



Bestgebotsverfahren Brantropstraße in Bochum

Auslobung

**Bestgebotsverfahren zur Entwicklung eines ehemaligen Schulstandortes
an der Brantropstraße in Bochum**

Auslobung

Bestgebotsverfahren Brantropstraße in Bochum

Auslobung

Ausloberin

Stadt Bochum

Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

Ingbert Ridder

Franz Kochanek

Hans-Böckler-Straße 19

44787 Bochum

Betreuung des Verfahrens

Stadt Bochum

Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

Colleen Tüllner

Martin Heppelmann

bestgebot-brantrop@bochum.de

Hans-Böckler-Straße 19

44787 Bochum

ISBN-Nr.: 978-3-8093-0310-7

Dezember 2016

INHALT

	Vorwort	Seite 1
1	Entwicklung eines ehemaligen Schulstandortes	Seite 3
2	Informationen zur Fläche › Baumbestand › Biotop- und Artenschutz › Kampfmittel › Altlasten › Bergbau und Methangas › Grundbuchstand und Rechte Dritter	Seite 5
3	Informationen zur Umgebung	Seite 9
4	Ziel des Bestgebotsverfahrens	Seite 10
5	Struktur und Ablauf des Verfahrens › Planungsunterlagen › Formblätter	Seite 11
6	Anforderungen und Vorgaben › Städtebau › Klimaschutz und Klimaanpassung › Entwässerung und Regenwasserbewirtschaftung › Netzstation und Trasse › Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau › Mindestgebot › Kaufvertrag und Realisierung	Seite 13
7	Einzureichende Unterlagen › Formblätter › Entwurfsleistungen › Tarnziffern › Abgabe	Seite 17
8	Auswahl des besten Beitrags › Vorprüfung › Ausschlusskriterien › Auswahlgremium › Beurteilung	Seite 19
9	Zeitraumen und Termine	Seite 22
10	Ansprechpartner und Fragen	Seite 23
11	Übernahme von Kosten	Seite 23
12	Hinweise zum Rechtscharakter des Verfahrens	Seite 24



„Wohnen“ ist ein zentrales Thema im Leben jedes Einzelnen. Auch im weiten Feld der Stadtentwicklung ist die Versorgung der Bürgerinnen und Bürger mit Wohnraum ein besonders wichtiger Aufgabenbereich, der einer ständigen Dynamik unterliegt.

Um in allen Segmenten des Bochumer Wohnungsmarktes individuell passende Angebote für sämtliche Zielgruppen anbieten zu können, ist die Stadt Bochum auf eine gute und zukunftsorientierte Zusammenarbeit mit den Akteurinnen und Akteuren des Wohnungsmarktes angewiesen.

Die Bereitstellung von Bauland soll nun durch die Revitalisierung eines besonders exponierten Standortes im Stadtteil Bochum-Weitmar geschehen. Die Fläche der ehemaligen Brantropschule liegt bereits seit mehr als einem Jahr brach. Auch aus ökologischer Sicht ist die Wiedernutzung von Brachflächen ein wichtiger Baustein der Stadtentwicklung.

In direkter Nähe zum Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte soll ein modernes, attraktives Quartier mit breit gefächerten Qualitäten für Bewohnerinnen und Bewohner mit individuellen Ansprüchen in einer gesunden sozialen Durchmischung entstehen.

Mit der Auslobung des Bestgebotsverfahrens geht Bochum einen neuen Weg, der dazu beitragen soll, maßgeschneiderte und innovative Konzepte für Flächen zu verwirklichen.

In dieser Broschüre zur Auslobung haben wir umfangreiche Informationen zum Grundstück an der Brantropsstraße zusammengestellt und möchten damit Ihr Interesse für das Projekt wecken.

Ich hoffe, dass das Bestgebotsverfahren auf große Resonanz stößt und freue mich auf vielfältige, passende Entwürfe engagierter Architekten, Stadtplaner, Bauherren und Investoren.

Ihnen als Bewerberinnen und Bewerbern möchte ich für Ihr Interesse und Ihre Mühe danken. Ich freue mich, dass Sie einen Beitrag zur positiven Entwicklung Bochums leisten möchten und wünsche Ihnen dabei viel Erfolg.

Dr. Markus Bradtke
Stadtbaurat der Stadt Bochum



1 | Entwicklung eines ehemaligen Schulstandortes

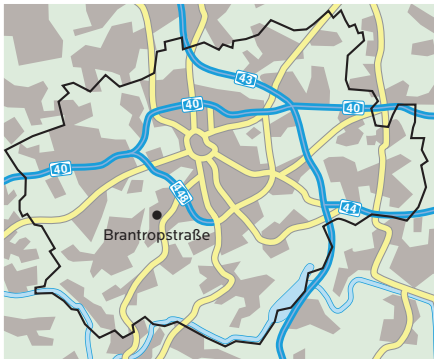
Die Stadt Bochum ist Eigentümerin einer etwa 11.200 m² großen Fläche an der Brantropstraße im Stadtteil Bochum-Weitmar. Bis zum Jahr 2012 war hier die städtische Gemeinschaftsgrundschule „Brantropschule“ untergebracht. Nach Auflösung des Schulstandortes wurde das Gebäude 2015 abgerissen und das Gelände für eine geplante aber nicht erfolgte Zwischenutzung modelliert.

Zukünftig soll die Fläche für das Soziale Zentrum Südwest und als Wohnstandort genutzt werden.

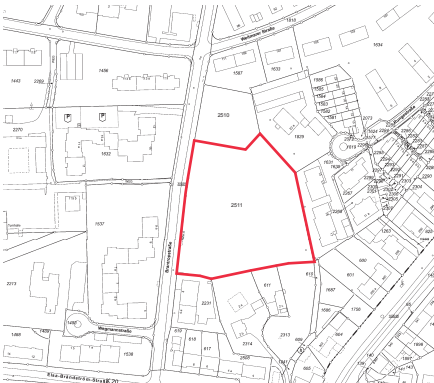
Das Soziale Zentrum entsteht auf dem nördlichen Teil der Fläche und wird zukünftig Einrichtungen des Jugendamtes für den Stadtbezirk Südwest an einem Standort konzentrieren. Das Gebäude wird ein familienpädagogisches Zentrum (mit Erziehungsberatungsstelle und

Zweigstelle der Familienbildungsstätte) und die Arbeitsgruppe für den Stadtbezirk Südwest des Sozialen Dienstes beherbergen. Die Fertigstellung ist für den Jahresanfang 2019 geplant.

Im Rahmen eines Bestgebotsverfahrens soll für den verbleibenden südlichen Teil der Fläche (Flurstück 2511, 9.157 m²) ein geeigneter und engagierter Investor gefunden werden, der dieses Grundstück erwirbt und dort ein attraktives Wohngebiet entwickelt.



Lage im Stadtgebiet



Flurkarte



Vorplanung für das Soziale Zentrum



Brantropstr.

Brantropstr.

Elsa-Brändström-Str.

Hattinger Str.

Zu veräußern und zu bebauen ist das Grundstück, Gemarkung Weitmar, Flur 4, Flurstück 2511 mit einer Größe von 9.157 m². Das Grundstück ist zu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben.

Es hat maximale Abmessungen von etwa 105 m Breite und 110 m Tiefe. Es grenzt direkt an die Brantropstraße und wird von hier aus erschlossen. Entlang der Brantropstraße fällt das Gelände in nördlicher Richtung leicht ab (ca. 3 m auf 105 m Länge). In Richtung der südöstlichen Ecke steigt es leicht an (ca. 3 m auf 110 m Länge).

Baumbestand

Die Fläche ist entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit einem üppigen Baumbestand eingefasst. Weitere solitär stehende Bäume befinden sich auf dem Grundstück.

Mit den Planungsunterlagen zum Verfahren werden ein Lage- und Höhenplan sowie eine schematische Übersicht zum Baumbestand zur Verfügung gestellt. Außerdem erhalten die Teilnehmer die Bochumer Baumschutzsatzung (BaSa).

Auf der Fläche befinden sich 43 Bäume, die unter die BaSa fallen.

Für Eingriffe in die Natur, die mit der Neubebauung einhergehen, muss ein ökologischer Ausgleich erfolgen.

Dieser richtet sich nach den Vorschriften der BaSa. Danach sind Bäume, die im Rahmen der Neubebauung gefällt werden müssen, durch Neue zu ersetzen. Falls die Ersatzpflanzungen nicht auf dem betroffenen Grundstück oder auf anderen Flächen im Stadtgebiet geleistet werden können, fällt ein Ersatzgeld in Höhe von 1.200 Euro pro Baum an. Die Kosten für den ökologischen Ausgleich trägt der Investor.

Biotop- und Artenschutz

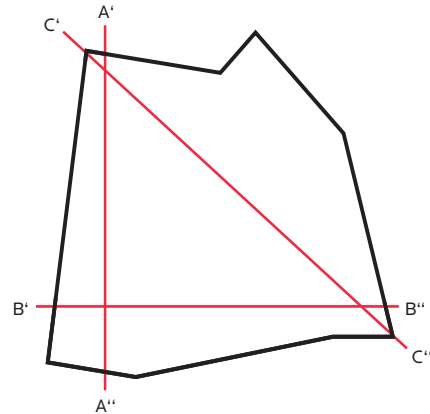
Artenschutzbelange müssen bei allen Planungs- und Bauvorhaben berücksichtigt werden. Bevor eine baurechtliche Genehmigung erteilt werden kann, ist eine artenschutzrechtliche Prüfung durchzuführen.

Inhalt und Umfang der Prüfung müssen im Genehmigungsverfahren mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt werden.

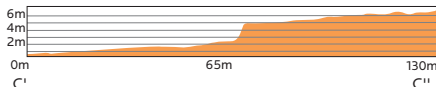
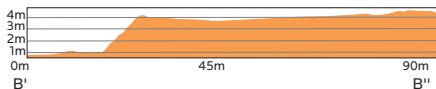
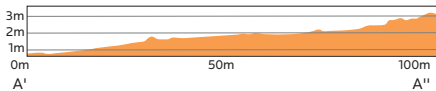
Bisher ist ein Vorkommen planungsrelevanter Arten auf der Fläche nicht bekannt.

Kampfmittel

Das Grundstück befindet sich in einem bekannten Bombenabwurfgebiet. Eine Luftbilddauswertung konnte jedoch nur bedingt durchgeführt werden, da Schlagschatten keine Aussagen über mögliche Blindgängereinschlagstellen



Lage der Schnitte



Schnitte durch das Gelände

zulassen. Flakstellungen und Schützenlöcher sind aber in der Umgebung zu erkennen.

Im Zuge der Abrissarbeiten hat eine Sondierung der Aushubgruben stattgefunden. Die Messdaten sind jedoch aufgrund ferromagnetischer Störeinflüsse nicht eindeutig auswertbar. Eine Belastung der Fläche mit Kampfmitteln konnte nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Alle Arbeiten des Baugrundeingriffs sind daher grundsätzlich ohne Gewaltanwendung und erschütterungsarm durchzuführen. Sobald im Rahmen der Baumaßnahme außergewöhnliche Verfärbungen des Bodens festgestellt oder verdächtige Gegenstände gefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst ist zu informieren.

Das Ordnungsamt der Stadt Bochum ist spätestens 10 Tage vor Beginn der Arbeiten zu informieren. Weitere Sondierungs- oder Detektionserfordernisse sind mit dem Fachbereich abzustimmen. Die entstehenden Kosten trägt der Investor.

Altlasten

Die Fläche wird nicht im städtischen Altlastenkataster geführt.

Nach Abbruch und Abtransport des ehemaligen Schulgebäudes (inklusive aller Keller und Schlackeschüttungen) wurde die Baugrube des mittleren Gebäudetraktes verfüllt. Anschließend wurde weiteres externes Bodenmaterial angeschüttet. Insgesamt wurden 3.585 m³ Material auf dem Gelände angefüllt und es sind geschotterte Flächen von insgesamt rund 770 m² hergestellt worden. Das eingebaute Material entspricht weitestgehend den Werten der Einbauklasse Z0 LAGA.



gegenüberliegende Wohnbebauung



ehemaliger Schulhof



Gehweg an der Brantropstraße

Die Kontrollanalysen zeigen in der Baugrubensohle und der Deckschicht leichte Überschreitungen des Z 0 Wertes der LAGA Boden (2004), was auf geringe Verschleppungen von Asphalt- und Unterbauresten während des Einbaus zurückzuführen ist.

Rund 2.400 m² des ehemaligen Schulhofs und der Zufahrt sind als asphaltierte Flächen (inklusive Schotterunterbau) auf dem Grundstück verblieben. Diese Materialien sind auf Kosten des Investors fachgerecht auszubauen und zu entsorgen. Ein Plan der geschotterten und asphaltierten Flächen liegt den Planungsunterlagen bei.

Nach Aufnahme der Oberflächenbefestigungen ist, nach Fortschreiten der Planung mit Festlegung von Höhenkoten etc., eine geotechnische Baugrunduntersuchung durchzuführen. Abfallrechtliche und versickerungstechnische Belange können ergänzend untersucht werden. Die Untersuchung kann mit der Unteren Bodenschutzbehörde im Vorfeld abgestimmt werden.

Im Zuge einer späteren Bebauung muss oberflächennah einzubauender und extern angelieferter Boden (Gartenbereiche, Randgrün etc.) bis in eine Tiefe von mindestens 0,6 m unter Geländeoberkante die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) oder die Zuordnungswerte Z 0* der LAGA (2004) erfüllen.

Die Analyse der Böden ist der Unteren Bodenschutzbehörde einzureichen.

Bergbau und Methangas

Nach Mitteilung des ehemaligen Bergbaubetreibers ist unter der Fläche Bergbau umgegangen.

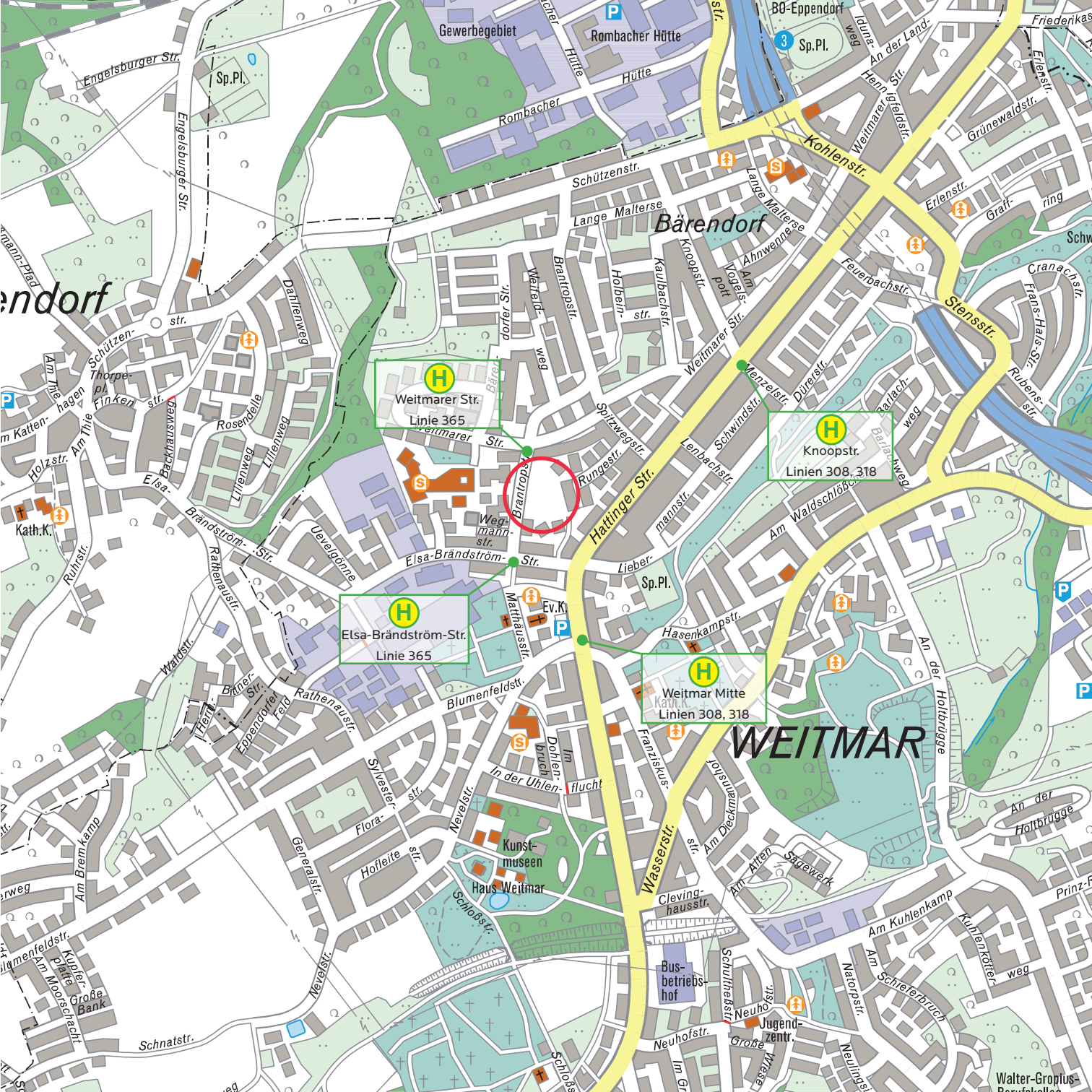
Eine bergbauliche Sicherung der Fläche wurde 2015 durchgeführt. Sie ist somit standsicher. Der Abschlussbericht des Gutachters ist den Planungsunterlagen beigelegt.

Das Plangebiet liegt in der Zone 0 der Karte der potenziellen Grubengasaustrittsbereiche im Stadtgebiet Bochum.

Gemäß dem Gutachten „Potenzielle Gefährdungsbereiche aus Methanzuströmungen im Stadtgebiet Bochum“ sind in diesem Bereich nach dem bisherigen Kenntnisstand kritische, aus dem Steinkohlegebirge stammende, Methanzuströmungen nicht zu erwarten.

Grundbuchstand und Rechte Dritter

Das Grundbuch ist in den Abteilungen II und III unbelastet. Es bestehen keine weiteren obligatorischen Rechte Dritter (Miet-, Pacht- oder andere Besitz-, Gebrauchs- oder Nutzungsrechte) am Grundstück. Baulasten sind nicht eingetragen.



endorf

WEIMAR

Bochum ist eine Großstadt in der Mitte des Ruhrgebiets mit rund 370.000 Einwohnern und einer Fläche von rund 145 km². Das Stadtgebiet gliedert sich in sechs Stadtbezirke und 30 Ortsteile. Die Fläche an der Brantropstraße gehört zum Ortsteil „Weitmar-Mitte“ und somit zum Stadtbezirk VI - „Südwest“.

In Weitmar-Mitte leben rund 15.000 Menschen in Quartieren unterschiedlicher Struktur. Der Anteil an Ein- und Zweifamilienhäusern im Ortsteil liegt bei für das Bochumer Stadtgebiet leicht überdurchschnittlichen 58 %. In direkter Nachbarschaft zum Baugebiet befinden sich jedoch überwiegend Mehrfamilienhäuser. Die Geschossigkeit variiert zwischen zwei und sechs Vollgeschossen.



Matthäus Kirche



Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte



Amtshaus Weitmar

Aufgrund der stark steigenden Zahl der aus der öffentlichen Bindung fallenden Bestandswohnungen besteht in ganz Bochum ein hoher Bedarf an preiswertem Wohnraum. Aus sozialräumlicher Sicht wird im Rahmen der Stadtentwicklung eine gesunde soziale Durchmischung von Quartieren angestrebt.

Das Gebiet ist über die Stadtautobahn A 448 (ehemaliger Sheffield-Ring) an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die Anschlussstellen an der Kohlenstraße und an der Wasserstraße liegen jeweils etwa 2 km entfernt. Über diese sind die Autobahnen A 40 und A 43 zu erreichen.

Die Anbindung an die Innenstädte von Bochum und Hattingen ist über die Bundesstraße 51 (Hattinger Straße) gegeben. Das Gebiet wird außerdem sehr gut durch den ÖPNV erschlossen.

Nahversorgungseinrichtungen im Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte finden sich etwa 500 m entfernt entlang der Hattinger Straße. Schulen, Kindergärten und weitere Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sind gut erreichbar.

4 | Ziel des Bestgebotsverfahrens

Die Stadt Bochum ist bestrebt, die Entwicklung familiengerechter Wohnbebauung im gesamten Stadtgebiet voran zu treiben. Dabei sollen Familien mit Kindern aus sämtlichen Einkommensgruppen bei der Eigentumbildung unterstützt und dadurch langfristig an den Wohnstandort Bochum gebunden werden.

Auf der Fläche im Stadtteil Weitmar sollen daher sowohl Geschosswohnungen (öffentlich gefördert und frei finanziert) als auch Ein- bis Zweifamilienhäuser entstehen.

Auf dem Gelände der ehemaligen Brantropschule soll eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung verwirklicht werden, die durch einen nachfrageorientierten Wohnungsmix zu einer sozial durchmischten Bevölkerungsstruktur beiträgt.

Ziel des Verfahrens ist es, einen geeigneten und engagierten Investor zu finden, der das Grundstück an der Brantropstraße - entsprechend den Vorgaben der Stadt Bochum und den eingereichten Unterlagen - entwickelt und bebaut.

Durch die Zusammenarbeit mit einem Architekten soll ein maßgeschneider-tes und qualitätsvolles städtebauliches Konzept für die Fläche geliefert werden.



Brantropstraße



Hattinger Straße



Franziskusstraße

Das Verfahren gliedert sich in zwei Stufen. In der ersten Stufe erfolgt eine Zulassungsprüfung der Interessenten für die weitere Teilnahme. Die Konzepte der zugelassenen Teilnehmer werden in der zweiten Stufe durch ein Auswahlgremium bewertet.

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

Stufe 1

Ab dem **16.01.2017** können Interessenten die Auslobung mit dem Bewerbungsformular bei der Stadt Bochum anfordern und damit ihr Interesse am Verfahren bekunden.

Interessenten, die am Verfahren teilnehmen möchten, werden gebeten, das vollständig ausgefüllte Bewerbungsformular bis zum **10.02.2017, 12:00 Uhr** einzureichen, um ihre fachliche, personelle und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachzuweisen.

In der 1. Stufe des Verfahrens wählt die Ausloberin anhand der eingereichten Unterlagen Bewerber aus, die zum weiteren Verfahren zugelassen werden.

Stufe 2

Die zugelassenen Teilnehmer erhalten ab dem **20.02.2017** die vollständigen Planungsunterlagen und werden eingeladen, bis zum **31.03.2017, 12:00 Uhr** ein vollständiges Angebot zu erarbeiten. Während der sechswöchigen Arbeitsphase können Fragen bei den Ansprechpartnern, Colleen Tüllner und Martin Heppelmann, per E-Mail an bestgebot-brantrop@bochum.de, eingereicht werden. Die Frist zur Einsendung von Fragen endet am **17.03.2017, 12:00 Uhr**.

Im Rahmen von Vorprüfungen und einer Beratung im Auswahlgremium wird in der 2. Stufe des Verfahrens der beste Bieter ermittelt. Die abschließende Sitzung des Gremiums und die Bekanntgabe der Platzierungen sind für den **24.04.2017** bzw. den **28.04.2017** terminiert.

Vor Übersendung der vollständigen Planungsunterlagen der Stufe 2 durch die Stadt Bochum, ist von den ausgewählten Teilnehmern eine Vertraulichkeitserklärung zu unterzeichnen.

Die Teilnahmebeiträge bleiben bis zur Entscheidung des Auswahlgremiums anonym. Das bedeutet, dass die Teilnahmebeiträge den Teilnehmern nicht zugeordnet werden können.

Folgende Unterlagen werden den Teilnehmern für die Bearbeitung (in Stufe 2) zur Verfügung gestellt:

Planungsunterlagen

- › Auszug aus der Stadtgrundkarte (.pdf)
- › Auszug aus der Flurkarte (.pdf)
- › Luftbild (.jpg)
- › Fotos (.jpg)
- › Leitungspläne der Stadtwerke (.pdf)
- › Kanalbestandsplan (.pdf)
- › Lage- und Höhenplan (.pdf)
- › Plan der asphaltierten und geschotterten Flächen (.pdf)
- › Baumkartierung und -bestimmung
- › Kaufvertragsentwurf
- › Abschlussgutachten über die bergbaulichen Such- und Erkundungsarbeiten
- › Aktueller Wohnungsmarktbericht der Stadt Bochum
- › Spielplatzsatzung
- › Baumschutzsatzung
- › Klimaanpassungskonzept
- › Kommunales Handlungs- und Controllingkonzept zur Klimaanpassung in Bochum
- › Handlungskarte Klimaanpassung zum Klimakonzept der Stadt Bochum

Formblätter

- › Kaufpreisgebot
- › Verfasser- und Realisierungserklärung
- › Tarnziffer

Der ausgewählte Investor hat das von der Stadt Bochum zur Verfügung gestellte Grundstück zu erwerben und eine Bebauung zu realisieren, die den städtebaulichen, gestalterischen, planungsrechtlichen und sonstigen Vorgaben der Stadt Bochum entspricht.

Städtebau

Im Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) liegt die Fläche im „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) und in einer Wohnbaufläche (W).

Das Baukonzept ist so zu entwickeln, dass es nach § 34 Baugesetzbuch genehmigungsfähig ist. Voraussetzungen dafür sind, dass sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Für das Baugebiet an der Brantropstraße ist eine Mischung verschiedener Wohnformen gewünscht. Entlang der Brantropstraße ist in erster Linie Geschosswohnungsbau zu planen. Die Geschossigkeit soll sich dabei an den in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäuden orientieren. Im hinteren Bereich sollen Ein- und Zweifamilienhäuser entstehen. Die Höhenentwicklung der Gebäude sollte sich dabei so in die Umgebung einfügen, dass sie zwischen den unterschiedlichen angrenzenden Gebäuden „vermittelt“.

Die Erschließung des rückwärtigen Bereiches ist Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Verkehrsflächen und Bau-

körper sollten im Entwurf so zusammenwirken, dass eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht wird.

Das Baugebiet soll die städtische Strategie einer nachhaltigen Stadtentwicklung unterstützen. Daher sollten Flachdächer begrünt werden und die Gebäude durch eine hohe Gestaltungsqualität überzeugen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

In den Konzepten zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung hat die Stadt Bochum ihre Ziele zum Schutz des Klimas verankert. Es soll aktiv dazu beigetragen werden, die Folgen des Klimawandels abzumildern und das Klima zu schützen.

Negative Effekte von Hitze, Starkregen oder Stürmen können durch eine klimaangepasste Planung verringert oder gar verhindert werden. Zeitgemäße Gestaltungselemente wie Gründächer, helle Fassaden- und Pflasterfarben oder Wasserflächen sowie die Nutzung regenerativer Energien bei der Strom- und Wärmeversorgung sollten daher bei der Planung eines modernen Wohnquartiers unbedingt bestmöglich integriert werden. Energetische Gebäudestandards, die vielleicht sogar über die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 hinausgehen, sind für die Neubauten an der Brantropstraße wünschenswert.

Entwässerung und Regenwasserbewirtschaftung

Für die Entwässerung des Baugebietes ist zwingend ein Trennsystem vorzusehen. Das Regenwasser ist offen abzuleiten.

Da die Stadt Bochum als Kooperationspartner die Zukunftsvereinbarung Regenwasser unterstützt, setzt sie sich für die Abkopplung befestigter Flächen von der Mischwasserkanalisation ein. Eine zeitgemäße Regenwasserbewirtschaftung sieht die Versickerung von Regenwasser, die Einleitung in ein ortsnahes Gewässer, Regenwassernutzung oder sogar die Grauwassernutzung in Gebäuden vor.

Die Einleitung des Regenwassers in ein Gewässer kommt am Standort Brantropstraße nicht in Frage. Versickerungswerte der direkten Nachbarschaft lassen aber darauf schließen, dass das Regenwasser auf dem Gelände versickert werden kann. Andernfalls müsste eine Regenwasserrückhaltung zur gedrosselten Einleitung des Regenwassers in den öffentlichen Kanal erfolgen.

Eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung erhöht die ökologische Qualität des Konzeptes und somit auch die Gesamtqualität. Besondere Maßnahmen zum Überflutungsschutz sind auf der Fläche an der Brantropstraße nicht erforderlich.

Netzstation und Trasse

Die Stadtwerke Bochum Netz GmbH betreibt auf dem Grundstück eine 10kV-Transformatorstation nebst Kabeltrassen. Die Station dient der Versorgung angrenzender Gebäude. Auf die Station kann nicht verzichtet werden. Auf dem Grundstück neu entstehende Gebäude würden ebenfalls über diese Station mit Strom versorgt.

Grundsätzlich ist die Stadtwerke Bochum Netz GmbH jedoch bereit, die bestehende Station durch eine 10kV Transformatorenkompaktstation, an anderer Stelle auf dem Grundstück, zu ersetzen. Die Kostentragungspflicht liegt grundsätzlich beim Veranlasser. Die Ausloberin empfiehlt, frühzeitig das Gespräch mit der Stadtwerke Bochum Netz GmbH über mögliche Alternativstandorte, benötigte Versorgungsflächen und die damit verbundenen Kosten aufzunehmen.

Die Versorgungseinrichtungen und die Zuwegung werden grundbuchlich gesichert. Leitungspläne liegen den Planungsunterlagen bei.

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Der Rat der Stadt Bochum hat am 10.04.2014 beschlossen, als Sofortmaßnahmen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus gezielt Grundstücke zur Verfügung zu stellen.

Auf der Fläche an der Brantropstraße sind mindestens 40 % und maximal 60 % der entstehenden Gesamtwohnfläche als öffentlich geförderte Wohnungen zu realisieren. Dies kann sowohl im Geschosswohnungsbau als auch in Miet-Einfamilienhäusern bzw. in einer Mischung beider Wohnformen erfolgen.

Die Gebäude sind mit Aufzügen und barrierefrei gemäß DIN 18040 Teil 2, zu errichten. Die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (WFB) sind maßgeblich. Diese können beim Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen unter www.mbwsv.nrw.de/wohnen/wohnraumfoerderung abgerufen werden.

Entstehen soll eine nachfrageorientierte Mischung an Wohnungen. Dabei sollte auch die hohe Nachfrage alleinstehender Seniorinnen und Senioren im Stadtteil berücksichtigt werden. Insgesamt soll das Angebot verschiedene Zielgruppen ansprechen und so zu einer sozialverträglichen Bevölkerungsstruktur im Quartier beitragen.

Mindestgebot

Das Mindestgebot zum Erwerb der Fläche liegt bei 1.600.000,00 Euro. Darin sind Erschließungsbeiträge für die Brantropstraße enthalten.

Für die Ermittlung des Mindestgebotes sind die in dieser Auslobung dargestellte Beschaffenheit des Grundstücks, die getroffenen Annahmen und der aktuelle erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwert der näheren Umgebung in Höhe vom 280 Euro/m² berücksichtigt worden.

Für die Gebotsabgabe ist das Formblatt für das Kaufpreisgebot zu verwenden.

Kaufvertrag und Realisierung

Es wird seitens der Ausloberin erwartet, dass innerhalb von sechs Monaten nach Beschluss der politischen Gremien (dies wird im Sommer 2017 erwartet) über das Ergebnis der Auslobung ein Kaufvertrag geschlossen wird. Der Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen nach Abschluss des Kaufvertrages zu zahlen. Die Vertragsnebenkosten trägt der Käufer.

Die Ausloberin geht davon aus, dass den Teilnehmern die Grundstücksbeschaffenheit durch eigene Besichtigung sowie aufgrund der von der Ausloberin zur Verfügung gestellten Informationen bekannt ist.

Die Teilnehmer erkennen die Bedingungen des beigefügten Kaufvertragsentwurfes an. Über die vorstehenden Regelungen hinaus werden keine weiteren Kosten auf den Kaufpreis angerechnet. Das Grundstück wird vom Käufer im vorhandenen Zustand übernommen. Rechte des Käufers nach § 437 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Bezug auf Sach- und Rechtsmängel werden, soweit rechtlich zulässig, ausgeschlossen. Die Verkäuferin haftet auch nicht für Schäden durch auf dem Kaufgegenstand vorhandene Bodenverunreinigungen, Bergbaueinwirkungen oder Kampfmittel.

Im Kaufvertrag wird der Teilnehmer verpflichtet, den im Verfahren eingereichten städtebaulichen Entwurf zu realisieren. Ggf. durch das Auswahlgremium ausgesprochene Empfehlungen zur Überarbeitung sind in die Ausführungs- und Genehmigungsplanung zu übernehmen. Mit der Baumaßnahme ist innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss zu beginnen.

Sollten sich im Zuge der Erarbeitung des Bauantrages gewichtige Gründe ergeben, diese Frist nicht einhalten zu können, behält sich die Ausloberin vor, mit dem Teilnehmer eine befristete Anhandgabevereinbarung abzuschließen. Gewichtige Gründe müssen in der Realisierung des Teilnahmebeitrages begründet sein.

Für die Anhandgabe wird ein nicht rückzahlbares Anhandgabeentgelt in Höhe von 1 % p. a. des Kaufgebots innerhalb von 14 Kalendertagen nach Abschluss der Anhandgabevereinbarung fällig. Das Anhandgabeentgelt wird - soweit der vereinbarte Anhandgabezeitraum eingehalten wird - auf den Kaufpreis angerechnet.

Spätestens mit Vorlage einer rechtskräftigen Baugenehmigung wird der Grundstückskaufvertrag auf Basis des Gebotes des ausgewählten Teilnehmers abgeschlossen.

Im Rahmen des Verfahrens eventuell erforderlich werdende öffentlich-rechtliche Verträge, insbesondere zur Erschließung des Baugebietes, sind vom Investor mit der Stadt Bochum abzuschließen.

7 | Einzureichende Unterlagen

Die Teilnehmer müssen ihr Beiträge bis zum 31.03.2017 um 12.00 Uhr bei der Ausloberin eingereicht haben. Dazu gehören folgende Unterlagen:

Formblätter (vollständig ausgefüllt und rechtsverbindlich unterzeichnet)

- › Kaufpreisgebot
- › Verfasser- und Realisierungserklärung
- › Tarnziffer

Entwurfsleistungen

- › Bebauungskonzept M 1:500
mit Darstellung der Bezüge zwischen Grundrisskonzeption, Freiraum und der umgebenden Bebauung
- › Grundrisse M 1:200
es sollen die zum Verständnis erforderlichen Grundrisse (mindestens Erdgeschoss und ein Obergeschoss) gezeigt werden
- › Ansichten und Schnitte M 1:200
Ansichten der unterschiedlichen Gebäudetypen, Straßenquerschnitt, Darstellung frei wählbarer Schnitte mit Höhenangaben
- › Freiraumplanung mit Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung (M 1:500)
mit kurzer textlicher Erläuterung
- › Konzept zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs, mit Anzahl der Stellplätze (Pkw-Stellplätze, (Tief-) Garagenplätze, Fahrräder)
- › Flächenkenndaten
Angaben zu GRZ und GFZ nach Baufeldern, Flächenbilanz differenziert nach Oberflächen (Freiflächen, versiegelte Flächen, Dachbegrünung etc.)
- › Kennzahlen zu Wohneinheiten und Wohnfläche (differenziert nach gefördertem und nicht gefördertem Geschosswohnungsbau und Ein- bis Zweifamilienhäusern)
- › Energiekonzept (schematische oder textliche Darstellung)
- › Zeit- und Maßnahmenplan
Planung und Realisierung innerhalb von 5 Jahren (2017-2021)
- › Erläuterungsbericht
Erläuterung des städtebaulichen Entwurfs einschließlich Freiraumplanung, Entwässerung und energetischer Versorgung auf max. 3 Seiten DIN A4

Die eingereichten Pläne sind auf maximal 2 Blatt DIN A0 im Hochformat bzw. 4 Blatt DIN A1 im Querformat zu beschränken. Schriftliche Erläuterungen sollten nach Möglichkeit neben den zeichnerischen Darstellungen platziert werden. Die o. g. Entwurfsleistungen reichen Sie zur Optimierung der Vorprüfung bitte zusätzlich auch in digitaler Form (pdf-Dateien auf CD-Rom) ein.

Bitte versehen Sie die Angebotsunterlagen mit der Aufschrift
„Bestgebotsverfahren Brantropstraße“.

Tarnziffern

Sämtliche Pläne und Erläuterungstexte sind anonymisiert auszufertigen! Bitte versehen Sie Ihre Unterlagen mit einer sechsstelligen Tarnziffer, die Sie selbst auswählen. Verwenden Sie eine Ziffernfolge, die keine Ziffer doppelt enthält und bei der die Ziffern willkürlich aufeinander folgen. Platzieren Sie die Tarnziffer bitte in der unteren rechten Ecke Ihrer Pläne und auf dem Deckblatt sowie in der Fußzeile des Erläuterungsberichtes.

Damit Ihr Teilnahmebeitrag nach Abschluss der Jurysitzung eindeutig identifiziert werden kann, legen Sie den Angebotsunterlagen bitte das vollständig ausgefüllt Formblatt zur Tarnziffer in einen verschlossenen Umschlag bei.

Abgabe

Die Unterlagen müssen bis zum o. g. Zeitpunkt eingegangen sein. Die Einlieferung kann postalisch oder persönlich erfolgen. Die Zusendung der Unterlagen per Fax oder E-Mail ist nicht zulässig.

- › Postanschrift: Stadt Bochum
Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
44777 Bochum.
- › Hausadresse: Stadt Bochum
Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
Colleen Tüllner/Martin Heppelmann
Technisches Rathaus, 5. Etage, Zimmer 5.1.200/220
Hans-Böckler-Str. 19, 44787 Bochum

Die Teilnehmer führen den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung selbst. Das Datum des Poststempels ist dabei nicht relevant. Die Angebote bleiben bis zum Ablauf der Ausschreibungsfrist verschlossen. Die Öffnung erfolgt ohne Beteiligung der Bieter. Die Unterlagen sowie die Gebote werden nicht an die Teilnehmer zurück gesandt.

Nach erfolgter Vorprüfung der eingegangenen Konzepte wird ein Auswahlgremium die Konzeptqualität bewerten und einen Veräußerungsvorschlag unterbreiten, der dann von den zuständigen parlamentarischen Gremien zu beschließen ist. Bei der Sitzung des Auswahlgremiums bleiben die Teilnahmebeiträge anonym. Dies wird durch die Tarnziffern auf den jeweiligen Plänen und Unterlagen gewährleistet.

Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen erfolgt als reine Faktenprüfung ohne Bewertung der Qualität. Aus der Vorprüfung ergeben sich keine Empfehlungen für das Auswahlgremium. Sie wird von folgenden Mitarbeitern der Stadt Bochum durchgeführt:

- › Colleen Tüllner, Abteilung Liegenschaftsmanagement, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
- › Martin Heppelmann, Abteilung Liegenschaftsmanagement, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
- › Klaus Limpert, Abteilung Mobilität und Städtebau, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- › Klaus Kleine, Abteilung Mobilität und Städtebau, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- › Patricia Kraus, Abteilung Mobilität und Städtebau, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- › Thomas Overkott, Abteilung Bauaufsicht, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- › Christoph Matten, Abteilung Straßen, Tiefbauamt
- › Andreas Gunkel, Abteilung Entwässerung, Tiefbauamt
- › Carmen Schmikat, Abteilung Wohnungsbauförderung, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Ausschlusskriterien

Bereits bei der Vorprüfung führt ein Kaufpreisgebot unter dem Mindestgebot zum Ausschluss vom Wettbewerb. Ein Konzept, bei dem der Anteil der öffentlich geförderten Wohnfläche unter 40 % oder über 60 % der Gesamtwohnfläche liegt, führt ebenfalls zum Ausschluss vom Wettbewerb.

Auswahlgremium

Das Auswahlgremium setzt sich aus sieben stimmberechtigten Mitgliedern

- › Prof. Oliver Hall, Hochschule Ostwestfalen-Lippe, Fachbereich Architektur und Innenarchitektur
- › N. N. (extern angefragt)
- › Dr. Markus Bradtke, Baudezernent der Stadt Bochum
- › Eckart Kröck, Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes
- › Ingbert Ridder, Leiter des Amtes für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
- › Elke Janura, Vorsitzende des Ausschusses für Planung und Grundstücke (CDU)
- › Marc Gräf, Bezirksbürgermeister Stadtbezirk Südwest (SPD)

und den vier Stellvertretern

- › Birgit Venzke, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- › Kai Müller, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
- › Franz Kochanek, Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
- › Heinz-Dieter Fleskes, stellvertretender Vorsitzender des Ausschusses für Planung und Grundstücke (SPD)

zusammen.

Beurteilung

Die Ergebnisse der Vorprüfung werden dem Auswahlgremium vorgestellt. Es bestimmt in einer ersten Bewertungsrunde, welche Konzepte am weiteren Verfahren teilnehmen. Diese Konzepte werden dann in einer Punktematrix bewertet. Die Bewertung erfolgt durch Mehrheitsentscheidung des Gremiums.

Für die Auswahl des Bestbieters sind folgende Kriterien relevant:

- › städtebauliche und architektonische Aspekte
- › ökologische und energetische Aspekte

- › soziale und wohnungswirtschaftliche Aspekte
- › Kaufpreis.

Die ersten drei Kriterien werden auf einer linearen Skala von 1 bis 10 eingeordnet. Wobei 1 Punkt für ein wenig ansprechendes Konzept mit zahlreichen Mängeln und fehlender Qualität steht. 10 Punkte werden für ein besonders gutes Konzept vergeben, das die Anforderungen vollständig erfüllt und von ausgezeichneter städtebaulicher, ökologischer bzw. sozialer Qualität ist.

Auch der Kaufpreis wird objektiv auf der linearen Skala bewertet. Das Mindestgebot erhält 1 Punkt, das Höchstgebot 10 Punkte. Die Punkte für Gebote, die zwischen dem Mindestgebot und dem Höchstgebot liegen, werden durch lineare Interpolation ermittelt.

Die Kriterien werden wie folgt gewichtet:

- › 40 % städtebauliche und architektonische Aspekte
- › 15 % ökologische und energetische Aspekte
- › 15 % soziale und wohnungswirtschaftliche Aspekte
- › 30 % Kaufpreis.

Das Auswahlgremium tagt am 24.04.2017. Die Mitglieder des Auswahlgremiums beurteilen die eingegangenen Teilnahmebeiträge nach den genannten Kriterien und entscheiden über die Rangfolge der Teilnehmer.

Die Ausloberin benachrichtigt alle Teilnehmer bis zum 28.04.2017 über die Entscheidung des Auswahlgremiums. Das abschließende Protokoll der Sitzung wird allen Teilnehmern zugesandt.

Das Ergebnis des Bestgebotsverfahrens wird den politischen Gremien der Stadt Bochum im Sommer 2017 zum Beschluss vorgelegt. Im Anschluss erfolgt zwischen der Ausloberin und dem Bestbieter der Abschluss des Kaufvertrages.

Das Verfahren zur Veräußerung der Wohnbaufläche an der Brantropstraße beginnt am 16.01.2017 und endet am 31.03.2017. Während dieses Zeitraumes sind folgende Termine für Bewerberinnen und Bewerber von Bedeutung:

- 16.01.2017

Bekanntmachung der Auslobung
- 10.02.2017,
12:00 Uhr

Spätester Termin zur Abgabe der für die Zulassungsprüfung erforderlichen Unterlagen (Bewerbungsformular nebst Anlagen).
- 20.02.2017

Die zugelassenen Teilnehmer werden gebeten, die Vertraulichkeitserklärung zu unterzeichnen und erhalten daraufhin die vollständigen Planungsunterlagen. Sie werden eingeladen, in den folgenden sechs Wochen ein vollständiges Angebot zu erarbeiten.
- 17.03.2017,
12:00 Uhr

Spätester Termin für Rückfragen per E-Mail.
- 31.03.2017,
12:00 Uhr

Abgabe der Angebote. Die Bewerberinnen und Bewerber sind selbst für den termingerechten Eingang der Sendung bei der Stadt Bochum verantwortlich.

Januar						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

März						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

Februar						
Mo	Di	Mi	Do	Fr	Sa	So
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28					

Fragen, die während der Bearbeitungszeit aufkommen, richten Sie bitte schriftlich und rechtzeitig an:

Frau Colleen Tüllner
Herrn Martin Heppelmann

E-Mail:
bestgebot-brantrop@bochum.de

Die Frist für die ausschließlich per E-Mail einzureichenden Fragen endet am 17.03.2017 um 12:00 Uhr.

Die Fragen werden schriftlich beantwortet und per E-Mail allen Teilnehmern zur Kenntnis gegeben. Bitte beachten Sie, dass Fragen ggf. mit den jeweils zuständigen Fachbereichen abgestimmt werden müssen und die Beantwortung somit einige Zeit dauern kann. Selbstverständlich bemühen wir uns, Ihnen schnellstmöglich eine Rückmeldung zu geben.

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

Die Kosten der Beurkundung des Vertrages sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Investor. Der Kaufpreis ist innerhalb von vier Wochen nach Vertragsabschluss zu zahlen.

Kosten, die für die ökologische Kompensation des Eingriffs bzw. Ersatzpflanzungen von Bäumen anfallen, trägt der Investor.

- › Das Verfahren richtet sich an interessierte Investoren. Es wird öffentlich bekannt gemacht und dient der Abfrage des Interesses, der Erfahrungen und der Nutzungsvorstellungen der Interessenten.
 - › Die Teilnahme von Arbeitsgemeinschaften, die sich z. B. aus Projektentwicklern, Architekten und Stadtplanern sowie gewerblichen und privaten Bauherren oder Investoren zusammensetzen, ist ausdrücklich gestattet und erwünscht.
 - › Der Investor hat den Nachweis zu erbringen, dass er berechtigt ist, den eingereichten städtebaulichen/architektonischen Entwurf zu verwenden und zu realisieren. Dazu ist mit den Gebotsunterlagen eine entsprechende Erklärung des Urhebers (Architekten) einzureichen.
 - › Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der öffentlichen Ausschreibung von Grundstücken der Stadt Bochum um ein Verfahren handelt, das mit der gleichnamigen Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB) und der Verdingungsordnung für Leistungen - (VOL) nicht vergleichbar ist. Es handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes.
 - › Es handelt sich bei diesem Verfahren nicht um eine Auftragsvergabe. Die im Rahmen des Ver-
- fahrens ausgetauschten Unterlagen sowie mündliche Abstimmungen sind demnach für beide Seiten unverbindlich.
- › Aus der Teilnahme am Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Bochum herleiten. Auch können daraus keine Ansprüche geltend gemacht werden - insbesondere nicht, falls Gebote nicht berücksichtigt werden oder die Veräußerung des Grundstücks nicht erfolgt.
- › Die Stadt Bochum behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob und an wen und zu welchen Bedingungen ein Grundstücksverkauf erfolgt.
- › Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf den der Ausloberin, deren Mitarbeitern bzw. deren Beratern 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 und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen ist ausgeschlossen.

- › 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 fahrlässigem nachweisbar schuldhaftem Verhalten.
- › Es wird seitens der Ausloberin erwartet, dass innerhalb von sechs Monaten nach Beschluss der politischen Gremien über das Ergebnis der Auslobung ein Kaufvertrag geschlossen wird.
- › Der Käufer verpflichtet sich, das Bauvorhaben des Teilnahmebeitrags innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss zu beginnen.
- › Der Kaufpreis wird mit Kaufvertragsabschluss fällig und ist innerhalb von vier Wochen zu zahlen. Die Kosten der Beurkundung und Durchführung des Kaufvertrages sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Käufer.

- › Die Überlassung des Grundstücks erfolgt unter der Voraussetzung, dass das zur Ausführung vorgesehene Konzept mit der Wettbewerbsarbeit des Architekten unter vollständiger Wahrung des dem Verfasser zustehenden Urheberrechts realisiert wird. Zur Absicherung der Ziele der Ausloberin werden im Grundstückskaufvertrag Wiederkaufsrechte und/oder Ankaufsrechte für den Fall vorgesehen, dass der entsprechende Entwurf nach Grundstücksüberlassung nicht zur Ausführung gelangt.

Kontakt

Amt für Geoinformation,
Liegenschaften und Kataster
Hans-Böckler-Straße 19
44787 Bochum
www.bochum.de