

Vorlage Nr. 214/26

Betreff: Eckpunkte Kaufvertrag und Konzeptvergabe Antoniusschule

Status: öffentlich

Beratungsfolge

| | | | |
|----------------------|------------|--------------------------|-------------------------------------|
| Rat der Stadt Rheine | 24.03.2026 | Berichterstattung durch: | Herrn Dr. Lüttmann Herrn Krümpel |
|----------------------|------------|--------------------------|-------------------------------------|

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

| | |
|------------------|-----------------------|
| Produktgruppe 41 | Grundstücksmanagement |
| Produktgruppe 51 | Stadtplanung |

Finanzielle Auswirkungen

- Ja Nein
 einmalig jährlich einmalig + jährlich

Ergebnisplan

| | |
|-----------------------|-----------|
| Erträge | 678.400 € |
| Aufwendungen | € |
| Erhöhung Eigenkapital | 678.400 € |

Investitionsplan

| | |
|--------------|-----------|
| Einzahlungen | 900.000 € |
| Auszahlungen | € |
| Saldo | 900.000 € |

Finanzierung gesichert

- Ja Nein
durch
 Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt
 sonstiges (Einzahlung/Ertrag)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Rat der Stadt Rheine fasst folgende Beschlüsse:

1. Die Stadt Rheine verkauft an den Gewinner der Konzeptvergabe für die Antoniussschule die in der Konzeptvergabe genannte Fläche:

- Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Rheine r. d. Ems, Flur 169, Flurstück Nr. 1180 zur Größe von ca. 2.450 qm

Der Mindestkaufpreis beträgt 900.000 €.

Daneben werden folgende Bedingungen vertraglich geregelt:

- Die durch den Kaufvertrag entstehenden Nebenkosten (Grunderwerbssteuer, Notarkosten usw.) sind durch den Käufer zu zahlen.
- Es wird eine Bauverpflichtung mit Absicherung durch eine Rückauffassungsvormerkung vereinbart:
 - Frist vollständig prüffähiger Bauantrag i. S. d. § 70 BauO NRW: 12 Monate ab Rechtskraft des Bebauungsplanes,
 - Frist Baubeginn (Baubeginnanzeige gem. § 74 Abs. 9 BauO NRW): 18 Monate ab Rechtskraft Bebauungsplanes,
 - Frist Fertigstellung (Fertigstellungsanzeige Rohbau gem. § 84 Abs. 2 BauO NRW): 24 Monate ab Baubeginnanzeige
 - Die Verwaltung kann die Fristen auf Antrag des Investors oder der Investorengruppe angemessen verlängern, sofern hierfür triftige Gründe vorgelegt werden.
- Der Käufer verpflichtet sich, auf dem gekauften Grundstück bei Wohnungsbau gemäß dem Wohnraumversorgungskonzept mindestens 10 % der geplanten Bruttogrundfläche gemäß den Bestimmungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten, maximal aber 30 %.
- Der Käufer hat bei Verstößen gegen die abgestimmte Gestaltung sowie gegen die abgestimmten Nutzungskonzepte jeweils eine Vertragsstrafe zu zahlen.

2. Der Kaufpreis soll statt anhand der in der Vorlage Nr. 261/25 genannten Formel

$$P = 20 \times \left(\frac{\text{jeweiliges Gebot} - \text{Mindestkaufpreis}}{\text{Höchstgebot} - \text{Mindestkaufpreis}} \right) \text{ wie folgt bepunktet werden:}$$

Das höchste Angebot erhält 20 Punkte (Maximalpunktzahl). Für einen Abstand von x% zum höchsten Angebot erhält der jeweilige Bieter entsprechend x% weniger Punkte von der Maximalpunktzahl.

Begründung:

Zu 1.

Auf die Vorlage Nr. 261/25 bezüglich der Eckpunkte der Konzeptvergabe für die Fläche der Antoniusschule wird verwiesen.

Bevor die Konzeptvergabe veröffentlicht wird, sollen die vertraglichen Eckpunkte des Kaufvertrages vom Rat beschlossen werden. Damit erhalten die Bewerber die Sicherheit, dass die in der Auslobung genannten vertraglichen Eckpunkte Bestand haben und nicht im Rahmen eines späteren Verkaufsbeschlusses geändert werden.

Nach Abschluss des Konzeptvergabeverfahrens und Tagung des internen Bewertungsgremiums ist anschließend lediglich der Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz bezüglich des Vergabezuschlags erforderlich. Dies trägt zur Beschleunigung des Verfahrens bei.

Bei den vertraglichen Eckpunkten handelt es sich um übliche Vertragsinhalte, die im Rahmen städtischer Konzeptvergaben angewandt werden.

Zu 2.

Die in der Vorlage 261/25 genannte Formel würde bei einer geringen Anzahl von Bewerbern zu einer Übergewichtung des Kaufpreises führen. In diesem Fall könnte der Kaufpreis die übrigen Bewertungskriterien nahezu vollständig überlagern. Die nun vorgeschlagene Formel sorgt weiter für eine Gewichtung des Kaufpreises, jedoch in einem geringeren Maß, sodass auch die qualitativen Kriterien der Konzeptvergabe angemessen berücksichtigt werden.

Beispiel:

| Bewerbung | Kaufpreis-Angebot | Punkte nach alter Formel | Punkte nach neuer Formel |
|-----------|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| A | 900.000 € | 0 | 18 |
| B | 1.000.000 € | 20 | 20 |