



Vermarktungskonzept 2. Auflage

**Für das Baugebiet „Schafwinkel“
in der Gemeinde Lotte**

August 2023

Inhalt

1. Einleitung	3
2. Vergabeverfahren 1 – Direktvergabe Ein- und Zweifamilienhäuser	5
2.1. Vergabeart.....	5
2.2. Kriterienkatalog.....	7
2.3. Ablauf des Verfahrens	13
2.4. Bauverpflichtung.....	15
2.5. Selbstnutzungsgebot für 10 Jahre	15
2.6. Wärmeversorgung	16
3. Vergabeverfahren 2 – Direktvergabe Mehrfamilien- und Reihenhäuser	17
4. Impressum	19

1.

Einleitung

Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum, kommt dem Baugebiet „Schafwinkel“ mit seiner bedarfsgerechten Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau, eine Schlüsselfunktion zu. 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. Mit den geplanten etwa 110 Wohneinheiten wird der kurz- und mittelfristige Wohnraumflächenbedarf in Lotte gedeckt. Da insbesondere bei den Einfamilienhausgrundstücken bei Vermarktungsstart ein Nachfrageüberhang erwartet wurde, hat die Gemeinde Lotte, entsprechend ihrer pflichtmäßigen Ermessensausübung unter Beachtung der Grundsätze der Gleichbehandlung und der Diskriminierungsfreiheit, kommunalen Bauplatzkriterien entwickelt. Insgesamt waren drei Vermarktungsverfahren vorgesehen. Neben der Direktvermarktung an bauwillige Privatpersonen, sollten die Reihen- und Mehrfamilienhäuser über zwei Konzeptvergabeverfahren veräußert werden. Ziel war es, 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. Da nach dem ersten Aufrufverfahren aller drei Vergabeverfahren noch nicht alle Grundstücke vergeben sind, wird das Vermarktungskonzept wie folgt angepasst:

Für die bislang nicht veräußerten oder reservierten Grundstücke des Vergabeverfahrens 1 (blaue Flächen) wird ein zweites Aufrufverfahren durchgeführt. Die aktuell noch verfügbaren Grundstücke können in der [interaktiven Karte](#) eingesehen werden.

Da im Rahmen der Konzeptvergaben der Vergabeverfahren 2 und 3 aufgrund der derzeitigen wirtschaftlichen Situation kein Investor gefunden werden konnte, werden die rot eingefärbten Grundstücke direkt an Investoren vergeben. Die gelb und grau eingefärbten Grundstücke gehen nicht in die Vermarktung, sondern werden durch ein kommunales Beteiligungsunternehmen entwickelt (gelbe Fläche) bzw. verbleiben im Eigentum des vorherigen Flächeneigentümers (graue Fläche).

Abbildung 1: Städtebaulicher Entwurf, Hervorhebung Vergabeverfahren, Stand August 2023



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

2.

Vergabeverfahren 1 – Direktvergabe Ein- und Zweifamilienhäuser

Im ersten Aufrufverfahren des Vergabeverfahrens 1 konnte ein Großteil der Grundstücke bereits vermarktet werden.

In einem zweiten Bewerberverfahren sollen nun die übrigen Grundstücke veräußert werden, da die Nachfrage nach Wohnraum in der Gemeinde Lotte weiterhin im Einfamilienhausbau stark ausgeprägt ist. 30 der circa 110 Wohneinheiten werden als Ein- und Zweifamilienhäuser errichtet.

2.1.

Vergabeart

Die Grundstücke für die freistehenden Einfamilienhäuser, für die Kettenhäuser und für die Doppelhaushälften werden auch im zweiten Bewerberverfahren 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 Organisation, 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 Vorstandschaft, 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-Kautele 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.

2.2.

Kriterienkatalog

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

Abbildung 2: Kriterien für die Direktvergabe der Ein-, Zweifamilienhäuser sowie Kettenhäuser

Klimarelevante Kriterien	Soziale Kriterien	Sonstige Kriterien
Energieeffizienzwert	Wohnverhältnisse	Mehrgenerationenkonzept
nachhaltige und schadstoffarme Baustoffe	Arbeitsort	Einliegerwohnung
Photovoltaik-/Solaranlage und Geothermie	Anzahl der Bewohner*innen	
alternative Mobilität	Ehrenamtliche Tätigkeit (in Lotte oder in näherer Umgebung)	
	gesundheitliche Beeinträchtigungen	
	Bezug zum Ortsteil (Rückkehrer etc.)	

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 schadstoffarme 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 Effizienzhaus Stufe 40 gefordert. Ein Gebäude besser als Effizienzhaus 40 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 <https://www.nachhaltigesbauen.de/> 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 Tätigkeiten 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 Tätigkeiten rund ums Tier und Tierschutz
- Ehrenamtliche Tätigkeiten im Unternehmen (z.B. Betriebsrat, Personalräte, 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.

2.3.

Ablauf des Verfahrens

Das zweite Bewerberverfahren beinhaltet die gleichen Schritte wie das erste Bewerberverfahren: Zunächst wird ein Bewerberbogen eingereicht, der über die Internetseite der Gemeinde Lotte gedownloadet werden kann. Im Bewerberbogen werden Angaben zur Person, zu im Haushalt lebenden Personen und zu den verschiedenen Kriterien abgefragt. Zudem sollen die Interessent*innen bereits in diesem Bewerberbogen max. drei Wunschgrundstücke in Prioritätenreihenfolge nennen. 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. Sofern Bewerber*innen mit den höchsten Punktzahlen

keine Grundstückszuteilung innerhalb ihrer drei genannten Prioritäten erhalten haben, haben 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 noch freien Grundstücke an Bewerber*innen mit der nächst höheren Punktzahl – im v.g. Ablauf – vergeben. Die Grundstückszuteilung sowie das Losverfahren werden ohne Teilnahme der Bewerber*innen durchgeführt. Die Reservierungen werden kostenlos erteilt.

Die Bewerber*innen mit einer Grundstücksreservierung werden 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.

Der Grundstückskaufvertrag wird zeitnah nach der Mitteilung des Käufers / der Käuferin über seine / ihre Kaufabsicht des reservierten Grundstückes geschlossen. Der Kaufvertragsentwurf ist auf der Homepage der Gemeinde Lotte [einsehbar](#). Der Kaufpreis wird innerhalb von 4 Wochen 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-Prioritätenennung – nachrücken. Bei Punktgleichheit wird ein Losverfahren durchgeführt.

Sofern in der zweiten Bewerbungsrunde nicht alle Grundstücke vergeben werden können, werden die noch freien Grundstücke über die Seite der Gemeinde für Bauinteressenten in der interaktiven Karte dargestellt.

2.4.

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 rückkaufzulassen.

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

2.5.

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 Rückauffassungsvormerkung in das Grundbuch.

2.6.

Wärmeversorgung

Im Baugebiet „Schafwinkel“ wird keine Gasleitung verlegt. Grundstückskäufer*innen haben die Möglichkeit ihre Wärmeversorgung 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 z.B. über Erdwärmesonden im Baugebiet gegeben sind. Mit Erdwärmesonden ist es möglich der Erde Wärme zu entziehen (Geothermie) und diese mit Hilfe einer Wärmepumpe in Heizenergie umzuwandeln. Dies stellt eine besonders nachhaltige Wärmeversorgung sicher. Auch eine flächenhafte Geothermie ist denkbar. Luftwärmepumpen sind in dem Neubaugebiet Schafwinkel nicht gewollt und werden daher über den Kaufvertrag ausgeschlossen.

3.

Vergabeverfahren 2 – Direktvergabe Mehrfamilien- und Reihenhäuser

Die Reihenhausgrundstücke und ein Großteil der Grundstücke im Bereich des Geschosswohnungsbaus sollen an einen Investor veräußert werden. Da die zunächst vorgesehenen Konzeptvergabeverfahren zu keinen Ergebnissen führten, werden die Grundstücke im weiteren Verfahren direkt an interessierte Investoren vergeben. Über die Vergabe bestimmt der Rat der Gemeinde Lotte.

Der überwiegende Anteil an öffentlich geförderten Wohnraum soll im Segment des Geschosswohnungsbaus geschaffen werden. Dementsprechend ist es für Investoren in diesem Verfahren eine Voraussetzung mindestens 50% der Bruttogeschossfläche als öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten und über die Laufzeit der Förderung im Bestand zuhalten.

Die Gestaltung der Fläche wird vor Eigentumsübergang dabei eng mit der Gemeinde Lotte und NRW.URBAN abgestimmt. Für die Beurteilung der Neubebauung wird dabei auf die Kriterien der Konzeptvergabeverfahren zurückgegriffen:

Abbildung 3: Kriterien für die Konzeptvergabe der Mehrfamilienhäuser

Kriterium

1.	<p>Städtebauliches und architektonisches Konzept</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Qualität der Stadträume / des Städtebaus und Korrespondenz mit dem städtebaulichen Umfeld ▪ Adressbildung für das Quartier ▪ Qualität und Wirkung der Architektur ▪ Gestaltung und Gliederung der Fassade ▪ Gestaltung des Außenraums ▪ Individualität des Konzepts
2.	<p>Nutzungskonzept</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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.	<p>Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltfreundliche, nachhaltige und schadstoffarme Bauweise ▪ Konzept zur Senkung des Energieverbrauchs ▪ Klimaanpassungsmaßnahmen ▪ Erarbeitung von Mobilitätskonzepten ▪ Individualität des Konzepts

Für die Investoren gilt ebenso wie für die Privatkäufer, dass Luft-Wärmepumpen über den Kaufvertrag ausgeschlossen werden.

4.

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, August 2023