

Investorenwettbewerb

als einstufiges Gebotsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 778/N bezieht sich auf einen Bereich im Stadtbezirk Nord – Stadtteil Venn, Gebiet westlich Grottenweg und nördlich Stationsweg. Die Kirchengemeinde St. Maria Empfängnis ist Eigentümerin der Flurstücke 50, 51, 54 und 55, die vollständig bzw. teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Diese Grundstücke werden derzeit von der Gemeinde in Form eines Jugendheimes genutzt. Des Weiteren befindet sich die Regenbogenschule zum Betrieb einer Containeranlage sowie ein Bolzplatz auf dem Grundstück. Der Bereich des Bolzplatzes ist derzeit von der Stadt gepachtet und als öffentlicher Bolzplatz genutzt. Auf den südlich angrenzenden Flurstücken 64 und 67 befindet sich ein öffentlicher Spielplatz, der im Eigentum der Stadt Mönchengladbach liegt.

Aufgrund der zunehmenden Bedeutung bzw. neuen Funktion der Flächen rund um die Kirche als Stadtteilzentrum, beabsichtigt die Kirche, alle vorgenannten kirchlichen Nutzungen vom Grottenweg in das unmittelbare Kirchumfeld zu verlagern. Dadurch stehen am Grottenweg Flächen für eine Nachnutzung in Form einer Wohnbebauung zur Verfügung. Zur baulichen Arrondierung des Ortsrandes beabsichtigt auch die Stadt Mönchengladbach, den Entwicklungen im Bereich des Grottenweges Rechnung zu tragen und das am Ortsrand gelegene Spielplatzgrundstück am Stationsweg zugunsten einer Wohnbebauung aufzugeben. Ziel der Stadt ist darüber hinaus die Schaffung eines neuen, attraktiveren und größeren Spielplatzes an einem geeigneten Standort im zentralen Einzugsbereich.

Die Kirchengemeinde und die Stadt Mönchengladbach haben sich dazu entschlossen, die Flächen gemeinschaftlich als Bauerwartungsland zu veräußern. Im Zuge des gemeinschaftlichen Verkaufes der kirchlichen wie der städtischen Flächen an einen zu suchenden Investor wird dieser dazu verpflichtet, die Inhalte des Bebauungsplanes umzusetzen und die Pflichten und Vorgaben des städtebaulichen Vertrages – Teil 1 zu übernehmen. Im Weiteren ist noch ein zusätzlicher städtebaulicher Vertrag – Teil 2 zur Sicherstellung der verkehrlichen Erschließung nach Maßgabe der Stadt Mönchengladbach zu vereinbaren.

Die jetzt angestrebte Veräußerung des Bauerwartungslandes, d. h. mit Planungsrecht aber ohne verkehrliche sowie ver- und entsorgungstechnische Erschließung an einen Investor / Bauträger soll auf dem Wege eines einstufigen Gebotsverfahrens abgewickelt werden. Hierbei ist ein Kaufpreisangebot auf Grundlage des vorgegebenen Mindestpreisgebotes in Höhe von 1.300.000 € einzureichen.

Dabei sind seitens der Bieter die Aufwendungen als künftiger Vorhaben- und Erschließungsträger (im Zusammenhang mit den städtebaulichen Verträgen in Teil 1 und Teil 2) umfassend aller Bau- und Herstellungskosten, Planungskosten, Nebenkosten sowie Ausgleichszahlungen zu berücksichtigen.

Des Weiteren soll im Zuge der Angebotsabgabe seitens der Bewerber eine städtebauliche Qualifizierung erarbeitet werden, die die Qualitäten und die geplante Architektur der Bebauung in Zusammenhang mit dem vorgelegten Preisangebot verbindlich festschreibt. Hierzu sind seitens der Bewerber bitte bis Fr., den 16.07.2021, 12:00 Uhr in Zusammenhang mit dem Kaufpreisangebot, folgende Planunterlagen (analog per Post in Papierform, als auch auf einem digitalen Datenträger) einzureichen:

- Plan 1 - ein Gestaltungsplan im Maßstab 1:250 mit Darstellung der Baukörper in Dachaufsicht, Angabe von Art und Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Vollgeschosse
Des Weiteren sind hier darzustellen:
- die Abgrenzung und Größe der Baugrundstücke
 - Freiflächen, Verkehrsflächen und Grüngestaltung
 - die Kennzeichnung von Zufahrten und Eingängen sowie
 - die städtebaulichen Kennzahlen zur Bruttogeschossfläche
- Plan 2 - der Bebauungsvorschlag in mindestens einer dreidimensionalen Darstellung, die das Plangebiet aus einer Vogelperspektive aus südlicher Richtung einschließlich der angrenzenden nachbarschaftlichen Bestandsbebauung zeigt.
- Plan 3ff. - der konkrete Bebauungsvorschlag für das Plangebiet im Maßstab 1:200 in Form der zeichnerischen Darstellung von Grundrissen, Ansichten und Schnitten sowie einer textlichen Erläuterung zur Gestaltung und vorgesehenen Materialität.

Darüber hinaus wird mit Abgabe des Kaufpreisangebotes seitens der Investoren, die Vorlage folgender Unterlagen und Bescheinigungen erforderlich:

- Nachweis der Berufszulassung
- Nachweis einer ausreichenden Berufshaftpflichtversicherung
- Bescheinigung in Steuersachen des zuständigen Finanzamtes
- Finanzierungszusage Bank
- Erklärung über den Gesamtumsatz in den letzten 3 Jahren
- Angaben zu wirtschaftlichen Verknüpfungen mit anderen Unternehmen

Fragen zu den Ausschreibungsunterlagen richten Sie bitte an:
EWMG - Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH
z.Hd. Herrn Rolf Theissen
E-Mail: r.theissen@ewmg.de

Bei Abgabe des Kaufpreisangebotes ist dieses als Gesamtgebot für die zur Veräußerung anstehenden städtischen und kirchlichen Flächen abzugeben.

Interessierte Bieter schicken ihr Kaufpreisangebot in Zusammenhang mit der städtebaulichen Qualifizierung bitte per Post (inklusive digitalem Datenträger) in einem verschlossenen Umschlag mit dem Hinweis „bitte nicht öffnen“ bis zum 16.07.2021, 12:00 Uhr an folgende Adresse:

EWMG - Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH
z.Hd. Herrn Rolf Theissen
Stichwort: >Gebotsverfahren Grottenweg <
Regentenstraße 21
41061 Mönchengladbach

Im Falle der Zuschlagerteilung ist seitens des Bieters eine Sicherheitszahlung in Höhe von 5 % des Angebotspreises vorlaufend zum Kaufvertragsabschluss zu entrichten. Im Folgenden wird ein Notarvertrag vereinbart, in dem die Inhalte des Entwurfes textlich als auch zeichnerisch verbindlich, als Anlagen zum Kaufvertrag, fixiert werden. Die Erschließung des Areals ist dann anschließend im Rahmen eines gesonderten Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Mönchengladbach und dem Investor als städtebaulicher Vertrag Teil 2 zu vereinbaren.

Bei Zahlung des Kaufpreises gemäß Kaufvertrag wird die vorab geleistete Sicherheitszahlung angerechnet.

Flächenbilanz und Plangrundlagen

Gemarkung Mönchengladbach-Land, Flur 59

Die **Flächen der Stadt Mönchengladbach** (WA 1/II), bestehend aus den folgenden Flurstücken

Flurstück 67	ca. 3.540 m ²
und Flurstück 64	ca. 247 m ²
belaufen sich auf eine gesamte Brutto-Fläche von	ca. 3.787 m².

Die **Flächen der Pfarrgemeinde** (WA 2/II), beziffern sich auf eine gesamte Brutto-Fläche von

ca. 4.280 m²

und beinhalten folgende Flächen bzw. Teilflächen:

Flurstück 50	ca. 3.428 m ²
Teilfläche aus den Flurstücken 54 und 55	ca. 593 m ²
Flurstück 51	ca. 259 m ²

Gesamt Bruttobaulandfläche (städtisch und kirchlich): **ca. 8.067 m²**

Nach Anlage der Erschließung und unter Abzug aller späteren öffentlichen Grün- und Wegeflächen, ergeben sich die WA-Baufelder wie folgt:

Baufeld 1 ¹ : Drei Mehrfamilienhäuser mit durchgehender Tiefgarage	ca. 2.355 m ²
Baufeld 2: Zwei Doppelhaushälften	ca. 785 m ²
Baufeld 3: Drei Einfamilienhäuser	ca. 1.510 m ²
<i>Baufeld 4²: Ein EFH</i>	<i>ca. 690 m²</i>
Baufeld 5: Zwei Doppelhaushälften	ca. 700 m ²

Für die Baufelder **1, 2, 3** und **5** ergibt sich somit eine insgesamt

Nettobaulandfläche von **ca. 5.350 m².**

Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Verkehrsflächen werden im Zuge des Ankaufes der Bruttobaulandflächen durch den Investor miterworben und werden nach Umsetzung der Inhalte des städtebaulichen Vertrages Teil 2 (Erschließungsvertrag) schlussvermessen und seitens des Investors wieder kostenfrei an die Stadt übertragen.

¹ Zum Baufeld 1: Zur Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau ist ein Anteil von mind. 30% der Gesamtwohnfläche (bzw. 30% der BGF) für öffentlich geförderten Wohnraum vorzusehen. Informationen zu wohnbaupolitischen Vorgaben in Mönchengladbach erteilt der städtische Fachbereich Stadtentwicklung und Planung (FB 61 - Handlungsfeld Wohnen, Wohnungsbauförderung, Herr Springer). Dabei sind Konzepte zur Integration von gefördertem Wohnungsbau über den sogenannten „2. Förderweg (Einkommensgruppe B)“ mit Blick auf die Bedarfsprüfung der begünstigten Nachfrager machbar; aber vor Zuschlagerteilung mit dem FB 61 abzustimmen.

² Zum Baufeld 4: **Das Baufeld 4 mit ca. 690 m²** (Teilfläche des jetzigen KiTa-Grundstückes) **bleibt aufgrund der gegebenen Nutzung vorerst im Eigentum der Pfarrgemeinde.** Zu dieser Fläche werden die Erschließungskosten, anteilig auf die Größe der Fläche (BF 4), vom jetzigen Eigentümer an den Investor erstattet.

Anlagen:

Die in der Anlage aufgeführten und zur Verfügung gestellten Unterlagen dienen der bestmöglichen Information der Interessenten über den aktuellen Planungsstand und die damit in Zusammenhang stehenden Inhalte des Bebauungsplans.

- Lageplan 1:1.000 (Anlage 1)
- BP 778/N (Anlage 2)
- Darstellung des städtebaulichen Konzepts (Anlage 3)
- Darstellung der Spielplatzflächen (Anlage 4)
- BP 778/N_ Begründung (Anlage 5)
- BP 778/N_ textliche Festsetzungen (Anlage 6)
- städtebaulicher Vertrag Teil 1 (Anlage 7)³

³ Hinweis zu Anlage 7: Seitens der Bewerber ist davon auszugehen, dass die seitens der Stadt geplante Ersatzspielfläche (§7.2 des Vertrages) als Kompensation zur „Spielfläche B“ bis Ende des Jahres 2022 in Betrieb genommen werden kann. Alternativ besteht bis dahin die Möglichkeit, als Ersatz für die Vorhaltung der „Spielfläche B“ am jetzigen Standort einen Ersatz in Form einer temporären Spielfläche auf der „WA3 - Fläche“ des BPs auf eigene Kosten herzurichten und vorzuhalten.

Bewertungsverfahren

Die Beurteilung der Gebote erfolgt auf Grundlage eines abgestimmten Bewertungsrahmens und den folgenden festgelegten Beurteilungskriterien:

Kriterium:

a)	Kriterium Gesamtkaufpreisgebot ⁴	50%
b)	Kriterium städtebaulicher Entwurf und Einbindung	20%
c)	Kriterium architektonische Gestaltung und Nutzungskonzeption	30%

(unter Einhaltung der Vorschriften der BauONW, der Anforderungen der Auslobungsunterlagen sowie Einbezug architektonischer Qualitätsmerkmale)

Bewertungskategorien zu a), Anteil absoluter Kaufpreis:

Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 60 %	6 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 50 %	5 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 25 %	4 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 10 %	3 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 5 %	2 Punkte
Preisgebot entspricht Mindestgebot	1 Punkt

Bewertungskategorien zu b) und c)

hervorragend	6 Punkte
hoch	5 Punkte
überdurchschnittlich	4 Punkte
zufriedenstellend	3 Punkte
genügend	2 Punkte
deutlich verbesserungsbedürftig	1 Punkt

Nach Auswahl und Beurteilung der eingegangenen Gebote wird ein Bericht erstellt. Dieser fasst den Verlauf des Bewertungsverfahrens, die Entscheidungskriterien und die Entscheidungen hinsichtlich der eingegangenen Gebote zusammen. Der Bericht wird den Teilnehmern des Gebotsverfahrens auf Anfrage zur Kenntnis zugesandt.

⁴ Hinweis: Es erfolgt keine Interpolation; Gebote unterhalb des Mindestkaufpreises scheidern aus dem Verfahren aus.