



Stand 06.03.2024

# Exposé

zur Abgabe eines Angebotes

Baugrundstücke für Mehrfamilienhausbebauung und urbane Bebauung  
im Baugebiet „Europa-Viertel am Waldhügel“: 48431 Rheine, Catenhorner Straße / Mittelstraße

1. Vermarktungsabschnitt / 1. Vermarktungsrunde



## Kontakt

**Annika Ossege**  
Stadt Rheine  
Klosterstraße 14  
48431 Rheine  
Telefon: + 49 5971 939-313  
annika.ossege@rheine.de

**Henning Viehoff**  
Stadt Rheine  
Klosterstraße 14  
48431 Rheine  
Telefon: + 49 5971 939-312  
henning.viehoff@rheine.de



[www.europa-viertel-rheine.de](http://www.europa-viertel-rheine.de)



## Inhalt

Rheine - Leben an der Ems.....	3
Neues Wohngebiet „Europa-Viertel am Waldhügel“ .....	4
1. Historie und Namensherkunft der Damloup-Kaserne.....	8
1.1 Historie.....	8
1.2 Namensherkunft.....	8
2. Lagebeschreibung „Europa-Viertel am Waldhügel“ .....	11
3. Die Grundstücke.....	12
3.1 Grundbuchangaben/Baulastenverzeichnis .....	12
3.2 Planungssituation .....	12
3.3 Erschließungsinformation .....	13
3.4 Kampfmittel .....	13
3.5 Altlasten und Bodendenkmäler .....	13
3.6 Mindestkaufpreis und Mobilitätsbeitrag .....	14
3.7 Grundstücksbesonderheiten .....	15
4. Das Vergabeverfahren.....	16
4.1 Allgemein .....	16
4.2 Verfahrensablauf.....	16
4.3 Einzureichende Unterlagen.....	17
4.4 Bewerbung, Abgabefrist und Abgabeort .....	17
4.5 Zugangsbeschränkungen und Zuschlag .....	18
4.6 Vergabekriterien .....	19
5. Weitere Hinweise für den Kaufvertrag .....	20
5.1 Kampfmittel .....	20
5.2 Mobilität .....	21
5.3 Sozialer Wohnungsbau .....	21
5.4 Energiestandard .....	24
5.5 Bauverpflichtung/Vertragsstrafen .....	25
5.6 Allgemeine Angaben .....	26
6. Allgemeine Information.....	28
7. Ansprechpartner/-innen .....	29



8.	Anlagen.....	30
8.1	Vermarktungsplan Gesamt.....	30
8.2	Vermarktungsplan 1. Vermarktungsabschnitt.....	31
8.3	Mindestkaufpreis und Mobilitätsbeitrag .....	32
8.4	Optionale Vergabekriterien.....	33
8.5	Gestaltungsempfehlungen .....	34
8.6	Betrauungsakt .....	36
8.7	Regelungen zur Gewährleistung aus Vertrag Stadt Rheine/BlmA .....	39
8.8	Straßenausbauplanung.....	46
8.9	Lageplan Hausanschlüsse .....	47
8.10	Grundstücksentwässerung .....	49
8.11	Zwingende Baustellenzufahrten.....	52
8.12	Übersichtsplan Unterflurcontainer .....	53
8.13	Übersicht zum Bebauungsplan.....	54
8.14	Auszug aus dem Bebauungsplan.....	55
8.15	Vordruck Bewertungskriterien .....	56
8.16	Formblätter zur Abgabe der Bewerbungsunterlagen.....	58
8.17	Betriebskonzept Mobilitätshubs.....	61



## Rheine - Leben an der Ems

Die Stadt Rheine ist mit ihren rund 80.000 Einwohnern ein regional wichtiger Standort und liegt im Städtedreieck Münster – Osnabrück – Enschede. Soldaten Karls des Großen gründeten im 8. Jahrhundert an der strategisch wichtigen Emsfurt eine Festungsanlage. Aus den sich hier kreuzenden Handelswegen entstanden international bedeutende Verkehrsachsen und aus der ersten Festungsanlage ist in den vergangenen Jahrhunderten diese Stadt gewachsen.

Heute präsentiert sich Rheine als bedeutendes Mittelzentrum und zugleich zweitgrößte Stadt im Münsterland. Längst hat sie sich zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort herausgebildet. Gerade in den vergangenen Jahren galt der Innenstadtentwicklung große Aufmerksamkeit. So ist beispielsweise das Einkaufszentrum „Emsgalerie“ in der Innenstadt entstanden. Als nächstes soll durch die Modernisierung und den Umbau des Rathauszentrums, den Abriss des ehemaligen Hertie-Gebäudes und den Neubau eines Stadthotels an dessen Stelle der Staelsche Hof sowie die umliegenden Geschäfte stärker genutzt und frequentiert werden. Mit den Gewerbegebieten Rheine R, Rheine 30|70 und dem Innovationsquartier kam auch die Gewerbeentwicklung nicht zu kurz.

Auch für Familien hat die Stadt Rheine einiges zu bieten. Durch den Ausbau von Kindertagesstätten für die U3- und Ü3-Betreuung sowie die Investitionen im Schulbereich weist der Bildungsstandort Rheine vielfältige Möglichkeiten auf. Angebote für Aus- und Weiterbildung bestehen darüber hinaus beispielsweise mit der Europäischen Fachhochschule - Standort Rheine.

Die einmalige Lage der Stadt beiderseits der Ems hat ihren ganz besonderen Reiz. Viele Wege entlang der Ems führen aus der Innenstadt hinaus in die münsterländische Parklandschaft und in das Emsland: eine Wohn- und Freizeitqualität, die nicht nur Rheinenser schätzen. Dazu tragen die vielfältigen Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung bei. Der attraktive Salinenpark mit seinen historischen Salinenbauten punktet hier ebenso wie der NaturZoo Rheine mit seinen beliebten Angeboten für Jung und Alt. Diverse Sportmöglichkeiten und eine vielfältige Vereinslandschaft bieten weitere Betätigungsfelder.

Rheine zeichnet darüber hinaus ein lebendiges kulturelles Leben aus. Eine Vielzahl von Veranstaltungen laden ebenso ein wie das Falkenhof-Museum in der Innenstadt oder das 1437 gegründete ehemalige Kreuzherren-Kloster im Naturraum Bentlage, das mit seinem ganz eigenen Ambiente lockt.

Entdecken Sie das vielfältige Leben an der Ems!



## Neues Wohngebiet „Europa-Viertel am Waldhügel“

Inmitten einer hervorragenden, bestehenden Infrastruktur entsteht auf einer ca. 10 Hektar großen und zentrumsnah gelegenen Entwicklungsfläche – dem Gelände der ehemaligen Damloup-Kaserne - das „Europa-Viertel am Waldhügel“. Mit variierenden Gebäudetypologien, einem attraktiven Park im Zentrum sowie einem innovativen Mobilitätskonzept schließt die Stadt Rheine – als hundertprozentige Eigentümerin – eine städtebauliche Lücke und verbindet den Stadtteil Dorenkamp mit dem nahegelegenen Naherholungsgebiet rund um den Waldhügel.

Im „Europa-Viertel am Waldhügel“ sollen vielfältige Wohnformen für diverse Interessen entstehen (Miete/Eigentum, frei finanziert/gefördert, Mehrgenerationenwohnen etc.). Neben dem Wohnen ist die Integration einer KiTa und eines urbanen Dienstleistungsbereiches im Nord-Osten geplant.

Städtebaulich ist das „Europa-Viertel am Waldhügel“ gekennzeichnet durch verschiedene Gebäudetypologien kombiniert mit großzügigen Hofstrukturen und Freiräumen. So entstehen im Südwesten überwiegend III-geschossige Townhouses, wohingegen im übrigen Gebiet hauptsächlich III-IV-geschossiger Wohnungsbau entsteht. Im Nordosten ist ein III-geschossiges urbanes Gebiet vorgesehen.

Zwischen den Gebäuden gibt es einen ca. 1,8 ha großen Park, der die Ausbildung unterschiedlicher Abschnitte mit eigenständigen Themen wie Waldpark, Spielpark und Wasserpark ermöglicht. Der Altbaumbestand wird durch Neuanpflanzungen ergänzt und akzentuiert. Durch Straßenbäume, Beete, Retentionsflächen, Grünfassaden und –dächer bekommt das Viertel einen grünen und lebenswerten Charakter.

Neue Wegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung sorgen für eine ideale Anbindung für Fußgänger und Radfahrer. Eine Vielzahl von kleineren Gassen verknüpft das neue Quartier mit den umliegenden Nachbarschaften sowie dem Schulkomplex im Westen.

### Mobilitätskonzept

Herzstück des „Europa-Viertels am Waldhügel“ ist das standortbezogene Mobilitätskonzept, durch das zukunftsfähige und intelligente Mobilitätsmaßnahmen umgesetzt werden. Das Europa-Viertel ist als autoarmes, möglichst autofreies Quartier vorgesehen.

Es wird keinen Stellplatz, keine Tiefgarage oder Garage und keinen Carport am eigenen Grundstück geben. Dies wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. An den Rändern des Quartiers werden drei Mobilitätshubs errichtet. Die Mobilitätshubs werden je ca. 200 Stellplätze haben, wobei der Stellplatzschlüssel bei ca. 0,85 liegt (Stellplätze je Wohneinheit). Die Mobilitätshubs sind gleichmäßig verteilt, sodass die Fußwege bei max. 150m liegen. Der Ausbau der Straßen der



inneren Erschließung erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich mit einer niveaugleichen Pflasterung der Oberflächen. Auf diese Weise wird innerhalb des Quartiers mit Ausnahmen von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen kein ruhender Verkehr im Quartier entstehen, sodass eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen wird. Für Investierende liegt der Vorteil darin, dass der Bau und die Bauunterhaltung von Tiefgaragenstellplätzen entfallen.

Die Mobilitätshubs werden als Knotenpunkte zusammen mit einer möglichen „Quartiers-App“ der Mobilität dienen und sollen dazu beitragen, das Radfahren, Zufußgehen, den ÖPNV und die Nutzung von Sharing-Angeboten maximal attraktiv zu machen. Das Quartier ist bereits durch zwei Buslinien erschlossen.

Die Stellplätze stehen priorisiert der Bewohnerschaft des Quartiers zur Verfügung, wobei keine feste Stellplatzvergabe erfolgt. Die Stellplätze werden der Wohneinheit zugerechnet und der erste Stellplatz wird stark vergünstigt angeboten. Zusätzlich stehen Stellplätze für Besuch, Kundschaft oder Patientinnen und Patienten zur Verfügung. Aufgrund der fehlenden festen Stellplatzzuordnung ist im Laufe eines Tages eine Mehrfachnutzung der Stellplätze möglich, was zu einer guten Auslastung beiträgt.

In den jeweiligen Mobilitätshubs wird es ein stationsbasiertes Carsharingangebot geben. Es werden sowohl Elektro- als auch Verbrennungsfahrzeuge verschiedener Größenklassen zur Verfügung stehen. Die Fahrzeuge können frühzeitig reserviert werden. Zudem wird es ein Sharingangebot für Lastenfahrräder geben. Die Lastenfahrräder können kurzfristig ausgeliehen werden und z.B. für die kurzen Wege zum Einkaufen oder, um Kinder in den Kindergarten zu bringen, genutzt werden.

Eine Vielzahl der Stellplätze wird für das Laden von Elektrofahrzeugen ausgestattet sein. Zusätzlich werden Paketboxen eingerichtet, um den Lieferverkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten.

Die Zufahrt ins Quartier wird stark eingeschränkt und über ein zeitliches Freikontingent für die Bewohnerschaft des Quartiers gesteuert. Dies wird durch versenkbare Poller und ein Kamerasystem, welches die KFZ-Kennzeichen erfasst, umgesetzt. Das Freikontingent kann beispielsweise zum Be- und Entladen für Umzüge oder große Einkäufe genutzt werden.

Menschen mit Behinderung sind von der Zufahrteinschränkung ausgeschlossen und können die für sie vorgesehen Stellplätze im Quartier nutzen. Für sonstige unabdingbare Zufahrtserfordernisse wird eine kostenpflichtige Ausnahmegenehmigung erteilt.

Die Lieferung von Dingen des täglichen Bedarfs für die Anwohnerschaft erfolgt über Lieferstellplätze im Bereich der Zufahrten ins Quartier. Hier werden Kurzzeitstellplätze ausgewiesen, die auch durch Pflegedienste oder Food-Service/Essenslieferungen genutzt werden können.



Um alle diese und eventuellen weitere quartiersbezogene Aufgaben umsetzen zu können, soll es eine „Quartiers-App“ geben.

Die wesentlichen Vorteile auf einen Blick:

- geringere Investitionskosten für Investierende (keine Tiefgarage)
- keine Unterhaltskosten für bauliche und technische Bauteile
- erweiterter Angebotsumfang (Sharingangebote, Paketstationen, ...)
- kein Flächenbedarf auf den Baugrundstücken
- „normale“ Stellplatzsatzung hätte doppelte Stellplatzanzahl erfordert
- keine Geräuschbelastung durch KFZ-Bewegungen im Baukörper
- eine gesicherte Lösung für Investierende
- hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier

**Hinweis:** Das vollständige Betriebskonzept mit näheren Details zu den Preisen, der Ausgestaltung der Mobilitätshubs etc. finden Sie in der Anlage 8.17.

### Entwässerung

Die Steigerung der städtischen Klimaresilienz ist einer der maßgeblichen Treiber für urbane Transformationsprozesse in Richtung Nachhaltigkeit. Unter anderem führt ein hoher Versiegelungsgrad der Böden bei großen Regenmengen zu negativen Auswirkungen auf den Niederschlagsabfluss. Zudem steigen in Zeiten des Klimawandels grundsätzlich die Häufigkeit und Intensität von Starkregenereignissen. Grüne Infrastrukturen im „Europa-Viertel am Waldhügel“ steuern dagegen, sie bieten umfassende Potenziale für die Verbesserung des Gebietsklimas und des dortigen Wasserhaushalts. Die Vernetzung der Grün- und Freiräume im Viertel mit den Lösungen zur Bewältigung des anfallenden Niederschlagswassers trägt entscheidend zur Steigerung der Klimaresilienz im „Europa-Viertel am Waldhügel“ bei. Niederschlagswasserabflüsse und deren Transportwege werden mit dem Stadtgrün, der Gestaltung der Verkehrsflächen und der technischen Abwasserinfrastruktur verflochten.

Mit dem „Europa-Viertel am Waldhügel“ entsteht ein Gebiet nach dem Prinzip einer „Schwammstadt“. Lediglich das aus dem Wohngebiet anfallende Schmutzwasser wird an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen. Die Entwässerung des Niederschlagswassers unterstützt nicht nur die Vorstellung eines grünen Quartiers, sie wird vielmehr ein wesentlicher Bestandteil dessen. Es wird ein erlebbarer Wasserraum geschaffen. Von Nord nach Süd zieht sich im Viertel eine ca. 1,8 ha Grünanlage, welche als multifunktionale Fläche gestaltet wird. Anfallender Niederschlag wird darin zeitlich befristet flächig eingestaut. Dort trägt das Niederschlagswasser durch Verdunstung und Versickerung maßgeblich zu einem guten Mikroklima bei. Die Zuleitung des Niederschlagswassers erfolgt über offene Mulden, was die Erlebbarkeit von Wasser fördert. Gründächer speichern zudem anfallendes Niederschlagswasser und sorgen zusätzlich für ein ausgeglicheneres Mikroklima im „Europa-Viertel am Waldhügel“.



### Die wesentlichen Vorteile auf einen Blick:

- verbessertes Mikroklima, Verdunstungskühlung
- Schutz vor Überschwemmung
- erlebbarer Wasserraum
- multifunktionale, nutzbare Fläche

### Energieversorgung

Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Es wird keine zentrale Wärmeversorgung geben, sondern es sollen dezentrale, individuelle Lösungen durch die Investierenden gefunden werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine geothermische Untersuchung durchgeführt, die bestätigt hat, dass eine Wärme- und Warmwasserversorgung aus Erdwärme durch oberflächennahe Geothermie im Plangebiet sinnvoll möglich ist.

### Entsorgung

Je größer eine Wohnanlage, desto mehr Platz beanspruchen Abfallbehälter – und desto schwieriger ist es in der Regel, die Stellplätze sauber und attraktiv zu halten. Aus diesem Grund hat man sich bei dem Neubauprojekt „Europa-Viertel am Waldhügel“ für ein flächendeckendes Unterflursystem entschieden. Damit verschwindet der gesamte Müll einfach unter der Erde. Die Unterflurbehälter sind komfortabel, barrierearm und das bei minimalem Platzbedarf. Sie fassen mit ihren in die Erde eingelassenen Containern bis zu 5 Kubikmeter Müll und ersetzen so fünf herkömmliche 1.100-Liter-Tonnen. Oberirdisch sind von ihnen nur rund 1 Meter hohe Einwurfsäulen zu sehen, in die die Anwohnerschaft ihre Abfälle einwerfen kann - sauber getrennt nach Hausmüll, Papier und weiteren Wertstoffen.

### Die wesentlichen Vorteile auf einen Blick:

- einheitliches Erscheinungsbild
- minimaler Platzbedarf
- aufgeräumte, saubere Müllplätze
- komfortabel und barrierearm bedienbar
- Schließsystem mit Zugangsbeschränkung
- sicher vor Vandalismus
- verringerte Geruchsbelästigung
- kein Service für die Bereitstellung von Tonnen für die Müllabfuhr notwendig



## 1. Historie und Namensherkunft der Damloup-Kaserne

### 1.1 Historie

Die Errichtung und Nutzung der Damloup-Kaserne beschreibt den Beginn der Geschichte Rheines als Garnisonsstadt und begann mit der unentgeltlichen Übereignung des Geländes der späteren Damloup-Kaserne der Stadt Rheine an den Militärfiskus mit einer Fläche von insgesamt 25 Morgen im Jahre 1934. Baubeginn der Kaserne war bereits Anfang 1935 und schon am 16. Oktober 1935 rückte das III. Bataillon/Infanterieregiment 39 in die Damloup-Kaserne ein. Bereits ein halbes Jahr später rückte auch das III. Bataillon/Infanterieregiment 79 in die Kaserne ein.<sup>1</sup>

Nach dem 2. Weltkrieg befand sich in der Damloup-Kaserne zunächst für mehrere Jahre ein Hauptdurchgangslager für Sowjetzonenflüchtlinge. In dem Durchgangslager sollten sich die darin untergebrachten Familien für einen Zeitraum von drei bis acht Wochen aufhalten, bis sie einen festen Wohnsitz zugewiesen bekamen.<sup>2</sup>

Nach dem Beschluss zur Wiederbewaffnung und in der Folge der Gründung der Bundeswehr, wurde Rheine erneut zur Garnisonsstadt und auch die Damloup-Kaserne wurde durch die Bundeswehr wieder genutzt. Als Folge der Gründung der Standortverwaltung Rheine am 15. Oktober 1958 wurde am 1. Dezember 1958 die Standortkommandantur in der Damloup-Kaserne eingerichtet.

Im Verlauf ihrer militärischen Nutzung bis zur Schließung der Kaserne im Rahmen der Umstrukturierung der Bundeswehrstandorte in ganz Deutschland im Jahre 2006 waren in der Damloup-Kaserne neben der Standortverwaltung auch weitere Einheiten beheimatet. So unter anderem die Geräteeinheit des Verteidigungskommandos 333, die Standortbekleidungskammer sowie die Dienststellen der Militärseelsorge.<sup>3</sup>

### 1.2 Namensherkunft

„[...] [Die] Damloup-Kaserne wurde nach einem kleinen französischen Ort benannt, der heute [2022] etwa 129 Einwohner zählt. Der Namensursprung geht bis in den Ersten Weltkrieg zurück: In der Schlacht um Verdun 1916 leisteten sich Franzosen und Deutsche monatelang verlustreiche Kämpfe. Die Festungsstadt Verdun war von einem strategischen Festungsring umgeben, der Frankreich vor einem deutschen Angriff aus dem Nordosten abschirmen sollte. Einer dieser Festungen war das Fort de Vaux, welches in unmittelbarer Nähe zum Dörfchen Damloup lag (etwa 3 km).

---

<sup>1</sup> Vortrag Alfons Mainka, Stadtdirektor a. D., 25.05.1984, Entstehung und Entwicklung der Garnison Rheine vor und nach dem Kriege

<sup>2</sup> Stadtarchiv, JA 613, Stellungnahme der evangelischen Diesterwegschule

<sup>3</sup> RGHM 1/1999, 42. Ausgabe, Vierzig Jahre Standort Rheine, Dietrich Meiss



Auch die umliegende Hügelkette trug den Namen Damloup-Rücken. Während der blutigen Kämpfe wurde Damloup durch den massiven Einsatz der Artillerie fast vollständig zerstört, die Frontlinie verlief zeitweise durch den Ort. Auf wenigen Kilometern wurden an die 5.000 Soldaten getötet. [...]

Im März 1935 führte Hitler im Deutschen Reich die allgemeine Wehrpflicht wieder ein. Für das nun wieder neu erstehende Millionenheer wurden überall im Deutschen Reich Standorte gesucht – und einer dieser neuen Standorte wurde Rheine. Für die Kaserne, die im Oktober 1935 von ersten Einheiten der Wehrmacht bezogen wurde (III Bataillon des Infanterie-Regiments 59, ab 1936 das III Bataillon des Infanterie-Regiments 79), nahm man den neuen Zeitgeist passend den Namen Damloup. Anfang Juli 1916 soll der Vorgänger des III. Bataillons des Infanterie-Regiments 79, das FaR 99, eine strategische Anhöhe (Hohe Batterie von Damloup) erobert haben. Diese Benennung sollte allerdings keine Mahnung für einen opferreichen Krieg sein, sondern – in damaliger militärischer Tradition – soldatische Heldentaten würdigen. Außerdem diene diese Benennung der propagandistischen Vorbereitung des NS-Regimes für den nächsten Krieg, den die NS-Führung bereits plante. Es wurde also zur Benennung auch ein Ort aus dem Ersten Weltkrieg gewählt, in dem deutsche Soldaten einen hohen Blutzoll als Opfer für das Vaterland leisteten. Der „Opferort“ Damloup sollte als Beispiel für den soldatischen Heldenmut der Soldaten im Ersten Weltkrieg die Soldaten für den nächsten Krieg gegen Frankreich inspirieren. Wann die Kaserne den Namen „Damloup“ bekam, ist bisher noch nicht eindeutig belegt. Direkt bei der Einrichtung der Kaserne hieß sie nur „Infanterie-Kaserne“. Erste Hinweise auf eine Benennung kommen aus dem Jahr 1938: In einem Schreiben des Landrats des Kreises Steinfurt, Dr. Krupp an den Kommandeur der Infanterie-Kaserne, Oberstleutnant von Uslar-Gleichen, vom 24. Mai 1938 wird erwähnt, dass es eine Benennung in „Damloup-Kaserne“ gegeben habe. Ein weiterer Nachweis dazu lässt sich beispielsweise in der örtlichen Presse nicht ausmachen. Zu vermuten wäre, dass die Benennung zwischen den Jahren 1939/1940 stattgefunden hat. Während [in] der Zeitungsberichterstattung über die alljährliche „Heldengedenkfeier“ im März 1939 noch keine eindeutige Benennung nachweisbar ist, finden wir im Jahr 1940 die ersten Nachweise einer Benennung: in einer Zeitungsmeldung in der Münsterländischen Volkszeitung vom 9. März 1940 taucht der Name „Damloupkaserne“ das erste Mal auf.“<sup>4</sup>

Mit der Vorlage 214/22 hat der Kulturausschuss der Stadt Rheine beschlossen, dass geplante Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Damloup-Kaserne „Europa-Viertel am Waldhügel“ zu benennen. Dieser Beschluss geht auf den Antrag der SPD-Fraktion zurück, das Wohngebiet „Europaquartier“ zu nennen. Begründet wurde der Antrag wie folgt:

---

<sup>4</sup> Schaper, André (2022): Die Damloup-Kaserne - Historische Einordnung



„Mit Blick auf die militärische Vergangenheit des Geländes und seiner Belastung durch den Zweiten Weltkrieg, aber auch die aktuelle Weltlage mit dem Krieg in der Ukraine sollten sich in der Namensgebung widerspiegeln. Wir sind der Meinung, dass bei der Namensgebung ein Gegenpol zur kriegerischen Vergangenheit geschaffen werden soll. Hiermit würde zusätzlich ein Zeichen für 70 Jahre Frieden und Freiheit in Europa gesetzt werden. Leider ist diese längste Friedensperiode auf unserem Kontinent durch den Ukraine-Konflikt jäh unterbrochen worden. Durch eine Namensbenennung wie „Europa-Quartier“ würde zudem ein Zeichen der europäischen Einigkeit und Einigung gesetzt werden. Die Stadt Rheine pflegt mit Hilfe des Städtepartnerschaftsvereins eine vitale Verbundenheit mit unseren Partnerstädten in Portugal, den Niederlanden, Ostdeutschland sowie Litauen und lebt so die europäische Idee. Eine Benennung des neuen Stadtquartiers in „Europa-Viertel“ wäre ein weiteres Zeichen für das Bestreben nach Frieden, Freiheit und eine europäische Verbindung.“<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Antrag auf Benennung des neuen Stadtquartiers zur Beratung im Kulturausschuss der SPD- Fraktion vom 11.05.2022



## 2. Lagebeschreibung „Europa-Viertel am Waldhügel“

Das „Europa-Viertel am Waldhügel“ liegt am südlichen Rand der Stadt Rheine im Stadtteil Dorenkamp. Der Bahnhof der Stadt Rheine liegt nur ca. 1 km entfernt. Von hier gibt es unter anderem Direktverbindungen nach Amsterdam, Berlin, Köln und Emden. Zudem befindet sich in 300 m Entfernung die „Neue Mitte Dorenkamp“, sodass auch Nahversorgung, ärztlicher Dienst und soziale Einrichtungen mit kurzem Wege zu erreichen sind. Eine Grundschule und ein Gymnasium liegen ebenfalls nur 200 m entfernt vom „Europa-Viertel am Waldhügel“. Der Waldhügel als Naherholungsgebiet befindet sich indes direkt südlich vom neuen Quartier.





### 3. Die Grundstücke

Die Stadt Rheine vermarktet im Rahmen dieser Konzeptvergabe die in den Anlagen 8.1 bzw. 8.2. dargestellten Grundstücke im „1. Vermarktungsabschnitt“.

Derzeit sind die Grundstücke noch nicht vermessen. Die erste Vermessung entsprechend des Vermarktungsplanes erfolgt noch vor Abschluss des Kaufvertrages durch die Stadt Rheine.

#### 3.1 Grundbuchangaben/Baulastenverzeichnis

Die Grundstücke sind im Grundbuch von Rheine Stadt Blatt 12107 eingetragen. Die Übereignung der Grundstücke erfolgt lastenfrei mit Ausnahme der im Kaufvertrag übernommenen Lasten.

Für die Grundstücke sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Rheine eingetragen.

#### 3.2 Planungssituation

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 350 „Europa-Viertel am Waldhügel“. Sämtliche Bestimmungen des Bebauungsplanes sind einzuhalten.

Der Bebauungsplan ist online abrufbar unter:

<https://www.rheine.de/stadtentwicklung-wirtschaft/planen-bauen-wohnen/stadtplanung/index.html>

Wegen der Bebauung des Grundstückes und der damit eventuell verbundenen Auflagen (z.B. Lärmschutz, Erschließung, Planung usw.) wird dringend empfohlen, sich vor dem Grundstückskauf mit dem zuständigen Fachbereich „Planen und Bauen“ (Bauverwaltung, Bauordnung, Stadtplanung, Verkehrsplanung) in Verbindung zu setzen. Die Verkehrsplanung gibt gerne Auskünfte über die Herstellung der Erschließungsanlagen, Kanalisation, Straßenausbau und der Bedeutung und Verkehrsbelastung der Straßen im Baugebiet. Sollte es zu einem Vertragsabschluss kommen, geht die Stadt davon aus, dass die Erwerbenden sich hinreichend beim Fachbereich „Planen und Bauen“ informiert haben (Ansprechpartner/-innen siehe 7.)



### 3.3 Erschließungsinformation

#### Allgemein

Lagepläne zur Straßenausbauplanung sowie zur Entwässerung sind in den Anlagen 8.8 bis 8.10 zu finden.

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer/jede Eigentümerin das Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen hat. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m<sup>2</sup> ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

Die Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten. Aufgrund der möglichen Gebäudehöhen ist der zweite Rettungsweg (> 8,0m Brüstungshöhe) über die Kraftfahrdrehleiter der Feuerwehr oder alternativ baulich (zweiter baulicher Rettungsweg) sicherzustellen.

#### Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeiträge

Die Erschließungsbeträge sind bereits mit dem Grundstückskaufpreis abgegolten. Kanalanschlussbeiträge fallen nicht mehr an.

#### Strom, Wasser

Wegen des Anschlusses an diese öffentlichen Versorgungsleitungen setzen Sie sich bitte mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, Hafenbahn 10, 48431 Rheine, in Verbindung.

### 3.4 Kampfmittel

Der Stadt Rheine sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt. Trotz der erfolgten Sondierung ist nicht auszuschließen, dass sich im Bereich der Grundstücke noch Kampfmittel befinden (Weiteres unter 5.1).

### 3.5 Altlasten und Bodendenkmäler

#### Altlasten

Das Gelände der ehem. Damloup-Kaserne ist derzeit im hiesigen Altlastenkataster unter lfd. Nr.: 19-220 registriert. Die Sanierung der Fläche wurde bereits durch die Stadt Rheine beauftragt und wird voraussichtlich im Frühjahr abgeschlossen sein. Die Sanierung hat in enger Begleitung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Steinfurt stattgefunden.



## Bodendenkmäler

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW).

### 3.6 Mindestkaufpreis und Mobilitätsbeitrag

Aufgrund der unterschiedlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke sind folgende Mindestkaufpreise – erschließungsbeitragsfrei – festgelegt:

Bezeichnung	Bauliche Nutzung	Preis je m <sup>2</sup>
WA 1	4-geschossige MFH	530,00 €/m <sup>2</sup>
WA 2	3-geschossige MFH	440,00 €/m <sup>2</sup>
MU	3-geschossiges urbanes Gebiet	485,00 €/m <sup>2</sup>

Die Höhe der Mindestkaufpreise für die einzelnen Grundstücke ist aus der Anlage 8.3 zu entnehmen. Da die Grundstücke derzeit noch nicht vermessen sind, kann es zu Abweichungen der genannten Preise kommen. Die endgültigen Kaufpreise werden erst nach der Vermessung festgesetzt. Die Vermessungskosten für die erste Vermessung entsprechend des Vermarktungsplanes sind bereits in den Kaufpreisen enthalten.

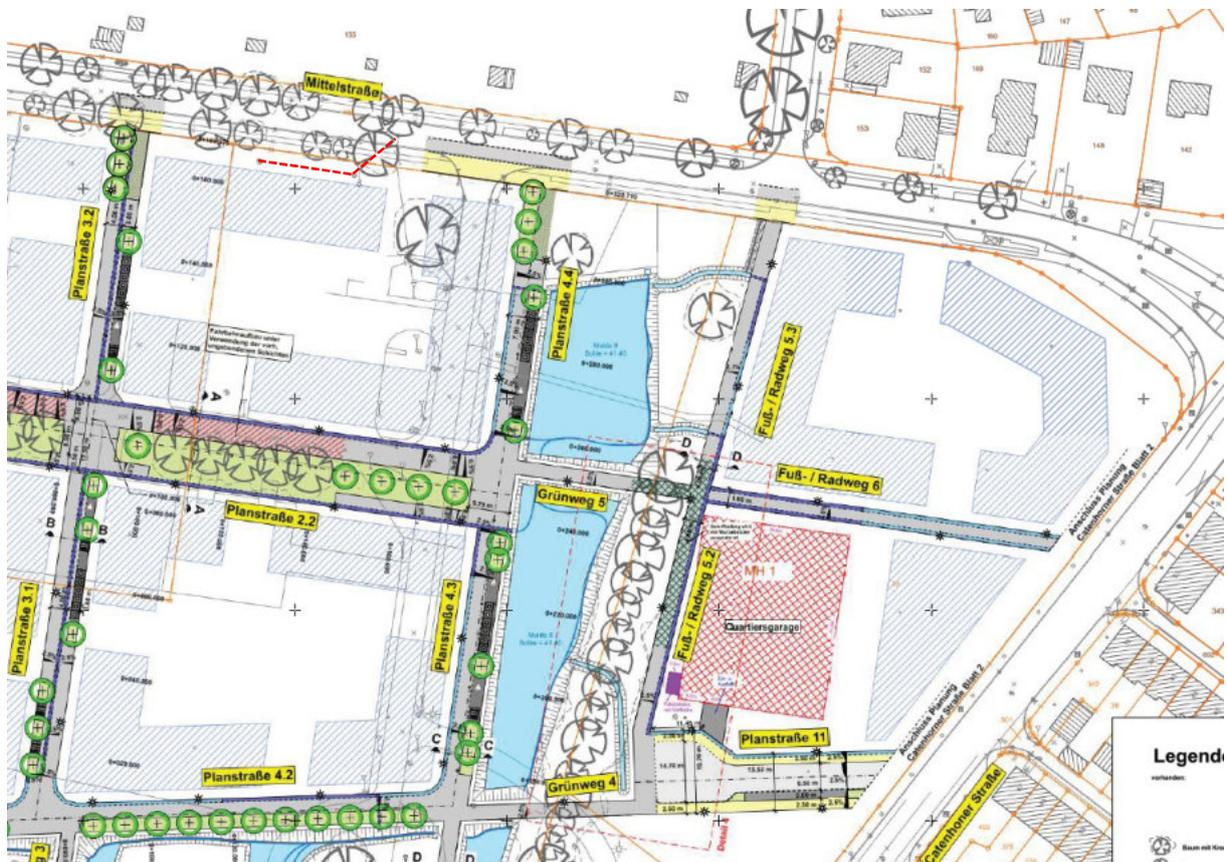
Für die Schaffung von sozialem Wohnungsbau im Sinne des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), des Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sowie nach den erlassenen landesrechtlichen Bestimmungen wird eine Verbilligung in Höhe von 25.000 EUR pro neu geschaffener Wohneinheit gewährt und reduziert den Kaufpreis für das Grundstück.

Neben den Grundstückskaufpreisen ist von den Erwerbenden für den Bau und die Bauunterhaltung der Mobilitätshubs für die Dauer von 20 Jahren ein einmaliger, absoluter Mobilitätsbeitrag zu entrichten. Die Höhe des mit dem Kaufpreis fälligen Mobilitätsbeitrages ist ebenfalls aus der Anlage 8.3 zu entnehmen.

### 3.7 Grundstücksbesonderheiten

#### Baufeld 1

Im Baufeld 1 liegt derzeit eine DIN 250 Beton-Entwässerungsleitung (im untenstehenden Lageplan rot markiert). Die Leitung befindet sich außerhalb des Bauraums. Die Schächte werden bis Juli 2024 zurückgebaut. Zum Schutz der gewachsenen Bodenstrukturen verbleibt die Leitung im Boden.



Der östliche Bereich des Baufeldes 1 wird bis zum 01.11.2024 als Baustellen-einrichtungsfläche für die Neuerschließung beansprucht. Derzeit befindet sich hier noch die alte Zufahrt zum Kasernengelände. Diese wird auch bis zum 01.11.2024 zurückgebaut und das Grundstück im geräumten Zustand übergeben.



## 4. Das Vergabeverfahren

### 4.1 Allgemein

Die Grundstücke werden im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert. Die Vergabe richtet sich sowohl nach dem Kaufpreis als auch nach der Konzeptqualität, die nach inhaltlichen Kriterien bewertet wird.

Die Baufelder 1 und 2 werden jeweils als Gesamtgrundstück oder als Teilgrundstücke vermarktet. Zum einen kann also das gesamte Grundstück (Baufeld 1, Baufeld 2) bestehend aus zwei Teilgrundstücken erworben werden, zum anderen können aber auch die Teilgrundstücke (1.1, 1.2, 2.1 und 2.2), wie im Vermarktungsplan dargestellt, jeweils einzeln erworben werden. Das Baufeld 3 wird ausschließlich als Gesamtgrundstück vermarktet.

Die Stadt Rheine bietet die Grundstücke unter Hinweis auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Anlage 8.13 und 8.14), die in Anlage 8.4 genannten Vergabekriterien und die in Anlage 8.5 aufgeführten städtebaulichen Gestaltungsempfehlungen zu einem Mindestkaufpreis gegen Gebot an.

### 4.2 Verfahrensablauf

Nach Veröffentlichung der Konzeptvergabe besteht die Möglichkeit, bis zum 10.05.2024 Rückfragen einzureichen. Diese sind schriftlich zu stellen. Die schriftlichen Fragen werden bis zur o.g. Frist gesammelt und anonymisiert mit den zugehörigen Antworten auf der Internetseite des Europa-Viertels am Waldhügel veröffentlicht. Sollten sich im Verlauf des Verfahrens darüber hinaus ergänzende, klärende oder berichtigende Informationen als erforderlich erweisen, werden diese, sofern sie für alle Bewerbenden relevant sind, ebenfalls auf der Internetseite zur Verfügung gestellt.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist 23.09.2024 werden die eingereichten Konzepte zunächst durch die Verwaltung in einer Vorprüfung auf Erfüllung der Ausschlusskriterien hin überprüft. Die Bewertung der zulässigen Konzepte erfolgt dann durch ein verwaltungsinternes Auswahlgremium, das mithilfe eines Kriterienkatalogs (vgl. Anlage 8.4 und 8.5) die Platzierung der eingegangenen Konzepte beurteilt und die besten Konzepte je Grundstück ermittelt. Die Bewerbenden mit den erstplatzierten Konzepten erhalten die Exklusivität für das jeweilige Grundstück, das sie vorbehaltlich des Erwerbs des Grundstücks zu dem gebotenen Preis (vgl. Anlage 8.3) entsprechend des Konzeptes bebauen dürfen.

Sofern die Bewerbenden den Zuschlag der Verwaltung innerhalb der ihnen dann unterbreiteten Frist annehmen, wird eine Reservierungsgebühr in Höhe von 10.000 EUR fällig, die bei Abschluss des Kaufvertrages auf den Kaufpreis angerechnet wird. Wenn innerhalb von 6 Monaten nach Annahme des Zuschlags aus Gründen, die dem Projektträger anzulasten sind, kein Kaufvertrag zustande kommt, wird die Gebühr einbehalten.



## Terminübersicht

### Phase 1 – Bewerbungsphase

- |   |              |
|---|--------------|
| - Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen | - 19.04.2024 |
| - Frist für die Stellung von Rückfragen         | - 10.05.2024 |
| - Beantwortung der Rückfragen                   | - 24.05.2024 |
| - Abgabefrist                                   | - 23.09.2024 |

### Phase 2 – Auswertungsphase

- |                                      |                |
|--------------------------------------|----------------|
| - Prüfung der Ausschlusskriterien    | - Im Anschluss |
| - Bewertung der optionalen Kriterien |                |

### Phase 3 – Vergabephase

- Zuschlag und Annahme
- Kaufvertragsabwicklung

## 4.3 Einzureichende Unterlagen

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Lageplan mit dem geplanten Bauvorhaben und Nebenanlagen
- Visualisierte Ansichten
- Baubeschreibung mit Aussagen zum Bauvorhaben, Materialien, Farben, Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes
- Die Unterlagen sind digital und 1x in Papierform jeweils A2 einzureichen
- Muster der Materialien und Farben sind ebenfalls mit einzureichen
- Ausgefüllter Vordruck Bewertungskriterien (Anlage 8.15)
- Ausgefüllte Formblätter (Anlage 8.16)

Sofern die Unterlagen nicht vollständig eingereicht werden, kann die Bewerbung nicht berücksichtigt werden.

## 4.4 Bewerbung, Abgabefrist 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 kompletten Bewerbungsunterlagen für die Konzeptvergabe müssen bis spätestens **23.09.2024, 23:59 Uhr** (Submissionstermin) im Rathaus der Stadt Rheine mit folgender Anschrift

Stadt Rheine  
Der Bürgermeister  
Grundstücksmanagement  
Klosterstraße 14  
48431 Rheine

eingereicht werden.



Das Angebot ist mittels beigefügter Formblätter (Anlage 8.16) in einem eigenen, verschlossenen Umschlag abzugeben, der mit der Beschriftung: „Europa-Viertel am Waldhügel – 1. Vermarktungsabschnitt “ zu versehen ist.

Bei postalischen Einsendungen gilt für den Bewerbungsschluss das Datum des Poststempels. Frist hierfür ist ebenfalls der **23.09.2024**.

Kaufangebote, die nach Ablauf der Frist eingehen, werden zunächst nicht berücksichtigt, erst nach Abschluss der ersten oder ggfls. einer 2. Vermarktungsrunde.

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.

#### 4.5 Zugangsbeschränkungen und Zuschlag

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

Die Bewerbenden müssen als Investierende tätig sein, die das dargebotene Konzept als Vorhabentragende 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 der genannten Frist durchzuführen. Hierzu sind entsprechende Nachweise der Bewerbung beizufügen.

Kooperationen von Investierenden (Bietergemeinschaften), Bauträger/-innen oder sozialen Träger/-innen sowie Arbeitsgemeinschaften, bspw. von Investierenden mit Architekten/-innen und Freiraumplaner/-innen sind möglich. Hierzu sind entsprechende Nachweise der Bewerbung beizufügen.

Mit der Teilnahme an dem Vergabeverfahren verpflichten sich die Teilnehmenden im Falle eines Zuschlages einen Kaufvertrag mit zugehöriger Bebauungsverpflichtung und Nebenbestimmungen abzuschließen. Die jeweiligen Parteien können allerdings keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages ableiten.

In der ersten Vermarktungsrunde gibt es eine Begrenzung von einem Zuschlag pro Bewerbenden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, dass sich die Bewerbenden in weiteren Vermarktungsrunden erneut bewerben und den Zuschlag erhalten können.

Die Stadt Rheine behält es sich vor, auch nach Bewertung und Zuschlag, insbesondere aufgrund von Anregungen des Gestaltungsbeirates, kleinere städtebauliche Anpassungen mit dem Erwerbenden abzustimmen, ohne dass das in der Konzeptvergabe eingereichte Konzept berührt wird.



Für den Fall, dass nur eine einzige Bewerbung für ein Grundstück eingeht, behält sich die Stadt Rheine vor, die Bewerbung abzulehnen. Die Bewerbenden haben in diesem Fall keinen Anspruch auf einen Zuschlag. Die Stadt Rheine behält sich darüber hinaus das Recht vor, das Verfahren ganz oder teilweise ohne Angabe von Gründen aufzuheben.

#### 4.6 Vergabekriterien

##### a) Ausschlusskriterien

Die Bewerbenden haben folgende Mindestanforderungen einzuhalten:

- Der Mindestkaufpreis ist einzuhalten.
- Im MU-Gebiet ist eine Nutzungsmischung umzusetzen (nicht nur Wohnbebauung, nicht nur Gewerbe).
- Die Anzahl öffentlich-geförderter Wohnungen darf nicht unter der vom Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) vorgeschriebenen Anzahl (10%) liegen.
- Die Anzahl von Rollstuhl-Wohnungen darf nicht unter der nach WRVK vorgeschriebenen Anzahl (jede 8. Wohnung) liegen.
- Der Energiestandard der Gebäude muss mindestens dem Effizienzhaus 40 nach dem Standard der KfW entsprechen.
- Gesetzliche Vorgaben und Vorgaben aus dem Bebauungsplan sind einzuhalten.

Sofern die Konzepte die Vorgaben des Bebauungsplanes oder gesetzliche Vorgaben nicht einhalten, kann die Bewerbung nicht weiter berücksichtigt werden. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass in der Konzeptvergabe nicht sämtliche bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben geprüft werden und die Konzeptvergabe dem bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nicht gleichgestellt ist und dieses nicht ersetzt. Für die Einhaltung der bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben sind in erster Linie die Bewerbenden verantwortlich.

Auch wenn die Festsetzungen des Bebauungsplanes 350 grundsätzlich einzuhalten sind und im Zusammenhang mit der Bewertung der eingehenden Bewerbungen grundsätzlich als Ausschlusskriterien gelten, sollten minimale Abweichungen – z. B. aufgrund im Einzelfall vorhandener Härten (im Sinne einer Befreiung) oder Abweichungen, die ohne größeren Aufwand und ohne Verlust angleichbar wären – bei der (Vor-)Prüfung dokumentiert und begründet werden, aber ggf. nicht zu einem frühzeitigen Ausschluss führen.

Sofern zu einem Ausschlusskriterium keine Angaben gemacht werden, kann die Bewerbung nicht weiter berücksichtigt werden.



## b) Optionale Vergabekriterien

Darüber hinaus werden die Konzepte anhand der optionalen Vergabekriterien (Anlage 8.4) und den Gestaltungsempfehlungen (Anlage 8.5) bepunktet.

Die Vergabekriterien –mit Ausnahme der Ausschlusskriterien– werden nur angewendet, wenn für ein Grundstück mehrere Bewerbungen eingehen.

Sofern zu einem optionalen Kriterium keine Angaben gemacht werden, erhalten die Bewerbenden für dieses Kriterium null Punkte. Bei Punktegleichstand entscheidet das Los.

## 5. Weitere Hinweise für den Kaufvertrag

### 5.1 Kampfmittel

Die Erwerbenden nehmen davon Kenntnis, dass trotz der erfolgten Sondierungen nicht auszuschließen ist, dass sich im Bereich der hier verkauften Grundstücke noch Kampfmittel (z.B. Blindgänger, Munitionsreste aus dem 2. Weltkrieg) befinden.

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 Materialien aufgefüllt worden sind.

Die Erwerbenden verpflichten sich, die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt der Stadt Rheine oder die Polizei den Kampfmittelräumdienst zu verständigen, sobald Kampfmittel oder kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden oder auffällige Erdverfärbungen beobachtet werden. Sie werden auch die Architektinnen und Architekten und die bauausführenden Firmen über die Möglichkeit von Kampfmittelfunden unterrichten.

Bei dem „Europa-Viertel am Waldhügel“ handelt es sich um eine ehemalige Bundesliegenschaft. Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung sind daher vom Grundstückseigentümer oder -erwerber/ von der Grundstückseigentümerin oder -erwerberin zu veranlassen und gemäß dem Runderlass des Innenministeriums von NRW – Kostentragung in der Kampfmittelerkundung- vom 16.03.2022 kostenpflichtig. Diese Kosten sind von den Erwerbenden zu tragen. Die Kostenpflicht besteht für

- alle Arbeiten vorbereitender Art wie z.B. die Herstellung der Leitungsfreiheit, Abtrag von Oberböden, Freischneide- und Ausräumarbeiten,
- Arbeiten zur Kampfmittelerkundung und Kampfmittelbeseitigung,
- evtl. Sicherungsaufgaben und –maßnahmen,
- Arbeiten begleitender Art wie u.U. Wasserhaltungsmaßnahmen, Unterstützung von Hilfsmitteln wie z.B. Strom,



- Arbeiten nachbereitender Art wie etwa zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei Erdeingriffen.

Die Höhe der evtl. auftretenden Kosten kann nicht genau kalkuliert werden, sie ist abhängig von den örtlichen Begebenheiten. Mehrkosten, die den Erwerbenden aus der Bebauung und Kampfmittelräumung evtl. entstehen könnten, können gegenüber der Stadt Rheine nicht geltend gemacht werden. Dies gilt insbesondere, wenn bei der Errichtung von Kellern o.ä., die Kellersohle erneut zur Sondierung angemeldet werden muss.

### 5.2 Mobilität

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 aus dem Bebauungsplan sind für die WA 1-WA 4, Gemeinbedarfsflächen und im MU keine notwendigen Stellplätze im Sinne des § 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Rheine nachzuweisen. Dies schließt nicht die Fahrradstellplätze ein. Demzufolge erfolgt keine feste Stellplatzzuordnung für PKWs in den Mobilitätshubs. Somit ist keine Eintragung von Dienstbarkeiten oder Baulasten erforderlich.

Das Recht auf Nutzung des Parkraums ist grundsätzlich nur im Rahmen von verfügbaren Stellplätzen möglich. Es besteht kein Rechtsanspruch, da der Stellplatzschlüssel bei kleiner als eins liegt.

Die Erwerbenden räumen der Stadt Rheine und dem von der Stadt beauftragten Betreiber der Mobilitätshubs das Recht ein, die Lage- und Grundrisspläne der Baukörper bei der Bauordnung der Stadt Rheine einzusehen und diese für die Zwecke des Betriebs der Mobilitätshubs zu nutzen (Zuordnung der Wohneinheiten, da diese lt. Betriebskonzept der Bezugsmaßstab sind).

Der Mobilitätsbeitrag ist ein fester Betrag pro Baugrundstück. Sofern der Mobilitätsbeitrag umsatzsteuerpflichtig ist, versteht sich der Betrag als Netto-Betrag, also zzgl. ggf. anfallender Umsatzsteuer.

### 5.3 Sozialer Wohnungsbau

Die Stadt Rheine hat das ehemalige Kasernengelände der Damloup-Kaserne im Wege der sog. Erstzugriffsoption auf Grundlage der Verbilligungsrichtlinie der BImA vom 29.08.2018 erworben. Die Stadt hat das Kaufgrundstück unter anderem zur Schaffung von Geschosswohnungen für Zwecke des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaus erworben. Wegen dieser beabsichtigten Nutzung wurde der Stadt ein Verbilligungsabschlag auf den Kaufpreis gewährt. Die Stadt hat sich gegenüber der BImA verpflichtet, die für den vorgenannten Zweck erforderlichen baulichen Anlagen bis zum 30.06.2027 bezugsfertig zu errichten und für die Dauer eines Mindestnutzungszeitraums von 10 Jahren ab Bezugsfähigkeit gemäß § 13 WoBindG dem Zweck entsprechend zu nutzen. Der Stadt Rheine ist es möglich, das Grundstück



vollständig oder teilweise an Dritte weiter zu veräußern, sofern die Verbilligung zu gleichen Bedingungen fortbesteht und weitergegeben wird und soweit sich die Stadt des Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgabe bzw. des Verbilligungszweckes bedient. Die Erwerbenden müssen dazu durch Betrauungsakt seitens der Stadt zur Erbringung von Aufgaben im allgemeinen wirtschaftlichen Interesse verpflichtet werden (Anlage 8.6).

Vor diesem Hintergrund sind umfassende vertragliche Regelungen bezüglich der Verbilligung erforderlich:

- Die Stadt Rheine wird die ihr von der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gewährte Verbilligung für die Schaffung von Sozialwohnungen weitergeben. Die Höhe des Verbilligungsabschlages beträgt 25.000 EUR pro neu geschaffener Wohneinheit im sozialen Wohnungsbau und ist auf den Kaufpreis begrenzt.
- Die Stadt Rheine bedient sich der Erwerbenden mit dem Kaufvertrag sowie einem Betrauungsakt zur Erfüllung des Verbilligungszwecks insoweit, dass die Erwerbenden das Kaufgrundstück für die Schaffung von Wohnungen im sozialen Wohnungsbau (Geschosswohnungsbau) zu nutzen haben. Zur rechtmäßigen Weitergabe der Verbilligung wird der Kaufvertrag zwischen der Stadt Rheine und der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben als Bezugsurkunde zum Kaufvertrag genommen.
- Die Erwerbenden verpflichten sich, die von ihnen zu errichtenden Wohnungen im sozialen Wohnungsbau (Anzahl entsprechend des in der Bewerbung vorgegebenen Nutzungskonzeptes) bis zum 30.06.2027 bezugsfertig zu errichten (Errichtungsfrist) und das Kaufgrundstück für die Dauer eines Mindestnutzungszeitraums von 10 Jahren ab Bezugsfertigkeit gemäß § 13 WoBindG entsprechend zu nutzen. Sie haben die Bezugsfertigkeit gegenüber der Stadt Rheine und auf Anforderung gegenüber der BImA schriftlich anzuzeigen und den Förderbescheid vorzulegen. Darüber hinaus haben die Erwerbenden alle zwei Jahre eine Erklärung abzugeben, dass die Wohnungen als Wohnungen im sozialen Wohnungsbau genutzt werden. Die Stadt Rheine ist berechtigt, diese Erklärungen an die BImA weiterzugeben.
- Sollten die Erwerbenden bis zum 30.06.2027 tatsächlich mehr als die angegebene Anzahl Wohnungen im sozialen Wohnungsbau errichten, kann der Verbilligungsabschlag nachträglich erhöht werden und an die Erwerbenden erstattet werden, sofern alle Voraussetzungen für die Gewährung der Verbilligung durch die BImA vorliegen und die Erwerbenden bereit sind, die mit der Vergünstigung verbundenen Auflagen zu erfüllen.



- Sollten die Erwerbenden bis zum 30.06.2027 keine oder weniger Wohnungen im sozialen Wohnungsbau als vereinbart errichten, ist der gewährte Verbilligungsabschlag ganz oder anteilig nebst Zinsen in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem jeweiligen Basiszinssatz nach § 247 BGB ab Fälligkeit des Kaufpreises an die Stadt Rheine oder die BImA nachzuzahlen.
- Die Erwerbenden sind auch zur Nachzahlung des Verbilligungsabschlags ganz oder anteilig nebst Zinsen (jährliche Verzinsung in Höhe von fünf Prozentpunkten über dem Basiszinssatz nach § 247 BGB) verpflichtet, wenn sie das Kaufgrundstück oder Teile zweckwidrig nutzen. Eine zweckwidrige Nutzung liegt jedoch nicht vor, wenn die Erwerbenden das Kaufgrundstück ganz oder in Teilen an einen Dritten bei Fortbestand und Weitergabe der gewährten Verbilligung zu gleichen Bedingungen weiterveräußern, soweit sich die Stadt Rheine und die Erwerbenden des Dritten zur Erfüllung des Verbilligungszwecks bedienen.
- Die Erwerbenden verpflichten sich gegenüber der Stadt Rheine und der BImA, zur Prüfung der Nachzahlungsvoraussetzungen umfassend schriftlich Auskunft zu erteilen und eine verbindliche Erklärung über die Nutzung als Wohnungen im sozialen Wohnungsbau während des Mindestnutzungszeitraums anzugeben. Die Stadt Rheine, die BImA oder ein von ihnen beauftragter Dritter sind zur Einsicht in die Akten und sonstigen Unterlagen bei den jeweils zuständigen Fachbehörden berechtigt.
- Die Erwerbenden verpflichten sich zu einer Nachzahlung auf den Kaufpreis, wenn es durch die verbilligte Abgabe des Kaufgrundstücks zu einer Überkompensation der Gemeinwohlverpflichtung gekommen ist und vorrangig rückforderungsberechtigte Stellen nicht vorhanden sind, diese auf die Rückforderung verzichten oder auch nach deren Rückforderung eine Überkompensation vorhanden ist. Eine Überkompensation liegt vor, wenn die Verbilligung über das hinausgeht, was erforderlich ist, um unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Netto-Kosten abzudecken. Die zu berücksichtigenden Einnahmen und Kosten ergeben sich aus dem Beschluss der Europäischen Kommission vom 20.12.2011, K (2011) 9380, 2021/21/EU. Die Erwerbenden sind verpflichtet, die Höhe des Gewinns nach Maßgabe dieses vorstehend genannten Beschlusses zu ermitteln und zu prüfen, ob ggf. eine Überkompensation vorliegt. Das Ergebnis teilen sie unaufgefordert der Stadt Rheine mit. Diese ist berechtigt, dieses Ergebnis der BImA mitzuteilen.



- Zum Nachweis der Nachzahlungsvoraussetzung dienen insbesondere die Jahresabschlüsse oder die das Bauprojekt betreffenden Auszüge aus diesen Jahresabschlüssen der Erwerbenden des Förderzeitraums. Die Stadt Rheine und die BImA können verlangen, dass die Jahresabschlüsse auf Kosten der Erwerbenden von einem Wirtschaftsprüfer oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mit einem Testat versehen werden, wobei zu prüfen ist, ob die Höhe der geleisteten Aufwendungen angemessen war.
- Nur die Erwerbenden werden sämtliche mit dem verbilligten Erwerb des Kaufgrundstücks sowie weitere Förderungen einhergehender Pflichten wahrnehmen, insbesondere die Vermeidung einer Überkompensation nachhalten.
- Sollte die Stadt Rheine auf einen Nachzahlungsbetrag durch die BImA in Anspruch genommen werden, verpflichten sich die Erwerbenden, die Stadt Rheine intern freizustellen, sofern diese die jeweilige Nachzahlungsverpflichtung zu vertreten haben.
- Die Erwerbenden verpflichten sich auch gegenüber der Stadt Rheine, die in der Bewerbung angegebene Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen innerhalb der Errichtungsfrist (30.06.2027) zu errichten. Kommen die Erwerbenden dieser Verpflichtung schuldhaft im Sinne des § 276 BGB nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, so ist an die Stadt Rheine eine Vertragsstrafe zu zahlen. Diese beträgt 10.000 EUR pro nicht geschaffener Wohnung. Ist weitere 12 Monate nach Eintritt des Verzugs die Verpflichtung nicht erfüllt, so ist eine erneute Vertragsstrafe in Höhe von 5.000 EUR fällig. Die Vertragsstrafe fällt jährlich an, solange die Verpflichtung nicht erfüllt wird, das heißt nach jeweils weiteren 12 Monaten nach Eintritt der Fälligkeit der letzten Vertragsstrafe wird eine erneute Vertragsstrafe in Höhe von 5.000 EUR fällig.

#### 5.4 Energiestandard

- Für das neue Quartier werden von Seiten der Stadt Rheine höhere Energiestandards als gesetzlich geregelt angesetzt. Die Erwerbenden sind verpflichtet, die Gebäude mindestens als Effizienzhaus 40 nach dem Standard der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) auszuführen. Die Erwerbenden sind hingegen nicht verpflichtet, bei der KfW einen Antrag auf Förderung oder Kredit zu stellen und entsprechend zusätzliche Anforderungen zu erfüllen.
- Bei einem Verstoß gegen die Vorgabe, die Gebäude mindestens als Effizienzhaus 40 nach Standard der KfW zu bauen bzw. die Nachweise entsprechend einzureichen, ist die Stadt Rheine berechtigt, einen Betrag in Höhe der durch die vertragswidrige Bebauung eingesparten Baukosten nachzufordern.



- Zum Nachweis verpflichten sich die Erwerbenden, beim Bauantrag eine zugelassene Architektin/ einen zugelassenen Architekten bzw. eine zugelassene Gutachterin/ einen zugelassenen Gutachter zu benennen, die/ der den Bau hinsichtlich des Energiestandards begleitet. Die Erwerbenden verpflichten sich weiter, nach Ende der Baumaßnahme, auf Anfrage der Stadt Rheine innerhalb von 8 Wochen eine Bescheinigung der Architektin/des Architekten oder der Gutachterin/ des Gutachters vorzulegen, dass der Bau als Effizienzhaus 40 nach dem Standard der KfW erfolgt ist.

### 5.5 Bauverpflichtung/Vertragsstrafen

- Die Erwerbenden verpflichten sich, das Kaufgrundstück mit dem Bauvorhaben innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrages entsprechend der in der Konzeptvergabe genannten Gestaltungen und Nutzungen und gemäß den planungs- und erschließungstechnischen Vorgaben bezugsfertig zu bebauen.
- Zur Überprüfung der Einhaltung der in der Konzeptvergabe genannten Gestaltungen und Nutzungen haben die Erwerbenden den bei der Konzeptvergabe eingereichten Vordruck zu den Bewertungskriterien (Anlage 8.15) beim Bauantrag beim FB 5.6 erneut einzureichen.
- Zur Überprüfung der Einhaltung der vertraglichen Vorgaben sind die jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Rheine berechtigt, das eingereichte Konzept, den beurkundeten Kaufvertrag sowie Unterlagen aus einem Baugenehmigungsverfahren oder Freistellungsverfahren gegenseitig einzusehen. Zur Überprüfung der Einhaltung der vertraglichen Vorgaben ist die Stadt Rheine, FB 4.1, zudem berechtigt, Einsicht ins Melderegister zu nehmen.
- Kommen die Erwerbenden der Bauverpflichtung schuldhaft im Sinne des § 276 BGB nicht oder nicht fristgerecht nach, so ist an die Stadt Rheine eine Vertragsstrafe zu zahlen. Diese beträgt 20 % des lagetypischen unbebauten Baulandwertes entsprechend der gültigen Bodenrichtwertkarte im Zeitpunkt des Verzugs je Quadratmeter Verkaufsfläche. Ist weitere 12 Monate nach Eintritt des Verzugs die Bebauungsverpflichtung durch die Erwerbenden nicht erfüllt, so ist eine erneute Vertragsstrafe fällig. Die Vertragsstrafe beträgt 5 % des Bodenrichtwertes je Quadratmeter Verkaufsfläche zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Vertragsstrafe. Die Vertragsstrafe fällt jährlich an, solange die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird, das heißt nach jeweils weiteren 12 Monaten nach Eintritt der Fälligkeit der letzten Vertragsstrafe wird eine erneute Vertragsstrafe in der in Satz 4 genannten Höhe fällig.



- Kommen die Erwerbenden der Bauverpflichtung nicht fristgerecht oder nur unvollkommen nach, weichen von den vereinbarten Gestaltungen und Nutzungen ab oder haben den Erwerb des Kaufgrundstücks durch falsche Angaben erreicht, hat die Stadt Rheine einen dinglichen Anspruch auf Rückübertragung des Kaufgrundstücks. Die Stadt Rheine macht von diesem Anspruch keinen Gebrauch, wenn das Kaufgrundstück bebaut ist. Bebauung meint in diesem Fall die Fertigstellung des Rohbaus. Anstelle der Rückübertragung kann die Stadt Rheine wahlweise einen Betrag in Höhe von bis zu 10 % des erschließungsbeitragsfreien Verkehrswertes des fiktiv unbebauten Kaufgrundstücks nachfordern. Die Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes durch die Stadt Rheine verbindlich festgesetzt.
- Treten mehrere Verstöße gleichzeitig auf, so werden die Vertragsstrafen kumulativ fällig.

#### 5.6 Allgemeine Angaben

- Alle Kosten, die bei einem Abschluss des Kaufvertrages entstehen ( Grunderwerbssteuer, Notarkosten usw.) gehen zu Lasten der Erwerbenden.
- Den Erwerbenden ist es nicht gestattet, das unbebaute Grundstück ganz oder auch nur teilweise ohne Zustimmung der Stadt Rheine weiter zu veräußern.
- Wenn die Erwerbenden das Kaufgrundstück innerhalb von 10 Jahren ab Beurkundung veräußern, sind sie verpflichtet, an die Stadt Rheine eine weitere Vergütung für das Kaufgrundstück zwischen dem heutigen Kaufpreis und dem erzielten Kaufpreis, mindestens den Verkehrswert im Zeitpunkt des Weiterverkaufs zu zahlen.
- Im Rahmen des Kaufvertrages wird eine Unterlassungsdienstbarkeit zugunsten der Stadt Rheine ins Grundbuch eingetragen, mit dem Inhalt, dass es dem jeweiligen Eigentümer untersagt ist, auf dem Grundstück Vergnügsstätten zu errichten oder zu betreiben.
- In dem Kaufvertrag Stadt Rheine/BlmA ist die Pflicht vorgesehen, einen Großteil der vertraglichen Regelungen beim Weiterverkauf den Erwerbenden aufzuerlegen. Die dort genannten Regelungen müssen sich daher auch in dem Vertrag Stadt Rheine/Investierende wiederfinden. Neben den Regelungen bezüglich der Verbilligung, sind dieses vor allem Regelungen zur Gewährleistung. Die Regelungsinhalte sind der Anlage 8.7 zu entnehmen.



- Während der Bauphasen sind zwingend und ausschließlich die in der Anlage 8.11 eingezeichneten Zufahrten zu benutzen. Zum Schutz der Entwässerungsrinnen ist diese Überfahrt (öffentliche Straße/Privatgrundstück) durch Stahlplatten zu sichern. Zum Schutz der Straßen und der Grünbereiche im öffentlichen Raum, ist das Kaufgrundstück während der gesamten Bauphase durch einen Bauzaun geschlossen einzufassen.



## 6. Allgemeine Information

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf der Grundstücke verwendet.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von einem Kaufangebot handelt. Mit der Abgabe eines Angebotes entsteht kein Anspruch auf Abschluss eines Kaufvertrages.

Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen

bis zum 23.09.2024 an die  
Stadt Rheine,  
Grundstücksmanagement  
Klosterstraße 14,  
48431 Rheine

Formulieren Sie Ihre Bewerbungen ohne Bedingungen. Das Angebot ist mittels beigefügter Formblätter (Anlage 8.16) in einem eigenen, verschlossenen Umschlag abzugeben, der mit der Beschriftung: „Europa-Viertel am Waldhügel – 1. Vermarktungsabschnitt“ zu versehen ist.



## 7. Ansprechpartner/-innen

### Fachbereich Finanzen, Wohn- und Grundstücksmanagement

		Adresse	Telefon / E-Mail
Frau Ossege	Grundstücksverkauf	Altes Rathaus, Zimmer 55	05971 939 – 313 Annika.Ossege@rheine.de
Herr Viehoff		Altes Rathaus, Zimmer 53	05971 939 – 312 Henning.Viehoff@rheine.de

### Stabsstelle VV I

		Adresse	Telefon / E-Mail
Herr Dieckmann	Baulandmanagement und Konversion	Europa-Viertel, Zimmer E.15	05971 939 – 428 Mark.Dieckmann@rheine.de

### Fachbereich Bauen, Planen und Umweltrecht

		Adresse	Telefon/E-Mail
Frau Gleffe	Stadtplanung	Europa-Viertel Zimmer E.23	05971 939 – 412 Silvia.Gleffe@rheine.de
Herr van Wüllen		Europa-Viertel Zimmer E.28	05971 939 – 309 Matthias.VanWuellen@rheine.de
Herr Schüring	Bauordnung	Europa-Viertel Zimmer 1.15	05971 939-435 Rudolf.Schuering@rheine.de
Frau Sohr	Klimaschutz	Neues Rathaus Zimmer 520	05971 939-595 Nena.Sohr@rheine.de
Herr Roling	Verkehrsplanung	Neues Rathaus Zimmer 515	05971 939-471 Thomas.Roling@rheine.de
Frau Löcke	Verkehrsplanung	Neues Rathaus Zimmer 509	05971 939-490 Melanie.Loecke@rheine.de

### Technische Betriebe Rheine

		Adresse	Telefon/E-Mail
Herr Eggert	Entwässerung	Am Bauhof Zimmer 112	05971 9548-725 Udo.Eggert@tbrheine.de
Herr Forstmann	Straße und Bau	Am Bauhof Zimmer 111	05971 9548-732 Martin.Forstmann@tbrheine.de

### Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH

		Adresse	Telefon/E-Mail
Hausanschlusssteam		Hafenbahn 10	05971 45-98006 Hausanschlusssteam@swrheine.de

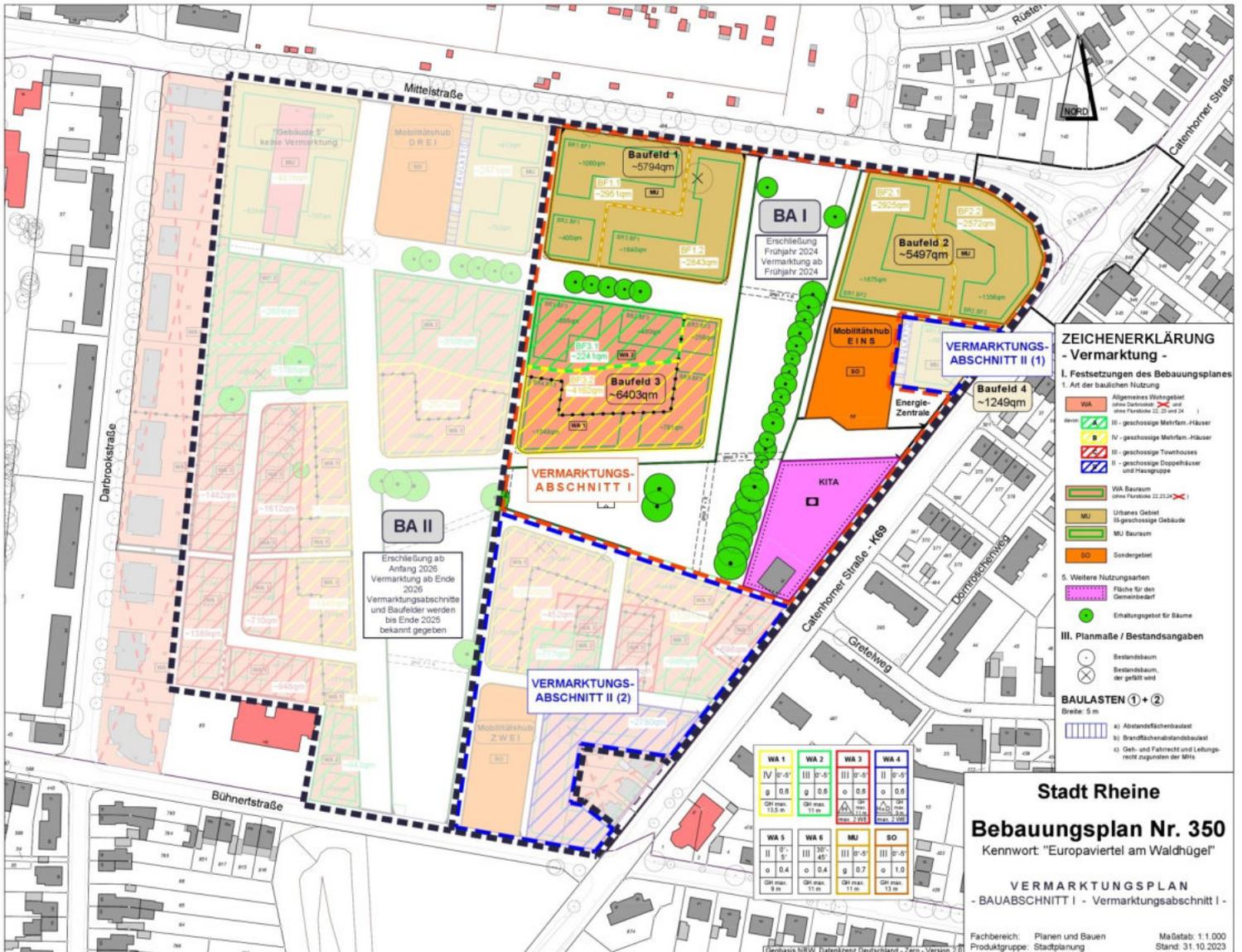


## 8. Anlagen

### Hinweis:

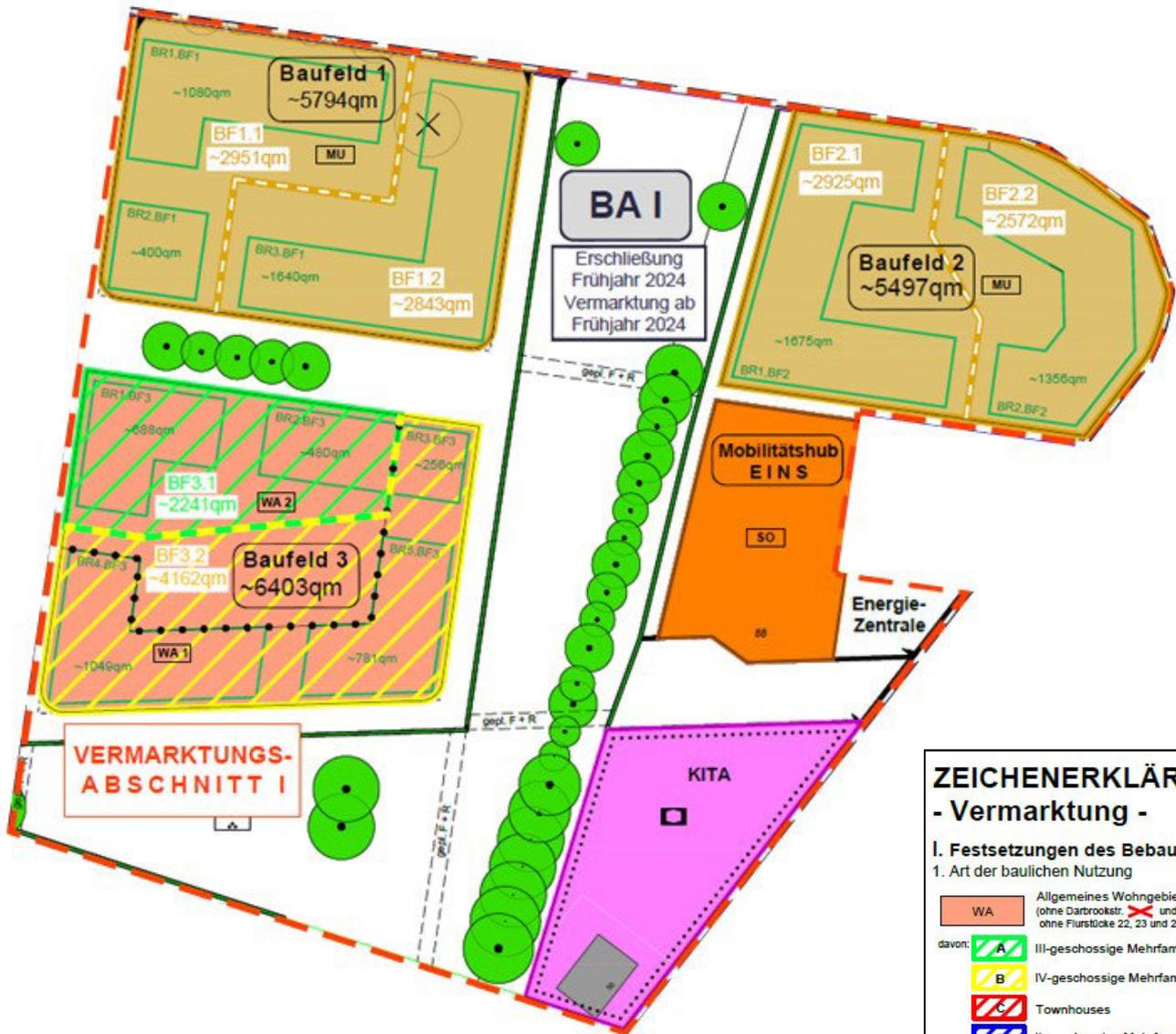
Die Anlagen bzw. Pläne können auf der Internetseite [www.europa-viertel-rheine.de](http://www.europa-viertel-rheine.de) im Downloadbereich in Original-Auflösung eingesehen und heruntergeladen werden.

### 8.1 Vermarktungsplan Gesamt





8.2 Vermarktungsplan 1. Vermarktungsabschnitt



**VERMARKTUNGS-  
ABSCHNITT I**

**BA I**  
Erschließung  
Frühjahr 2024  
Vermarktung ab  
Frühjahr 2024

**ZEICHENERKLÄRUNG  
- Vermarktung -**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes  
1. Art der baulichen Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet (ohne Flurstöcke 22, 23 und 24)
- davon:
  - A** III-geschossige Mehrfam.-Häuser
  - B** IV-geschossige Mehrfam.-Häuser
  - C** Townhouses
  - D** II-geschossige Mehrfam.-Häuser

- WA Bauraum** (ohne Flurstöcke 22, 23, 24)
- MU** Urbanes Gebiet III-geschossige Gebäude
- MU Bauraum**
- SO** Sondergebiet

**5. Weitere Nutzungsarten**

- Fläche für den Gemeinbedarf**
- Erhaltungsgebot für Bäume**

**III. Planmaße / Bestandsangaben**

- Bestandsbaum**
- Bestandsbaum, der gefällt wird**

**BAULASTEN ① + ②**

Breite: 5 m

- a) Abstandsflächenbaulast**
- b) Brandflächenabstandsbaulast**
- c) Geh- und Fahrrecht und Leitungsrecht zugunsten der MHS**

<b>WA 1</b>	<b>WA 2</b>	<b>WA 3</b>	<b>WA 4</b>
IV   0°-5°	III   0°-5°	III   0°-5°	II   0°-5°
g   0,6	g   0,6	o   0,6	o   0,6
GH max. 13,5 m	GH max. 11 m	GH max. 11 m max. 2 WE	GH max. 9 m max. 2 WE
<b>WA 5</b>	<b>WA 6</b>	<b>MU</b>	<b>SO</b>
II   0°-5°	III   30°-45°	III   0°-5°	III   0°-5°
o   0,4	o   0,4	g   0,7	o   1,0
GH max. 9 m	GH max. 11 m	GH max. 11 m	GH max. 13 m



### 8.3 Mindestkaufpreis und Mobilitätsbeitrag

Grundstück Nummer	ca. Größe	Bauliche Nutzung	Geschosse	m <sup>2</sup> - Preis (mindestens) (erschließungsbeitragsfrei)	Mindestkaufpreis (vorläufig)	Mobilitätsbeitrag (zusätzlich)
1.1	2.951 m <sup>2</sup>	MU	3	485 €	1.431.235,00 €	969.404,00 €
1.2	2.843 m <sup>2</sup>	MU	3	485 €	1.378.855,00 €	933.926,00 €
2.1	2.925 m <sup>2</sup>	MU	3	485 €	1.418.625,00 €	960.863,00 €
2.2	2.572 m <sup>2</sup>	MU	3	485 €	1.247.420,00 €	844.902,00 €
3.1	2.241 m <sup>2</sup>	WA	3	440 €	986.040,00 €	736.169,00 €
3.2	4.162 m <sup>2</sup>	WA	4	530 €	2.205.860,00 €	1.822.956,00 €



#### 8.4 Optionale Vergabekriterien

Bewertungskategorie	Bewertungskriterium	maximale Punktzahl
Finanzielle Effekte		20
	Kaufpreis	20
Soziale Effekte		30
	Rollstuhl-Wohnungen	4
	öffentliche Förderung mit Mietpreisbindung	8
	Wohnformen (Betreutes Wohnen, integratives Wohnen, Wohngruppen, Mehrgenerationen, Pflegeangebote)	10
	verschiedene Wohnungsgrößen	6
	Gemeinschaftsbereiche, (z.B. Gemeinschaftsräume oder Gästebereiche)	2
Ökologische Effekte		30
	Energiestandard	15
	Fassadenbegrünung	5
	Mieterstrommodell	4
	Ladestationen für E-Bikes	1
	Sonstiges (z.B. Grauwassernutzung, nachhaltige Rohstoffe, Smart City Elemente)	5
Städtebauliche Effekte		20
	Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes (auch Nutzungsmischung im MU-Gebiet)	10
	Gestaltung der Gebäude	5
	Gestaltung des Freiraums	5

Bezüglich der Bedarfe an Rollstuhl-Wohnungen, Wohnformen und Wohnungsgrößen wird auf das Wohnraumversorgungskonzept (WRVK) der Stadt Rheine und den Sozialbericht Rheine 2022 verwiesen. Danach fehlen in Rheine und auch im Dorenkamp insbesondere kleine Wohnungen für nur eine Person, größere Wohnungen für größere Familien und barrierefreie Wohnungen.



## 8.5 Gestaltungsempfehlungen

Die im Folgenden aufgeführten Gestaltungsempfehlungen konkretisieren die städtebaulichen Vergabekriterien, um das beste Konzept zu ermitteln. Die Berücksichtigung verschiedener Gestaltungsempfehlungen in der Bewerbung sind Grundlage für die Bepunktung der städtebaulichen Effekte (siehe Anlage 8.4). „Die bessere Idee kann sich durchsetzen“.

### Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes

Eine Einschätzung zur Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes wird im Einzelfall durch das Bewertungsgremium vorgenommen und dokumentiert. U. a. (positiv) bewertet werden:

- Klarheit und Robustheit des Gesamtkonzeptes
- Ablesbarkeit der Auseinandersetzung mit den Zielsetzungen und Qualitäten des Ortes und der Konzeption „Europa-Viertel“ insgesamt
- schlüssige, standortgerechte Nutzungsmischung im MU-Bereich
- (Aus-)Nutzung der im Bebauungsplan vorgegebenen Maße der baulichen Nutzung
- Gliederung und Struktur des/der geplanten Baukörper, z. B. Verhältnis/Anordnung der Nutzungs- und Verkehrsflächen, Zugänge/Wege etc.

### Gestaltung der Gebäude

#### **1. Fassadengestaltung / Außenwände von Gebäuden**

##### 1.1 Öffnungen (Fenster / Türen / Balkone)

- Keine gänzlich geschlossenen Fassaden zur Straßenseite
- Türen – und Fensteröffnungsanteil von mind. 20% der Fassadenfläche
- Keine vorgestellten, nicht in das Gebäude integrierten Balkone und/oder Laubengänge

##### 1.2 Materialien

- Wünschenswert: Vertikale Durchgängigkeit (Ein Material vom Erd- bis zum Dachgeschoss), keine abgesetzten (Staffel-)Geschosse
- Einsatz von max. 2 Fassadenmaterialien oder Farben (ohne Fenster, Türen, Geländer und Brüstungen)
- Positiv dabei: Ein vorherrschendes und ein untergeordnetes (max. 25%) Material
- Zusätzlich max. ein untergeordnetes 3 Material auf max. 10% der Fläche (z. B. zur Betonung von Gebäudeelementen)

##### 1.3 Farben

- Dach- und Fassadenfarben in „matten“ Tönen



## 2. Fenster und Außentüren

- Formate rechteckig, stehend und/oder liegend, in möglichst symmetrischer Anordnung (zu mind. 80%)
- Möglichst geringe Anzahl an Formaten
- Abstimmung von Art, Größe und Proportion der Fenster- und Türöffnungen und der Abmessungen der Fenster- und Türprofile auf die Fassadengliederung

## 3. Nebengebäude und -anlagen

- In Farbgebung/Gestaltung dem Hauptgebäude angepasst

### Gestaltung des Freiraums

Eine Einschätzung zur Gestaltung des Freiraums auf dem Grundstück wird im Einzelfall durch das Bewertungsgremium vorgenommen und dokumentiert. U. a. (positiv) bewertet werden:

- Gliederung der nicht überbauten Flächen im Hinblick auf ihre Funktion/Lage (halböffentlich, privat, Gemeinschaftsflächen)
- Abgleich der auf dem Grundstück vorgesehenen Erfordernisse und Verortungen von Nebenanlagen und Freiraum mit den Vorgaben der Gesamtkonzeption „Europa- Viertel“ (u. a. zentrales Parken, teilzentrale Müllentsorgung)
- Innere Gestaltung der Höfe mit Flächenzuordnungen (Wege, Spielflächen, Aufenthaltsbereiche, Freiräume, Begrünung/Bepflanzung etc.)



## 8.6 Betrauungsakt

### **Öffentlicher Auftrag**

#### **– Betrauungsakt –**

der Stadt Rheine (im Folgenden: **betrauende Stelle**)

in Abstimmung mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, BImA (im Folgenden:

**Ausgleichsleistende**) auf der Grundlage

des

### **BESCHLUSSES DER KOMMISSION**

**vom 20. Dezember 2011**

über die Anwendung von Artikel 106 Abs. 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zu Gunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind,

ABl. EU Nr. L 7/3 vom 11. Januar 2012

– Freistellungsbeschluss –

an

die \_\_\_\_\_ (im Folgenden: **Unternehmen**)

### **§ 1 Gemeinwohlaufgabe**

Nach §§ 3, 4 WoFG i. V. m § 2 GO NRW hat die betrauende Stelle die Versorgung ihrer Einwohner mit Wohnraum, insbesondere mit Sozialwohnungen (Daseinsvorsorge-Aufgabe) sicherzustellen (Sicherstellungsauftrag).

Dabei handelt es sich um eine Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse (im Folgenden: **DAWI**).

### **§ 2 Beauftragtes Unternehmen, Art der Dienstleistungen (zu Art. 4 des Freistellungsbeschlusses)**

(1) Die betrauende Stelle betraut das Unternehmen mit der Erbringung der DAWI „sozialer Wohnungsbau“:

1. Einzelne zu erbringende Dienstleistungen:
  - a. Schaffung von Wohnungen für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus, die die Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG), Wohnungsbindungsgesetzes (WoBindG) sowie den danach erlassenen jeweiligen landesrechtlichen Bestimmungen erfüllen,
  - b. Zweckmäßige Bewirtschaftung der gem. lit. a) geschaffenen Wohnungen entsprechend der o.g. Normen.
2. Erledigung aller mit den unter Ziffer 1 zusammenhängenden und den dortigen Belangen dienenden Geschäften,
3. Durchführung aller Maßnahmen und Geschäfte, durch die die unter Ziffer 1 genannten Dienstleistungen gefördert werden.

(2) Das Unternehmen erbringt derzeit auch weitere Dienstleistungen, die nicht zu den DAWI zählen.



### § 3 Dauer der Betreuung (zu Art. 2 Abs. 2 des Freistellungsbeschlusses)

Die Betreuung des Unternehmens erfolgt für einen Zeitraum von 10 Jahren. Dieser beginnt mit Wirksamwerden dieses Betrauungsakts.

### § 4 Geltungsbereich

Das Unternehmen erbringt die DAWI im Gebiet der Stadt Rheine.

### § 5 Berechnung und Änderung der Ausgleichsleistungen (zu Art. 5 des Freistellungsbeschlusses)

(1) Dem Unternehmen können zum Ausgleich der durch die Erbringung von DAWI nach § 2 Abs. 1 entstehenden Kosten Ausgleichsleistungen gewährt werden. Eine Ausgleichsleistung liegt in allen von der betrauenden Stelle, der Ausgleichsleistenden oder jeder anderen staatlichen Stelle gewährten Vorteilen. Die Ausgleichsleistung liegt insbesondere in:

1. der verbilligten Abgabe der Liegenschaft Rheine, Teilflächen der ehemaligen Damloup-Kaserne durch die betrauende Stelle. Die Höhe der Verbilligung richtet sich nach der Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (im Folgenden: **VerbR**) in der zum Zeitpunkt des Abschlusses des Kaufvertrags geltenden Fassung.
2. Sonstigen Begünstigungen des Unternehmens sowie deren Gegenwert durch die betrauende Stelle oder einen Dritten.

Aus diesem Betrauungsakt folgt kein Rechtsanspruch des Unternehmens auf die Ausgleichsleistung.

- (1) Die Ausgleichsleistung geht insgesamt nicht über das hinaus, was erforderlich ist, um unter Berücksichtigung eines angemessenen Gewinns die durch die Erfüllung der Gemeinwohlverpflichtung verursachten Netto-Kosten abzudecken. Die Netto-Kosten sind die Differenz zwischen den nach Abs. 4 zu berücksichtigenden Kosten und den Einnahmen nach Abs. 5.
- (2) Die Berechnung der Ausgleichsleistung hat jährlich im Vorhinein anhand des jeweiligen durch das Unternehmen aufgestellten Wirtschaftsplans zu erfolgen. Alle Begünstigungen sind in den Wirtschaftsplan aufzunehmen oder anderweitig nachzuweisen. Der Wirtschaftsplan ist nach den handelsrechtlichen Vorschriften zur Gewinn- und Verlustrechnung aufzustellen. Die Berechnung der Ausgleichszahlung ist zwingend separat für die betraute Gemeinwohlaufgabe nach § 2 Abs. 1 durchzuführen. Es ist im Wirtschaftsplan anzugeben, nach welchen Parametern diese Zuordnung erfolgt. Das Unternehmen stellt die entsprechenden Nachweise der Ausgleichsleistenden unaufgefordert zur Verfügung.
- (3) Die zu berücksichtigenden Kosten umfassen sämtliche in Verbindung mit der Erbringung der DAWI angefallenen Kosten des Unternehmens. Zu den der DAWI zurechenbaren Kosten zählt auch ein angemessener Teil der Fixkosten für die DAWI und sonstige Tätigkeiten.
- (4) Die zu berücksichtigenden Einnahmen beinhalten die gesamten Einnahmen, die mit der DAWI erzielt wurden. Dazu zählen auch andere dem Unternehmen über Abs. 1 hinausgehende, von staatlichen Stellen gewährte Zuschüsse oder Vergünstigungen. Als „angemessener Gewinn“ i. S. v. Abs. 2 gilt die Kapitalrendite, die ein durchschnittliches Unternehmen zugrunde legt, um unter Berücksichtigung des jeweiligen Risikos zu entscheiden, ob es die betreffende DAWI für die gesamte Dauer der Betreuung erbringt. Der Begriff „Kapitalrendite“ bezeichnet den internen Ertragsatz (Internal Rate of Return – IRR), den das Unternehmen während des Betrauungszeitraums mit seinem investierten Kapital erzielt.



## **§ 6 Vermeidung von Überkompensation (zu Art. 6 des Freistellungsbeschlusses)**

(1) Um sicherzustellen, dass durch die Ausgleichsleistung nach § 5 Abs. 1 keine Überkompensation für die Erbringung von DAWI nach § 2 Abs. 1 entsteht, führt das Unternehmen jährlich nach Ablauf des Geschäftsjahres den Nachweis über die Verwendung der Mittel gegenüber der betrauenden Stelle. Dies geschieht durch Vorlage des Jahresabschlusses. Die betrauende Stelle kann eine Bestätigung oder ein Schreiben eines Wirtschaftsprüfers oder einer Wirtschaftsprüfungsgesellschaft verlangen, mit der die Angemessenheit der Höhe der geleisteten Aufwendungen im Sinne des § 5 Abs. 2 und die ordnungsgemäße Zuordnung der Kosten im Sinne des § 5 Abs. 4 festgestellt wird.

(2) Die betrauende Stelle stellt die Überkompensation und ihre Höhe fest.

(3) Die festgestellte Überkompensation ist zurückzufordern.

(4) Besteht die Ausgleichsleistung in der verbilligten Abgabe des Grundstückes durch die betrauende Stelle, so bestimmen die VerbR und der Kaufvertrag zwischen der betrauenden Stelle und dem Unternehmen das Nähere.

(5) Besteht die Ausgleichsleistung aus Förderungen unterschiedlicher staatlicher Stellen, so ist jede ausgleichsleistende Stelle zur Rückforderung bis zur Höhe ihrer Ausgleichsleistung in der Reihenfolge der Förderung, beginnend mit der zeitlich letzten Förderung, berechtigt. Für die zeitliche Rangfolge der ausgleichsleistenden Stellen ist das Datum der notariellen Beurkundung des Grundstückes bzw. die Auszahlung der Förderung maßgebend. Verzichtet die nach Satz 1 und 2 zunächst berechtigte Stelle auf die Rückforderung, so ist die ihr in der Reihenfolge nachfolgende ausgleichsleistende Stelle zur Rückforderung berechtigt.

## **§ 7 Vorhalten von Unterlagen (zu Art. 8 des Freistellungsbeschlusses)**

Unbeschadet weitergehender Vorschriften sind sämtliche Unterlagen, anhand derer sich feststellen lässt, ob die Ausgleichsleistungen mit den Bestimmungen des Freistellungsbeschlusses vereinbar sind, während des Betrauungszeitraums und mindestens für einen Zeitraum von zehn Jahren ab Ende des Betrauungszeitraums aufzubewahren.

## **§ 8 Änderungsvorbehalt**

Die betrauende Stelle kann diesen Betrauungsakt bei Vorliegen wichtiger Gründe erweitern, einschränken oder gänzlich aufheben. Insbesondere wird die betrauende Stelle diesen Betrauungsakt entsprechend anpassen oder beenden oder die Ausgleichsleistungen bei der Europäischen Kommission anmelden, soweit die in § 1 Abs. 1 dargestellte Aufgabe infolge der fortschreitenden Entwicklung der relevanten Entscheidungspraxis der Europäischen Kommission oder der europäischen und nationalen Gerichte nicht mehr als DAWI angesehen werden kann oder die Voraussetzungen des Freistellungsbeschlusses in anderer Weise nicht mehr erfüllt sind.

Rheine, den

Rheine, den

Unterschrift

Unterschrift



## 8.7 Regelungen zur Gewährleistung aus Vertrag Stadt Rheine/BlmA

### **Mängelhaftung**

- 1) Die Verkäuferin hat in der Bezugsurkunde zur Mängelhaftung mit der BlmA die Regelungen gemäß nachfolgenden Absätzen 2 bis 7 vereinbart. Aus der Bezugsurkunde ist die Verkäuferin verpflichtet, die in den folgenden Regelungen enthaltenen Verpflichtungen ihrem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der BlmA im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind. Der Käufer übernimmt daher in diesem Umfang die in den nachfolgenden Verpflichtungen der Verkäuferin mit der Pflicht zur Weitergabe an ihre Rechtsnachfolger. Soweit der Verkäuferin ein Erstattungs-/Beteiligungsanspruch gegen die BlmA aus diesen Regelungen zusteht, tritt die Verkäuferin diesen, soweit zulässig, an den dies annehmenden Käufer ab, anderenfalls verpflichtet sie sich den Anspruch für den Käufer im Umfang der dieser entstandenen Kosten bei der BlmA geltend zu machen.
- 2) Die BlmA übernimmt keine Haftung für Sachmängel und übernimmt auch keine Garantie. Die BlmA haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen, Unterlagen und sonstigen Angaben, die die BlmA oder Dritte vor Abschluss der Bezugsurkunde gemacht haben oder die die Verkäuferin von dieser erhalten hat.
- 3) Sollte die Verkäuferin im Rahmen ihrer Zuständigkeit als Ordnungsbehörde die BlmA öffentlich-rechtlich zu Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen auf dem Kaufgrundstück heranziehen, so wird der Käufer die BlmA intern freistellen.
- 4) Die BlmA und die Verkäuferin übernehmen keine Haftung für die Freiheit des Kaufgrundstücks von Leitungen oder Leitungsrechten gleich welcher Art, welchen Umfangs und welcher Funktion. Sie haften auch nicht für Schäden aus der Beeinträchtigung des Kaufgrundstücks durch solche Leitungen.
- 5) Etwaige auf dem Kaufgrundstück befindliche Wasser-, Elektrizitäts- und Fernsprech- sowie sonstige Leitungen werden, soweit sie nicht im Eigentum der Verkäuferin stehen, nicht mitverkauft. Der Käufer hat sich vor Durchführung von Baumaßnahmen mit den Versorgungsträgern in Verbindung zu setzen und sich zu vergewissern, dass das Kaufgrundstück frei von Versorgungs- und sonstigen Leitungen ist bzw. ob eine Überbauung von Leitungen möglich ist.
- 6) Der BlmA und der Verkäuferin ist nicht bekannt, ob im Grundbuch einzutragende weitere Rechte oder Lasten, zu deren Entstehen oder Fortbestand eine Eintragung im Grundbuch nicht erforderlich ist, an dem Kaufgrundstück bestehen. Sie übernehmen keine Haftung für die Freiheit von solchen dinglichen und sonstigen Rechten Dritter.



- 7) Soweit in den nachfolgenden Ziffern „Spezifische Mängelhaftung“ nichts anderes bestimmt ist, übernehmen die BlmA und die Verkäuferin keine Haftung für das Freisein des Kaufgrundstücks von schädlichen Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 3 BBodSchG oder Altlasten i. S. v. § 2 Abs. 5 BBodSchG sowie von sonstigen Grundstücks- und Gebäudekontaminationen.

### **Spezifische Mängelhaftung (Altlasten)**

- 1) Die Verkäuferin hat zur spezifischen Mängelhaftung (Altlasten) mit der BlmA die Regelungen gemäß nachfolgenden Abs. 2 - 7 vereinbart. Aus der Bezugsurkunde ist die Verkäuferin verpflichtet, die in den folgenden Regelungen enthaltenen Verpflichtungen ihrem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der BlmA im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind. Der Käufer übernimmt daher in diesem Umfang die in den nachfolgenden Abs. 2 - 8 enthaltenen Verpflichtungen der Verkäuferin mit der Pflicht zur Weitergabe an ihre Rechtsnachfolger. Soweit der Verkäuferin ein Erstattungs-/Beteiligungsanspruch gegen die BlmA aus diesen Regelungen zusteht, tritt die Verkäuferin diesen, soweit zulässig, an den dies annehmende Käufer ab, anderenfalls verpflichtet sie sich den Anspruch für den Käufer im Umfang der dieser entstandenen Kosten bei der BlmA geltend zu machen.
- 2) Das Kaufgrundstück wurde aufgrund seiner früheren Nutzung als Kasernenstandort auf Altlasten i.S.d. BBodSchG und sonstige Grundstückskontaminationen untersucht. Dabei wurde die damalige Nutzung im Bestand zugrunde gelegt.
- 3) Mit Gutachten vom 26.05.2020 – Wessling GmbH, Oststraße 7, 48341 Altenberge – und vom 12.07.2021 – Dr. Kerth und Lampe Geo-Infomertic GmbH, Wlatter Bröker-Ring 17, 32756 Detmold – wurden keine schädlichen Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 5 BBodSchG festgestellt, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder zur damaligen Nutzung des Kaufgrundstücks eine Gefährdung darstellen und saniert werden müssen. Bei einer Umnutzung kann sich eine andere Beurteilung ergeben, deren mögliche Folgen in Ziffer 0 Spezifische Mängelhaftung (Abfälle) geregelt ist.
- 4) Die Gutachten sind der Bezugsurkunde als Anlagen 6 und 7 beigelegt.
- 5) Sollten innerhalb von drei Jahren nach Abschluss der Bezugsurkunde (25.02.2022) bisher nicht im unter Abs. 3 bezeichneten Gutachten festgestellte schädliche Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG oder Altlasten nach § 2 Abs. 5 BBodSchG auftreten,
  - die geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit herbeizuführen und
  - die zur Herrichtung für den in Anlage 2 zur Bezugsurkunde genannten vertragsgemäßen Gebrauch beseitigt werden müssen und



- diese auf die frühere Nutzung zurückzuführen sind, wird sich die BlmA während eines Zeitraums von maximal fünf Jahren ab Feststellung an den Sanierungskosten in Höhe von 90% bei einer Kostenbeteiligung des Käufers in Höhe von 10% beteiligen. Dies gilt nicht für Kosten (z.B. für Erd- und Aushubarbeiten), die im Rahmen der künftigen Nutzung ohnehin angefallen wären. Die vorstehende Kostenbeteiligung ist abschließend und schließt eine darüberhinausgehende Kostenbeteiligung der Verkäuferin, der BlmA und der Bundesrepublik Deutschland auch im Rahmen der Ausgleichspflicht nach § 24 Abs. 2 BBodSchG aus. Die vereinbarte Kostenaufteilung ist auch in den Fällen anzuwenden, in denen die BlmA als Alteigentümerinnen unmittelbar gem. § 4 Abs. 6 BBodSchG in Anspruch genommen werden, so dass ein Freistellungsanspruch gegenüber dem Käufer besteht. Im Falle der Weiterveräußerung gilt Ziffer ...
- 6) Die BlmA beteiligt sich grundsätzlich nicht an Kosten für Gefahrerforschungsmaßnahmen. Liegen jedoch die rechtlichen Voraussetzungen für die Anordnung solcher Maßnahmen vor und sind weitere Erkundungsmaßnahmen zur Abschätzung oder Bekämpfung der Gefahr oder ihres Umfangs nach öffentlich-rechtlicher Bestimmung erforderlich, beteiligt sich die BlmA nach Maßgabe des nachstehenden Absatz 7 an den Kosten für notwendige Maßnahmen zur weiteren Gefahrerforschung. Die Verpflichtungen der BlmA und ihre Kostenpflicht entsprechend der vorstehenden Regelung dürfen nicht über die für jeden Grundstückseigentümer geltenden öffentlich-rechtlichen Bestimmungen hinausgehen (z. B. § 24 Abs. 1 BBodSchG).
- Kosten des Käufers, die im Zusammenhang mit der Erkundung bzw. Sanierung von schädlichen Bodenveränderungen i. S. d. § 2 Abs. 3 BBodSchG oder Altlasten im Sinne des § 2 Abs. 5 BBodSchG vor Besitzübergang entstanden sind, werden von der BlmA oder der Verkäuferin nicht erstattet.
- Voraussetzung für eine Kostenbeteiligung der BlmA ist, dass sie von dem Käufer unverzüglich nach Befund über die festgestellten schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unter Zurverfügungstellung aller erforderlichen Informationen einschließlich des gesamten Schriftverkehrs mit den zuständigen Fachbehörden in Kenntnis gesetzt wird und die zur Beseitigung erforderlichen Maßnahmen im Einvernehmen mit ihr durchgeführt werden. Die BlmA hat ihr Einverständnis nur zu denjenigen Maßnahmen zu geben, die unbedingt erforderlich sind. Der Käufer verpflichtet sich, gegen etwaige Ordnungsverfügungen der Sicherheitsbehörden im Zusammenhang mit der Durchführung von Altlastenerkundungs- und Sanierungsmaßnahmen auf dem Kaufgrundstück vorsorglich fristgerecht Rechtsmittel (Widerspruch im Verwaltungsverfahren oder, sofern die Rechtsbehelfsbelehrung der Ordnungsverfügung dies vorgibt, Klage [Anfechtungsklage] zur Fristwahrung ohne Begründung) einzulegen. Sie wird der BlmA Kopien der gegen sie erlassenen Verwaltungsakte rechtzeitig vor Ablauf der Rechtsmittelfrist überlassen und das weitere Vorgehen sowie die eventuelle Begründung der



Rechtsmittel/Rechtsbehelfe mit der BlmA abstimmen. Bei Nichterfüllung dieser Pflicht entfällt die vereinbarte Haftung der BlmA. Für den Fall, dass die auf Verlangen der BlmA eingelegten Rechtsmittel fruchtlos bleiben, hat sich die BlmA in der Bezugsurkunde zur Übernahme dadurch etwa entstandener Verfahrenskosten verpflichtet. Die BlmA hat sich in jedem Fall nur bis zur Höhe von 90 % an der kostengünstigsten Sanierungsvariante zu beteiligen. Der Käufer verpflichtet sich, Aufträge zur Entnahme und Analyse von Boden-, Bodenluft und Wasserproben im Rahmen der Verdachtsflächenerkundung und Altlastensanierung nur an ein nach den Anforderungen des von der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO) herausgegebenen Fachmoduls Boden und Altlasten (Notifizierung und Kompetenznachweis von Untersuchungsstellen im bodenschutzrechtlich geregelten Umweltbereich, Stand: 16.08.2012, [www.labo-deutschland.de](http://www.labo-deutschland.de)) zu vergeben. Soweit nach § 4 Abs. 4 BBodSchG der Sanierungsmaßstab von der planungsrechtlich zulässigen Nutzung des Kaufgrundstücks bestimmt ist, sind die in Anlage 2 zur Bezugsurkunde vereinbarten Nutzungen maßgebend. Zur Reduzierung der Sanierungskosten hat der Käufer belastete Flächen von einer Nutzung/Nutzungsänderung bzw. Oberflächengestaltung insbesondere einer Bebauung freizuhalten, soweit hierdurch nicht die künftige Gesamtnutzung des Kaufgrundstücks beeinträchtigt wird.

- 7) Die vorstehenden Regelungen gelten ausschließlich für Altlasten i. S. d. BBodSchG. Sie gelten nicht für sonstige Kontaminationen im Boden, der Gebäude bzw. Gebäudeteile oder ihrer Baustoffe. Die Pflicht der BlmA zur Kostenbeteiligung/ -übernahme aus der Bezugsurkunde ist auf die Höhe des dortigen Kaufpreises begrenzt.
- 8) Der Käufer verpflichtet sich unter Freistellung der Verkäuferin von allen in dieser Ziffer genannten Mitwirkungspflichten der Verkäuferin den Erstattungs-/Beteiligungsanspruch der Verkäuferin aus abgetretenem Recht gegenüber der BlmA geltend zu machen. Er ist berechtigt, diesen für sich zu vereinnahmen. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass es bei der ursprünglich mit der BlmA vereinbarten Kostenverteilung verbleibt, also der Käufer die verbleibenden 10 % der Sanierungskosten zu tragen hat. Die Übernahme dieser Kosten fällt unter die Mitwirkungspflicht des Käufers. Eine Erstattung dieses Betrages durch die Verkäuferin an den Käufer ist ausgeschlossen.

### Spezifische Mängelhaftung (Abfälle)

- 1) Das **Kaufgrundstück** wurde aufgrund seiner früheren Nutzung als Kasernenstandort auf Altlasten i. S. d. BBodSchG, sonstige Grundstückskontaminationen oder Abfälle untersucht. Dabei wurde der damalige Nutzungszweck zugrunde gelegt.



- 2) Mit Gutachten – Untersuchungsbericht Auffüllungen Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH, Walter-Bröker-Ring 17, 32756 Detmold vom 12.07.2021 wurde festgestellt, dass sich auf dem Kaufgegenstand Grundstückskontaminationen befinden, die jedoch weder aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen noch zur damaligen Nutzung des Kaufgegenstandes für die in Anlage 2 zur Bezugsurkunde vereinbarten Nutzungszweck saniert werden müssen. Dem Käufer ist bekannt, dass Aushub teilweise aufgrund der Kontamination für eine Wiederverwendung nicht geeignet ist und entsorgt werden muss. Die Verkäuferin weist insoweit aber darauf hin, dass sie den Boden ausgetauscht hat. Die hierdurch entstandenen Kosten wurden bei der Kaufpreiseinigung mit der BlmA und mit dem Käufer berücksichtigt. Die Kostenregelung ist abschließend und schließt eine weitere Beteiligung der BlmA und der Verkäuferin aus.

### **Spezifische Mängelhaftung (Gebäudeschadstoffe)**

Aus der Bezugsurkunde ist die Verkäuferin grundsätzlich verpflichtet, Verpflichtungen im Zusammenhang mit Gebäudeschadstoffen ihrem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der BlmA im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind. Das Kaufgrundstück ist unbebaut. Daher wird nur rein vorsorglich eine Beteiligung der BlmA an Kosten bezüglich Gebäudeschadstoffen ausgeschlossen.

### **Spezifische Mängelhaftung (Kampfmittel)**

- 1) Die Verkäuferin hat zur spezifischen Mängelhaftung (Kampfmittel) mit der BlmA die Regelungen in den nachfolgenden Abs. 2 – 5 vereinbart. Aus der Bezugsurkunde ist die Verkäuferin verpflichtet, die in den folgenden Regelungen enthaltenen Verpflichtungen ihrem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der BlmA im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind. Der Käufer übernimmt daher in diesem Umfang die in den nachfolgenden Regelungen enthaltenen Verpflichtungen mit der Pflicht zur Weitergabe an ihre Rechtsnachfolger. Soweit der Verkäuferin ein Erstattungsanspruch gegen die BlmA aus diesen Regelungen zusteht, tritt die Verkäuferin diesen, soweit zulässig, an den dies annehmenden Käufer ab, anderenfalls verpflichtet sie sich den Anspruch für den Käufer im Umfang der dieser entstandenen Kosten bei der BlmA geltend zu machen.
- 2) Das Kaufgrundstück wurde aufgrund konkret kartierter Verdachtsmomente (z. B. Bombenblindgängerverdachtspunkte auf Luftbildaufnahmen) auf Belastungen durch Kampfmittel untersucht. Untersuchung bedeutet im vorliegenden Fall:



Luftbildauswertung und Bearbeitung der Bildgängerverdachtspunkte.

- 3) Mit Auskunft der Stadt Rheine vom 01.02.2019 wurde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt.
- 4) Die BlmA und die Verkäuferin übernehmen keine Haftung für das Freisein des Kaufgrundstücks von Kampfmitteln gleich welcher Art und welchen Umfangs. Sie haften auch nicht für Schäden aus der Beeinträchtigung des Kaufgrundstücks aufgrund des eventuellen Vorhandenseins von Kampfmitteln.
- 5) Werden während der Planungs- und Bauphase, längstens aber innerhalb einer Ausschlussfrist von drei Jahren ab dem 25.01.2022 Kampfmittel auf oder in dem Kaufgrundstück festgestellt, die mit unmittelbaren Gefahren für Leben oder Gesundheit von Menschen verbunden sind, so wird die BlmA der Käuferin die Kampfmittelbeseitigungskosten nach Maßgabe der folgenden Regelungen in dem notwendigen und gebotenen Umfang erstatten, die der Käuferin von der zuständigen Ordnungsbehörde oder einem von dieser beauftragten Dritten unter strenger Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit sowie nach vorheriger Beteiligung der BlmA und Zugänglichmachung aller einschlägigen Informationen in Rechnung gestellt wurden.

Kampfmittelbeseitigungskosten im Sinne dieses Vertrages sind die Kosten für das Bergen und die Vernichtung von Kampfmitteln. Das Bergen umfasst auch das Transportieren zum Bereitstellungslager sowie das Aufbewahren und das Überlassen an den Kampfmittelbeseitigungsdienst zur Vernichtung. Die Vernichtung umfasst das Befördern/Verbringen zur Vernichtungsstelle sowie die Entschärfung bzw. die Vernichtung der Kampfmittel.

Der Käufer verpflichtet sich, die Kampfmittelbeseitigung durch die zuständige Ordnungsbehörde oder einem von ihr beauftragten Dritten nur nach vorheriger Zustimmung der BlmA und der Verkäuferin und im Einvernehmen mit diesen durchführen zu lassen, soweit eine Gefahrenlage nicht die sofortige Beseitigung erfordert. Dabei obliegt die Einschätzung der Gefahrenlage der zuständigen Ordnungsbehörde bzw. dem von ihr beauftragten Dritten.

Die Erstattung vorstehender Kosten erfolgt insgesamt maximal bis zur Höhe des von der Verkäuferin an die BlmA gemäß Bezugsurkunde gezahlten Kaufpreises. Soweit die BlmA Kostenbeteiligungen aus anderen Gründen leistet (z.B. Kontaminationskostenbeteiligung), sind diese anzurechnen. In diesem Fall beschränkt sich die Pflicht zur Kostenerstattung insgesamt auf die Höhe des von der Verkäuferin an die BlmA gemäß Bezugsurkunde gezahlten Kaufpreises.



- 6) Die BlmA und die Verkäuferin haften darüber hinaus nicht für Schäden durch auf dem Kaufgrundstück vorhandenen Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel. Ansprüche des Käufers wegen eventuell vorhandener Kampfmittel – aus welchem Rechtsgrund auch immer – sind gegenüber der BlmA und der Verkäuferin ausgeschlossen.
- 7) Der Käufer verpflichtet sich unter Freistellung der Verkäuferin von allen in dieser Ziffer 0 genannten Mitwirkungspflichten der Verkäuferin den Erstattungsanspruch der Verkäuferin aus abgetretenem Recht gegenüber der BlmA geltend zu machen. Er ist berechtigt, diesen für sich zu vereinnahmen.

### **Gesetzliche Einschränkungen des Haftungsausschlusses**

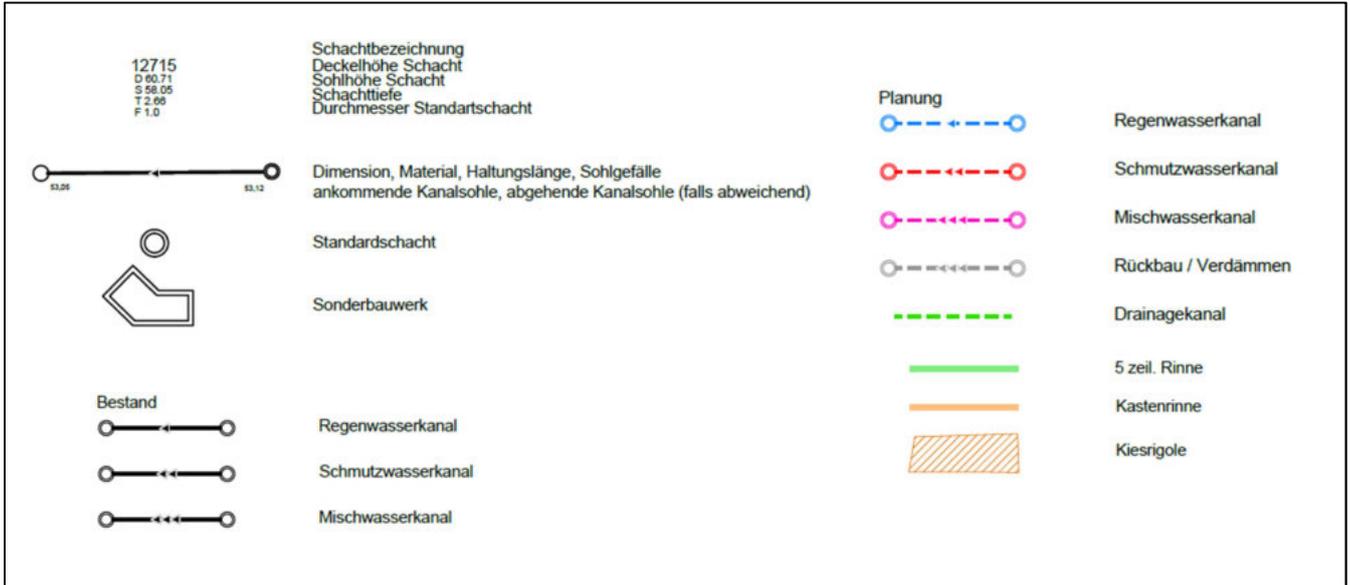
Von den in diesem Vertrag geregelten Haftungsausschlüssen sind Ansprüche des Käufers wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ausgenommen, wenn die Verkäuferin oder die BlmA die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin, der BlmA oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung nicht ausgeschlossen ist, wenn ein Mangel vorsätzlich zu vertreten ist oder arglistig verschwiegen wurde oder eine Garantie für die Beschaffenheit des **Kaufgrundstücks** übernommen wurde.



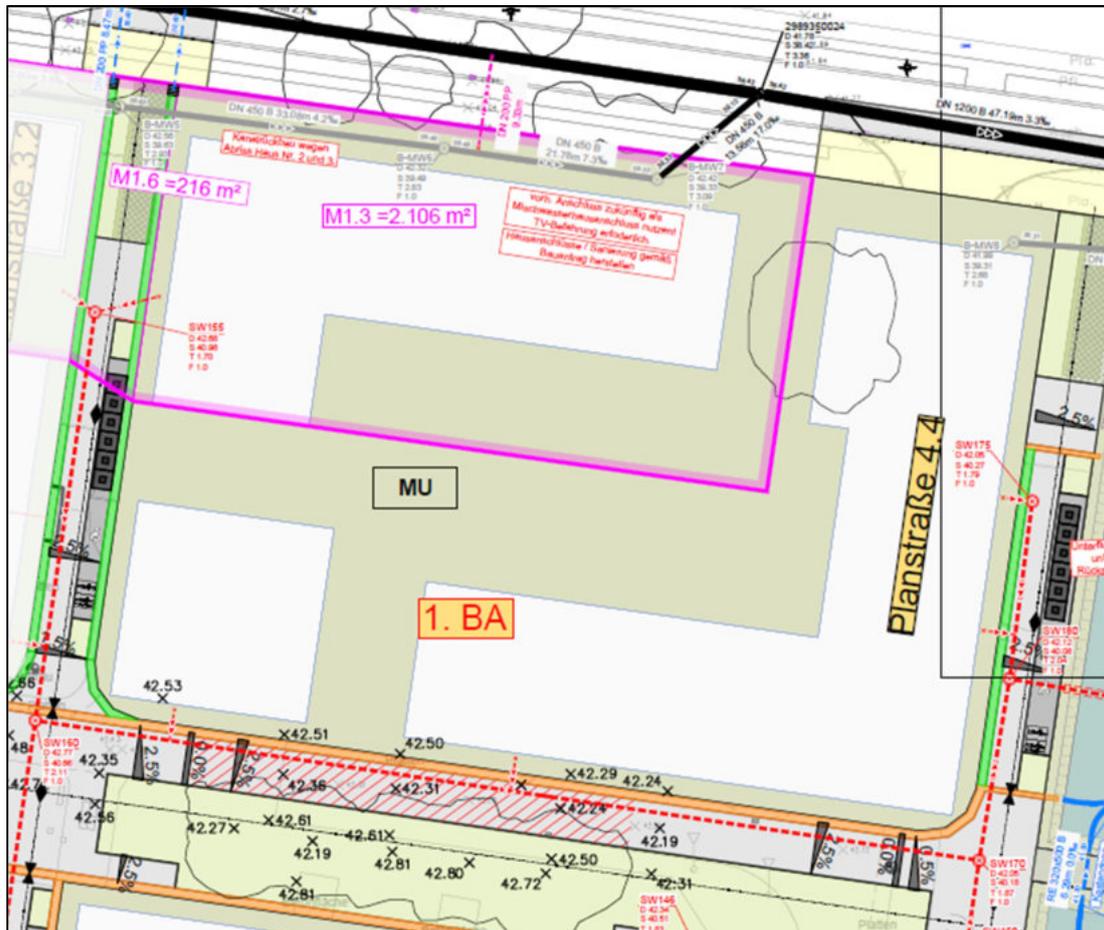


## 8.9 Lageplan Hausanschlüsse

### Legende

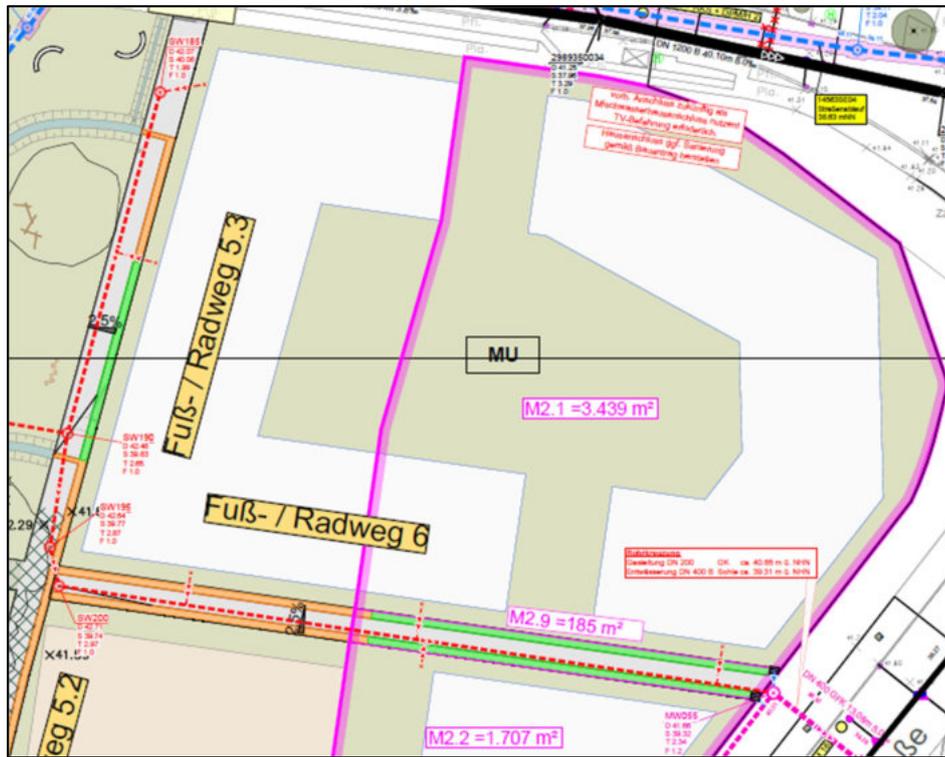


### Baufeld 1

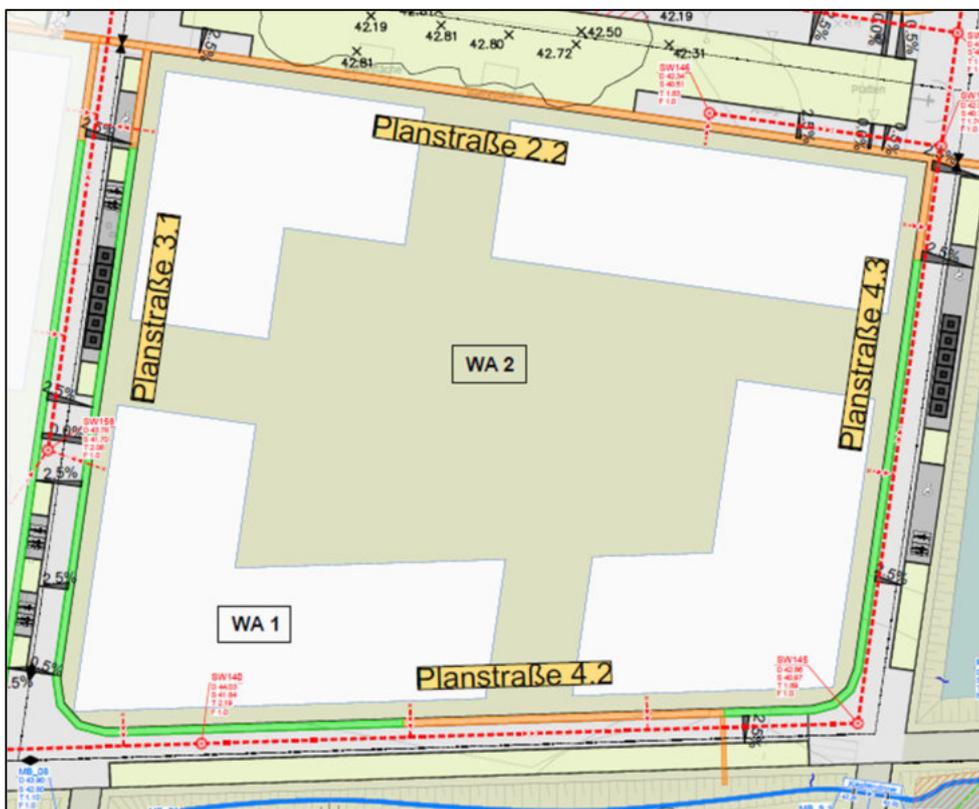




### Baufeld 2



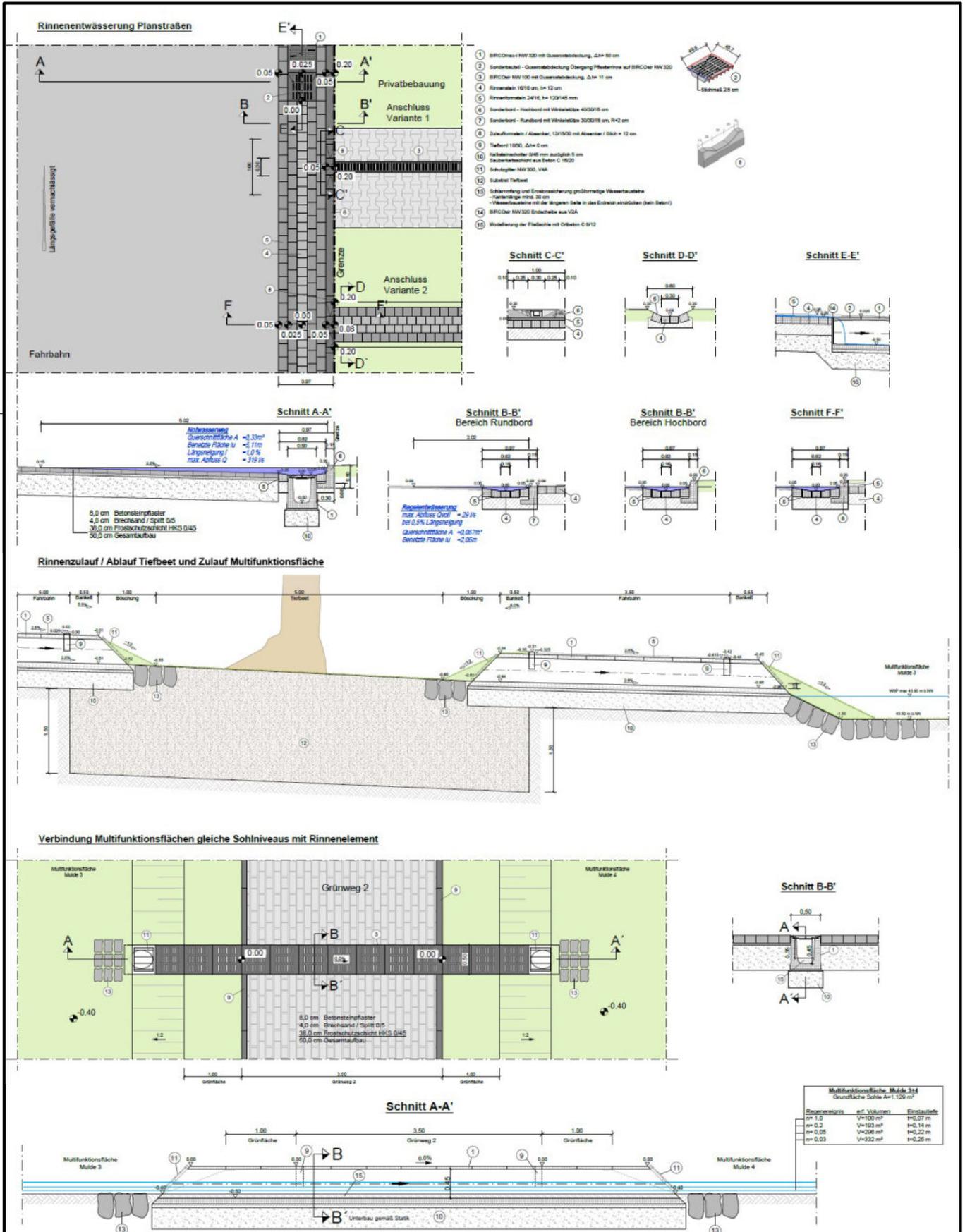
### Baufeld 3





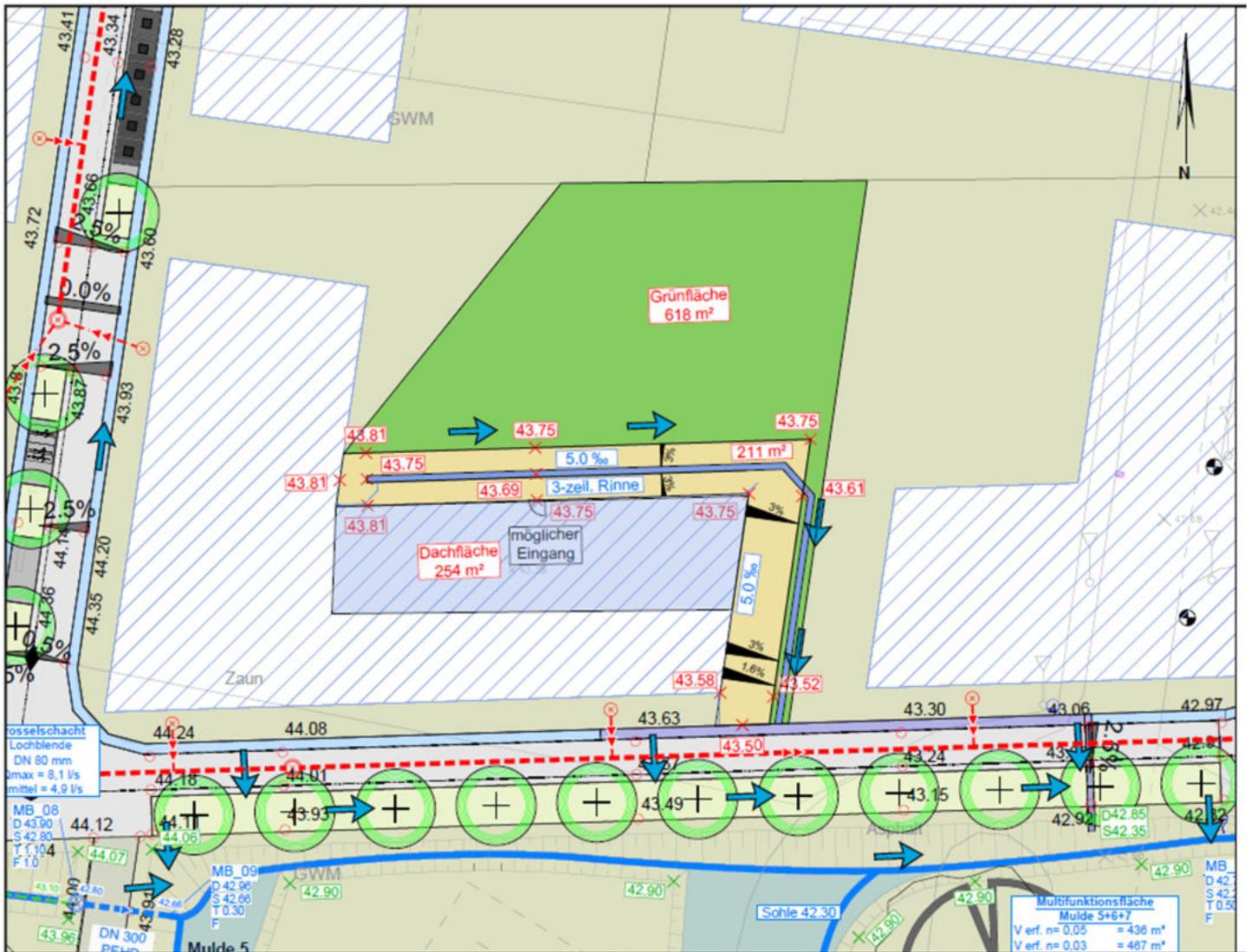
## 8.10 Grundstücksentwässerung

### Rinnenentwässerung Planstraßen



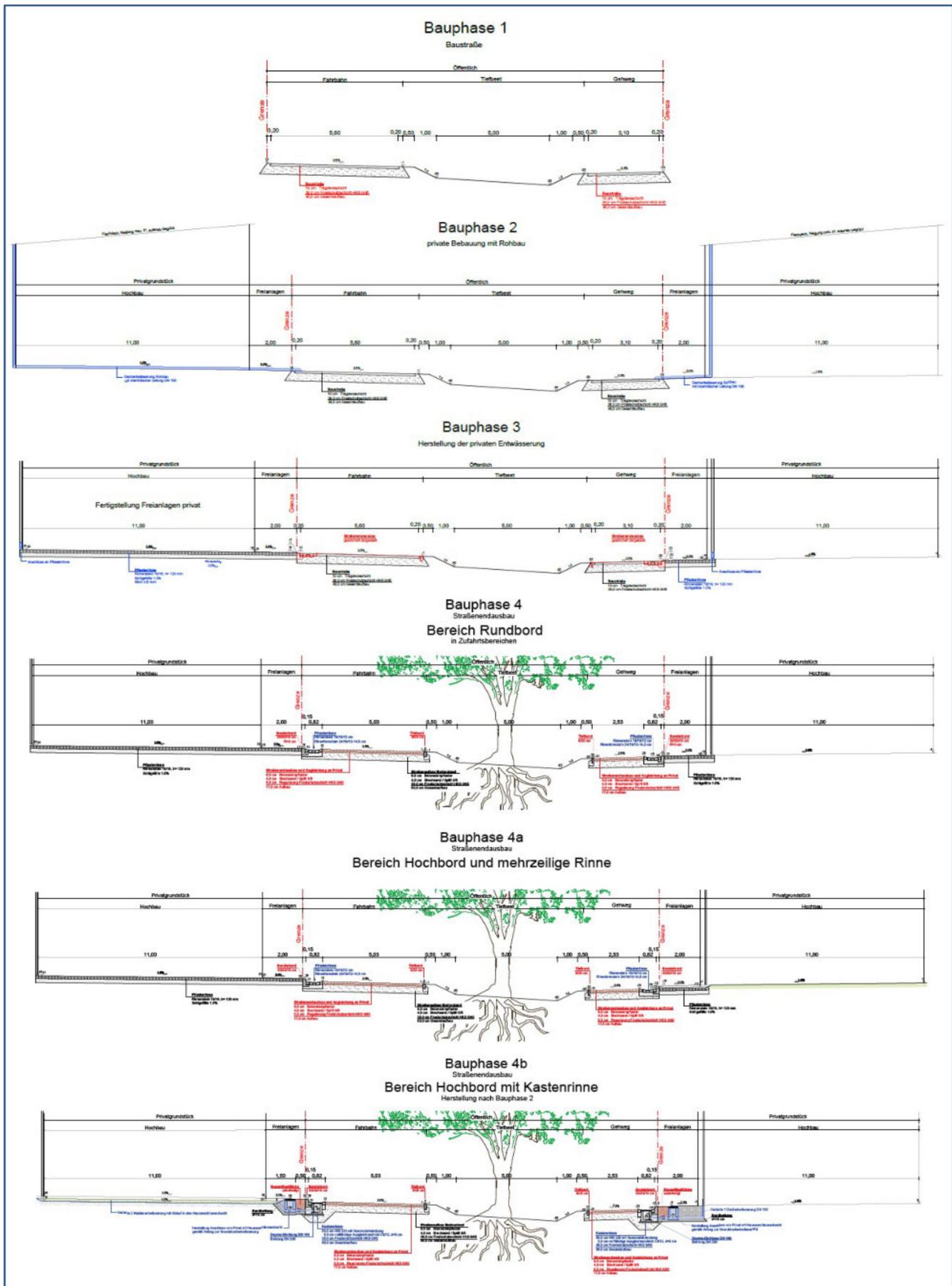


### Grundstücksentwässerung Beispiel

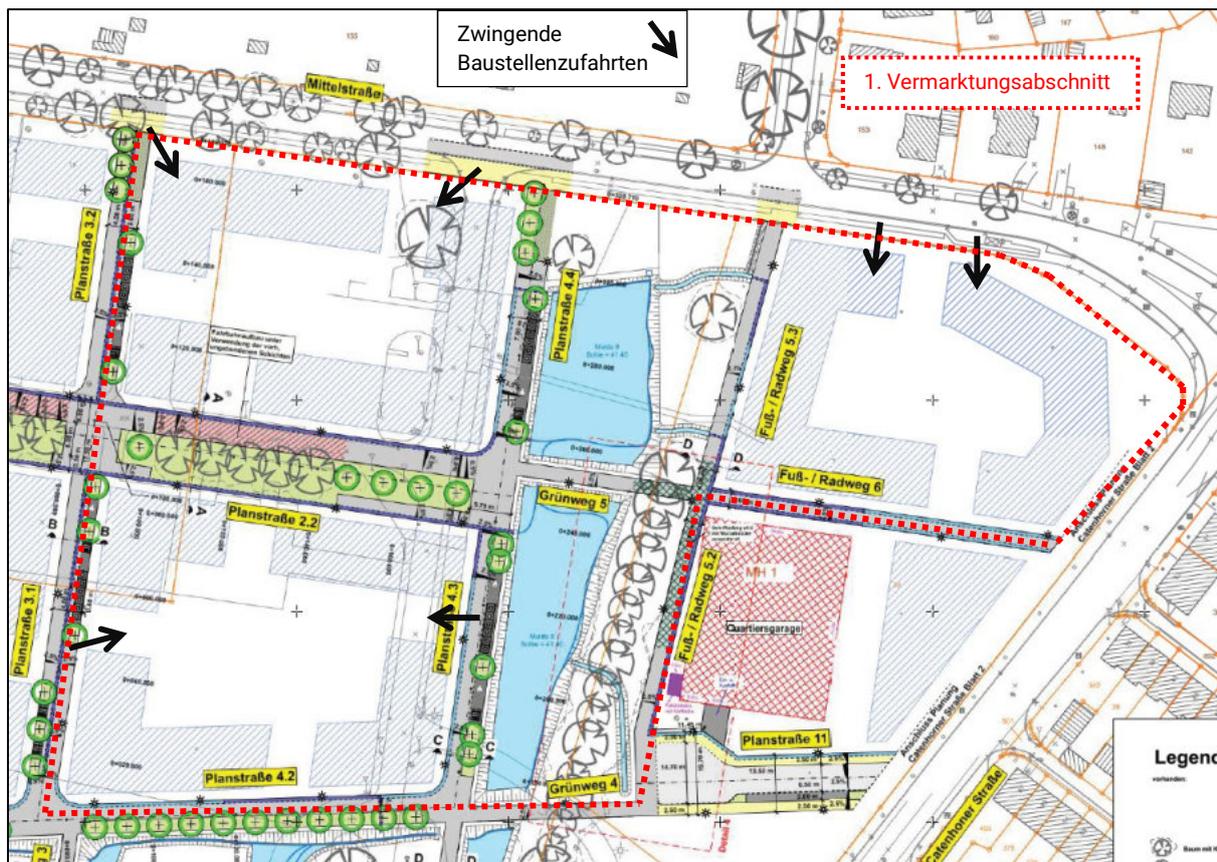




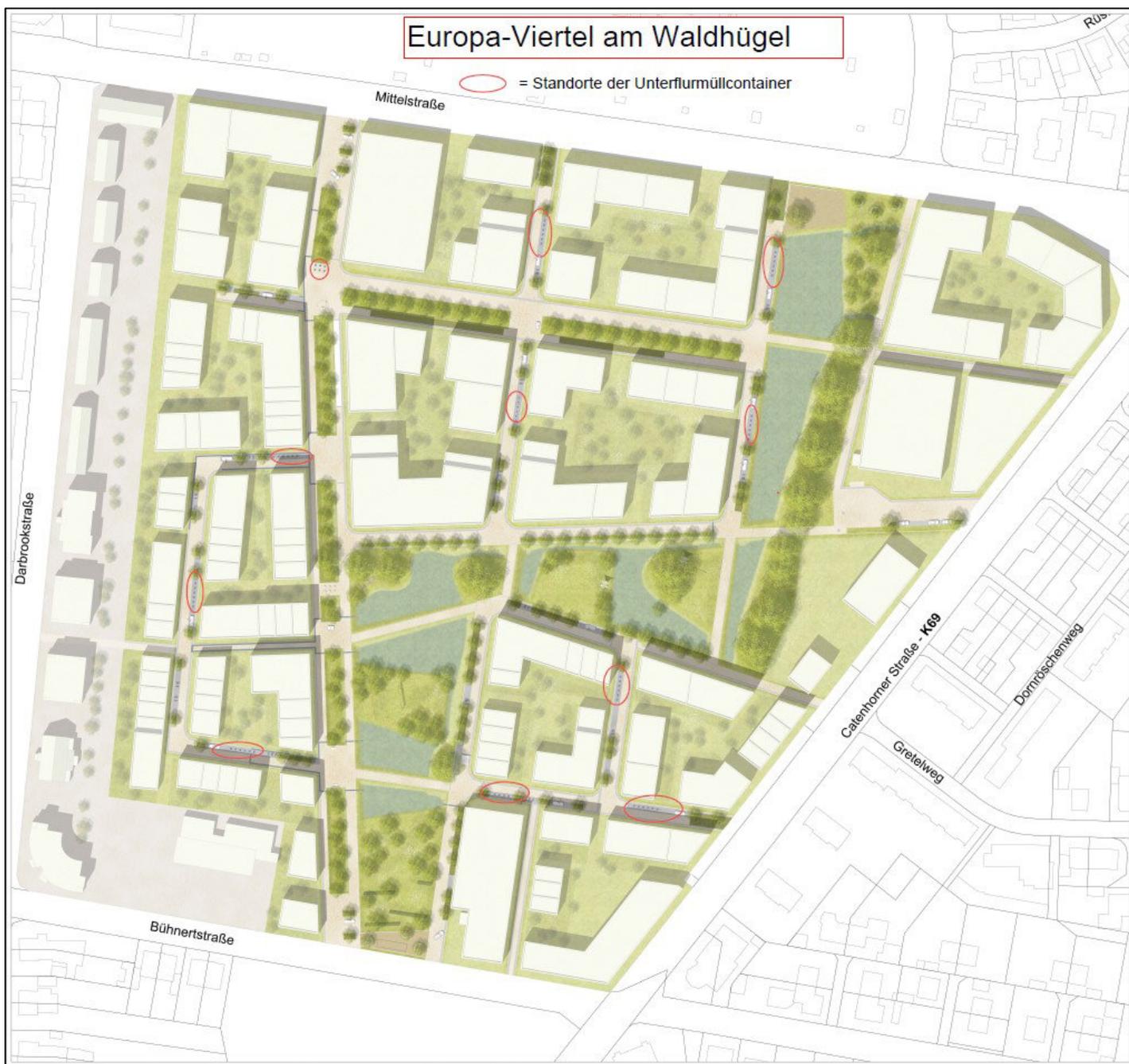
## Detailplan Grundstücksentwässerung Tiefbeet



## 8.11 Zwingende Baustellenzufahrten



## 8.12 Übersichtsplan Unterflurcontainer





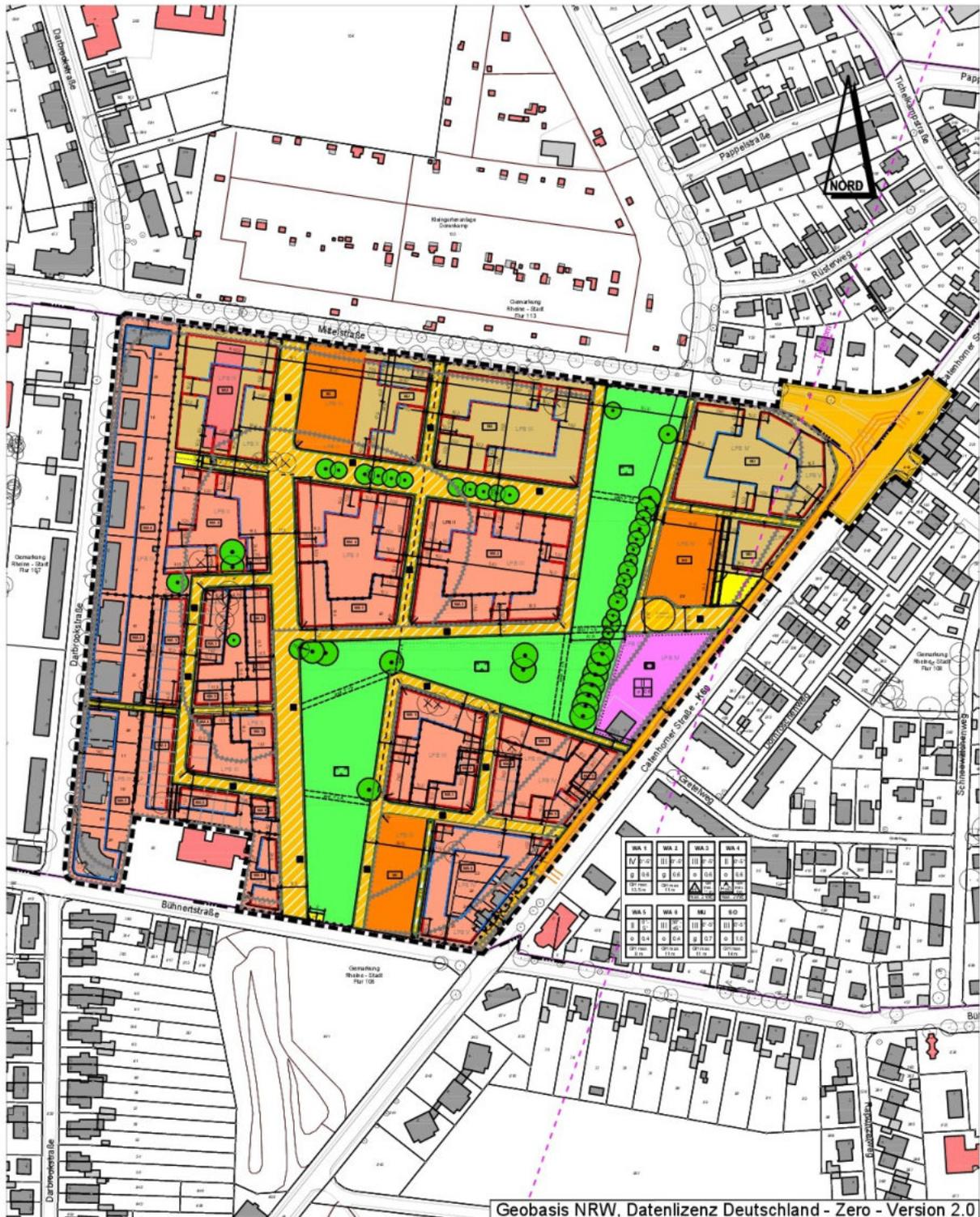
8.13 Übersicht zum Bebauungsplan



**Übersicht zum  
Bebauungsplan Nr. 350**  
Kennwort: "Europa-Viertel am Waldhügel"

Fachbereich: Planen und Bauen  
Produktgruppe: Stadtplanung

15.11.2023  
M. 1:3.000





8.14 Auszug aus dem Bebauungsplan

**ZEICHENERKLÄRUNG**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MU Urbanes Gebiet
- SO Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:

**II** Höchstmaß  
**GH max.** maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- △ nur Hausgruppen zulässig
- △ nur Doppelhäuser und Hausgruppen zuli
- Baugrenze
- Baulinie

4. Baugestaltung

**0° - 5°** Dachneigung

5. Weitere Nutzungsarten

- Fläche für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
  - Straßenverkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
  - V Verkehrsberuhigter Bereich
  - < F + R > Fuß- und Radweg
  - geplanter Fuß- und Radweg
  - Straßenbegrenzungslinie
  - ▲ Einfahrtsbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
  - Mit Gehrechten zu belastenden Flächen
  - Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- P Parkanlage
  - Erhaltungsgebot für Bäume
  - Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
  - Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen - LPB II - VI)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen Gemeinschaftsanlagen, Grünanlagen
- Telekom

**III. Planmaße / Bestandsangaben**

- 10,0 Vermaßung
- R = 8,0 Radius
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- gepl. Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- topogr. Umrisslinie
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Gemeinwesengebäude
- Bestandsbaum
- ⊗ Bestandsbaum, der gefällt wird



WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
IV 0°-5°	III 0°-5°	III 0°-5°	II 0°-5°
g 0,6	g 0,6	o 0,6	o 0,6
GH max. 13,5 m	GH max. 11 m	GH max. 11 m max. 2 WE	GH max. 9 m max. 2 WE

WA 5	WA 6	MU	SO
II 0°-5°	III 30°-45°	III 0°-5°	III 0°-5°
o 0,4	o 0,4	g 0,7	o 1,0
GH max. 9 m	GH max. 11 m	GH max. 11 m	GH max. 14 m



8.15 Vordruck Bewertungskriterien

Nr.	Bewertungskriterien	Angabe (* zum Bieterkonzept)	Check/Angabe (* zum Bauantrag)
<b>1.</b>	<b>Soziale Effekte</b>		
1.1	%-Anteil Rollstuhlwohnungen	..... %	..... %
1.2	% Anteil Wohnungen öffentliche Förderung mit Mietpreisbindung	..... %	..... %
1.3	Besondere Wohnformen	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja wenn ja, welche: ..... ..... ..... ..... %-Anteil an den Wohnflächen gesamt	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja wenn ja, welche: ..... ..... ..... ..... %-Anteil an den Wohnflächen gesamt
1.4	Wohnungsgrößen	..... m <sup>2</sup> / ..... Anzahl ..... m <sup>2</sup> / ..... Anzahl	..... m <sup>2</sup> / ..... Anzahl ..... m <sup>2</sup> / ..... Anzahl
1.5	Gemeinschaftsbereiche	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja wenn ja, welche: ..... ..... ..... ..... m <sup>2</sup> -Angabe	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja wenn ja, welche: ..... ..... ..... ..... m <sup>2</sup> -Angabe
<b>2.</b>	<b>Ökologische Effekte</b>		
2.1	Energiestandard	<input type="checkbox"/> Effizienzhaus 40 <input type="checkbox"/> Passivhaus <input type="checkbox"/> +Energiehaus	<input type="checkbox"/> Effizienzhaus 40 <input type="checkbox"/> Passivhaus <input type="checkbox"/> +Energiehaus <input type="checkbox"/> Bescheinigung durch: ..... .....
2.2	Fassadenbegrünung	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja ..... %-Anteil	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja ..... %-Anteil
2.3	Mieterstrommodell	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein <input type="checkbox"/> ja
2.4	Ladestationen E-Bikes	..... Anzahl gesamt	..... Anzahl gesamt
2.5	Sonstige ökologische Maßnahmen	..... ..... ..... .....	..... ..... ..... .....



Nr.	Bewertungskriterien	Angabe (* zum Bieterkonzept)	Check/Angabe (* zum Bauantrag)
<b>3.</b>	<b>Städtebauliche Effekte</b>		
3.1	Angaben zum Gesamtkonzept (in Ergänzung zu den Plänen)	<p>..... Geschosse</p> <p>..... GRZ</p> <p>..... Gebäudehöhe</p> <p>..... Anzahl WE</p>	<p>..... Geschosse</p> <p>..... GRZ</p> <p>..... Gebäudehöhe</p> <p>..... Anzahl WE</p>
	Angaben zur Nutzungsmischung (bei Lage im MU-Gebiet)	<p>Geplante Nutzungen:</p> <p>.....</p> <p>..... % .....m<sup>2</sup></p> <p>.....</p> <p>..... % .....m<sup>2</sup></p> <p>.....</p> <p>..... % .....m<sup>2</sup></p> <p>.....</p> <p>..... % .....m<sup>2</sup></p>	<p>Geplante Nutzungen:</p> <p>.....</p> <p>..... % .....m<sup>2</sup></p> <p>.....</p> <p>..... % .....m<sup>2</sup></p> <p>.....</p> <p>..... % .....m<sup>2</sup></p> <p>.....</p> <p>..... % .....m<sup>2</sup></p>
3.2	Angaben zur Gestaltung der Gebäude (in Ergänzung zu den Plänen)	<p>..... %-Anteil Türen-/Fensteröffnungen an der Fassade zum öffentlichen Straßenraum</p> <p>..... Anzahl Fassadenmaterialien/-farben</p> <p>..... % Anteil Mat./Farbe 1</p> <p>..... % Anteil Mat./Farbe 2</p> <p>..... % Anteil Mat./Farbe 3</p> <p>..... Anzahl Fensterformate</p> <p>..... Anzahl Türformate</p>	<p>..... %-Anteil Türen-/Fensteröffnungen an der Fassade zum öffentlichen Straßenraum</p> <p>..... Anzahl Fassadenmaterialien/-farben</p> <p>..... % Anteil Mat./Farbe 1</p> <p>..... % Anteil Mat./Farbe 2</p> <p>..... % Anteil Mat./Farbe 3</p> <p>..... Anzahl Fensterformate</p> <p>..... Anzahl Türformate</p>
3.3	Gestaltung des Freiraums (ist gemäß Ausschreibung in den Plänen darzustellen)	<p><input type="checkbox"/> Erläuterungen:</p>	<p><input type="checkbox"/> Erläuterungen:</p>



## 8.16 Formblätter zur Abgabe der Bewerbungsunterlagen

### Formblatt 1 – Daten des Bieters

Stadt Rheine  
Grundstücksmanagement  
Klosterstraße 14, 48431 Rheine  
Telefon +49 (0)5971 939-313  
Telefax +49 (0)5971 939-8-313  
Annika.Ossege@rheine.de

Name bzw. Firmenbezeichnung des Bieters
Ort, Datum
Anschrift
Kontaktstelle
Telefon / Telefax
E-Mail-Adresse
Geschäftszeichne des Unternehmers
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
Handels-/Vereinsregisternummer
Registergericht



## Formblatt 2 – Formblatt zur Abgabe eines Kaufangebotes

Stadt Rheine  
Grundstücksmanagement  
Klosterstraße 14, 48431 Rheine  
Telefon +49 (0)5971 939-313  
Telefax +49 (0)5971 939-8-313  
Annika.Ossege@rheine.de

### Kaufangebot

für das Grundstück Nr.: \_\_\_\_\_

Mein/Unser Kaufangebot für das vorstehend bezeichnete Grundstück beträgt:

.....Euro/m <sup>2</sup>
--------------------------

Anlagen: .....  
.....  
.....

Absender:

Name:  
Adresse  
Telefon/Mobil:  
E-Mail:

Ich/Wir bestätige/n hiermit, dass mir/uns der Inhalt des Verkaufsexposés (Stand: 05.03. 2024) und hier insbesondere die allgemeinen Informationen der Stadt Rheine bekannt sind

Ort, Datum	Unterschrift	Unterschrift	Unterschrift
.....	.....	.....	.....



## Formblatt 3 – Kennzettel zum Angebot in Schriftform

Stadt Rheine  
Grundstücksmanagement  
Klosterstraße 14, 48431 Rheine  
Telefon +49 (0)5971 939-313  
Telefax +49 (0)5971 939-8-313  
Annika.Ossege@rheine.de

Bitte drucken Sie diese Seite farbig aus und verwenden Sie die entsprechenden Felder als Aufkleber für den Umschlag Ihres Angebots!

Nur im Submissionstermin zu öffnen!

### Angebot

Betreff: „Europa-Viertel am Waldhügel – 1.  
Vermarktungsabschnitt“ Grundstück Nr. \_\_\_\_\_

Einreichungstermin: 23.09.2024, 23:59 Uhr

Stadtverwaltung Rheine  
Klosterstraße 14, 48431 Rheine  
Altes Rathaus, 2. OG, Zimmer 55

**Stadt Rheine**  
-Grundstücksmanagement-  
Klosterstraße 14  
48431 Rheine



# Europa-Viertel am Waldhügel

Die Mobilität im  
Europa-Viertel am Waldhügel

# Inhaltsverzeichnis

Rahmenbedingungen und Zielsetzung .....	3
Zeitliche Planung.....	4
1 Mobilitätshubs (MH) .....	5
1.1 Bau .....	5
1.1.1 Finanzierung der MH (Bau und Instandhaltung):.....	5
1.1.2 Bauliche Ausführung.....	7
1.1.3 Instandhaltung.....	8
1.2 Betrieb.....	8
1.2.1 Leistungsumfang für den Betrieb:.....	10
1.2.2 Finanzierung des Betriebs .....	10
1.2.3 Nutzergruppen und Nutzungsmöglichkeiten .....	10
1.2.4 Nutzergruppen und Modalitäten für die MH .....	12
1.2.5 Sharing .....	15
1.2.6 Beteiligung .....	17
1.2.7 Leistungsumfang baulich/technischer Einrichtungen durch den Betreiber .....	17
1.3 Bewohner und Dienstleister ohne Kfz .....	18
1.4 Paketstationen .....	18
1.5 Energieerzeugung/Gründächer.....	19
1.6 Blick in die Zukunft der MH.....	19
2 Zufahrt in das Quartier .....	19
3 Unterflurmüllcontainer (UFC).....	20
4 Quartiers-App.....	20
4.1 Nutzer .....	20
4.2 Inhaltlicher Funktionsumfang .....	20
4.4 Finanzielle Aufwendungen .....	21

## Rahmenbedingungen und Zielsetzung

Auf der 10 ha großen Fläche des Europa-Viertels am Waldhügel werden im Endausbau ca. 1600 Menschen in ca. 650 Wohneinheiten wohnen. Die prognostizierte Bruttogeschosfläche wird bei gut 60.000 m<sup>2</sup> liegen. Im Bereich Mittelstraße/Catenhorner Straße wird es ein urbanes Gebiet geben, in dem Ärzte, Bäcker, Apotheken, weitere Praxen und auch Wohnen entwickelt werden. Es wird, ein nahezu autofreies Quartier umgesetzt. Herzstück dieser Planung sind **drei** Mobilitätshubs (MH) mit je ca. 200 Stellplätzen, gleichmäßig an den Rändern des Quartiers verteilt. Die Fußwege (Grundstück -> MH) liegen bei max. 150 m. Der **Stellplatzschlüssel** (Wohneinheit zu Stellplätzen) **liegt bei ca. 0,85**. Die MH sollen neben der Aufnahme des ruhenden Verkehrs auch weitreichende Aufgaben im Bereich von Sharing-Angeboten (Kfz, E-Lastenbikes, Transporthandkarren ...), Paketstationen usw. erfüllen. Um diese und weitere quartiersbezogene Aufgaben umsetzen zu können, wird eine „Quartiers-App“ entwickelt/eingekauft.

Aufgrund der Lage und der Einbindung des Europa-Viertels in die vorhandene Infrastruktur (Bahnhof, Schulen, Nahversorgung, ÖPNV) und des Mobilitätskonzeptes sollen folgende **Oberziele** für die Bewohner und Nutzer des Europa-Viertels erreicht werden:

1. Ohne eigenes Kfz auskommen
2. Sollte ein eigenes Kfz vorhanden sein, dann ist es das nächste Ziel, dass dieses möglichst wenig genutzt wird (Fuß- und Fahrradnutzung, E-Lastenbike-Sharing).

Folgende Zukunftsthemen werden in dem Quartier verbunden:

1. Mobilitätskonzept: nahezu Autofrei (ausgenommen Schwerbehinderte, Handwerker und größere Lieferanten) mit drei am Quartiersrand stehenden MH (Quartiersgaragen)
2. Siedlungswasserwirtschaftliches System (Schwammstadtprinzip) in dem rd. 18.000m<sup>2</sup> großen zentralen Park
3. Unterflurmüllsysteme (UFS)
4. Paketstationen an den MH
5. flächensparende Bebauung
6. Smart City: Quartiers-App zur Steuerung aller quartiersrelevanten Themen
7. Energiekonzept (fossilfrei)

Die gesamte Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Stadt Rheine.

## Zeitliche Planung

- Bebauungsplan:
  - Rechtskraft des Bebauungsplans: März 2024
  
- Fertigstellung des Rückbaus: April 2024
  
- Erschließungsanlagen:
  - Start der äußeren und inneren Erschließung des 1. Bauabschnittes: April 2024  
Fertigstellung der Erschließung der Grundstücke des ersten Vermarktungsabschnittes: Dezember 2024
  - Bau des zentralen 1,8 ha großen Park: Start 2024
  - Bau der Erschließung des 2. Bauabschnittes: 2026
  
- Mobilitätshubs (MH) (Quartiersgaragen):
  - Bau der MH:
    - Catenhorner Straße: Baustart Ende 2024
    - Bühnertstraße: Baustart Ende 2025
    - Mittelstraße: Winter 2026 / 2027
  
- Erstellung der „Quartiers-App“:
  - Einführung: mit Betriebsaufnahme des ersten MH an der Catenhorner Straße

# 1 Mobilitätshubs (MH)

## Grundsätzliches

- Die MH verbleiben im Eigentum der Stadt Rheine.
- Es erfolgt keine feste Stellplatzzuordnung für Pkw in den MH („first come, first serve“).
- Die MH bleiben lastenfrei (keine Dienstbarkeiten, keine Baulasten); möglich durch das Mobilitätskonzept und die Stellplatzsatzung der Stadt Rheine.
- Keine Notwendigkeit des Anlegens von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken (Ausnahme: Behindertenstellplätze).

## Vorteile

- Durch die Lastenfreiheit der MH kann in Umfang und Funktionalität auf die in den nächsten Jahren anstehende Dynamik im Bereich der Mobilität reagiert werden.
- Sollte der externe Betreiber der MH im Laufe der Leistungsphase insolvent gehen, ist ein Weiterführen der MH sehr schnell möglich, da die lastenfreien Immobilien im Eigentum der Stadt Rheine stehen.

## 1.1 Bau

### 1.1.1 Finanzierung der MH (Bau und Instandhaltung):

Mit dem Verkauf der Grundstücke wird ein **einmaliger Mobilitätsbeitrag** erhoben.

Die Höhe des einmaligen Mobilitätsbeitrags wird als Absolutbetrag je Grundstück festgesetzt. Aus diesen Einnahmen werden der Bau und die Unterhaltung finanziert.

Die Höhe des Mobilitätsbeitrags liegt bei 292 €/m<sup>2</sup> je max. möglicher Bruttogeschossfläche (BGF).

#### **Beispiel:**

Bei einer Modellwohnung von 100 m<sup>2</sup> BGF – entspricht einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche – ergibt sich ein einmaliger Betrag von 29.200 €.

Bei einer gesamten im Quartier prognostizierten umzusetzenden BGF von 60.000 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine Einnahme von 17,52 Mio. €.

Der Anteil des Mobilitätsbeitrags an den gesamten Baukosten – in Rheine ca. 3.800 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil – beträgt somit 7,6 %.

## Zum Vergleich:

- Der Bau eines Tiefgaragenstellplatzes (TG) kostet wegen des anstehenden schweren Bodens und den entsprechenden Brandschutzeinrichtungen 40.000 bis 45.000 €. Bei gleicher BGF (bei herkömmlicher Quartiersentwicklung) ergäben sich bei gleicher Rechensystematik Investitionskosten zur Herstellung der TG (Mittelwert: 42.500 €) in Höhe von 25,5 Mio. €. (Nicht berücksichtigt ist, dass ohne MH nach Stellplatzsatzung eine deutlich größere Anzahl an Stellplätzen notwendig wäre (Stellplatzschlüssel im Schnitt: 1,6)). Somit entlastet das Mobilitätskonzept die Baukosten zur Schaffung von Wohnraum im Quartier um mindestens 8 Mio.€. Hinzu kommt eine weitere Entlastung aufgrund der geringeren Unterhaltskosten der MH im Gegensatz zu TG.
- Der Bau von ebenerdigen Stellplätzen kommt, aufgrund des hohen Flächenverbrauchs nicht in Frage. Ebenerdige Stellplätze würden neben dem verfehlten Mobilitäts- und städtebaulichen Ziel zu einer weiteren Verteuerung von Wohnraum führen. Mit dem Mobilitätsbeitrag werden der Bau der MH sowie die Instandhaltungskosten finanziert und weiterhin die Sharing Angebote und die Digitalisierung unterstützt.

Durch diese Art der Finanzierung und die kurzen Wege „Wohnen <-> MH“ von max. 150 m, wird in den vorhandenen umliegenden Siedlungsstrukturen der Parkdruck in den öffentlichen Straßen nicht erhöht.

Der Betrag wird für die MH an der Catenhorner Straße und an der Bühnertstraße für die fiktiv zugeordneten Baufelder erhoben, die aufgrund des sukzessiven Erschließungsfortschrittes in den Jahren 2024 und 2025 und folgende, bebaut werden.

Für den dritten MH an der Mittelstraße wird der Betrag aufgrund der Errichtung ab 2026 nochmals überprüft werden müssen (Baukostensteigerungen).

## **Für Investoren bietet das Konzept, neben der hochwertigen Lebens- und Wohnqualität in dem Quartier, folgende wirtschaftliche Vorteile:**

- Keine Inanspruchnahme von Fläche für Stellplätze und Einfahrten
- Keine Kosten für das Anlegen von Stellplätzen und TG
- Keine Instandhaltungskosten für TG und weitere Anlagenwartung
- Keine Unsicherheiten im Hinblick auf Kostensteigerungen für den Bau von TG
- Imagegewinn und dadurch Wertigkeit der Immobilie aufgrund des Nachhaltigen und innovativen Konzeptes im Hinblick auf die Mobilität, der Entwässerung und dem städtebaulichen Konzept

Um die Akzeptanz der MH zu gewährleisten, ist eine räumliche Nähe zu den Wohnungen und Dienstleistungsbetrieben zwingend notwendig. Daher werden entsprechend der schalltechnische Untersuchungen von Wenker und Gesing aus September 2022 und Januar 2024 an den relevanten Stellen Schallschutzfassaden errichtet.

### 1.1.2 Bauliche Ausführung

Die beiden MH Catenhorner Straße und Mittelstraße werden nahezu baugleich erstellt (Splitt-Level). Der MH an der Bühnertstraße hat aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes keine „Splitt-Level-Konstruktion“.

#### **Folgende bauliche Merkmale werden in den MH umgesetzt:**

1. Schallschutz gemäß vorhandenem Schallschutzgutachten
2. Städtebaulich ansprechende Fassadenelemente, die funktional auch die Anforderungen zu 1 erfüllen
3. mindestens 2,6 m Stellplatzbreite
4. mindestens 6,5 m Fahrgassenbreite
5. mindestens 2,1 m lichte Höhe
6. ausreichende Radien zwischen den Leveln
7. Beschichtung, Fugen (Haltbarkeit, Austauschbarkeit)
8. Streusalzbeständigkeit
9. Über dem obersten Level ist eine extensiv begrünte Dachkonstruktion zu erstellen, die für die Aufnahme einer ganzflächigen PV-Anlage konstruktiv ausgelegt ist.
10. Das Regenwasser des extensiv begrünten Daches ist an die Kastenrinnen (oberflächennahe) Regenentwässerung anzuschließen (Grundstücksgrenze).
11. Zugangsinfrastruktur mittels KFZ Kennzeichenerkennung, Kamera, Schrankenanlage, Induktionsschleifen
12. Bauliche innere Abgrenzung (Gitter) im ebenerdigen Level mit einer Fläche von 3 Pkw-Stellplätzen für die Bereitstellung von bis zu 5 E-Lastenbikes je MH, Handkarren usw. mit separater, ebenerdiger und elektrischer Eingangstür (Zugangsberechtigung und Öffnen mittels der Quartiers-App)  
Schließung der Außenfassade des Raumes zum Schutz vor Schneewehen und Regen.

#### Lage und Eingang des Raumes:

MH Catenhorner Straße = westliche Seite

MH Bühnertstraße = nördliche Seite

MH Mittelstraße = westliche oder südliche Seite

13. ein Aufzug je MH (rollstuhlgerecht)
14. eine weitere ebenerdige, der Einfahrt gegenüberliegende elektrische Eingangstür je MH
15. E-Ladeinfrastruktur für 3 Sharing-Kfz je MH im ersten Level (Eingangsnähe)
16. E-Ladeinfrastruktur für 30 % der Pkw-Stellplätze
17. Vorbereitung für E-Ladeinfrastruktur für bis zu 90 % der Pkw-Stellplätze
18. Vorbereitung für eine Videoüberwachung auf allen Leveln
19. Status über Belegungsgrad (Anzeigetafel im Einfahrtsbereich und Anbindung an eine Software), Anzahl der freien Stellplätze
20. Nächtliche Beleuchtung (innen und außen im Bereich der Eingangstüren und Paketstationen)
21. Beschilderung mit Namen der MH´s (z.B. „Mobilitätshub Catenhorner Str“ usw.) in einer von der Einfahrtsseite sehr gut lesbaren Schriftgröße und Ausgestaltung.
22. Liefern und installieren eines „Schnellläuferrolltores“ in jedem Einfahrtsbereich des jeweiligen MH (schnelles Schließen nach jeder Ein- und Ausfahrt).
23. Unterbindung des Zugangs von außen, außerhalb der geschlossenen Fassaden und der Tür- und Toranlagen im EG durch korrosionsbeständigen Stabgittereinbau.

### 1.1.3 Instandhaltung

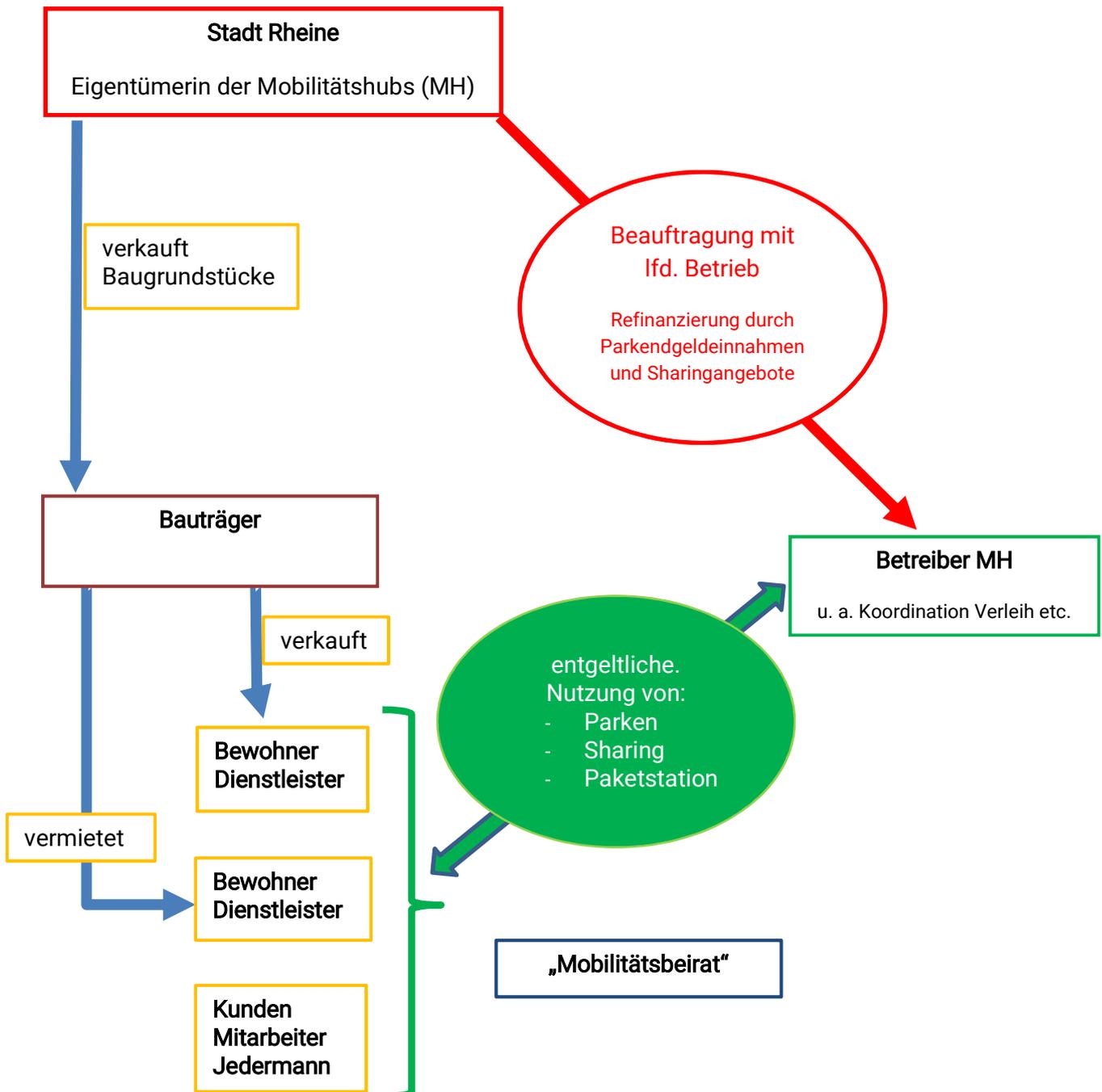
Die Instandhaltung wird gemeinsam mit dem Bau der MH ausgeschrieben für eine Dauer von

- 1) 20 Jahre  
oder
- 2) 25 Jahre (Alternativangebot)

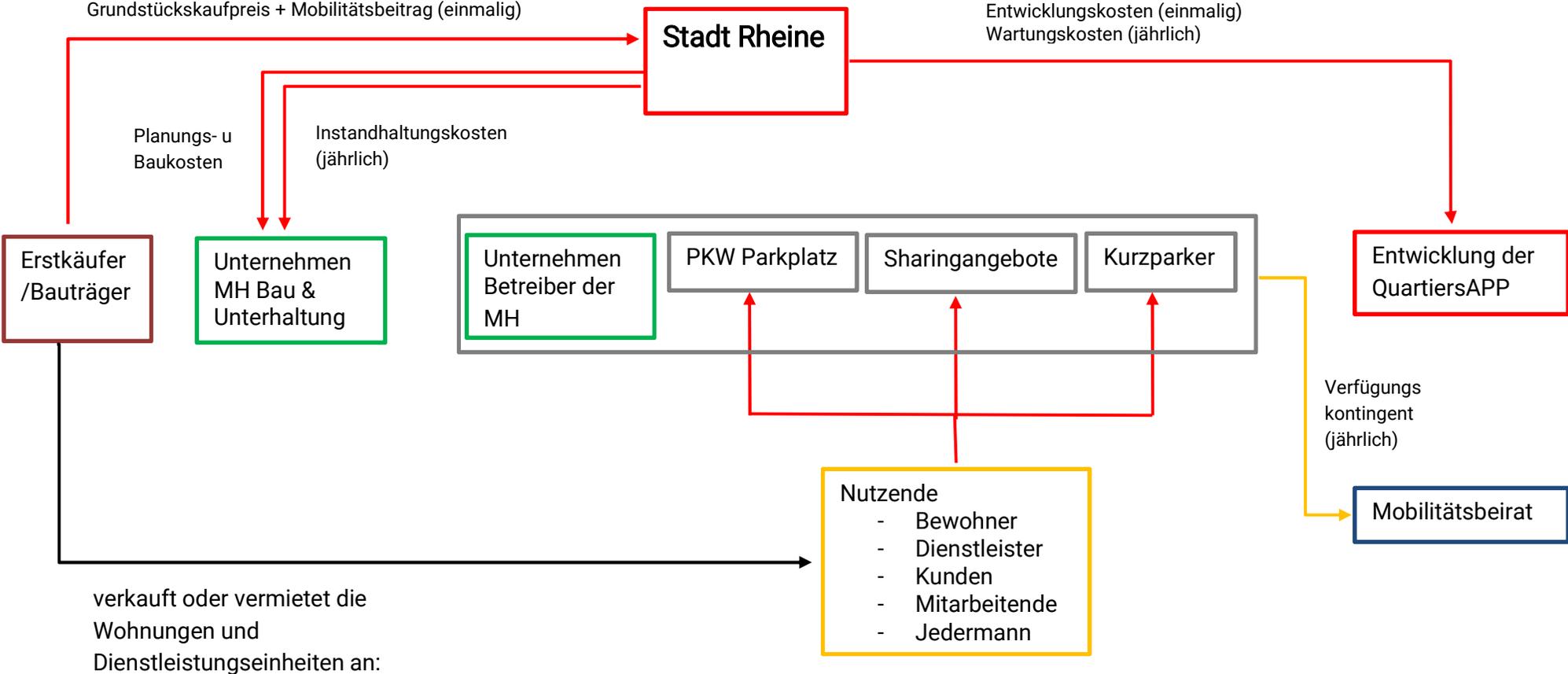
Die Lebensdauer von Systemparkhäusern beträgt 50 Jahre.

### 1.2 Betrieb

Betriebs- und Beteiligungsstruktur der drei MH:



# Stakeholder und Zahlungsströme



### 1.2.1 Leistungsumfang für den Betrieb:

Folgende Leistungen sind vom Betreiber zu erbringen:

1. First Level 24/7 Service (Leitstelle)
2. Dauerparkverwaltung
3. Zahlungsabwicklung incl. Inkassotätigkeiten
4. 14-tägiges Reinigungsintervall der Innenbereiche (Trocken)
5. Winterdienst
6. Wartungsarbeiten und Prüfindervalle (Sensoren, Überwachungskameras, Schrankenanlagen ...)
7. Beseitigung von Vandalismus-Schäden
8. Definierter Leistungsumfang der Mobilitätsangebote
9. Pflege der Nutzerdaten in der App
10. Alle digitalen Lösungen sind mittels offener Schnittstelle an die übergeordnete „Quartiers-App“ anzuschließen und von dort vollumfänglich zu steuern.

### 1.2.2 Finanzierung des Betriebs

Die Finanzierung der Mobilitätsangebote und des Betriebes der MH wird wie folgt finanziert:

- I. **Stellplatzgebühren** der Kfz in den MH nach Nutzergruppen  
Die Abrechnung erfolgt über den Betreiber.
- II. Die Nutzung der **Sharing-Angebote** (Kfz und E-Lastenbikes) werden von dem Sharing-Anbieter über den Betreiber abgerechnet

Sofern Überschüsse erzielt werden wird die Stadt Rheine dem Mobilitätsbeirat einen jährlichen Betrag von 5.000 € aus den Einnahmen zur Verfügung stellen, um quartiersbezogene Anschaffungen und Ausgaben zu tätigen.

### 1.2.3 Nutzergruppen und Nutzungsmöglichkeiten

Der Bezugsmaßstab für die Berechnung des Nutzungsentgeltes für die Mobilitätsangebote ist die Wohneinheit bzw. Dienstleistungseinheit in Anlehnung der städtischen Stellplatzsatzung (Bauordnungsrechtliche Definition).

Die Nutzer pflegen ihre Daten, nach einer einmaligen Legitimation, selbstständig in das System ein und halten diese aktuell. Um-, An- und Abmeldungen bei z. B. Umzug sind von den Nutzern einzupflegen.

Die **MH (Parken)** können, im Rahmen der verfügbaren Stellplätze, von folgendem Nutzerkreis in Anspruch genommen werden (Voraussetzung = Nutzung der App):

- a) Bewohner (Eigentümer)
- b) Bewohner (Mieter)
- c) Besucher oder Dienstleister (Handwerker o. ä.) der Bewohner
- d) Dienstleister (in den urbanen Gebieten)

- e) Arbeitnehmer (in den urbanen Gebieten)
- f) Kunden/Patienten (in den urbanen Gebieten)
- g) Jedermann

Die **Angebote** (z. B. Sharing, Paketstationen) können von folgendem Nutzerkreis in Anspruch genommen werden (Voraussetzung = Nutzung der App):

- a) Bewohner (Eigentümer)
- b) Bewohner (Mieter)
- c) Dienstleister (Eigentümer)
- d) Dienstleister (Mieter)
- e) Jedermann

#### Priorisierung der Zugangsberechtigungen:

Das Recht auf Nutzung des Parkraums ist grundsätzlich nur im Rahmen von verfügbaren Stellplätzen möglich. Es besteht kein Rechtsanspruch, da der Stellplatzschlüssel (Parkplätze zu Wohneinheiten) bei kleiner 1 liegt! Den Bewohnern und Dienstleistern (incl Kunden) ist priorisiert ausreichend Parkraum zu Verfügung zu stellen. Erst wenn darüber hinaus freie Kapazitäten vorhanden sind, können externe Nutzer Dauertickets für freie Parkplätze in den MH zu marktüblichen Tarifen erwerben.

Damit soll vermieden werden, dass es für die Nutzer, die durch den Mobilitätsbeitrag den Bau der MH's finanziert haben, nicht zu einer Unterversorgung mit Stellplätzen kommt.

**Eine mögliche Mehrfachnutzung der Stellplätze im Laufe von 24 Stunden ist ausdrücklich erwünscht** (z.B. von 18 – 7 Uhr = Bewohner; von 7 – 18 Uhr = Kunden usw. von Dienstleistern)

#### Stellplatzanteile je MH (Tabelle 3)

	Anzahl	PKW Plätze für Sharing	für Bewohner u Dienstleister (0,85)	für Besucher und Kunden	Nutzergruppen
MH 1 (Catenhorner Str) (Betriebsstart: 2025)	ca. 180	PKW: 3 PKW Stellplätze für E-Lastenbike: 3	ca. 150	ca. 30	Wohnen u Gewerbe
MH 2 (Bühnertstr) (Betriebsstart: 2025/26)	ca. 190	PKW: 3 PKW Stellplätze für E-Lastenbike: 3	ca. 160	ca. 30	Wohnen
MH 3 (Mittelstr) (Betriebsstart: 2026/27)	ca. 240	PKW: 3 PKW Stellplätze für E-Lastenbike: 3	ca. 205	ca. 35	Wohnen u Gewerbe

Nutzergruppenabhängig ist eine Mehrfachnutzung der Stellplätze innerhalb der unterschiedlichen Nutzergruppen und dessen Parkverhalten erwartbar, sinnvoll und erwünscht.

## Beispiel für das Baufeld 2 (Ecke Catenhorner Str / Mittelstr)

bei angenommener 50% Dienstleistungsnutzung:

Arztpraxis (Quelle: Ärzteblatt):

- Durchschnittliche Praxisgröße: 350 m<sup>2</sup> Nutzfläche das entspricht ca. 450 m<sup>2</sup> BGF
- Durchschnittliche Patientenzahl je Arzt: 45 Patienten / Tag = rd. 6 Patienten/Std
- Durchschnittliche Anzahl Vollbeschäftigte je Arzt: 3

Damit ergibt sich für die Dienstleistung im Baufeld 2 = ca. 3.000m<sup>2</sup> BGF = ca. 7 Praxen.

- ⇒ Gemäß Stellplatzsatzung ist, ohne MH, ein Stellplatz je 17 m<sup>2</sup> BGF nachzuweisen, das ergibt 176 Stellplätze
- ⇒ Im Europa-Viertel stehen durch die Mobilitätshubs (kein stellplatzscharfer Nachweis erforderlich), bei einer Auslastung des **MH 1 (Catenhorner Str)** durch Anwohnern werktags von 8-17 Uhr von 50%, **90 Stellplätze für Kunden, Arbeitnehmer und Jedermann** zu Verfügung.
- ⇒ Annahme: 2/3 der Patienten kommen mit dem PKW: Das entspricht einem Stellplatzbedarf von: 4 Patienten/Stunde je Praxis \* 7 Praxen = 28 Stellplätze/Stunde

**Fazit: Im MH 1 stehen für die Gewerbetreibenden ausreichend Parkplätze zu Verfügung.**

### 1.2.4 Nutzergruppen und Modalitäten für die MH

Die folgenden Beträge sind aus einer Markterkundung ermittelt worden (Bau- und Instandhaltungskosten sind herausgerechnet):

Aus der Verpflichtung der Nutzung der APP soll im Laufe der Zeit aus dem Parkverhalten eine Optimierung der Auslastung der MH's resultieren.

Für die Nutzungsart Wohnen ist die Bauordnungsrechtliche Definition maßgeblich.

Der Betriebsstart wird voraussichtlich zum 1.10.2025 erfolgen und somit mit dem Erstbezug der Wohnungen und/oder Dienstleistungseinheiten. Die 29 €/Monat beinhalten bereits eine auf Basis des jetzigen Preisniveaus gerechnete Indexierung.

Die angegebenen €-Werte sind Bruttobeträge.

#### 1. Bewohner, welche die MH nutzen möchten (Kfz vorhanden)

(entweder a) oder b) je Wohneinheit)

- a) Eigentümer(-gemeinschaft) (**je Wohneinheit**), wohnhaft im Quartier
  - Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, Name, Wohnort, digitale Zahlung
  - Kosten: **ein** Kfz je Wohneinheit: 29 €/Monat, 2. Kfz = 100 €/Monat (2. Kfz im Rahmen verfügbarer Stellplätze)
- b) Mieter(-gemeinschaft) (**je Wohneinheit**), wohnhaft im Quartier

- Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, Name, Wohnort, digitale Zahlung
- Kosten: **ein** Kfz je Wohneinheit: max. 29 €/Monat, 2. Kfz = 100 €/Monat (2. Kfz im Rahmen verfügbarer Stellplätze)

## 2. Besucher der Bewohner

Kontingent je Wohneinheit für z. B. Besucher (im Rahmen verfügbarer Stellplätze, Siehe Tabelle 3: Spalte „Besucher und Kunden“) von 15 Std/Monat kostenlos.

Darüber hinaus gilt der jeweils gültige ortsübliche Stundenparktarif.

## 3. Gewerbetreibende und Dienstleister (nur in den MH: Catenhorner Str und Mittelstraße)

Alle zulässigen Nutzungen, außer Wohnen werden aus dem Schlüssel der städtischen Stellplatzsatzung entwickelt, der sich als Faktor 1:2 darstellt (MH zu Anwendung der Stellplatzsatzung). Das bedeutet: Durch die MH kann die Stellplatzanzahl aus der Stellplatzsatzung um ca. 50% reduziert werden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Rheine finden Sie hier:

<https://www.rheine.de/rathaus-service/dienstleistungen/41.Dienstleistungen-von-A--Z.html?detID=2412> )

(entweder a) **oder** b) je Dienstleistungseinheit)

- a) Eigentümer(-gemeinschaft) (**je Dienstleistungseinheit**), praktizierend im Quartier
  - Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, Wohnort, digitale Zahlung
  - Kosten: **je** Kfz: 29 €/Monat. Die Anzahl der vergünstigten buchbaren KFZ Stellplätze ergibt sich aus der BGF der Dienstleistungseinheit und der Hälfte der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze.
- b) Mieter(-gemeinschaft) (**je Dienstleistungseinheit**), praktizierend im Quartier
  - Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, Wohnort, digitale Zahlung
  - Kosten: je Kfz: 29 €/Monat. Die Anzahl der vergünstigten buchbaren KFZ Stellplätze ergibt sich aus der BGF der Dienstleistungseinheit und der Hälfte der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze.

## 4. Beschäftigte zu 3:

- Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, elektrische Zahlung
- Es werden zwei verschiedene Möglichkeiten angeboten:
  - a) Parken je angefangene Stunde für 1 €  
Technische Umsetzung:
    - Bezahlung per APP oder bargeldlos am Automaten im MH
  - b) Monatl Kontingent in 100 Std Schritten zu 0,80 €/Stunde (Brutto) buchbar je Dienstleistungseinheit durch den Dienstleister (Eigentümer oder Mieter)

Technische Umsetzung:

- Kennzeichenerfassung bei Einfahrt in das MH
- Eingabe des KFZ Kennzeichen durch den Dienstleister zum Ende des Arbeitstages
- Gültigkeit der Freischaltung z.B. 15 min bis zur Ausfahrt
- Reduzierung des Kontingentes beim Dienstleister um die In Anspruch genommene Zeit

Durch die Wahlmöglichkeit erhalten die Dienstleister ein Maximum an Flexibilität. Zum Zeitpunkt der Planung und Festlegung dieses Bau- und Betriebskonzeptes kann keine Aussage darüber getroffen werden welcher Dienstleister in das Quartier einziehen. Je nach Geschäftsphilosophie kann dieses Modell sowohl Dienstleistern die Ihren Kunden, Patienten und Beschäftigten das Parken bezahlen möchten, als auch denen die dieses nicht möchten, gerecht werden.

Die Abrechnung erfolgt zwischen dem Dienstleister und dem Betreiber.

## **5. Kunden/Patienten zu 3.**

Besucher und Bewohner von Seniorenwohnungen die im Bauordnungsrechtlichen Sinne keine Wohnung sind, werden hier abgebildet.

- Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, elektrische Zahlung
- Es werden zwei verschiedene Möglichkeiten angeboten:
  - a) Parken je angefangene Stunde für 1 €  
Technische Umsetzung:
    - Bezahlung per APP oder bargeldlos am Automaten im MH
  - c) Monatl Kontingent in 100 Std Schritten zu 0,80 €/Stunde (Brutto) buchbar je Dienstleistungseinheit durch den Dienstleister (Eigentümer oder Mieter)  
Technische Umsetzung:
    - Kennzeichenerfassung bei Einfahrt in das MH
    - Eingabe des KFZ Kennzeichen durch den Dienstleister zum Ende des Termins
    - Gültigkeit der Freischaltung z.B. 15 min bis zur Ausfahrt
    - Reduzierung des Kontingentes beim Dienstleister um die In Anspruch genommene Zeit

Durch die Wahlmöglichkeit erhalten die Dienstleister ein Maximum an Flexibilität. Zum Zeitpunkt der Planung und Festlegung dieses Bau- und Betriebskonzeptes kann keine Aussage darüber getroffen werden Welcher Dienstleister in das Quartier einzieht. Je nach Geschäftsphilosophie kann dieses System sowohl Dienstleistern die Ihren Kunden, Patienten und Beschäftigten das Parken bezahlen möchten, als auch denen die dieses nicht möchten, gerecht werden.

Die Abrechnung erfolgt zwischen dem Dienstleister und dem Betreiber

Die angegebenen € Beträge für das stundengenaue Parken sind die Beträge mit denen das Quartier startet. Eine Anpassung im Laufe der Jahre in Anlehnung an die ortsüblichen Tarife ist möglich.

## Missbrauch

Sanktionen (Art und Höhe) für die missbräuchliche Nutzung der Mobilitätsangebote führen zum Ausschluss der vergünstigten Tarife.

### 1.2.5 Sharing

Die Sharing-Angebote (Car und E-Lastenbikes) sind neben den zentralen Stellplätzen in den MH der entscheidende Baustein bei der gesamten Quartiersentwicklung des Europa-Viertels im Hinblick auf die Mobilität. Aufgrund dessen, dass die privaten Kfz nicht direkt an oder unter den Wohnungen stehen, wird der gewollte Anreiz, kein eigenes Kfz zu besitzen und sich bei Bedarf ein entsprechendes Verkehrsmittel zu leihen, größer. **Unterstützend wirken der Stellplatzschlüssel von ca. 0.85 aus und die dauerhafte Sicherstellung der Finanzierung der Mobilitätskomponenten (MH, Sharing usw.) durch die Finanzierungsform.**

1. Carsharing Angebot: 3 verschiedene Kfz je MH (mindestens zwei rein elektrische, technische Einrichtungen zum Transport von Kleinkindern und Kindern müssen vorgesehen werden):
  - Kleinwagen (z. B Polo, Corsa...)
  - Kleinwagen (z. B Polo, Corsa...)
  - Kastenwagen (z. B Caddy, Combo ...)

Voraussetzung: Bezahlungssystem per App; Zugangsberechtigung per App (gültiger Führerschein, Schlüssel, Versicherung ...)

2. E-Lastenbike-Sharing: erfolgt durch den Betreiber oder von einem durch den Betreiber beauftragten Dienstleister.  
Angebot: 5 Lasten-E-Bikes je MH  
Voraussetzung: Bezahlungssystem per App; Zugangsberechtigung per App (Schlüssel, Versicherung ...)
3. Weitere Angebote: Lastenkarren, Bank- und Tischgarnituren... werden durch den Mobilitätsbeirat angeschafft, organisiert und gewartet. Dieses erfolgt sukzessive in Zusammenarbeit mit den Quartiersnutzern.

## Finanzierung der Sharing-Angebote

### Zu 1: Carsharing

Durch die Ausschreibung sind die zu erbringenden Leistungen und die Tarife verbindlich für die Laufzeit von 6 Jahre definiert.

Die Schnittstelle (bidirektional) zur Quartiers App beschreibt die Art und den Umfang der auszutauschenden Daten.

Je nach Ergebnis der Marktsondierung werden die Sharingdienstleistungen:

- a) Gemeinsam und als Bestandteil des Betriebs der MH ausgeschrieben
- b) Als alleiniges Los

ausgeschrieben.

Für die Stellplätze der Sharing KFZ ist je KFZ eine Stellplatzgebühr von 29 €/Monat zu entrichten.

Die Tarifstruktur als Ergebnis der Ausschreibung für das Europa-Viertel gliedert sich in zwei Gruppen:

- I. Jedermann: vom Bieter anzugeben (Grundtarif und Nutzungsabhängiger Teil)
- II. Bewohner und Dienstleister des Quartiers: eine Ermäßigung auf einen ggfls vorhandenen Grundbeitrag und dem Nutzungsabhängigen Teil (z.B. Entfernung oder Zeit) um 25%.

Den Zuschlag erhält der Bieter mit dem niedrigsten Grund- und Nutzungsabhängigen Tarif.

Aufgrund der sukzessiven Entwicklungsabschnitte des Gesamtquartiers im Hinblick auf Fertigstellung der Wohn- und Dienstleistungseinheiten und deren Bezug wird während der „Anlaufphase“ der Sharingangebote (Autos und E-Lastenbike) in 2025 bis 2027 ein Betriebskostenzuschuss in Höhe von rd. 28.000 €/Jahr (davon 80% aus FöRi MM) für die ersten 3 Jahre beantragt und bei Bewilligung gewährt.

Somit ist bei attraktivem Tarif auch während der Anlaufphase und aufgrund der vertraglichen Bindung auch darüber hinaus ein dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb möglich.

Aufgrund der Tarifstruktur zu Ziffer I und der Förderung aus dem Programm FöRI-MM ist eine weitere Attraktivitätssteigerung möglich. Mittels beider Bausteine wird das Erreichen des Oberzieles „kein eigenes Kfz zu besitzen“ gefördert.

### Zu 2: E-Lastenbike

Durch die Ausschreibung sind die zu erbringenden Leistungen und die Tarife verbindlich für die Laufzeit von 6 Jahren definiert.

Die Schnittstelle (bidirektional) zur Quartiers App beschreibt die Art und den Umfang der auszutauschenden Daten.

Je nach Ergebnis der Marktsondierung werden die Sharingdienstleistungen:

- a) Gemeinsam und als Bestandteil des Betriebs der MH
- b) Als alleiniges Los

ausgeschrieben.

Die Tarifstruktur als Ergebnis der Ausschreibung für das Europa-Viertel gliedert sich in zwei Gruppen:

- I. Jedermann: vom Bieter anzugeben (Grundtarif und Nutzungsabhängiger Teil)
- II. Bewohner und Dienstleister des Quartiers: eine Ermäßigung auf einen ggfls vorhandenen Grundbeitrag und dem Nutzungsabhängigen Teil (z.B. Entfernung oder Zeit) um 25%.

Den Zuschlag erhält der Bieter mit dem niedrigsten Grund- und Nutzungsabhängigen Tarif.

Aufgrund der sukzessiven Entwicklungsabschnitte des Gesamtquartiers im Hinblick auf Fertigstellung der Wohn- und Dienstleistungseinheiten und deren Bezug wird während der „Anlaufphase“ der Sharingangebote (Autos und E-Lastenbike) in 2025 bis 2027 ein Betriebskostenzuschuss in Höhe von rd. 28.000 €/Jahr (davon 80% aus FöRi MM) für die ersten 3 Jahre beantragt und bei Bewilligung gewährt.

Somit ist bei attraktivem Tarif auch während der Anlaufphase und aufgrund der vertraglichen Bindung auch darüber hinaus ein dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb möglich.

Aufgrund der Tarifstruktur zu Ziffer I und der Förderung aus dem Programm FöRI-MM ist eine weitere Attraktivitätssteigerung möglich. Mittels beider Bausteine wird das Erreichen des Oberzieles „kein eigenes Kfz zu besitzen“ gefördert.

#### 1.2.6 Beteiligung

Einbindung der Bewohner und Gewerbetreibenden erfolgt über einen Mobilitätsbeirat.

Die rechtliche Natur, die Besetzung, Satzung, Wahl usw. wird joch ausgearbeitet.

Der Mobilitätsbeirat soll in einem vorab definierten Rahmen beteiligt werden bzw. Entscheidungen treffen dürfen. Ihm steht ein Budget zur Verfügung, innerhalb dessen Anschaffungen getätigt werden können (z. B. Bollerwagen, besondere Ausstattung von Fahrzeugen o. Ä.).

**Für die Einführung des Mobilitätsmanagements stehen für das Quartier 150.000 € zu Verfügung (davon 120.000 € Fördergelder aus dem Förderprogramm FöRi-MM NRW Nr. 8 (Mobilitätsmanagement))**

#### 1.2.7 Leistungsumfang baulich/technischer Einrichtungen durch den Betreiber

##### **Zugangsberechtigung**

Ausschließlich digitaler Zugang (App)

Bargeldloser Betrieb (App) und Zahlung mit Bank- oder Kreditkarte

Zugang der Kfz in den MH durch

- Kennzeichenerkennung
- Schrankensystem

Technische Zugangssteuerung (App) zu den separaten Räumen jedes MH für

z. B. E-Lastenräder:

## Sicherheit

Videoüberwachung an den

- Ein- und Ausgängen
- den Treppenhäusern
- den Aufzulanlagen

### 1.3 Bewohner und Dienstleister ohne Kfz

Im Gegensatz zu einem klassischen Wohngebiet, in dem die nach landesrechtlichen Vorgaben herzustellenden, meistens Tiefgaragenstellplätze, auf die Wohnkosten (Miete oder Kauf) umgelegt werden, sind die Parkkosten hier, aufgrund der geringeren Herstellungskosten und des um ca. 50% geringeren Stellplatzerfordernisses, für alle Bewohner geringer.

Bewohner ohne ein auf die Wohneinheit registriertes KFZ können ebenfalls die vergünstigten Sharingangebote nutzen (Siehe 1.2.5).

Dadurch wird:

- a) das Oberziel 1 (Kein KFZ zu besitzen)
- b) Eine deutliche Vergünstigung für diejenigen geboten die sich als Eigentümer direkt oder als Mieter indirekt über den einmaligen Mobilitätsbeitrag an den Herstellungs- und Unterhaltskosten beteiligt haben.

begünstigt.

**Nach erfolgter Startphase** ist es, je nach finanziellem Spielraum, geplant Bewohnern Vergünstigungen wie z.B. ein Kontingent für eine weitere kostenreduzierte Sharing Nutzung oder Zuschuss zum ÖPNV Ticket o.ä. zu gewähren.

Die Verwaltung erfolgt durch den Betreiber.

### 1.4 Paketstationen

White-Label-Stationen: eine Station an je einem Mobilitätshub (MH)

Zugangsberechtigung per **App**

Installation, Aufbau, Versicherung und Betrieb werden durch den Betreiber der MH oder von einem von einem Dritten durchgeführt.

Die Paket Stationen werden mit Herstellung und Inbetriebnahme der jeweiligen MH ihre Funktion aufnehmen.

**Für die Realisierung der Paketstationen sind für das Quartier 133.000 € (davon 106.500 € Fördergelder aus dem Förderprogramm FöRi-MM) beantragt worden.**

## 1.5 Energieerzeugung/Gründächer

Bau und Bepflanzung der Gründächer (extensiv):

Statische Ausgestaltung zur möglichen Anlage einer vollflächigen PV-Anlage auf allen drei MH.

## 1.6 Blick in die Zukunft der MH

Der Bau und die Instandhaltung werden durch den einmaligen Mobilitätsbeitrag für zunächst mindestens 20 Jahre gerechnet und geplant, gerechnet ab dem Jahr 2025. Die technische Lebensdauer der MH liegt bei 50 Jahren. Ab dem Jahr 2045 kann, soweit noch notwendig, der Betrieb einer oder mehrerer MH über eine monatliche Gebühr in Höhe der tatsächlichen Betriebs- und Instandhaltungskosten erfolgen. Vorteil ist, dass die MH im Jahr 2045 ohne Instandhaltungsschulden stehen.

Aufgrund der Lastenfreiheit der MH ist auch nach 20 Jahren ein Betrieb, der dann der zeitgemäßen Mobilität entspricht, möglich.

## 2 Zufahrt in das Quartier

Die Zufahrt ins Quartier wird über ein Zeitkontingent für die Bewohner gesteuert. Sie wird durch versenkbare Poller und ein Kamerasystem, welches die KFZ-Kennzeichen erfasst, umgesetzt. Handwerker und Lieferdienste können eine kostenpflichtige Ausnahmegenehmigung beantragen.

### Technische Grundlagen

An den drei Ein- und Ausfahrten werden versenkbare Poller installiert:

- ⇒ zweimal an der Bühnertstraße westlich des MH **und** westlich des Grünzuges
- ⇒ Mittelstraße westlich des MH

### Bewohner

Es ist geplant den Bewohnern ein Zeitkontingent von 5 Stunden/Monat je Wohneinheit zur Verfügung zu stellen. Das Zeitkontingent je Wohneinheit soll für beliebig viele KFZ-Kennzeichen genutzt werden können. Der Bewohner muss über die Quartiers-App selbst die KFZ-Kennzeichen pflegen. So kann auch ein Besucher oder Handwerker vom Bewohner berücksichtigt werden. Das Zeitkontingent lässt sich über die Quartiers-App einsehen und nachverfolgen. Darüber hinaus ist eine Zufahrt über die allgemeine Ausnahmegenehmigung nach der StVO möglich.

### Handwerker u.a.

Alle sonstigen die eine Zufahrt ins Quartier haben möchten, können in begründeten Einzelfällen eine kostenpflichtige Ausnahmegenehmigung beantragen. Alternativ können Bewohner selbst eine Zufahrt z. B. für ihren Handwerker beantragen oder ihr Zeitkontingent zur Verfügung stellen, indem sie weitere KFZ-Kennzeichen hinzufügen.

## Funktionsfahrzeuge

Für die Müllentsorgung, die Stadtwerke und die Technischen Betriebe der Stadt Rheine wird eine unbegrenzte Zufahrt zum Quartier möglich sein.

## Rettungsdienste

Die Rettungsdienste sollen über die Leitstellen den Zugang ins Quartier bekommen. Zudem kann ein Zugang über die Fuß- und Radwege mit manuell zu betätigenden Pollern erfolgen.

## 3 Unterflurmüllcontainer (UFC)

- Bau der „Müllinseln“ im öffentlichen Raum; Ausnahme: das urbane Gebiet Ecke Mittelstraße/Catenhorner Straße, da hier überwiegend kein Wohnen stattfinden soll. Gewerbetreibende haben keinen Anschlusszwang.
- Zugangsberechtigung mittels Transponder und später mittels der App

## 4 Quartiers-App

### 4.1 Nutzer

Folgende Kfz-Nutzer gibt es in den **MH**:

- ⇒ Bewohner (Eigentümer)
- ⇒ Bewohner (Mieter)
- ⇒ Besucher oder Dienstleister (Handwerker o. Ä.) der Bewohner
- ⇒ Arbeitgeber (in den urbanen Gebieten)
- ⇒ Arbeitnehmer (in den urbanen Gebieten)
- ⇒ Kunden/Patienten (in den urbanen Gebieten)

Folgende Kfz- Nutzer gibt es **in dem Quartier** (Zufahrtsmöglichkeit in das Quartier über versenkbare Poller):

- ⇒ Bewohner (Eigentümer und Mieter); z.B. Zeitkontingent
- ⇒ Handwerker (Sondernutzungsgenehmigung)
- ⇒ ungehinderter Zugang für Funktionsfahrzeuge (Feuerwehr, Polizei, Krankenwagen, Müllfahrzeug)
- ⇒ Behindertenstellplatznutzer

### 4.2 Inhaltlicher Funktionsumfang

4.2.1 Legitimationsmöglichkeit (z.B. digitale Kopie des Personalausweises)

4.2.2 Zugangssteuerung (über Kennzeichenerkennung, ...) der Kfz zu den MH nach Nutzergruppen mit Kontingenten, Zahlungen (z.B. Zusendung eines z.B. QR Codes für Besucher für die Zufahrt, oder per Kennzeichenerkennung)

#### 4.2.3 Organisation für:

- a) Abrechnungsmöglichkeit für Sharing-Angebote (Car-, Lastenbike und weitere, wie z. B. Lastenkarren, Rasenmäher [also offenes System]); Carsharing: Führerscheinkontrolle, Versicherung, Schlüsselmanagement (evtl. Verlinkung)
- b) Abrechnungsmöglichkeit für Besucher- und Kundennutzung

#### 4.2.4 Bargeldlose Bezahlungsfunktion (PayPal, GooglePay, ApplePay, Kreditkarte ...)

**In einer weiteren Ausbaustufe ist geplant, z. B. folgenden Funktionsumfang umzusetzen:**

#### 4.2.5 Anzeige und Buchung des örtl. ÖPNV (Verlinkung)

#### 4.2.6 Anzeige und Buchung von Quartiersaktivitäten (Feste, Schwarzes Brett ...)

#### 4.2.7 Zugangssteuerung der Paketstationen die an jedem MH geplant sind (White-Label-Stationen)

#### 4.2.8 Zugangssteuerung zu den Unterflurmüllsystemen

#### 4.2.9 Sensorik im Bereich der Grünstrukturen und der Mobilität

#### 4.2.10. Offene Schnittstelle um in übergeordnete App einzubinden

## 4.4 Finanzielle Aufwendungen

**Für die Realisierung der APP stehen für das Quartier 211.000 € zu Verfügung (davon 169.000 € Fördergelder aus dem Förderprogramm FöRi-MM NRW)**