geplanten Wohneinheiten des Konzeptes beansprucht. Eine darüber hinausgehende Planung mit einer höheren Zahl öffentlich geförderter Wohneinheiten wirkt sich positiv auf die Bewertung entsprechend der in Kap. 7.2.2 angegebenen Bewertungskriterien aus. Weiterhin müssen für die mit Wohnungen geplanten Bereiche über mindestens 2 Kategorien von Wohnungsgrößen und dabei kleine (<55 qm) und große (>90 qm) Wohnungen verfügen. Die genannten Kriterien kommen nur zur Geltung, wenn in dem Konzept auch Wohnnutzungen geplant werden. Werden ausschließlich gewerbliche Nutzungen geplant ist das Kriterium hinfällig und kommt nicht zur Anwendung.

## 7.2 Qualitative Bewertungskriterien

Für die objektive Bewertung der eingereichten Konzepte soll die Gewichtung zwischen dem abgegebenen Kaufpreis und der Konzeptqualität aufgeteilt werden. Der Kaufpreis fließt dabei in die qualitative Bewertung mit ein. Die Bewertungskriterien sind in der folgenden Tabelle 4 aufgeführt.

Tabelle 4: Qualitative Bewertungskriterien.

Themenblock	Bewertungskriterien	Punkte max.
<b>Kaufpreis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Höchstes Gebot = maximale Punktzahl</li> <li>- Interpolation des gebotenen Kaufpreises zwischen dem Mindestkaufpreis und dem höchsten Gebot</li> </ul>	20
<b>Bauliche Nutzung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schlüssigkeit des Nutzungskonzeptes</li> <li>- Nutzungsmischung</li> <li>- Qualität der geplanten Nutzungen</li> </ul>	20
<b>Städtebau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes</li> <li>- Stellung, Orientierung, Anordnung der Gebäude</li> <li>- Maße der Bebauung (Grundflächenzahl)</li> <li>- Gestaltung der Gebäude</li> <li>- Gestaltung der Außenbereiche durch eine qualifizierte Freiraumplanung</li> <li>- Qualifizierte Verkehrs- und Erschließungsplanung</li> <li>- Einbeziehung der Schotthockstraße in das Konzept</li> <li>- Belange des Rad- und Fußverkehrs</li> <li>- Schlüssigkeit des Stellplatzkonzeptes</li> </ul>	20
<b>Wohnungsbau</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schlüssigkeit des Wohnkonzeptes</li> <li>- Anteil des geförderten Wohnungsbaus an der Gesamtzahl der geplanten Wohnungen</li> <li>- Anzahl der verfügbaren Wohnungsgrößen</li> </ul>	20

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Steuerung der Anteile bestimmter Wohnungsgrößen</li> <li>- Anzahl an rollstuhlgerechten Wohnungen (<i>alle vorstehenden Kriterien kommen nur zur Geltung, wenn in dem Konzept auch Wohnnutzungen geplant werden</i>)</li> </ul>	
<b>Klimaschutz / Klimaanpassung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Schlüssigkeit des Energiekonzeptes</li> <li>- Planung der Gebäude nach KfW-Standards (bspw. KfW-55/40)</li> <li>- Nutzung von Photovoltaik-Anlagen</li> <li>- Nutzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten</li> <li>- Begrünung der Dachflächen</li> <li>- Begrünung der Fassaden</li> </ul>	20
<b>Summe</b>		100

### 7.2.1 Kaufpreis

Die Gewichtung des Kaufpreises ergibt maximal 20 Punkte. Der Mindestkaufpreis wird, wie in Kapitel 7.1 erläutert, auf **630.000 €** (netto) festgesetzt. Dieser Preis wurde aus 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 300,00 € pro Quadratmeter Grundstücksfläche von ca. 2.100 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:

$$P = 0,2 * \left( \frac{\text{Jeweiliges Gebot} - \text{Mindestkaufpreis}}{\frac{\text{Höchstgebot} - \text{Mindestkaufpreis}}{100}} \right)$$

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

### 7.2.2 Konzeptqualität

Die qualitative Bewertung der Konzeptqualität erfolgt auf Basis von Kriterien, die unter vier Themenblöcken zusammengefasst werden.

- Bauliche Nutzung,
- Städtebau,
- Wohnungsbau,
- 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 mit baulichen Nutzungsarten zu planen, die in einer späteren Bebauungsplanung der Festsetzung eines urbanen Gebietes (MU) gemäß § 1 Abs. 2 Nr. 7 entsprechen soll. Dabei soll der Schwerpunkt auf die Wohnnutzung gelegt werden, neben der die nach § 6a Abs. 2 BauNVO zulässigen, komplementären Nutzungen geplant werden können. Diese fallen unter die folgenden Kategorien:

- Geschäfts- und Büronutzungen,
- Einzelhandel, Gastronomische Betriebe sowie Beherbergungsbetriebe,
- Sonstige Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe sowie
- Verwaltungen, kirchliche, soziale kulturelle oder gesundheitliche Nutzungen und sportliche Nutzungen bzw. Betriebe.

Nicht eingeplant werden sollen die nach § 6 a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen baulichen Nutzungen

- Vergnügungsstätten und
- Tankstellen,

sowie die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 142 „Stadtbergstr./Grüterstr.“ ausgeschlossenen Nutzungen

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

Es können auch ausschließlich Wohnnutzungen 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 als hochwertiges Ensemble eine Leuchtkraft auf die Umgebung entfalten. Es soll dabei in seiner gestalterischen Ausprägung und seiner Höhenentwicklung als Mittler zwischen der Wohnbebauung im Osten an der Lingener Straße und dem großflächigen Gebäudekomplex des „Ems-Einkaufszentrum“ im Westen dienen.

Geplant werden soll ein zusammenhängender städtebaulicher Komplex. Die Bauweise kann dabei wahlweise geschlossen oder offen sein. Die Gebäude können als Wohn- und Geschäftshäuser ausgebildet werden, wobei es keine Beschränkung der Anzahl an Baukörpern gibt. Die Baukörper sind aufeinander abzustimmen. Städtebaulich sind folgende Punkte für die Konzeptplanung zu berücksichtigen:

- Orientierung der Gebäudefront und Adressbildung klar zur Lingener Straße im Osten,

- Möglichkeit einer geschlossenen Bebauung mit auflockernden Freiraumelementen oder einer offenen Bebauung mit mehreren Baukörpern, die aufeinander reagieren und als Gesamtensemble verstanden werden,
- Gebäudebauweise als Wohn- und Geschäftshaus / -häuser,
- Keine Planung von Einfamilienhaus-/Reihenhausbebauung,

Für die Maße der Bebauung sollen dem Bereich angemessene Minimal- und Maximalwerte herangezogen werden (entsprechend den geltenden Bestimmungen der aktuellen BauNVO sowie der aktuellen Landesbauordnung):

- Die Ausnutzung der Grundstücke soll zwischen einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und 0,8 als einzuhaltende Mindest- und Höchstmaße liegen.
- Die Bebauung muss eine Geschossigkeit von II bis III Vollgeschoss (Hauptgebäude) aufweisen. Die Möglichkeit der Planung von bauordnungsrechtlich zulässigen Staffelgeschossen bleibt davon unberührt.
- Die Bebauung darf eine minimale Gebäudehöhe von 6,50 m nicht unter- und eine maximale Gebäudehöhe von 12,50 m nicht überschreiten. Maßgeblich sind dabei die Firsthöhe bei geneigten Dächern sowie die Attika bei Flachdächern der Hauptgebäude. Untergeordnete Nebengebäude sowie bauordnungsrechtliche Nebenanlagen sind davon ausgenommen. Technische Aufbauten (z. B. Photovoltaik-Anlagen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten, sollen aber vom Straßenraum her nicht einsehbar sein. Der Bezugspunkt für die Höhen ist die gemittelte Straßenverkehrsfläche mittig vor der Frontseite des Grundstücks an der Lingener Straße.

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

- Gestaltungselemente der Gebäude:
  - Die Wahl der Dachformen ist freigestellt. Vorstellbar sind Flachdächer oder geneigte Dächer.
  - Es sollen regionaltypische Baustoffe verwendet werden.
  - Die Fassadengestaltung ist freigestellt. Bei verlinkerten Fassaden sollen die Steine im münsterländischen Baustil in rot, rot-braun oder grau-anthrazit gehalten werden. Auf eine nähere Bestimmung der Farbtöne (RAL-Werte o. ä.) wird verzichtet.
- Außenbereiche:
  - Die Freiraum- und Außenbereiche sollen eine hohe Qualität aufweisen und sollten, wenn möglich, teilweise für die 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 Schotthockstraße kann und sollte hierbei eine tragende Rolle einnehmen. Insbesondere soll auch der Fahrradverkehr mit in die Planung einfließen.

- Es müssen genügend Stellplätze entsprechend der Rheiner Stellplatzsatzung geschaffen werden. Dabei müssen sowohl Pkw- als auch Fahrradstellplätze eingeplant werden.

Durch die genannten Kriterien können im Themenbereichs 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 Punktevergabe gefördert werden. Um der Nachfrage nach Wohnraum in der Stadt Rheine mit einem möglichst breiten Spektrum von Angeboten nachzukommen, wird die Anzahl verschiedener Wohnungsgrößen positiv bewertet. Dabei sollen sowohl der Nachfrage nach sog. Singlewohnungen (ca. 50 m<sup>2</sup>) als auch größeren Wohnungen (> 90 m<sup>2</sup>) 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 hierbei sowohl den Bedürfnissen der Nachfrageseite als auch der Wirtschaftlichkeit des Projektes zu genügen, sollen mindestens 20 % der Wohnungen öffentlich gefördert werden. Weiterhin berücksichtigt werden sollen die Barriere- und Rollstuhlfreiheit der Wohnungen.

Die genaue Bewertung im Themenblock gliedert sich wie folgt auf:

- Öffentlich geförderter Wohnraum:
  - Die Mindestanforderung des öffentlich geförderten Wohnraumes mit einem Anteil von 20 % der Wohnungen wird abgebildet. Diese Mindestanforderung muss im Zuge der Ausschlusskriterien erfüllt sein. Eine darüber hinausgehende Planung von öffentlich gefördertem Wohnraum wird in der Bewertung positiv hervorgehoben (dieses Kriterium kommt nur zur Anwendung, wenn in dem Konzept generell auch Wohnnutzung eingeplant wird).
- Wohnungsgrößen:
  - Als Ausschlusskriterium müssen mindestens zwei unterschiedliche Wohnungsgrößen geplant werden. Weitere und stärker ausdifferenzierte Angebote an Wohnungsgrößen fließen positiv in die Bewertung mit ein.
- Rollstuhl- und Barrierefreiheit:
  - Die Mindestanforderung an Barrierefreiheit ergibt sich aus den Bestimmungen der Landesbauordnung. Darüber hinausgehende Planungen, die der Barrierefreiheit und Rollstuhlfreundlichkeit dienen, fließen positiv in die Bewertung mit ein.
- Wohnformen:
  - Wenn in dem Konzept verschiedene Wohnformen für bestimmte Zielgruppen geplant werden (bspw. Wohngruppen für ältere oder beeinträchtigte Menschen), fließt diese Planung zusätzlich positiv mit in die Bewertung ein.

Insgesamt wird die Stimmigkeit des Konzeptes im Hinblick auf die oben genannten Punkte bewertet. Es können maximal 20 Punkte erreicht werden.

### 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 auf:

- Die Gebäudeplanung soll sich an den Maßgaben der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zur Energieeinsparung orientieren. Dabei können die unterschiedlichen Einsparmodelle, wie bspw. KfW-55 oder KfW-40 eingeplant werden. Generell gilt bei der Bewertung, dass eine Planung von höherer Energieeinsparungsquoten und Energieeffizienz besser bewertet werden.
- Die Planung zur Nutzung von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaik- und Solarthermieanlagen) sowie der sonstige Einsatz von erneuerbaren Energien fließt positiv in die Bewertung mit ein.
- Die besondere Planung von wasserdurchlässigen Materialien zur Herstellung der notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen 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 explizit genannten Punkten bewertet. Es werden maximal 20 Punkte für die Planung von Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung vergeben.

## **8 Allgemeine Hinweise und Regelungen zum Kaufvertrag, Haftung und Gewährleistung**

### Nebenkosten

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

### Baugrund (Altlasten, Kampfmittel, Bodendenkmäler)

Das Grundstück wird übergeben, wie es steht und liegt. Die Stadt Rheine haftet nicht für verborgene Mängel. Sie bestätigt, dass ihr keine Mängel bekannt sind. Nach dem Abbruch der Wohngebäude wurden die Baugruben fachgerecht mit Verfüllboden verfüllt und 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.

Der Erwerber nimmt davon Kenntnis, dass nicht auszuschließen ist, dass sich im Bereich des Baugrundstücks noch Munitionsreste aus dem 2. Weltkrieg befinden.

Der Erwerber verpflichtet sich, über den Fachbereich 5 - Planen und Bauen (Vermessung) der Stadt Rheine sofort den Kampfmittelräumdienst zu verständigen, sobald Munitionsreste gefunden werden. Weiterhin wird er seinen Architekten und die bauausführenden Firmen über die Möglichkeiten von Munitionsfunden unterrichten. Über evtl. anfallende Kosten, die der Erwerber zu tragen hat, erteilt der Bereich Vermessung Auskunft.

Unter Hinweis auf den vorherigen Absatz ist es durchaus möglich, dass sich im Bereich des Grundstücks Bombentrichter oder Teile davon befinden, die damals mit heute unbekanntem Materialen aufgefüllt worden sind. Mehrkosten, die dem Erwerber aus der Bebauung eines derartig betroffenen Grundstückes entstehen, können nicht der Stadt Rheine gegenüber zu Erstattung geltend gemacht werden.

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

#### Weiterverkauf

Falls das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab dem Vertragsabschluss vollständig veräußert wird, ist der Käufer 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 Gutachterausschuss auf Kosten des Käufers 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 für solche weitere Maßnahmen Kosten übernommen hat.

#### Erschließungskosten, Kanalanschlussgebühren

Die vorhandenen Straßen sind endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge 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 Schotthockstraße einen defizitären baulichen Zustand aufweist und in nächster Zeit ausgebaut werden muss. In diesem Zuge können in den folgenden Jahren Erschließungskosten auf die Anlieger zukommen.

#### Konzeptbindung

Über die baurechtlichen Verpflichtungen hinaus ist der Käufer 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.

#### Rücktrittsrecht

Dem Käufer wird ein Rücktrittsrecht eingeräumt, für den Fall, dass die Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes für das geplante Bauvorhaben in 2 Jahren ab Kaufvertragsdatum nicht eintritt. Für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts wird der Kaufpreis an den Käufer zurückerstattet.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem gekauften Grundstück bei Wohnungsbau mindestens 20 % der Wohnungen gemäß den Bestimmungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

Vertragsstrafen

Der Käufer 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 Vergabebeschlusses und 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 des Grundstücks durchzuführen.

Hierbei hält sich die Stadt die Wahl der Verfahrensart offen. Grundsätzlich möglich ist ein Angebotsbebauungsplan wie auch ein vorhabenbezogener Bebauungsplan. 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 ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB zwischen der Ausloberin und dem Investor 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](mailto:Matthias.vanWuellen@Rheine.de)

Frau Tessa Schupp

Tel.: 05971 939-414

Fax.: 05971 939-8414

[Tessa.Schupp@Rheine.de](mailto:Tessa.Schupp@Rheine.de)

Stadt Rheine

Grundstücksmanagement

Herr Christoph Isfort

Tel.: 05971 939-309

Fax.: 05971 939-8309

[Christoph.Isfort@Rheine.de](mailto:Christoph.Isfort@Rheine.de)

Stadt Rheine

Vermessung und Geoinformationsdienste

Herr Norbert Kenning

Tel.: 05971 939-425

Fax.: 05971 939-8425

[Norbert.Kenning@Rheine.de](mailto:Norbert.Kenning@Rheine.de)

Stadt Rheine

Bauordnung und Denkmalschutz

Frau Elke Jaske

Tel.: 05971 939-431

Fax.: 05971 939-8431

[Elke.Jaske@Rheine.de](mailto:Elke.Jaske@Rheine.de)