

MERKBLATT

zur Konzeptvergabe eines Kettenhaus-Baugrundstücks der Stadt Rheda-Wiedenbrück im Bebauungsplangebiet Nr. 391 „Kernekampstraße/Varenseller Straße“ an einen Investor/Bauträger

Mit Einführung der neuen *Baulandrichtlinie*¹ und der *allgemeinen Vergaberichtlinien*² wurde u.a. festgelegt, bestimmte Grundstücke bei städtischen Baulandvergaben im Rahmen verschiedener Vergabeverfahren auszuschreiben. Dieses Merkblatt bietet eine Verständnis- und Orientierungshilfe zur Teilnahme an einem entsprechenden Vergabeverfahren zur Bewerberauswahl bei städtischen (Wohnbau-) Grundstücksvergaben im Rahmen einer **Konzeptvergabe an einen Investor/Bauträger**.

Der Ausschuss für Grundstücke und Gebäude hat beschlossen³, die Vergabe eines **Kettenhaus-Wohnbaugrundstücks** im **Bebauungsplangebiet Nr. 391 „Kernekampstraße/Varenseller Straße“** an einen Investor/Bauträger durchzuführen.

Inhalt

1. Vorbemerkung Konzeptvergabe	2
2. Bewerbungsverfahren (Phase 1) – Einreichung von Konzeptentwürfen	2
3. Bewerbungsverfahren (Phase 2) – Sichtung, Beratung und Beschlussfassung	2
4. Vergabebeschluss (Phase 3) - Vertragsabschluss und Bauphase	3
4.1 Vertragspflichten der Erwerber	3
5. Weitere Hinweise	3

¹ Beschluss des Rates vom 26.9.2022 (Vorlage V-116/2022)

² Beschluss des Ausschusses für Grundstücke und Gebäude vom 6.9.2022 (Vorlage V-201/2022)

³ Beschluss des Ausschusses für Grundstücke und Gebäude vom 25.2.2025 (Vorlage V-53/2025)

1. Vorbemerkung Konzeptvergabe

Der Ausschuss für Grundstücke und Gebäude hat beschlossen, den für eine Kettenhausbebauung im Bebauungsplan Nr. 391 „Varenseller Straße/Kernekampstraße“ vorgesehenen Bereich als Konzeptvergabe an einen Investor/Bauträger zu vermarkten. Der Bereich umfasst insgesamt 4 Teilgrundstücke zur Errichtung eines Kettenhauses mit maximal 8 Wohneinheiten.

Der Verkauf erfolgt gegen Festpreis von 220,- €/m² zuzüglich Vermessungskosten und öffentlichen Abgaben (Erschließung, Kanalanschluss). Alle mit dem Kaufvertrag und seiner Durchführung anfallenden Kosten trägt der Erwerber.

Die Ausschreibung erfolgt in einem dreistufigen Bewerbungs- und Auswahlverfahren.

2. Bewerbungsverfahren (Phase 1) – Einreichung von Konzeptentwürfen

Im ersten Schritt können Investoren einen Bebauungsvorschlag als Konzeptentwurf bei der Stadt einreichen. Dieser soll folgende Planungsdetails skizzieren:

- Ansichten der Fassade mit Beschreibung der Material- und Farbauswahl für die zu errichtenden Gebäude unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans
- Anzahl und grobe Grundrisse der Wohnungen
- Konzeptbeschreibungen inwieweit wohnungspolitische Qualitäten bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden (z.B. im Hinblick auf Barrierefreiheit und/oder unterschiedliche Bewohnerstrukturen – z.B. Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen, Single-Wohnungen o.ä.)
- Planung der Gebäude als Niedrigstenergiegebäude gemäß den gesetzlichen Regelungen aus §10 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
- Nachweis von Referenzen und der Investitionssicherheit durch den Bewerber

Bewerbungen sind fristgerecht, vollständig und in digitaler Form (inkl. aller Anlagen, Pläne etc.) über die Plattform www.baupilot.com einzureichen.

3. Bewerbungsverfahren (Phase 2) – Sichtung, Beratung und Beschlussfassung

Während der Bewerbungsphase ist es jederzeit möglich Fragen zum Vergabeverfahren über Baupilot.com einzureichen. Sollten hierbei Fragen von allgemeinem Interesse vorkommen, die auch für andere Bewerber relevant sind, können diese (anonymisiert) in den FAQ des Ausschreibungsverfahrens eingestellt und von jedermann eingesehen werden.

Nach Ablauf der Bewerbungsfrist werden alle vollständig eingereichten Konzeptentwürfe gesichtet und nach Vorabbewertung anschließend dem Ausschuss für Grundstücke und Gebäude zur Beratung und Beschlussfassung vorstellen.

4. Vergabebeschluss (Phase 3) - Vertragsabschluss und Bauphase

Der Ausschuss für Grundstücke und Gebäude entscheidet nach Ende der Bewerbungsfrist in einer seiner nächsten Sitzungen über die Zuteilung des Projektes an einen der Bewerber. Die Bewerber werden anschließend darüber informiert, ob ihre Bewerbung den Zuschlag erhalten hat.

Im Anschluss an die Zusage kann zeitnah ein Kaufvertrag mit Bauverpflichtung zwischen der Stadt und dem ausgewählten Erwerber geschlossen werden.

4.1 Vertragspflichten der Erwerber

Der Erwerber des städtischen Projekt-Wohnbaugrundstücks hat folgende Vertragspflichten (als Vertragsgrundlage) zu erfüllen:

1. Der Erwerber stellt innerhalb von 6 Monaten nach Kaufvertragsabschluss einen Bauantrag bzw. gibt eine Bauanzeige im Freistellungsverfahren (soweit zulässig) ab.
2. Der Erwerber errichtet innerhalb von 2 Jahren ab Genehmigung/Bauanzeige ein bezugsfertiges Kettenhausgebäude mit mind. 4 Wohneinheiten entsprechend dem eingereichten Planungsentwurf.
3. Der Erwerber verpflichtet sich, die Gebäude als Niedrigstenergiegebäude gemäß den gesetzlichen Regelungen aus §10 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nebst einer PV-Anlage zur Stromerzeugung zu errichten.

Die vorgenannten Vertragspflichten werden bis zur Baufertigstellung (amtliche Bauabnahme) durch rangerste Rückkaufassungsvormerkung grundbuchlich gesichert.

5. Weitere Hinweise

Soweit vorhanden werden Informationen zu Referenzobjekten des Bewerbers gerne zusammen mit den Bewerbungsunterlagen entgegengenommen und bei der Bewertung der Bewerbungen mitberücksichtigt.

Vollständige Bewerbungsunterlagen

Neben der formalen Bewerbung, welche online über BAUPILOT bei der Stadt einzureichen ist, hat jeder Bewerber die im Verfahren geforderten Nachweise/Unterlagen fristgerecht mit einzureichen. Nur vollständige Bewerbungen werden berücksichtigt.

- Online-Bewerbung (ausgefüllter Fragebogen) über www.baupilot.com
- Planansichten der Gebäude/Fassaden mit Beschreibung der Material- und Farbauswahl für die zu errichtenden Gebäude unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans
- Angaben zur Anzahl der Wohneinheiten mit den voraussichtlichen Grundrissen der Wohnungen
- Konzeptbeschreibungen inwieweit wohnungspolitische Qualitäten bei der Umsetzung der Planung berücksichtigt werden (z.B. im Hinblick auf Barrierefreiheit und/oder unterschiedliche Bewohnerstrukturen – z.B. Mehrgenerationenwohnen, Seniorenwohnen, Single-Wohnungen o.ä.)
- Angaben zur Planung der Gebäude als Niedrigstenergiegebäude gemäß den gesetzlichen Regelungen aus §10 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)
- Vorlage von Referenzen durch den Bewerber (soweit vorhanden)

Datenschutz und Teilnahme an Vergabeverfahren

Jeder Bewerber erklärt mit Einreichung einer Bewerbung, dass er die geltenden Datenschutzbestimmungen eingesehen hat und der Verwendung seiner Daten sowie seiner Teilnahme gemäß den Regelungen des jeweiligen Vergabeverfahrens zustimmt.

Datenschutzrichtlinie der Stadt Rheda-Wiedenbrück (baupilot.com): www.baupilot.com/Info/Impressum/1227

**Bei Fragen stehen Ihnen die Kollegen/innen
des Fachbereichs Immobilienmanagement
wie folgt zur Verfügung:**

Herr Norman Prill
Tel.: 05242 / 963-524

Herr Robil Sunal
Tel.: 05242 / 963-533

Herr Daniel Reisewitz:
Tel.: 05242 / 963-535

oder per Email unter:
Liegenschaften@rh-wd.de

* Merkblatt erstellt © 2025 durch die Stadt Rheda-Wiedenbrück, Fachbereich Immobilienmanagement – Irrtum und Fehler vorbehalten.