

Grundstücksangebot

als zweistufiges Gebotsverfahren

Die Bebauungspläne 437/V mit 1. Änderung sowie 438/V beziehen sich auf einen Bereich im Stadtbezirk Ost – Stadtteil Bettrath, Hoven, mit dem Gebiet nördlich der Hansastrasse, westlich der Hovener Straße, südlich der Straße Böckerkamp sowie östlich der Straße Bockersend. Innerhalb dieses Planbereiches ist die EWMG Eigentümerin von ca. 27.500 m² Nettobaulandfläche und die Stadt Mönchengladbach verfügt über die Flächenanteile der geplanten Verkehrsflächen, Wegeflächen und öffentlichen Grünflächen in einer Gesamtgröße von ca. 19.800 m².

Ein Anteil von ca. 15.500 m² Nettobaulandfläche ist in privatem Eigentum.

Das gesamte Areal der beiden rechtswirksamen Bebauungspläne ist zurzeit brachliegend und soll bis Mitte 2021 durch die EWMG als Vorhaben- und Erschließungsträger real erschlossen werden. Nach entsprechender Umsetzung stehen im Planbereich dann ca. 3,8 ha neue Wohnbaulandflächen zur Verfügung, die als WA- bzw. WR-Gebiet ausgewiesen sind und zum überwiegenden Teil zweigeschossig bebaut werden können.

Zur Deckung der Nahversorgung soll auf einem Teilstück des BP-Gebietes ein Vollsortimenter realisiert werden, für dessen Ansiedlung im Vorfeld allerdings ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erforderlich wird. Für das Grundstück des Vollsortimenters sind folgende Flurstücke der Flur 36 in der Gemarkung Neuwerk vorgesehen:

<u>Grundstück</u>	<u>Fläche in m²</u>	<u>Eigentümer</u>
3197-36-921	239	Stadt Mönchengladbach
3197-36-934	172	EWMG
3197-36-935	171	EWMG
3197-36-936	127	EWMG
3197-36-937	1.302	EWMG
3197-36-938	18	EWMG
3197-36-939	18	EWMG
3197-36-940	18	EWMG
3197-36-941	18	EWMG
3197-36-1085	2.060	EWMG
3197-36-1086	515	Stadt Mönchengladbach
3197-36-943 tlw.	208	Stadt Mönchengladbach
3197-36-1062 tlw.	167	Stadt Mönchengladbach
In Summe	5.033 m²	Gesamtgrundstücksfläche

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes soll der neue Markt eine Verkaufsfläche von maximal ca. 1.250 m² bzw. eine BGF von ca. 2.070 m² ermöglichen. Der Parkplatz des neuen Marktes ist für den motorisierten Individualverkehr ausschließlich an die neue Planstraße parallel der Hansastrasse angebunden und sieht ca. 65 Stellplätze vor. Der Markt verfügt somit über keine direkte Pkw-Anbindung an das Nahversorgungszentrum der Hansastrasse. Der Schwerlastverkehr kann den Anlieferungsbereich ebenfalls nur über den Parkplatz erreichen, der von der neuen Planstraße aus zugänglich ist.

Durch diese ausschließliche Anbindung an die neue Planstraße können der Grünzug und der prägende Baumbestand im südlichen Bereich des Grünzuges erhalten bleiben. Eine fuß- und radläufige Erschließung zum Parkplatz des Marktes ist vom Investor einzuplanen. Die neue Planstraße soll zwar mit 30 km/h durchgängig befahrbar sein, aber auf Höhe des Grünzuges

als verkehrsberuhigter Bereich (beispielsweise durch eine Fahrbahnverengung) ausgebildet werden.

Die jetzt angestrebte Veräußerung des Bauerwartungslandes soll auf dem Wege eines zweistufigen Gebotsverfahrens abgewickelt werden.

In der ersten Stufe ist ein Kaufpreisangebot auf Grundlage des vorgegebenen Mindestpreisangebotes in Höhe von mindestens 1.200.000,-- € erschließungsbeitragsfrei einzureichen.

In der zweiten Stufe soll von den Bestbieterern eine städtebauliche Qualifizierung erarbeitet werden, die die Qualitäten und die geplante Architektur der Bebauung in Zusammenhang mit dem vorgelegten Preisangebot verbindlich festschreibt. Die Beurteilung der Gebote erfolgt auf Grundlage eines abgestimmten Bewertungsrahmens mittels der im Folgenden festgeschriebenen Beurteilungskriterien:

- a) Kriterium Preisangebot mit 40 %
- b) Kriterium der architektonischen Qualität mit 30 %
unter Anwendung folgender Eckpunkte:
 - Präsenz und Darstellung im öffentlichen Straßenraum
 - Angemessene Baumassenverteilung
 - inklusive einer qualitätvollen Materialität
 - architektonisch Gestaltung der Fassade
 - evtl. Sondernutzung des Daches (ist möglich und kann geprüft werden)
 - schallgeschützte Anlieferung von der neuen Planstraße aus
- c) Qualitätskriterien Ökologie, Energie und Verkehr mit 30 %
unter Anwendung der Kriterien
 - attraktive Gestaltung der Außenflächen
 - Stellplatznachweis gemäß Mobilitätssatzung der Stadt Mönchengladbach
 - Reduzierung der Versiegelung des Parkplatzes durch qualitätvolle Gestaltung mit Grünelementen (Bäume, Rasenflächen etc.)
 - Minimierung negativer kleinklimatischer Auswirkungen durch mindestens extensive Dachbegrünung
 - Energieeinsparung durch hohe Energieeffizienz des Gebäudes (ggf. mit Photovoltaikanlage)
 - Baustoffrecycling / Cradle-to-Cradle-Prinzip etc.

Es erfolgt keine Interpolation. Gebote unterhalb des Mindestkaufpreises scheidern jedoch aus dem Verfahren aus.

Das Ergebnis der städtebaulichen und architektonischen Qualifizierung des Bestbieters soll im Weiteren in Form eines städtebaulichen Vertrages festgeschrieben werden. Zur Herstellung des Planungsrechtes für einen Vollsortimenter ist ein vorhabenbezogener Bebauungsplan durch ein vom Investor zu beauftragendes geeignetes Planungsbüro zu erstellen. Die Verfahrenskosten wie auch die Kosten aller extern erforderlichen Gutachten und Planungsbeiträge müssen vom Investor getragen werden.

Interessierte Bieter reichen ihr Gebot bis spätestens zum 24.04.2020 um 12.00 Uhr bei der Geschäftsstelle des Auslobers, z. H. Herrn Dipl.-Ing. Rolf Theißen mit dem Hinweis „Kaufangebot: parallele HansasträÙe“ ein (maßgeblich ist das Datum des Posteinganges). Die Gebotsunterlagen können dort persönlich abgegeben oder an diese Adresse per Post oder Kurierdienst übersandt werden.

Anlagen:

Die in der Anlage aufgeführten und zur Verfügung gestellten Unterlagen dienen der bestmöglichen Information des Interessenten über den aktuellen Planstand.

Folgende Unterlagen stehen hierbei zur Verfügung:

- Katasterplan, Anlage 1
- städtebauliche Rahmenplanung (Stand 09.01.2020)
- BP 437/V
- BP 437/V mit 1. Änderung
- BP 438/V

Fragen zu den Ausschreibungsunterlagen richten Sie bitte in Schriftform an Herrn Rolf Theißen, E-Mail: r.theissen@ewmg.de, Telefon-Nr. 0 21 61 / 46 64 – 200, mobil: 0163 / 5885 200.