



# STADT ERKELENZ

**Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft  
der Stadt Erkelenz mbH & Co. KG (GEE)**

## **Baugrundstücke Erkelenz-Schwanenberg**

Bewerbung zur Teilnahme  
am Auswahlverfahren  
zum Verkauf von Baugrundstücken  
für Reihen-/und Doppelhausbebauung in  
Erkelenz-Schwanenberg

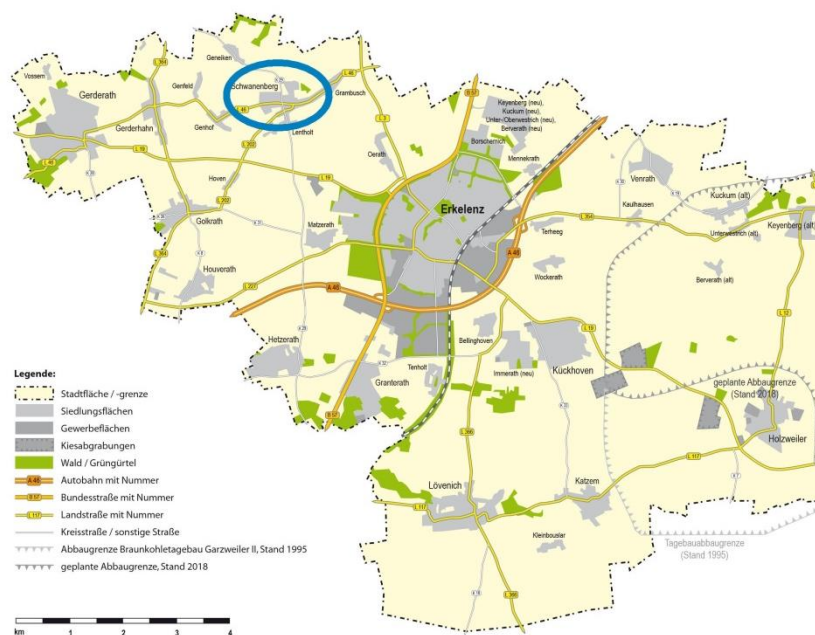
## **Inhaltsverzeichnis**

- 1.0 Ausschreibungsgegenstand**
- 2.0 Ausschreibungsverfahren und Anforderungen**
- 3.0 Abgabeleistungen**
- 4.0 Geplante Ausschreibungstermine**
- 5.0 Bearbeitungsgrundlagen**

## 1. Ausschreibungsgegenstand

### Verkauf von Baugrundstücken für Reihen-/und Doppelhausbebauung in Erkelenz-Schwanenberg

Der Ortsteil Schwanenberg, mit ca. 1.650 EW, liegt rd. 5 km nord-westlich des Stadtzentrum Erkelenz, mit dem Bus ist das Stadtzentrum in ca. 10 Minuten zu erreichen, mit dem Fahrrad in ca. 18 Minuten.



Die Stadt Erkelenz erschließt in 2019/20 unmittelbar am Ortszentrum Schwanenberg den 2. Bauabschnitt des Wohngebietes In der Schlei.

Der Bebauungsplan Nr. 1200.5/1 „In der Schlei Ost“ zum Zwecke der Wohnraumbedarfsdeckung des Ortsteils wurde in 2019 für rd. 35 Baugrundstücke aufgestellt.

Die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH & Co KG (GEE) verkauft in dem Wohngebiet In der Schlei Ost, zusammenhängende Grundstückseinheiten für eine Reihen- und Doppelhausbebauung.

Das Wohngebiet grenzt südlich unmittelbar an den historischen Ortskern Schwanenberg. Mit seinen Infrastruktureinrichtungen wie Kirche, Grundschule, Kindergarten, Mehrzweckhalle, Gastronomie, Bäcker ist Schwanenberg ein eigenständiger Ort mit guter Versorgung und vielfältigen Funktionen für seine Bürger.

Auf ca. 2,1 ha entsteht östlich des bereits bestehenden Wohngebietes „In der Schlei“ ein Wohnquartier in ruhiger Ortsrandlage mit ca. 35 Grundstücken, die ca. 100 Bewohnern einen neuen Lebensraum bieten.

Das Wohngebiet wird erschlossen durch verkehrsberuhigte Straßen mit einem zentralen Quartierplatz.

Die Grundstücke sollen bedarfsgerecht nicht nur mit Einzelhäusern, sondern auch mit Reihen- und Doppelhäusern bebaut werden.

Der städtebaulich herausgehobenen Situation des Quartierplatzes soll mit einer dichteren, architektonisch attraktiven Bebauung Rechnung getragen werden. Hier sollen an der Ostseite eine Hausgruppe und an der Südseite Doppelhäuser in einheitlicher Bauweise entstehen, die den Platz städtebaulich definieren.

Wert gelegt wird auf die Schaffung architektonisch und ökologisch qualitätsvoller Gebäude mit einer größtmöglichen Individualität jeder einzelnen Hauseinheit, die dem Quartiersplatz ein charakteristisches und für die Bewohner einprägsames Erscheinungsbild verleihen.

Die zum Kauf angebotenen Grundstücke sind nachfolgend in dem städtebaulichen Entwurf zum Bebauungsplan kenntlich gemacht.

# Stadt Erkelenz

**Planungsamt**  
**Bebauungsplan** Nr.1200.5/1  
**"In der Schlei Ost"**  
**Erkelenz-Schwanenberg**  
 November 2018  
 Gemarkung Schwanenberg  
 Flur 6, Flurstück 644

- Legende:
- Wohngebäude
  - private Grünflächen  
Zier- und Nutzgärten
  - öffentliche Grünfläche  
mit Hecke
  - Verkehrsfläche
  - Verkehrsfläche (Fußweg)
  - Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
  - Geltungsbereich
  - Baum Bestand
  - Baum Planung

Städtebauliche Kenndaten		
	qm	%
Wohnbaufläche/ Grünfläche privat	14.700	68
Grünfläche öffentlich	795	4
Verkehrsfläche	2700	12
Verkehrsfläche (Fußweg)	93	1
Fläche für Ausgleichsmaßnahmen	3319	15
<b>Plangebiet gesamt</b>	<b>21.607</b>	<b>100</b>
Anzahl der Grundstücke	ca.35	
Grundstücksgrößen (vertraul.)	ca. 205-690qm	



Die Grundstücke werden verkauft von der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH & Co. KG (GEE).

Die Grundstücke, die laut Bebauungsplan mit einer Hausgruppe sowie Doppelhäusern bebaut werden müssen, werden interessierten Investoren jeweils komplett angeboten, um für die Hausgruppe und/oder die Doppelhäuser ein einheitliches Konzept realisieren zu können. Je nach Interessentenzahl behält sich die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft die Vergabe der 4 Doppelhausgrundstücke an zwei Interessenten vor.

Angeboten werden die in dem nachfolgenden Grundstücksaufteilungsplan markierten

- 4 Reihenhausgrundstücke, Grundstücksnummern 8/ 9/10/11 sowie
- 4 Doppelhausgrundstücke, Grundstücksnummern 32/33, 34/35

Die Grundstücksflächen betragen für Reihenhäuser von ca. 206 m<sup>2</sup> bis 231 m<sup>2</sup> für und Doppelhaushälften ca. 207 m<sup>2</sup> bis 262 m<sup>2</sup>.

Die Frontbreiten der Reihenhäuser betragen für Mittelhäuser 8 m, für Endhäuser 9 m und für Doppelhäuser min. 9 m.



Die voll erschlossenen Grundstücke werden zum Festpreis von 135,00 EUR/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei angeboten.

Es sollen Einfamilienhäuser im kosten-, energie- und flächensparenden Wohnungsbau entstehen. Je Gebäude sind max. zwei Wohneinheiten zulässig. Die Häuser sollen an die späteren Nutzer verkauft werden, Miethäuser im geförderten Wohnungsbau sind ebenfalls denkbar.

## **2. Ausschreibungsverfahren und Anforderungen**

Interessierten Investoren wird angeboten, sich um den Erwerb der Grundstücke mit einem konzeptionellen Entwurf zu bewerben.

In einem zweistufigen Verfahren, bestehend aus

- Interessenbekundung an dem Grundstückserwerb und Bewerbung zur Teilnahme am Auswahlverfahren
- Auswahlverfahren mit Abgabe von Bauentwürfen für die angebotenen Grundstücke und Grundstücksvergabe

will die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH & Co KG (GEE) zur Bebauung der angebotenen Grundstücke Investoren mit geeigneten Bebauungsvorschlägen für das geplante Neubaugebiet Erkelenz-Schwanenberg finden.

Ziel der ersten Stufe des Verfahrens, des Interessenbekundungsverfahrens, ist die Ermittlung eines Kreises interessierter und geeigneter Investoren.

Die Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH & Co KG (GEE) bietet Investoren die Möglichkeit zur Bekundung eines Interesses am Erwerb der angebotenen Grundstücke. Hierzu werden von der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH & Co KG (GEE) Mindestanforderungen an die Eignung festgelegt.

Zur Eignungsprüfung soll eingereicht werden:

- Kurzpräsentation des Bewerbers (Rechtsform, Firmenstruktur, Firmenstandort, Personalbestand)
- Erklärung über die Kammerzugehörigkeit teilnehmender Architekten
- Angaben zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Bewerbers (Angaben zu Gesamtumsätzen der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre)
- Angaben zur technischen Leistungsfähigkeit (Nennung Referenzprojekte aus den letzten fünf abgeschlossenen Geschäftsjahren, geeignete Kurzdarstellung eines Referenzprojektes)

Über das Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens werden die interessierten Investoren benachrichtigt und ggf. zur Teilnahme am Auswahlverfahren aufgefordert.



Nach der Interessenbekundung sind in dem Auswahlverfahren für die Grundstücksvergabe die nachfolgend für die Bebauung definierten Anforderungen maßgeblich.

Anforderungen an die Bebauung:

- Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1200.5/1 „In der Schlei Ost“, Erkelenz-Schwanenberg

Auszug Festsetzungen Bebauungsplan:

	GRZ	GFZ	TH min.	TH max.	FH max.	DN
H	0,5	1,0	5,50m	6,50m	11,50m	25-45°
D <sub>WA2</sub>	0,5	1,0	5,50m	6,50m	11,50m	25-45°
D <sub>WA1</sub>	0,35	0,6	./.	4,50m	9,50m	25-45°

- Entwicklung eines ablesbaren qualitätvollen Architektur- und Gestaltungsansatzes für die Gebäude innerhalb der Grundstückseinheit für alle Gebäude oder Gebäudeteile
- einheitliches Architekturkonzept zur Gebäudekubatur und Dachform
- einheitliches Material und Farbkonzept für die Fassaden und Dachflächen
- Einbindung der Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Carports Fahrradabstellplätze-/Boxen, Müllsammelanlagen
- einheitliche Gestaltung von Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Flächen
- Die Gebäude sollen mindestens im „KfW Effizienzhaus 40 plus-Standard“ oder besser (z.B. Passivhaus Plus-Standard) erstellt werden. Die Erfüllung des „KfW Effizienzhaus 40 plus“-Standards“ ist durch eine bewilligte KfW Förderung nachzuweisen. Um die Nutzung des regenerativ erzeugten Stroms für das Laden eines Elektrofahrzeugs zu ermöglichen, ist an geeigneter Stelle am Haus eine Vorinstallation zur späteren Errichtung einer Ladeeinrichtung (Wallbox) auszuführen.

Die Grundstücksvergabe erfolgt nach Bewertung der eingereichten Bewerbungsunterlagen durch ein Fach-Gremium der Stadt Erkelenz mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH & Co KG (GEE).

Mitglieder des Fach-Gremiums sind:

- a) Leitung Planungsamt Stadt Erkelenz, bzw. Stellvertreter/Mitarbeiter
- b) Leitung Bauaufsichtsamt Stadt Erkelenz, bzw. Stellvertreter/Mitarbeiter
- c) Klimaschutzmanager der Stadt Erkelenz
- d) Geschäftsführung GEE

Folgende Bewertungskriterien werden mit entsprechender Gewichtung dabei angesetzt:

Architektur und Gestaltung	50%
Baurecht und Genehmigungsfähigkeit	25%
Ökologische Anforderungen und Energiekonzept	25%

### **3. Abgabeleistungen**

Für die Bewerbung in der zweiten Stufe, dem Auswahlverfahren zur Vergabe der Grundstücke, sollen folgende Unterlagen mit Bauentwürfen eingereicht werden:

- Lageplan auf Grundlage des Lageplan/Grundstückaufteilungsplan M = 1 : 500/ 1 :250, Format max. DIN A3
- Straßen- und Gartenansicht der Hausgruppe/Doppelhaus M = 1 : 100, Format max. DIN A3
- Angaben zu notwendigen Stellplätzen insbesondere für die Mittelhäuser
- Angaben zu mögl. Wohnfläche, GRZ / GFZ, umbautem Raum
- Erläuterungsbericht/Baubeschreibung DIN A4, max. 2 Seiten
- ökologische Daten (Energiekonzept, Nachweis energetischer Anforderungen an Gebäude, Materialien, usw.)
- Besonderheiten
- Gebäudekosten und geplanter Verkaufspreis, ggf. Miethöhe/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Die Unterlagen sind einzureichen bei der

Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH & Co. KG (GEE)  
Herrn Gottfried Schnitzler  
Schülergasse 6  
41812 Erkelenz

Rückfragen zum Grundstückserwerb richten Sie bitte an die

Grundstücks-und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH & Co. KG (GEE),  
Herrn Gottfried Schnitzler

Tel.: 02431 85256  
Fax: 02431 859256  
E-Mail: [gottfried.schnitzler@erkelenz.de](mailto:gottfried.schnitzler@erkelenz.de)

Rückfragen zu gestalterischen und planungsrechtlichen Vorgaben richten Sie bitte an  
das

Planungsamt der Stadt Erkelenz,

Leiter des Planungsamtes, Herrn Manfred Orth

Tel.: 02431 85292  
Fax: 02431 859292  
E-Mail: [manfred.orth@erkelenz.de](mailto:manfred.orth@erkelenz.de)

#### **4. Geplante Ausschreibungstermine**

- Interessenbekundung an dem Grundstückserwerb und Bewerbung zur Teilnahme am Auswahlverfahren bis 29.02.2020
- Auswahlverfahren mit Benachrichtigung an die Bewerber bis 31.03.2020
- Abgabe von Bauentwürfen für die angebotenen Grundstücke bis 02.06.2020
- Grundstücksvergabe mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft der Stadt Erkelenz mbH & Co. KG (GEE) bis 30.06.2020

#### **5. Bearbeitungsgrundlagen**

Als Grundlage für die Erarbeitung der Bewerbung mit Bebauungsvorschlägen werden den Interessenten folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Bebauungsplan Nr. 1200.5/1 „In der Schlei Ost“ (pdf)
- Grundstückaufteilungsplan M. 1:500 (pdf)
- Grundstückaufteilungsplan (dxf)