OSTPARK – Neues Wohnen

Grundstück für Wohnprojekt-gruppen im Quartier Feldmark

Interessenbekundungsverfahren

NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt

STADT BOCHUM

Inhalt

1. Kurzübersicht 3

2. Einleitung 4

3. Grundstück: Lage / Umfeld / Infrastruktur 6

4. Planungsvorgaben / Rahmenbedingungen 9

5. Verfahren der Grundstücksvergabe 13

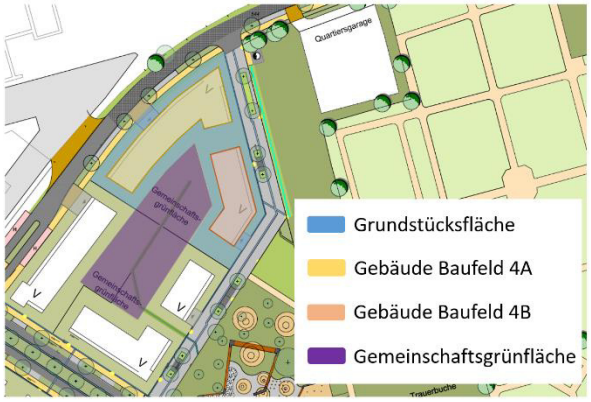
6. Schlusshinweise 18

7. Anlagenverzeichnis 20

1. Kurzübersicht

Lage:

- Stadt Bochum
- Projektgebiet „OSTPARK – Neues Wohnen“
- Quartier Feldmark in Altenbochum
- Vermarktungsabschnitt 4
- südlich der Straße Feldmark und westlich des Friedhofs Altenbochum



Grundstücksgröße (ohne Gemeinschaftsgrünfl.):

ca. 3.000 m²
davon
Baufeld 4A: ca. 1.800 m²
Baufeld 4B: ca. 1.200 m²

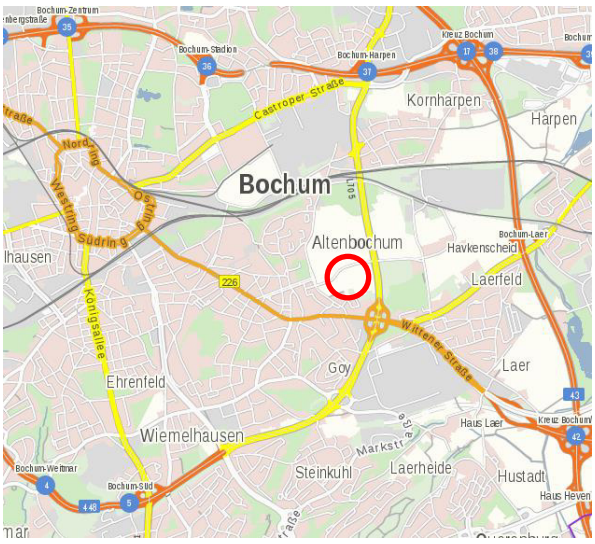
Gemeinschaftsgrünfläche Baublock insg.:
ca. 1.750 m²
davon Anteil der Baufelder 4A und 4B:
voraussichtlich ca. 800 m²

Kaufpreis:

Das Grundstück wird zu einem festen Kaufpreis von 390 Euro/m² veräußert. Eine Grundstücksüberlassung nach dem Erbbaurecht ist möglich (Erbbauzins 2,5 % p.a. vom Bodenwert und 70 Jahre Laufzeit).

Kontakt:

NRW URBAN GmbH
Treuhänder der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark
Herr Philipp Trautmann
Revierstraße 3
44379 Dortmund
Tel.: 02 31 / 43 41-252
E-Mail: philipp.trautmann@nrw-urban.de



Ziel des Verfahrens:

Das Verfahren richtet sich ausschließlich an interessierte Gruppen, deren Zielsetzung in der Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes besteht. Durch den Zuzug von interessierten und engagierten Bürgerinnen und Bürgern soll eine Ausstrahlungswirkung in das direkte Umfeld und das gesamte Quartier Feldmark im Neubauprojekt „OSTPARK – Neues Wohnen“ erreicht werden.

2. Einleitung

Das Projekt „OSTPARK – Neues Wohnen“ ist die derzeit größte Wohnbauflächenentwicklung in Bochum. Auf dem in den Stadtteilen Altenbochum und Laer gelegenen Gebiet sollen in den nächsten Jahren ca. 1.300 neue Wohneinheiten entstehen. Die Gesamtplanung sieht eine Gliederung in unabhängige Quartiere vor, die jeweils an die bestehende Bebauungsstruktur anknüpfen. Über einen zentralen Wasserlauf mit angrenzenden Naherholungsflächen sollen sie miteinander verbunden sein. Jedes Quartier erhält eine eigene, spezifische Art, die den Übergang zwischen Stadt und Landschaft formt:

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

Abbildung 1: Rahmenplan OSTPARK - Neues Wohnen; ausgeschriebenes Grundstück farblich markiert

Neben hohen städtebaulichen, gestalterischen und ökologischen Ansprüchen strebt die Stadt Bochum dabei eine soziale Mischung in den neuen Quartieren an. Diese soll unter anderem durch die Berücksichtigung von unterschiedlichen Wohnformen gelingen. Hierzu zählen gemein-

schaftliche Wohnprojekte, die im Bochumer Handlungskonzept Wohnen als eine der gewünschten Zielgruppen definiert werden: selbstorganisierte Hausgemeinschaften mit abgeschlossenen Wohneinheiten und ergänzenden gemeinschaftlich nutzbaren Räumlichkeiten. Ihre Bewohner verfolgen das Ziel eines gemeinschaftlichen und gegenseitig unterstützenden Zusammenlebens. Durch den Zuzug von interessierten und engagierten Bürgerinnen und Bürgern in diesen Projekten soll eine Ausstrahlungswirkung in das direkte Umfeld und das gesamte Quartier Feldmark erreicht werden.

Zur Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten im OSTPARK wurde ein Bereich im Quartier Feldmark ausgewählt. Für das Grundstück mit zwei Baufeldern werden nun im Rahmen eines mehrstufigen Vergabeverfahrens geeignete Projektinitiativen gesucht. Das Grundstück bzw. die zwei Baufelder werden zu einem Festpreis angeboten oder alternativ nach dem Erbbaurecht überlassen. Die Entscheidung zur Vergabe wird ausschließlich aufgrund der Qualität der eingereichten Konzepte erfolgen.

Der vorliegende Text gibt interessierten Wohnprojekt-Initiativen einen Überblick über das geplante Quartier und die Lage der zur Vergabe anstehenden Grundstücke, beschreibt die gestalterischen Vorgaben für die geplanten Gebäude und informiert über die Schritte des Vergabeverfahrens, die zur Bewerbung erforderlich sind.

3. Grundstück: Lage / Umfeld / Infrastruktur

Das Quartier Feldmark ist das westliche Quartier des Neubauprojektes OSTPARK – Neues Wohnen. Es befindet sich im Stadtteil Altenbochum und wird begrenzt durch die Immanuel-Kant-Straße im Westen, die Straße Feldmark im Norden, den Sheffield-Ring im Osten und die Siedlung am Eichendorffweg im Süden. Das Quartier entsteht auf den Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei und umfasst die bestehende evangelische Hochschule und den alten Friedhof Altenbochum. Die Planung sieht die Errichtung unterschiedlicher Gebäudetypen und hochwertige Freianlagen vor, um die Zielsetzungen eines attraktiven, sozial durchmischten und ökologisch nachhaltigen Quartiers zu verwirklichen. Insgesamt sollen ca. 700 neue Wohneinheiten entstehen und Wohnraum für verschiedene Zielgruppen bieten. Innerhalb des Quartiers liegt das für gemeinschaftliche Wohnprojekte vorgesehene Grundstück westlich des Friedhofs Altenbochum und südlich der Erschließungsstraße Feldmark. Nach den bereits durchgeführten Rodungsarbeiten erfolgt derzeit die Baureifmachung und Herrichtung. Gegen Ende des Jahres 2020 werden die Bauarbeiten zu den Erschließungsanlagen beginnen.

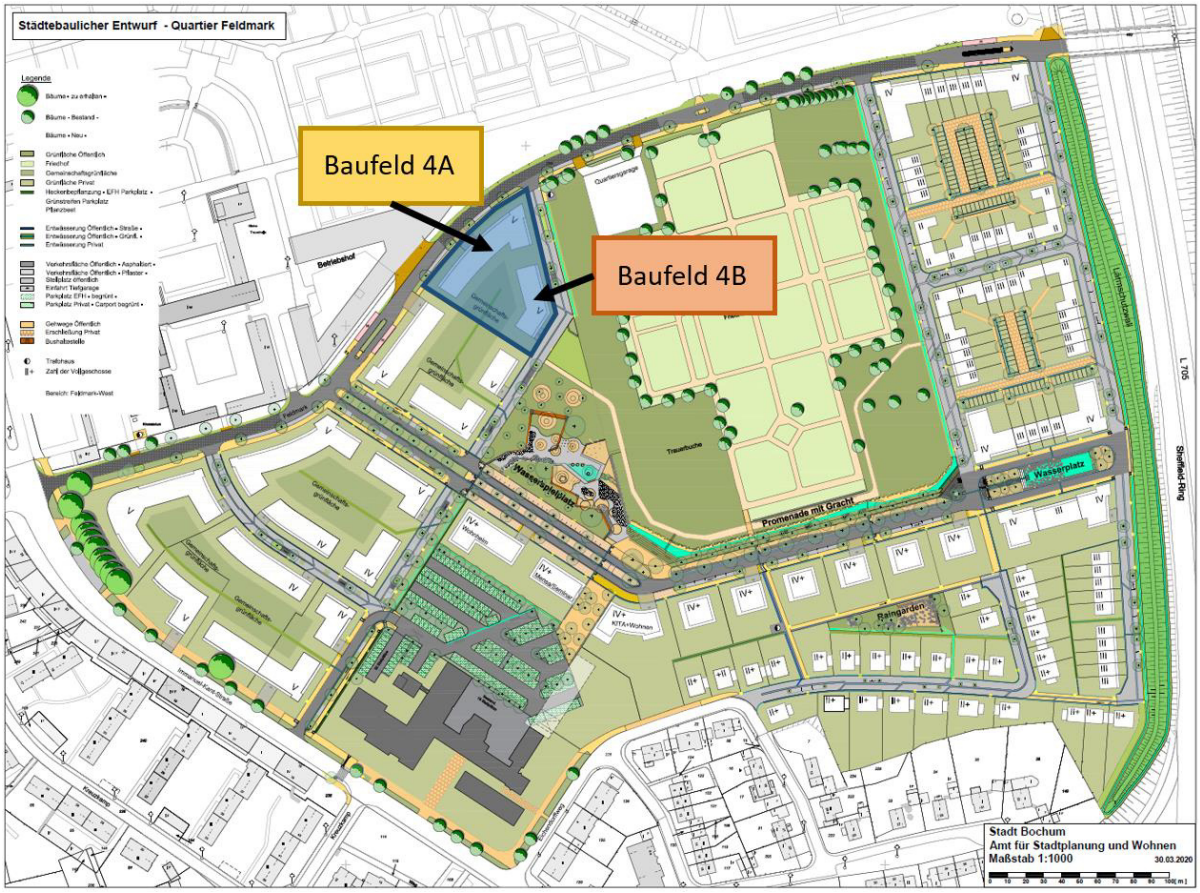


Abbildung 2: Städtebaulicher Entwurf Quartier Feldmark mit den Baufeldern 4A und 4B

Das Quartier Feldmark wird zukünftig urbanes Wohnen mit einer landschaftlich reizvollen Umgebung verbinden. Es befindet sich in geringer Distanz zum Stadtteilzentrum von Altenbochum

mit Nahversorgungsmöglichkeiten und sozialer Infrastruktur. Durch die geplanten Freianlagen entsteht im Quartier ein hochwertiger öffentlicher Raum. Eine neue Kindertagesstätte und der geplante Wasserspielplatz fördern die Attraktivität des neuen Wohnraums gerade für junge Familien. Auch die Integration der bereits bestehenden Evangelischen Hochschule in das neue Quartier trägt zu dessen Belebung bei.

Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist zum einen über die Straßenbahnhaltestellen „Altenbochum Kirche“ und „Mettestraße“ gegeben, die sich in ca. zehnminütiger fußläufiger Entfernung befinden. Zum anderen wird das Quartier über die Buslinien 355 und 358 angebunden. Eine neue Bushaltestelle wird in unmittelbarer Nähe des Grundstücks an der Straße Feldmark entstehen. Mit dem Fahrrad ist das Bochumer Stadtzentrum in etwa 10 bis 15 Minuten zu erreichen. Über den nahegelegenen Sheffield-Ring besteht Anschluss an das Fernstraßennetz.

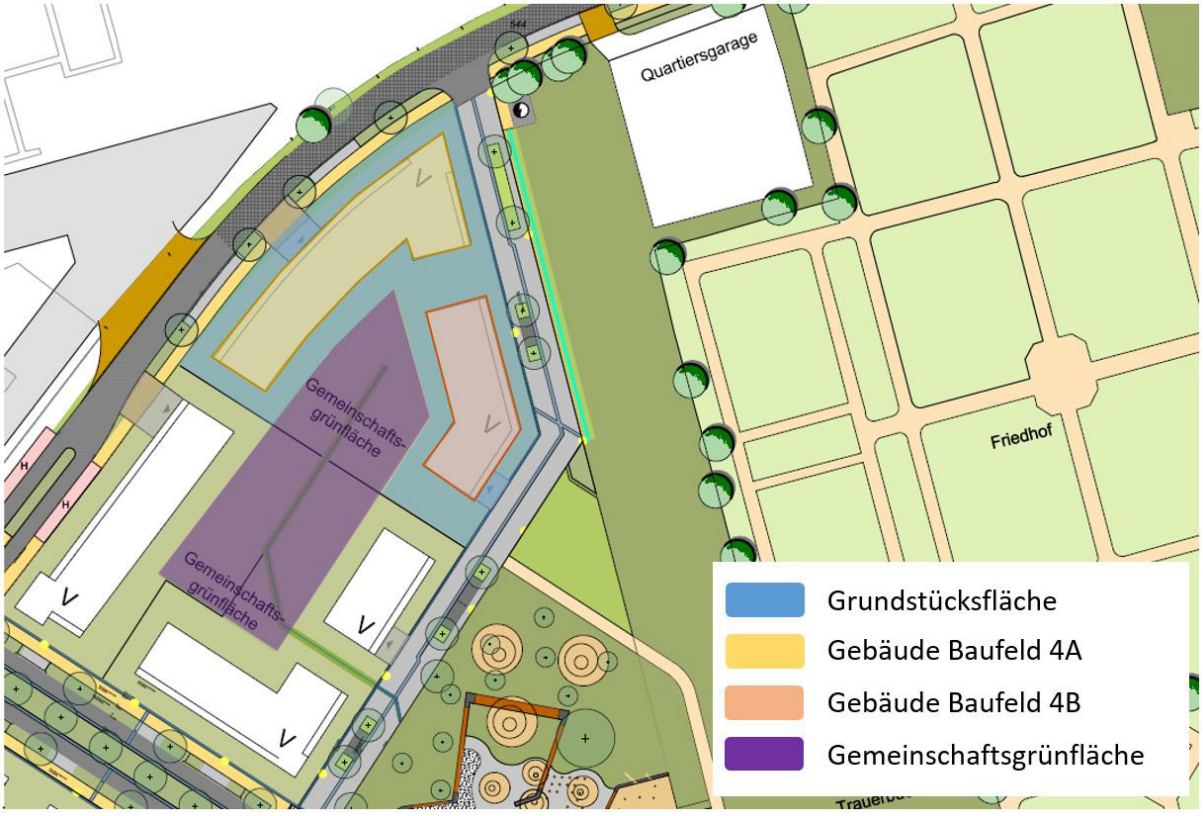


Abbildung 3: Darstellung des Baublocks mit dem ausgeschriebenen Grundstück, den Baufeldern 4A und 4B und der Gemeinschaftsgrünfläche

Abbildung 3 zeigt den Baublock, in dem sich das ausgeschriebene Grundstück befindet. Das Grundstück selbst umfasst insgesamt ca. 3.000 m². Es teilt sich auf in die zwei Baufelder 4A und 4B, auf denen jeweils ein Gebäude errichtet werden kann. Interessierte Wohnprojektgrup-

pen können sich sowohl für beide Baufelder zusammen, als auch für eines der Baufelder bewerben. Hinzu kommt ein Anteil an der ca. 1.750 m² großen Gemeinschaftsgrünfläche. Dieser Anteil bemisst sich nach der entstehenden Bruttogeschossfläche (BGF). Voraussichtlich werden in den beiden Gebäuden zusammen ca. 47 Prozent der im gesamten Baublock entstehenden BGF realisiert. Dies bedeutet, dass der Anteil für die Baufelder 4A und 4B an der Gemeinschaftsfläche voraussichtlich ca. 800 m² betragen wird. Bei der Gemeinschaftsgrünfläche ist eine Realteilung vorgesehen.

Die Baufelder weisen aufgrund ihres Zuschnittes sowie der Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen (vgl. Abschnitt 4) folgende Daten auf:

	Baufeld 4A	Baufeld 4B
Gesamtfläche:	ca. 1.730 m²	ca. 1.180 m²
Voraus. Grundfläche des Gebäudes:	885 m²	490 m²
Voraus. Bruttogeschossfläche:	4.315 m²	2.385 m²
Voraus. Nettogeschossfläche:	3.020 m²	1.670 m²
Voraus. Anzahl der Wohneinheiten[1]:	ca. 38	ca. 21
Geschossanzahl:	5 Vollgeschosse (inkl. Staffelgeschoss)	5 Vollgeschosse (inkl. Staffelgeschoss)
Gebäudehöhe:	16,50 m	16,50 m

[1] Bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnungsgröße von 80 m²

4. Planungsvorgaben / Rahmenbedingungen

An die Gestaltung der neuen Gebäude im Quartier Feldmark stellt die Stadt Bochum hohe Ansprüche. Das Quartier soll sich durch eine kleinteilige Struktur und vielfältige Architektur auszeichnen. Aus diesem Grund erfolgt bei allen Grundstücken, die an Investoren, Bauträger oder Wohnprojektgruppen vergeben werden, die Vergabeentscheidung im Rahmen von konzeptorientierten Verfahren (entweder Bestgebotsverfahren oder Konzeptvergabe). Dabei wird bereits in der Vorprüfung der Konzepte ein besonderes Augenmerk auf die gestalterische Vielfalt gelegt. Dazu gehört die Vorgabe, dass alle 20 bis 30 Meter Wechsel in der straßenseitigen Fassade durch Fensterformate, Fassadenmaterialien sowie Vor- und Rücksprünge vorzusehen sind. Zudem müssen sich die Hochbauentwürfe für Gebäude innerhalb eines Vermarktungsabschnittes in ihrer äußeren Gestalt deutlich voneinander unterscheiden.

Hinsichtlich der zukünftigen Bebauung sind weiterhin die Vorgaben aus dem Bebauungsplan 900 Ostpark / Feldmark, die Gestaltungsleitlinien sowie das Grundkonzept für die Gestaltung des Innenhofes zu berücksichtigen. Die wichtigsten Vorgaben werden im Folgenden skizziert, während die ausführlichen Unterlagen im Anhang beigefügt sind (Bebauungsplan, Gestaltungsleitlinien) bzw. im Verlaufe des Verfahrens zur Verfügung gestellt werden (Innenhofkonzept).

Bebauungsplan 900 – Ostpark / Feldmark

Die Baufelder 4A und 4B fallen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans 900 Ostpark / Feldmark. Dieser soll im April 2020 rechtskräftig beschlossen werden. Der Bebauungsplan regelt in Form von zeichnerischen und textlichen Festsetzungen Art und Maß der vorzusehenden Bebauung. Die ausgeschriebenen Baufelder sind als ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 1 und § 4 der Baunutzungsverordnung ausgewiesen. Sie dienen somit vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind zudem der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können in den Erdgeschosszonen Läden zugelassen werden, die der Versorgung des Gebietes dienen, beziehungsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Oberhalb des Erdgeschosses können ausnahmsweise auch Räume für freie Berufe zugelassen werden. Die Gebäude sind mit fünf Vollgeschossen, einer geschlossenen Bauweise und einem Flachdach mit extensiver Dachbegrünung zu errichten. Das Mobilitätskonzept für das Quartier Feldmark sieht für diesen Bereich einen Stellplatzschlüssel (Stellplatzzahl pro Wohneinheit) von 0,8 für den freifinanzierten Wohnraum und 0,7 für den öffentlich geförderten Wohnraum vor. Stellplätze sind auf dem Grundstück ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Zudem ist vorgesehen, dass die Stellplätze

anteilig in einer Quartiersgarage nachgewiesen werden, die in unmittelbarer Nachbarschaft zum Grundstück entsteht.

Gestaltungsleitlinien

Viele der Gestaltungsleitlinien für das Quartier Feldmark sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan 900 übernommen worden. Darüber hinaus geben sie weitergehende Empfehlungen für die bauliche Ausgestaltung. Dazu zählen Vorschläge über die Gestaltung der Gebäudeform und -größe, die Dachform und Dachgestaltung, das Fassadenmaterial und dessen Farbe, über technische Anlagen sowie die Gärten.

Die nachfolgenden Abbildungen veranschaulichen die Ausgestaltung der geplanten Bebauung:

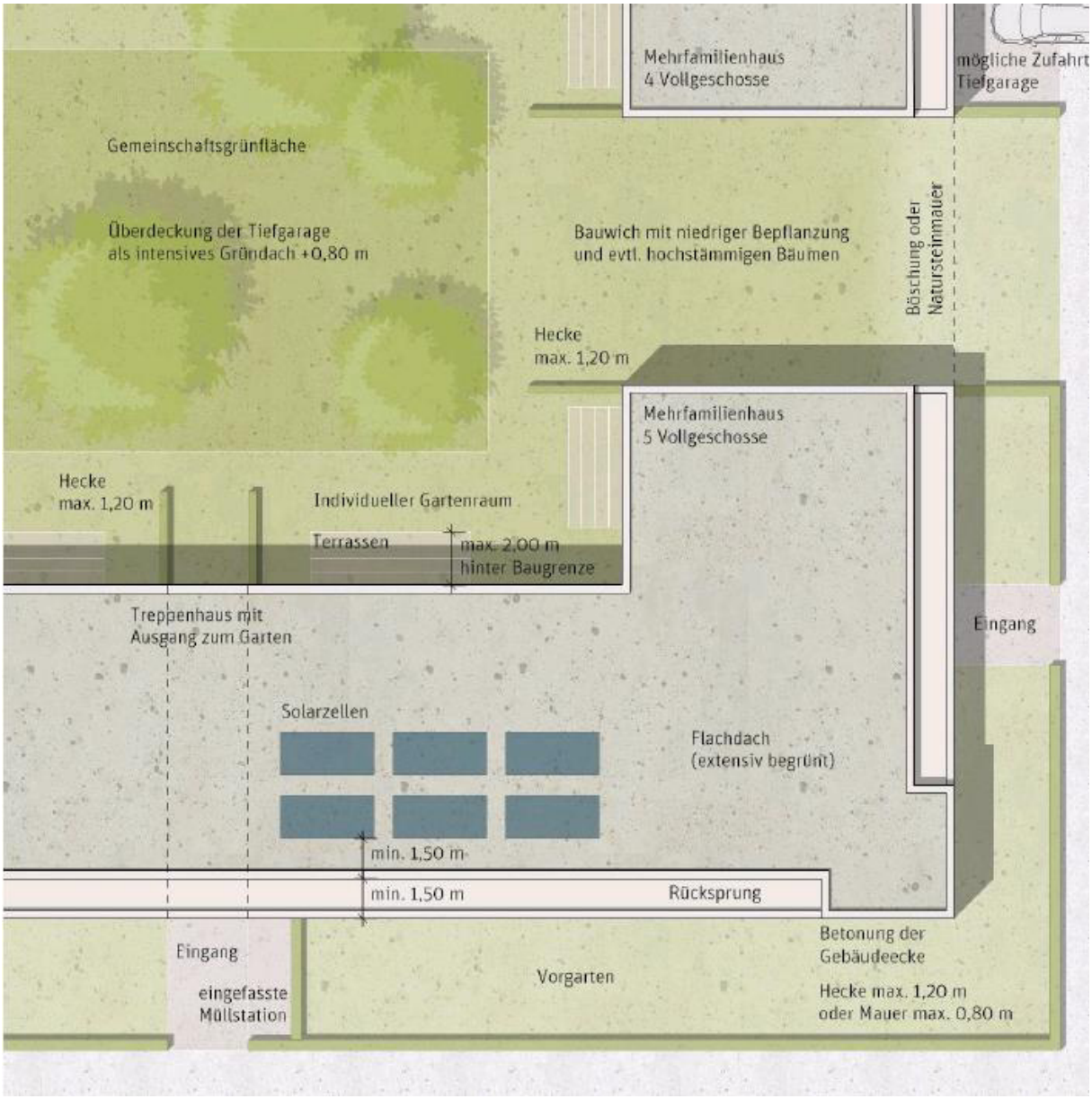


Abbildung 4: Auszug aus den Gestaltungsleitlinien

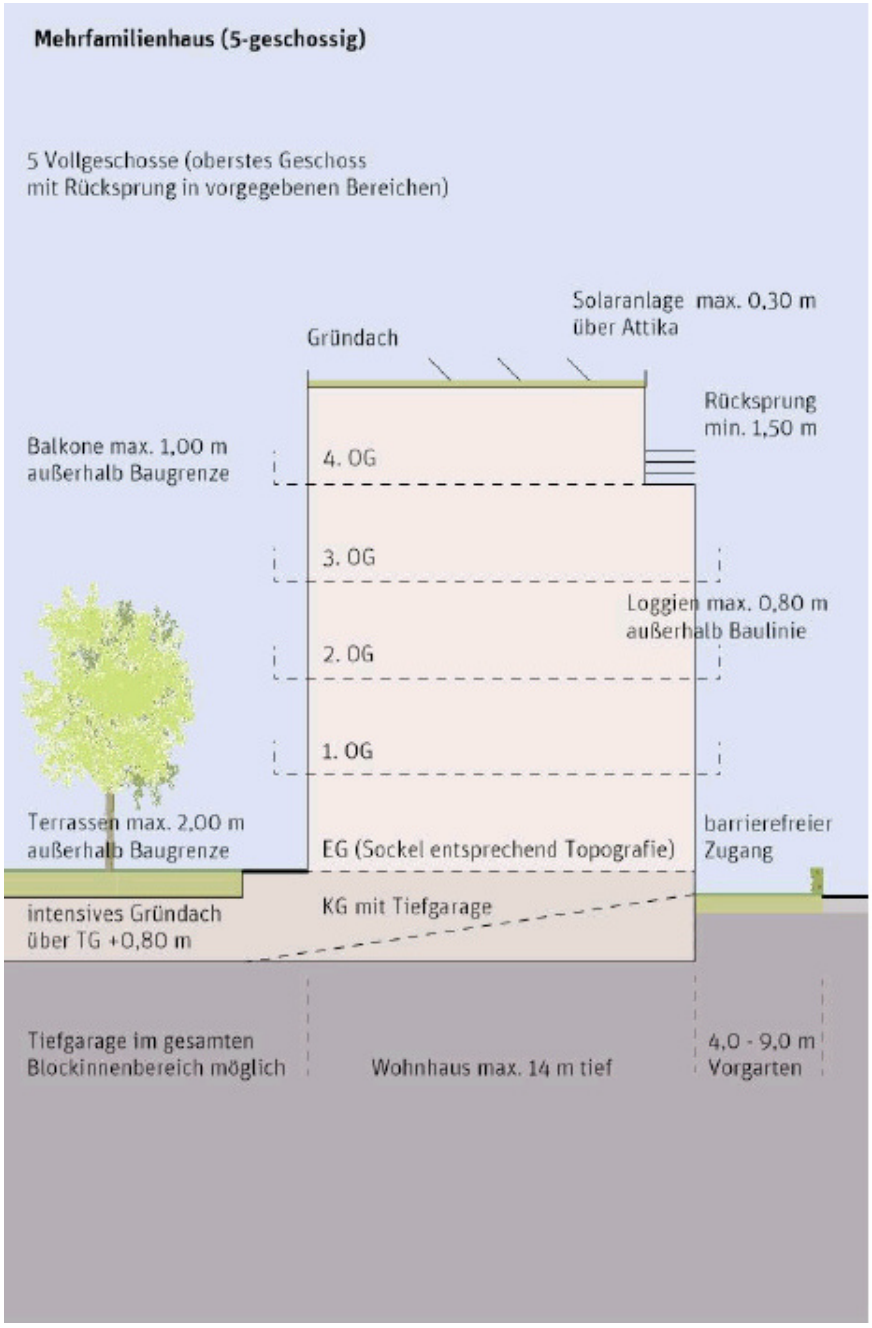


Abbildung 5: Auszug aus den Gestaltungsleitlinien

Konzept zur Innenhofgestaltung

Der Innenhofgestaltung der Gebäudegruppen im westlichen Bereich des Quartiers Feldmark kommt vor allem im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung eine große Bedeutung zu. Im gesamten OSTPARK wird das Konzept einer oberirdischen Regenwasserentwässerung umgesetzt. Die Entwässerung durch oberirdische Wasserläufe verbessert die klimatischen Verhältnisse und dient zugleich als kostengünstiges Infrastrukturelement, das eine hohe Aufenthaltsqualität schafft. Bei gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen kann das Funktionieren eines oberirdischen Entwässerungssystems nur gewährleistet werden, wenn die unterschiedlichen Investoren innerhalb eines Wohnblocks die erforderlichen Vereinbarungen auf der

Grundlage eines abgestimmten Konzeptes treffen. Aus diesem Grund wurde ein Landschaftsarchitekturbüro beauftragt, welches für die gemeinschaftlichen Innenhöfe im westlichen Teil des Quartiers entsprechende Konzepte erarbeitet. Neben den Vorgaben zur Lage und Ausstattung der erforderlichen Entwässerungsanlagen sieht das Innenhof-Konzept für die Baufelder 4A und 4B hohe Freiheitsgrade in der Gestaltung vor. Der Entwurf des beauftragten Landschaftsarchitekturbüros berücksichtigt hier also den großen Wunsch vieler Wohnprojektgruppen, die Außenanlagen eigenständig zu gestalten.

Der Entwurf des Innenhofkonzeptes ist hinsichtlich der planerisch erforderlichen Entwässerungsanlagen sowie topografischen Abwicklungen verbindlich und in der darüberhinausgehenden Gestaltung von den Wohnprojektgruppen weiter zu qualifizieren. Abhängig von dieser Weiterqualifizierung fällt die letztendliche Höhe der Herstellungskosten aus, die von den Investoren in dem Baublock gemäß ihrem Anteil an der entstehenden Gesamt-Bruttogeschossfläche zu tragen sind. Die Herstellungskosten für den aktuellen Entwurf liegen bei ca. einer Million Euro (unter der Annahme einer weitgehenden Unterbauung der Freiflächen durch Tiefgaragen). Hiervon wären von der bzw. den Wohnprojektgruppen gemäß des BGF-Anteils voraussichtlich ca. 47 Prozent zu tragen. Die Höhe der Kosten begründet sich vor allem durch die topografische Abwicklung, die bei diesem Wohnblock eine besondere Komplexität aufweist.

Weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen

Neben dem Bebauungsplan, den Gestaltungsleitlinien und dem Konzept zur Innenhofgestaltung sind bei der Grundstücksentwicklung weitere Vorgaben und Rahmenbedingungen zu beachten. Gemäß dem städtischen Grundsatzbeschluss sind mindestens 30 Prozent des entstehenden Wohnraums als öffentlich geförderter Wohnraum im Sinne der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW zu realisieren. Als Bezugsgröße dient dabei die Geschossfläche. Für die Stadt Bochum gilt derzeit das Mietniveau 4. Hierdurch liegt die Mietobergrenze für die Einkommensgruppe A bei 6,20 €/qm und für die Einkommensgruppe B bei 7,00 €/qm. Mietsteigerungen sind in Höhe von 1,5 % bezogen auf die Bewilligungsmiete für jedes Jahr seit der Bezugsfertigkeit möglich. Hinsichtlich der Wärmeversorgung ist ein Anschluss an die Fernwärmeleitung der Stadtwerke Bochum verpflichtend. Das für die Abfallentsorgung zuständige Unternehmen USB Bochum GmbH plant die Errichtung sogenannter Unterflurcontainer, die von den Eigentümern des Grundstücks zu nutzen sind.

Die Wohnprojektgruppen sollen sich im Verlauf des zweistufigen Vermarktungsverfahrens, welches im folgenden Kapitel ausführlich beschrieben wird, schrittweise den geschilderten Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen des Projektes OSTPARK annähern.

5. Verfahren der Grundstücksvergabe

Das Verfahren richtet sich ausschließlich an interessierte Gruppen, die ein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren möchten. Dies kann sowohl in Form einer Genossenschaft (bereits bestehend oder noch zu gründen) als auch in Kooperation mit einem Investor geschehen. Bei letzterem Finanzierungsmodell ist entscheidend, dass auch hier die Projektgruppe selbstorganisiert ist und die Gemeinschaftsbildung eigenständig voranbringt. Gruppen, die eine Eigentümergemeinschaft anstreben, sind vom Verfahren zwar nicht ausgeschlossen, werden jedoch nachrangig behandelt. Hintergrund hierfür ist, dass die Zielsetzung des gemeinschaftlichen Wohnens gegenüber dem Wunsch nach individuellem Wohnungseigentum deutlich überwiegen sollte.

Die Grundstücksvergabe erfolgt im Rahmen eines zweistufigen Verfahrens. Ein Interessenbekundungsverfahren stellt die erste Phase dar: Projektgruppen können in Form eines Fragebogens ihr Interesse bekunden. Die eingegangenen Bewerbungen werden anschließend gesichtet und die Gruppe zu einem persönlichen Gespräch eingeladen. Darauf aufbauend wird ein Konzeptverfahren durchgeführt, bei welchem die teilnehmenden Gruppen die Möglichkeit erhalten, sich in einem zweiten Schritt konkurrierend um ein konkretes Grundstück zu bewerben. Zur Erarbeitung der Bewerbungsunterlagen ist ein Zeitraum von einem Jahr vorgesehen. Die Vergabeentscheidung erfolgt anhand vorher feststehender Kriterien. Die Projekte, die den Zuschlag bekommen, können anschließend in einem engen Zeitrahmen ihr Konzept zur Bauantragsreife weiterentwickeln, bevor sie das Grundstück kaufen und das Projekt realisieren. Die beiden Verfahrensstufen unterscheiden sich von ihrem jeweiligen Konkretisierungsgrad, der von den Bewerbern eingefordert wird.

Abbildung 6: Ablauf des Verfahrens der Grundstücksvergabe

Stufe 1: Interessenbekundungsverfahren

Mit einer Teilnahme am Interessenbekundungsverfahren erhalten interessierte Gruppen die Gelegenheit, ihre Vorstellungen und Zielsetzungen zum gemeinschaftlichen Zusammenleben sowie die geplante Realisierung vorzustellen. Dies erfolgt mit einem standardisierten Bewerbungsbogen. Es steht den interessierten Gruppen dabei frei, sich sowohl für ein Einzelnes als auch für beide Baufelder zu bewerben.

Bei der Interessenbekundung handelt es sich um einen bewusst niederschwelligen Einstieg in das weitere Verfahren. Daher ist es unproblematisch, wenn ein Teil der Fragen noch nicht konkret beantwortet werden kann. Gleichzeitig ist jedoch ein gewisses Mindestmaß an Aussagekräftigkeit und Realisierungswahrscheinlichkeit erforderlich, um an den weiteren Verfahrensschritten teilnehmen zu können.

Sichtung und Präsentation

Nach Sichtung der eingegangenen Interessenbekundungen werden alle Gruppen mit einer aussagekräftigen Bewerbung zu einer Präsentation ihrer Idee eingeladen. Dabei präsentieren sich die Gruppen bereits vor Mitgliedern jener Auswahlkommission, die in der zweiten Verfahrensstufe – der Konzeptvergabe – die letztliche Entscheidungsempfehlung an die politischen Gremien der Stadt Bochum über den Grundstückszuschlag formulieren wird. Die Auswahlkommission setzt sich aus Vertretern der Bochumer Politik, des Gestaltungsbeirates, der Verwaltung sowie einer externen Fachperson zusammen (s. Anlage 9). Seitens des Gremiums erhalten die Gruppen nach dem Präsentationstermin eine fachliche Einschätzung zu den erforderlichen Arbeitsschritten, um die jeweilige Projektidee realisieren zu können. Hier werden die Perspektiven für die weitere Konzeptentwicklung erörtert, und es besteht die Möglichkeit, konkrete fachliche Fragen und „Knackpunkte“ zu diskutieren.

Neben der Präsentation vor der Auswahlkommission wird es zudem eine öffentliche Präsentation der Gruppen geben. Hier sollen sich die am Verfahren teilnehmenden Gruppen gegenseitig kennenlernen und der Öffentlichkeit vorstellen. Durch den Präsentationstermin soll beispielsweise ermöglicht werden, dass sich mehrere Initiativgruppen zusammenschließen oder auf der öffentlichen Veranstaltung neue Mitglieder gewinnen. Eine öffentliche Präsentation der Gruppen ist zwar keine zwingende Voraussetzung für die Teilnahme am weiteren Verfahren, wird jedoch als äußerst zielführend empfunden und daher ausdrücklich empfohlen.

Konkretisierungsphase

Auf die Präsentationen und anschließenden Beratungen folgt der Auftakt für die ca. einjährige Konkretisierungsphase. In dieser Zeit müssen die Gruppen ihre Ideen und Konzepte weiter

qualifizieren als Grundlage für die Konzeptbewerbung. Begleitend besteht die Möglichkeit zu regelmäßigen Konsultationsterminen, um auftretende Fragen zu klären und den Bearbeitungsstand zu präsentieren.

Es ist erforderlich und wird erwartet, dass sich die Gruppen während dieser Phase professionelle Unterstützung hinzuzuziehen. Hierzu gehört vor allem eine externe Gruppenmoderation, die den Prozess der Gruppenentwicklung zielorientiert begleitet, sowie Beratungen in finanziellen und rechtlichen Fragestellungen. **Für jene Gruppen, die die Bauherrenfunktion selbst übernehmen (Genossenschafts- oder Eigentümergemeinschafts-Modell), ist zudem bereits in dieser Phase die Zusammenarbeit mit einem Architekturbüro zielführend.** Im Falle einer Kooperation mit einem Investor wird die entsprechende städtebauliche und architektonische Expertise vorausgesetzt.

Stufe 2: Konzeptvergabe

Die finale Entscheidung über den Grundstückszuschlag erfolgt über eine Konzeptvergabe. Hierzu müssen die teilnehmenden Gruppen ein detailliertes Konzept einreichen, welches die wesentlichen Grundzüge des Projektes architektonisch konkretisiert, eine nachvollziehbare und belastbare Träger- und Finanzierungsidee vorstellt sowie die Entwicklung der Gruppe erkennen lässt. Insgesamt muss deutlich werden, dass eine Realisierung nach Abschluss einer begrenzten Reservierungszeit des Grundstücks (Anhandgabe) möglich ist.

Vergabeentscheidung

Für die Vergabe werden die eingereichten Konzepte durch die Auswahlkommission nach vorgegebenen Kriterien bewertet. Unter anderem wird es sich dabei um folgende Bewertungskriterien handeln:

- **Wohn- und Nutzungskonzept**: Mischung, Wohnkonzepte, Nutzungskonzepte
- **Wohnungspolitische Kriterien:** kostengünstig, Integration des geförderten Wohnraums, Inklusion, etc.
- **Gruppenkonzept:** Stabilität und Zusammensetzung der Gruppe (Altersgruppen, Lebensformen, etc.), Vorstellungen zum gemeinschaftlichen Zusammenleben, Konzept zu Gemeinschaftsräumen etc.
- **Finanzierung und Realisierbarkeit:** Vorhandensein eines tragfähigen Finanzierungsmodells, Wahl einer geeigneten Rechtsform**,** zeitliche Realisierbarkeit

- **Quartiersbezug/Nutzen für das Quartier:** zum Beispiel durch die Bereitstellung der gemeinschaftlichen Räumlichkeiten für externe Personen oder beabsichtigte Durchführung von Veranstaltungen, die von den Nachbarn aus dem Quartier besucht werden können
- **Architektonische und städtebauliche Qualität:** Umsetzung der hohen gestalterischen Anforderungen (s. Kapitel 4)
- **Ökologie und energetische Kriterien:** sämtliche Maßnahmen, die über die Planungsvorgaben hinausgehen; z. B. Car-Sharing-Konzept o. ä.

Die endgültigen Bewertungskriterien und deren jeweilige Gewichtung werden mit dem Verfahrensstart der Konzeptvergabe bekannt gegeben.

Realisierungsphase

Nach der Vergabeentscheidung durch die politischen Gremien wird das Grundstück bzw. Baufeld im Rahmen einer Anhandgabe für die Wohnprojektgruppe reserviert. Das Projekt hat dann sechs Monate Zeit, die Gruppe zu vervollständigen, die Finanzierungs- und Trägerform rechtlich zu verankern und die Planung bauantragsreif auszuarbeiten. Zu Beginn der Anhandgabe werden konkrete Meilensteine zwischen den Beteiligten vereinbart, um eine zielgerichtete und effiziente Projektbearbeitung in dieser Zeit zu gewährleisten. Am Ende der Reservierung steht der Kauf des Grundstücks und der Baubeginn. Das Grundstück wird zu einem festen Kaufpreis von 390 Euro/m² veräußert. Eine Grundstücksüberlassung nach dem Erbbaurecht ist möglich (Erbbauzins 2,5 % p.a. vom Bodenwert und 70 Jahre Laufzeit).

Zeitplanung

Die Frist für die Einsendung der Interessenbekundungen endet am 19.07.2020. Anschließend werden die eingegangenen Bewerbungsunterlagen durch die Bochumer Stadtverwaltung und die NRW.URBAN GmbH (Treuhänder der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark) ausgewertet. Die Gruppen, deren Bewerbungen das beschriebene Mindestmaß an Aussagekräftigkeit und Realisierungswahrscheinlichkeit erkennen lassen, werden zu einem Präsentationstermin vor Teilen der Auswahlkommission sowie Mitarbeitern der Stadt Bochum und NRW.URBAN eingeladen. Dieser soll nach den schulischen Sommerferien in Nordrhein-Westfalen Ende August stattfinden. Der öffentliche Präsentationstermin folgt voraussichtlich wenige Tage danach.

Im Anschluss an die Präsentationstermine erhalten die Gruppen ein ausführliches Feedback mit Bearbeitungshinweisen. Anschließend beginnt zum 01.10.2020 die einjährige Bearbeitungsphase. Die Frist für die Einreichung der Konzepte wird dementsprechend der 30.09.2021

sein, sodass bis Ende des Jahres 2021 planmäßig die Vergabeentscheidung über den Grundstückszuschlag fällt. Nach der für sechs Monate angesetzten Reservierungsphase (Anhandgabe) soll ab dem zweiten Halbjahr 2022 die Realisierungs- und Nutzungsphase beginnen.

Zeitplan zweistufiges Vermarktungsverfahren	
Einsendefrist Interessenbekundungen	19.07.2020
Präsentation vor Mitgliedern des Auswahlgremiums und öffentliche Präsentation	Ende August 2020
Feedback zu Interessenbekundungen	September 2020
Überarbeitungsphase	01.10.2020 – 30.09.2021
Konzeptvergabe	4. Quartal 2021
Entscheidung Grundstückszuschlag	Jahresende 2021
Grundstücksreservierung (Anhandgabe)	1. Halbjahr 2022
Realisierung und Nutzung	ab 3. Quartal 2022

Abbildung 7: Zeitplan zweistufiges Vermarktungsverfahren

Hinweis: Anpassungen des Zeitplans aufgrund der COVID-19-Pandemie sind möglich.

6. Schlusshinweise

Durch das Interessenbekundungsverfahren erhalten alle interessierten Gruppen die Gelegenheit, ihre Ideen für das beschriebene Grundstück vorzustellen. Mit der Abgabe des Bewerbungsbogens (Anlage 1) **bis zum 19.07.2020** bekunden Sie Ihr Interesse an der Teilnahme am weiteren Verfahren. Bitte stellen Sie sich als Wohnprojektgruppe in Ihrer Bewerbung kurz vor und beschreiben Sie Ihre bisherige Historie, Ihre Wohnwünsche und Ihr gemeinschaftliches Konzept. Gerne können Sie Ihre Vorstellungen auch bereits in einer Projektskizze aufzeigen.

Die Teilnahme an dem Interessenbekundungsverfahren wird nicht vergütet. Des Weiteren leiten sich durch die Teilnahme an dem Interessenbekundungsverfahren keinerlei Ansprüche gegenüber der Stadt Bochum und ihrem Treuhänder NRW.URBAN bezüglich der Grundstücksvergabe ab.

Ausführliche Informationen zum Projekt OSTPARK können auf der Internetseite www.bochum.de/ostpark abgerufen werden.

Ihre Bewerbung:

Die Vermarktung der Grundstücke in dem Quartier Feldmark erfolgt durch die NRW.URBAN GmbH, die im Projekt „Bochum, OSTPARK – Neues Wohnen“ auf der Grundlage des Entwicklungsträgervertrages vom 7. November 2017 als „Treuhänder der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark“ handelt. Interessierte werden gebeten, **bis zum 19.07.2020** formlos und schriftlich mittels des beigefügten Bewerbungsbogens ihr Interesse an dem beschriebenen Grundstück und am weiteren Vermarktungsverfahren zu bekunden.

Ihre Unterlagen senden Sie bitte postalisch in einem verschlossenen Umschlag an folgende Adresse:

NRW URBAN GmbH
z. Hd. Herrn Philipp Trautmann
Revierstraße 3
44379 Dortmund

Wichtige Hinweise zur Bewerbung:

1. Die Bewerbungen können nur berücksichtigt werden, wenn sowohl der Bewerbungsbogen (Anlage 1) als auch die Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten (Anlage 2) von der benannten verantwortlichen Ansprechperson unterschrieben wurden.

2. Die datenschutzrechtlichen Hinweise sind den Anlagen 2 und 3 zu entnehmen.

3. Sollte es aufgrund der COVID-19-Pandemie bei einzelnen Gruppen zu Schwierigkeiten (zum Beispiel aufgrund nicht möglicher Gruppentreffen) bei der Ausarbeitung der Bewerbungsunterlagen kommen, werden diese Gruppen gebeten, die ggf. unvollständige Bewerbung trotzdem einzureichen und mit entsprechenden Hinweisen zu versehen.

Allgemeine Hinweise zur Vergabe:

- Die Stadt Bochum behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob und an wen und zu welchen Bedingungen ein Grundstück verkauft wird.
- Vorsorglich 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 Bauleistung (VOB), Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL), der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UvgO) nicht vergleichbar ist

Zusätzliche Hinweise:

- Die Kosten der Beurkundung und Durchführung des Vertrages sowie die Grunderwerbsteuer trägt der Erwerber
- Erschließungsbeiträge nach BauGB fallen nicht an. Beiträge nach Kommunalabgabengesetz sind vom Erwerber zu tragen
- Die Kosten der Vermessung sind durch den / die Erwerber zu tragen
- Alle Kosten des Bewerbungsverfahrens sind von den Bewerben zu tragen sind, es erfolgt keine Erstattung von Auslagen erfolgt

7. Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bewerbungsbogen

Anlage 2: Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten

Anlage 3: Informationspflicht bei Erhebung von personenbezogenen Daten bei der betroffenen Person nach Art. 13 DSGVO

Anlage 4: Rahmenplan OSTPARK – Neues Wohnen

Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf Quartier Feldmark

Anlage 6: Ausschnitt Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 900 Ostpark / Feldmark

Anlage 7: Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 900 Ostpark / Feldmark

Anlage 8: Gestaltungsleitlinien Quartier Feldmark

Anlage 9: Zusammensetzung der Auswahlkommission

Herausgeber

NRW.URBAN GmbH
Treuhänder der Stadt Bochum für das
Quartier Feldmark
Revierstraße 3
44379 Dortmund

NRW.URBAN
Partner für Land und Stadt

STADT
BOCHUM