



Bochum OSTPARK – Neues Wohnen

Quartier Feldmark,

Bestgebotsverfahren

Vermarktungsabschnitte 11 und 12

Dezember 2024

Inhalt

Leitziele Quartier Feldmark	3
1. Anlass und Ziele des Verfahrens	4
2. Grundstücke	6
2.1. Abgrenzung, Lage und Beschreibung.....	6
2.2. Kaufpreis	8
3. Aufgabenstellung	10
3.1. Architektur	10
3.1.1. Gestaltung und Gliederung der Fassaden	11
3.1.2. Gestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen	12
3.1.3. Gestaltung der Vorgartenzonen und Gärten	16
3.2. Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen	18
3.2.1. Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise.....	18
3.2.2. Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz	18
3.2.3. Klimaanpassungsmaßnahmen	21
3.2.4. Umgang mit Regenwasser	21
3.2.5. Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen	21
4. Ablauf der Bestgebotsverfahren	23
4.1. Überblick	23
4.2. Stufe 1: Teilnahmebewerbung.....	24
4.2.1. Variante A: Teilnahmebewerbung über Referenzprojekte/Unternehmensprofil	24
4.2.2. Variante B: Teilnahmebewerbung über Motivationsschreiben	25
4.2.3. Bestätigung der Mindestkriterien	26
4.3. Auswahl der Teilnehmenden und Versand der Auslobungsunterlagen	26
4.4. Stufe 2: Konzept- und Gebotsabgabe.....	27
4.5. Vorprüfung	29
4.6. Auswahl des besten Beitrags	29
4.6.1. Auswahlkommission	29
4.6.2. Bewertung	30
4.7. Kaufvertragsabschluss und Realisierung.....	31
4.8. Terminübersicht.....	33
5. Verfahrenshinweise.....	34
5.1. Einzureichende Unterlagen	34
5.2. Übernahme der Kosten	34
5.3. Urheberrecht	35
5.4. Hinweise zum Rechtscharakter des Verfahrens	35

Leitziele Quartier Feldmark

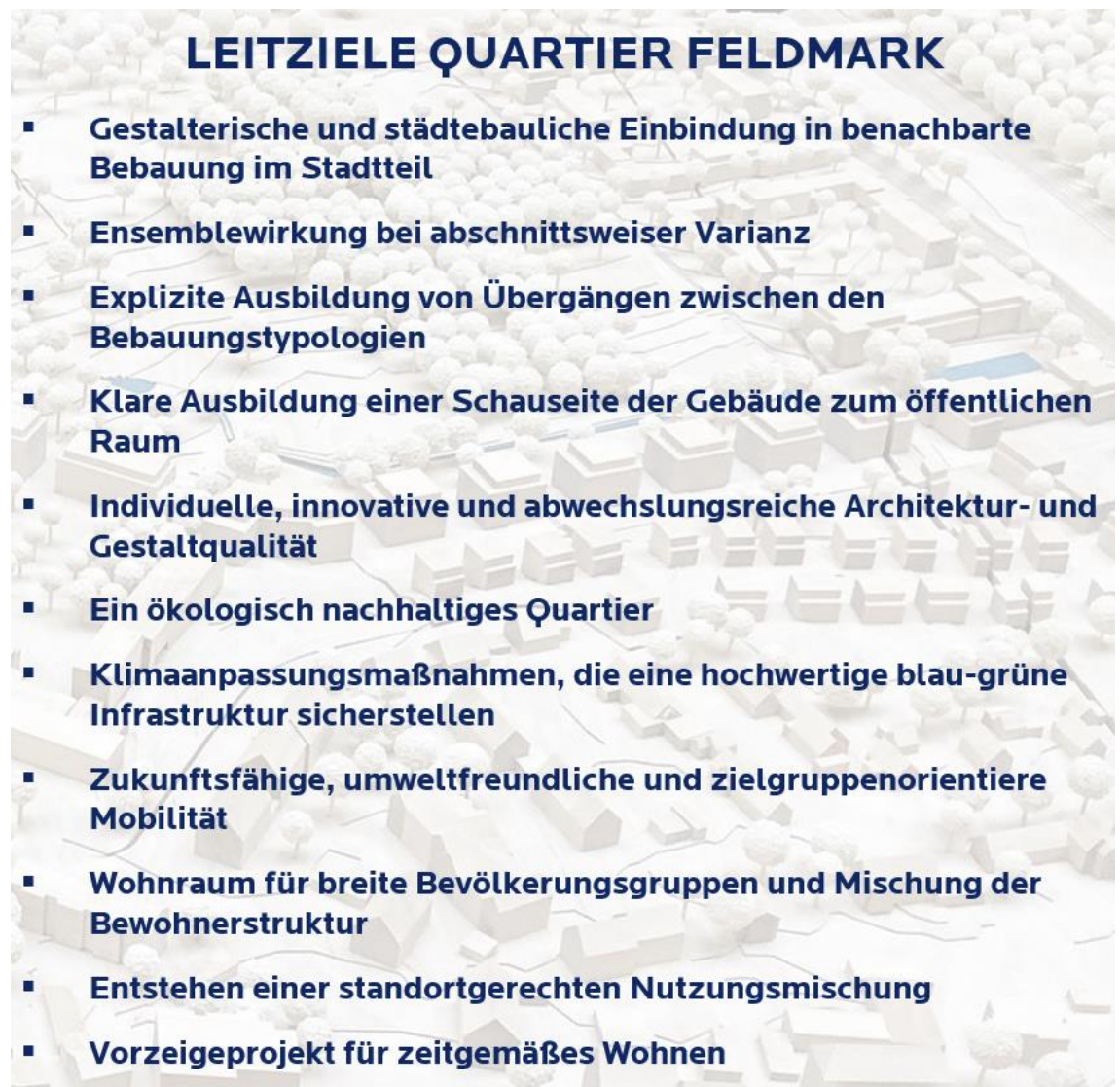


Abbildung 1: Leitziele Quartier Feldmark (Quelle: NRW.URBAN)

1.

Anlass und Ziele des Verfahrens

Das Projekt „OSTPARK – Neues Wohnen“ ist die derzeit größte und gleichzeitig ambitionierteste Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Bochum. Die Grundidee, am Übergang von Stadt und Landschaft ein neues Wohngebiet mit unterschiedlichen, über einen Wasserlauf miteinander verbundenen Quartieren zu entwickeln, wurde bereits 2009 im Rahmen eines Charrette-Verfahrens geboren. Seitdem steht der OSTPARK stellvertretend für den Anspruch der Stadt Bochum, beim Zusammendenken von Städtebau, Freiraum, Ökologie und Klimaschutz neue stadtplanerische Maßstäbe zu setzen.

Auf dem in den Stadtteilen Altenbochum und Laer gelegenen Gebiet sollen ungefähr 1.300 neue Wohneinheiten entstehen. Die attraktiven und sozial ausgewogenen Quartiere leisten einen wichtigen Beitrag für das Bochumer Wohnraumangebot. Jedes dieser Quartiere knüpft an die bestehenden Bebauungsstrukturen an und erhält eine eigene, spezifische Art, die den Übergang zwischen Stadt und Landschaft formt:

- im Westen das Quartier Feldmark auf den Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei in Altenbochum,
- im Zentrum der Havkenscheider Park mit einem grün-blauen Band als verbindendes Element mit einem Landschaftssee und wasserbegleitenden Freiflächen,
- im Osten das Quartier Havkenscheider Höhe, das sich nördlich des Werner Hellwegs auf einer Hanglage erstreckt.



Abbildung 2: Rahmenplan „OSTPARK – Neues Wohnen“ (Quelle: Stadt Bochum)

Um die hohen Projektansprüche ganzheitlich umzusetzen, wird bei der Vermarktung im Quartier Feldmark auf reine Bieterverfahren verzichtet. Stattdessen sieht das Vermarktungskonzept für das Quartier Feldmark die Durchführung von sogenannten

Bestgebotsverfahren vor. Hierdurch sollen engagierte Investierende gefunden werden, die sich mit den hohen Projektansprüchen identifizieren und durch qualitätsvolle sowie maßgeschneiderte Konzepte zu deren Umsetzung beitragen. Dadurch soll der OST-PARK nicht nur im öffentlichen, sondern auch im privaten Raum ein Vorzeigeprojekt für „Neues Wohnen“ werden.

Die Veröffentlichung dieses Auslobungstextes stellt den Start der Bestgebotsverfahren zu den Vermarktungsabschnitten 11 und 12 dar. Auf den Grundstücken in dem Teilquartier Feldmark-Ost sollen in den kommenden Jahren hochwertige Reihen- und Gartenhofhäuser entstehen. In dem vorliegenden Auslobungstext werden die wichtigsten Informationen zu den Grundstücken, der Aufgabenstellung und dem Verfahrensablauf zusammengefasst. Weitere Informationen zum Quartier Feldmark und den Planungsvorgaben finden sich in separaten Anlagedokumenten.

Die Stadt Bochum und NRW.URBAN hoffen, dass diese Lektüre Lust auf Bochums Vorzeigeprojekt macht und viele Investierende in den Wettbewerb um die besten Konzepte eintreten.



Abbildung 3: Wasserplatz im Quartier Feldmark (Quelle: NRW.URBAN)

2. Grundstücke

2.1. Abgrenzung, Lage und Beschreibung



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf Quartier Feldmark mit den Vermarktungsabschnitten 11 und 12 (Quelle: Stadt Bochum, eigene Bearbeitung)

Die Vermarktungsabschnitte 11 und 12 befinden sich im Nordosten des Quartiers Feldmark. Sie liegen zwischen der Straße Feldmark im Norden sowie der Ostparkallee im Süden und werden dazwischen von dem Hildegard-von-Bingen-Weg sowie dem Amalie-Dietrich-Weg erschlossen. Westlich der Grundstücke befindet sich der alte Friedhof Altenbochum, der in den städtebaulichen Entwurf des Quartiers Feldmark integriert wurde. Im Osten bildet ein aus einer Wall-Wand-Kombination bestehendes Lärmschutzbauwerk den Quartiersabschluss.

Die Vermarktungsabschnitte 11 und 12 bilden zusammen mit den Abschnitten 10 und 13 das Teilquartier Feldmark-Ost. Dieses entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 932 „Ostpark / Feldmark Ost“. Für die Abschnitte 10 und 13 ist jeweils die Grundstücksüberlassung nach dem Erbbaurecht vorgesehen. Dabei wird der Vermarktungsabschnitt 13 parallel zu den Abschnitten 11 und 12 in einem gesonderten Bestgebotsverfahren ausgeschrieben. Für den Vermarktungsabschnitt 10 wurde beschlossen ein vorgelagertes Interessenbekundungsverfahren durchzuführen.

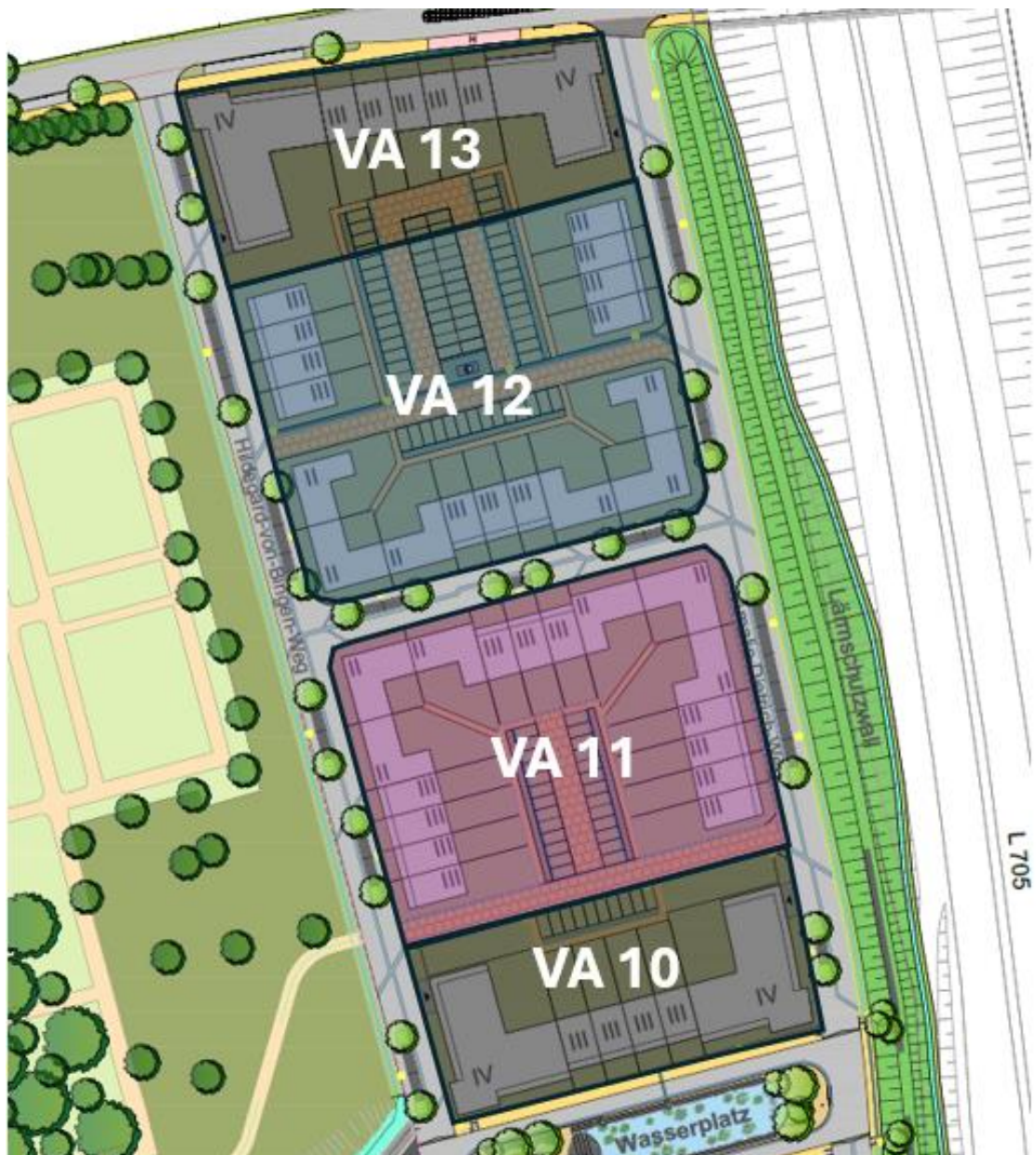


Abbildung 5: Vermarktungsabschnitte im Teilquartier Feldmark-Ost (Quelle: Stadt Bochum, eigene Bearbeitung)

Für die Vermarktungsabschnitte 11 und 12 ist eine Veräußerung an Investierende bzw. Bauträger vorgesehen. Die Käufer werden auf Grundlage der Bestgebotsverfahren für jeden Abschnitt separat ausgewählt, wobei auch Doppelbewerbungen zulässig sind (vgl. Kapitel 4). Der bzw. die Käufer sollen die Grundstücke auf Grundlage der eingereichten Konzepte und gemäß dem Bebauungsplan sowie den Gestaltungsleitlinien mit Reihen- und Gartenhofhäusern bebauen. Anschließend ist sowohl eine Vermietung als Bestandshalter als auch die Aufteilung und Veräußerung in Einzeleigentum möglich. Zu beachten ist, dass die Vorgabe aus den örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans, mindestens 30 % der Geschossfläche als öffentlich geförderter Wohnraum zu entwickeln, für die Vermarktungsabschnitte 11 und 12 nicht gilt. Stattdessen wird in den Abschnitten 10 und 13 ein höherer Anteil vorgeschrieben, um insgesamt im Teilquartier Feldmark-Ost die vorgesehene Quotierung zu erreichen.

Die Anzahl der Reihen- und Gartenhofhäuser aus dem städtebaulichen Entwurf ist nicht zwingend zu übernehmen, sondern kann verändert werden, sofern alle

Planungsvorgaben eingehalten werden. Die einzelnen Grundstückspartellen haben im städtebaulichen Entwurf bei den Reihenhäusern eine Größe von ca. 160 bis ca. 200 m², den Reihenhäusern von ca. 200 bis ca. 250 m² und den Gartenhofhäusern von ca. 280 bis ca. 340 m². Die Größen können unter Einhaltung aller Planungsvorgaben verändert werden. Die im Vergleich zum Abschnitt 12 tieferen Reihenhauspärtellen bei Vermarktungsabschnitt 11 erklären sich aus dem schmaleren Zuschnitt der Gemeinschaftsstellplatzanlage. Diese Abgrenzung ist im Bebauungsplan festgesetzt und kann daher nicht verändert werden.

Da die öffentlichen Erschließungsstraßen bereits provisorisch und mit entsprechenden Versorgungsleitungen hergestellt sind, kann mit einer Bebauung der Grundstücke unmittelbar nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen begonnen werden. Der Endausbau der Erschließungsstraßen erfolgt nach Abschluss aller Hochbauarbeiten. Die Entwässerungsrinnen und Schmutzwasseranschlüsse auf den privaten Grundstücken sind bereits hergestellt. Die übrigen Rahmenbedingungen zu den Grundstücken sind den Anlagedokumenten zu entnehmen. Wichtige bei der Planung zu berücksichtigende Aspekte wie die Gemeinschaftsstellplatzanlagen oder den Anschluss an das Kalte Nahwärmenetz werden zudem in Kapitel 3 (Aufgabenstellung) beschrieben.

2.2.

Kaufpreis

Im Rahmen der Bestgebotsverfahren sind die Teilnehmenden zur Abgabe eines Kaufpreisangebotes verpflichtet. Dieses muss in seiner Höhe mindestens einem Kaufpreis von 410 Euro / m² entsprechen und fließt in die Vergabeentscheidung mit ein (vgl. Abschnitt 4.6). Die Höhe des gebotenen Kaufpreises ist bindend, eine nachträgliche Verhandlung ist nicht vorgesehen. Anhand der Grundstücksgröße von Vermarktungsabschnitt 11 (5.372 m²) ergibt sich ein Mindestpreis von 2.202.520 Euro. Bei Vermarktungsabschnitt 12 ergibt sich anhand der Grundstücksgröße (5.937 m²) ein vorläufiger Mindestkaufpreis von 2.434.170 Euro. Die Grundstücksgröße wird sich jedoch noch um die Fläche der Trafo-Station reduzieren, die in das Eigentum der Stadtwerke Bochum übergeht.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht an. Es ist jedoch der Betrag für die bereits hergestellten Entwässerungsrinnen und Schmutzwasser-Anschlüsse auf den privaten Grundstücken durch die Käufer zu erstatten. Grundsätzlich sind Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW vom Erwerbenden zu tragen.

Im Vermarktungsabschnitt 11 ist für einen Teil der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze der Nachweis in der Quartiersgarage vorgesehen (vgl. Abschnitt 3.1.2). Der an die Stadt Bochum zu erstattende Betrag ist auf maximal 35.000 Euro brutto pro Stellplatz begrenzt. Der tatsächliche Betrag ergibt sich aus den finalen Herstellungskosten nach Fertigstellung der Quartiersgarage (voraussichtlich Frühjahr 2025). Öffentliche Fördermittel werden im Fall der Auszahlung zunächst auf die tatsächlichen Kosten angerechnet und reduzieren den Maximalbeitrag in Höhe von 35.000 Euro brutto pro Stellplatz für den Investierenden nur und soweit, wenn die nach Anrechnung der öffentlichen Fördermittel verbleibenden und nicht durch die Fördermittel gedeckten Kosten pro Stellplatz den vorgenannten Maximalbetrag unterschreiten. Mit dem

Betreibenden der Quartiersgarage, der WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Bochum mbH (WEG), ist zur Nutzung der Stellplätze ein Mietvertrag zu schließen.

3.

Aufgabenstellung



Abbildung 6: Übersicht Aufgabenstellung Bestgebotsverfahren (Quelle: NRW.URBAN)

Bei der Entwicklung der Grundstücke im Quartier Feldmark gilt es, die hohen Qualitätsansprüche des Projektes OSTPARK in den privaten Raum zu übertragen. Als Grundlage dienen hierfür die Leitziele für das Quartier Feldmark (vgl. Seite 3). Aus diesen Zielen leitet sich für die einzelnen Vermarktungsabschnitte die konkrete Aufgabenstellung ab, deren Umsetzung im Rahmen der Bestgebotsverfahren bewertet wird. Für die Vermarktungsabschnitte 11 und 12 setzt sich die Aufgabenstellung aus den Entwicklungszielen „Architektur“ und „Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen“ zusammen (vgl. Abbildung 6).

3.1.

Architektur

Die architektonische Gestaltung in den Vermarktungsabschnitten 11 und 12 soll auf der Grundlage der Gestaltungsleitlinien für das Quartier Feldmark erfolgen, die als Anlage 8 diesem Auslobungstext beigefügt sind. Einige der in den Gestaltungsleitlinien enthaltenen Empfehlungen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan Nr. 932 „Ostpark / Feldmark Ost“ übernommen worden. Ergänzend zu den Gestaltungsleitlinien sind die Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung (Anlage 9) zu beachten.

Zu dem Entwicklungsziel Architektur gehören als Unterkriterien die Gestaltung und Gliederung der Fassaden, die Gestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen sowie die Gestaltung der Vorgartenzonen und Gärten.

3.1.1.

Gestaltung und Gliederung der Fassaden

Dem städtebaulichen Konzept des Quartiers Feldmark liegt die grundsätzliche Zielsetzung der Gestaltungsleitlinien zugrunde, Spielraum für eine individuelle Vielfalt zu schaffen, die gleichzeitig eine gemeinsame Identität erkennen lässt. Die Baufelder der Reihenhäuser sind im Bebauungsplan als Hausgruppen festgesetzt, die bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien, der Fassaden-, Fenster- und Dachfarben sowie der Ausbildung der Attika einheitlich zu gestalten sind. Die Gestaltungsleitlinien empfehlen eine Abstimmung der Material- und Fassadengestaltung auch für die zusammenhängenden Gartenhofhäuser. Grundsätzlich sind somit benachbarte Häuser in ihrer Gesamtkomposition aufeinander abzustimmen. Im Detail sollen jedoch die Differenzierungsmöglichkeiten, die der Bebauungsplan eröffnet, intelligent genutzt werden, um einen zu monotonen Gesamteindruck zu vermeiden. Zudem sollen die einzelnen Hausgruppen zueinander gestalterische Varianzen aufweisen und als eigenständige Einheiten ablesbar sein, ohne dass hierdurch der Ensemblecharakter verloren und eine zu unruhige Gestaltung hervorgerufen wird.

Im Einzelnen sind bei der architektonischen Gestaltung insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen und umzusetzen:

- **Architektonische Gestaltung:** Es soll grundsätzlich auf eine harmonische Abstimmung der Materialität und Farbgebung einzelner Fassadenelemente geachtet werden.
- **Abschnittsweise Varianz über unterschiedliche Architektursprachen:** Betonung der verschiedenen Gebäudetypologien (Gartenhofhaus und Reihnhaus) durch differenzierte Gestaltung des Gebäudetypen.
- **Einheitliche Gestaltung von einzelnen Gebäudetypologien:** Der jeweilige Gebäudetyp soll als eine Einheit wahrgenommen werden, indem zusammenhängende Reihenhäuser bzw. Gartenhofhäuser eine aufeinander abgestimmte Material- und Farbgestaltung aufweisen.
- **Senkrechte und horizontale Gliederung der Fassade:** Die Länge und die Höhe der Fassaden sind durch senkrechte und horizontale Gliederungselemente (u. Vor- und Rücksprünge bzw. Material- und Farbwechsel) zu strukturieren.
- **Bildung einer Eingangssituation/Adressbildung:** Die Eingänge sollen in einem Rücksprung in die Fassade untergebracht werden. Vordächer sind möglichst zu vermeiden bzw. allenfalls zurückhaltend zu gestalten.
- **Ausbildung eines Sockels:** Durch das von Norden nach Süden abfallende Gelände und die Festsetzungen des Bebauungsplans zur Höhenlage des Erdgeschossfußbodens bildet sich unterhalb der Erdgeschosse ein Sockel. Dieser Sockel

soll durch eine zum Rest des Gebäudes abweichende Gestaltung (in Form von Farbe und/oder Materialität) wahrnehmbar sein, unabhängig davon, ob ein Kellergeschoss vorgesehen wird.

Die aufgeführten Punkte sind neben einzelnen konkreten Vorgaben vor allem als eine architektonische Grundidee zu verstehen, für deren Umsetzung individuelle und innovative Lösungen seitens der Teilnehmenden erwartet werden.

3.1.2. **Gestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen**

Für die Vermarktungsabschnitte 11 und 12 schreibt das städtebauliche Konzept den Nachweis der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in Gemeinschaftsstellplatzanlagen vor. Entsprechende Flächen sind in dem Bebauungsplan festgesetzt. Die Planung der jeweiligen Stellplatzanlage gehört zu den durch die Teilnehmenden des Bestgebotsverfahrens zu erstellenden Entwurfsleistungen. Die Gestaltung fließt als Kriterium in die Bewertung zum Entwicklungsziel Architektur ein.

Bei der Planung der Stellplatzanlagen sind grundsätzlich alle relevanten öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu berücksichtigen. Dazu gehören insbesondere die Landesbauordnung NRW, die Verordnung über Bau und Betrieb von Sonderbauten, das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz, die Stellplatzsatzung der Stadt Bochum und der Bebauungsplan Nr. 932 „Ostpark / Feldmark Ost“. Die Stellplatzsatzung der Stadt Bochum schreibt für Ein- und Zweifamilienhäuser einen Stellplatzschlüssel von 1,5 je Wohneinheit vor. Die Berechnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze ist abhängig davon, ob seitens des/der Investierenden ein Verbleib des Grundstücks im eigenen Eigentum oder eine Aufteilung und Veräußerung der einzelnen Grundstückspartellen an Einzeleigentümerinnen und -eigentümer vorgesehen ist. Sofern der jeweilige Vermarktungsabschnitt im Eigentum des/der Investierenden verbleibt, wird die Anzahl der Wohneinheiten für die Berechnung aufaddiert und mit dem Faktor 1,5 multipliziert. Die Bildung von Einzeleigentum mit einer Grundstücksteilung ist in dem Fall ausgeschlossen. Ist dagegen die Aufteilung in Einzeleigentum geplant, muss der Stellplatzbedarf für jedes einzelne Grundstück separat nachgewiesen werden. Für Einzelgrundstücke mit jeweils einer Wohneinheit bedeutet dies einen Bedarf von jeweils zwei Stellplätzen. Der Bebauungsplan setzt keine feste Anzahl an Gebäuden je Baufeld fest, die Anzahl der Wohneinheiten ist jedoch auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude begrenzt. Bei der Planung von Anzahl der Gebäude und Wohneinheiten sind die Restriktionen der Stellplatzanlage somit zu berücksichtigen.

Je nach konkreter Ausgestaltung sind im Vermarktungsabschnitt 11 voraussichtlich maximal 26 Stellplätze in die Gemeinschaftsstellplatzanlage integrierbar. Daher ist es abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplans möglich, jeweils einen bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatz pro Gartenhofhaus in einer ins Gebäude integrierten Garage nachzuweisen. Die Errichtung eines Stellplatzes im Vorgartenbereich ist bei allen Gebäuden ausgeschlossen. Übersteigt der Stellplatzbedarf dennoch die auf dem eigenen Grundstück nachweisbare Anzahl an Stellplätzen, ist der Nachweis von Stellplätzen in der Quartiersgarage an der Straße Feldmark möglich. Die Stellplätze werden per Baulast in der Quartiersgarage gesichert.

Die erstmalige Herstellung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen erfolgt ebenso wie die Herstellung der Reihen- und Gartenhofhäusern durch den jeweiligen Investierenden/Bauträger. Bei Bestandshaltern verbleibt die jeweilige Stellplatzanlage im Eigentum des Investierenden. Werden die Reihen- und Gartenhofhäuser nach ihrer Herstellung in Einzeleigentum aufgeteilt, ist die Gemeinschaftsstellplatzanlage ins Gemeinschaftseigentum der Einzeleigentümerinnen und -eigentümer zu überführen (Auswirkungen auf Stellplatzschlüssel beachten, s. oben).

Zur Herstellung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen gehören die Zuwegungen vom Hildegard-von-Bingen-Weg und Amalie-Dietrich-Weg. Im Bebauungsplan sind diese privaten Zufahrten mit einer Breite von ca. 6 Metern und entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt. Im südlichen Block wird über die Zufahrt die Stellplatzanlage GSt 3 mit erschlossen. Diese gehört zum Vermarktungsabschnitt 10 und ist somit nicht Teil der Planungsaufgabe für Vermarktungsabschnitt 11. Bei Vermarktungsabschnitt 12 gibt es die Besonderheit, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Gemeinschaftsstellplatzanlage GSt 1 anteilig auch auf dem Grundstück des Vermarktungsabschnitts 13 liegt. Ein entsprechendes Wegerecht zugunsten des Vermarktungsabschnitts 13 wird grundbuchlich gesichert. Die Planung der Gemeinschaftsstellplatzanlage durch die Teilnehmenden für Vermarktungsabschnitt 12 erfolgt nur bis zur Grundstücksgrenze. Es ist darauf zu achten, dass ein unmittelbarer Anschluss von Stellplätzen auf dem Teil des Vermarktungsabschnitts 13 möglich ist (s. Abbildung 7). Bei der Gestaltung des Teils der Stellplatzanlage wird der Investor im Vermarktungsabschnitt 13 angehalten, die Planungen des übrigen Teils fortzuführen, was mindestens die Materialität der Wegeverbindung umfasst. An den Herstellungskosten der jeweiligen Zuwegungen haben sich die Investoren in Vermarktungsabschnitt 10 und 13 entsprechend der Flächengröße der auf ihren Grundstücken liegenden Gemeinschaftsstellplätze zu beteiligen (ca. 15 – 20 %). Auch zur Beteiligung an etwaigen Unterhaltungs- und Instandhaltungskosten sind entsprechende privatrechtliche Vereinbarungen zu treffen.



Abbildung 7: Mögliche Ausgestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlage im Bereich Vermarktungsabschnitte 12 und 13 (Quelle: Stadt Bochum)

Neben diesen Vorgaben sollen bei der Planung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen folgende Aspekte berücksichtigt werden:

- **Bepflanzung:** Der Bebauungsplan schreibt die Pflanzung von standortgerechten, mittelkronigen Laubbäumen vor (1 Baum je 8 angefangene Stellplätze). Diese sind in den Stellplatzanlagen gleichmäßig zu verteilen und unter Berücksichtigung aller Vorgaben des Bebauungsplans (z. B. Wurzelraum mind. 12 m³) sinnvoll in die Anlagen zu integrieren. Darüber hinaus werden weitere Pflanzungen (z. B. zusätzliche Bäume und/oder Pflanzbeete) positiv bewertet.
- **Erreichbarkeit:** Es ist eine gute Erreichbarkeit der Stellplatzanlagen ausgehend von den einzelnen Parzellen sicherzustellen (z. B. umlaufender Fußweg mit Gartentor zu den einzelnen Parzellen und rückwärtigem abschließbarem Zugang zum Gebäude).

- **Carports:** Carports sind nicht verpflichtend, sollen jedoch vorzugsweise für alle oder zumindest Teile der Stellplätze vorgesehen werden. Dabei sind die Vorgaben des Bebauungsplans (u. a. Holzkonstruktion, Dachbegrünung) einzuhalten. Außerdem muss eine Vereinbarkeit von Carports und Bäumen gegeben sein. Es wird zudem positiv bewertet, wenn auf den Dächern der Carports zusätzlich zur Begrünung Solaranlagen vorgesehen werden.
- **Materialien:** Gemäß Bebauungsplan sind die Stellplätze als einheitliche Anlage mit versickerungsfähigem Pflaster oder Gittersteinen in den Farben hell- bis mittelgrau oder als wassergebundene Decke bzw. Schotterrasen auszuführen. Auf die Ausführung als wassergebundene Wegedecke soll aufgrund der im Vergleich zu den anderen Materialien schlechteren Abflussbeiwerte jedoch verzichtet werden. Erwartet wird von Teilnehmenden ein stimmiges Gesamtkonzept, welches einerseits den Versiegelungsgrad minimiert und andererseits die praktikable Nutzung der Anlage sicherstellt. Dabei sind auch die erforderlichen Entwässerungsrinnen mit zu berücksichtigen und einzuplanen, in deren Ausgestaltung die Teilnehmenden frei sind. Mit zu betrachten ist zudem die Gefälle-Situation, da bei einem Gefälle von mehr als 5 % der Abfluss zu stark ist und keine Versickerung stattfinden kann.
- **E-Mobilität:** Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß den gesetzlichen Anforderungen mit Leitungsinfrastruktur auszustatten. Die Ausstattung jedes Stellplatzes mit Ladesäulen ist nicht verpflichtend. Eine hohe Anzahl an Ladesäulen in den Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist wünschenswert und wird positiv gewertet.
- **Fahrradstellplätze:** Für Fahrradstellplätze schreibt die Stellplatzsatzung keine feste Anzahl bei Ein- und Zweifamilienhäusern vor. Sie können daher individuell auf den einzelnen Parzellen untergebracht werden. Zusätzlich sind möglichst sichere Abstellmöglichkeiten mit Überdachungen in der Gemeinschaftsstellplatzanlage vorzusehen. Positiv gewertet wird auch das Vorsehen von Lade- und Sharing-Infrastrukturen.

Mit berücksichtigt werden muss bei Vermarktungsabschnitt 12 die Unterbringung einer Trafo-Station, die abweichend von den Festsetzungen im Bebauungsplan eine Fläche von 10 x 6,5 Metern haben wird. Die Lage unmittelbar nördlich der Zuwegung ist dem Bebauungsplan bzw. dem städtebaulichen Entwurf zu entnehmen. Nähere Informationen zur konkreten Ausgestaltung der Trafo-Station werden den Teilnehmenden des Verfahrens zusammen mit den übrigen Planungsgrundlagen mitgeteilt.

Hinsichtlich der Müllentsorgung ist die Unterbringung von Unterflurcontainern vorgesehen. Diese sind ebenfalls in den Gemeinschaftsstellplatzanlagen zu verorten und sollen auch von den Bewohnern in den benachbarten Vermarktungsabschnitten 10 und 13 genutzt werden. Insgesamt ergibt sich ein voraussichtlicher Bedarf von jeweils 6 Containern in den Gemeinschaftsstellplatzanlagen (Restmüll, Papier und Wertstoff). In der oberen Stellplatzanlage (Vermarktungsabschnitt 12) sollen die Container gebündelt südlich der Zuwegung auf einer Seite untergebracht werden. In der unteren Stellplatzanlage ist eine Verortung seitlich zu den Stellplätzen vorgesehen, wofür die Gartenflächen der betreffenden Parzellen entsprechend verkleinert werden müssen. Pro

Container ist eine Fläche von 2 x 2 Metern einzuplanen. Auch im Hinblick auf die Unterflurcontainer ist somit eine gute Erreichbarkeit von den rückwärtigen Gebäudeeingängen auf den einzelnen Parzellen zu gewährleisten, um die Wegelängen von den Gebäuden zu den Containern möglichst gering zu halten. Weitere Planungshinweise werden den Verfahrensteilnehmern zur Verfügung gestellt. Die Container-Standorte sollen als eigene Flurstücke ausparzelliert und in Gemeinschaftseigentum überführt werden.

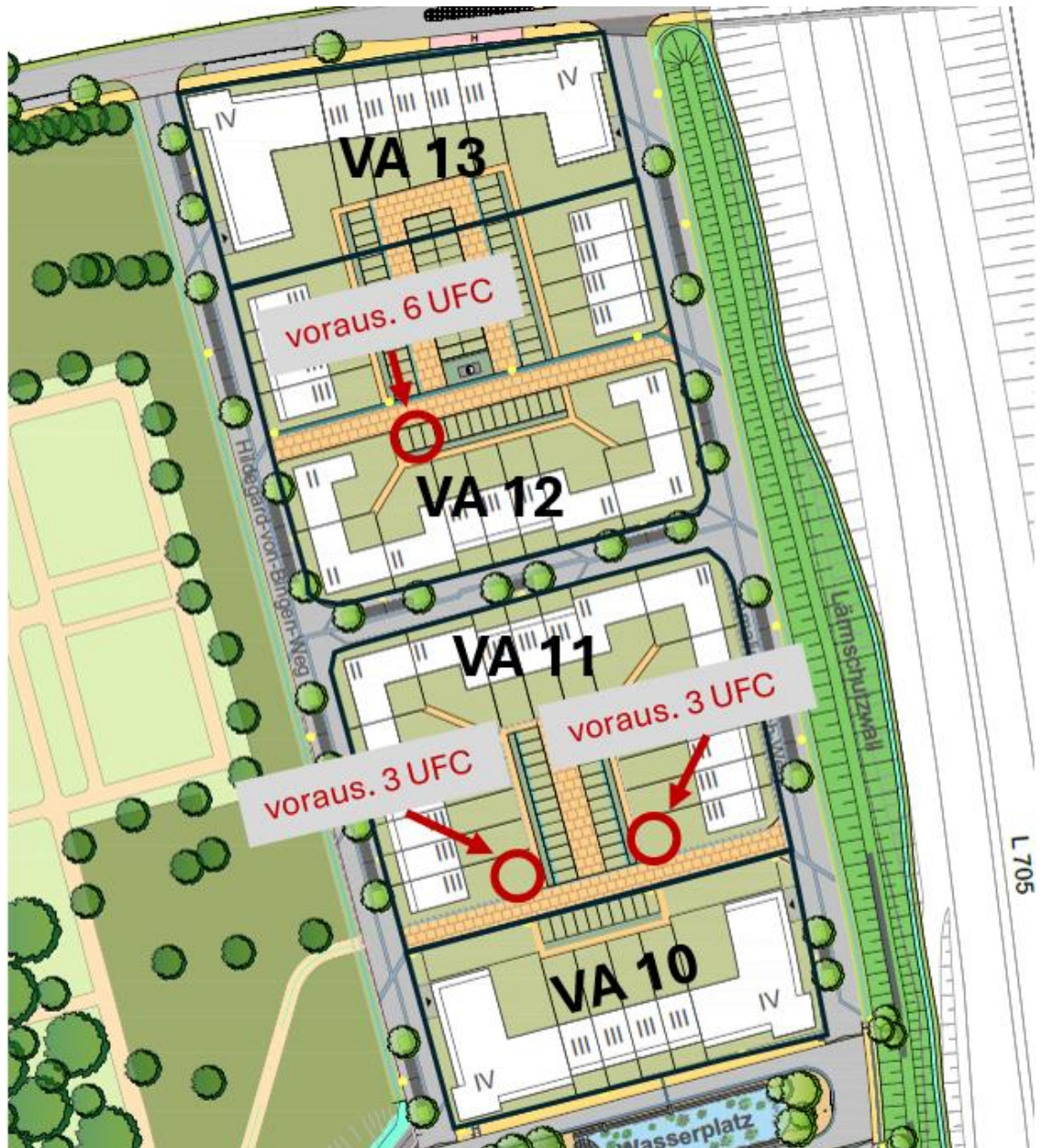


Abbildung 8: Lage der voraussichtlich benötigten Unterflurcontainer (UFC), nicht maßstabsgetreu (Quelle: NRW.URBAN)

3.1.3. Gestaltung der Vorgartenzonen und Gärten

Gut gestaltete und begrünte Vorgärten haben einen städtebaulich-gestalterisch hohen Wert für die Außenwahrnehmung des Quartiers und beeinflussen darüber hinaus das Erscheinungsbild des Straßenraums. Die Festsetzung der Stellplätze in rückwärtigen Gemeinschaftsstellplatzanlagen ermöglicht eine weitgehende Nicht-Versiegelung der

Vorgartenzonen. Dieses große Potenzial für eine ansprechende Gestaltung gilt es in den Entwürfen zu nutzen. Dabei sind die Vorgaben des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Sofern im Vermarktungsabschnitt 11 von der Möglichkeit Gebrauch gemacht wird, in den Gartenhofhäusern jeweils einen bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplatz in einer ins Gebäude integrierten Garage nachzuweisen, sind die Zufahrten so zu gestalten, dass auch hier attraktive Vorgartenzonen entstehen. Zudem sind im Vermarktungsabschnitt 11 bei dem nordöstlichen Gartenhofhaus zwei bereits errichtete Kabelverteilerschränke auf dem zukünftigen Privatgrundstück zu berücksichtigen.

Aus städtebaulichen Gründen soll eine Einfriedung der Vorgärten und somit eine klare Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum vorgesehen werden. Der Bebauungsplan eröffnet hier die Möglichkeit von Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 Metern oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 Metern. Gemäß dem Handlungsleitfaden zur Dach-, Fassaden und Vorgartenbegrünung für die Stadt Bochum sind aus klimatischer und ökologischer Sicht Einfriedungen in Form von Hecken zu bevorzugen. Werden alternativ Mauern vorgesehen, sollen diese bepflanzt und somit naturnah gestaltet werden, sodass sie Futter und Lebensraum für Tierarten wie Insekten und Vögel bieten. Werden Standorte für Abfallbehälter und/oder Fahrradstellplätze in den Vorgärten vorgesehen, ist darauf zu achten, dass sich diese möglichst unauffällig in das Gesamterscheinungsbild einfügen.

Die Zielsetzung einer ansprechenden Gestaltung gilt ebenso für die rückwärtigen Gartenbereiche. Auch hier werden Einfriedungen in Form von heimischen und standortgerechten Heckenpflanzungen gewünscht (bis 1,80 Meter). Höhenunterschiede sollen naturnah gestaltet werden, etwa durch begrünte Böschungen.

3.2.

Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

Neben der Architektur stellen Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen das zweite Entwicklungsziel dar. Hierzu gehören insgesamt fünf Unterkriterien, die im Folgenden näher beschrieben werden.

3.2.1.

Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise

Eines der Leitziele des Projektes OSTPARK liegt in der Schaffung von ökologischen und nachhaltigen Quartieren. Hierzu gehört eine umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise der Gebäude. Bereits mit der Teilnahmebewerbung sichern die Bewerber als Mindeststandard den Ausschluss von erdölbasierten Dämmstoffen verbindlich zu. Darüber hinaus sollen die Teilnehmenden am Bestgebotsverfahren weitere verbindliche Maßnahmen zusagen. Dazu kann insbesondere gehören, dass für den Bau nachwachsende, natürliche und gut recycelbare Baustoffe mit möglichst kurzen Transportwegen, wie beispielsweise Holz, Lehm, Ziegel und Naturstein z. B. bei der Fassadengestaltung, Dämmung und Konstruktion verwendet werden. Zudem soll kein klassisches Wärmeverbundsystem, sondern eine moderne und nachhaltige Form der Fassadendämmung vorgesehen werden. Alle vorgesehenen Maßnahmen sind möglichst belastbar, konkret und verbindlich darzulegen. Dabei kann auch eine Orientierung an entsprechenden Leitlinien und Ratgebern wie beispielsweise der Internetseite <https://www.nachhaltigesbauen.de/> des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen erfolgen. Bei der Beschreibung und Auswahl von Produkten können die Prüfkriterien anerkannter Umweltzeichen (z. B. Blauer Engel, EU-Ecolabel) eine Orientierung geben. Auf vage Zusagen, die bei Nicht-Einhaltung den Kaufvertragsabschluss bzw. die Realisierbarkeit gefährden, soll verzichtet werden.

3.2.2.

Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz

Das Projekt OSTPARK stellt hohe Ansprüche an den Klimaschutz und die Nachhaltigkeit. Aus diesem Grund sollen die Gebäude hinsichtlich einer bestmöglichen Energieeffizienz geplant werden. Dabei ist der Anschluss jedes Gebäudes an das Kalte Nahwärmenetz der Stadtwerke Bochum verbindlich. Hierzu sind folgende Vorgaben der Stadtwerke Bochum zu berücksichtigen:

Konzept der Wärmeversorgung mit Aufbau, Zuständigkeiten und Eigentumsgrenzen

- Erdsondenbohrfeld mit Sammler
- Kaltes Nahwärmenetz (2-Leiter) mit Vor- und Rücklauf
- Installation von Sole/Wasser-Wärmepumpen (voraussichtlich mit Pufferspeicher) in den Häusern
- Die Wärmepumpen benötigen einen eigenen Zählerplatz in der bauseitigen Unterverteilung, also einen eigenen, abgesicherten Abgang. Dort wird ein Zähler mit Rundsteuerempfänger installiert.
- Die Eigentumsgrenze der Stadtwerke Bochum endet im Heizungs-Vorlauf hinter dem Fühler des Wärmemengenzählers und im Heizungs-Rücklauf hinter dem Wärmemengenzähler.
- Es erfolgt keine Warmwasserbereitung über die Wärmepumpen.

- Eine zusätzliche Versorgung mit „aktiver Kälte“ wird nicht erfolgen. Für die Regenerierung des Bohrfelds wird eine „passive“ Kühlung voraussichtlich in der weiteren Planung berücksichtigt.
- Werden sekundäre Pumpen, Stellventile oder Ähnliches benötigt, liegen diese in der Zuständigkeit des Kunden.
- Vom Kunden müssen Hilfsstrom und eine Möglichkeit zur Anbindung einer Nachspeiseeinrichtung zur Verfügung gestellt werden. Der Verbrauch wird nicht separat erfasst.

Temperaturniveaus

- Quellenseitig etwa 10°C / 5°C
- Hausseitig etwa 35°C / 30°C

Anforderungen für die Räumlichkeiten der Wärmepumpen

- In einem für technische Anlagen geeigneten Raum (Zugänglichkeit für die Mitarbeiter der Stadtwerke Bochum und beauftragter Firmen muss jederzeit gewährt werden).
- Wenn Kellergeschosse geplant sind, sollen die Wärmepumpen dort verortet werden.
- Wenn es keine Untergeschosse gibt, sind die Wärmepumpen im Erdgeschossbereich zu verorten. Dabei ist die Vorgabe des Bebauungsplans zu berücksichtigen, dass technische Anlagen an den Fassaden unzulässig sind.
- Die Mindestraumhöhe muss 2,20 Meter betragen. Als Platzbedarf sind pro Wärmepumpe inkl. Pufferspeicher 1,70 x 2,20 Meter (passend für Reihen- und Gartenhofhäuser) einzuplanen.

Bereitstellung von Medien

- Sole (Glykol-Wasser-Mischung; Materialträger des Erdsondenfeldes und des kalten Nahwärmenetzes) und Wasser (hausseitig).

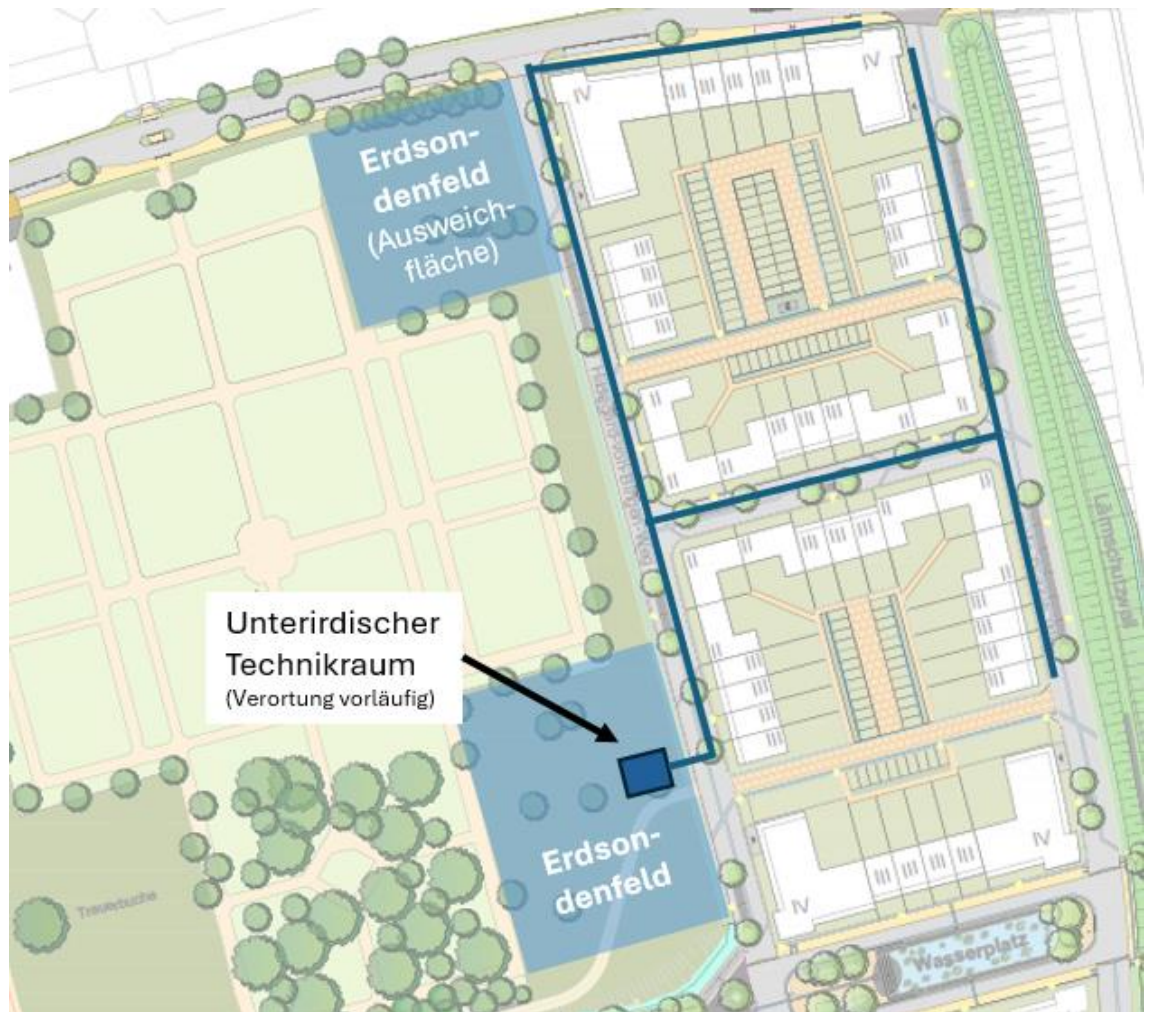


Abbildung 9: Prinzip-Skizze Kaltes Nahwärmenetz (Quelle: NRW.URBAN)

Der Anschluss an die Kalte Nahwärme wird schuldrechtlich für eine Mindestdauer von 25 Jahren vereinbart. In dieser Zeit ist eine anderweitige Wärmeversorgung ausgeschlossen. Zusätzliche Maßnahmen zur Wärmeversorgung sind vor Ablauf der Befristung ausnahmsweise dann zulässig, soweit eine Verbesserung des Primärenergiefaktors gemäß den gültigen gesetzlichen Berechnungsgrundlagen im Vergleich zu der aus dem Versorgungsnetz bereitgestellten Nahwärme nachgewiesen wird. Ausschlaggebend ist der zum Zeitpunkt der Baugenehmigung gültige Primärenergiefaktor.

Im Rahmen der Konzepteinreichung ist verbindlich und belastbar anzugeben, welches energetische Niveau unter Berücksichtigung des vorgesehenen Anschlusses an das Kalte Nahwärmenetz erreicht werden soll. Hierzu ist die angestrebte Endenergie in Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr gemäß der Anlage 10 zum Gebäudeenergiegesetz anzugeben. Durch die aktuellen gesetzlichen Anforderungen ist dabei mindestens die Energieeffizienzklasse A zu erreichen, um den Effizienzhaus 55-Standard zu ermöglichen. Die Zielsetzung eines Wertes der Energieeffizienzklasse A+ und damit die Erreichung eines Effizienzhauses 40 oder höherwertig (Passivhaus, Nullenergiehaus) wird deutlich besser bewertet.

3.2.3. **Klimaanpassungsmaßnahmen**

Die städtebauliche Planung für das Quartier Feldmark sieht bereits verschiedene Klimaanpassungsmaßnahmen vor. Hierzu gehört beispielsweise das oberirdische Entwässerungssystem, welches eine kühlende Wirkung bei Hitzeereignissen entfalten wird. Auch auf den privaten Grundstücken sollen Klimaanpassungsmaßnahmen vorgesehen werden, die das Wohlbefinden der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner befördern. Dazu können Maßnahmen wie etwa Sonnensegel und Markisen gehören, die sich im Idealfall mit smarten Systemen steuern lassen. Zumindest zur Südseite sind Verdunklungselemente zwingend vorzusehen. Diese sind möglichst bündig mit der Fassade als Lamellenelemente aus Holz (natur, weiß oder anthrazit lasiert) oder aus Metall (bronze, braun bis anthrazit). Alternativ sind klassische Rollläden in lichtgrau möglich.

Bei der Farbwahl der Fassade ist darauf zu achten, dass die in dem Bebauungsplan vorgegebenen hellen Farbtöne in den entsprechenden Fassadenmaterialien (Putz oder nichtglänzendes Verblendmauerwerk aus Ziegel) eingehalten werden, um einem potenziellen Aufheizen der Fassade entgegenzuwirken. Laut Bebauungsplan können für untergeordnete Bauteile/Baukörper bis zu 1/4 der geschlossenen Wandfläche je Gebäudeseite auch abweichende Fassadenmaterialien mit einem höheren Schwarz- und Buntanteil verwendet werden. Dabei ist auch die Verwendung von Holz als Fassadenelemente zu prüfen.

3.2.4. **Umgang mit Regenwasser**

Im Quartier Feldmark ist die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation grundsätzlich untersagt. Stattdessen ist das Wasser von den privaten Grundstücken in das oberirdische Entwässerungssystem zu leiten. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers auf den eigenen Grundstücken kann die Qualität des Konzeptes zusätzlich erhöhen (z. B. Zisterne/Anlage zur Regenwassernutzung), wobei der Überlauf so zu gestalten ist, dass er in ein oberflächiges Ableitungssystem entwässert. Ein Anschluss an die Kanalisation ist auch in diesem Fall unzulässig.

3.2.5. **Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen**

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der bei der Grundstücksentwicklung berücksichtigt werden soll, ist die Begrünungsstrategie der baulichen Anlagen. Der Bebauungsplan schreibt eine flächendeckende Begrünung der Dachflächen (Flachdächer) vor. Ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbare Bereiche, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind und die Dachfläche mindestens zu 2/3 begrünt wird. Trotz der im Bebauungsplan vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünung sind aufgeständerte Solaranlagen, die bis zu 50 % der Dachfläche belegen, zulässig und ausdrücklich gewünscht.

Fassadenbegrünungen erfüllen viele positive Wirkungen und werden daher ebenfalls gewünscht. Gemäß dem Handlungsleitfaden zur Dach-, Fassaden und Vorgartenbegrünung für die Stadt Bochum sind diese entweder boden- oder wandgebunden vorzusehen. Eine langlebige Nutzung ist sicherzustellen. Aus gestalterischen Gründen darf der Anteil an Fassadenbegrünung je Hausgruppe einen Anteil von 25 % der

Gesamtfassadenfläche nicht überschreiten. Dabei sollen die Fassadenbegrünungen als gestalterisches Mittel intelligent eingesetzt werden, beispielsweise für Bereiche mit wenigen Fassadenöffnungen oder anderen Gestaltungselementen.

4.

Ablauf der Bestgebotsverfahren

4.1.

Überblick

Bei den Bestgebotsverfahren zu den Vermarktungsabschnitten 11 und 12 handelt es sich um zwei separate Verfahren. Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ist von Seiten der Investoren anzugeben, ob sie an dem Erwerb von einem oder beiden der aus geschriebenen Vermarktungsabschnitte interessiert sind. Sofern die Bewerbung für eine Teilnahme bei beiden Vermarktungsabschnitten erfolgt, sind für jeden der Abschnitte bei Zulassung auch entsprechende Konzepte einzureichen. Erfolgen Bewerbung und Zulassung für beide Abschnitte, aber es gibt nur für einen Abschnitt eine Konzept- und Gebotsabgabe, so wird diese Konzept- und Gebotsabgabe aus der Wertung genommen.

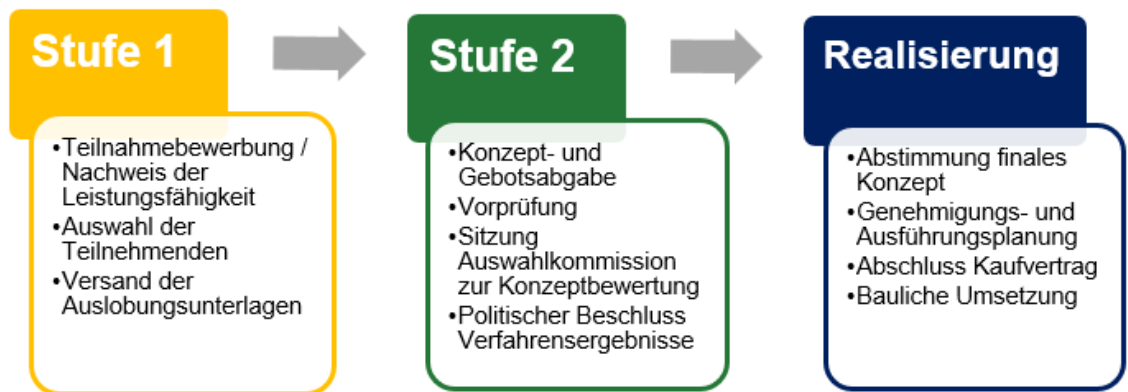


Abbildung 10: Übersicht Ablauf Bestgebotsverfahren

Bei den Bestgebotsverfahren handelt es sich um zweistufige Auswahlverfahren. Die Verfahren werden von der NRW.URBAN GmbH als Treuhänder und in enger Abstimmung mit der Stadt Bochum durchgeführt. Die Veröffentlichung dieses Auslobungstextes stellt den Startpunkt der Verfahren dar. Im Rahmen der ersten Auswahlstufe erhalten Investierende die Möglichkeit, ihr Interesse zu bekunden und ihre fachlichen, personellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen nachzuweisen. Unter den eingegangenen Teilnahmebewerbungen werden maximal vier geeignete Investierende je Vermarktungsabschnitt ausgewählt. Diese erarbeiten anschließend ein auf das Grundstück bezogenes Konzept und unterbreiten ein Kaufpreisangebot. Nach einer Vorprüfung werden die Konzepte von einer Auswahlkommission bewertet. Die Auswahlkommission spricht für das beste Gebot (Kombination aus Qualität des Konzeptes und Höhe des Kaufpreisangebotes) eine Vergabeempfehlung an die politischen Gremien der Stadt Bochum aus, die dann über die Grundstücksvergaben entscheiden. Anschließend erfolgen die Kaufvertragsabschlüsse und Realisierungen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren handelt.

4.2.

Stufe 1: Teilnahmebewerbung

Mit der Bekanntgabe der Verfahren beginnt die Frist zur Interessenbekundung und Teilnahmebewerbung.

Im Zuge des Teilnahmewettbewerbs findet am 08.01.2025 in der Zeit von 13:30 – 15:30 Uhr eine digitale Informationsveranstaltung (zusammen mit dem zeitgleich ausgeschriebenem Vermarktungsabschnitt 13) statt, bei der Rückfragen zu den Verfahren beantwortet werden. Interessierte Investierende werden gebeten, sich bis zum 06.01.2025 für die Info-Veranstaltung unter **vermarktung-ostpark@nrw-urban.de** anzumelden. Die Teilnahme an der Veranstaltung ist keine Voraussetzung für die Teilnahmebewerbung. Die Aufzeichnung der Veranstaltung wird den späteren Teilnehmenden der Bestgebotsverfahren zur Verfügung gestellt.

Für die Teilnahmebewerbung melden sich die Interessierten per E-Mail bei der Ausloberin unter **vermarktung-ostpark@nrw-urban.de** mit dem Betreff „Quartier Feldmark – Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitte 11 und 12“. Bis zum 23.01.2025 um 23:59 Uhr sind die erforderlichen Unterlagen (siehe Abschnitt 5.1) einzureichen. Der rechtzeitige Eingang wird per E-Mail durch die Ausloberin bestätigt. Für die Rechtzeitigkeit des Eingangs der Teilnahmebewerbung kommt es auf den Zeitpunkt des Zugangs bei der Ausloberin, nicht auf den Zeitpunkt der Absendung an. Nicht rechtzeitig eingereichte Teilnahmebewerbungen finden keine Berücksichtigung.

Zur Teilnahme am Bestgebotsverfahren müssen interessierte Investierende zunächst ihr Interesse bekunden und dabei ihre fachlichen, personellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen nachweisen. Dies kann entweder über den Nachweis von Referenzen und das Unternehmensprofil (Variante A) oder in Form eines Motivationsschreibens (Variante B) erfolgen. Beide Wege sind gleichwertig. Bei der Teilnahmebewerbung anhand von Referenzen wird das Vorhandensein der Voraussetzungen anhand festgelegter Kriterien beurteilt. Entscheiden sich die interessierten Investierenden für die Einreichung eines Motivationsschreibens, wird das Vorliegen der fachlichen, personellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen seitens der Ausloberin individuell bewertet.

4.2.1.

Variante A: Teilnahmebewerbung über Referenzprojekte/Unternehmensprofil

Das Bewerbungsformular wird gemeinsam mit diesem Auslobungstext veröffentlicht. Darin sind sowohl Informationen und die Eigenerklärungen seitens des/der Investierende/n, als auch des beauftragten Architekturbüros anzugeben und zu unterzeichnen.

Für die **fachliche Voraussetzung** ist seitens der Interessierten bereits der Name des Architekturbüros anzugeben, mit dem das Vorhaben realisiert werden soll. Die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt/-in“ ist als Anlage beizufügen. Sowohl von den Investierenden, als auch von dem Architekturbüro sind mindestens zwei Referenzen für den Bau von Reihenhäusern einzureichen, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Fertigstellung im Jahr 2013 oder später
- Baukosten (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276) mindestens 3.500.000 Euro brutto

- Gesamt-Geschossfläche mindestens 3.500 m²

Sollte eines der oder beide Referenzprojekte des/der Investierenden mit dem angegebenen Architekturbüro gemeinsam realisiert worden sein, können diese Referenzprojekte für das Architekturbüro ebenfalls mit angegeben werden.

Die **personelle Leistungsfähigkeit** wird über die Anzahl der fest angestellten Mitarbeitenden bei dem/der interessierten Investierenden nachgewiesen. Teilnahmevoraussetzung ist, dass die Investierenden über mindestens sieben fest angestellte Mitarbeitende in Vollzeit bzw. Vollzeitäquivalente im Bereich Wohnungsbau verfügen. Eine kurze, frei formulierte Unternehmensvorstellung (max. zwei Seiten DIN A4) ist als Anlage beizufügen.

Die **wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** wird über die Höhe des Gesamtumsatzes abgefragt. Zugelassen werden nur Investierende, deren Gesamtumsatz in den letzten drei Jahren im jährlichen Durchschnitt bei mindestens 10.000.000 Euro lag. Sofern das Unternehmen zur Testierung seiner Jahresumsätze verpflichtet ist, sind die entsprechenden Testate mit beizufügen. Zudem ist von allen Bewerbern eine formlose, auf das Projektvolumen bezogene Bonitätsprüfung der Hausbank beizufügen.

Sofern eine Teilnahmebewerbung für beide Vermarktungsabschnitte erfolgt, gelten entsprechend höhere Ansprüche an die Nachweise der Leistungsfähigkeit:

- Zwei Referenzprojekte für Reihenhäuser mit Baukosten (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276) von mindestens 7.000.000 Euro brutto und einer Gesamt-Geschossfläche von mindestens 7.000 m² (Fertigstellung 2013 oder später)
- Mindestens zehn fest angestellte Mitarbeitende in Vollzeit bzw. Vollzeitäquivalente im Bereich Wohnungsbau
- Gesamtumsatz in den letzten drei Jahren im jährlichen Durchschnitt bei mindestens 20.000.000 Euro

Das der Bonitätsprüfung der Hausbank zugrunde gelegte Projektvolumen ist ebenfalls auf die angestrebte Anzahl der zu erwerbenden Vermarktungsabschnitte hin anzupassen.

4.2.2.

Variante B: Teilnahmebewerbung über Motivationsschreiben

Werden die bei Variante A geforderten Referenzen nicht erfüllt, kann alternativ die Teilnahmebewerbung über ein Motivationsschreiben erfolgen, wenn sich Investierende trotzdem fachlich, personell und wirtschaftlich zur Umsetzung des Projektes in der Lage sehen. Dieses ist auf zwei bis vier DIN A4-Seiten zu formulieren und ergänzend zum Bewerbungsformular einreichen.

Das Schreiben soll möglichst präzise und umfassende Aussagen zu folgenden Aspekten beinhalten:

- Unternehmensform (bei noch zu gründenden Unternehmen Angaben zur geplanten Rechtsform, z. B. GmbH, GbR, eG)
- Aussagen zu personellen Kapazitäten und der beabsichtigten Bewirtschaftung der Gebäude (Bestandshalter oder Veräußerung)

- Aussagen zu Erfahrungen in der Realisierung immobilienwirtschaftlicher Projekte
- Aussagen zur Motivation und den Zielen des Vorhabens

Zusätzlich zum Bewerbungsformular inkl. Anlagen und dem Motivationsschreiben sind analog zu Variante A folgende Unterlagen einzureichen:

- Formlose, auf das Projektvolumen bezogene Bonitätsprüfung der Hausbank
- Referenzprojekte des Architekturbüros (gleiche Voraussetzungen wie bei Variante A) und Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt/-in“

4.2.3. **Bestätigung der Mindestkriterien**

Unabhängig von der Verfahrensvariante muss bei der Teilnahmebewerbung die Einhaltung von Mindeststandards bestätigt werden. Dies soll gewährleisten, dass die eingereichten Konzepte allesamt umsetzbar sind. Im Gegenzug wird die Zahl der zur zweiten Stufe zugelassenen Teilnehmenden im Vergleich zu früheren Verfahren im Quartier Feldmark auf maximal vier begrenzt, um den Teilnehmenden mehr Sicherheit und eine realistischere Chance auf den Zuschlag zu bieten. Die für die Teilnahme an den Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitte 11 und 12 zu bestätigenden Mindestkriterien sind:

- Ausschluss von erdölbasierten Dämmstoffen
- Mindestens Energieeffizienzklasse A bzw. Effizienzhaus-Standard 55
- Anschluss an Kalte Nahwärme
- Oberirdische Regenwasserableitung
- Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans

4.3. **Auswahl der Teilnehmenden und Versand der Auslobungsunterlagen**

Die Anzahl der am Verfahren teilnehmenden Investierenden wird je Vermarktungsabschnitt auf höchstens vier begrenzt. Sofern sich mehr als vier Investierende für eine Teilnahme am Verfahren bewerben und die fachlichen, personellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen erfüllen, entscheidet das Los über die Teilnahme. Dabei ist es unerheblich, über welche Variante die Teilnahmebewerbung erfolgt. Bis zum 31.01.2025 erhalten alle Investierende eine Rückmeldung, ob sie zum Verfahren zugelassen wurden.

Den Verfahrensteilnehmenden werden am 03.02.2025 die vollständigen Auslobungsunterlagen digital über einen Austauschserver zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um folgende Unterlagen:

Planungsgrundlagen

- Auszug aus der Stadtgrundkarte
- Auszug aus der Flurkarte
- Fotos
- Leitungspläne der Stadtwerke
- Kanalbestandsplan

- Bebauungsplan als dwg
- Unterlagen zu Plan4Change
- Verkehrs- und Entwässerungsplanung
- Wohnungsmarktbericht Bochum 2022
- Wohnungsmarktbarometer 2023
- Kinderspielflächensatzung
- Baumschutzsatzung
- Abfallsatzung
- Handlungsleitfaden zur Dach-, Fassaden- und Vorgartenbegrünung für die Stadt Bochum
- Leitbild Mobilität
- Aufzeichnung der digitalen Informationsveranstaltung

Formblätter

- Kaufpreisgebot
- Formblatt Flächenkenndaten
- Mustergliederung Erläuterungsbericht
- Verfassungs- und Realisierungserklärung
- Formblatt Tarnziffer zur anonymen Teilnahme
- Formblatt Datenschutzerklärung
- Checkliste Entwurfsleistungen

4.4.

Stufe 2: Konzept- und Gebotsabgabe

Auf der Grundlage dieses Auslobungstextes sowie der am 03.02.2025 erhaltenen vollständigen Planungsgrundlagen erarbeiten die Verfahrensteilnehmenden ein Konzept und formulieren ein Kaufpreisgebot.

Das eingereichte Konzept soll sich auf die Beurteilungskriterien der Wertungsmatrix (vgl. Abschnitt 4.6) und die in Kapitel 3 beschriebenen Entwicklungsziele beziehen. Die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 932 „Ostpark / Feldmark Ost“ sind dabei zwingend einzuhalten.

Dazu sind folgende Entwurfsleistungen einzureichen:

- **Bebauungskonzept / Lageplan (Maßstab 1:200)**
mit Darstellung der städtebaulichen Einbindung in die Umgebung einschließlich der Gestaltung der Vorgartenzonen, Gärten und Gemeinschaftsstellplatzanlagen (Zuwegungen, Einfriedungen, Grünflächen), Darstellung von Baulinien und Baugrenzen, Abstandsflächenplan
- **Grundrisse (M 1:200)**
Grundrisse aller Geschosse und falls vorhanden des Kellergeschosses, die die Funktionalität und Qualität des Entwurfs herausstellen
- **Ansichten (M 1:200)**
Ansichten von allen Gebäudeseiten zur Gestaltung und Gliederung der Fassade, mit Darstellung der Materialität, Farbgestaltung, Fensterformate, Fenstereinschnitte und Brüstungen

- **Schnitte (M 1:200)**
aussagekräftiger Gebäude- und Geländeschnitt von West nach Ost (Hildegard-von-Bingen-Weg bis Amalie-Dietrich-Weg) durch Grundstück, Gebäude und Gemeinschaftsstellplatzanlage mit Darstellung des rückwärtigen Bereichs inkl. Höhenangaben (Erdgeschosshöhe und Gebäudehöhe)
- **Fassadendetail (M 1:20)**
ausschnittsweise für je eine Gebäudetypologie (Reihenhaus und Gartenhaus) einen gestalterischen Fassadenabschnitt (Materialität und Farbe)
- **Perspektivische Visualisierung** der Ecksituation Hildegard-von-Bingen-Weg zu Querstraße zwischen VA 11 und 12 mit Blick auf Gartenhofhaus an Ecksituation und die angrenzenden Gebäudetypen zur Darstellung der Fassadengestaltung und Vorgartenzonen
- **Darstellung Energiekonzept, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen (Optional)**
Optionale Darstellung aller, insbesondere der über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Maßnahmen
- **Darstellung Entwässerungskonzept (Optional)**
Optionale Darstellung und Erläuterung des Entwässerungskonzeptes und dem Umgang mit Regenwasser
- **Flächenkenndaten sowie Kennzahlen zu Wohneinheiten, Wohnfläche und Stellplätzen (Verwendung Vorlage Ausloberin)**
Angaben zu BGF, GRZ und GFZ, Flächenbilanz differenziert nach Oberflächen und Darstellung der Kennzahlen zu den Wohneinheiten, Wohnflächen, Anzahl der Stellplätze und vorgesehene Flächen für Abstellanlagen/Stellplätze
- **Erläuterungsbericht (auf max. 4 Seiten DIN A4)**
Textliche Erläuterungen des Konzeptes und der Zeitplanung inkl. Treffen von verbindlichen Aussagen zu den vorgesehenen Maßnahmen, Gliederung gemäß Vorlage der Ausloberin

Die eingereichten Pläne sind in zweifacher Ausfertigung je Vermarktungsabschnitt (11 oder 12) auf maximal 2 Blatt DIN A0 im Hochformat bzw. 4 Blatt DIN A1 im Querformat zu beschränken. Schriftliche Erläuterungen sollen nach Möglichkeit neben den zeichnerischen Darstellungen platziert werden. Die Pläne sind zur Optimierung der Vorprüfung auch in digitaler Form auf einem Datenträger (USB-Stick) einzureichen.

Sämtliche Darstellungen und Visualisierungen sind auf die eingereichten Pläne und den Erläuterungsbericht zu beschränken. Zusätzliche eingereichte Visualisierungen werden nicht berücksichtigt.

Um die Anonymität des Verfahrens zu wahren, sind die Unterlagen in anonymisierter Form einzureichen. Symbole, Schriftarten und ähnliches, die Rückschlüsse auf den Bietenden geben, sind nicht zugelassen. Damit das Kaufgebot zuzuordnen ist, vergeben die Bietenden nach dem beigefügten Formblatt eine 6-stellige Tarnziffer.

Die Abgabe des Kaufpreisgebotes erfolgt über das zur Verfügung gestellte Formblatt. Es wird als Gebot pro m² in Euro und als vorläufiger Gesamtkaufpreis formuliert. Das Mindestgebot zum Erwerb der Grundstücke liegt bei 410 Euro / m² (vgl. Kapitel 2.2).

Es können bis zum 03.03.2025 schriftliche Rückfragen per E-Mail an **vermarktung-ostpark@nrw-urban.de** gestellt werden. Die Antworten erfolgen schriftlich und werden allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

Die Frist für die Einreichung der Bewerbungsunterlagen und des finalen Angebotes endet am 24.03.2025 um 18:00 Uhr.

Für die Rechtzeitigkeit des Eingangs der Bewerbungsunterlagen kommt es auf den Tag des Zugangs bei der Ausloberin, nicht auf den Tag der Absendung an. Nicht rechtzeitig eingereichte Bewerbungsunterlagen werden nicht berücksichtigt und führen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

4.5.

Vorprüfung

Die Angebotsunterlagen bleiben bis zum Ablauf der Ausschreibungsfrist verschlossen. Nach Ablauf der Angebotsfrist werden alle eingereichten Unterlagen von Mitarbeitenden aus verschiedenen Fachbereichen der Stadt Bochum sowie der NRW.URBAN auf Vollständigkeit und Einhaltung der im Auslobungstext vorgegebenen Rahmenbedingungen geprüft. Die Prüfung bezieht sich auf folgende Punkte:

- Einhaltung des Mindestgebots von 410 Euro / m²
- Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 932 „Ostpark / Feldmark Ost“
- Einhaltung der mit der Teilnahmebewerbung zugesagten Mindestanforderungen
- Ersteinschätzung zur bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit

Bei Abgabe unvollständiger Unterlagen, einer Unterschreitung des Mindestgebots, einer Nicht-Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan, einer fehlenden Einhaltung der Mindestanforderungen und/oder einer unwahrscheinlich erscheinenden Genehmigungsfähigkeit empfehlen die Mitglieder der Vorprüfung der Auswahlkommission den Ausschluss der Bietenden aus dem weiteren Verfahren. Die Entscheidung über den Ausschluss trifft die Auswahlkommission per Mehrheitsbeschluss.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Vorprüfung weiterführende Erstbeschreibungen der Konzepte erstellt, die sich auf die Kriterien der Wertungsmatrix beziehen und den Mitgliedern der Auswahlkommission den Einstieg in die Auseinandersetzung mit den einzelnen Konzepten erleichtern sollen. Die Punktevergabe obliegt jedoch ausschließlich der Auswahlkommission.

4.6.

Auswahl des besten Beitrags

4.6.1.

Auswahlkommission

In einer gemeinsamen Sitzung wird die Auswahlkommission alle eingereichten und zugelassenen Konzepte bewerten und einen Veräußerungsvorschlag unterbreiten. Dieser ist dann von den zuständigen politischen Gremien zu beschließen. Die Auswahlkommission setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

Stimmberechtigte Mitglieder:

- Gabriele Spork, Bezirksbürgermeisterin Bochum-Mitte
- Elke Janura, Vorsitzende Ausschuss für Planung und Grundstücke
- Jörg Czwikla, Vorsitzender Ausschuss für Umwelt, Nachhaltigkeit und Ordnung
- Heiner Farwick, Vorsitzender Beirat für Gestaltung und Baukultur der Stadt Bochum
- Heike Möller, Leiterin Amt für Stadtplanung und Wohnen
- Ingbert Ridder, Leiter Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

Stellvertretende stimmberechtigte Mitglieder:

- Anna Katharina di Bari, stellvertretende Bezirksbürgermeisterin Bochum-Mitte
- David Schary, stellvertretender Bezirksbürgermeister Bochum-Mitte
- Simone Gottschlich, stellvertretende Vorsitzende Ausschuss für Planung und Grundstücke
- Ronja Reyes Henriquez, stellvertretende Vorsitzende Ausschuss für Umwelt, Nachhaltigkeit und Ordnung
- N.N., Mitglied Beirat für Gestaltung und Baukultur der Stadt Bochum
- Kai Müller, Abteilungsleiter Amt für Stadtplanung und Wohnen
- Christoph Andrzejewski, Abteilungsleiter Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht:

- Jennifer Sender, Amt für Stadtplanung und Wohnen
- Franz Große-Kreul, NRW.URBAN

Die Sitzung der Auswahlkommission findet voraussichtlich in der 19. Kalenderwoche 2025 (05.05.2025 – 09.05.2025) statt. Der genaue Termin wird den Teilnehmenden mit dem Versand der vollständigen Auslobungsunterlagen mitgeteilt.

4.6.2.

Bewertung

Die Auswahl der Bestbietenden erfolgt anhand der dem Verfahren zu Grunde liegenden Wertungsmatrix. Diese setzt sich aus den beiden konzeptionellen Kriterien (vgl. Aufgabenstellung in Kapitel 3) sowie dem Kriterium Kaufpreis zusammen. Die einzelnen Unterpunkte zu jedem konzeptionellen Kriterium in der Matrix entsprechen den in diesem Auslobungstext beschriebenen Anforderungen an die Grundstücksentwicklungen.

Kriterium	Punktzahl	Gewichtung
Architektur <ul style="list-style-type: none">▪ Gestaltung und Gliederung der Fassaden▪ Gestaltung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen▪ Gestaltung der Vorgartenzonen und Gärten	1 – 10	40 %
Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none">▪ Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise	1 – 10	30 %

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz ▪ Klimaanpassungsmaßnahmen ▪ Umgang mit Regenwasser ▪ Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen 		
Kaufpreisgebot	1 – 10	30 %

Für alle Kriterien können 1 bis 10 Punkte erreicht werden. Bei den konzeptionellen Kriterien „Architektur“ und „Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen“ erfolgt die Vergabe der Punkte per Mehrheitsentscheidung durch die Auswahlkommission. Geringe Qualität wird mit 1 Punkt, sehr gute Qualität mit 10 Punkten bewertet. Der Entscheidung geht eine umfassende und vergleichende Besprechung der Konzepte voraus. Die Bewertung der Teilnahmebeiträge durch das Auswahlgremium erfolgt anonym.

Die Auswahlkommission hat bei ihrer Bewertung ausdrücklich einen Ermessensspielraum. Daher unterliegen die Unterkriterien keiner festen Gewichtung. Aufgrund der Relevanz ist jedoch davon auszugehen, dass die Punktevergabe beim Kriterium Architektur mindestens zur Hälfte vom Unterpunkt „Gestaltung und Gliederung der Fassaden“ abhängen wird. Beim Kriterium Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen ist ein besonderer Fokus auf die Unterpunkte „Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise“ und „Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz“ zu legen.

Die Punkte für das Kriterium Kaufpreis werden nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{Punktzahl} = 1 + (9 / (\text{Höchstgebot} - \text{Mindestgebot})) \times (\text{Gebot} - \text{Mindestgebot})$$

Die vergebenen Punkte werden für jedes Kriterium entsprechend seiner Gewichtung entweder mit dem Faktor 4 („Architektur“) oder mit dem Faktor 3 („Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen“ und „Kaufpreis“) multipliziert, sodass insgesamt maximal 100 Punkte erreicht werden können. Bei den konzeptionellen Kriterien werden nur volle und halbe Punkte vergeben. Bei der Punkte-Bewertung des Kaufpreises wird nach der ersten Nachkommastelle gerundet.

Die Punktevergabe inklusive der Begründung wird den Teilnehmenden im Rahmen der Verfahrensdokumentation im Nachgang der Sitzung der Auswahlkommission mitgeteilt. Gemäß der Bewertung der Auswahlkommission schlägt die Verwaltung den/die Investierende/-n mit dem besten Gebot den politischen Gremien der Stadt Bochum zur Grundstücksvergabe vor. Der politische Beschluss wird voraussichtlich Anfang Juli 2025 getroffen.

4.7.

Kaufvertragsabschluss und Realisierung

Nach der Zustimmung der politischen Gremien sind durch den/die Investierende/-n bzw. die ausgegründete Projektgesellschaft der Bauantrag zu erarbeiten, die Finanzierung zu sichern und der Grundstückskaufvertrag abzuschließen. Es wird seitens der Ausloberin erwartet, dass innerhalb von sechs Monaten nach dem Beschluss der

politischen Gremien auf Basis des Ergebnisses des Bestgebotsverfahrens ein Kaufvertrag abgeschlossen wird. Innerhalb dieser sechs Monate wird das beim Bestgebotsverfahren vorgelegte Konzept anhand der Änderungsempfehlungen der Vorprüfung und der Auswahlkommission überarbeitet und konkretisiert. Dieses überarbeitete Konzept wird als Anlage dem Kaufvertrag beigelegt. Die Stadt Bochum bzw. NRW.URBAN behalten sich vor, darüber hinaus einzelne, besonders wichtige Konzeptinhalte als besondere Verpflichtungen des Käufers in den Kaufvertrag konkret mit aufzunehmen. Zudem wird vertraglich gesichert, dass bei einer Aufteilung in Einzeleigentum die Umsetzung der Konzeptinhalte auf die Einzeleigentümerinnen und -eigentümer übergehen (z. B. hinsichtlich Begrünungsmaßnahmen).

Sollten sich im Zuge der Erarbeitung des Bauantrags gewichtige Gründe ergeben, die die Frist von sechs Monaten zum Vertragsabschluss nicht einhalten zu können, behält sich die Ausloberin vor, mit dem/der Investierende/-n eine befristete Anhandgabevereinbarung abzuschließen. Gewichtige Gründe müssen in der Realisierung des Teilnahmebeitrags begründet sein. Für die Anhandgabe wird ein Entgelt in Höhe von 1 % p. a. des Kaufgebotes innerhalb von vier Wochen nach Abschluss der Anhandgabevereinbarung fällig. Das Entgelt wird – soweit der vereinbarte Anhandgabezeitraum eingehalten wird – auf den Kaufpreis angerechnet. Anderenfalls verbleibt es ohne Anrechnung auf den Kaufpreis bei der Verkäuferin. Sollte der/die Investierende sich ganz aus dem Vorhaben zurückziehen, wird der gezahlte Betrag nicht erstattet.

Der/die Erwerbende verpflichtet sich, das Bauvorhaben des Teilnahmebeitrags innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss zu beginnen und innerhalb von vier Jahren nach Vertragsabschluss (bezugsfertig) fertig zu stellen.

4.8.

Terminübersicht

Bekanntmachung	49. Kalenderwoche 2024
Fristende Teilnahmebewerbung	23.01.2025 um 23:59 Uhr Ausschließlich per E-Mail an: vermarktung-ostpark@nrw-urban.de Betreff: „Quartier Feldmark – Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitte 11 und 12“
Digitale Informationsveranstaltung	08.01.2025 (13:30 – 15:30 Uhr) Vorherige Anmeldung (bis 06.01.2025) an vermarktung-ostpark@nrw-urban.de
Zusendung der vollständigen Planungsunterlagen	03.02.2025
Fristende für schriftliche Rückfragen	03.03.2025 Ausschließlich per E-Mail an: vermarktung-ostpark@nrw-urban.de
Bearbeitungsfrist und Einreichung des Angebotes	24.03.2025 um 18:00 Uhr Lieferung an: NRW.URBAN GmbH <i>Treuhänder der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark</i> Revierstraße 3 44379 Dortmund Die Einlieferung kann postalisch oder persönlich bis 18:00 Uhr erfolgen. Eine Zusendung per Fax oder E-Mail ist nicht zulässig. Die Teilnehmenden führen den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung selbst. Das Datum des Poststempels ist dabei nicht relevant. Die Unterlagen sowie die Gebote werden nicht an die Teilnehmenden zurückgesandt. Die Angebotsunterlagen sind mit der Aufschrift „Quartier Feldmark – Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitte 11 und 12“ zu versehen.
Sitzung der Auswahlkommission	Voraus. 19. KW (05.05.2025 – 09.05.2025)
Termin für Sitzungen politische Gremien	Voraus. Anfang Juli 2025
Beurkundung Kaufvertrag	6 Monate nach politischem Beschluss

5.

Verfahrenshinweise

5.1.

Einzureichende Unterlagen

Seitens der Interessenten und Teilnehmenden am Verfahren sind folgende Unterlagen zu den beiden Verfahrensstufen einzureichen.

Stufe 1: Teilnahmebewerbung

- Bewerbungsformular + Anlagen
- Unternehmensprofil + Angaben zu Referenzprojekten (Variante A) **oder** Motivations schreiben (Variante B)
- Nachweis des Architekturbüros zur Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt/-in“
- Auf das Projektvolumen bezogene Bonitätsprüfung
- Unterschriebene Vertraulichkeitserklärung
- Unterschriebene Einwilligung zu Verarbeitung personenbezogener Daten

Stufe 2: Konzept- und Gebotsabgabe

- Entwurfsleistungen
- Unterschriebenes Formblatt zur Tarnziffer
- Unterschriebenes Formblatt zum Kaufpreisgebot
- Unterschriebene Verfassungs- und Realisierungserklärung

5.2.

Übernahme der Kosten

Die Teilnahme am Verfahren ist für Interessenten kostenlos. Es wird keine Vergütung gewährt. Kosten und Auflagen werden nicht erstattet.

Die Vergütung des beauftragten Architekturbüros obliegt den einzelnen Teilnehmenden an diesen Bestgebotsverfahren. Die Ausloberin erwartet von den Teilnehmenden, bei der Zusammenarbeit mit einem externen Architekturbüro diese in Anlehnung an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der gültigen Fassung für die Entwurfsleistungen zu vergüten.

Die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages sowie die Grunderwerbssteuer trägt der/die Investierende.

Im Rahmen des Verfahrens erforderliche öffentlich-rechtliche Verträge sind von der/dem Investierenden mit der NRW.URBAN GmbH bzw. der Stadt Bochum abzuschließen.

5.3.

Urheberrecht

Das Urheberrecht des geforderten Bebauungs- und Nutzungskonzept bleibt den Verfassenden erhalten. Die Entwürfe oder Teile davon kann die Ausloberin ohne Vergütung veröffentlichen und ausstellen. Die Namen der Verfassenden werden dabei genannt. Die wirtschaftlichen Details der Kaufgebote werden von der Ausloberin und den Beauftragten in allen Teilen streng vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht noch Dritten zur Kenntnis gegeben. Politische Beratungen hierzu erfolgen nur in nicht-öffentlichen Sitzungen. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben vorbehalten.

5.4.

Hinweise zum Rechtscharakter des Verfahrens

Das Verfahren richtet sich an interessierte Investierende. Investierende können natürliche und juristische Personen sein. Das Verfahren wird öffentlich bekannt gemacht und dient der Abfrage des Interesses, der Erfahrungen und der Nutzungsvorstellungen der Interessierten. Die Teilnahme von Arbeitsgemeinschaften, die sich zum Beispiel aus Projektentwickler/-innen, Architekt/-innen und Stadtplaner/-innen sowie gewerblichen und privaten Bauherr/-innen oder Investierenden zusammensetzen ist ausdrücklich gestattet und erwünscht.

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums (EWR) sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Die Wettbewerbssprache ist Deutsch.

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt unter der Voraussetzung, dass das zur Ausführung vorgesehene Konzept mit der Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros unter vollständiger Wahrung des dem/der Verfassenden zustehenden Urheberrechts realisiert wird. Zur Absicherung der Ziele der Ausloberin werden im Grundstückskaufvertrag Rücktritts- und Wiederkaufsrechte, Vertragsstrafen und/oder Ankaufsrechte für den Fall vorgesehen, dass der entsprechende Entwurf nach Grundstücksüberlassung nicht oder nicht innerhalb der gesetzten Fristen zur Ausführung gelangt. Der/die Investierende hat den Nachweis zu erbringen, dass er/sie berechtigt ist, den eingereichten architektonischen Entwurf zu verwenden und zu realisieren. Dazu ist mit den Gebotsunterlagen eine entsprechende Erklärung des Urhebers (Architekturbüro) einzureichen.

Bei diesem Verfahren handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes. Es handelt sich bei diesem Verfahren nicht um eine Auftragsvergabe. Die im Rahmen des Verfahrens ausgetauschten Unterlagen sowie mündliche Abstimmungen sind demnach für beide Seiten unverbindlich.

Die NRW.URBAN GmbH als Treuhänder der Stadt Bochum behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob und an wen und zu welchen Bedingungen ein Grundstück verkauft wird. Des Weiteren behält sich die NRW.URBAN GmbH vor, jederzeit das Gebotsverfahren abzubrechen und das Grundstück nicht zu veräußern.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der öffentlichen Ausschreibung von Grundstücken der Stadt Bochum um ein Verfahren handelt, das mit der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), Vergabe- und Vertragsordnung für

Leistungen (VOL), der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) nicht vergleichbar ist. Es handelt sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren.

Aus der Teilnahme am Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen der NRW.URBAN GmbH und der Stadt Bochum herleiten. Auch können daraus keine Ansprüche geltend gemacht werden – insbesondere nicht, falls Angebote nicht berücksichtigt werden oder die Veräußerung des Grundstücks nicht erfolgt.

Auch im Falle der Verfahrenseinstellung erstattet die NRW.URBAN GmbH daher keine Kosten für die Beteiligung am Verfahren und/oder die Ausarbeitung von Angeboten. Sämtliche Aufwendungen der Bietenden und Interessenten aus oder im Zusammenhang mit einer Beteiligung an dem Verfahren sind durch sie selbst zu tragen.

Schadensersatzansprüche oder sonstige Ansprüche gegen die Ausloberin im Zusammenhang mit der Durchführung oder Nichtdurchführung dieses Bestgebotsverfahrens sind ausgeschlossen.

Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf den der Ausloberin, deren Mitarbeitenden bzw. deren beratenden Personen zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung der Ausloberin hinsichtlich möglicher zukünftiger Ereignisse wieder, sind jedoch ungewiss und unterliegen daher Risiken bzw. Veränderungen. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können erheblich von den Meinungen und Prognosen der Ausloberin abweichen.

Von der Ausloberin gemachte Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen. Für nicht schriftlich erteilte oder bestätigte Angaben, die von den Angaben der Ausloberin abweichen, übernimmt die Ausloberin keinerlei Haftung. Eine Haftung der Ausloberin für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen ist ausgeschlossen. Der/die Interessent/-in hat sich auch selbst bei den zuständigen Behörden zu informieren. Zur Verifizierung der Angaben/ Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den/die jeweilige/-n Kaufinteressent/-in durchzuführen. Die vorgenannten Haftungsausschlüsse beziehen sich auch auf alle weiteren, an diesem Verfahren beteiligten Fachbehörden. Für Beschädigung oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Ausloberin und ihre Beauftragten nur im Falle von Vorsatz oder grob fahrlässigen nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

Die im Rahmen des Verfahrens zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen ausschließlich im Rahmen dieses Verfahrens und nur für die Zwecke der Beteiligung an dem Verfahren verwendet werden. Eine weitergehende oder anderweitige Nutzung setzt die vorherige schriftliche Einwilligung der NRW.URBAN GmbH voraus.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bewerbungsformular

Anlage 2: Vertraulichkeitserklärung

Anlage 3: Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten

Anlage 4: Informationen zum Quartier Feldmark

Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf Quartier Feldmark

Anlage 6: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 932 „Ostpark / Feldmark Ost“

Anlage 7: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 932 „Ostpark / Feldmark Ost“

Anlage 8: Gestaltungsleitlinien für das Quartier Feldmark

Anlage 9: Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung

Impressum

im Auftrag von:



Amt für Stadtplanung und Wohnen
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Bearbeitet von:



NRW.URBAN GmbH
Treuhand der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark
Revierstraße 3
44379 Dortmund
Tel. 0231 43 41 0
vermarktung-ostpark@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de