

September 2016



Entwicklungsfläche an der Johanneschule  
Osnabrücker Straße - Ortsteil Eschendorf- 48429 Rheine



Grundstück Flurstück 652,  
Flur 173, Gemarkung Rheine-Stadt

**Kontakt:**

Nicole Franczik

Stadt Rheine

Klosterstr. 14

48431 Rheine

Tel. +49 (0)5971 939495

Fax +49 (0)5971 9398495

[nicole.franczik@rheine.de](mailto:nicole.franczik@rheine.de)

## **Inhaltsverzeichnis**

Willkommen in Rheine an der Ems .....	3
Entwicklungsfläche an der Johannesschule .....	4
1. Lage.....	4
2. Grundstücksbeschreibung .....	5
3. Bebaubarkeit.....	6
4. Planungsrechtliche Möglichkeiten .....	6
4.1 Nutzungen.....	7
4.2 Bebauung.....	7
4.3 Verkehrliche Erschließung .....	7
4.3.1 Äußere Erschließung .....	7
4.3.2 Innere Erschließung .....	7
4.4 Parken .....	8
4.5 Baumschutz.....	8
4.6 Leitungsrechte .....	8
5. Allgemeine Hinweise zum evtl. Grundstückskaufvertrag .....	9
6. Verfahren und Bewerbung .....	10
7. Allgemeine Informationen .....	12



## Willkommen in Rheine an der Ems

Rheine - das Mittelzentrum mit dem individuellen Charme. Mehr als 74.000 Einwohner leben hier. Damit ist Rheine die zweitgrößte Stadt im Münsterland und gleichzeitig die größte Stadt in einer eher ländlich geprägten Region zwischen Oldenburg im Norden und Münster im Süden.

Die geografische Lage am Rande eines wichtigen Wirtschaftskorridors Europas, in der sich Wirtschaft, Bevölkerung und Verkehrsinfrastruktur konzentrieren, ist als sehr gut zu bezeichnen. Die Stadt ist an eine Vielzahl regionaler und überregionaler Verkehrsnetze angebunden. Anschlüsse über drei Autobahnen, Schienen-, Luft und Wasserwege ermöglichen eine hohe Mobilität für Wirtschaft und Privatleute. Im Straßenpersonennahverkehr wird die Stadt über ein Stadtbussystem mit zwölf Linien erschlossen.

So ist es nicht überraschend, dass Rheine sich neben einer starken Basis an Industrie- und Handwerksunternehmen zu einem wachsenden Dienstleistungsstandort entwickelt. Rheine wurde bereits mehrfach als „Logistikstandort des Jahres in NRW“ ausgezeichnet.

Gleichzeitig ist die einmalige Lage der Stadt beiderseits der Ems von besonderem Reiz. Viele Ems-begleitende Wege führen direkt aus der Stadt in die münsterländische Parklandschaft und in das Emsland: eine Wohn- und Freizeitqualität, die nicht nur Rheines Bewohner schätzen.

Rheines attraktive Innenstadt mit historischem Stadtkern und weitläufiger Fußgängerzone lockt viele Bürger und Besucher zum Flanieren und Pausieren. Mit unzähligen Geschäften und verschiedensten Märkten und Festen bieten sich hier zudem zahlreiche Möglichkeiten für ein reizvolles Einkaufserlebnis.

Rheine lebt und feiert: ob Emsfestival, Straßenparty, Rosenmontagszug, Weinfest, Grillparty, Kinderflohmärkte, Wein- und Braufest, Herbstkirmes, Martinsmarkt, Nikolausumzug oder Weihnachtsmarkt. Im Herzen der Stadt vibriert die Lebensfreude - auch am Abend und an den Wochenenden.

Besondere kulturelle und historische Höhepunkte sind natürlich der Falkenhof im Stadtkern sowie der Salinenpark im Stadtteil Bentlage mit dem Kloster Bentlage, der Saline Gottesgabe und dem NaturZoo Rheine.

# Entwicklungsfläche an der Johanneschule

## 1. Lage

Das Grundstück liegt im Ortsteil Eschendorf, östlich der Johannes-Grundschule direkt an der Osnabrücker Straße, einer Landesstraße (L 501) mit einem erheblichen Verkehrsaufkommen.

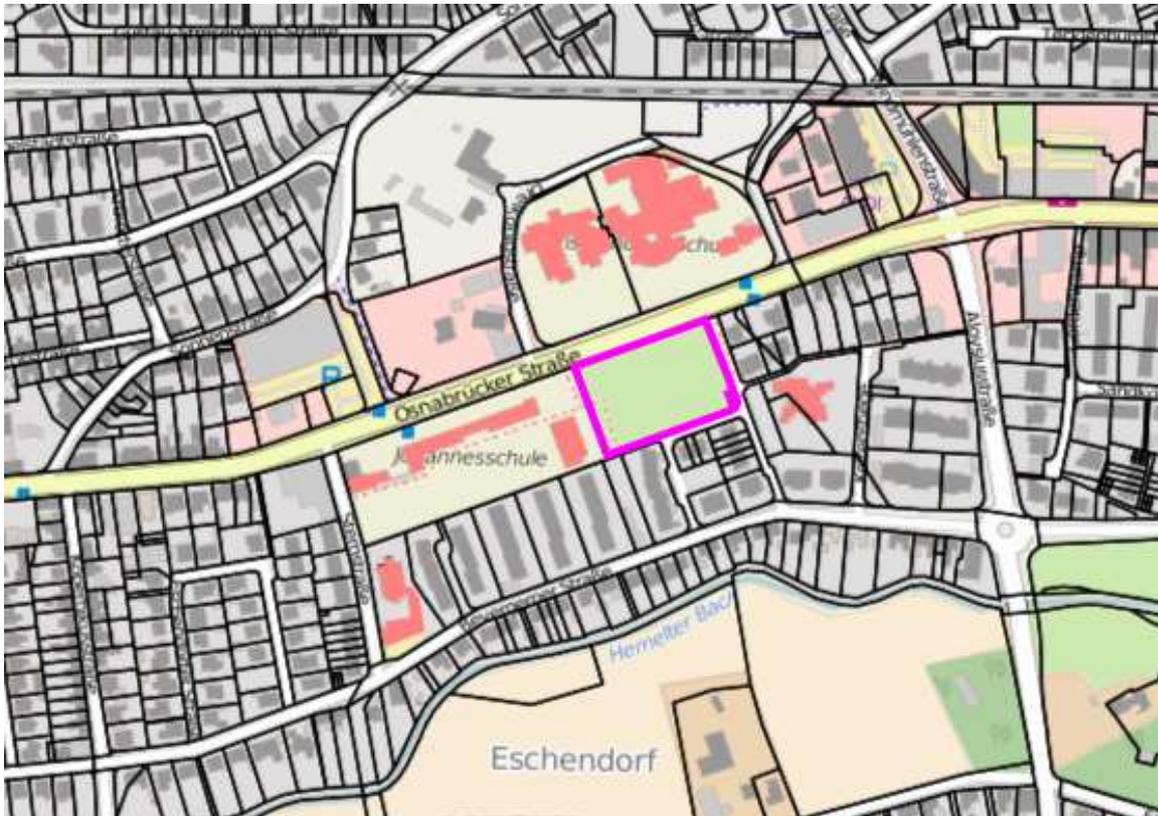


Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch Gemeinbedarfsnutzungen und Wohnen.

Die Nutzungen entlang der Osnabrücker Straße werden überwiegend von gemischten Bauflächen mit der entsprechenden Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Wohnen, Gewerbe und öffentlichen sowie privaten Dienstleistungen bestimmt.

## 2. Grundstücksbeschreibung

Bei dem Grundstück handelt es sich um eine nicht genutzte Grünlandfläche mit seitlich angrenzendem Baumbestand im Südwesten und Westen. Es hat eine Größe von 6.618 qm.



Die Osnabrücker Straße und die Beverger Straße sind endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Erschließung fallen nicht mehr an.

Die Kanalanschlussgebühren sind in dem Mindestverkaufspreis enthalten.

### 3. Bebaubarkeit

Das Grundstück war bislang als potentielle Schulerweiterungsfläche für die Johannes-Grundschule vorgesehen und bauleitplanerisch entsprechend festgesetzt (B-Plan Nr. 112 „Johannesschule“: Gemeinbedarfsfläche „Schule“). Die Fläche wird für diesen Nutzungszweck nicht mehr benötigt.

Der Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (Mischgebiet) dar. Ziel ist es folglich, die Fläche unter Berücksichtigung der Umgebungsnutzungen und bestehender Rahmenvorgaben (Nahversorgungskonzept) einem für die Entwicklung der Stadt Rheine sinnvollen neuen Nutzungszweck zuzuführen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt in Zusammenarbeit mit den Investoren/dem Investor.

### 4. Planungsrechtliche Möglichkeiten



## **4.1 Nutzungen**

Ziel ist es, eine Differenzierung des Plangebietes in ein ca. 35 m tiefes Mischgebiet entlang der Osnabrücker Straße und ein Allgemeines Wohngebiet im Übergang zur südlich angrenzenden Wohnbebauung zu erreichen. Im Bereich des Wohngebietes sollen mindestens 25 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Die Mehrfamilienhäuser sind zu 50% für den öffentlich geförderten (preisgebundenen) Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Im Mischgebiet sollen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und kleingewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, Dienstleistung und Wohnen im 1. Obergeschoss und Wohnen im 2. Obergeschoss realisiert werden. Dabei sollen mindestens 15 neue Wohneinheiten in den Obergeschossen geschaffen werden.

## **4.2 Bebauung**

Entlang der Osnabrücker Straße soll eine 2 - 3 geschossige Bebauung mit einer max. Gebäudehöhe von 13 m realisiert werden. Durch die mindestens 2 geschossige Bebauung soll eine klare Raumkante mit einer abschirmenden Wirkung (Lärmschutz) für die sich südlich anschließende Wohnbebauung erzeugt werden. Ziel ist die Erzeugung einer städtisch geprägten Randbebauung zur Osnabrücker Straße mit einer verträglichen Nutzungsmischung und - dichte (GRZ 0,6). Durch eine abweichende Bauweise können auch langgestreckte Baukörper mit über 50 m Länge entstehen.

Für die geplante, sich südlich anschließende neue Wohnbebauung werden mit einer max. 2 geschossigen Bebauung in offener Bauweise bei einer GRZ von 0,4 klassische Ausnutzungsmöglichkeiten vorgegeben. Die Dachform sollte sich in Anlehnung an die Umgebungsbebauung mit einer Satteldachlösung präsentieren.

## **4.3 Verkehrliche Erschließung**

### **4.3.1 Äußere Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung der gemischt genutzten Objekte soll ausschließlich direkt von der Osnabrücker Straße aus erfolgen. Die Anzahl der Zu-/Abfahrten ist dabei zu minimieren bzw. möglichst auf eine Zu-/Abfahrt zu beschränken. Dem hingegen sollen die Wohnbauflächen von Süden (Bevergerner Straße) aus erschlossen werden.

### **4.3.2 Innere Erschließung**

Die innere Erschließung ist durch den/die Käufer selbst auf der Kauffläche zu regeln und dauerhaft zu unterhalten.



## **5. Allgemeine Hinweise zum evtl. Grundstückskaufvertrag**

Alle Kosten, die bei einem Abschluss des Kaufvertrages entstehen, Vermessungskosten, Kosten des Lageplanes, Grunderwerbssteuer, Notarkosten usw. hat der Käufer zu zahlen. Es gelten die allgemein üblichen Bedingungen beim Verkauf städtischer Grundstücke (Bauverpflichtung - innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft Bebauungsplan, gesichert durch eine Rückauflassungsvormerkung).

Das Grundstück wird übergeben, wie es steht und liegt. Die Stadt Rheine haftet nicht für verborgene Mängel. Sie bestätigt, dass ihr keine Mängel bekannt sind.

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

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

Unter Hinweis auf den vorherigen Absatz 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. Mehrkosten, die dem Erwerber aus der Bebauung eines derartig betroffenen Grundstückes entstehen, können nicht der Stadt Rheine gegenüber zur Erstattung geltend gemacht werden.

In manchen Baugebieten ist nicht auszuschließen, dass mit kulturgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen ist. Bei eventuellen Funden ist das Amt für Bodendenkmalpflege in Münster zu benachrichtigen.

Falls das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab dem Vertragsabschluss veräußert wird, ist der Käufer verpflichtet, an die Stadt Rheine eine weitere Vergütung für den Kaufgegenstand zwischen heutigem Kaufpreis und dem erzielten Kaufpreis, mindestens den Verkehrswert im Zeitpunkt des Weiterverkaufs zu zahlen.

Dabei wird der Verkehrswert des verkauften Gegenstandes für den Zeitpunkt des Weiterverkaufs durch den Gutachterausschuss der Stadt Rheine auf Kosten des Käufers ermittelt.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bleiben zwischenzeitliche Bebauung und Nebenanlagen, wie z.B. Einfriedungen außer Betracht. Gegenstand der Bewertung ist also nur der Grund und Boden. Unberücksichtigt bei der Bewertung bleiben Wertsteigerungen, die durch beschriebene Erschließungsmaßnahmen oder deren Verbesserungen bedingt sind, wenn und soweit der Käufer für solche weitere Maßnahmen Kosten übernommen hat.

Über die baurechtlichen Verpflichtungen hinaus ist der Käufer verpflichtet, die Bebauung nach Plänen zu erstellen, die vorweg mit dem Stadtentwicklungsausschuss bezüglich der Gestaltung abgestimmt worden sind.

Dem Käufer wird ein Rücktrittsrecht eingeräumt für den Fall, dass die Rechtsverbindlichkeit des durch den Rat zu beschließenden Bebauungsplans für das geplante Bauvorhaben in 2 Jahren ab Kaufvertragsdatum nicht eintritt. Für den Fall der Ausübung des Rücktrittsrechts wird der Kaufpreis an den Käufer erstattet.

Der Käufer verpflichtet sich, im Bereich des Wohngebietes öffentlich geförderten Wohnungsbau für mindestens 50 % der Wohnungen zu errichten.

Der Käufer hat bei Verstößen gegen die abgestimmte Gestaltung sowie gegen die abgestimmten Nutzungskonzepte jeweils eine Vertragsstrafe zu zahlen. Die Höhe der Vertragsstrafe wird abhängig vom Konzept festgelegt und ist Bestandteil des Vergabebeschlusses und des Kaufvertrages.

## **6. Verfahren und Bewerbung**

Bei diesem Verfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach Vergaberecht, sondern um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Gebotes zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages. Die Stadt Rheine bleibt in ihrer Entscheidung frei, an wen, ob und zu welchen Bedingungen das Objekt verkauft wird.

Die Angebotsabgabe erfolgt zu einem festen Termin. Das Angebot muss in einem verschlossenen Umschlag mit dem Stichwort: „Gebot Freifläche Os-nabrücker Straße“ bei der Bauverwaltung abgegeben werden

Stadt Rheine  
Bauverwaltung  
Klosterstraße 14  
48431 Rheine

Die Öffnung der Angebote findet unter Teilnahme der örtlichen Rechnungsprüfung statt. Die Wertung/Wichtung der Angebote und die Fertigung des Vergabevorschlages für den Haupt- und Finanzausschuss bzw. Rat der Stadt Rheine wird durch ein Auswahlgremium durchgeführt.

Letzter Termin für die Abgabe eines Angebotes ist der xx.xx.2016

Die Stadt Rheine behält sich vor, verspätet eingegangene Bewerbungen nicht zu berücksichtigen.

Das Angebot sollte mindestens enthalten:

- Kaufpreisangebot
- städtebaulicher Entwurf
- Ansichtsskizzen
- Lageplan
- Anzahl geschaffener Wohnungen und Wohnflächen
- Anzahl geschaffener Gewerbeeinheiten und Gewerbeflächen
- Aussagen zum Nutzungskonzept
  - i. Im Mischgebiet eine differenzierte Darstellung der Nutzungskonzeptionen, jeweils für Einzelhandel-, Dienstleistungs- und kleingewerbliche Nutzung mit Zielgruppendarstellung
  - ii. Für die geplanten Wohneinheiten im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind die Verfügungsform (Miete/Eigentum), die Wohnungstypen (frei finanziert, preisgedämpft, gefördert) und die vorgeschlagene Mischung der Wohnungsgrößen (Fläche und Zimmeranzahl) anzugeben. Außerdem ist der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraumes zu benennen.

Die Öffnung der Angebote erfolgt nach Ablauf der Angebotsfrist ohne Beteiligung der Bewerber.

Die Vergabeentscheidung erfolgt durch den Haupt- und Finanzausschuss bzw. Rat der Stadt Rheine nach Ablauf der Gebotsfrist in nichtöffentlicher Sitzung. Die Bewerber werden anschließend über den Ausgang des Verfahrens informiert. Kosten für erstellte Angebote und Nutzungskonzepte werden nicht erstattet.

Zur Teilnahme sind sowohl Einzelbewerber als auch Bewerberkonsortien berechtigt.

Die Stadt Rheine behält sich vor, einer Kombination unterschiedlicher Nutzungskonzepte von unterschiedlichen Bewerbern den Zuschlag zu geben,

wenn sich keine geeignete Bewerbergemeinschaft oder Einzelbewerber mit überzeugendem Gesamtkonzept bewirbt.

Die Stadt Rheine bewirbt das Grundstück im Rahmen eines Best-Price-Verfahrens. Die vorgelegte städtebaulichen Gestaltung und das Nutzungskonzept wird mit 70 Prozent gewertet und der gebotene Grundstückskaufpreis (oberhalb Mindestpreis) mit 30 Prozent. Der Mindestpreis setzt sich wie folgt zusammen:

MI:  $3.500 \text{ m}^2 \times 245,00 \text{ €} = 857.500,00 \text{ €}$  und

WA:  $3.118 \text{ m}^2 \times 200,00 \text{ €} = 623.600,00 \text{ €}$

Mindestverkaufspreis: 1.481.100,00 €

Für das Auswahlverfahren spielen das Nutzungskonzept und die städtebauliche Gestaltung eine entscheidende Rolle. Best-Price-Verfahren bedeutet, dass den Zuschlag nicht (zwingend) das höchste Preisgebot, sondern das beste Konzept in Verbindung mit einem angemessenen Preisgebot erhält.

## **7. Allgemeine Informationen**

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 Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf des Objektes verwendet.

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

## **Ihre Ansprechpartner bei Rückfragen**

Stadt Rheine  
Grundstücksmanagement

Christoph Isfort  
Tel. 05971 939-309  
E-Mail [christoph.isfort@rheine.de](mailto:christoph.isfort@rheine.de)

Nicole Franczik  
Tel. 05971 939-495  
E-Mail [nicole.franczik@rheine.de](mailto:nicole.franczik@rheine.de)

Stadt Rheine  
Stadtplanung

Martin Dörtelmann  
Tel. 05971 939-411  
E-Mail [martin.doertelmann@rheine.de](mailto:martin.doertelmann@rheine.de)

Horst Wodniok  
Tel. 05971 939-417  
E-Mail [horst.wodniok@rheine.de](mailto:horst.wodniok@rheine.de)

Stadt Rheine  
Vermessung und Geoinformationsdienste

Norbert Kenning  
Tel. 05971 939-425  
E-mail [norbert.kenning@rheine.de](mailto:norbert.kenning@rheine.de)