





# Vermarktungskonzept

Für das Baugebiet "Schafwinkel" in der Gemeinde Lotte

Oktober 2022



# Inhalt

1.	Einleitung	3
2.	Grundstücksgrößen	5
3.	Vergabeverfahren 1 – Direktvergabe Ein- und	
	Zweifamilienhäuser	6
3.1.	Vergabeart	7
3.2.	Kriterienkatalog	9
3.3.	Ablauf des Verfahrens	16
3.4.	Bauverpflichtung	18
3.5.	Selbstnutzungsgebot für 10 Jahre	19
3.6.	Wärmeversorgung	19
4.	Vergabeverfahren 2 – Konzeptvergabe Mehrfamilienhäuser	.21
4.1.	Vergabeart	22
4.2.	Kriterienkatalog	23
4.3.	Ablauf des Verfahrens	24
5.	Vergabeverfahren 3 – Konzeptvergabe Reihenhäuser	27
5.1.	Vergabeart	28
5.2.	Kriterienkatalog	28
5.3.	Ablauf des Verfahrens	28
6	Impressum	20



# Einleitung

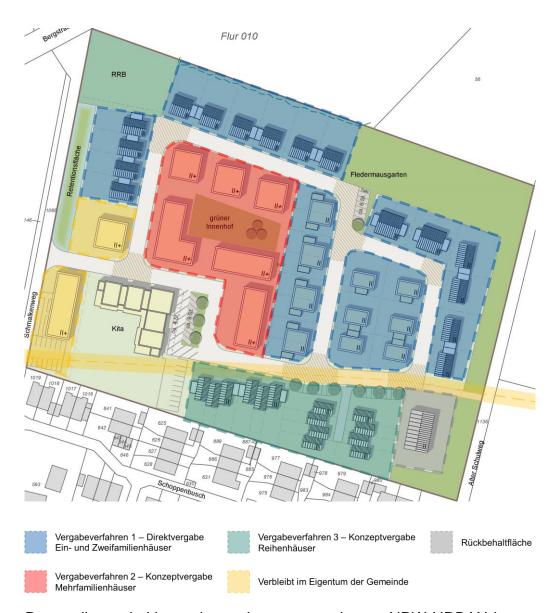
Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnbaufläche, kommt dem Baugebiet "Schafwinkel" mit seiner bedarfsgerechten Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau, eine Schlüsselfunktion zu. Mit den geplanten etwa 110 Wohneinheiten wird der kurz- und mittelfristige Wohnraumflächenbedarf gedeckt. Insbesondere bei den Einfamilienhausgrundstücken wird bei Vermarktungsstart ein Nachfrageüberhang erwartet. Daher hat die Gemeinde Lotte, entsprechend ihrer pflichtmäßigen Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung und der Diskriminierungsfreiheit, die kommunalen Bauplatzkriterien in einem transparenten Willensbildungsprozess zu entwickeln und aufzustellen. Darüber hinaus wird das Ziel verfolgt, mit Hilfe der unterschiedlichen Instrumente und Kriterien der Vermarktung, ein lebendiges Quartier mit bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen sowie gleichzeitig die städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern und die Klimaziele der Gemeinde einzuhalten.

Die Vermarktung der unbebauten Grundstücke soll im Herbst 2022 beginnen. Im Rahmen des Programms Kooperative Baulandentwicklung des Landes Nordrhein-Westfalen handelt die landeseigene Gesellschaft NRW.URBAN als Treuhänderin der Gemeinde Lotte für das Baugebiet "Schafwinkel" und unterstützt die Gemeinde Lotte auf dieser Grundlage auch bei der Vermarktungsvorbereitung und Vermarktung der Grundstücke. Ziel und Voraussetzung der Maßnahmen zur kooperativen Baulandentwicklung ist es, auf den mobilisierten Baugrundstücken anteilig öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren.



Im Baugebiet werden Grundstücke unterschiedlicher Lage und Größe für freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser angeboten. Die Vielzahl an unterschiedlichen Gebäudetypen wird durch drei unterschiedliche Vermarktungsverfahren offeriert.

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf, Hervorhebung Vergabeverfahren, Stand Oktober 2022



Das vorliegende Vermarktungskonzept wurde von NRW.URBAN in enger Abstimmung mit der Gemeinde Lotte erarbeitet und bildet die Grundlage für den zukünftigen Vermarktungsprozess.



# Grundstücksgrößen

Um der Maßgabe des flächensparenden Bauens nachzukommen und möglichst vielen Bauwilligen ein Grundstück zur Verfügung stellen zu können, sind die Grundstücksgrößen bedarfsgerecht zugeschnitten. Ein durchschnittliches Einfamilienhausgrundstück im Baugebiet "Schafwinkel" hat eine Größe von ca. 400 m², ein durchschnittliches Doppelhausgrundstück ca. 240 m².

Abbildung 2: Grundstücksgrößenplan (Quelle: Vermessungsbüro Barenkamp und Ottmann, 2022)





# Vergabeverfahren 1 – Direktvergabe Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Lotte ist traditionell im Einfamilienhausbau stark ausgeprägt. Daher werden 30 der circa 110 Wohneinheiten als Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet, wobei davon voraussichtlich etwa 60% als freistehende Häuser bzw. Kettenhäuser und 40% als Doppelhäuser entwickelt werden (siehe Abbildung 3).

Abbildung 3: Städtebaulicher Entwurf, Hervorhebung der Einzel- und Doppelhäuser, Stand Februar 2022





# 3.1. Vergabeart

Die Grundstücke für die freistehenden Einfamilienhäuser, für die Kettenhäuser und für die Doppelhaushälften werden durch eine Direktvergabe zu einem Festpreis veräußert. Die Vergabeentscheidung erfolgt auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs mit einem Punktesystem – bestehend aus sozialen, ökologischen und sonstigen Kriterien.

Die Gemeinde Lotte verfolgt mit den vorliegenden Bauplatzvergabekriterien das Ziel, den sozialen Zusammenhalt der Bürgerinnen und Bürger der Gemeinde zu stärken und zu festigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB). Ohne die Bauplatzvergabekriterien wäre die in der Gemeinde verwurzelte Bevölkerung zu großen Teilen nicht in der Lage, Grund und Boden zu Wohnzwecken zu erwerben. Die Bauplatzvergabekriterien dienen dazu, dauerhafte, langfristige und nachhaltige Sesshaftigkeit in der Gemeinde zu ermöglichen, weil diese die soziale Integration und den Zusammenhalt in der örtlichen Gemeinschaft maßgeblich stärkt (§ 1 Abs. 6 Nr. 2, 3 und 4 BauGB). Gerade junge Familien mit mehrjähriger Bindung zur örtlichen Gemeinschaft sind auf die Bauplatzvergabekriterien angewiesen, um auch zukünftig in der Gemeinde Lotte bleiben zu können und nicht zum Wegzug gezwungen zu sein (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die örtliche Gemeinschaft in der Gemeinde Lotte wird geprägt von Menschen, die sich in vielfältigen Aufgaben ehrenamtlich engagieren. Dies soll in diesen Bauplatzvergabekriterien ebenfalls positiv herausgearbeitet werden. Dabei sollen Bürger, welche sich in einer herausragenden oder arbeitsintensiven Funktion (Sonderaufgabe) in einem eingetragenen Verein, einer sozial-karitativen oder kirchlichen Organisationen, die in der Gemeinde ihren Sitz haben sowie insbesondere in der örtlichen freiwilligen Feuerwehr in den vergangenen drei Jahren verdient gemacht haben, besonders berücksichtigt werden. Als ehrenamtliches Engagement im eingetragenen Verein werden dabei Tätigkeiten in der Vorstand-



schaft, oder als Übungsleiter berücksichtigt. Mehrere Funktionen innerhalb eines Vereins/ einer Organisation oder in verschiedenen Vereinen und Organisationen werden nicht addiert.

Weiteres Ziel der Gemeinde Lotte ist die Förderung einer klimagerechten Quartiersentwicklung. Die Bauplatzvergabekriterien umfassen daher auch ökologische und sonstige Kriterien. Der EU-Grundlagenvertrag von 2007 (Vertrag von Lissabon) hebt die Anerkennung des kommunalen Selbstverwaltungsrechts, die Stärkung des Subsidiaritätsprinzips, die Stärkung des Ausschusses der Regionen und die Sicherung der kommunalen Daseinsvorsorge als wichtige Bestandteile besonders hervor.

Die Bauplatzvergabekriterien der Gemeinde Lotte setzen die EU-Kautelen um. Ein Rechtsanspruch auf Grunderwerb von der Gemeinde kann
nicht abgeleitet werden. Die Punktevergabe erfolgt je Bewerbung, unabhängig davon, wie viele der Personen, die sich gemeinsam bewerben,
das Kriterium erfüllen.



# 3.2.

## Kriterienkatalog

Folgende zwölf Kriterien wurden nach intensiver Diskussion in der Planungswerkstatt und in den Fraktionen ausgewählt:

Abbildung 4: Kriterien für die Direktvergabe der Ein-, Zweifamilienhäuser sowie Kettenhäuser



Die Einhaltung der klimarelevanten und sonstigen Kriterien wird im Zuge des Bauantrags von der Gemeinde überprüft. Für die sozialen Kriterien werden die entsprechenden Nachweise nach der Festlegung der Käufer\*innen von der Gemeinde angefordert. Die Angaben der Interessent\*innen aus dem Bewerbungsverfahren dienen als Grundlage für den Kaufvertrag.

Die Gemeinde Lotte behält sich das Recht vor, folgende Konventionalstrafen vom Käufer/ von der Käuferin zu verlangen, wenn die im Rahmen des Bewerberbogens abgegebenen Angaben und Absichtserklärungen nicht der Wahrheit entsprechen und/ oder nicht umgesetzt werden.



Verstoß gegen Kriterium	Konventionalstrafe
Energieeffizienz	30.000,- €
Nachhaltige und schafstoffarme Baustoffe	30.000,- €
Photovoltaik-/Solaranlage u. Geothermie	30.000,- €
Alternative Mobilität	10.000,- €
Wohnverhältnisse	20.000,- €
Arbeitsort	20.000,- €
Anzahl der Bewohner*innen	20.000,- €
Ehrenamtliche Tätigkeit	10.000,- €
Ehrenamtliche Tätigkeit Feuerwehr Lotte	10.000,- €
Gesundheitliche Beeinträchtigungen	10.000,- €
Bezug zu Lotte	10.000,- €
Mehrgenerationenkonzept	10.000,- €
Einliegerwohnung	10.000,- €

Im Folgenden werden die ausgewählten Kriterien erläutert:

## **Energieeffizienz**

Um das allgemeine internationale Ziel des Energiesparen zu unterstützen, wird auch in dem Baugebiet "Schafwinkel" auf energieeffiziente Gebäude geachtet. Bei dem klimarelevanten Vergabekriterium "Energieeffizienzwert" werden die Punkte nach KfW-Effizienzhaus-Stufen vergeben, die nach einem bestimmten energetischen Standard definiert sind. Dieser hängt von dem Primärenergiebedarf und dem Transmissionswärmeverlust ab. Als Mindeststandard wird ein KfW Effizienzhaus 40 gefordert. Ein Effizienzhaus KfW 40+ (oder besser) bekommt 3 Punkte.



## Nachhaltige und schadstoffarme Baustoffe

Auch im Bereich des Bauens spielen die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle. Die Gemeinde Lotte möchte dies in dem Baugebiet "Schafwinkel" unterstützen. Bei dem Vergabekriterium "nachhaltige und schadstoffarme Baustoffe" werden bei Verwendung von nachwachsenden, natürlichen und gut recycelbaren Baustoffen, wie beispielsweise Holz, Lehm, Ziegel und Naturstein z.B. bei der Fassadengestaltung, Dämmung, Konstruktion 3 Punkte vergeben. Nähere Informationen können der Internetseite <a href="https://www.nachhaltigesbauen.de/">https://www.nachhaltigesbauen.de/</a> vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen entnommen werden.

### Photovoltaik- / Solaranlage und Geothermie

Bei nachhaltigem Bauen sollte auch auf nachhaltige, erneuerbare Energien gesetzt werden, welche die Gemeinde Lotte unterstützen möchte. Geothermie ist landschaftsschonend, klimafreundlich, nach menschlichem Ermessen unerschöpflich und ermöglicht eine zuverlässige, preisstabile und sichere Energieversorgung. Geothermie ist immer verfügbar und wetterunabhängig. Moderne Heizungsarten können zudem optimal mit Photovoltaik-/ Solaranlagen gekoppelt werden.

Bei dem Vergabekriterium "Photovoltaik- / Solaranlage und Geothermie" werden daher bei der Nutzung von Geothermie im Zusammenspiel mit einer Photovoltaik- / Solaranlage 3 Punkte vergeben.

#### Alternative Mobilität

Im Sinne des Klimaschutzes gewinnt eine alternative Mobilität immer größere Bedeutung. Die Gemeinde Lotte möchte dies im Baugebiet "Schafwinkel" entsprechend honorieren und vergibt bei dem Vergabekriterium "alternative Mobilität" für die Planung von Parkflächen mit Anschluss an eine Wallbox im Zusammenspiel mit einer Photovoltaik- / Solaranlage 1 Punkt.



#### Wohnverhältnisse

Um möglichst vielen Personen die Möglichkeit auf eine selbstgenutzte Immobilie zu ermöglichen, möchte die Gemeinde Lotte einen Beitrag leisten und Bewerber bei der Erfüllung ihrer Wohnwünsche unterstützen. Bei dem sozialen Vergabekriterium "Wohnverhältnisse" werden somit 2 Punkte an Interessent\*innen vergeben, die bisher kein Eigentum besitzen oder das derzeit genutzte Eigentum innerhalb 24 Monate nach Fertigstellung des Neubaus veräußern.

#### **Arbeitsort**

Die Gemeinde möchte die Teile der Bevölkerung stärken, die einen Arbeitsplatz in Lotte oder in unmittelbarer Nähe von Lotte haben. Durch ihre Arbeit in Lotte und in unmittelbarer Nähe stärken diese Bewerber die Region, was ebenfalls Einfluss auf Lotte hat. Zudem gilt es unter Klimaschutzaspekten ebenfalls als positiv zu bewerten, wenn ein wohnortnaher Arbeitsort gewählt oder Home-Office ermöglicht wird. Bei dem Vergabekriterium "Arbeitsort" werden im Falle eines Arbeitsortes von mindestens einem Interessenten in der Nähe des Standortes (Umkreis unter 20 Kilometer Luftlinie vom Baugebiet ausgemessen) 2 Punkte vergeben.

Bewerber\*innen die vollständig oder überwiegend (mind. 3 Arbeitstage pro Woche) im Home-Office arbeiten, dessen Arbeitgeber aber mehr als 20 km von Lotte entfernt seinen Standort hat, erhalten ebenfalls 2 Punkte.

#### Anzahl der Bewohner\*innen

Familien oder andere Wohngemeinschaften sollen in dem Baugebiet "Schafwinkel" die Möglichkeit erhalten, ein Grundstück zu erwerben und den wachsenden Wohnraumbedarfen gerecht zu werden. Bei dem Vergabekriterium "Anzahl der Bewohner\*innen" werden 2 Punkte vergeben, wenn künftig mehr als zwei Bewohner\*innen ihren Hauptwohnsitz unter der Adresse haben.



### **Ehrenamtliche Tätigkeit in Lotte**

Bei dem Vergabekriterium "ehrenamtliche Tätigkeit" wird bei einem sozialen Engagement in Lotte seit mindestens drei Jahren (Datum Bewerbung) zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts und zur Förderung des sozialen Engagements 1 Punkt vergeben.

Eine reine Mitgliedschaft ist nicht ausreichend. Die ehrenamtliche Tätigkeit soll mind. 100 Stunden pro Jahr umfassen. Zu den ehrenamtlichen Tätigkeiten zählen z.B.

- Freiwillige Feuerwehr/ THW
- Arbeit in der Flüchtlingshilfe
- Tätigkeit in Kirchengemeinden
- Bürgerbus
- Schwerbehindertenvertretung
- Jugendhilfe (z.B. Betreuung und Organisation von Jugendzentren/ -treffs, Unterstützung jugendlicher aus schwierigen familiären Hintergründen)
- Ehrenamtliche Hilfe in sozialen Einrichtungen
- Ehrenamtliche T\u00e4tigkeiten in der Lebens-Rettung/ Helfer beim DRK/ DLRG/ Telefonseelsorge
- Betreuung und Hilfe alter und kranker Menschen/ Seniorenhilfe & Hospiz Dienst
- Mitarbeit in Fördervereinen für Schulen/ Kindergärten
- Mitarbeit in Sportvereinen als Trainer/ Übungsleiter, im Vorstand
- Unterstützung der Tafeln / Obdachlosenhilfe
- Mitarbeit in der Suchtberatung
- Natur- und Umweltschutz
- Ehrenamtliche T\u00e4tigkeiten rund ums Tier und Tierschutz
- Ehrenamtliche T\u00e4tigkeiten im Unternehmen (z.B. Betriebsrat, Personalr\u00e4te, Mitarbeiter-/ Auszubildendenvertretungen)



Bei einer aktiven Mitgliedschaft in der freiwilligen Feuerwehr Lotte von mindestens drei Jahren (Datum Bewerbung) wird darüber hinaus 1 Punkt zusätzlich vergeben, um die freiwillige Feuerwehr attraktiv zu halten und zu stärken sowie die erheblichen Risiken, die mit dem Engagement zum Schutz aller Bürger\*innen der Gemeinde Lotte einhergehen, im besonderem Maße zu honorieren.

### Gesundheitliche Beeinträchtigungen

Insbesondere Familien mit Haushaltsangehörigen mit gesundheitlichen Beeinträchtigungen benötigen Wohnraum, der sich individuell an die Bedürfnisse der gesundheitlich eingeschränkten Person orientiert. Um diesen Familien Zugang zu solch einem Wohngebäude zu vereinfachen, wird bei dem Vergabekriterium "gesundheitliche Beeinträchtigung" im Falle einer Behinderung mind. eines / einer Bewohners\*in von einem Grad der Behinderung von 50 % oder mehr, 1 Punkt vergeben.

### **Bezug zu Lotte**

Für die Ausbildung verlassen jüngere Menschen häufig Lotte. In der Regel sind sie in Lotte familiär oder sonst sozial weiterhin verwurzelt. Bei dem Vergabekriterium "Bezug zu Lotte" wird an Bewerber\*innen die in der Gemeinde Lotte aufgewachsen sind und nun zurückkehren möchten oder aktuell seit mind. einem Jahr (Datum Bewerbung) ihren Hauptwohnsitz in Lotte haben, 1 Punkt vergeben. Die Bevorzugung Einheimischer soll die Erhaltung einer beständigen Bevölkerung unterstützen und so langfristig eine stabile Bevölkerungsstruktur sichern.



## Mehrgenerationenkonzept

Mehrgenerationenhäuser schaffen überall Orte für Gemeinsamkeit. Ressourcen (z.B. Auto, Gästezimmer, Waschmaschine) können geteilt werden, wohnbegleitende Dienstleistungen lassen sich einfacher realisieren. Die soziale Vielfalt stärkt das Sozialleben, gegenseitige Unterstützung und Entlastung wird gefördert. Diesen Ansatz möchte die Gemeinde Lotte fördern und unterstützen, so dass bei dem sonstigen Vergabekriterium "Mehrgenerationenkonzept" bei generationsübergreifender Nutzung (d.h. mehr als zwei Generationen) des Grundstücks 1 Punkt vergeben wird.

## Einliegerwohnung

Derzeit herrscht ein angespannter Wohnungsmarkt, so dass zusätzliche Schaffung von Wohnraum im selbstgenutzten Wohngebäude entsprechend honoriert wird. Bei dem Vergabekriterium "Einliegerwohnung" wird bei Planung einer vermieteten Wohnung (z.B. Singlewohnung, Wohnung für Pflegekraft, etc.) im Teil des von dem / der Besitzer\*in selbst bewohnten Gebäudes 1 Punkt vergeben.



# 3.3. Ablauf des Verfahrens

Der Vermarktungsprozess der Einfamilien-, Ketten- und Doppelhausgrundstücke beginnt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Vermarktung über verschiedene Informationswege, wie einer Pressemitteilung und einer Veröffentlichung auf der Internetseite der Gemeinde Lotte. Zudem erfolgt eine Kontaktaufnahme mit den Interessierten, die bereits auf der von der Gemeinde Lotte geführten Interessentenliste vorgemerkt sind, um den Vermarktungsbeginn anzukündigen.

Abbildung 5: Ablauf des Vergabeverfahrens 1



Zunächst findet ein Informationsabend für alle Interessent\*innen statt. Dieser kann sowohl digital (oder hybrid) als auch als Präsenzveranstaltung durchgeführt werden. In der Veranstaltung wird den Interessent\*innen der städtebauliche Entwurf sowie die Festsetzungen des Bebauungsplans erläutert. Außerdem werden die Kriterien für die Vergabe der Grundstücke und ein Muster der Kaufverträge transparent dargelegt (z.B. Vertrag mit Bauverpflichtung, Selbstnutzungsgebot etc.).

Im Anschluss an den Informationsabend können die Interessent\*innen einen Bewerberbogen von der Projektwebsite downloaden. Ebenfalls



werden die Informationen aus dem Infoabend auf dieser Seite zum Download zur Verfügung gestellt. Im Bewerberbogen werden Angaben zur Person, zu im Haushalt lebenden Personen und zu den verschiedenen Kriterien abgefragt. Zudem nennen die Interessent\*innen bereits in diesem Bewerberbogen max. drei Wunschgrundstücke in Prioritätenreihenfolge. Pro Haushalt ist nur ein Bewerberbogen zulässig und Grundstücksreservierungen sind nicht übertragbar.

Anhand der ausgefüllten Bewerberbögen erfolgt die Punktevergabe auf Grundlage des Kriterienkatalogs.

Nach Auswertung aller Bewerberbögen wird durch NRW.URBAN ein Ranking erstellt. Die Bewerber\*innen mit der höchsten Punktzahl erhalten für das Grundstück ihrer 1. Priorität eine Grundstücksreservierung. Bei Punkt- und Prioritätengleichheit erfolgt der Grundstückszuschlag per Losverfahren. Sollten Bewerber\*innen mit den höchsten Punktzahlen keine Grundstückszuteilung innerhalb ihrer drei genannten Prioritäten erhalten, erhalten sie die Möglichkeit ihre Prioritäten für die noch freien Grundstücke mitzuteilen. Sobald alle Bewerber\*innen mit den gleich hohen Punkten ein Grundstück erhalten haben, werden die ggfs. noch freien Grundstücke an Bewerber\*innen mit der nächst höheren Punktzahl – im v.g. Ablauf – vergeben. Die Grundstückszuteilung sowie mögliche Losverfahren werden ohne Teilnahme der Bewerber\*innen durchgeführt. Die Reservierungen werden kostenlos erteilt.

Die Bewerber\*innen mit einer Grundstücksreservierung werden in Gruppen (ca. 4 Bewerber\*innen mit gleichem Gebäudetyp/ zukünftige Nachbarn) zu einer verpflichtenden Bauberatung eingeladen. Die Beratung dient dazu, die Qualitäten des Baugebietes zu sichern und die späteren Käufer\*innen frühzeitig damit vertraut zu machen. Kern dieser ersten Beratung ist die Information über die geforderten Qualitäten. Ferner können frühzeitig die Qualitätsansprüche und die Vorgaben aus dem Bebauungsplan kommuniziert werden.



Nach der Beratung sollen die Käufer\*innen nach einer Frist von ca. 14 Tagen schriftlich ihr Kaufinteresse des reservierten Grundstückes mitteilen (Mitteilung über Grundstückszuschlag).

Der Grundstückskaufvertrag wird zeitnah nach der Mitteilung des Käufers/ der Käuferin über seine / ihre Kaufabsicht des reservierten Grundstückes geschlossen. Die Gemeinde Lotte hat dazu bereits einen Notar beauftragt. Aufgrund der Anzahl an anstehenden, kurz nacheinander folgenden Grundstücksverkäufen behält sich die Gemeinde Lotte das Recht vor, dass es gemeinsame Beurkundungstermine mit bis zu 4 Käufern geben kann. Der Kaufpreis wird innerhalb von 14 Tagen nach Mitteilung der Gemeinde Lotte über die Freigabe der Baustraße fällig.

Bei Doppelhausgrundstücken erfolgt die Beurkundung des Grundstückskaufvertrages erst, wenn beide DHH-Partner\*innen die Kaufabsicht erklärt haben.

Sollte eine Grundstücksreservierung aufgehoben werden, können die vorher nicht berücksichtigten Interessenten\*innen in der Reihenfolge der erreichten Punkte aus dem Bewerberbogen – unabhängig ihrer Grundstücks-Prioritätennennung – nachrücken. Bei Punktgleichheit wird ein Losverfahren durchgeführt.

# 3.4. Bauverpflichtung

Zur Sicherstellung einer zügigen und lückenlosen Bebauung des Wohngebietes "Schafwinkel", wird eine Bauverpflichtung im Kaufvertrag vereinbart. Die Erwerber\*innen haben mit der Bebauung des Grundstücks innerhalb von 24 Monaten nach Freigabe der Baustraße, spätestens jedoch 24 Monaten nach Abschluss des Kaufvertrages, zu beginnen und innerhalb von 48 Monaten das Gebäude fertigzustellen. Eine schriftliche Nachfristsetzung ist in Ausnahmefällen möglich.



Bei Nichteinhaltung der vorgenannten Bindung ist der Kaufende verpflichtet, den Kaufgegenstand schulden- und lastenfrei auf seine Kosten gegen Erstattung des bis dahin ausgerichteten Kaufpreises an die Gemeinde Lotte zurück zu übertragen und rückaufzulassen.

Zur Sicherung dieser Bauverpflichtung wird im Rahmen des Grundstückskaufvertrages eine Rückauflassungsvormerkung zugunsten der Gemeinde Lotte in das jeweilige Grundbuch eingetragen. Die Rückauflassungsvormerkung berechtigt die Gemeinde bei Nichteinhaltung der Bauverpflichtung das Grundstück zurück zu erwerben.

# 3.5. Selbstnutzungsgebot für 10 Jahre

Das Selbstnutzungsgebot verpflichtet die Käufer\*innen das auf dem Baugrundstück errichtete Gebäude für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren selbst zu bewohnen und nicht an Dritte zu veräußern oder zu vermieten. Ausgenommen von dieser Regelung sind zusätzliche, untergeordnete Wohnungen (Einliegerwohnung). Die Gemeinde Lotte ist zum Wiederkauf des Grundstücks berechtigt, wenn der Käufer\*innen gegen das Drittnutzungsverbot verstößt. Die Sicherung dieses Anspruchs (sowie der Bauverpflichtung) erfolgt durch Eintrag einer Rückauflassungsvormerkung in das Grundbuch.

# 3.6. Wärmeversorgung

Im Baugebiet "Schafwinkel" wird keine Gasleitung verlegt. Grundstücks-käufer\*innen haben die Möglichkeit ihre Wärmeversorgung individuell und bedarfsgerecht zu planen. Eine Studie der iNeG (IngenieurNetzwerk Energie eG) in Zusammenarbeit mit der SWTE (Stadtwerke Tecklenburger Land) aus dem Jahr 2021 hat ergeben, dass die geologischen Voraussetzungen für eine Wärmeversorgung über Erdwärmesonden im Baugebiet gegeben sind. Mit Erdwärmesonden ist es möglich der Erde Wärme zu entziehen (Geothermie) und diese mit Hilfe einer Wärme-



pumpe in Heizenergie umzuwandeln. Dies stellt eine besonders nachhaltige und im Vergleich zu anderen Arten der Wärmeversorgung kostengünstige Versorgung sicher. Weitere nachhaltige Arten der Wärmeversorgung bleiben aber weiterhin möglich, ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.



# Vergabeverfahren 2 – Konzeptvergabe Mehrfamilienhäuser

Die Vermarktung eines Großteils der Grundstücke im Bereich des Geschosswohnungsbaus ist über eine Konzeptvergabe vorgesehen. Bei dieser Vergabeart steht die Qualität des eingereichten Konzeptes im Vordergrund der Vergabeentscheidung. Ziel ist es, nach Maßgabe ausgewählter Kriterien die beste Lösung zu finden, die sowohl architektonisch als auch im Hinblick auf das Nutzungskonzept, das Mobilitätskonzept und die Energieversorgung überzeugt.

Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf, Hervorhebung der Mehrfamilienhäuser in der Konzeptvergabe, Stand Februar 2022





# **4.1.** Vergabeart

Grundsätzlich gibt es zwei Varianten der Konzeptvergabe, die sich durch die Gewichtung des Preises innerhalb des Kriterienkataloges unterscheiden:

- Festpreis: Der Preis wird als Festpreis oberhalb oder gleich des Verkehrswerts festgelegt. Anschließend wird die Umsetzung des Konzepts zu 100% gewichtet.
- Bestgebotsverfahren: Neben qualitativen Kriterien findet auch der Preis eine Berücksichtigung. Die Gewichtung von Konzeptqualität und Kaufpreisangebot muss dabei von Anfang an feststehen (Empfehlung 70% Konzept; 30% Kaufpreis).

Vor Start der Konzeptvergabe muss zunächst der Verkehrswert der Grundstücke ermittelt werden. Die ist sowohl durch einen unabhängigen Wertermittler, als auch über den Gutachterausschuss des Kreises Steinfurt möglich. Nach der Vorstellung der Verfahrensarten und eingehender Diskussion hat sich die Gemeinde Lotte für die Durchführung einer Konzeptvergabe zum Festpreis entschieden. Ziel ist es, durch die konzeptorientierte Grundstücksvergabe die städtebauliche Qualität sowie die Förderung von preisgedämpften Wohnraum stärker zu beeinflussen.

Der überwiegende Anteil an öffentlich geförderten Wohnraum soll im Segment des Geschosswohnungsbaus geschaffen werden. Dementsprechend ist es für Investoren in diesem Verfahren eine Voraussetzung 50% der Bruttogeschossfläche als öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten, um ein Baugrundstück erwerben zu können.



# 4.2.

## Kriterienkatalog

Bei Konzeptvergaben erfolgt die Vergabe in der Regel über eine im Vorfeld festgelegte Wertungsmatrix. Dabei ist jedoch zu beachten, die Wertungsmatrix nicht mit zu vielen Kriterien zu überladen, sondern Schwerpunkte zu setzen. Nach folgenden Kriterien wird bewertet:

Abbildung 7: Kriterien für die Konzeptvergabe der Mehrfamilienhäuser

### Kriterium

#### 1. Städtebauliches und architektonisches Konzept

- Qualität der Stadträume / des Städtebaus und Korrespondenz mit dem städtebaulichen Umfeld
- Adressbildung f
   ür das Quartier
- Qualität und Wirkung der Architektur
- Gestaltung und Gliederung der Fassade
- Gestaltung des Außenraums
- Individualität des Konzepts

#### 2. Nutzungskonzept

- Konzept des öffentlich geförderten Wohnraums
- Qualität des Wohnungsangebots
- Wohnungsformen/-größen und Impulse für zeitgemäßes Wohnen
- Barrierefreiheit
- Stellplatzkonzept
- Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen im halböffentlichen/öffentlichen Raum
- Individualität des Konzepts

#### 3. Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen

- Umweltfreundliche, nachhaltige und schadstoffarme Bauweise
- Konzept zur Senkung des Energieverbrauchs
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- Erarbeitung von Mobilitätskonzepten
- Individualität des Konzepts



4.3.

#### Ablauf des Verfahrens

Eine Konzeptvergabe durchläuft drei Phasen (siehe Abbildung 8): die Vorbereitungsphase, den Teilnahmewettbewerb und das eigentliche Auswahlverfahren:

Abbildung 8: Ablauf des Vergabeverfahrens 2



In Phase 1 erfolgt zunächst die Vorbereitung der Vergabe, in der die Verfahrensart und die Kriterien zur Vergabe festgelegt werden. Ein beispielhafter Kriterienkatalog findet sich in Kapitel 4.2. Außerdem wird die Auslobungsunterlage erstellt und die Bewertungsjury zusammengesetzt.

Wichtige Inhalte des Auslobungstextes sind die Darstellung der Rahmenbedingungen des Grundstücks, die Planungsvorgaben (z. B. Bebauungsplan) sowie die mit der Entwicklung verbundenen Zielvorstellungen der Kommune. Eine weitere wichtige Festlegung im Vorfeld betrifft die von den Verfahrensteilnehmern geforderten Leistungen. Auf der einen Seite ist es wichtig, ausreichende Beurteilungsgrundlagen zu erhalten. Dies können beispielsweise Bebauungskonzepte und Lagepläne, Grundrisse, Ansichten und Schnitte sowie Erläuterungsberichte sein. Auf der anderen Seite ist zu berücksichtigen, dass die Teilnahme an Konzeptvergaben in der Regel nicht vergütet werden und die Investoren daher mit solchen Vorentwürfen in eine Vorleistung gehen. Zudem ist für die Erarbeitung der Unterlagen eine angemessene Bearbeitungszeit zu gewähren.



In der Phase 2 startet der Teilnahmewettbewerb mit der öffentlichen Bekanntmachung der Ausschreibung im Amtsblatt der Gemeinde Lotte, auf der Homepage oder in der Tageszeitung. Interessent\*innen können sich anhand eines Bewerberformulars bewerben und müssen ihre Eignung nachweisen. Die Inhalte des Bewerberformulars werden nach Rückerhalt in der sogenannten Bewertungsmatrix einer Bewertung zugeführt. Die Eignungskriterien werden den Interessent\*innen von Anfang an zur Verfügung gestellt. Die Bewertungsmatrix wird mit veröffentlicht. Anhand der Bewertungsmatrix kann eine Rangfolge gebildet werden. Die siegenden Bewerber\*innen (Empfehlung: 5-8) werden zur Abgabe eines Planungskonzeptes aufgefordert.

Die Phase 3 startet mit der Aufforderung zur Abgabe eines Konzeptes. Das Konzept soll sich an den Zieldefinitionen der Auslobungsunterlage orientieren. Die Bewerber\*innen dürfen für einen beschränkten Zeitraum Fragen schriftlich an die Gemeinde senden. Die Fragen und Unklarheiten sollen dann in einem gemeinsamen Kolloquium geklärt werden. Anschließend beginnt eine längere Bearbeitungsphase für die Bewerber.

Die Entwürfe gehen in anonymer Form bei der NRW.URBAN ein. Die NRW.URBAN prüft die Entwürfe formal und inhaltlich. Die Zielkriterien aus der Auslobungsunterlage werden hier als Bewertungsmaßstab angesetzt. Die Prüfkriterien sind für jeden eingegangenen Entwurf gleich. Am Ende steht ein ausführlicher Vorprüfbericht. Der Vorprüfbericht ist das maßgebliche Dokument für die Entscheidungsfindung der Bewertungsjury. Die Jury tagt idealerweise an ein bis zwei Tagen in Präsenz. Die Jury setzt sich aus abhängigen und unabhängigen Berater\*innen der Gemeinde Lotte zusammen. Die NRW.URBAN unterstützt durch ihre Kenntnisse in der Vorprüfung. Auch die Jury fällt ihre Entscheidung anhand einer Wertungsmatrix, die ebenfalls zu Anfang des Verfahrens vorliegt. Das Gremium spricht anhand der festgelegten Wertungskriterien eine Empfehlung zur Veräußerung des Grundstücks aus. Die Entschei-



dungen werden ausführlich dokumentiert und die Bewerber erhalten jeweils eine begründete Information nach Verfahrensschluss. Ziel ist es, das Verfahren transparent und nachvollziehbar zu gestalten.



# Vergabeverfahren 3 – Konzeptvergabe Reihenhäuser

Um einen harmonischen Übergang zum Bestand zu schaffen, nimmt der städtebauliche Entwurf die Typologie der südlich anschließenden Flächen auf und sieht dementsprechend die Errichtung von Reihenhäusern vor. Reihenhäuser bieten den Vorteil einer relativ dichten Bauweise mit kleinen Grundstückszuschnitten. So ist sichergestellt, dass im neuen Baugebiet "Schafwinkel" für alle Bauwilligen passende Grundstücke bereitgestellt werden. Von den vorgesehenen Wohneinheiten soll mindestens die Hälfte im geförderten Segment entstehen. Die Vergabe erfolgt analog zu der Mehrfamilienhausbebauung durch eine Konzeptvergabe.

Abbildung 9: Städtebaulicher Entwurf, Hervorhebung der Reihenhäuser in der Konzeptvergabe, Stand Februar 2022





# **5.1.** Vergabeart

Die Grundstücke der Reihenhäuser werden ebenfalls über eine Konzeptvergabe veräußert. Wie bei der Mehrfamilienhausbebauung wird diese als Festpreis-Verfahren durchgeführt.

# **5.2.** Kriterienkatalog

Der Kriterienkatalog für die Konzeptvergabe der Reihenhausbebauung ist identisch zum Kriterienkatalog für die Konzeptvergabe der Mehrfamilienhausbebauung (siehe Kapitel 4.2).

# **5.3.** Ablauf des Verfahrens

Auch der Ablauf der Verfahrens ist identisch mit dem Ablauf der Konzeptvergabe für die Mehrfamilienhäuser (siehe Kapitel 4.3).



# **Impressum**

im Auftrag der Gemeinde Lotte



Gemeinde Lotte Westerkappelner Str. 19 49504 Lotte

Bearbeitet von:



NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH Revierstraße 3 44379 Dortmund

Tel. 0231 4310 info@nrw-urban.de www.nrw-urban.de

Dortmund, Oktober 2022