



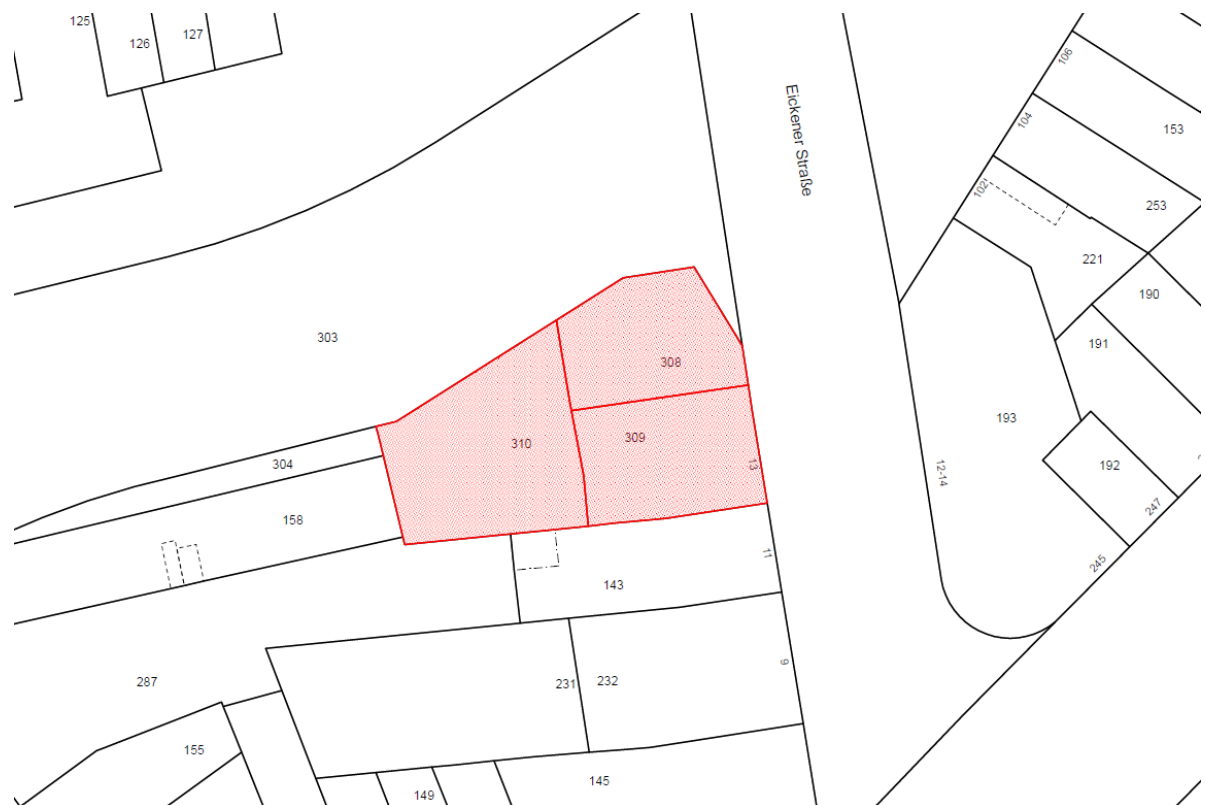
EWMG

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT
DER STADT MÖNCHENGLADBACH MBH

MÖNCHENGLADBACH



Städtebauliches Gebotsverfahren für die Liegenschaft der Stadt an der Steinmetzstraße / Eickener Straße 13



Teil A Allgemeine Bedingungen und Aufgabenstellung

1. Thema und Ansprechpartner

Städtebauliche Neuordnung der innerstädtischen Grundstücke gem. dem rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 481/III.

Die Ausschreibung des städtebaulichen Gebotsverfahrens erfolgt über die Stadt Mönchengladbach, vertreten durch die **EWMG - Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH**.

Ansprechpartner:

EWMG - Entwicklungsgesellschaft der Stadt Mönchengladbach mbH
z.H. Susanne Borg
Regentenstraße 21
41061 Mönchengladbach

s.borg@ewmg.de

und parallel an:

Ausschreibung@ewmg.de

www.ewmg.de

Fragen und Hinweise der Teilnehmer sind ausschließlich schriftlich per E-Mail an die o. g. Kontaktadresse zu richten. Für die Besichtigung des Bestandsobjekts können Termine per E-Mail vereinbart werden.

2. Gebotsverfahren

2.1. Gegenstand und Zweck des Gebotsverfahrens

Das Gebotsverfahren umfasst folgende Flächen:

- Gemarkung Mönchengladbach Flur 21, Flurstücke 308, 309 und 310, mit insgesamt 896 m² Fläche.

Das Mindestgebot für das Grundstück liegt bei 350.000, - €.

Das Plangebiet befindet sich an der Ecke Steinmetzstraße / Eickener Straße. Im Norden wird das Grundstück durch die Steinmetzstraße und im Osten durch die Eickener Straße begrenzt.

Südlich schließt eine drei- bis viergeschossige gemischte Bebauung an. Westlich befinden sich städtische Grün- bzw. Gartenflächen der Wohnbebauung der Humboldtstraße.

Aktuell befindet sich auf dem Flurstück 309 ein dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus, das ursprünglich ca. 1910 errichtet und nach dem 2. Weltkrieg Anfang der 50er Jahre wiederaufgebaut wurde. Die Flurstücke 308 und 310 sind mit insgesamt 20 Garagen bebaut.

Das angebotene Grundstück ist ein Baustein des sich im Umbruch befindlichen umliegenden Areals Steinmetzstraße, Hindenburgstraße, Europaplatz (ZOB), das in den nächsten Jahren durch zahlreiche Projekte eine deutliche Aufwertung erfahren wird (s. auch Anlage zum städtebaulichen Kontext):

Nördlich des zum Verkauf stehenden Grundstücks befindet sich der Bebauungsplan Nr. 776/N in Umsetzung, auf dessen Grundlage der Blockrandschluss entlang der Steinmetzstraße, Ecke Eickener Straße in Kürze mit kleinteiliger Fassadengestaltung durch einen Investor erfolgt („Schillerquartier Mönchengladbach – Leben im Gründerzeitviertel“, <https://schillerquartiermoenchengladbach.de>).

Westlich des angebotenen Grundstücks wird zurzeit der Bebauungsplan Nr. 789/N aufgestellt. Hier ist beabsichtigt, das Bestandsobjekt „Haus Westland“ zu beseitigen und durch eine neue Bebauung („Projekt 19 Häuser“) zu ersetzen. Neben Einrichtungen für Dienstleistungsangebote, Büros und Wohnen stehen auch Hotelnutzungen inkl. dazugehöriger oder separater Sport- und Fitnessnutzungen sowie ergänzende Einzelhandels- und Gastronomienutzungen im Fokus dieser städtebaulichen Neuordnung des Standortes. Eine weitere Aufwertung dieser Gesamtsituation wird der Umbau des zentralen Omnibus Bahnhofes (ZOB) sein (<https://www.zob-mg.de>).

Das zum Verkauf stehende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 418/III. Dieser setzt für die betreffenden Flächen ein Kerngebiet mit einer zwingend viergeschossigen Bauweise entlang der Verkehrsfläche und einer eingeschossigen Bauweise in den rückwärtigen Bereichen fest. Darüber hinaus enthält der Plan textliche Regelungen zu den zulässigen Nutzungen und Dachformen. Die städtebauliche Zielsetzung ist die Sicherung des Gebietes als Wohnstandort, die Stärkung der bestehenden Funktionsmischung aus Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe sowie die Schaffung einer insgesamt höheren Aufenthaltsqualität.

2.2. Verfahrensform und -ablauf

Das Gebotsverfahren erfolgt offen an einen Investor. Jeder Kaufinteressent kann sich innerhalb der bekannt gegebenen Frist am Gebotsverfahren beteiligen. Der Ausschreibungstext ist auf der Internetseite der EWMG veröffentlicht. **Sollte Interesse an der Teilnahme bestehen, bitten wir um eine kurze Anfrage via E-Mail an die o. g. Ansprechpartnerin, damit wir dann kurzfristig die Planunterlagen kostenfrei an den Interessenten, über einen Zugang zu einem digitalen Datenraum, zur Verfügung stellen.**

Im Zusammenhang mit einem Ankaufsangebot für das in Frage kommende Grundstücksareal soll durch die Teilnehmer ein qualifizierter Nutzungs- und Bebauungsvorschlag erstellt werden.

Die fristgerecht eingegangenen Gebote werden unter Berücksichtigung der unter Ziffer 2.4 nachfolgend dargestellten Bewertungskriterien und -kategorien ausgewertet und es wird eine Zuschlagsempfehlung ausgesprochen. Es besteht – auch für den Höchstbietenden – kein Rechtsanspruch auf den Erwerb des Grundstückes. Die Bewerber werden anschließend über den Ausgang des Verfahrens benachrichtigt. Eventuell entstandene Kosten können nicht erstattet werden.

Dieser Zuschlag steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung des Aufsichtsrates der EWMG sowie des Rates der Stadt Mönchengladbach.

2.3. Bewertungsverfahren

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

Kriterium und Gewichtung in Prozent (%):	
a) Kriterium Preisgebot	Gewichtung 30 %
b) Kriterium städtebauliche Einbindung, architektonische Gestaltung und Baukonzeption	Gewichtung 50 %
(Einhaltung der Vorschriften der Landesbauordnung NRW)	
c) Kriterium umwelt- und energiebewusste Planung	Gewichtung 20 %

Bewertungskategorien zu a):	
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 50 %	6 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 40 %	5 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 30 %	4 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 20 %	3 Punkte
Preisgebot übersteigt Mindestgebot um mind. 10 %	2 Punkte
Preisgebot entspricht Mindestgebot	1 Punkt

Bewertungskategorien zu b), c)

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

Kriterien Architektur:

- Einbindung in städtebaulichen und architektonischen Gesamtzusammenhang: Gebäude, Außenraum Umfeld
- Gestaltung und Qualität der Gebäude: Fassade, Dach, Öffnungen
- Nutzungskonzeption sowie Grundrissstruktur- und -größe
- Lärmschutz

Kriterien umwelt- und energiebewusste Planung:

- Ökologische Baumaterialien, Rückbau- und Recyclingfreundlichkeit
- E-Mobilität und Fahrradmobilität
- Begrünung der Fassaden-, Dach und Außenflächen
- Nachhaltiges Energiekonzept (Photovoltaik, Einsatz klimaneutraler Energien)
- Förderung der Biodiversität

Es erfolgt keine Interpolation; Gebote unterhalb des Mindestkaufpreises scheiden aus dem Verfahren aus. Die jeweils erzielten Punkte fließen entsprechend der Gewichtung der Kriterien in das Gesamtpunkteergebnis ein.

Die Zuschlagsempfehlung wird dem Aufsichtsrat der EWMG sowie dem Rat der Stadt Mönchengladbach zur Entscheidung vorgelegt.

2.4. Zur Verfügung gestellte Unterlagen

Die nachfolgenden über den Ausschreibungstext hinausgehenden, digitalen Unterlagen werden den Teilnehmern des Gebotsverfahrens auf schriftliche Nachfrage (s. 2.2. Verfahrensablauf), zur Verfügung gestellt:

- Lageplan mit Abgrenzung des Plangebietes M. 1:1000
- Lageplan als dxf Datei
- 3D Umgebungsmodell als dxf Datei
- Luftbild, M. 1:1.000, 1:500
- Grundrisse, Ansicht, Schnitte vom Gebäude Eickener Straße 13
- Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 481/III mit textlichen Festsetzungen
- Energieausweis zum Gebäude Eickener Straße 13

- Auszug aus dem Baulastenkataster
- Anliegerbescheinigung
- Auszug aus dem Altlastenkataster
- Übersicht städtebaulicher Kontext

Leitungspläne (Strom, Wasser, Gas, Kanal) können kostenfrei auf der Online-Plattform der NEW abgerufen werden: [Leitungsauskunft - NEW Netz GmbH \(new-netz.de\)](http://www.new-netz.de)

2.5. Bestandteile der Gebote

Jeder Teilnehmer darf ein in deutscher Sprache verfasstes Kaufgebot abgeben.

Nicht verlangte Leistungen oder Modelle werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Die Gebotsarbeiten müssen folgende Formate aufweisen:

- **Pläne** im Format DIN A1 (594 mm x 841mm) oder größer,
- eine **gebundene Broschüre**, DIN A3 Querformat (297 mm x 420 mm) in 3-facher Ausfertigung.

Die Gebotsarbeiten müssen folgende Bestandteile beinhalten:

- 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 nördlicher und östlicher Richtung einschließlich der angrenzenden nachbarschaftlichen Bestandsbebauung zeigt.
- Plan 3 - der konkrete Bebauungsvorschlag für das Plangebiet im Maßstab 1:200 in Form der zeichnerischen Darstellung von Grundrissen, Ansichten und Schnitten

Der Maßstab der grafischen Elemente und der Darstellungen muss auf allen Unterlagen angegeben werden. Lagepläne und Grundrisse sind so anzufertigen, dass Norden oben liegt. Die Nichteinhaltung der Vorgaben zur Anfertigung der Pläne kann ggf. zum Ausschluss führen, wenn das Fachgremium dies beschließt.

Gefordert werden:

- textliche Erläuterung zur städtebaulichen und architektonischen Grundidee sowie des Baukonzeptes mit der vorgesehenen Materialität,
- eine Seite mit Eckdaten und Kennziffern zur baulichen Ausnutzung (GRZ/GFZ/BGF sowie
- kurze Erläuterung des ökologischen und energetischen Konzepts.

Ein **Kaufangebot in Höhe von oder über dem Mindestgebotspreis von 350.000,- €**. Das Kaufangebot muss den Ankaufspreis je m² Baulandfläche sowie je m² BGF erschließungsbeitragsfrei enthalten.

Weiterhin verpflichtet sich der Käufer bei Zuschlag im Kaufvertrag zur **Erfüllung der Abbruch- und Bauverpflichtung**. Hierbei ist der Bauantrag spätestens sechs Monate nach Beurkundung einzureichen, spätestens 12 Monate nach Erhalt der Baugenehmigung mit dem Neubau zu beginnen und innerhalb von 12 bis 24 Monaten ab Baubeginn das Bauvorhaben fertigzustellen.

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

- ausgefüllte und unterschriebene Eigenerklärung über das Fehlen von Ausschlussgründen,
- Nachweis über Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung (aktueller Nachweis (nicht älter als 3 Monate) über die Eintragung im Handels- oder Berufsregister sowie eine Darstellung der gesellschaftlichen Struktur und entsprechenden Beteiligungsverhältnissen),
- Nachweis einer ausreichenden Berufshaftpflichtversicherung,
- aktuelle Bankerklärung mit einer allgemeinen Aussage über die Bonität des Bewerbers und die bestehenden Geschäftsverbindungen zur Bank (nicht älter als drei Monate bezogen auf den Tag der Auftragsbekanntmachung),
- Erklärung über den Gesamtumsatz in den letzten 3 Jahren,
- Angabe von bis zu drei in den letzten zehn Jahren realisierten Projekten, die im Umfang und Qualität mit dem hier Geplanten vergleichbar sind.

Die Verfahrensbedingungen dieser Ausschreibung sind durch die Bewerber bzw. Bewerberkonsortien anzuerkennen.

2.6. Abgabetermin

Spätester Abgabetermin zur Einreichung der Gebotsunterlagen ist

**Freitag, der 06.01.2023
12.00 Uhr**

Die Gebotsunterlagen (**inkl. eines digitalen Datenträgers**) sind spätestens bis zum o. g. Termin bei der Geschäftsstelle der EWMG unter der nachfolgenden Anschrift persönlich oder per Post/Kurierdienst einzureichen (maßgeblich ist das Datum des Posteingangs!).

**EWMG - Entwicklungsgesellschaft
der Stadt Mönchengladbach mbH
Regentenstraße 21
41061 Mönchengladbach
z. Hd. Frau Susanne Borg**

Betreff: „AZ 26809 - Gebotsverfahren Steinmetzstraße/ Eickener Straße 13“
(Bitte verwenden Sie den Aufkleber: Nicht öffnen!)

Die Nichteinhaltung des Einsendeschlusses führt automatisch zum Verfahrensausschluss. Die Versandkosten trägt der Einsender. Der Empfänger übernimmt keinerlei Nachporto oder sonstige Gebühren.

3. Allgemeine Bestimmungen

3.1. Haftung / Versicherung

Der Auslober des Gebotsverfahrens übernimmt keine Haftung bei Schaden oder Verlust der eingegangenen Gebote.

Die Versicherung gegen Verlust, Beschädigung, Diebstahl oder sonstige Gefahren ist Angelegenheit der Teilnehmer.

3.2. Rücksendung

Es erfolgt keine Rücksendung der eingereichten Gebotsunterlagen.

3.3. Urheberrecht

Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht zur Veröffentlichung der Entwürfe bleiben den Teilnehmern - unter Berücksichtigung des Erstveröffentlichungsrechts der Stadt MG/EWMG - erhalten.

3.4. Publikation

Die EWMG beabsichtigt zum Zwecke der Presse- und Öffentlichkeitsarbeit eine Dokumentation des Verlaufs und Ergebnisse des Gebotsverfahrens vorzunehmen.

Die Teilnehmer des Gebotsverfahrens erteilen mit Abgabe ihrer Arbeiten hierzu ihre Zustimmung.

Teil B Angaben zum Grundstück und städtebaulichen Situation

1. Objektdaten

Gemarkung:	Mönchengladbach
Flur:	21
Flurstücksnummern:	308, 309, 310
Grundstückfläche (gesamt):	896 m ²
Stadtbezirk:	Nord
Stadtteil:	Gladbach
Straße:	Steinmetzstraße, Eickener Str. 13
PLZ Ort:	41061 Mönchengladbach

Informationen zum Objekt

Objektart:	Haus/Immobilie und Grundstück
Bebauungsplan:	Nr. 481/III (Kerngebiet)
Abbruch-/Bauverpflichtung:	ja
Grundbuch:	Abt. II und III sind lastenfrei
Dienstbarkeit:	keine
Baulasten:	ja (Sicherung Erschließung Garagenhof)
Altlasten:	keine Eintragung im Altlastenkataster
Erschlossen:	ja (Ablösebeträge für die Flurstücke 308 und 310 in Höhe von insg. 21.275,93 € sind bereits im Mindestkaufpreis einkalkuliert)

2. Lage im Raum



Abbildung: Luftbild

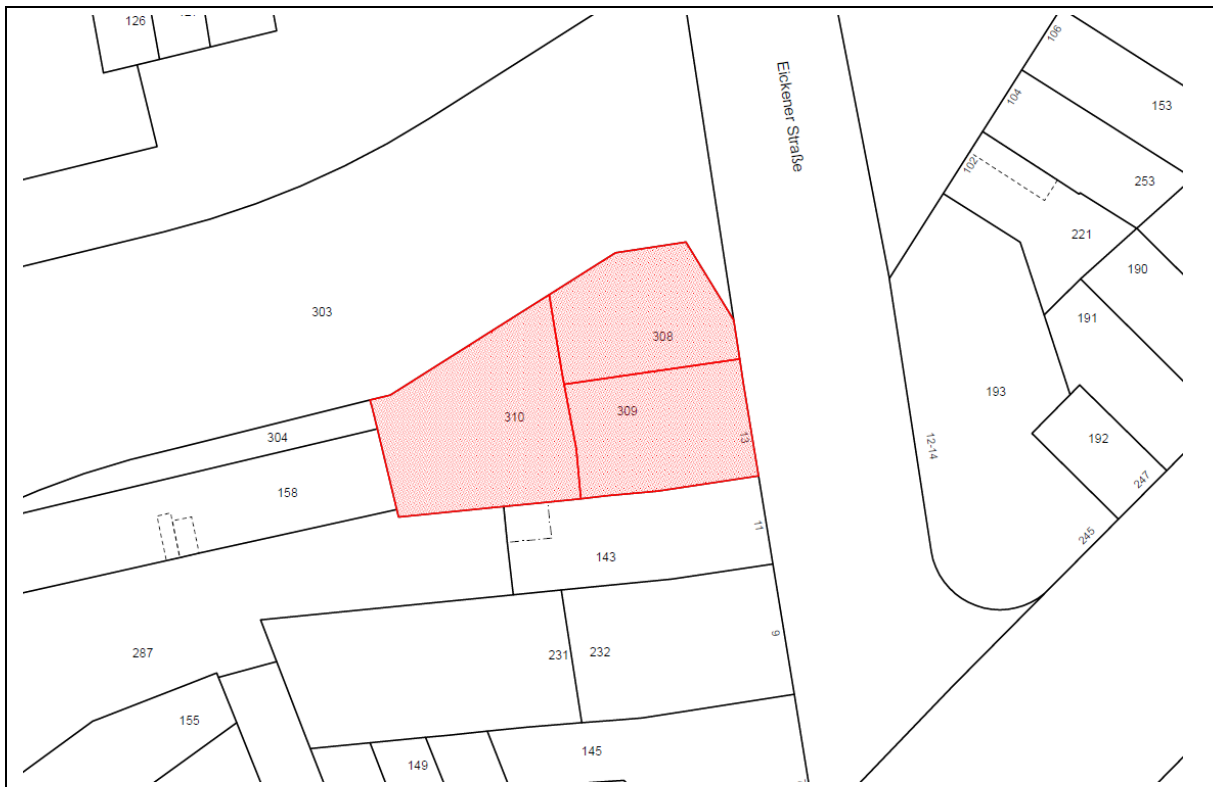


Abbildung: Plangebiet / Kaufgegenstand

Die Liegenschaft befindet sich nahe der Innenstadt von Mönchengladbach, an der Grenze der Stadtteile Gladbach und Eicken. Von hier aus sind die Haupteinkaufsmeile Hindenburgstraße sowie eine Vielzahl von Verwaltungsstellen und kulturellen sowie Sozialeinrichtungen (Altenheim, Kindergärten, Kirche, Ärzte, Museum u.v.m.) unmittelbar fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch nahezu alle innerstädtisch verlaufenden Buslinien sowie den nahegelegenen Bahnhof gesichert. Die Autobahnen A 61 und A 52 sind gut zu erreichen.

3. Bestandsbeschreibung

Die zum Verkauf stehende Liegenschaft befindet sich an der Ecke Steinmetzstraße/ Eickener Straße. Das Flurstück 309 ist mit einem dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshaus bebaut, das ursprünglich ca. 1910 errichtet und nach dem 2. Weltkrieg Anfang der 50er Jahre wiederaufgebaut wurde. Die Flurstücke 308 und 310 sind mit insgesamt 20 Garagen bebaut. Die Grundstücke sind über die Eickener Straße erschlossen.

Das Ladenlokal im Erdgeschoss sowie die Garagen sind derzeit vermietet. Die Wohnräume in den Obergeschossen des Gebäudes stehen leer. Das Wohn- und Geschäftshaus weist einen größeren Instandhaltungsrückstand und Mängel auf. Aus diesem Grund sind die Wohnräume derzeit nicht vermietbar. 15 Garagen wurden nach dem 2. Weltkrieg errichtet und sind mit

zweiflügeligen Holztüren ausgestattet. Fünf Garagen wurden 2005 in Fertigbauweise errichtet. Die gesamten Aufbauten sind im Zuge der Projektentwicklung niederzulegen.

Die Kündigungsfristen der Mietverträge liegen zwischen einem und neun Monaten. Die Mietverträge werden bei Verkauf vom Käufer übernommen oder können nach vorheriger Abstimmung auch vom Verkäufer gekündigt werden.

Für das Wohn- und Geschäftshaus Eickener Str. 13 liegt ein aktueller Energieausweis gemäß der Maßgabe der EnEV 2014 vor. Dieser ist bis zum 15.02.2031 gültig. Hauptenergieträger für Heizung und Warmwasser sind Heizöl und Strom.

4. Städtebauliche Situation und Vorgaben

Das zum Verkauf stehende Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplans Nr. 481/III. Dieser setzt für die betreffenden Flächen ein Kerngebiet mit einer zwingend viergeschossigen Bauweise entlang der Verkehrsfläche und einer eingeschossigen Bauweise in den rückwärtigen Bereichen fest. Darüber hinaus enthält der Plan textliche Regelungen zu den zulässigen Nutzungen und Dachformen. Die städtebauliche Zielsetzung ist die Sicherung des Gebietes als Wohnstandort, die Stärkung der bestehenden Funktionsmischung aus Wohnen, Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistung und nicht störendem Gewerbe sowie die Schaffung einer insgesamt höheren Aufenthaltsqualität. Grundsätzlich ist es möglich, die Nutzungen gem. § 7 der Baunutzungsverordnung auf dem Grundstück zu realisieren, bis auf diejenigen Nutzungen, die laut Bebauungsplan ausgeschlossen wurden.



Abbildung: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 481/III



Abbildung: 3D Umgebungsmodell_Blick Richtung Süden

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entlang der Straßenräume mittels Baulinien und Baugrenzen gem. § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO bestimmt. Sie umfahren die Außenkanten der Baublöcke weitestgehend und sichern so die städtebaulichen Fluchtlinien, um den angestrebten innerstädtischen Quartierscharakter zu erzielen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Zahl der Vollgeschosse (vier Vollgeschosse entlang der Verkehrsflächen, ein Vollgeschoss in den rückwärtigen Bereichen), die Grundflächenzahl (1,0) und die Geschossflächenzahl (4,0) bestimmt.

Aufgrund der hohen Verdichtung des Plangebiets ist es empfehlenswert, durch eine intensive Fassaden- oder Dachbegrünung die Wärmebelastung zu verringern und damit ebenfalls die Luftqualität zu verbessern. Alternativ kann die Wärmebelastung auch durch eine Materialauswahl mit einem guten Rückstrahlvermögen z. B. eine helle Fassade gemindert werden.

Aufgrund der vorhandenen Lärmsituation sollen schallschützende bzw. schallmindernde Maßnahmen in die Planung integriert werden.

Bei Umsetzungsinteresse zum öffentlich geförderten Wohnraum können sich die Kaufinteressenten bei Bedarf an den Bereich Handlungsfeld Wohnen bei der Stadt Mönchengladbach, Fachbereich Stadtentwicklung und Planung wenden. Die Umsetzung von öffentlich gefördertem Wohnraum ist jedoch nicht verpflichtend.

Bei Angebotsabgabe werden auf Grundlage der oben beschriebenen Anforderungen auch ein Nutzungskonzept sowie die unter 2.5 beschriebenen Unterlagen erwartet.