#### Konzeptvergabe

# Mehrfamilienhaus-Bebauung im Baugebiet "Nördlich Schwarzer Weg" Lerchenweg Lienen, Ortsteil Kattenvenne

## **Auslobungstext**



# Gemeinde Lienen

Der Bürgermeister
-Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt-Hauptstraße 14 49536 Lienen

# Inhalt

1.	Aus	slober	in	3
2.	Bez	eichn	ung, Anlass und Ziel des Verfahrens	4
3.	Lag	e, Gr	oße und planungsrechtliche Situation des Grundstücks	4
	3.1.	Lag	e und Größe	4
	3.2.	Der	zeitige planungsrechtliche und städtebauliche Situation	5
4.	For	malit	äten, Verfahrensablauf und Teilnahmebedingungen	6
5.	Ver	fahre	nsablauf	6
6.	Ein	zureio	hende Unterlagen	7
	6.1.	Übe	rsicht	7
	6.2.	Bev	verbung, Abgabefristen und Abgabeort	8
	6.3.	Vor	prüfung und Auswahlgremium	8
	6.4.	Ver	fahren, Zugangsbeschränkungen und sonstige Nebenbestimmungen	8
	6.4	.1.	Hinweise zur Bauverpflichtung	9
	6.4	.2.	Rücktrittsklausel des Bewerbers	9
	6.4	.3.	Rücktrittsklausel der Ausloberin	9
	6.4	.4.	Hinweis zur Wahrung der Anonymität während des Verfahrens	9
	6.4	.5.	Verfahrenssprache	9
	6.4	.6.	Urheberrecht	9
	6.4	.7.	Rückfragen	10
	6.4	.8.	Vergabeentscheidung	10
7.	Zul	assun	gs- und Bewertungskriterien	10
	7.1.	Fori	melle Zulassungskriterien	10
	7.1	.1.	Ausschlusskriterien	10
	7.1	.2.	Erläuterungen	11
	7.2.	Qua	litative Bewertungskriterien	12
	7.2	.1.	Kaufpreis	12
	7.2	.2.	Städtebau	13
	7.2	.3.	Wohnungsbau	14
	7.2	.4.	Klimaschutz	14
8.	Alle		ne Hinweise und Regelungen zum Kaufvertrag, Haftung und Gewährleistung	
	8.1.		enkosten	
	8.2.		grund (Altlasten, Kampfmittel, Bodendenkmäler)	
	8.3.		terverkauf	
	8.4.	Erso	hließungskosten, Kanalanschlussgebühren	15

8.5.	Offentlich geförderter Wohnungsbau	. 16
8.6.	Vertragsstrafen	. 16
8.7.	Städtebaulicher Vertrag	. 16
8.8.	Allgemeine Informationen und Ansprechpartner	. 16

#### 1. Ausloberin

Ausloberin dieser Konzeptvergabe ist:

Gemeinde Lienen

Der Bürgermeister

Fachbereich 60 – Planen, Bauen und Umwelt

Hauptstraße 14

49536 Lienen

Ansprechpartner für das Verfahren ist:

Herr

Nico Königkrämer

-Fachbereichsleiter Planen, Bauen und Umwelt-

Tel.: 05483 7396-24

Fax.: 05483 7396-51

E-Mail: bauen@lienen.de

Die Gemeinde Lienen wird in diesem Verfahren gleichbedeutend als "Ausloberin" bezeichnet.

### 2. Bezeichnung, Anlass und Ziel des Verfahrens

Die Gemeinde Lienen beabsichtigt die Vergabe einer ca. 0,2 ha großen, rechtwinklig geschnittenen Fläche im Ortsteil Kattenvenne an der Gemeindestraße "Lerchenweg" nach städtebaulicher und hochbaulicher Konzeptqualität. Dieses Verfahren wird als "Konzeptvergabe Lerchenweg" bezeichnet.

Ort der Durchführung ist die Gemeinde Lienen, Ortsteil Kattenvenne, Nordrhein-Westfalen.

Durch die Vergabe der Fläche nach Konzeptqualität soll erreicht werden, dass die siedlungsstrukturellen und wohnungsbaupolitischen Ziele der Gemeinde Lienen im Bereich des Neubaugebiets "Nördlich Schwarzer Weg" erreicht werden.

Die Bewertung der eingereichten Konzepte wird mithilfe von Bewertungskriterien objektiv bewertet, der Kaufpreis spielt dabei lediglich eine untergeordnete Rolle, wodurch der Fokus auf der städtebaulichen Qualität liegt. Das Konzept hat sich an den Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 60 "Nördlich Schwarzer Weg" der Gemeinde Lienen in der Fassung der 1. Änderung zu orientieren und darf die Grundzüge dieses Planwerks nicht beeinträchtigen.

#### 3. Lage, Größe und planungsrechtliche Situation des Grundstücks

#### 3.1. Lage und Größe

Das zu vergebende Grundstück befindet sich im Ortskern des Ortsteils Kattenvenne. Die Lage ist in Abbildung 1 ersichtlich, die zu vergebenden Flächen sind rot markiert.

Das Grundstück steht aufgrund der Baulandentwicklung durch die Gemeinde Lienen einer erstmaligen Bebauung zur Verfügung. Das Grundstück grenzt im Norden an den evangelischen Gemeindefriedhof und im Osten an vorhandene Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung der Heckenstraße bzw. Buchentorstraße. Im weiteren östlichen Umfeld wird die wohnbauliche Nutzung durch den Verlauf der K49 Schweger Straße überwiegend abgegrenzt.

Direkt südlich grenzt die öffentliche Erschließungsstraße "Lerchenweg" an, in deren weiteren südlichen Verlauf sich die sich derzeit die Bebauung des Bebauungsplangebiets "Nördlich Schwarzer Weg" entwickelt.

Direkt westlich der zu vergebenden Fläche befindet sich eine Grünfläche im Privateigentum. Letztere ist nicht Gegenstand der Auslobung, da für die Gemeinde Lienen derzeit keine Flächenverfügbarkeit gegeben ist.

Im näheren Umfeld befinden sich schwerpunktmäßig entlang der Buchentorstraße sowie der Bahnhofstraße Geschäfte zur Deckung des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs. Ebenso befinden sich Dienstleistungen, gastronomische Einrichtungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur wie die evangelische Kirche und eine Kindertagesstätte im weiteren Umfeld. Das südliche Umfeld ist geprägt von wohnbaulicher Nutzung.

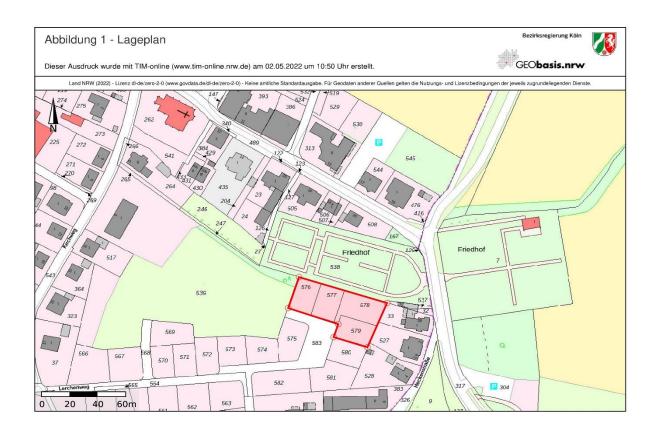


Abbildung 1: Lageplan des Grundstücks

Die Katasterdaten in der Gemarkung der Gemeinde Lienen sind in Tabelle 1 aufgeführt.

Gemarkung	Flur	Flurstücke
Lienen	57	576, 577, 578, 579

Tabelle 1: Auflistung der Flurstücke der Fläche

Die Gesamtgröße der zu veräußernden Fläche liegt bei circa 1.935 m².

#### 3.2. Derzeitige planungsrechtliche und städtebauliche Situation

Das zu vergebende Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 60 "Nördlich Schwarzer Weg" der Gemeinde Lienen. Darin wird eine Nutzung ausschließlich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO festgesetzt. Insofern bedarf es keines Bauleitplanverfahrens mehr, um eine Bebauung im Anschluss an die Konzeptvergabe zu ermöglichen. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan als "Wohnbauflächen" dar. Einer Änderung des Flächennutzungsplans bedarf es daher für die Realisierung einer Wohnbebauung nicht.

Die Fläche bildet im Bebauungsplan den WA-2-Bereich. Der Bebauungsplan sieht Einzelhäuser mit bis zu zwei Vollgeschossen und einer maximalen Firsthöhe von 9,50 m vor. Die Traufhöhe ist auf 6,50 m festgesetzt und die Dachneigung auf 35°bis 45°.

Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4. Nach der textlichen Festsetzung 3.1 sind für jede Wohneinheit mindestens 2 Kfz-Stellplätze auf den Grundstücken zu errichten.

Pro Gebäude sind gemäß der textlichen Festsetzung 4.1 bis zu 6 Wohneinheiten zulässig. In Absprache mit dem Kreis Steinfurt kommt eine Befreiung von dieser Festsetzung und damit eine Errichtung von bis zu 8 Wohneinheiten in Betracht, wenn im Übrigen die Grundzüge der Planung nicht beeinträchtigt werden und keine weiteren Änderungen erforderlich werden. Ein Änderungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 60 "Nördlich Schwarzer Weg" kommt insofern nicht in Betracht.

Nutzungsstrukturell stellt sich der gesamte Bereich in westlicher und südlicher Richtung der Fläche größtenteils als Wohngebiet mit einer offenen Bebauung dar. Städtebaulich herrschen geklinkerte Gebäude mit einem Vollgeschoss vor, die zumeist Satteldächer aufweisen. Nördlich schließen hinter dem Friedhof großflächigere Gebäudestrukturen an, die durch Einzelhandel und kerngebietstypische Nutzungen (Handel, Gewerbe, Dienstleitung) geprägt sind.

#### 4. Formalitäten, Verfahrensablauf und Teilnahmebedingungen

Die Vergabe richtet sowohl nach dem Kaufpreis als auch nach der Konzeptqualität, die nach inhaltlichen Kriterien bewertet wird. Die eingereichten Konzepte werden zunächst durch die Verwaltung in einer Vorprüfung auf die Erfüllung der formalen Zulassungskriterien hin überprüft.

Die Bewertung der Konzepte erfolgt sodann durch den Planungs- und Bauausschuss in nichtöffentlicher Sitzung. Der Ausschuss beurteilt mit Hilfe eines Kriterienkataloges (vgl. Kap. 7.2) die Platzierung der eingegangenen Konzepte und ermittelt den Sieger.

Der Höchstplatzierte erhält die Exklusivität für das Baugrundstück, das er vorbehaltlich dem Erwerb des Grundstücks zu dem gebotenen Preis (vgl. Kap. 7) entsprechend dem Konzept bebauen darf.

#### 5. Verfahrensablauf

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

Terminübersicht				
Phase 1 – I	Phase 1 – Bewerbungsphase			
a.	Veröffentlichung der Ausschreibungsunterlagen	01.07.2022		
b.	Frist zur Einreichung von Rückfragen	05.08.2022		
C.	Beantwortung von Rückfragen	12.08.2022		
d.	Bearbeitungszeiträume	12.08.2022 bis 28.10.2022		
e.	Abgabefrist	28.10.2022		
Phase 2 – A	Auswertungsphase			
a.	Vorprüfung der Planunterlagen	02.11.2022 bis 17.11.2022		
b.	Sitzung des Auswahlgremiums, Entscheidung	28.11.2022		
C.	Mitteilung der Ergebnisse an Teilnehmer	Im Anschluss		
Phase 3 – Vergabephase				
a.	Vergabebeschluss im Haupt- und Finanzausschuss	05.12.2022		
b.	Abschluss der Verträge	Im Anschluss		

Tabelle 2: Termine und Fristen

#### 6. Einzureichende Unterlagen

#### 6.1. Übersicht

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

- 1x physischer Präsentationsplan (Lageplan i. M. 1:500; frei wählbare zusätzliche Inhalte wie z.B. Ansichten, Schnitte, städtebauliche Piktogramme etc. mit frei wählbarem Maßstab) mit Erläuterungen im Format DIN AO hochkant, nicht gefaltet (1 Satz)
- 1x physischer Prüfplan (Lageplan i. M. 1:500; frei wählbare zusätzliche Inhalte wie z.B. Ansichten, Schnitte, städtebauliche Piktogramme etc. mit frei wählbarem Maßstab) mit Erläuterungen im Format DIN A0 hochkant, nicht gefaltet, mit Angabe der Kennwerte (1 Satz)
- 1x digitale Planunterlagen als PDF- und Tiff-Datei oder JPEG-Datei (.pdf, .tiff, .jpeg) Format DIN A0) sowie als digitale CAD-Zeichendatei (DWG-Format) auf einem Speichermedium

Es ist ein Lageplan mit dem städtebaulichen Entwurf im Maßstab 1:500 einzureichen. Zusätzlich wird die Darstellung von ergänzenden Planinhalten, etwa thematischer Piktogramme, Ansichten und Schnitte, erwartet. Die Anordnung, Darstellungen, Arten und Maßstäbe der zusätzlichen Inhalte sind frei wählbar. Sie sollen grafisch und inhaltlich anschaulich und im Allgemeinen leicht verständlich sein. Das Blattformat der ausgedruckten Pläne ist DIN AO. Darauf ist der Hauptplan, die zusätzlichen Darstellungen sowie die textlichen Erläuterungen und die Kennwerte unterzubringen. Der Plan und die Erläuterungen sind, wie o. g., in Papierform und digital im PDF-Format sowie als Bild-Datei (JPEG-Datei oder .tiff-Datei) auf einem gängigen Speichermedium (z.B. USB-Stick) zu erstellen. Die PDF-Datei soll aus praktischen Gründen eine Größe von 50 MB und die Bilddatei eine Größe von 20 MB nicht überschreiten.

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

- Formblätter nebst Anlagen
- Angabe des verbindlichen Kaufpreisangebotes

In den Planunterlagen sind folgende (städte-)bauliche Kennwerte textlich und rechnerisch nachzuweisen (gem. BauNVO und DIN 277):

- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten insgesamt
- Auflistung der Wohnungsgrößen
- Anteil des öffentlich geförderten Wohnraumes in Bezug auf die Anzahl der Wohneinheiten
- Stellplatznachweis
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Rechnerische Bruttogrundfläche (BGF)
- Nachweis über die Anzahl der rechnerischen Vollgeschosse

#### 6.2. Bewerbung, Abgabefristen und Abgabeort

Die Bewerbung erfolgt auf dem Postweg. Alternativ können die Bewerbungsunterlagen sowie das Kaufpreisangebot persönlich oder durch einen Kurier bei der Zentrale der Gemeindeverwaltung abgegeben werden. Die Bewerbung erfolgt anonym, somit dürfen die Bewerbungsunterlagen keine Rückschlüsse auf die Verfasser des Konzeptes und des Angebotes liefern. Ist diese Anonymität nicht gesichert, erfolgt aus Gründen der Gleichbehandlung der sofortige Ausschluss von dem Verfahren.

Die kompletten Bewerbungsunterlagen für die Konzeptvergabe müssen bis spätestens Freitag, den 28.10.2022, 11:00 Uhr (Submissionstermin) in der Gemeindeverwaltung Lienen mit der Anschrift

Gemeinde Lienen

Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt / Vergabestelle

Hauptstraße 14

49536 Lienen

eingereicht werden. Entsprechende Vordrucke zur Kennzeichnung des Umschlages befinden sich im Anhang. Bitte verwenden Sie die entsprechenden Felder als Aufkleber für den Umschlag Ihres Angebots. Bei postalischen Einsendungen gilt für den Bewerbungsschluss das Datum des Eingangsstempels der Gemeindeverwaltung. Frist hierfür ist ebenfalls der 28.10.2022.

#### 6.3. Vorprüfung und Auswahlgremium

Die formelle Vorprüfung geschieht durch Mitarbeiter des Fachbereichs 60 "Planen, Bauen und Umwelt". Das Auswahlgremium ist der Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Lienen, den im Bedarfsfall ein von der Gemeinde Lienen beauftragter externer Experte beratend unterstützt. Ein externer Experte hat seine Neutralität in geeigneter Weise glaubhaft zu machen.

#### 6.4. Verfahren, Zugangsbeschränkungen und sonstige Nebenbestimmungen

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

- Die Bewerber müssen als Investoren tätig sein, die das dargebotene Konzept als Vorhabenträger verwirklichen können und wollen. Sie müssen aufgrund ihrer Fachkunde, finanziellen und technischen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bereit und in der Lage sein, das von ihnen in dem Vergabeverfahren eingebrachte Konzept innerhalb einer im Kaufvertrag zu bestimmenden Frist durchzuführen. Hierzu sind entsprechende Nachweise der Bewerbung beizufügen. Kooperationen von Investoren (Bietergemeinschaften), Bauträgern oder sozialen Trägern sowie Arbeitsgemeinschaften, bspw. von Investoren mit Architekten und Freiraumplanern, sind möglich. Hierzu sind entsprechende Nachweise der Bewerbung beizufügen.
- Mit Teilnahme an dem Vergabeverfahren verpflichten sich die Teilnehmer, im Falle eines Zuschlages einen Kaufvertrag mit zugehöriger Bebauungsverpflichtung und Nebenbestimmungen abzuschließen, die zusätzlich in einem städtebaulichen Vertrag näher bestimmt werden können. Die jeweiligen Parteien können allerdings keinen allgemeinen Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrages ableiten. Sobald der Sieger des Verfahrens feststeht, soll ein Grundstückskaufvertrag mit einer Bauverpflichtung abgeschlossen werden. Die genauen Details finden in bilateralen Aufklärungsgesprächen zwischen der Ausloberin und den jeweiligen Käufern

statt, die die Konzeptvergabe für sich entschieden haben. Ein Preis für das gelungenste Konzept wird nicht vergeben.

#### 6.4.1. Hinweise zur Bauverpflichtung

Zur Einhaltung der Bauverpflichtung gelten folgende Fristen für Planungs- und Bauleistungen:

1.	Vollständig prüffähiger Bauantrag im Sinne von § 70 BauO NRW liegt dem Kreis Steinfurt vor	12 Monate ab Abschluss des Kaufvertrags
2.	Anzeige über den Baubeginn beim Kreis Steinfurt gemäß § 74 Abs. 9 BauO NRW	22 Monate ab Abschluss des Kaufvertrags
3.	Anzeige über die Fertigstellung des Rohbaus beim Kreis Steinfurt gem. § 84 Abs. 2 BauO NRW	30 Monate ab Abschluss des Kaufvertrags

Die Verwaltung kann die Fristen auf Antrag des Bewerbers oder der Bewerbergruppe angemessen verlängern, sofern hierfür triftige Gründe vorgelegt werden. Die Entscheidung darüber liegt im Ermessen der Ausloberin.

#### 6.4.2. Rücktrittsklausel des Bewerbers

Der Bewerber (Investor oder Investorengruppe) kann von dem Projekt, dem Kaufvertrag und einem ggf. abzuschließenden städtebaulichen Vertrag zurücktreten, wenn Zustände eintreten, die eine Verwirklichung des Projektes auf unbestimmte Zeit oder gänzlich verhindern oder die Durchsetzung des Projektes dem Investor oder der Investorengruppe nicht mehr zuzumuten ist (bspw. aus wirtschaftlichen Gründen). Der Rücktritt ist in einem solchen Fall gemeinsam mit der Ausloberin zu erörtern und zu begründen.

#### 6.4.3. Rücktrittsklausel der Ausloberin

Die Ausloberin behält sich das Recht vor, das Verfahren ganz oder teilweise ohne Angabe von Gründen aufzuheben.

#### 6.4.4. Hinweis zur Wahrung der Anonymität während des Verfahrens

Das Verfahren erfolgt anonym und alle Leistungen sind durch dieselbe arabische Kennzahl aus sechs Ziffern an der oberen rechten Ecke zu bezeichnen.

#### 6.4.5. Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Verhandlungen erfolgen ausschließlich in deutscher Sprache. Die Angebote und alle beigefügten Anlagen und Dokumente müssen in deutscher Sprache verfasst sein.

#### 6.4.6. Urheberrecht

Das Urheberrecht verbleibt während des Verfahrens und auch nach Abschluss bei dem jeweiligen Bieter oder dem Verfasser.

#### 6.4.7. Rückfragen

Nach Bekanntmachung dieser Auslobung besteht die Möglichkeit, bis zum 05.08.2022 Rückfragen zu dem in dieser Auslobung beschriebenen Verfahren einzureichen. Diese sind schriftlich zu stellen. Die schriftlichen Fragen werden bis zur o. g. Frist gesammelt und anonymisiert mit den zugehörigen Antworten allen interessierten Bietern am 12.08.2022 schriftlich mitgeteilt und auf der Website der Gemeinde Lienen unter www.lienen.de/vergaben veröffentlicht.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens darüber hinaus ergänzende, klärende oder berichtigende Informationen als erforderlich erweisen, werden diese – sofern sie für alle Bieter relevant sind – grundsätzlich allen Bietern zeitgleich zur Verfügung gestellt.

#### 6.4.8. Vergabeentscheidung

Die Vergabeentscheidung erfolgt durch bindenden politischen Beschluss im zuständigen Haupt- und Finanzausschuss der Gemeinde Lienen. Die Beschlussempfehlung für die Vergabe erfolgt durch die Feststellung des Verfahrenssiegers durch den Planungs- und Bauausschuss der Gemeinde Lienen.

#### 7. Zulassungs- und Bewertungskriterien

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt zweistufig. Zunächst müssen zur formellen Teilnahme die festgelegten formellen Ausschlusskriterien erfüllt sein, die den inhaltlichen Rahmen für die Konzepte vorgeben. In der Vorprüfung wird ermittelt, ob diese formellen Kriterien erfüllt wurden. Im Anschluss erfolgt die Bewertung nach den Bewertungskriterien.

#### 7.1. Formelle Zulassungskriterien

#### 7.1.1. Ausschlusskriterien

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

Themenfeld	Ausschlusskriterium
Kaufpreis	Unterschreitung des Mindestkaufpreis
Bauliche Nutzung	Abweichung von festgesetzten Nutzungsart
Städtebau	Nichteinhaltung folgender Vorgaben:
	<ul> <li>Vorlage eines baulichen Gesamtkonzepts</li> </ul>
	Orientierung/Adressbildung zum Lerchenweg
	Gebäudehöhe von maximal 9,50 m
Wohnungsbau	Nichteinhaltung folgender Vorgaben:
	<ul> <li>Anteil des öffentlichen Wohnraums: mindestens 50 % der</li> </ul>
	geplanten Wohnungen
	Mindestmaß an Variationen der Kategorien von
	Wohnungsgrößen (mindestens kleine und große Wohnungen)

Tabelle 3: Formelle Zulassungs- und Ausschlusskriterien.

#### 7.1.2. Erläuterungen

#### 7.1.2.1. Kaufpreis

Um am Bewerbungsverfahren teilnehmen zu können, darf das vorgelegte Kaufangebot für das gesamte Grundstück, das gemeinsam mit dem hochbaulichen und städtebaulichen Konzept eingereicht wird, den Mindestkaufpreis in Höhe von

#### 325.000 €

nicht unterschreiten. Diese Mindestsumme bildet eine zwingende Bedingung zur Teilnahme an dem Verfahren. Der Preis bildet sich wesentlich aus dem für 2022 ermittelten, aktuellen Bodenrichtwert des Grundstücks, der aufgrund der in dieser Auslobung beschriebenen städtebaulichen Parameter zur höheren baulichen Ausnutzbarkeit einen angemessenen Aufschlag erhält. Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass keine Kosten für die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens anfallen. Ein höheres Angebot als der genannte Mindestkaufpreis wirkt sich in der später folgenden Bewertung positiv entsprechend der Bewertungsmatrix auf die Gesamtbewertung aus.

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

#### 7.1.2.2. Bauliche Nutzung

Bei der baulichen Nutzung kommen solche in Frage, die nach § 4 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässig sind. Die Planung einer baulichen Nutzung, die entweder nicht unter die dort angegebene Nutzung subsumiert werden kann oder aber als Ausnahmen in § 4 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung aufgeführt sind, führt zum Ausschluss vom weiteren Verfahren.

#### 7.1.2.3. Städtebau

Im Bereich Städtebau müssen bestimmte Parameter des Konzeptentwurfes erfüllt werden.

Die ausgelobte Fläche wird ausschließlich als Ganzes an einen Bewerber vergeben. Die Vergabe von Teilflächen ist ausgeschlossen. Für das Grundstück muss die Planung demnach auf einem baulichen Gesamtkonzept beruhen, sodass keine Teilflächen des Grundstücks unberücksichtigt bleiben.

Die Hauptorientierung der Gebäude muss zum Lerchenweg hin ausgebildet werden, sodass hier die Adressbildung der neuen Gebäude entsteht. Die bauliche Höhe der Gebäude muss zwischen 6,50 m und 9,50 über der gemittelten Straßenverkehrsfläche des Lerchenwegs liegen. Ausschlaggebend ist dabei die Gesamthöhe der Hauptgebäude an der Oberkante des oberen Dachabschlusses (etwa der Attika). Untergeordnete Nebengebäude und Nebenanlagen sind davon ausgenommen. Eine Abweichung durch niedrigere oder höher geplante Hauptgebäude führt zum Ausschluss vom Verfahren.

#### 7.1.2.4. Wohnungsbau

Auch bei einer geplanten Wohnnutzung müssen bestimmte Parameter erfüllt werden, sodass das Konzept für die Bewertung zugelassen wird.

Hierbei ist so zu planen, dass der Anteil des öffentlich förderfähigen Wohnraumes mindestens 50 % der geplanten Wohneinheiten des Konzeptes beansprucht. Eine darüber hinausgehende Planung mit

einer höheren Zahl öffentlich geförderter Wohneinheiten wirkt sich positiv auf die Bewertung entsprechend der in Kap. 7.2. angegebenen Bewertungskriterien aus. Weiterhin müssen für die mit Wohnungen geplanten Bereiche über mindestens zwei Kategorien von Wohnungsgrößen und dabei kleine (<55 m²) und große (>80 m²) Wohnungen verfügen.

#### 7.2. Qualitative Bewertungskriterien

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

Themenfeld	Bewertungskriterium	Max. Punktzahl
Kaufpreis	Höchstes Gebot = max. Punktzahl	20
	Interpolation des gebotenen Kaufpreises zwischen dem	
	Mindestkaufpreis und dem höchsten Gebot	
Städtebau	Schlüssigkeit des Gesamtkonzepts	20
	Stellung, Orientierung und Anordnung der Gebäude	
	Maß der Bebauung (GFZ)	
	Gestaltung der Gebäude	
	Gestaltung der Außenbereiche durch Freiraumplanung	
	Schlüssigkeit des Stellplatzkonzepts	
Wohnungsbau	Schlüssigkeit des Wohnkonzepts	30
	Anteil des geförderten Wohnungsbaus an der Gesamtzahl der	
	geplanten Wohnungen	
	Anzahl der verfügbaren Wohnungsgrößen	
Klimaschutz	Schlüssigkeit des Energiekonzepts	30
	Energiestandards der geplanten Gebäude	
	Nutzung von wasserdurchlässigen Baustoffen für Stellplätze	
	und Zufahrten	
	Begrünung von Fassaden oder Dachflächen	
Summe		100

Tabelle 4: Qualitative Bewertungskriterien.

#### 7.2.1. Kaufpreis

Die Gewichtung des Kaufpreises ergibt maximal 30 Punkte. Der Mindestkaufpreis wird, wie in Kapitel 7.1 erläutert, auf 325.000 € festgesetzt. Dieser Preis wurde aus dem offiziellen und öffentlich einsehbaren Bodenrichtwert für das Grundstück unter Beachtung der möglichen, höheren baulichen Ausnutzbarkeit und in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße errechnet. Er ergibt sich somit aus einem Bodenpreis von 168 €/m² Grundstücksfläche. Das Angebot mit dem höchsten Bieterpreis erhält die maximal möglichen 20 Punkte. Zwischen dem Mindestkaufpreis und dem höchsten Gebot werden die Punkte nach der nachfolgenden Formel interpoliert:

#### P = 0,2 x (jeweiliges Gebot – Mindestkaufpreis / Höchstgebot – Mindestkaufpreis / 100)

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

#### 7.2.2. Städtebau

Städtebaulich soll das Konzept eine einheitliche Sprache sprechen und als hochwertiges Ensemble wahrgenommen werden können. Geplant werden sollen mindestens zwei Baukörper in offener Bauweise. Die Baukörper sind aufeinander abzustimmen. Städtebaulich sind folgende Punkte für die Konzeptplanung zu berücksichtigen:

- Orientierung der Gebäudefront und Adressbildung zum Lerchenweg im Süden
- Offene Bebauung mit mehreren Baukörpern, die aufeinander reagieren und als Gesamtensemble verstanden werden
- Keine Planung von Einfamilienhaus-/Reihenhausbebauung

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

- Die Ausnutzung der Grundstücke soll eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 berücksichtigen
- Die Bebauung muss eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen aufweisen. Die Möglichkeit der Planung von bauordnungsrechtlich zulässigen Staffelgeschossen bleibt davon unberührt.
- Die Bebauung darf eine minimale Traufhöhe von 6,50 m nicht unter- und eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m nicht überschreiten. Maßgeblich ist dabei die Firsthöhe bei geneigten Dächern der Hauptgebäude. Untergeordnete Nebengebäude sowie bauordnungsrechtliche Nebenanlagen sind davon ausgenommen. Technische Aufbauten (z. B. Photovoltaikanlagen etc.) dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,00 m überschreiten, sollen aber vom Straßenraum her nicht einsehbar sein. Der Bezugspunkt für die Höhen ist die gemittelte Straßenverkehrsfläche mittig vor der Frontseite des Grundstücks am Lerchenweg.

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

- Als Dachformen sind nur geneigte D\u00e4cher zul\u00e4ssig (Dachneigung 35\u00e9 bis 45\u00e4)
- Es sollen regionaltypische Baustoffe verwendet werden
- Die Fassadengestaltung richtet sich nach den gestalterischen Festsetzungen unter Ziffer 2 des Bebauungsplans Nr. 60 "Nördlich Schwarzer Weg"
- Die Freiraum- und Außenbereiche sollen eine hohe Qualität aufweisen

Für die Erschließung der Grundstücke hat das Konzept die folgenden Kriterien zu berücksichtigen:

- Die Erschließung hat über den Lerchenweg zu erfolgen. Derzeit (Stand 05/2022) ist der Lerchenweg als Baustraße ausgebildet, sodass das endgültige Höhenniveau noch nicht erreicht ist. Dies ist bei allen Maßnahmen zu berücksichtigen
- Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Auf der Fläche sind bereits Anschlussschächte an den Schmutzwasser- sowie den Regenwasserkanal vorhanden. Dieser ist zu nutzen oder auf Kosten des Bewerbers auf der Fläche zu verlegen.
- Anlage einer ausreichenden Zahl von Stellplätzen für Pkw und Fahrräder

Durch die genannten Kriterien können im Themenbereichs Städtebau maximal 20 Punkte erreicht werden.

#### 7.2.3. Wohnungsbau

Um die Belange der Lienener Bevölkerung zu berücksichtigen und dabei auch den politischen Willen der Gemeinde Lienen, auch für Bevölkerungsgruppen mit niedrigeren Einkommen attraktiven und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, angemessen zu berücksichtigen, sollen bereits im Konzept bestimmte Wohnformen durch Punktevergabe gefördert werden.

Um der Nachfrage nach Wohnraum mit einem möglichst breiten Spektrum von Angeboten nachzukommen, wird die Anzahl verschiedener Wohnungsgrößen positiv bewertet. Dabei sollen sowohl der Nachfrage nach sog. Singlewohnungen (ca. 50 m²) als auch größeren Wohnungen (> 80 m²) Rechnung getragen werden. Auch soll ein Teil des Wohnraumes durch öffentlich geförderte Wohnungen mit einer Mietpreisbindung vorgehalten werden, um auch Wohnraum für sozial schwächer gestellte Haushalte in ausreichender Menge und Qualität zur Verfügung zu stellen.

Um hierbei sowohl den Bedürfnissen der Nachfrageseite als auch der Wirtschaftlichkeit des Projektes zu genügen, sollen mindestens 50 % der Wohnungen öffentlich gefördert werden. Weiterhin berücksichtigt werden sollen die Barriere- und Rollstuhlfreiheit der Wohnungen.

Die genaue Bewertung im Themenblock gliedert sich wie folgt auf:

Öffentlich geförderter Wohnraum:

Die Mindestanforderung des öffentlich geförderten Wohnraumes mit einem Anteil von 50 % der Wohnungen wird abgebildet. Diese Mindestanforderung muss im Zuge der Ausschlusskriterien erfüllt sein. Eine darüber hinausgehende Planung von öffentlich gefördertem Wohnraum wird in der Bewertung positiv hervorgehoben.

Wohnungsgrößen:

Als Ausschlusskriterium müssen mindestens zwei unterschiedliche Wohnungsgrößen geplant werden. Weitere und stärker ausdifferenzierte Angebote an Wohnungsgrößen fließen positiv in die Bewertung mit ein.

Insgesamt wird die Stimmigkeit des Konzeptes im Hinblick auf die oben genannten Punkte bewertet. Es können maximal 30 Punkte erreicht werden.

#### 7.2.4. Klimaschutz

Das Bebauungskonzept soll den zunehmenden Herausforderungen des Klimawandels im Hinblick auf Klimaschutz wie auch Maßnahmen zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels Rechnung tragen. Die Bewertung dazu gliedert sich in folgende Gesichtspunkte auf:

- Die Gebäudeplanung soll sich an den Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes zur Energieeinsparung orientieren. Dabei können unterschiedliche Einsparmodelle, wie z.B. das Effizienzhaus 40, eingeplant werden. Generell gilt bei der Bewertung, dass eine Planung von höherer Energieeinsparungsquoten und Energieeffizienz besser bewertet werden.
- Die Planung zur Nutzung von technischen Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie (Photovoltaikund Solarthermie-Anlagen) sowie der sonstige Einsatz von erneuerbaren Energien fließt positiv in die Bewertung mit ein.
- Die besondere Planung von wasserdurchlässigen Materialien zur Herstellung der notwendigen Zuwegungen, Zufahrten und Stellplätzen wird positiv bewertet.
- Die Begrünung von Dach- und Fassadenflächen wird explizit positiv bewertet.

Insgesamt werden der Umfang und die Stimmigkeit des Konzeptes im Hinblick auf Maßnahmen zum Klimaschutz zu den explizit genannten Punkten bewertet. Es werden maximal 30 Punkte für die Planung von Maßnahmen zu Klimaschutz und Klimaanpassung vergeben.

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

#### 8.1. Nebenkosten

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

#### 8.2. Baugrund (Altlasten, Kampfmittel, Bodendenkmäler)

Das Grundstück wird übergeben, wie es steht und liegt. Die Gemeinde Lienen haftet nicht für verborgene Mängel. Sie bestätigt, dass ihr keine Mängel bekannt sind. Gemäß der Auskunft des Kreises Steinfurt vom 05.05.2022 liegen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen vor. Die Flurstücke sind nicht im Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen und im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen erfasst.

Eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst des Landes NRW wurde negativ beschieden, sodass derzeit keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Fläche bestehen, die aus dem 2. Weltkrieg stammen.

Mehrkosten, die dem Erwerber aus der Bebauung eines derartig betroffenen Grundstückes entstehen, können nicht der Gemeinde Lienen gegenüber zur Erstattung geltend gemacht werden. Es ist ebenfalls nicht auszuschließen, dass mit kulturgeschichtlichen Bodenfunden zu rechnen ist. Bei eventuellen Funden ist das Amt für Bodendenkmalpflege des LWL zu benachrichtigen.

#### 8.3. Weiterverkauf

Falls das Grundstück innerhalb von 10 Jahren ab dem Vertragsabschluss vollständig veräußert wird, ist der Käufer verpflichtet, an die Gemeinde Lienen eine weitere Vergütung für den Kaufgegenstand zwischen dem in dieser Auslobung genannten Kaufpreis und dem erzielten Kaufpreis, mindestens aber den Verkehrswert im Zeitpunkt des Weiterverkaufs, zu zahlen. Dabei wird der Verkehrswert des verkauften Gegenstandes für den Zeitpunkt des Weiterverkaufs durch einen Sachverständigen auf Kosten des Käufers ermittelt. Neben der Ermittlung des Verkehrswertes bleiben zwischenzeitliche Bebauung und Nebenanlagen, wie z.B. Einfriedungen, außer Betracht. Gegenstand der Bewertung ist also nur der Grund und Boden. Unberücksichtigt bei der Bewertung bleiben Wertsteigerungen, die durch beschriebene Erschließungsmaßnahmen oder deren Verbesserungen bedingt sind, wenn und soweit der Käufer für solche weitere Maßnahmen Kosten übernommen hat.

#### 8.4. Erschließungskosten, Kanalanschlussgebühren

Die vorhandene Straße "Lerchenweg" ist noch nicht endgültig hergestellt. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Erschließung sind im Mindestkaufpreis enthalten und fallen

daher nicht mehr an. Die Kanalanschlussgebühren sind im Mindestkaufpreis enthalten. Nicht im Mindestkaufpreis enthalten sind die Anschlussgebühren des Wasserversorgungsverbands Tecklenburger Land sowie ggf. anfallende Kosten anderer Versorger.

#### 8.5. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem gekauften Grundstück bei Wohnungsbau mindestens 50 % der Wohnungen gemäß den Bestimmungen für öffentlich geförderten Wohnungsbau zu errichten.

#### 8.6. Vertragsstrafen

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

#### 8.7. Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Ausloberin und dem Investor muss ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen werden, der privatrechtliche Regelungen zur Umsetzung des Konzeptes trifft (bspw. hinsichtlich des öffentlich geförderten Wohnraumes).

#### 8.8. Allgemeine Informationen und Ansprechpartner

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in dieser Auslobung wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die Pläne mit ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Weiterführende Informationen erhalten Sie bei den nachfolgenden Ansprechpartnern:

Gemeinde Lienen / Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt

Herr Nico KönigkrämerHerr Marcell MickeTel.: 05483-7396-24Tel.: 05483-7396-21n.koenigkraemer@lienen.dem.micke@lienen.de