

*Konzeptvergabe städtischer Baugrundstücke*

**Wohnbaugrundstück Sandstraße /  
Bürgermeister-Schmelzing-Straße**

*Auslobung*



<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Verfahrensgegenstand und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
<b>2 Informationen zum Grundstück</b>	<b>1</b>
2.1 Die Stadt Kamp-Lintfort	1
2.2 Lage und stadträumliche Einbindung des Grundstücks	1
2.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen	4
2.4 Erschließung	5
<b>3 Die Grundstücksvergabe nach Konzept</b>	<b>6</b>
3.1 Teilnahmevoraussetzungen	6
3.2 Bewerbungskonzept	7
3.3 Finanzierungsbestätigung	9
<b>4 Konzeptbewertung</b>	<b>10</b>
4.1 Kriterium 1: Nutzungsstruktur	10
4.2 Kriterium 2: Städtebauliche, baukulturelle und Freiraumqualität	10
4.3 Kriterium 3: Nachhaltigkeit und Klimabewusstsein	12
4.4 Kriterium 4: Grundstückspreis	13
4.5 Bewertungskommission	14
4.6 Bewertungspunkte	15
4.7 Verfahrensablauf	16
<b>5 Allgemeine Hinweise</b>	<b>18</b>
5.1 Zulassungsbereich und Sprache	18
5.2 Grundstücksbesichtigungen	18
5.3 Rückfragen	18
5.4 Rechtliche Hinweise	18
<b>6 Anlagen</b>	<b>20</b>
<b>Anlagen</b>	
Anlage 1: Link zum Bebauungsplan 1 e, 2. Änderung	
Anlage 2: Bewerbungsbogen zum Nachweis der Teilnahmevoraussetzungen	
Anlage 3: Formblatt zu städtebaulichen Kennwerten	
Anlage 4: Verfassererklärung	
Anlage 5: Bedarfsgrößen und Förderkriterien im öffentlich geförderten Wohnungsbau	
Anlage 6: Im Bewerbungskonzept darzustellende Planausschnitte	

**Stand der Bearbeitung: April 2024**

## **1 Verfahrensgegenstand und Zielsetzung**

Die Stadt Kamp-Lintfort veräußert ein rund 2.300 m<sup>2</sup>großes Baugrundstück zur Errichtung von Geschosswohnungsbau im Rahmen eines wettbewerblichen Verfahrens. Die Grundstücksvergabe erfolgt dabei anhand der von den Bewerbern eingereichten Bau- und Nutzungskonzepte und deren nachhaltiger, städtebaulicher und sozialer Qualität. Ziel dieser Konzeptvergabe ist es, nicht allein den besten Grundstückspreis, sondern die aus gesamtgesellschaftlicher Sicht beste Nutzung des Grundstückes zu erreichen. Es sollen damit insbesondere die Errichtung preisgünstiger Wohnungen sowie zeitgemäße Konzepte in den Bereichen Städtebau, Freiraum, Energie, Mobilität und Nachhaltigkeit gefördert werden. Die Konzeptvergabe richtet sich an Bauträger und Investoren. Daneben sind auch Baugemeinschaften, Wohngruppenprojekte, Genossenschaften und Privatpersonen zur Teilnahme aufgerufen. Der Verkauf des Grundstückes soll noch in 2024 erfolgen.

## **2 Informationen zum Grundstück**

### **2.1 Die Stadt Kamp-Lintfort**

Die Stadt Kamp-Lintfort liegt am westlichen Rand des Ruhrgebiets im Übergang zum Niederrhein. Es leben ca. 39.900 Einwohner in der dem Kreis Wesel angehörigen Stadt. Das Stadtgebiet gliedert sich in zwei strukturell verschiedene Bereiche. Im Süden des Stadtgebietes sind städtische Strukturen zu finden. Im Kontrast dazu ist der Norden und Westen durch Waldflächen und freie Landschaftsräume geprägt. Die Ursprünge der Stadt liegen einerseits im ab 1123 erbauten Kloster Kamp. Der städtische Schwerpunkt entwickelte sich andererseits aus dem ab 1907 betriebenen Steinkohlenbergbau im Ortsteil Lintfort, welcher die Stadtstruktur noch heute wesentlich prägt.

### **2.2 Lage und stadträumliche Einbindung des Grundstücks**

Bei dem zur Vergabe stehenden Grundstück handelt es sich um eine noch zu vermessende, ca. 2.318 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 1191 in der Gemarkung Lintfort, Flur 1. Das Grundstück befindet sich am westlichen Rand des Stadtgebietes im Ortsteil Geisbruch. Es liegt zwischen der Sandstraße und der Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Angrenzend befinden sich die Grundstücke Bürgermeister-Schmelzing-Straße 74 und 80.

Das Grundstück ist Teil einer öffentlichen Freizeitanlage und wurde bislang als Kleinspielfeld sowie als Aufenthaltsbereich mit Sitzgelegenheiten und zwei Tischtennisplatten genutzt. Aufgrund eines zweiten Kleinspielfeldes in der näheren Umgebung besteht am Erhalt dieser Anlage kein Bedarf mehr. Die Fläche soll aus diesem Grund zu Wohnzwecken entwickelt werden. Unmittelbar nördlich des Baugrundstücks verläuft ein öffentlicher Fuß- und Radweg zwischen Sandstraße und Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Südlich grenzt das Baugrundstück an einen Spielplatz. Sowohl der Fußweg als auch der Spielplatz bleiben erhalten. Die gesamte bisherige Freizeitanlage zeichnet sich durch einen hohen Bestand an Bäumen aus.

Das Baugrundstück ist an drei Seiten von mehrgeschossigen Wohnungsbauten mit Flachdach und einem hohen Anteil halböffentlicher Freiflächen umgeben. Diese erstrecken sich entlang



der Bürgermeister-Schmelzing-Straße. Nach Westen ist das Plangebiet von der Sandstraße begrenzt. Bei dieser handelt es sich in diesem Abschnitt um eine Privatstraße, über welche die dort gelegenen Wohngebäude erschlossen sind. Im weiteren westlichen sowie südwestlichen Verlauf schließen die Wohnsiedlungen an der Kirchenkampstraße und am Sichelweg mit vorrangig ein- bis zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäusern an.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich an der Bürgermeister-Schmelzing-Straße die Bushaltestelle *Landwehrweg*. An der Kirchenkampstraße sowie am Ende des Landwehrwegs befindet sich jeweils eine Kindertagesstätte; die nächstgelegene Grundschule liegt an der Mittelstraße. Im südlichen Teil der Bürgermeister-Schmelzing-Straße befindet sich das St. Bernhard Hospital sowie verschiedene Läden, darunter eine Bäckerei und ein Lebensmittel-discounter.



**Abbildung 1: Stadträumliche Lage des Baugrundstücks (ohne Maßstab)**



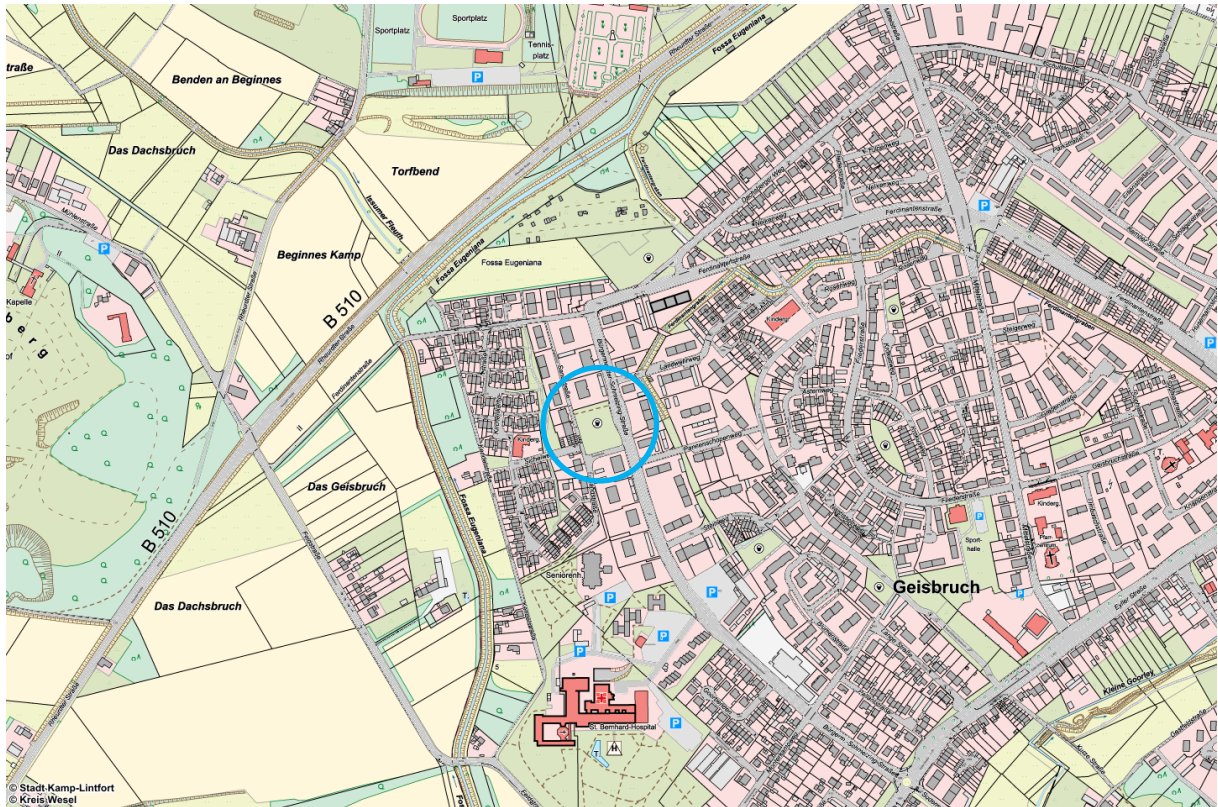


Abbildung 2: Lage des Baugrundstücks im Ortsteil Geisbruch (ohne Maßstab)



Abbildung 3: Kleinräumliche Lage des Baugrundstücks (ohne Maßstab)

## 2.3 Baurechtliche Rahmenbedingungen

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1 e Nördliches Teilgebiet Bürgermeister-Schmelzing-Straße, 2. Änderung. Dieser trifft für das Baugrundstück die nachfolgenden wesentlichen Festsetzungen, die durch das Bewerbungskonzept zwingend einzuhalten sind. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der durch bauliche Anlagen überstellte Anteil des Grundstücks die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen zur Grundflächenzahl nicht überschreiten darf. Der Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen ist anhand der Bewerbungsunterlagen zu führen; eine Nichteinhaltung der Festsetzungen führt zu einem Ausschluss aus dem Verfahren. Befreiungen von den getroffenen Festsetzungen gemäß § 31 (2) BauGB werden nicht in Aussicht gestellt. Für weitergehende Informationen ist in der Anlage 1 ein Link zu den Unterlagen des Bebauungsplans beigefügt.

### Auszug aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes

- Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (unzulässig sind Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen).
- die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufeld) haben eine Größe von rund 1695 m<sup>2</sup>.
- Gebäudehöhe mindestens 9 m und maximal 12,5 m; technische Anlagen dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1 m überschreiten.
- nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 7° Grad zulässig.
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4: durch das Hauptgebäude, Terrassen und Balkone dürfen maximal 40% der Grundstücksfläche überbaut werden; durch sonstige bauliche Anlagen (z.B. Tiefgaragen, Zufahrten, Stellplätze) dürfen nochmal 20% überbaut werden.
- offene Bauweise: die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, die Länge der Gebäude darf 50 m nicht überschreiten.
- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen unzulässig (mit Ausnahme von Zuwegen und Zufahrten); Grundstückseinfriedungen und sonstige Einfassungen auf dem Grundstück sind nur in Form gewachsener Hecken bis zu einer Höhe von 1 m zulässig; darin integrierte Stabgitterzäune sind zulässig.

Darüber hinaus sind folgende Hinweise zu berücksichtigen. Für weitergehende Informationen wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

- bei Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der Geländeoberfläche liegt, ist der zweite Rettungsweg entweder baulich herzustellen oder eine ausreichende Fläche nachzuweisen, um die erforderlichen Rettungsgeräte der Feuerwehr (Drehleiter-Fahrzeug) aufzustellen.
- In den auf dem Baugrundstück vorhandenen Bäumen können Brut- und Nistplätze geschützter Tierarten nicht ausgeschlossen werden. Falls Bäume gefällt werden, muss dies ökologisch begleitet werden. Eventuell sind Ersatznistkästen erforderlich.



## 2.4 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes kann nur über den westlich des Baugrundstücks gelegenen, öffentlichen Teil der Sandstraße erfolgen. Eine verkehrliche Erschließung über die Bürgermeister-Schmelzing-Straße ist aufgrund der dort befindlichen Bushaltestelle nicht umsetzbar und durch Festsetzung des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Eine Erschließung von Süden oder Norden scheidet aufgrund des Spielplatzes bzw. des Fuß- und Radweges aus. Eine Erschließung über den privaten Teil der Sandstraße ist nicht möglich.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen richten sich nach den landesrechtlichen Vorgaben der Stellplatzverordnung Nordrhein-Westfalen. Der Stellplatzbedarf kann jedoch durch besondere Maßnahmen zur Förderung des Umweltbundes verringert werden. Die Lage an der Bushaltestelle Landwehrweg trägt derweil nicht zu einer Verringerung der notwendigen Stellplätze bei.

Die Versorgung des Grundstückes mit Strom und Wasser erfolgt durch Anschluss an die in den umgebenden Straßenräumen vorhandenen Versorgungsleitungen auf Kosten des späteren Erwerbers. Die Entsorgung des auf dem Grundstück anfallenden Schmutzwassers erfolgt durch Anschluss an die in den umgebenden Straßenräumen vorhandenen Kanäle. Die Erschließungskosten sind durch den späteren Erwerber zu tragen. Das anfallende Niederschlagswasser ist über eine dezentrale Versickerungsanlage gemäß DWA Arbeitsblatt A 138 auf dem Grundstück selbst zu versickern.

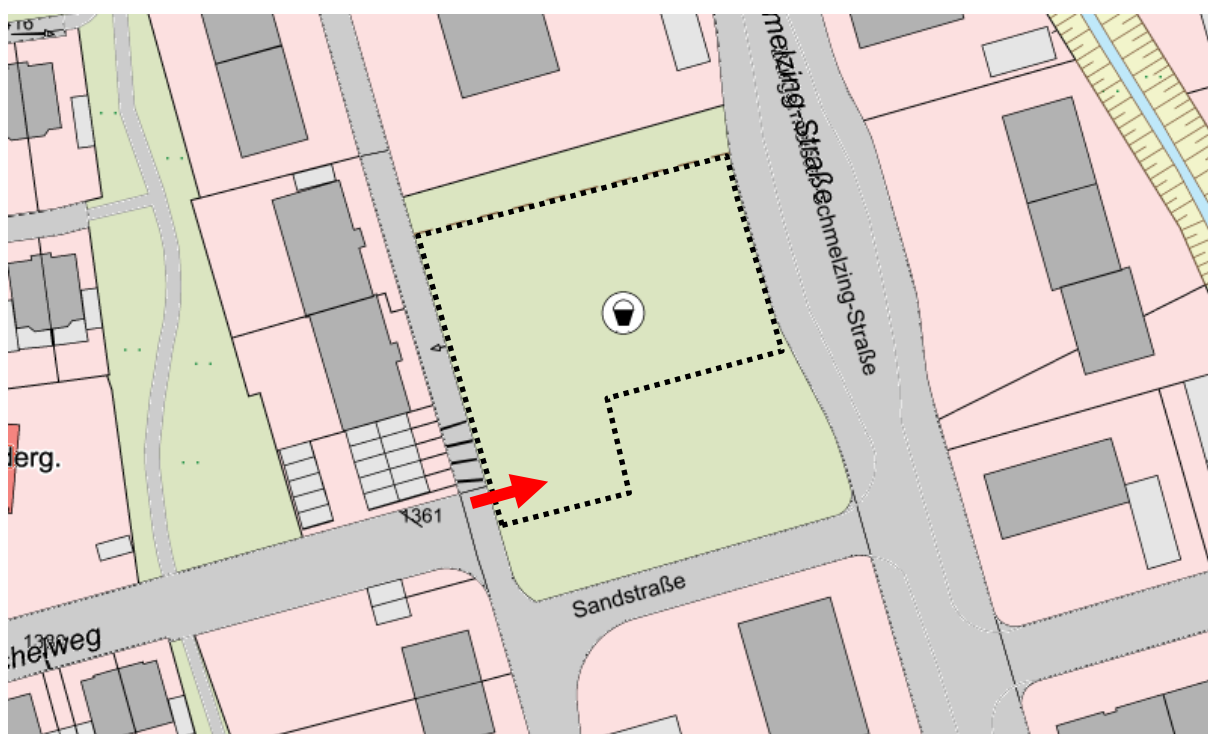


Abbildung 4: Lage der Erschließung des Baugrundstücks

### **3 Die Grundstücksvergabe nach Konzept**

Bei der Konzeptvergabe erfolgt die Vergabe des Baugrundstücks anhand der nachhaltigen, städtebaulichen und sozialen Qualität der eingereichten Bewerbungskonzepte. Die Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigt, das Baugrundstück dem Bewerber zu verkaufen, welcher mit seinem Konzept die städtischen Ziele am besten realisiert und zur Umsetzung des Projektes in der Lage ist. Das bedeutet zum einen, Grundstücksinteressenten haben anhand konkreter Zulassungskriterien nachzuweisen, dass sie zur Teilnahme am Wettbewerb und zur Entwicklung des Grundstücks befähigt sind. Zum anderen müssen Grundstücksinteressenten ein Konzept zur baulichen Nutzung des Grundstücks einreichen. Die Konzeptvergabe richtet sich in diesem Sinne vorrangig an Bauträger, Investoren und Architekten sowie Baugemeinschaften oder Wohngruppenprojekte, aber auch sonstige bauwillige Interessenten.

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt anhand von Bewertungskriterien, die bei der Konzeptentwicklung zu beachten oder in besonderer Weise zu berücksichtigen sind (vgl. Kapitel 4). Die Kriterien unterliegen dabei einer unterschiedlichen Gewichtung. Im Mittelpunkt steht die Bereitstellung von preisgünstigem, nicht ausschließlich gefördertem Wohnungsbau. Dies meint in erster Linie den klassischen Geschosswohnungsbau. Aber auch alternative und innovative Wohn- und Nutzungskonzepte sind nicht ausgeschlossen. Durch das Vorhaben soll außerdem eine gute städtebauliche Einbindung in die Umgebung sichergestellt werden. Und es soll den Zielen einer nachhaltigen und klimabewussten Bauweise, Freiflächengestaltung und Mobilität Rechnung tragen.

Die Bewertung erfolgt nicht öffentlich durch eine Bewertungskommission anhand einer nachvollziehbaren Punktebewertung (vgl. Kapitel 4.5). Die Kommission gibt auf Grundlage ihrer Bewertung eine Empfehlung zur Vergabe des Grundstücks ab. Die abschließende Entscheidung über den Verkauf des Baugrundstückes trifft der Rat der Stadt Kamp-Lintfort. Der Verkauf des Grundstückes soll noch in 2024 erfolgen.

#### **3.1 Teilnahmevoraussetzungen**

Zur Teilnahme am Wettbewerb sind natürliche und juristische Personen zugelassen, welche die nachfolgenden Zulassungskriterien erfüllen. Es soll damit sichergestellt werden, dass die Bewerber zur Umsetzung des von ihnen eingereichten Bewerbungskonzeptes bereit und in der Lage sind. Die Zulassungskriterien können sich auf einen Einzelbewerber oder auf einzelne Mitglieder einer Bergergemeinschaft beziehen.

##### Zulassungskriterien

- Benennung der natürlichen Person oder der Rechtsform der juristischen Person, die den beabsichtigten Kaufvertrag schließen wird; bei Bergergemeinschaft sind zusätzlich die einzelnen Mitglieder sowie ein bevollmächtigter Vertreter zu benennen.



- Nachweis der fachlichen Eignung durch zwei Referenzen der vergangenen sieben Jahre zu vergleichbaren bereits umgesetzten Projekten aus dem Bereich Geschosswohnungsbau mit aussagekräftigen Bildern, Unterlagen und Kontaktadressen. Der Nachweis ist durch den Bewerber selbst (z.B. bei Bauträgern) oder durch eine fachliche Begleitung eines Architekten oder sonstigen erfahrenen Sachverständigen zu erbringen (z.B. bei Baugemeinschaften oder Wohngruppenprojekten ohne eigene Erfahrung).
- Eigenerklärung, dass die Zuverlässigkeit zur Umsetzung des geplanten Projektes vorliegt und Ausschlussgründe nach den §§ 123 und 124 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) nicht vorliegen. Dies betrifft unter anderem Insolvenzen, Rückstände bei Steuern, Abgaben und Beiträgen sowie strafbare Handlungen.

Bewerbergemeinschaften haben eine von allen Mitgliedern der Bewerbergemeinschaft zu unterzeichnende Erklärung abzugeben, die folgende Angaben enthält:

- Erläuterung der Gesellschaftsstruktur, in der die Bildung der Baugemeinschaft im Falle eines Kaufvertragsabschlusses erfolgt.
- Erklärung, dass alle Mitglieder der Baugemeinschaft als Gesamtschuldner haften.

Der Nachweis der Zulassungskriterien ist im beigefügten Bewerbungsbogen (Anlage 2) zu führen. Die Prüfung der Teilnahmevoraussetzungen erfolgt zeitlich vor dem Vergabewettbewerb. Bewerber, welche bereits eines der Zulassungskriterien nicht erfüllen, sind zur Teilnahme am Bewerbungsverfahren nicht berechtigt. Bewerber, welche die Zulassungskriterien erfüllen, sind zur Teilnahme am Wettbewerbsverfahren berechtigt.

Jede natürliche und juristische Person darf sich darüber hinaus nur einmal zur Teilnahme am Wettbewerb bewerben. Eine mehrfache Bewerbung von Teilnehmern ist nicht zulässig. Mehrfachbewerbungen führen zur Nichtberücksichtigung des jeweiligen Teilnehmers, bei Bewerbergemeinschaften zur Nichtberücksichtigung der gesamten Bewerbergemeinschaft.

#### Begrenzung der Teilnehmerzahl

Aus Gründen der sachgerechten Durchführung des Vergabeverfahrens wird die Zahl der teilnahmeberechtigten Bewerber, welche zur Abgabe eines Bewerbungskonzeptes aufgefordert werden, auf 10 beschränkt. Es wird davon ausgegangen, dass bei dieser Anzahl eine gute und ausreichende Bandbreite an Konzepten und Ideen im Sinne der städtischen Ziele vorgelegt wird. Mehr als 10 Teilnehmer stehen daher nicht mehr im Verhältnis zum erforderlichen Prüf- und Verwaltungsaufwand, welcher das Verfahren erfordert. Sollten mehr als 10 Grundstücksinteressenten die Teilnahmevoraussetzungen erfüllen, wird der Teilnehmerkreis durch Losentscheid ermittelt. Die ermittelten Bewerber werden anschließend zur Abgabe eines Bewerbungskonzeptes aufgefordert.

### **3.2 Bewerbungskonzept**

Das Bewerbungskonzept umfasst eine Vorhabenbeschreibung und einen Konzeptentwurf. Um eine ausreichende Vergleichbarkeit der Bewerbungskonzepte sicherzustellen, sind mindestens die nachfolgenden Unterlagen einzureichen.

### Vorhabenbeschreibung

Die Vorhabenbeschreibung ist eine maximal sechs DIN A4 Seiten lange Erläuterung des Bewerbungskonzeptes und seiner Besonderheiten. Zusätzlich ist ein Formblatt zu den städtebaulichen Kennwerten des Konzeptes auszufüllen (siehe Anlage 3). Die in der Vorhabenbeschreibung geführten Aussagen können darüber hinaus durch Detailpläne oder Zeichnungen auf dem Konzeptentwurf ergänzt werden. Die Vorhabenbeschreibung sollte plausibel und realistisch sein. Es sollten folgende Inhalte dargelegt werden:

- Aussagen zur geplanten Nutzung des Gebäudes; zu den vorgesehenen Wohnformen und Wohnungsgrößen und sonstigen Nutzungen.
- Aussagen zur geplanten Größe des Gebäudes (Grundfläche, Nutzfläche) und zur Nutzung der Geschossflächen (Wohnfläche, Gewerbefläche, sonstige Nutzung); Wohnfläche der öffentlich geförderten Wohnungen. Die Angaben sind dem Entwurfsstand entsprechend näherungsweise anzugeben und vorrangig im Formblatt zu führen.
- Aussagen zur Gestaltung von Freiräumen, Grünflächen und Außenwohnbereichen sowie zu sonstigen grünordnerischen Maßnahmen; Aussagen zum Umgang mit dem auf dem Grundstück vorhandenen Baumbestand.
- Nachweis zur Einhaltung der im Bebauungsplan festgesetzten baurechtlichen Vorgaben (GRZ, Gebäudehöhe) sowie ein Stellplatznachweis in Abhängigkeit der geplanten Nutzung (auf Grundlage der StellplatzVO NRW vom 14. März 2022). Die Angaben sind vorrangig im Formblatt zu führen. Soll der Stellplatzbedarf durch besondere Maßnahmen im Sinne des § 4 Abs. 1 Nr. 1 Buchstabe b) der StellplatzVO nachhaltig verringert werden, sind die Maßnahmen sowie die davon ausgehenden Effekte nachvollziehbar in der Vorhabenbeschreibung darzulegen. Eine Ablösung von Stellplätzen im Sinne des § 6 der StellplatzVO ist nicht möglich.
- Aussagen zur geplanten Energieversorgung (Heizwärme, Wasser, Strom) und zum Anteil und zur Art regenerativer Energien sowie zum Energiestandard des Gebäudes;
- besondere Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung; Aussagen zu den geplanten Baustoffen und zur Fassadengestaltung.
- Aussagen zu besonderen verkehrlichen Maßnahmen und zur Förderung des Umweltverbundes; Aussagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs.
- Kostenschätzung im Sinne einer Vorplanung (Leistungsphase 2 nach § 34 Abs. 3 HOAI) zu den voraussichtlichen Baukosten inklusive Freianlagen, Erschließung, Baureifmachung und Projektsteuerung; Aussagen zum angestrebten Mietpreis nicht geförderter Wohnungen.
- Angebot über den zu zahlenden Grundstückspreis (vgl. Kapitel 4.4.). Das Kaufpreisangebot ist ebenfalls im Formblatt zu städtebaulichen Kennwerten (Anlage 3) zu führen.

## Konzeptentwurf

Beim Konzeptentwurf handelt es sich um einen Planentwurf vergleichsweise im Sinne einer Vorplanung (Leistungsphase 2 nach § 34 Abs. 3 HOAI) mit Darstellung der umgebenden Freiräume und der anschließenden Nachbarbebauung. Der in den jeweiligen Plänen darzustellende Planausschnitt ist der Anlage 6 zu entnehmen. Die Plangrundlage wird als dwg. Datei den Bewerbern bereitgestellt. Als Konzeptentwurf sind mindestens die nachfolgenden Unterlagen einzureichen. Dem Konzeptentwurf können zudem weitere Pläne, Skizzen oder Zeichnungen beigelegt werden, die der detaillierteren Erläuterung des Plankonzeptes dienen. Sie sind aber nicht zwingend erforderlich.

- **Lageplan** mit Baukörperstellung und Dachaufsichten inkl. Erschließungs- und Freiraumprinzipien im Maßstab 1:500
- **Erdgeschossgrundriss** inkl. Erschließungs- und Freiraumprinzipien im Maßstab 1:200. Ein schematischer Systemgrundriss für eines der Obergeschosse im Maßstab 1:500.
- **Schwarzplan** im Maßstab 1:2000
- **Arbeitsmodell** zur Beurteilung der Kubatur und Massen inklusive Freiraumprinzipien im Maßstab 1:500. Von Seiten der Stadt werden ein entsprechendes Umgebungsmodell sowie den Bewerbern eine Einsatzplatte für den Konzeptentwurf bereitgestellt.
- Vier **Gebäudeansichten** aus jeder Himmelsrichtungen mit Darstellung der geplanten Fassadengliederungen und Materialwahl im Maßstab 1:100.
- Eine **Straßenansicht** im Maßstab 1:200 von der Bürgermeister-Schmelzing-Straße unter Einbeziehung des beidseits nächstgelegenen Nachbargebäudes.
- falls erforderlich Detailpläne zur Ergänzung der Vorhabenbeschreibung

## Formelle Anforderung

Die Unterlagen sind in einfacher gedruckter Ausfertigung sowie zusätzlich digital auf einem Datenträger (USB o.ä.) als pdf Datei sowie als dwg Datei einzureichen. Die Pläne und Ansichten des Konzeptentwurfs sind auf maximal 2 Plänen im Format DIN A0 darzustellen.

Die Bewerbungsunterlagen sind vom Bewerber oder der Bewerbungsgemeinschaft eigenständig oder mit fachlicher Unterstützung (z.B. eines Architekten) zu erarbeiten. Eine entsprechende Verfassererklärung ist den Bewerbungsunterlagen beizufügen (siehe Anlage 4).

### **3.3 Finanzierungsbestätigung**

Zusätzlich ist eine Finanzierungsbestätigung einer deutschen Bank über die Finanzierung des Bauprojektes vorzulegen. Die Finanzierungsbestätigung ist bestmöglich mit den Bewerbungsunterlagen, aber spätestens eine Woche vor der Tagung der Bewertungskommission (vgl. Kapitel 4.7) bei der Stadt ein- bzw. nachzureichen. Wird keine Finanzierungsbestätigung beigelegt, führt dies zum Ausschluss aus dem Wettbewerbsverfahren.

Der Verkauf des Grundstückes soll noch in 2024 erfolgen.



## **4 Konzeptbewertung**

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt anhand der nachfolgenden Bewertungskriterien. Die Bewertungskriterien bilden die Ziele der Stadt Kamp-Lintfort ab, welche mit der Grundstücksvergabe verfolgt werden. Sie bilden zugleich den Inhalt der Aufgabenstellung ab, welche bei der Erstellung des Bewerbungskonzeptes zu berücksichtigen sind. Die Bewertungskriterien unterliegen dabei einer differenzierten Gewichtung, welche die Bedeutung der einzelnen Aspekte bei der zukünftigen Nutzung des Grundstückes verdeutlichen sollen. Die Bewertung der Kriterien erfolgt durch ein Punktesystem, welches die Vergabe nachvollziehbar und transparent gestalten soll.

### **4.1 Kriterium 1: Nutzungsstruktur**

Mit der Nachverdichtung des Vorhabengrundstücks soll der Nachfrage insbesondere nach preisgünstigem Wohnraum in Kamp-Lintfort in Form von Geschosswohnungsbau nachgekommen werden. Es sind daher mindestens 30 % der geplanten Wohnfläche als Wohnraum mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung herzustellen. Darüber hinaus können weitere Anteile oder das gesamte Gebäude für geförderte Wohnungen vorgesehen werden. Ein Bedarf besteht insbesondere im Bereich von Einpersonenhaushalten sowie bei Vier- und Mehrpersonenhaushalten. Die genauen Größenbedarfe sowie die bei der Planung zu berücksichtigenden Förderkriterien sind der Anlage 5 zu entnehmen.

Im Sinne einer durchmischten Bewohnerstruktur sowie für Schwellenhaushalte können über den Mindestanteil hinaus auch frei finanzierte Wohnungen mit einem günstigen Mietpreis entstehen. Alternative, nicht auf Einzelhaushalte ausgelegte Wohnformen können das Nutzungskonzept darüber hinaus beleben und positive Nachbarschaftseffekte hervorrufen. So tragen beispielsweise Wohngruppenprojekte für ältere Menschen zu einem breiteren Wohnraumangebot in Kamp-Lintfort bei. Ebenso können ergänzende soziale oder gewerbliche Nutzungen, die im Einklang mit der wohnbaulichen Nutzung und den Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen, zur Entwicklung des Vorhabens und des gesamten Quartiers beitragen.

#### Beurteilung

Zur Beurteilung der Nutzungsstruktur sind in der Vorhabenbeschreibung sowie dem Formblatt (Anlage 3) entsprechende Ausführungen und Kennzahlen, etwa zur Größe der Wohnfläche, darzulegen. Das Kriterium wird mit 40% in der Beurteilung gewichtet.

### **4.2 Kriterium 2: Städtebauliche, baukulturelle und Freiraumqualität**

Die Bebauung entlang der Bürgermeister-Schmelzing-Straße zeichnet sich aufgrund ihrer Entstehungsgeschichte durch eine einheitliche städtebauliche Struktur aus. Der in den 1970er Jahren typischen Bauweise im Geschosswohnungsbau entsprechend, finden sich dort überwiegend mehrgeschossige Flachdachbauten mit einem großzügigen Anteil halböffentlicher Freiflächen. Rückseitig, an der Sandstraße, sind zudem Mehrfamilienhäuser jüngeren Datums mit geneigten Dachflächen zu finden. Der Neubau auf dem Vorhabengrundstück soll sich hinsichtlich seiner Kubatur und Baumasse harmonisch in den vorhandenen städtebaulichen Kontext einfügen und die vorhandene Struktur sinnvoll und zeitgemäß ergänzen. Dabei sind die

Vorgaben des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Die Gebäude sind mit Flachdach auszuführen.

Grundform und Positionierung des Baukörpers sind innerhalb des Baufeldes flexibel; grundsätzlich sind auch zwei oder mehrere einzelne Baukörper nicht ausgeschlossen. Fassadensprache und Außenwirkung sollten einen wertigen Eindruck machen und mit dem Bestand korrespondieren. Dabei sind auch moderne, klimabewusste oder andersartige Gestaltungen möglich, die das Gebäude hervorheben, ohne als Fremdkörper in der Umgebung zu wirken.

Die Gebäudeerscheinung wird darüber hinaus zu einem bedeutenden Anteil durch die Gestaltung des Freiraums sowie die das Haupthaus ergänzenden baulichen Anlagen bestimmt. Zu letztgenanntem zählen zum einen die privaten Außenwohnbereiche der Wohnungen, wie etwa Terrassen. Diese sollten zurückhaltend und auch dauerhaft einheitlich gestaltet und angeordnet sein. Ein nachträgliches „Ausufern“ dieser Nutzungen in die Grün- und Gartenbereiche sollte vermieden werden.

Zum anderen prägt die Anordnung des ruhenden Verkehrs die städtebauliche Qualität eines Gebäudes. Die Errichtung einer Tiefgarage bietet in diesem Sinne Vorteile, stellt angesichts der Mehrkosten gegenüber einem nicht unterkellerten Gebäude jedoch kein zwingendes Erfordernis dar. Ebenerdige Stellplätze oder Garagen sollten zurückhaltend und als wahrnehmbarer Bestandteil des Freiraums angeordnet und gestaltet sein.

### Freiraum und Grünflächen

Das Vorhabengrundstück zeichnet sich im Bestand durch einen großen und imposanten Baumbestand aus. Südlich des Vorhabengrundstücks grenzt der Spielplatz mit ebenfalls vorhandenem Baumbestand an. Eine Einbindung und der Erhalt einzelner Grünstrukturen ist aus stadtgestalterischen, kleinklimatischen als auch artenschutzrechtlichen Aspekten sinnvoll.

Ungeachtet des Baumbestandes trägt ein hoher Anteil an Freiflächen auf dem Grundstück dazu bei, dass sich das Vorhaben in die städtebauliche Umgebung einfügt. Die Versiegelung des Grundstücks sollte daher in angemessener Form erfolgen. Eine ansprechende Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen erhöht zugleich die Erscheinung des Gebäudes und die Wohnqualität der zukünftigen Nutzer. Gemeinschaftlich nutzbare oder halböffentliche Grünflächen sorgen gegenüber abgegrenzten Privatgärten für einen offeneren Charakter. Bepflanzte Flächen bieten gegenüber solchen, die mit Stein, Kies oder anderen Materialien gestaltet sind, ökologische und gestalterische Vorteile. Auch eine Begrünung des Gebäudes oder von Teilen des Gebäudes kann ergänzend zu einem angemessenen Anteil an Grünflächen und zur Gesamterscheinung des Vorhabens beitragen.

### Beurteilung

Zur Beurteilung der städtebaulichen, baukulturellen und Freiraumqualität des Konzeptes sind die im Konzeptentwurf genannten Unterlagen darzulegen. Ergänzende Ausführungen sind in der Vorhabenbeschreibung entsprechend darzulegen. Das Kriterium wird mit 30% in der Beurteilung gewichtet.

### **4.3 Kriterium 3: Nachhaltigkeit und Klimabewusstsein**

Das Neubauvorhaben soll den zeitgemäßen Anforderungen an eine nachhaltige und klimabewusste Bebauung gerecht werden. Dies umfasst vorrangig den Aspekt Energieversorgung, aber auch die Themen Verkehr, Freiflächengestaltung und Klimafolgenanpassung. Indirekt trägt auch eine höhere Grundstücksausnutzung, also die Anzahl der Wohnungen, zu einer nachhaltigen Nutzung bei.

#### Klimaschutz, Klimafolgenanpassung und Freiraum

Das Vorhaben soll mindestens die gesetzlich vorgeschriebenen Anteile regenerativer Energieträger zur Versorgung des Gebäudes mit Strom, Heiz- und Wasserwärme gemäß GEG vorsehen. Ein darüberhinausgehender Anteil bis hin zu einer energieautarken Gebäudeversorgung bietet klimatische sowie finanzielle Vorteile mit Blick auf die Wohnnebenkosten der zukünftigen Nutzer. Bei der Verwendung der Baumaterialien sind solche aus recycelten oder nachwachsenden Rohstoffen oder sonstige Baustoffe mit einer weniger schlechten Klimabilanz aus nachhaltiger Sicht zu bevorzugen.

Sowohl zum Schutz der zukünftigen Bewohner als auch des Gebäudes selbst sollten Maßnahmen gegen extreme und andauernde Hitze und Starkregenereignisse berücksichtigt werden. Dazu zählen etwa die Gebäudedämmung, potenzielle Retentionsräume sowie kühle oder schattige Orte. Ebenso sollten Aussagen zum geplanten Umgang mit Niederschlagswassern getroffen werden. In diesem Kontext ist vor allem auf einen ausreichenden Anteil unbebauter Fläche und eine angemessene Bepflanzung eben jener Flächen Wert zu legen. Da das Grundstück bereits über einen hohen Bestand an Bäumen und Kleingehölzen verfügt, bietet deren Integration in das Baukonzept aus klimatischer als auch artenschutzrechtlicher Sicht Vorteile. Ebenso können Maßnahmen zur Begrünung des Daches oder der Fassade kleinklimatische Effekte bewirken.

#### Verkehr

Abseits der nachzuweisenden Stellplatzanzahl haben solche Maßnahmen einen positiven nachhaltigen Effekt, die dazu geeignet sind, den Bedarf am eigenen Pkw und somit auch den Bedarf an Stellplätzen und versiegelten Flächen zu reduzieren. In diesem Sinne spielen die Qualität und Ausstattung von Fahrradabstellanlagen eine wesentliche Rolle für die Bewohnerschaft. Darüber hinaus können auch andere sowie innovative Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes beitragen, wie etwa Car-Sharing-Modelle, Gemeinschaftsfahrzeuge oder Mietertickets. Besondere Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes sind in der Vorhabenbeschreibung möglichst präzise auszuführen.

#### Beurteilung

Aussagen zur Energieversorgung, zum Gebäudestandard und zu sonstigen Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes, der Klimafolgenanpassung und des nachhaltigen Verkehrs sind in der Vorhabenbeschreibung möglichst präzise auszuführen. Falls möglich, sind die Maßnahmen im Konzeptentwurf durch Detailpläne oder Zeichnungen zu erläutern. Das Kriterium wird mit 20% in der Beurteilung gewichtet.



#### 4.4 Kriterium 4: Grundstückspreis

Das Grundstück wird zu einem Mindestpreis von 250,- Euro pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche veräußert. Darüber hinaus können die Bewerber einen höheren Kaufpreis zum Erwerb des Grundstückes anbieten, jedoch maximal einen Preis von 290,- Euro pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Bei der angegebenen Spanne handelt es sich um einen angemessenen marktkonformen Preis. Auf die Möglichkeit, einen darüberhinausgehenden Preis zu bieten, wird verzichtet. Denn mit dem vorliegenden Verfahren sollen insbesondere die Errichtung preisgünstiger Wohnungen sowie zeitgemäße Konzepte in den Bereichen Städtebau, Freiraum, Energie, Mobilität und Nachhaltigkeit gefördert werden. Es ist davon auszugehen, dass höhere Grundstückspreise die Möglichkeit der Vorhabenträger reduzieren, preisgünstige Wohnungen und eine hochwertigere Ausstattung und Gestaltung umzusetzen. Das Kriterium soll in der beschriebenen Form gleichwohl in die Bewertung mit aufgenommen werden.

Das Kaufpreisangebot ist im Formblatt zu städtebaulichen Kennwerten (Anlage 3) zu führen.

##### Beurteilung

Die Bewertung des Kaufpreises erfolgt in gleicher Systematik wie die anderen Kriterien von mindestens 1 und maximal 9 Punkten (vgl. Kapitel 4.6). Der Mindestpreis von 250,- Euro pro m<sup>2</sup> wird mit 1 Punkt bewertet. Je 5,- Euro pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mehr wird das Kriterium mit einem zusätzlichen Punkt bewertet (bei 255,- Euro 2 Punkte, bei 260,- Euro 3 Punkte, ...). Die maximal mögliche Punktzahl wird bei einem Kaufpreisangebot von 290,- Euro pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche erreicht.

Das Kriterium wird mit 10% in der Beurteilung gewichtet. Der Grundstückspreis ist als erschließungsbeitragsfrei zu verstehen. Kaufpreisangebote unterhalb des Mindestpreises von 250,- Euro pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche werden vom Wettbewerb ausgeschlossen.

Nr.	Kriterium	Beschreibung/ Bewertungsfaktoren	Gewicht
1	Nutzungsstruktur	Größe der Geschossfläche; Anteil Wohnnutzungen; Größe und Anteil der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnfläche; Art und Umfang alternativer Wohnformen sowie ergänzender, nicht wohnbaulicher Nutzungen; sonstige Maßnahmen für preisgünstigen (nicht öffentlich geförderten) Wohnraum, z.B. für Schwellenhaushalte; Nachbarschaftseffekte	40%
2	Städtebauliche, baukulturelle und Freiraumqualität des Konzeptes	städtebauliche Einbindung des Bauvorhabens in die umgebende Bebauungsstruktur; architektonische Qualität des Bauvorhabens Unterbringung des ruhenden Verkehrs; Stellplatzschlüssel; Tiefgarage, Qualität und Ausstattung der Fahrradstellplätze Anteil versiegelter Fläche / Grundflächenzahl; Gestaltung der nicht überbauten Flächen; Grünkonzept; Umgang mit vorhandenem Baumbestand; Maßnahmen zur Begrünung des Gebäudes	30%
3	Nachhaltigkeit und Klimabewusstsein	Energiekonzept; Anteil regenerativer Energieträger; Energiestandard des Gebäudes; Baustoffe; Maßnahmen zur Klimafolgenanpassung (Starkregen, Hitze); Maßnahmen zur Förderung des Umweltverbundes und der gemeinschaftlichen Mobilität; Förderung der Elektromobilität	20%

		Anteil versiegelter Fläche / Grundflächenzahl; Gestaltung der nicht überbauten Flächen; Grünkonzept; Umgang mit vorhandenem Baumbestand; Maßnahmen zur Begrünung des Gebäudes	
4	Grundstückspreis	Der Mindestpreis beträgt 250,- Euro pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche. Je 5,- Euro pro m <sup>2</sup> Grundstücksfläche mehr wird das Kriterium mit einem zusätzlichen Punkt bewertet	10%

**Tabelle 1: Übersicht der Bewertungskriterien**

#### 4.5 Bewertungskommission

Die Qualität der Konzepte wird durch eine in ihrer Zusammensetzung an den jeweiligen Kriterien orientierte Bewertungskommission beurteilt. Diese setzt sich zusammen aus stimmberechtigten Sach- und Fachpreisrichtern sowie nicht stimmberechtigten, beratenden Sachverständigen sowie Vertretern der Politik. Externe Mitglieder der Bewertungskommission sind persönlich unabhängig vom Auftraggeber; alle Mitglieder der Bewertungskommission sind persönlich unabhängig von den Bewerbern. Die Bewertungskommission tagt zur Bewertung der eingereichten Bewerbungen nicht öffentlich und setzt sich wie folgt zusammen.

##### Fachpreisrichter (stimmberechtigt)

Viola Jäck	Architektin, Köln
Holger Rübsamen	Architekt/Stadtplaner, Bochum
Frank Flor	Landschaftsarchitekt, Köln

##### Stellvertretende Fachpreisrichter

Jürgen Minkus	Architekt, Köln
---------------	-----------------

##### Sachpreisrichter (stimmberechtigt)

Prof. Dr. Christoph Landscheidt	Bürgermeister, Stadt Kamp-Lintfort
Dr. Christoph Müllmann	1. Beigeordneter, Stadt Kamp-Lintfort

##### Stellvertretende Sachpreisrichter

Monika Fraling	Leiterin Planungsamt
Andreas Iland	Leiter Amt für Wirtschaftsförderung

##### Beratende Vertreter der Politik (ohne Stimmrecht)

Dr. Norbert Thiele	Vertreter der SPD
Dr. Dietmar Fischer	Vertreter der CDU
Bernhard Kames	Vertreter Bündnis90/Die Grünen

##### Beratende Sachverständige (ohne Stimmrecht)

Monika Fraling	Leiterin des Planungsamts
Andreas Iland	Leiter Amt für Wirtschaftsförderung
Christopher Tittmann	Koordinierungsstelle Klima-/Umweltschutz
Ralf Angenendt	Leiter des Bauordnungsamtes
Andrea Bichler	Amt für Soziales und Wohnen

Bernhard Lefarth	Leiter des Tiefbau- und Grünflächenamtes
Anke Oymann	Abteilung Grünflächen
Bernhard Krebs	Behindertenbeauftragter
Sandra Ventzke	Amt für Wirtschaftsförderung
Christian Mörs	Planungsamt

Der Auslober behält sich vor, weitere nicht stimmberechtigte Sachverständige bei entsprechender Veranlassung zu benennen. Die Mitglieder der Bewertungskommission werden bei Verhinderung durch Stellvertreter bzw. Stellvertreterinnen vertreten.

#### **4.6 Bewertungspunkte**

Die Bewerbungskonzepte werden durch die Bewertungskommission in gemeinschaftlicher Diskussion und Abstimmung bewertet. Die Bewertung erfolgt dabei einzeln für jedes Bewertungskriterium anhand von Punkten gemäß der nachfolgenden Systematik. Die Bewertung des Kaufpreisangebotes wurde unter Kapitel 4.4 bereits erläutert.

##### Niedrige Bewertung 1 - 3 Punkte:

Die Mindestanforderungen (z.B. 30% geförderter Wohnungsbau) werden erfüllt und dem Bewerbungskonzept sind Aussagen zu den einzelnen Kriterien zu entnehmen. Die Qualität der geforderten Kriterien geht jedoch nicht oder nur geringfügig über einen anzunehmenden Standard hinaus. Das Bewerbungskonzept weist keine Besonderheiten hinsichtlich der geforderten Kriterien auf.

##### Mittlere Bewertung 4 – 6 Punkte:

Die Mindestanforderungen (z.B. 30% geförderter Wohnungsbau) werden erfüllt oder übertroffen und dem Bewerbungskonzept sind Aussagen zu den einzelnen Kriterien zu entnehmen. Die Qualität der geforderten Kriterien lassen einen höheren als den anzunehmenden Standard erwarten. Das Bewerbungskonzept weist Besonderheiten hinsichtlich der geforderten Kriterien auf, die mit Blick auf die Verfahrensziele einen Mehrwert erwarten lassen.

##### Hohe Bewertung 7 – 9 Punkte:

Die Mindestanforderungen (z.B. 30% geförderter Wohnungsbau) werden erfüllt oder deutlich übertroffen und dem Bewerbungskonzept sind Aussagen zu den einzelnen Kriterien zu entnehmen. Die geforderten Kriterien weisen einen sehr hohen Standard auf. Das Bewerbungskonzept weist Besonderheiten hinsichtlich der Kriterien auf, die besonders innovativ und zielorientiert sind und mit Blick auf die Verfahrensziele einen deutlichen Mehrwert erwarten lassen. Mit Umsetzung des Konzeptes sind positive städtebauliche Effekte zu erwarten.

Die erzielten Punkte werden entsprechend der Bedeutung des jeweiligen Kriteriums gewichtet. Abschließend werden die Punkte zu einer Gesamtpunktzahl addiert. Das Vorhaben mit der höchsten Gesamtpunktzahl wird als Empfehlung dem Haupt- und Finanzausschuss vorgelegt.



### Bewertungsbeispiel

Kriterium	Punkte nach Erfüllungsgrad	Gewichtung der Kriterien	Ergebnis der Gewichtung
Nutzungsstruktur	9	40%	3,6
Städtebauliche, baukulturelle und Freiraumqualität des Konzeptes	5	30%	1,5
Nachhaltigkeit und Klimabewusstsein	6	20%	1,2
Grundstückspreis	8	10%	0,8
Gesamtpunktzahl			7,1

**Tabelle 2: Beispiel einer Konzeptbewertung**

## **4.7 Verfahrensablauf**

Die Auslobung zur Konzeptvergabe inklusive der zugehörigen Anlagen wird am **10. Mai 2024** im Amtsblatt der Stadt Kamp-Lintfort sowie zusätzlich auf der städtischen Homepage veröffentlicht. Der Ablauf des Verfahrens zur Konzeptvergabe gliedert sich in zwei zeitlich gestaffelte Abschnitte.

### Abschnitt 1: Prüfung der Teilnahmevoraussetzungen und Auswahl der Teilnehmer

Zunächst findet eine Prüfung der Teilnahmevoraussetzungen (vgl. Kapitel 3.1) statt. Die Bewerber haben dazu bis zum **31. Mai 2024** den ausgefüllten und unterschriebenen Bewerbungsbogen (Anlage 2) sowie die zugehörigen Referenzen per E-Mail an die Adresse

[planungsamt@kamp-lintfort.de](mailto:planungsamt@kamp-lintfort.de)

zu senden. Alternativ kann der Bewerbungsbogen per Post an die unten aufgeführte Adresse gesandt werden. Fehlende Angaben werden einmal mit Fristsetzung von 3 Werktagen nachgefordert, danach erfolgt bei nicht fristgerechter Vorlage eine Nichtzulassung zum Verfahren. Es besteht kein Anspruch auf Nachforderung fehlender oder fehlerhafter Angaben.

Nach abschließender Prüfung der Unterlagen und eventueller Auswahl der maximal 10 Teilnehmer per Losentscheid findet am **7. Juni 2024** eine Mitteilung des Prüfergebnisses an die Bewerber und im positiven Fall eine Aufforderung zur Einreichung eines Bewerbungskonzeptes statt.

### Abschnitt 2: Konzeptvergabe

Die zur Einreichung eines Bewerbungskonzeptes aufgeforderten Bewerber können anschließend ein Bewerbungskonzept erarbeiten. Am **4. Juli 2024** findet ein Kolloquium statt, in welchem die Bewerber Fragen zum Vorhabengrundstück und zur Planungsaufgabe stellen können und diese erörtert werden. Die Stadt hält sich vor, das Kolloquium zeitlich zu verschieben, als Onlineveranstaltung abzuhalten oder, falls alle Teilnehmer dem zustimmen, ganz entfallen zu lassen. Zum Kolloquium werden die Teilnehmer nochmals gesondert eingeladen.

Die Bewerber haben ihr fertiges Bewerbungskonzept anschließend in deutscher Sprache und in Papierform sowie digital auf einem geeigneten Datenträger (CD oder USB-Stick) bis zum **30. August 2024 um 9:00 Uhr** bei der

Stadt Kamp-Lintfort  
Planungsamt  
Am Rathaus 2  
47475 Kamp-Lintfort

Stichwort „Konzeptvergabe“

einzureichen. Dies gilt auch im Falle der Einlieferung per Post oder Versandunternehmen. Maßgeblich ist der Posteingang der Unterlagen. Später eingegangene Arbeiten werden nicht zur Beurteilung zugelassen. Die Unterlagen müssen für den Empfänger kostenfrei zugestellt werden. Bitte beachten Sie die üblichen Öffnungszeiten sowie die formalen Anforderungen an die Bewerbungsunterlagen (vgl. Kapitel 3.2). Es findet sodann eine Vorprüfung der eingereichten Bewerbungsunterlagen statt. In der Vorprüfung werden die Bewerbungsunterlagen auf Vollständigkeit (vgl. Kapitel 3.2) geprüft sowie die Inhalte des Konzeptes hinsichtlich der Bewertungskriterien (vgl. Kapitel 4) übersichtlich zusammengefasst.

Die Bewertungskommission tagt nicht öffentlich am **23. September 2024**. Die Bewerber haben an diesem Tag nochmal die Möglichkeit, Ihre Konzepte der Bewertungskommission einzeln vorzustellen. Dazu werden die Teilnehmer nochmals gesondert eingeladen. Anhand der Konzeptvorstellung, der eingereichten Bewerbungsunterlagen sowie der Vorprüfungsunterlagen erfolgt sodann in nicht öffentlicher Sitzung eine Bewertung durch die Bewertungskommission. Die Bewerbung mit der höchsten Bewertung wird als Empfehlung zum Verkauf des Grundstücks an den Rat der Stadt Kamp-Lintfort weitergegeben. Der Beschluss zum Verkauf des Grundstücks soll in der dann nächstmöglichen Sitzung des Rates gefasst werden. Auf den Vergabevorbehalt wird hingewiesen (vgl. Kapitel 5.4). Der Verkauf des Grundstückes soll noch in 2024 erfolgen.

## **5 Allgemeine Hinweise**

### **5.1 Zulassungsbereich und Sprache**

Der Zulassungsbereich des Konzeptvergabeverfahrens umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten, mit denen die EU Freihandelsabkommen unterzeichnet hat (vgl. Art. 15 Richtlinie 2014/24/EU).

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Bewerbungen, alle Beschreibungen sowie Maße werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutsche DIN-Normen und baurechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (LBauO), BNatSchG, BImSchG, usw.) sind den Planungen zugrunde zu legen.

### **5.2 Grundstücksbesichtigungen**

Grundstücksbesichtigungen können ohne vorherige Terminvereinbarung selbstständig durchgeführt werden. Das Grundstück ist öffentlich zugänglich.

### **5.3 Rückfragen**

Inhaltliche Rückfragen zum Verfahrensgegenstand und zum Ablauf können während des gesamten Verfahrens per E-Mail an [christian.moers@kamp-lintfort](mailto:christian.moers@kamp-lintfort) gerichtet werden. Sofern es sich um Fragen handelt, die nicht eindeutig anhand der Projektbeschreibung beantwortet werden können, werden die Antworten inklusive der Frage allen Bewerbern bereitgestellt. Ansonsten wird für Fragen auf die Möglichkeit des Zwischenkolloquiums verwiesen.

### **5.4 Rechtliche Hinweise**

#### Vergabevorbehalt

Die Stadt Kamp-Lintfort beabsichtigt, das Baugrundstück dem Bewerber zu verkaufen, welcher mit seinem Konzept die städtischen Ziele am besten realisiert und zur Umsetzung des Projektes in der Lage ist. Die Bewertungskommission gibt auf Grundlage ihrer Bewertung eine Empfehlung zur Vergabe des Grundstücks ab. Der abschließende Verkauf des Grundstückes steht unter dem Vorbehalt eines positiven Verkaufsbeschlusses durch den Rat der Stadt Kamp-Lintfort. Der Verkauf des Grundstückes soll noch in 2024 erfolgen. Ein Anspruch des Wettbewerbssiegers auf den Abschluss eines Kaufvertrages besteht ausdrücklich nicht.

#### Bauverpflichtung

Bei Abschluss eines Kaufvertrages ist innerhalb einer Frist von drei Jahren nach der notariellen Beurkundung das Vorhaben fertigzustellen. Die Umsetzung des Bewerbungskonzepts wird Bestandteil des Kaufvertrages; etwaige Änderungen oder Abweichungen vom Konzeptentwurf sind nur nach Zustimmung durch die Stadt Kamp-Lintfort zulässig. Neben der Bauverpflichtung wird zudem ein befristetes Weiterveräußerungsverbot in den Kaufvertrag mit aufgenommen.



### Weitere Bearbeitung des Konzeptes

Das Bewerbungskonzept stellt einen Entwurfsstand dar, welches in den weiteren Planungsphasen konkretisiert und weiterentwickelt wird. Es ist außerdem anzunehmen, dass die Bewertungskommission Anregungen zur weiteren Bearbeitung des Konzeptes gibt. Ebenso behält sich die Stadt Kamp-Lintfort vor, auch nach der notariellen Beurkundung konzeptionelle Weiterentwicklungen zu verlangen. Das Vorhaben wird aus diesem Grund nach dem Wettbewerbsverfahren im Gestaltungsbeirat der Stadt Kamp-Lintfort weiterberaten.

### Wettbewerbs- und Erwerbsnebenkosten

Die Erarbeitung des Bewerbungskonzeptes im Rahmen des Wettbewerbes erfolgt im Auftrag und auf Kosten der Wettbewerbsteilnehmer. Eine Teilnahmevergütung oder Erstattung der Kosten wird durch die Stadt Kamp-Lintfort nicht geleistet, auch dann nicht, wenn das Grundstück nicht an einen Bewerber verkauft wird. Für das geforderte Arbeitsmodell wird den Teilnehmern eine Einsatzplatte durch die Stadt bereitgestellt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten der notariellen Beurkundung, die Grunderwerbsteuer sowie sonstigen Erwerbsnebenkosten bei Abschluss eines Kaufvertrags über den Grundstückskauf vom Käufer zu tragen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baureifmachung des Grundstückes und der Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen (Kleinspielfeld etc.) sowie die eventuelle Rücknahme der Bestandsbäume durch den späteren Erwerber und auf dessen Kosten zu erfolgen hat.

## 6 Anlagen

### Anlage 1: Link zum Bebauungsplan 1 e, 2. Änderung

Bebauungsplan: [https://xplanservices.krzn.de/wesel/xplan-wms/getAttachment?featureID=XPLAN\\_BP\\_PLAN\\_24bdc673-320e-475a-94c4-386fa8dca7d4&file-name=BPL\\_1\\_e\\_2\\_Ae.pdf](https://xplanservices.krzn.de/wesel/xplan-wms/getAttachment?featureID=XPLAN_BP_PLAN_24bdc673-320e-475a-94c4-386fa8dca7d4&file-name=BPL_1_e_2_Ae.pdf)

Begründung: [https://xplanservices.krzn.de/wesel/xplan-wms/getAttachment?featureID=XPLAN\\_BP\\_PLAN\\_24bdc673-320e-475a-94c4-386fa8dca7d4&file-name=BPL\\_1\\_e\\_2\\_Ae\\_Begrueundung.pdf](https://xplanservices.krzn.de/wesel/xplan-wms/getAttachment?featureID=XPLAN_BP_PLAN_24bdc673-320e-475a-94c4-386fa8dca7d4&file-name=BPL_1_e_2_Ae_Begrueundung.pdf)

### Anlage 2: Bewerbungsbogen zum Nachweis der Teilnahmevoraussetzungen

Die Anlage 2 ist als separates Dokument am Ende der Projektbeschreibung beigefügt.

### Anlage 3: Formblatt zu städtebaulichen Kennwerten

Die Anlage 3 ist als separates Dokument am Ende der Projektbeschreibung beigefügt.

### Anlage 4: Verfassererklärung

Die Anlage 4 ist als separates Dokument am Ende der Projektbeschreibung beigefügt.

### Anlage 5: Bedarfsgrößen und Förderkriterien im öffentlich geförderten Wohnungsbau

Mit Stand von September 2023 verteilt sich der anteilige Bedarf im öffentlich geförderten Wohnungsbau unter Berücksichtigung offener Wohnberechtigungsscheine aufgeteilt nach Wohnungsgrößen wie folgt:

Haushalte mit ... Personen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Anzahl	125	52	31	22	9	0	4	2	0	1
<b>In Prozent</b>	<b>51%</b>	<b>21%</b>	<b>13%</b>	<b>9%</b>	<b>4%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

Die Wohnraumförderbedingungen des Landes Nordrhein-Westfalen können unter dem nachfolgenden Link eingesehen werden:

[https://recht.nrw.de/lmi/owa/br\\_bes\\_text?anw\\_nr=1&gld\\_nr=2&uql\\_nr=2370&bes\\_id=51089&val=51089&ver=7&sg=0&aufgehoben=N&menu=1](https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=1&gld_nr=2&uql_nr=2370&bes_id=51089&val=51089&ver=7&sg=0&aufgehoben=N&menu=1)

## Anlage 6: Darzustellende Planausschnitte

Bei dem im Entwurfskonzept darzustellenden Lageplan, Erdgeschossgrundriss und Schwarzplan sind mindestens die nachfolgenden Planausschnitte im geforderten Maßstab mit darzustellen.





