



|                  |     |  |
|------------------|-----|--|
| Herr Günter Maaß | CDU | Führer<br>Vertretung für Herrn Stefan Gude |
|------------------|-----|--|

**Verwaltung:**

|                           |  |  |
|---------------------------|--|--|
| Herr Mathias Krümpel      |  | Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer                     |
| Herr Raimund Gausmann     |  | Beigeordneter  |
| Herr Mark Dieckmann       |  | Beigeordneter  |
| Herr Jürgen Grimberg      |  | Leiter Fachbereich 7                                       |
| Herr Frank de Groot-Dirks |  | Leitung Bereich für BSPÖ/Betriebsleiter Stadtkultur Rheine |
| Frau Julia Seebeck        |  | Schriftführerin  |

**Entschuldigt fehlen:**

**Mitglieder:**

|                         |              |              |
|-------------------------|--------------|--------------|
| Herr Christian Beckmann | CDU          | Ratsmitglied |
| Herr Karl-Heinz Brauer  | SPD          | Ratsmitglied |
| Herr Dieter Fühner      | CDU          | Ratsmitglied |
| Herr Stefan Gude        | CDU          | Ratsmitglied |
| Herr Christian Kaisal   | CDU          | Ratsmitglied |
| Herr Detlef Weßling     | fraktionslos | Ratsmitglied |

Herr Dr. Lüttmann eröffnet die heutige Sitzung des Haupt-, Digital- und Finanzausschusses der Stadt Rheine.

Änderungsanträge zur Tagesordnung werden nicht gestellt.

**Öffentlicher Teil:**

**1. Niederschrift Nr. 21 über die öffentliche Sitzung am 17.12.2024**

Herr Doerenkamp thematisierte die Erstellung der Niederschrift mittels KI-Software und erkundigte sich nach den Auswirkungen auf Zeit- und Papierersparnis. Frau Seebeck erläuterte, dass die KI-Software den Prozess unterstütze, jedoch nicht vollständig ersetze. Es wurde betont, dass die KI noch lernen müsse und Verbesserungspotenzial bestehe.

Frau Friedrich äußerte Irritationen bezüglich doppelter Abstimmungsergebnisse im Protokoll und schlug vor, dies zukünftig zu korrigieren, um Klarheit zu schaffen.

Herr Dr. Lüttmann fügt hinzu, dass die KI bei unstrukturierten Abläufen Schwierigkeiten habe, die Informationen korrekt zu verarbeiten. Daher müsse man auch weiterhin mit menschlicher Intelligenz arbeiten, um die Protokolle zu optimieren und klarer zu gestalten.

## **2. Informationen der Verwaltung**

Es liegen keine Informationen vor.

## **3. Einwohnerfragestunde**

Es folgen keine Wortmeldungen.

## **4. Öffentlich-rechtliche Vereinbarung zur Wasserrettung mit der Gemeinde Altenberge durch die freiwillige Feuerwehr der Stadt Rheine Vorlage: 016/25**

### **Beschluss:**

Der Rat der Stadt Rheine beauftragt die Verwaltung mit dem Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zur Wasserrettung auf dem Gebiet der Gemeinde Altenberge durch die freiwillige Feuerwehr der Stadt Rheine.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

## **5. Neufassung des Vertrages mit der Verbraucherzentrale NRW Vorlage: 082/25**

Frau Friedrich begrüßte den 5-Jahres-Vertrag und wies darauf hin, dass bei Änderungen der Personalkosten nachverhandelt werden könne.

### **Beschluss:**

Der Haupt-, Digital- und Finanzausschuss der Stadt Rheine empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

Der Rat der Stadt Rheine beschließt

1. die Verbraucherzentrale Nordrhein-Westfalen e. V. (nachfolgend: VZ) für die Arbeit ihrer Beratungsstelle in Rheine im Zeitraum von 2026 bis einschließlich 2030 mit einem maximalen Gesamtzuschuss von 278.821€ zu fördern,
2. die Verwaltung anzuweisen, mit der VZ einen entsprechenden Zuwendungsvertrag abzuschließen,
3. die VZ vertraglich für die Zeit vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2030 mit der in der Begründung aufgeführten und dem Gemeinwohl dienenden Wahrnehmung der allgemeinen Verbraucherberatung zu betrauen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**6. Schaffung zusätzlicher Ausbildungskapazitäten für die Feuerwehr zum 01.10.2025  
Vorlage: 075/25**

Herr Krümpel erläutert die Notwendigkeit, zusätzliche Ausbildungskapazitäten für die Feuerwehr zu schaffen, da wieder kaum Bewerber für den mittleren feuerwehrtechnischen Dienst gefunden werden konnten.

Herr Christian Jansen unterstützt den Vorschlag um die notwendigen Kräfte bei der Feuerwehr zu bekommen.

**Beschluss:**

Der Haupt-, Digital- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Rheine, bei der Feuerwehr der Stadt Rheine zum 01.10.2025 acht zusätzliche Ausbildungsplätze für Brandmeisteranwärter/-innen zu schaffen.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

**7. "Europa-Viertel am Waldhügel" - 1. und 2. Vermarktungsabschnitt  
Vorlage: 089/25**

Herr Brunsch weist darauf hin, dass es eine Grundsatzdiskussion darüber gebe, ob der 40er Energiestandard im Hinblick auf CO2-Einsparungen im Verhältnis zu den entstehenden höheren Kosten sinnvoll sei. Er betont, dass viele in der Branche der Meinung seien, dass der 40er Standard zu teuer sei und nur geringe Einsparungen bringe.

Herr Dieckmann erläutert, dass der Energiestandard in den Gesprächen mit den Investoren kein Hemmnis gewesen sei. Der geförderte Wohnungsbau sei der attraktive, wirtschaftliche Zweig.

Frau Floyd-Wenke thematisiert die Festlegung des Anteils an gefördertem Wohnungsbau auf 30%, während die Vorlage eine Spanne von mindestens 10 % bis höchstens 30 % vorsehe. Sie betont die Notwendigkeit, die Anteile stadtweit zu streuen, um eine gute Verteilung zu gewährleisten.

**Beschluss:**

Der Haupt-, Digital- und Finanzausschuss empfiehlt dem Rat, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Verkaufspreise „Europa-Viertel am Waldhügel“ – 1. und 2. Vermarktungsabschnitt  
Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, Townhouses und urbane Bebauung

Für den Verkauf der 3 Grundstücke im 2. Vermarktungsabschnitt des „Europa-Viertels am Waldhügel“ sowie das Baufeld 1.2 aus dem 1. Vermarktungsabschnitt gelten die nachfolgenden Mindestkaufpreise – erschließungsbeitragsfrei – auf der Basis der in der Anlage 1 bzw. Anlage 2 dargestellten Nutzungen:

| Bezeichnung | betrifft Baufeld | Bauliche Nutzung                          | Preis je m <sup>2</sup> |
|-------------|------------------|---|-------------------------|
| WA 1        | 5 tlw., 6 tlw.   | 4-geschossige MFH                         | 530,00 €/m <sup>2</sup> |
| WA 2        | 5 tlw., 6 tlw.   | 3-geschossige MFH                         | 440,00 €/m <sup>2</sup> |
| MU          | 1.2              | 3-geschossiges urbanes Gebiet             | 485,00 €/m <sup>2</sup> |
| WA 3        | 5 tlw., 6 tlw.   | 3-geschossige Townhouses                  | 330,00 €/m <sup>2</sup> |
| WA 4        | 7                | 2-geschossige Doppelhäuser und Hausgruppe | 310,00 €/m <sup>2</sup> |

Neben dem Kaufpreis ist von den Erwerbenden für den Bau und die Bauunterhaltung der Mobilitätshubs für die Dauer von 25 Jahren ein einmaliger Mobilitätsbeitrag in Höhe der in Anlage 3 genannten Beträge zu entrichten.

## 2. Ablauf der Vergabe „Europa-Viertel am Waldhügel“ – 1. und 2. Vermarktungsabschnitt Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, Townhouses und urbane Bebauung

Die Grundstücke werden im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert. Die Konzeptvergabe soll entsprechend des als Anlage 5 beigefügten Vermarktungsexposés durchgeführt werden. Der im Exposé vorgesehene Vermarktungsstart sowie die weitere Zeitplanung werden entsprechend verschoben, sofern bis dahin noch Informationen zur Quartiersförderung ausstehen sollten.

Nach der Bewerbung werden die eingereichten Pläne und Konzepte durch ein verwaltungsinternes Auswahlgremium anhand von Ausschlusskriterien und optionalen Vergabekriterien bewertet. Anhand dieser Bewertung findet die Vergabe der Grundstücke statt. Sofern die Bewerbenden den Zuschlag der Verwaltung innerhalb der ihnen dann unterbreiteten Frist annehmen, wird das Grundstück für diese reserviert und keinen weiteren Interessierten angeboten. Hierfür wird eine Reservierungsgebühr in Höhe von 10.000 € erhoben, die bei Abschluss des Kaufvertrages auf den Kaufpreis angerechnet wird. Wenn innerhalb der gesetzten Frist nach Annahme des Zuschlags kein Kaufvertrag zustande kommt, wird die Gebühr einbehalten. 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.

## 3. Vergabekriterien „Europa-Viertel am Waldhügel“ 1. und 2. Vermarktungsabschnitt Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, Townhouses und urbane Bebauung

### a) Ausschlusskriterien

Es gelten folgende Mindestanforderungen (Ausschlusskriterien) für das Verfahren:

- Der Mindestkaufpreis ist einzuhalten.
- Im MU-Gebiet (Baufeld 1.2) 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 %) und nicht über 30 % 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. Abweichungen vom Bebauungsplan sind als Ausschlusskriterium zu werten, sofern keine Ausnahme und Befreiung nach § 31 BauGB absehbar ist.

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

b) optionale Kriterien

Darüber hinaus gelten folgende optionale Vergabekriterien:

| Bewertungskategorie           | Bewertungskriterium   | maximale Punktzahl |
|-------------------------------|---|--------------------|
| <b>Finanzielle Effekte</b>    |   | <b>20</b>          |
|                               | Kaufpreis   | 20                 |
| <b>Soziale Effekte</b>        |   | <b>30</b>          |
|                               | 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                  |
| <b>Ökologische Effekte</b>    |   | <b>30</b>          |
|                               | Energiestandard   | 15                 |
|                               | Fassadenbegrünung   | 5                  |
|                               | Mieterstrommodell   | 4                  |
|                               | Ladestationen für E-Bikes   | 1                  |
|                               | Sonstiges (z.B. Grauwassernutzung, nachhaltige Rohstoffe, Smart City Elemente)                    | 5                  |
| <b>Städtebauliche Effekte</b> |   | <b>20</b>          |
|                               | Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes (auch Nutzungsmischung im MU-Gebiet)                            | 10                 |
|                               | Gestaltung der Gebäude  | 5                  |
|                               | Gestaltung des Freiraums  | 5                  |

Sofern zu einem optionalen Kriterium keine Angaben gemacht werden, erhalten die Bewerbenden für dieses Kriterium null Punkte.

Bei Punktegleichstand entscheidet das Los.

#### 4. Eckpunkte der Verträge „Europa-Viertel am Waldhügel“ 1. und 2. Vermarktungsabschnitt Grundstücke für Mehrfamilienhäuser, Townhouses und urbane Bebauung

##### Allgemein

- 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.
- Sollte der Käufer das gekaufte Grundstück in unbebautem Zustand innerhalb von fünf Jahren ab der Beurkundung weiterveräußern, wird er verpflichtet, den durch ihn erzielten Mehrerlös an die Verkäuferin abzuführen, wobei jedoch die durch den Käufer getätigten Investitionen einschließlich gezahlter Zinsen in Abzug zu bringen sind.
- 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 Vergnügungsstätten zu errichten oder zu betreiben.
- 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. Bei dem „Europa-Viertel am Waldhügel“ handelt es sich um eine ehemalige Bundesliegenschaft. Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung sind daher vom Grundstückseigentümer zu veranlassen und kostenpflichtig. Diese Kosten sind von den Erwerbenden zu tragen. Mehrkosten, die den Erwerbenden aus der Bebauung und Kampfmittelräumung evtl. entstehen könnten, können gegenüber der Stadt Rheine nicht geltend gemacht werden.
- Die vertraglichen Regelungen, die die Stadt im Kaufvertrag Stadt Rheine/BlmA eingegangen ist und die an Rechtsnachfolger weiterzugeben sind, werden identisch in die Kaufverträge Stadt Rheine/Investor aufgenommen.

##### 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.
- 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 Bauverpflichtung 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 Bauverpflich-

tung 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 (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.
- 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.
- Treten mehrere Verstöße gleichzeitig auf, so werden die Vertragsstrafen kumulativ fällig.

### Sozialer Wohnungsbau

- Die Erwerbenden verpflichten sich gegenüber der Stadt Rheine, die in der Bewerbung angegebene Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen 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 € 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 € 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 € fällig.

### Mobilitätskonzept

- Das Recht auf Nutzung des Parkraums ist grundsätzlich nur im Rahmen von verfügbaren Stellplätzen möglich. Es besteht kein Rechtsanspruch auf einen Stellplatz, da der Stellplatzschlüssel bei kleiner 1 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.

Abstimmungsergebnis: einstimmig

## **8. Eingaben an den Rat der Stadt bzw. an den Haupt-, Digital- und Finanzausschuss**

Herr Dr. Lüttmann verweist auf die im Gremieninformationssystem eingestellten Eingaben und die dazugehörigen Verfahrensvorschläge.

Herr Hachmann bezieht sich auf die Eingabe des Stadtteilbeirats Elte und den Antrag der CDU-Fraktion und wünscht, dass der Fraktionsantrag direkt im Bau- und Mobilitätsausschuss behandelt werde, anstatt über den Arbeitskreis Verkehr verwiesen zu werden.

Herr Dieckmann teilt mit, dass die Beantwortung der 4 Punkte gerne gebündelt erfolgen solle. Der Arbeitskreis Verkehr, der heute tagt, solle dazu abgewartet werden.

Die Ausschussmitglieder sind mit den Verfahrensvorschlägen einverstanden.

## **9. Anfragen und Anregungen**

### **9.1. Dorfplatz Elte als Materiallager, Anregung von Frau Overesch**

Frau Overesch weist darauf hin, dass die aktuelle Situation, in der der Dorfplatz als Materiallager für Kanalisationsarbeiten genutzt werde, Unruhe im Dorf hervorrufe. Sie habe darauf hingewiesen, dass es unglückliche Kommunikationswege gegeben habe und dass der Dorfplatz für verschiedene Veranstaltungen wie Beerdigungen und Feste wichtig sei. Frau Overesch bittet darum, die Kommunikationswege zu verbessern, um Missverständnisse zu vermeiden. Zudem regt sie an, alternative Lagerungsmöglichkeiten zu prüfen, falls das Materiallager länger als geplant benötigt werde, da die Bauzeit insgesamt 18 Monate in Anspruch nehmen solle.

Herr Dr. Lüttmann sagt zu, das Anliegen an die Technischen Betriebe weiterzugeben.

*Ende des öffentlichen Teils: 17:16 Uhr*

---

Dr. Peter Lüttmann  
Bürgermeister

---

Julia Seebeck  
Schriftführerin