



# OSTPARK – Neues Wohnen

**Bestgebotsverfahren**  
Vermarktungsabschnitt 3  
im Quartier Feldmark

Auslobung



**NRW.URBAN**  
Partner für Land und Stadt



**STADT  
BOCHUM**

# Inhalt

---

<b>1. Anlass und Ziele des Verfahrens .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundstück .....</b>	<b>6</b>
2.1. Abgrenzung, Lage und Beschreibung.....	6
2.2. Kaufpreis .....	9
<b>3. Aufgabenstellung .....</b>	<b>10</b>
3.1. Architektur .....	11
3.2. Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen .....	15
3.3. Nutzungskonzept.....	19
<b>4. Ablauf des Bestgebotsverfahrens.....</b>	<b>25</b>
4.1. Überblick .....	25
4.2. Stufe 1: Teilnahmebewerbung .....	26
4.3. Auswahl der Teilnehmenden und Versand der Auslobungsunterlagen .....	28
4.4. Stufe 2: Konzept- und Gebotsabgabe.....	29
4.5. Vorprüfung.....	32
4.6. Auswahl des besten Beitrags .....	32
4.7. Kaufvertragsabschluss und Realisierung.....	36
4.8. Terminübersicht.....	37
<b>5. Verfahrenshinweise.....</b>	<b>38</b>
5.1. Einzureichende Unterlagen .....	38
5.2. Übernahme der Kosten.....	38
5.3. Urheberrecht.....	39
5.4. Hinweise zum Rechtscharakter des Verfahrens .....	39
<b>6. Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>42</b>
<b>7. Impressum .....</b>	<b>43</b>

## Leitziele Quartier Feldmark

---

### **LEITZIELE QUARTIER FELDMARK**

- **Gestalterische und städtebauliche Einbindung in benachbarte Bebauung im Stadtteil**
- **Ensemblewirkung bei abschnittsweiser Varianz**
- **Explizite Ausbildung von Übergängen zwischen den Bebauungstypologien**
- **Klare Ausbildung einer Schauseite der Gebäude zum öffentlichen Raum**
- **Individuelle, innovative und abwechslungsreiche Architektur- und Gestaltqualität**
- **Ein ökologisch nachhaltiges Quartier**
- **Klimaanpassungsmaßnahmen, die eine hochwertige blau-grüne Infrastruktur sicherstellen**
- **Zukunftsfähige, umweltfreundliche und zielgruppenorientierte Mobilität**
- **Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen und Mischung der Bewohnerstruktur**
- **Entstehen einer standortgerechten Nutzungsmischung**
- **Vorzeigeprojekt für zeitgemäßes Wohnen**

# 1.

## Anlass und Ziele des Verfahrens

---

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

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

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



Abbildung 1: Rahmenplan OSTPARK – Neues Wohnen

Angelehnt an die Fließrichtung des Wasserslaufs als künftige „Lebensader“ erfolgt die Realisierung schrittweise von Westen nach Osten. Mit der Entwicklung und Vermarktung des Quartiers Feldmark wurde die NRW.URBAN GmbH als Treuhänder der Stadt Bochum beauftragt.

Das im Frühjahr 2020 vom Rat der Stadt Bochum beschlossene Vermarktungskonzept für das Quartier Feldmark sieht einen Verzicht auf reine Bieterverfahren vor. Stattdessen sollen im Rahmen von Bestgebotsverfahren engagierte Investierende gefunden werden, die sich mit den hohen Projektansprüchen identifizieren und durch qualitätsvolle sowie maßgeschneiderte Konzepte zu deren Umsetzung beitragen.

Die Veröffentlichung dieses Auslobungstextes stellt den Start des Bestgebotsverfahrens zum Vermarktungsabschnitt 3 dar. An der prominenten Eingangssituation in das Quartier gelegen sollen hier drei neue Mehrfamilienhäuser entstehen. In dem vorliegenden Auslobungstext werden die wichtigsten Informationen zu den Grundstücken, der Aufgabenstellung und dem Verfahrensablauf zusammengefasst. Weitere Informationen zum Quartier Feldmark und den Planungsvorgaben finden sich in separaten Anlagedokumenten.

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

# 2. Grundstück

## 2.1. Abgrenzung, Lage und Beschreibung



Abbildung 2: Lage des Vermarktungsabschnitts 3 im städtebaulichen Entwurf Quartier Feldmark

Der Vermarktungsabschnitt 3 befindet sich im Nordwesten des Quartiers Feldmark. Er wird erschlossen von der bestehenden Straße Feldmark, der Ostparkallee als künftige Haupterschließungsachse des Quartiers sowie den Maria-Merian-Weg. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Feldmark wurde in den letzten Jahren ein neuer Betriebshof der freiwilligen Feuerwehr Altenbochum errichtet, dahinter befindet sich der Bochumer Hauptfriedhof. Auch der alte Friedhof Altenbochum, welcher in den städtebaulichen Entwurf des Quartiers Feldmark integriert wurde, befindet sich im direkten Umfeld vom Vermarktungsabschnitt 3.

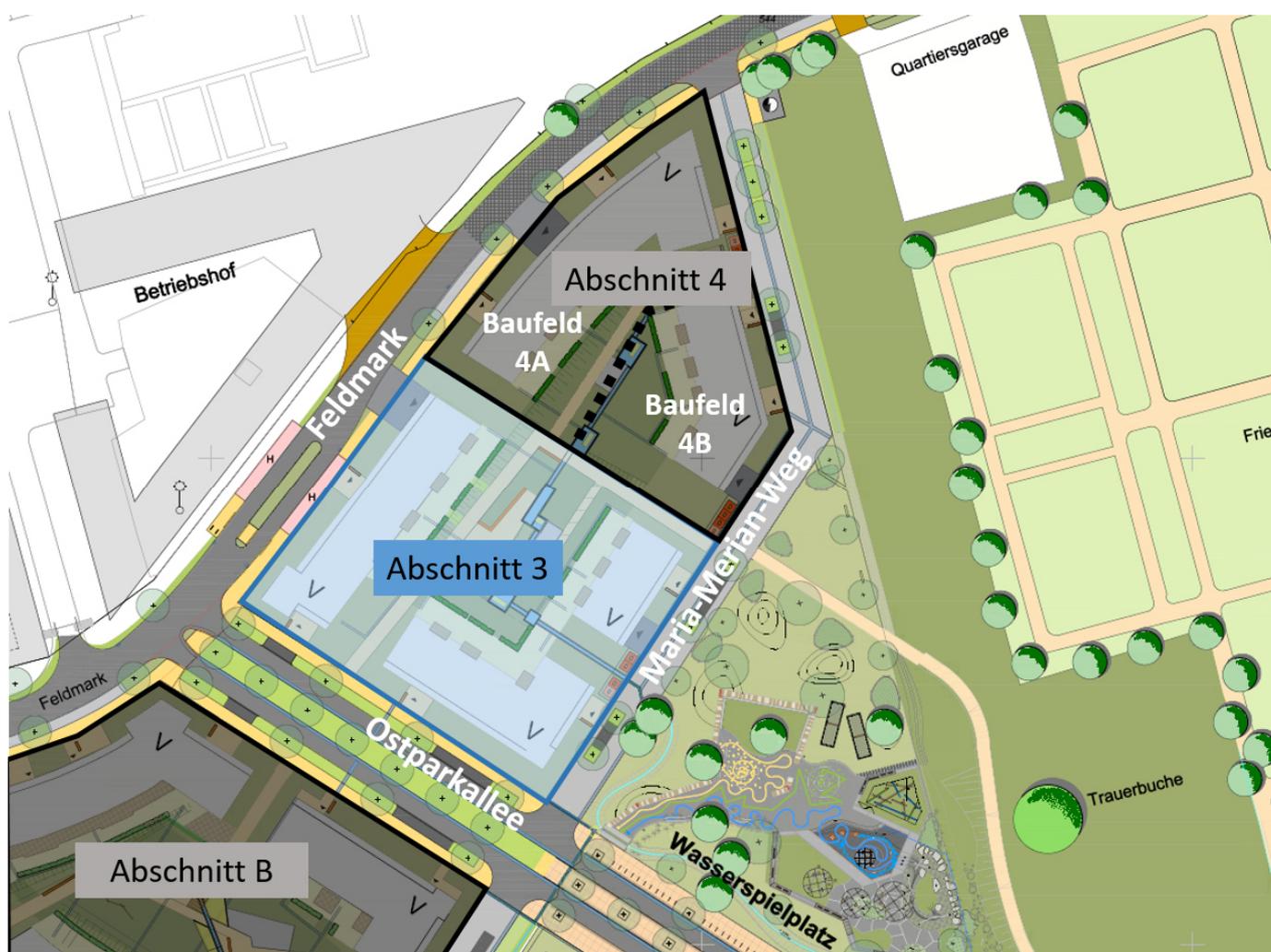


Abbildung 3: Grundstücksübersicht Vermarktungsabschnitt 3 und Umfeld

Die Vermarktungsabschnitte 3 und 4 bilden einen gemeinsamen Baublock. Für den Abschnitt 4 beabsichtigen die Stadt Bochum und NRW.URBAN eine Vergabe an gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte. Im ersten Halbjahr 2021 hat hierzu ein entsprechendes Interessensbekundungsverfahren stattgefunden. Derzeit laufen mit den Interessierten, die sich auf die Baufelder 4A und 4B aufteilen, entsprechende Abstimmungen zum weiteren Planungsprozess. Die Abschnitte 3 und 4 teilen sich eine Gemeinschaftsgrünfläche im Innenhof, die insgesamt circa 1.722 m<sup>2</sup> groß ist.

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 ge-

nutzten Innenhöfen kann das Funktionieren eines oberirdischen Entwässerungssystems nur gewährleistet werden, wenn die unterschiedlichen Investierenden innerhalb eines Wohnblocks die erforderlichen Vereinbarungen auf der Grundlage eines abgestimmten Konzeptes treffen. Aus diesem Grund wurde durch ein Landschaftsarchitekturbüro ein entsprechendes Konzept für den gemeinschaftlichen Innenhof erarbeitet, welches als Grundlage für den weiteren Planungsprozess dient. Dieses Konzept legt darüber hinaus auch die vorgesehenen Standorte für die Unterflurcontainer zur Müllentsorgung fest.

Gegenüber dem Vermarktungsabschnitt 3 befindet sich auf der anderen Seite der Ostparkallee der Abschnitt B, welcher durch ein lokales Wohnungsunternehmen entwickelt wird. Östlich des hier ausgeschriebenen Grundstücks liegt der zukünftige Wasserspielplatz, an welchen sich im weiteren Verlauf der Quartiersplatz und die Promenade bis hin zum Wasserplatz anschließen.

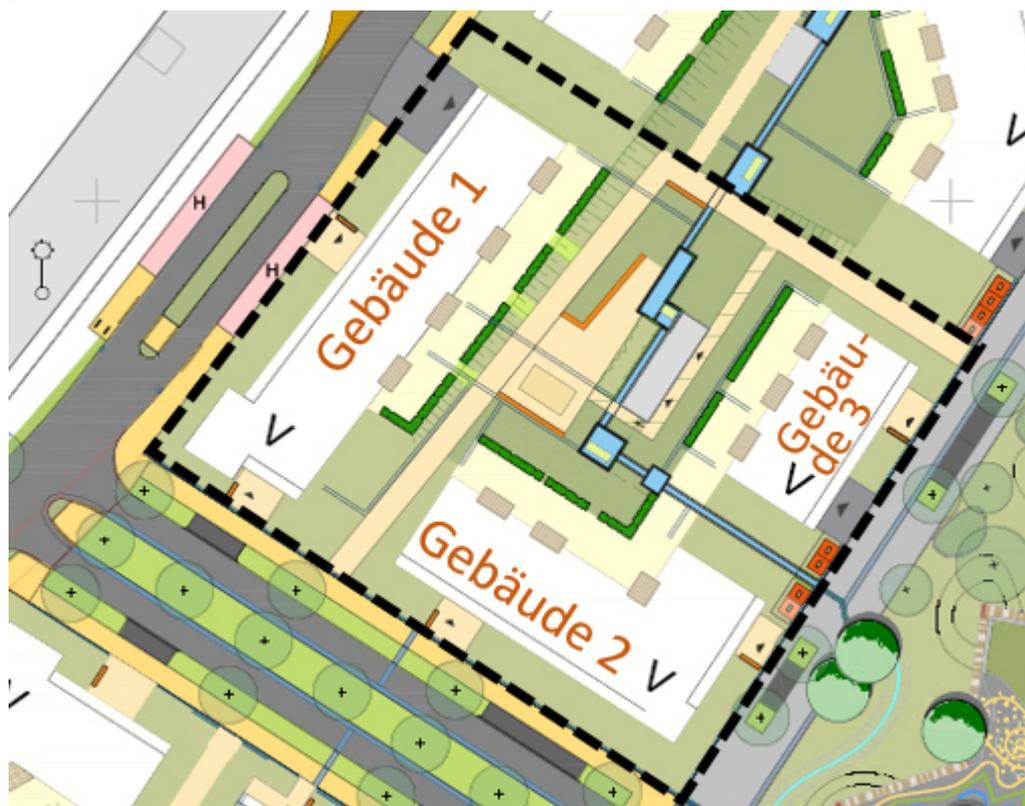


Abbildung 4: Bezeichnung der Gebäude im Vermarktungsschnitt 3

Der Vermarktungsabschnitt 3 hat eine vorläufige Grundstücksgröße von circa 4.574 m<sup>2</sup>, wovon circa 1.074 m<sup>2</sup> der Anteil an der Gemeinschaftsgrünfläche sind. Die Ermittlung der endgültigen Grundstücksgrößen erfolgt auf Basis der Katastervermessung. Auf dem Grundstück sollen drei jeweils fünfgeschossige Gebäude entstehen. Das Gebäude 1 weist im städtebaulichen Entwurf eine Grundfläche von 688 m<sup>2</sup>, das Gebäude 2 von 584 m<sup>2</sup> und das Gebäude 3 von 287 m<sup>2</sup> auf.

## 2.2.

### Kaufpreis

Im Rahmen der Bestgebotsverfahren sind die Teilnehmenden zur Abgabe eines Kaufpreisangebotes verpflichtet. Dieses muss in seiner Höhe mindestens einem Kaufpreis von 400 Euro / m<sup>2</sup> entsprechen und fließt in die Vergabeentscheidung mit ein (vgl. Abschnitt 4.6). Bei einer vorläufigen Grundstücksgröße von circa 4.574 m<sup>2</sup> ergibt dies einen Mindestkaufpreis von 1.829.600 Euro. Die Höhe des gebotenen Kaufpreises ist bindend, eine nachträgliche Verhandlung ist nicht vorgesehen.

Zusätzlich zum Grundstückskaufpreis sind die Kosten für die erstmalige Herstellung der Gemeinschaftsgrünfläche sowie die Kosten für die Stellplätze in der Quartiersgarage zu berücksichtigen.

Gemäß der Kostenberechnung (Stand Juli 2020) belaufen sich die Herstellungskosten für die Gemeinschaftsgrünfläche inkl. Baunebenkosten auf circa 1,15 Millionen Euro brutto. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung der Baupreise in den vergangenen Jahren sind Erhöhungen dieses Betrags nicht auszuschließen und daher in der Projektkalkulation zu berücksichtigen. Der jeweilige Anteil jeder Teileigentümerin bzw. jedes Teileigentümers ergibt sich aus dem Verhältnis der Bruttogeschossfläche ihres/seines (Bau-) Grundstücks zur Gesamtgeschossfläche des Blocks. Demnach sind circa 54 % der Kosten durch den Investierenden vom Vermarktungsabschnitt 3 zu tragen. Nach selbigem Schlüssel berechnen sich auch die Anteile an den späteren Unterhaltungskosten.

Die Stellplatzkosten für die Quartiersgarage werden derzeit auf circa 25.000 bis 30.000 Euro prognostiziert. Um den Investierenden vor dem Hintergrund der Baukostenentwicklung eine Planungssicherheit zu geben, ist der zu erstattende Betrag auf maximal 35.000 Euro brutto pro Stellplatz begrenzt. Sollten für die Errichtung der Quartiersgarage öffentliche Fördermittel bewilligt und ausgezahlt werden, werden diese zunächst auf die tatsächlichen Kosten angerechnet und reduzieren den Maximalbeitrag in Höhe von 35.000 Euro brutto pro Stellplatz für den Investierenden nur und soweit, wenn die nach Anrechnung der öffentlichen Fördermittel verbleibenden und nicht durch die Fördermittel gedeckten Kosten pro Stellplatz den vorgenannten Maximalbetrag unterschreiten. Die späteren Betriebskosten sind an den Betreibenden der Quartiersgarage, die WirtschaftsEntwicklungsGesellschaft Bochum mbH (WEG) zu entrichten.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht an. Grundsätzlich sind Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW vom Erwerbenden zu tragen.

# 3. Aufgabenstellung

## Leitziele Quartier Feldmark

- Gestalterische und städtebauliche Einbindung in benachbarte Bebauung im Stadtteil
- Ensemblewirkung bei abschnittsweiser Varianz
- Explizite Ausbildung von Übergängen zwischen den Bebauungstypologien
- Klare Ausbildung einer Schauseite der Gebäude zum öffentlichen Raum
- Individuelle, innovative und abwechslungsreiche Architektur- und Gestaltqualität
- Ein ökologisch nachhaltiges Quartier
- Klimaanpassungsmaßnahmen, die eine hochwertige blau-grüne Infrastruktur sicherstellen
- Zukunftsfähige, umweltfreundliche und zielgruppenorientierte Mobilität
- Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen und Mischung der Bewohnerstruktur
- Entstehen einer standortgerechten Nutzungsmischung
- Vorzeigeprojekt für zeitgemäßes Wohnen



## Aufgabenstellung Bestgebotsverfahren

### Architektur

- Qualität und Wirkung der Architektur
- Übergänge zwischen Bautypologie, Korrespondenz, Anschlusspunkte, Ensemble
- Gestaltung und Gliederung der Fassade
- Kubatur der Baukörper
- Vorgartenzone / Einfügung in das Freiraum- und Innenhofkonzept

### Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

- Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise
- Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- Innovative Mobilitätsangebote
- Attraktive Fahrradabstellanlagen
- Umgang mit Regenwasser
- Gestaltung und Nutzung der Freiräume
- Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen / Solaranlagen
- Innovationsgrad des Konzeptes

### Nutzungskonzept

- Konzept zum öffentlich geförderten Wohnraum
- Qualität des Wohnungsangebotes
- Wohnungsmix und Impulse für zeitgemäßes Wohnen
- Barrierefreiheit
- Stellplatzkonzept
- Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen
- Nutzungsmischung
- Individualität des Konzeptes

Abbildung 5: Leitziele Quartier Feldmark und Aufgabenstellung Bestgebotsverfahren

Bei der Entwicklung der Grundstücke im Quartier Feldmark gilt es, die hohen Qualitätsansprüche des Projektes OSTPARK in den privaten Raum zu übertragen. Als Grundlage dienen hierfür die Leitziele für das Quartier Feldmark (vgl. Seite 3). Aus diesen Leitzielen leitet sich für die einzelnen Vermarktungsabschnitte die konkrete Aufgabenstellung (s. Abbildung 5) ab, deren Umsetzung im Rahmen der Bestgebotsverfahren bewertet wird.

Die Entwicklungsziele für den Vermarktungsabschnitt 3 betreffen die Bereiche:

- Architektur
- Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Nutzungskonzept

Die Aufgabenstellung wird im Folgenden dargestellt. Die Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen, die bei der Umsetzung der Entwicklungsziele zu berücksichtigen sind, fasst die Anlage 5 zusammen. Den interessierten Investierenden wird dringend empfohlen, sich darüber hinaus bereits im Zuge des Teilnahmewettbewerbs mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ sowie den Gestaltungsleitlinien vertraut zu machen. Diese sind diesem Auslobungstext ebenfalls als Anlagen beigelegt.

## 3.1.

### Architektur

Bei der Entwicklung des Vermarktungsabschnitts 3 ist insbesondere das Leitziel der Ensemblewirkung bei abschnittsweiser Varianz hervorzuheben. Dieses Ziel findet sich auch in den Gestaltungsleitlinien der Stadt Bochum für den öffentlichen Raum wieder, die unter dem Stichwort „Die Stadt zuerst – das Ensemble vor dem Einzelprojekt!“ stehen und eine weitere wichtige Planungsgrundlage dieses Bestgebotsverfahrens darstellen.

Die Erreichung des Leitziels der Ensemblewirkung bei abschnittsweiser Varianz soll den zentralen Grundgedanken der Planung darstellen. Wie dieses Leitziel konkret zu erreichen ist und welche weiteren Entwicklungsziele im Bereich Architektur umzusetzen sind, fassen die nachfolgenden Abschnitte zusammen.

Der Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ trifft eine Reihe von Festsetzungen, die die grundsätzliche Gestaltung der Gebäude vorgeben und auf denen die Ausführungen in diesem Auslobungstext sowie die Gestaltungsleitlinien aufbauen. Trotzdem sei ausdrücklich betont, dass ein Spielraum für eine individuelle architektonische Gestaltung besteht, den die Verfahrensteilnehmenden nutzen sollen. Aus diesem Grund werden im Folgenden nur vereinzelt konkrete Vorgaben gemacht. Vorwiegend soll es um die Vermittlung einer architektonischen Grundidee gehen, für deren konkrete Umsetzung individuelle und innovative Lösungen seitens der Teilnehmenden erwartet werden.

## **Qualität und Wirkung der Architektur**

Im Quartier Feldmark soll eine zeitgemäße, individuelle, innovative und abwechslungsreiche Architektur entstehen. Dem Vermarktungsabschnitt 3 kommt dabei in mehrfacher Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Während das Gebäude 1 mit seiner langen straßenseitigen Fassade an der Straße Feldmark den Außeneindruck des Quartiers mit prägt, weist das Gebäude 2 eine lange straßenseitige Fassade am Auftakt der Ostparkallee als zukünftige Haupteingangsachse innerhalb des Quartiers auf. Das Gebäude 3 befindet sich zwar an einer weniger prominenten Lage, ist als „Vis-a-Vis“ zum Wasserspielplatz in seiner gestalterischen Wirkung dennoch ebenfalls nicht zu unterschätzen. Darüber hinaus zeigen die Erfahrungen aus den bisherigen Bestgebotsverfahren, dass auch eine intensive Betrachtung der seitlichen und rückwärtigen Fassaden der einzelnen Gebäude unabdingbar ist, um insgesamt eine überzeugende Qualität und Wirkung der Architektur zu erreichen.

Die Gebäude sollen sich in ihr städtebauliches Umfeld einfügen und mit diesem korrespondieren, gleichzeitig aber eigene architektonische Akzente setzen. Eine besondere Rolle kommt dabei der Ecksituation vom Gebäude 1 an der Ostparkallee zu, für dessen besondere Betonung der Bebauungsplan entsprechende Vorsprünge festsetzt.

## **Übergänge zwischen Bautypologie, Korrespondenz, Anschlusspunkte, Ensemble**

Die drei Gebäude des Vermarktungsabschnittes 3 bilden für sich genommen ein eigenes Ensemble, welches auch als Solches ablesbar sein soll. So können etwa einzelne wiederkehrende Gestaltungselemente (zum Beispiel Fassadengliederung, Fensterformate, Gesimsbänder) bei den Gebäuden einen Wiedererkennungswert schaffen.

Gleichwohl somit in gewissem Maße dieselbe Handschrift erkennbar sein soll, müssen sich die Gebäude in ihrer Gestaltung trotzdem hinreichend voneinander unterscheiden, um einen zu monotonen Gesamteindruck zu vermeiden. Dabei sollen die Variationsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinsichtlich Materialität und Farbgebung ausgeschöpft werden. Die im Zuge der Konzeptabgabe seitens der Teilnehmenden getroffenen Aussagen zur Materialität müssen verbindlich sein.

## **Gestaltung und Gliederung der Fassade**

Als „Schauseite“ zum öffentlichen Raum kommt der Fassadengestaltung eine besondere Bedeutung zu. Es geht um die Herausarbeitung eines Gesichts des Gebäudes sowie der Bildung einer interessanten Eingangssituation. Das Sockelgeschoss muss sich vom übrigen Gebäude gestalterisch unterscheiden. Dies ist über einen Materialwechsel oder zumindest eine andere Art der Materialverlegung bzw. einen Farbwechsel herzustellen. Für das Staffelgeschoss ist dagegen kein Farb- und Materialwechsel zu den darunterliegenden Geschossen vorzusehen.

Eine gestalterische Varianz und Variation der Farbtöne zwischen den Gebäuden ist ausdrücklich gewünscht, wobei aus Gesichtspunkten der Klimaanpassung vorwiegend helle Fassadenfarben verwendet werden sollen und dunklere Farbtöne unter Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplans allenfalls als einzelne Kontrastelemente dienen. Die angestrebte abschnittsweise Varianz soll über unterschiedliche Architektursprachen erreicht werden. Insgesamt sollen mit einer differenzierten Wahl und Anordnung von Fenstern, Eingängen und Loggien bzw. Balkonen sowie von Fassadenmaterialien und -farben spannungsvolle und abwechslungsreiche Fassaden erzeugt werden. Auf eine abwechslungsreiche Fassadenwirkung ist insbesondere bei den vergleichsweise längeren Fassaden von Gebäude 1 und Gebäude 2 zu achten.

Nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus gestalterischen Aspekten ist die Berücksichtigung von Fassadenbegrünung sowie die Integration von Holzbauweise ausdrücklich gewünscht, soweit dies unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes möglich ist. Fassadenbegrünung sollte dabei als architektonisch gestalterisches Element zur Unterstützung der Varianz, nicht jedoch als ein die Fassade dominierendes Element eingesetzt werden.

## **Kubatur der Baukörper**

Auch die Kubatur der einzelnen Gebäude ist ein wichtiges Unterkriterium für den Bereich Architektur. Für das Gesamtensemble ist eine lebendige und abwechslungsreiche Gestaltung mit Vor- und Rücksprüngen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster gewünscht, ohne dabei eine unruhige Fassadenwirkung hervor zu rufen.

## **Vorgartenzone / Einfügung in das Freiraum- und Innenhofkonzept**

Für die Vorgartenzonen ist das von dem beauftragten Landschaftsarchitekturbüro erarbeitete Vorkonzept zu übernehmen und unter Berücksichtigung

der Gestaltungsleitlinien weiter zu qualifizieren. So sollen zum Beispiel die Oberflächenbeläge von erforderlichen Zuwegungen und Stellflächen (z. B. Feuerwehraufstellflächen) eine möglichst hohe Versickerungsfähigkeit und Natürlichkeit aufweisen (z. B. durch Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Bei der Wahl der Materialien ist jedoch auch auf die Eignung für Menschen mit Behinderungen (Befahrbarkeit mit Rollstühlen) zu achten. Die Vorgartenzone soll Bezug zum öffentlichen Raum nehmen, aber es soll eine klare Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum geben. Diese Trennung ist über Mauern herzustellen. Eine Mauer darf gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans eine maximale Höhe von 0,80 Metern haben. Heckenpflanzungen sind als Ergänzungen möglich (auch hier sind die Vorgaben des Bebauungsplans zu beachten).

Das Innenhofkonzept ist für die Investierenden bindend. Hier müssen die Konzepte der Investierenden aufzeigen, wie die Einbindung der privaten Flächen (u. a. Terrassen) in das Innenhofkonzept erfolgt. Wichtig ist dabei, dass die durch das Innenhofkonzept vorgegebenen Höhen in die Konzepte übernommen werden. Bauordnungsrechtlich ist zudem zwingend zu beachten, dass eine Befahrung des Innenhofes für Rettungsfahrzeuge nicht möglich sein wird.

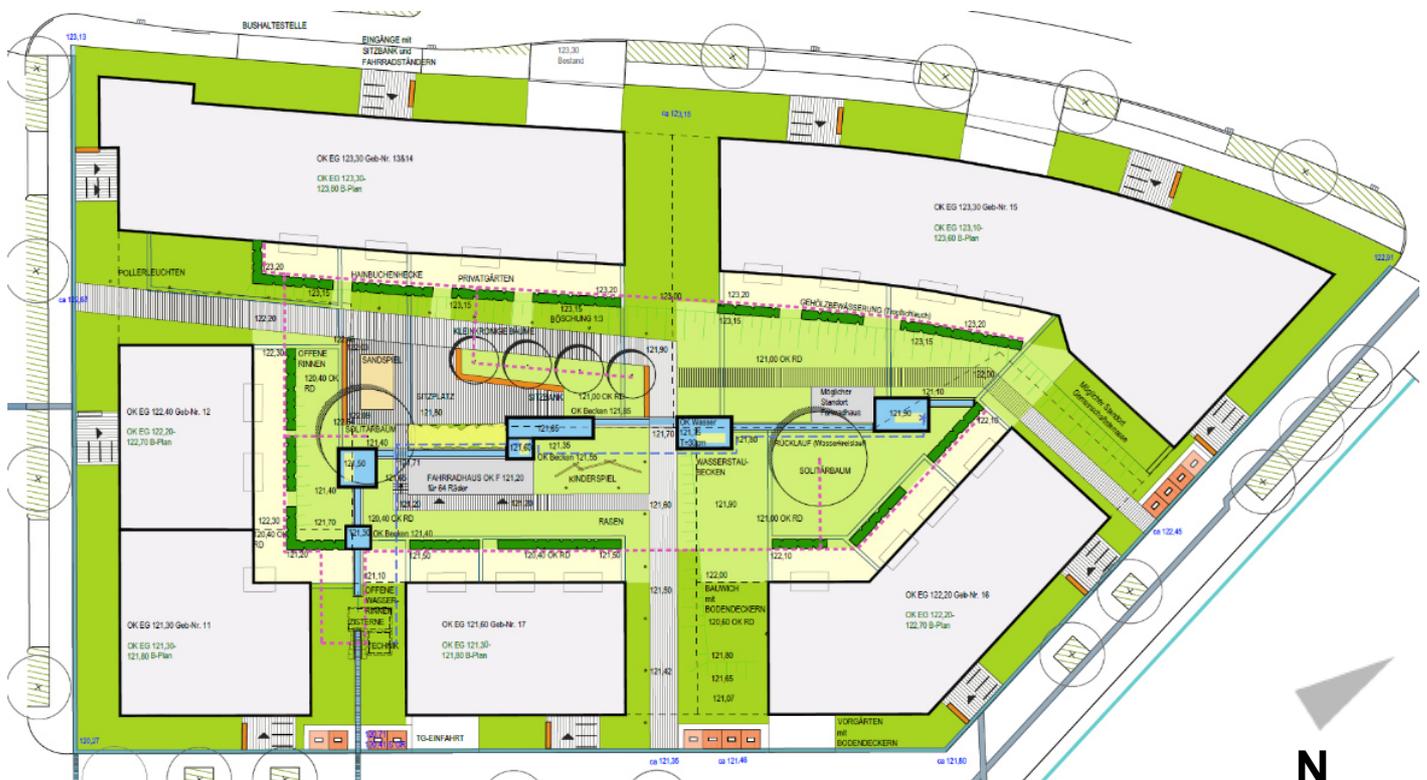


Abbildung 6: Entwurf der Innenhofplanung

## 3.2.

### Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

#### Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise

Eines der Leitziele des Projektes OSTPARK liegt in der Schaffung von ökologischen und nachhaltigen Quartieren. Hierzu gehört unter anderem eine umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise der Gebäude. Die Teilnehmenden am Bestgebotsverfahren sollen hierfür verbindliche Maßnahmen zusagen wie beispielsweise, dass für den Bau recyclingfähige oder nachwachsende Rohstoffe bzw. Materialien mit kurzen Transportwegen verwendet werden. Zudem soll kein klassisches Wärmeverbundsystem, sondern eine moderne und nachhaltige Form der Fassadendämmung vorgesehen werden. Sofern für ein solches System (deutlich) dickere Außenwände erforderlich sind, ist im Einzelfall eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen denkbar.

#### Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz

Das Projekt OSTPARK stellt hohe Ansprüche an den Klimaschutz und die Nachhaltigkeit. Aus diesem Grund sollen die Gebäude hinsichtlich einer bestmöglichen Energieeffizienz geplant werden. Dabei ist der vorgesehene Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bochum zu berücksichtigen. Das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bochum ist seit November 2021 mit einem Primärenergiefaktor von 0,52 zertifiziert.

Für die Investierenden im Bereich Feldmark-West, zu welchem auch der Vermarktungsabschnitt 3 gehört, ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz verpflichtend. Eine entsprechende Vereinbarung mit den Stadtwerken Bochum wird im Zuge des Kaufvertragsabschlusses getroffen.

Gemäß dieser Vereinbarung können ausnahmsweise zusätzliche Maßnahmen zur Wärmeversorgung in Kombination mit der Fernwärmeversorgung zugelassen werden, soweit

- eine Verbesserung des jeweils gültigen Primärenergiefaktors für das Fernwärmenetz gemäß den Berechnungsgrundlagen der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung (oder einer Folgeregelung) im Vergleich zur ausschließlichen Fernwärmeversorgung nachgewiesen wird. Ausschlaggebend ist der zum Zeitpunkt der erstmaligen Baugenehmigung gültige Primärenergiefaktor.

- dadurch der bestehende Anteil an erneuerbarer Energie in der Wärmeversorgung des Käufers erhöht wird und somit nach der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) höhere Fördermittel in Anspruch genommen werden können als mit der reinen Fernwärmeversorgung.

Im Rahmen der Konzepteinreichung soll möglichst verbindlich und belastbar angegeben werden, welches energetische Niveau unter Berücksichtigung des vorgesehenen Anschlusses an die Fernwärme angestrebt wird. Dabei sind etwaige ergänzende Maßnahmen konkret zu benennen. Fördermöglichkeiten durch die im Jahr 2021 in Kraft tretende Bundesförderung für effiziente Gebäude sind durch die Investierenden in Erfahrung zu bringen.

### **Klimaanpassungsmaßnahmen**

Die städtebauliche Planung für das Quartier Feldmark sieht bereits verschiedene Klimaanpassungsmaßnahmen vor. Hierzu gehört beispielsweise das oberirdische Entwässerungssystem, welches eine kühlende Wirkung bei Hitzeereignissen entfalten wird. Auch auf den privaten Grundstücken sollen Klimaanpassungsmaßnahmen vorgesehen werden, die das Wohlbefinden der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner befördern. Dazu können Maßnahmen wie etwa Sonnensegel und Markisen gehören, die sich im Idealfall mit smarten Systemen steuern lassen. Bei der Farbwahl der Fassade ist darauf zu achten, dass die in dem Bebauungsplan vorgegebenen hellen Farbtöne eingehalten werden, um einem potenziellen Aufheizen der Fassade entgegen zu wirken.

### **Innovative Mobilitätsangebote**

Das Thema Mobilität spielt bei der Entwicklung eines ökologisch nachhaltigen Quartiers eine wichtige Rolle. Für das Quartier Feldmark wurde daher ein Mobilitätskonzept erstellt, welches verschiedene Vorgaben insbesondere für die Baublöcke im westlichen Quartiersbereich macht. Hierzu gehört der anteilige Stellplatznachweis in der Quartiersgarage, die nach den modernsten Qualitätsstandards errichtet wird. Darüber hinaus sollen Angebote für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner zu einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Form der Mobilität anregen. Hierzu können beispielsweise Sharing-Modelle in Bezug auf Lastenräder, Fahrräder und E-Mobilität gehören. Durch die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes in Kombination mit dem Gebäude-Elektromobilitäts-Gesetz (GEIG) entsteht der Anspruch auf E-Lademöglichkeiten am Wohnort. Diesem Anspruch muss in der eigenen Tiefgarage Rechnung getragen werden. Eine Versorgung der Ladesäulen an Stellplätzen (auch für Pedelecs) über eigene Solaranlagen auf dem Dach würde die Nachhaltigkeit des Konzeptes zusätzlich erhöhen.

Die Stellplätze in der Quartiersgarage werden mit einer Ladesäuleninfrastruktur vorgerüstet.

### **Attraktive Fahrradabstellanlagen**

Um zukünftig zunehmende Anteile von dem motorisierten Individualverkehr auf den Umweltverbund (ÖPNV, Rad, Fuß) zu verlagern, sieht das Leitbild Mobilität der Stadt Bochum eine Stärkung des Radverkehrs vor. Dazu gehören sichere und attraktive Fahrradabstellanlagen. Aus diesem Grund sollen die vorgesehenen Fahrradstellplätze (pro 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz) etwa zu je einem Drittel in den Kellern/Tiefgaragen, im Vorgartenbereich sowie im übrigen Freibereich entstehen. Das geplante Fahrradhaus im Innenhof ist derzeit für 64 Plätze ausgelegt, wovon voraussichtlich 35 durch den/die Investierende/-n von Vermarktungsabschnitt 3 genutzt werden können. Auf eine sichere Nutzung und möglichst barrierefreie Zugänglichkeit der Fahrradstellplätze ist zu achten. Dabei sind auch Stellplätze für Lastenräder mit zu denken und zu realisieren.

### **Umgang mit Regenwasser**

Im Quartier Feldmark ist die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation grundsätzlich untersagt. Stattdessen ist das Wasser von den privaten Grundstücken in das oberirdische Entwässerungssystem zu leiten. Im Fall von Vermarktungsabschnitt 3 gehören zu diesem oberirdischen Entwässerungssystem auch die Entwässerungsanlagen in der Gemeinschaftsgrünfläche mit mehreren Staubecken und einer zwischen Gebäude 2 und 3 vorgesehenen Zisterne. Die Führung der Regenentwässerung von den Gebäuden/privaten Flächen zur Gemeinschaftsgrünfläche darf von der Darstellung im Innenhofkonzept abweichen. Wichtig ist, dass sich die Teilnehmenden mit dem Entwässerungskonzept intensiv vertraut machen und die Regenwasserentwässerung auf den privaten Flächen so planen, dass die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems nicht gefährdet wird. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück kann die Qualität des Konzeptes zusätzlich erhöhen (z. B. Grauwasseraufbereitung, Living Walls innerhalb der Gebäude).

### **Gestaltung und Nutzung der Freiräume**

Die Gestaltung und Nutzung der Freiräume hat einen großen Einfluss auf die ökologische Qualität der Grundstücksentwicklung. Aus diesem Grund sollen insbesondere der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten und Freiflächen naturnah ausgestaltet werden.

### **Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen / Solaranlagen**

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der bei der Grundstücksentwicklung berücksichtigt werden soll, ist die Begrünungsstrategie der baulichen Anlagen. Maßnahmen wie Fassadenbegrünung haben nicht nur eine gestalterische, sondern allen voran eine ökologische Dimension. Insofern wird es bei einem stimmigen Gesamtkonzept positiv bewertet, wenn die Empfehlung aus den Gestaltungsleitlinien nach maximal zu einem Viertel mit Kletterpflanzen versehenen Teile der Fassade überschritten wird, sofern diese als gestalterisches Element sinnvoll, aber nicht überbetont eingebunden werden. Selbiges gilt, wenn die Maßnahmen zur Dachbegrünung über die Vorgaben des Bebauungsplans hinausgehen.

Trotz der im Bebauungsplan vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünung sind aufgeständerte Solaranlagen, die bis zu 50 % der Dachfläche belegen, zulässig und ausdrücklich gewünscht. Über angebotene Mieterstrommodelle kann der Nutzen für die Bewohnerinnen und Bewohner zusätzlich erhöht werden.

### **Innovationsgrad des Konzeptes**

Da die Bedeutung von Gebäuden bei Fragen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung immer mehr ins Bewusstsein gerät, ist auf diesen Themenfeldern eine zunehmende Innovationsdynamik erkennbar. Daher stellt der Innovationsgrad des jeweiligen Konzeptes ein weiteres wichtiges Bewertungskriterium dar. Unter diesem Aspekt können folglich auch Maßnahmen positiv bewertet werden, die in diesem Auslobungstext nicht explizit benannt sind. Entscheidend ist hierbei, wie bei grundsätzlich allen Maßnahmen, dass über die Entwurfsunterlagen und den Erläuterungsbericht die Verbindlich- und Umsetzbarkeit der einzelnen Maßnahmen erkennbar ist.

### 3.3.

#### Nutzungskonzept

##### Konzept zum öffentlich geförderten Wohnraum

Der Anteil des öffentlich geförderten Wohnraums (nur für die Einkommensgruppe A) an der gesamten Geschossfläche Wohnen muss in dem Vermarktungsabschnitt 3 insgesamt gemäß dem städtischen Quotierungsbeschluss mindestens 30 Prozent betragen. Ein darüberhinausgehender Anteil (auch an preisgebundenen Wohnungen für die Einkommensgruppe B) wird ausdrücklich begrüßt. Gleiches gilt für eine Bereitschaft der Investoren zum Eingehen einer 30-jährigen Belegungsbindung. Darüber hinaus soll bei der Konzeptionierung der öffentlich geförderten Wohneinheiten auf eine angemessene Verteilung innerhalb der Gebäude (möglichst wenig räumliche Konzentration) sowie einen gelungenen Mix bei den Wohnungsgrößen geachtet werden (Bedarf an Wohnungen für 1-Personen und 4- bis 5-Personen Haushalte).

Die Einhaltung der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen (WFB NRW) in ihrer gültigen Fassung ist bei der Konzepterarbeitung zu gewährleisten. Grundlage hierfür sind funktionale, flexible und innovative Grundrisse der Wohnungen, die auch den Qualitätsanforderungen der WFB NRW entsprechen. Als Anregung hierzu seien dabei folgende Punkte exemplarisch benannt:

Zwingend einzuhalten:

- mindestens ein barrierefreies Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Funktionen Kochen, Schlafen und Wohnen nicht in einem Raum unterbringen (außer bei Studierenden-Apartments)
- natürliche Belichtung und Belüftung der Treppenhäuser

Weitere gewünschte Qualitäten:

- großzügiger Eingangsbereich möglichst mit Garderobe
- Abstellflächen innerhalb der Wohnung (möglichst Abstellraum)
- Küche (zumindest optisch) getrennt von Wohnraum, z. B. L-Grundriss oder „Trennscheibe“
- bei großen Wohnungen Küche eventuell komplett getrennt vom Wohnen (Ruhezone)
- ausreichend großer Essplatz, angemessen für Familiengröße
- ausreichend großer Freisitz für die ganze Familie
- keine gefangenen Räume
- keine schlauchartigen Kinderzimmer

- ausreichende Belichtung und Belüftung
- Ausrichtung der Zimmer (Himmelsrichtung / keine reine Nordlage)
- Gäste-WC ab 4 Personen
- Freisitze zur straßenrückwärtigen Seite
- wenn möglich, zusätzliche Badewanne
- natürliche Belichtung und Belüftung Bad, gute Erreichbarkeit des Fensters
- „Wohnzone“ und „Schlafzone“ trennen
- keine langen Flure
- gute Möblierbarkeit, z. B. Stellwände für Schränke, ausreichende Türanschläge zur Unterbringung eines Schrankes hinter diesem, Sitzecke sinnvoll untergebracht, Essplatz gut untergebracht.

### **Qualität des Wohnungsangebotes**

Grundsätzlich sollen die Gebäude nicht nur gestalterisch von außen betrachtet eine hohe Qualität aufweisen, sondern auch für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot bieten. Grundlage hierfür sind funktionale, flexible und innovative Grundrisse der Wohnungen sowie die Vermeidung von Belichtungsproblemen. Dabei können auch moderne und offene Grundrisse entwickelt werden.

### **Wohnungsmix und Impulse für zeitgemäßes Wohnen**

Ein breites Spektrum von und eine angemessene Verteilung an Wohnungsgrößen ist ebenso für die Realisierung des freifinanzierten Wohnraums, der allenfalls nur in einem begrenzten Umfang (max. 30 Prozent der gesamten Wohnfläche) aus Eigentumswohnungen bestehen soll, ein wichtiges Entwicklungsziel. Mit dem Wohnraumangebot sollen verschiedene Zielgruppen angesprochen werden. Das Handlungskonzept Wohnen benennt als Zielgruppen unter anderem Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Starterhaushalte. Daher sollen sowohl Wohnungen für 1-Personen-Haushalte als auch für 4- bis 5-Personen-Haushalte eine angemessene Berücksichtigung finden.

Aufgrund des demografischen Wandels spielen insbesondere seniorenge-rechte Wohnformen eine zunehmende Rolle. Daher wird die Integration von solchen Wohnformen (z. B. betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften) positiv bewertet. Im Sinne der Zielsetzung der sozialen Mischung ist eine ausschließliche Fokussierung auf solche Wohnformen allerdings nicht gewünscht. Inwiefern solche Wohnformen auf die drei Gebäude verteilt oder besser in einem Gebäude konzentriert werden, ist letztlich abhängig vom Gesamtkonzept und entsprechend zu begründen.

## **Barrierefreiheit**

Sowohl in den Gebäuden als auch in den Außenbereichen soll eine möglichst große Barrierefreiheit geschaffen werden. Die Konzepte sollen daher über die bauordnungsrechtlich zwingend einzuhaltenden Vorgaben hinaus weitere Maßnahmen vorsehen. Dazu können beispielsweise gehören:

- Nullschwellen auch bei Balkonen und Terrassenaustritten
- Bodenbeläge nach 4.3.4 DIN 18040-2 bzw. rutschhemmende Bodenbeläge
- Beidseitige Handläufe und Orientierungshilfen bei Treppen
- Bedienelemente, Kommunikationsanlagen, Ausstattungselemente
- Weitere Maßnahmen gemäß DIN 18040-2

Diese exemplarisch aufgeführten Maßnahmen werden (größtenteils) noch nicht in den Entwurfsunterlagen bei der Konzept- und Gebotsabgabe dargestellt. Daher ist in den Erläuterungsberichten verbindlich darzulegen, wie eine möglichst große Barrierefreiheit erreicht werden soll.

## **Stellplatzkonzept**

Gemäß dem Mobilitätskonzept für das Quartier Feldmark gibt es für den Vermarktungsabschnitt 3 einen reduzierten Stellplatzschlüssel, welcher für den öffentlich geförderten Wohnraum bei 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit und für den freifinanzierten Wohnraum (Miet- und Eigentumswohnungen) bei 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit liegt. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück ausschließlich in Tiefgaragen zulässig, wo maximal 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden können. Die restlichen Stellplätze (mindestens 0,2 bzw. 0,3 Stellplätze pro Wohneinheit) müssen in der Quartiersgarage nachgewiesen werden, die westlich des Friedhofs Altenbochum entsteht.

Beispielrechnung:

	Öffentlich geförderter Wohnraum	Freifinanzierter Wohnraum
<b>Wohneinheiten</b>	30	50
<b>Erforderliche Stellplätze</b>	21 <i>(0,7 pro WE)</i>	40 <i>(0,8 pro WE)</i>
<b>Maximum Stellplätze in Tiefgarage</b>	15 <i>(0,5 pro WE)</i>	25 <i>(0,5 pro WE)</i>
<b>Minimum Stellplätze in Quartiersgarage</b>	6 <i>(0,2 pro WE)</i>	15 <i>(0,3 pro WE)</i>

In diesem fiktiven Beispiel mit insgesamt 80 Wohneinheiten (davon 30 öffentlich gefördert) dürften von den bauordnungsrechtlich insgesamt 61 erforderlichen Stellplätzen maximal 40 in eigenen Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die übrigen 21 Stellplätze sind verpflichtend in der Quartiersgarage nachzuweisen. Je nach Stellplatzverfügbarkeit können im weiteren Planungsprozess und in Abstimmung mit den Projektverantwortlichen auch mehr Stellplätze als dieser Pflichtanteil in der Quartiersgarage untergebracht werden.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass sämtliche Stellplätze auf dem eigenen Grundstück eine nutzerfreundliche Lage und Erreichbarkeit aufweisen. Dies gilt nicht nur, aber insbesondere auch für die Fahrradabstellplätze, die zu einem möglichst großen Anteil (s. Seite 17) oberirdisch errichtet werden sollen. Zusätzlich zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, die in die Baustruktur des Gebäudes zu integrieren ist, soll das Vorsehen einer separaten Fahrradrampe geprüft werden.

Den Verfahrensteilnehmenden ist es grundsätzlich freigestellt, ob sie für die drei Gebäude im Vermarktungsabschnitt 3 eine gemeinsame oder mehrere Tiefgaragen planen. Dabei sind neben der Nutzerfreundlichkeit auch ökologische und ökonomische Aspekte zu berücksichtigen. Der städtebauliche Entwurf für das Quartier Feldmark sieht Stellen für Tiefgaragenzufahrten am nordöstlichen Ende von Gebäude 1 und am südwestlichen Ende von Gebäude 3 vor (s. Abbildung 7). Die Lagen dieser Zufahrten sollten unbedingt

übernommen werden, da diese an die Gegebenheiten des öffentlichen Raums (Bushaltestelle an der Straße Feldmark, öffentliche Stellplätze im Straßenraum, Straßenbäume) angepasst sind. Ein Vorsehen von Ein- und Ausfahrten in den Bauwischen zwischen den Gebäuden ist gemäß dem Bebauungsplan nicht zulässig.

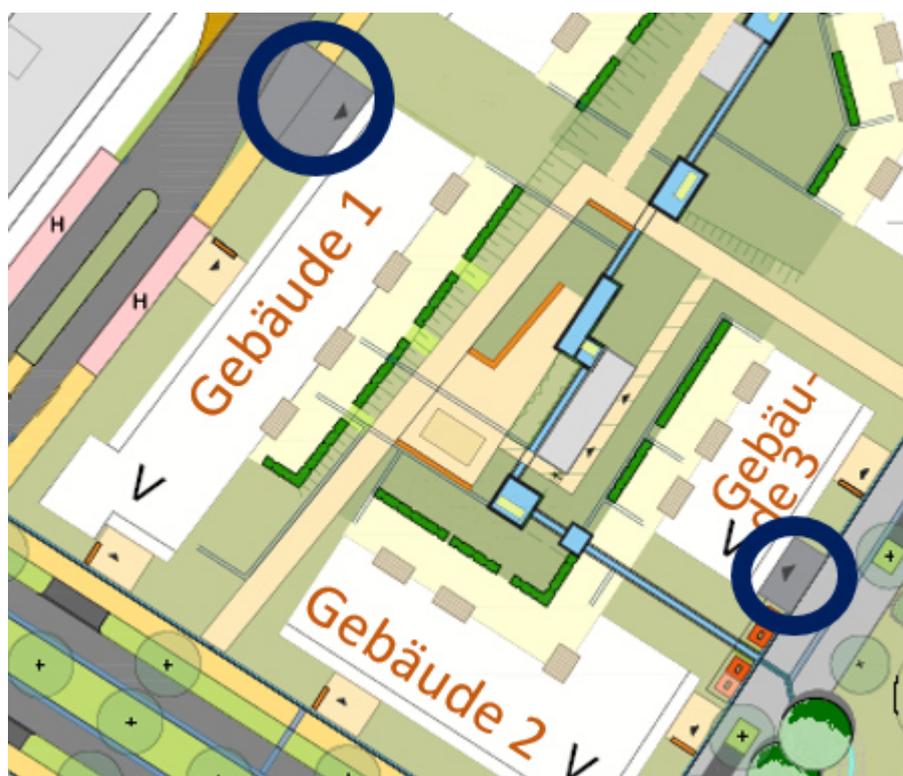


Abbildung 7: Lage der Tiefgaragenzufahrten im städtebaulichen Entwurf

### **Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen**

Das Konzept des gemeinschaftlichen Innenhofs soll nicht nur entwässerungstechnische und Freiraumqualitäten bieten, sondern auch nachbarschaftliche Bezüge innerhalb des Baublocks stärken. Es wird begrüßt, wenn darüber hinaus für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude qualitätsvolle Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen im Innen- und Außenbereich (z. B. Gemeinschaftsräume) vorgesehen werden.

### **Nutzungsmischung**

Bei der Entwicklung des Quartiers Feldmark steht grundsätzlich die Schaffung von neuem Wohnraum im Vordergrund. Im Sinne eines vitalen Quartiers sind aber auch wohnergänzende Nutzungen ausdrücklich erwünscht. Die Lage des Vermarktungsabschnitts 3 bietet hierfür besondere Potenziale. Dies können neben kleineren Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auch Räumlichkeiten für freie Berufe (im EG oder in den Obergeschossen) sein.

Gut vorstellbar sind etwa Nutzungen aus dem medizinischen Bereich oder gewerbliche seniorengerechte Wohn- und Pflegeformen. Besondere Betreiberkonzepte können unter Beachtung der sonstigen Anonymität der Beiträge im Zuge der Konzeptabgabe gesondert ausgeführt werden (vgl. Abschnitt 4.4).

Bei wohnergänzenden Nutzungen sind Fragen der Erreichbarkeit und der Stellplätze zu beachten. Im Idealfall sehen die Konzepte für solche Nutzungen einzelne Räumlichkeiten vor, die bei fehlendem Bedarf auch in Wohnungen umgewandelt werden können.

### **Individualität des Konzeptes**

Die vorangegangenen Erläuterungen skizzieren die Vorstellungen der Ausloberin im Hinblick auf das Nutzungskonzept. Ähnlich wie bei den anderen Wertungskriterien sind jedoch auch bei dem Nutzungskonzept weitere, individuelle Ideen ausdrücklich erwünscht. Bei der späteren Bewertung können solche Aspekte unter dem Punkt „Individualität des Konzeptes“ mit betrachtet werden.

# 4.

## Ablauf des Bestgebotsverfahrens

### 4.1.

#### Überblick

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

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



Abbildung 8: Ablauf des zweistufigen Vermarktungsverfahrens

## 4.2.

### Stufe 1: Teilnahmebewerbung

Mit der Bekanntgabe des Verfahrens beginnt die Frist zur Interessenbekundung und Teilnahmebewerbung.

Im Zuge des Teilnahmewettbewerbs findet am 17.01.2022 in der Zeit von 14:00 – 16:00 Uhr eine digitale Informationsveranstaltung statt, bei der Rückfragen zum Verfahren beantwortet werden. Interessierte Investierende werden gebeten, sich bis zum 14.01.2022 für die Info-Veranstaltung unter **vermarktung-ostpark@nrw-urban.de** anzumelden. Die Teilnahme an der Veranstaltung ist keine Voraussetzung für die Teilnahmebewerbung. Die Aufzeichnung der Veranstaltung wird den späteren Teilnehmenden des Bestgebotsverfahrens zur Verfügung gestellt.

Für die Teilnahmebewerbung melden sich die Interessierten per E-Mail bei der Ausloberin unter **vermarktung-ostpark@nrw-urban.de** mit dem Betreff „Quartier Feldmark – Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitt 3“. Bis zum 04.02.2022 um 18:00 Uhr sind die erforderlichen Unterlagen (siehe Abschnitt 5.1) einzureichen.

Für die Rechtzeitigkeit des Eingangs der Teilnahmebewerbung kommt es auf den Tag des Zugangs bei der Ausloberin, nicht auf den Tag der Absendung an. Nicht rechtzeitig eingereichte Teilnahmebewerbungen finden keine Berücksichtigung.

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

#### **Variante A: Teilnahmebewerbung über Referenzprojekte / Unternehmensprofil**

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

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

- Fertigstellung im Jahr 2011 oder später
- Baukosten (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276) mindestens 3.500.000 Euro brutto
- Bruttogeschossfläche mindestens 3.500 m<sup>2</sup>

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

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

Die **wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** wird über die Höhe des Gesamtumsatzes abgefragt. Zugelassen werden nur Investierende, deren Gesamtumsatz in den letzten drei Jahren im jährlichen Durchschnitt bei mindestens 7.000.000 Euro lag. Eine formlose, auf das Projektvolumen bezogene Bonitätsprüfung der Hausbank ist beizufügen.

### **Variante B: Teilnahmebewerbung über Motivationsschreiben**

Wenngleich es sich bei dem ausgeschriebenen Grundstück um ein anspruchsvolles Vorhaben handelt, richtet sich dieses Bestgebotsverfahren ausdrücklich nicht nur an erfahrene und am Markt etablierte Investierende, sondern beispielsweise auch an junge Unternehmen oder Einzelinvestierende mit innovativen Ideen. Daher können solche Investierende (auch solche, die eine Unternehmensrechtsform für das Vorhaben erst noch gründen würden) alternativ ein Motivationsschreiben auf zwei bis vier DIN A4-Seiten formulieren und ergänzend zum Bewerbungsformular einreichen.

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

- Unternehmensform (bei noch zu gründenden Unternehmen Angaben zur geplanten Rechtsform, z. B. GmbH, GbR, eG)
- Aussagen zu personellen Kapazitäten und der beabsichtigten Bewirtschaftung der Gebäude (eigenes Personal oder Hausverwaltung)
- Aussagen zu bisherigen Erfahrungen in der Realisierung immobilienwirtschaftlicher Projekte
- Aussagen zur Motivation und den Zielen des Vorhabens (gerne auch bereits in Form einer ersten groben Konzeptskizze)

Zusätzlich zum Bewerbungsformular und Motivationsschreiben sind analog zu Variante A folgende Unterlagen einzureichen:

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

## 4.3.

### **Auswahl der Teilnehmenden und Versand der Auslobungsunterlagen**

Damit später eine ausführliche Prüfung und Beurteilung der eingereichten Konzepte möglich ist, wird die Anzahl der am Verfahren teilnehmenden Investierenden auf höchstens zehn begrenzt. Sofern sich mehr als zehn Investierende für eine Teilnahme am Verfahren bewerben und die fachlichen, personellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen erfüllen, entscheidet das Los über die Teilnahme. Dabei ist es grundsätzlich unerheblich, über welche Variante die Bewerbung erfolgt ist. Bis zum 10.02.2022 erhalten alle gemeldeten Investierende eine Rückmeldung, ob sie zum Verfahren zugelassen wurden.

Den Verfahrensteilnehmenden werden am 14.02.2022 die vollständigen Auslobungsunterlagen digital über einen Austauschserver zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um folgende Unterlagen:

#### **Planungsgrundlagen**

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

- Kanalbestandsplan
- Lage- und Höhenplan
- Rahmenplan „Ostpark – Neues Wohnen“
- Unterlagen zu Plan4Change
- Entwässerungsplanung
- Innenhofkonzept
- Wohnungsmarktbericht Bochum 2020
- Wohnungsmarktbarometer 2021
- Kinderspielflächensatzung
- Baumschutzsatzung
- Klimaanpassungskonzept
- Kommunales Handlungs- und Controllingkonzept zur Klimaanpassung in Bochum
- Leitbild Mobilität
- Aufzeichnung der digitalen Informationsveranstaltung

#### **Formblätter**

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

## 4.4.

### **Stufe 2: Konzept- und Gebotsabgabe**

Auf der Grundlage dieses Auslobungstextes sowie der am 14.02.2022 erhaltenen vollständigen Planungsgrundlagen erarbeiten die Verfahrensteilnehmenden ein Konzept und formulieren ein Kaufpreisgebot.

Das eingereichte Konzept soll sich auf die Beurteilungskriterien der Wertungsmatrix (vgl. Abschnitt 4.6) und die in Kapitel 3 beschriebenen Entwicklungsziele beziehen. Die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ sind dabei zwingend einzuhalten.

Dazu sind folgende Entwurfsleistungen einzureichen:

- **Bebauungskonzept / Lageplan (Maßstab 1:200)**  
mit Darstellung der städtebaulichen Einbindung in die Umgebung einschließlich der Gestaltung der Vorgartenzonen (Zuwegungen, Einfriedungen, Grünflächen), Darstellung von Baulinien und Baugrenzen, Abstandsflächenplan
- **Grundrisse (M 1:200)**  
Es sollen die zum Verständnis erforderlichen Grundrisse (mindestens Erdgeschoss und ein weiteres Regelgeschoss sowie falls abweichend Dachgeschoss/Sondergeschoss) gezeigt werden, die die Funktionalität und Qualität des Entwurfs herausstellen
- **Ansichten und Schnitte (M 1:200)**  
Ansichten mit der Gestaltung und Gliederung der Fassade, Tiefgaragenzufahrt, Grundstücksquerschnitt  
Darstellung frei wählbarer Schnitte (mindestens ein Schnitt zum rückwärtigen Bereich) mit Höhenangaben (inkl. Angabe der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Gebäudehöhe) sowie Aussagen zu Materialität, Farbgestaltung, Fensterformaten, Fenstereinschnitten und Brüstungen
- **Fassadendetail (M 1:20)**  
ausschnittsweise für je einen gestalterischen Fassadenabschnitt (Materialität und Farbe)
- **Darstellung Energiekonzept, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen**  
Darstellung aller, insbesondere der über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Maßnahmen
- **Umgang mit / Einbindung in vorgegebene Entwässerungskonzept**  
Darstellung und Erläuterung des Umgangs mit dem vorgegebenen Entwässerungskonzept (Innenhofkonzept)
- **Flächenkenndaten sowie Kennzahlen zu Wohneinheiten, Wohnfläche und anderen Nutzungsarten (Verwendung Vorlage Ausloberin)**  
Angaben zu BGF, GRZ und GFZ, Flächenbilanz differenziert nach Oberflächen und Darstellung der Kennzahlen zu den Wohneinheiten (differenziert nach öffentlich geförderten Mietwohnungen, freifinanzierten Mietwohnungen und Eigentumswohnungen), Wohnflächen, Gewerbeflächen und anderen Nutzflächen, Anzahl der (Fahrrad-) Stellplätze und vorgesehene Flächen für Abstellanlagen/Stellplätze
- **Erläuterungsbericht (auf max. 4 Seiten DIN A4)**  
Textliche Erläuterungen des Konzeptes und der Zeitplanung inkl. Treffen von verbindlichen Aussagen zu den vorgesehenen Maßnahmen, Gliederung gemäß Vorlage der Ausloberin

Die eingereichten Pläne sind in zweifacher Ausfertigung 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 Pläne sind zur Optimierung der Vorprüfung auch in digitaler Form auf einem Datenträger (USB-Stick oder CD) einzureichen.

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

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

Sollten die Teilnehmenden besondere Betriebskonzepte vorsehen, die eine anonyme Bezeichnung nicht zulassen bzw. bestimmte Betreibende voraussetzen, steht es diesen frei, in einem zusätzlichen maximal zwei DIN A4-Seiten umfassenden Begleitschreiben diese besonderen Nutzenden zu benennen (z. B. medizinische, gewerbliche, soziale oder kulturelle Einrichtungen). Entsprechende Absichten oder Geschäftsverbindungen sind gegebenenfalls durch Absichtserklärungen (Letter of Intent oder dergleichen) nachzuweisen. Auf entsprechende nicht-anonymisierte Hinweise in Plänen, Grundrissen etc. ist zu verzichten.

Die Abgabe des Kaufpreisgebotes erfolgt über das zur Verfügung gestellte Formblatt. Es wird als Gebot pro m<sup>2</sup> in Euro und als vorläufiger Gesamtkaufpreis formuliert. Das Mindestgebot zum Erwerb des Grundstücks liegt bei 400 Euro / m<sup>2</sup>. Gemäß der vorläufigen Grundstücksgröße ergibt sich folgender vorläufiger Mindestpreis:

1.829.600 Euro

Es können bis zum 18.03.2022 schriftliche Rückfragen per E-Mail an [vermarktung-ostpark@nrw-urban.de](mailto:vermarktung-ostpark@nrw-urban.de) gestellt werden. Die Antworten erfolgen schriftlich und werden allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

**Die Frist für die Einreichung der Bewerbungsunterlagen und des finalen Angebotes endet am 13.04.2022 um 18:00 Uhr.**

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

## 4.5.

### Vorprüfung

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

- Einhaltung des Mindestgebots von 400 Euro / m<sup>2</sup>
- Für die einzelnen Gebäude sind Hochbauentwürfe einzureichen, die sich in ihrer äußeren Gestalt deutlich voneinander unterscheiden
- Wechsel in der straßenseitigen Fassade – Fensterformate, Fassadenmaterial, Vor und Rücksprünge – vorgesehen, um eine gestalterische Differenz zu erzeugen
- Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“
- Mindestens 30-prozentiger Anteil der öffentlich geförderten Wohnfläche (nach Maßgabe der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW) an der Geschossfläche Wohnen (nur Einkommensgruppe A)
- Es muss die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erkennbar sein (z. B. vorschriftsmäßige Feuerwehraufstellflächen, keine Befahrung des Innenhofs)

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

## 4.6.

### Auswahl des besten Beitrags

In einer gemeinsamen Sitzung wird die Auswahlkommission alle eingereichten und zugelassenen Konzepte bewerten und einen Veräußerungsvor-

schlag unterbreiten. Dieser ist dann von den zuständigen politischen Gremien zu beschließen. Die Auswahlkommission setzt sich aus den folgenden Personen zusammen:

**Stimmberechtigte Mitglieder:**

- Gabriele Spork, Bezirksbürgermeisterin Bochum-Mitte
- Elke Janura, Vorsitzende Ausschuss für Planung und Grundstücke
- Jörg Czwikla, Vorsitzender Ausschuss für Umwelt, Nachhaltigkeit und Ordnung
- Mitglied des Gestaltungsbeirats der Stadt Bochum
- Eckart Kröck, Leiter Amt für Stadtplanung und Wohnen
- Ingbert Ridder, Leiter Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

**Stellvertretende stimmberechtigte Mitglieder:**

- Anna Katharina di Bari, stellvertretende Bezirksbürgermeisterin Bochum-Mitte
- David Martin Schary, stellvertretender Bezirksbürgermeister Bochum-Mitte
- Burkart Jentsch, stellvertretender Vorsitzender Ausschuss für Planung und Grundstücke
- Sebastian Pewny, stellvertretender Vorsitzender Ausschuss für Umwelt, Nachhaltigkeit und Ordnung
- Mitglied des Gestaltungsbeirats der Stadt Bochum
- Kai Müller, Abteilungsleiter Amt für Stadtplanung und Wohnen
- Abteilungsleitung Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

**Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht:**

- Jennifer Sender, Stadt Bochum
- Franz Große-Kreul, NRW.URBAN

Die Sitzung der Auswahlkommission findet voraussichtlich in der 23. oder 24. Kalenderwoche 2022 (07.06.2022 – 17.06.2022) statt. Der genaue Termin wird den Teilnehmenden mit dem Versand der vollständigen Auslobungsunterlagen mitgeteilt.

**Bewertung**

Die Auswahl des Bestbietenden erfolgt anhand der dem Verfahren zu Grunde liegenden Wertungsmatrix. Diese setzt sich aus den drei konzeptionellen Kriterien (vgl. Aufgabenstellung in Kapitel 3) sowie dem Kriterium Kaufpreis zusammen. Die einzelnen Unterpunkte zu jedem Oberkriterium in

der Matrix (s. Abbildung 9) entsprechen den in diesem Auslobungstext beschriebenen Anforderungen an die Grundstücksentwicklung und sind untereinander nicht gewichtet.

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

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

$$\text{Punktzahl} = \text{Gebot Bietende} / \text{Gebot Höchstbietende} * 10$$

Kriterium	Punkte	Gewichtung
<b>Architektur</b>	<b>1 - 10</b>	<b>30%</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualität und Wirkung der Architektur</li> <li>▪ Übergänge zwischen Bautypologie, Korrespondenz, Anschlusspunkte, Ensemble</li> <li>▪ Gestaltung und Gliederung der Fassade</li> <li>▪ Kubatur der Baukörper</li> <li>▪ Vorgartenzone / Einfügung in das Freiraum- und Innenhofkonzept</li> </ul>		
<b>Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen</b>	<b>1 - 10</b>	<b>20%</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise</li> <li>▪ Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz</li> <li>▪ Klimaanpassungsmaßnahmen</li> <li>▪ Innovative Mobilitätsangebote</li> <li>▪ Attraktive Fahrradabstellanlagen</li> <li>▪ Umgang mit Regenwasser</li> <li>▪ Gestaltung und Nutzung der Freiräume</li> <li>▪ Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen / Solaranlagen</li> <li>▪ Innovationsgrad des Konzeptes</li> </ul>		
<b>Nutzungskonzept</b>	<b>1 - 10</b>	<b>30%</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Konzept zum öffentlich geförderten Wohnraum</li> <li>▪ Qualität des Wohnungsangebotes</li> <li>▪ Wohnungsmix und Impulse für zeitgemäßes Wohnen</li> <li>▪ Barrierefreiheit</li> <li>▪ Stellplatzkonzept</li> <li>▪ Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen</li> <li>▪ Nutzungsmischung</li> <li>▪ Individualität des Konzeptes</li> </ul>		
<b>Kaufpreis</b>	<b>1 - 10</b>	<b>20%</b>
<b>Maximal erreichbare Gesamtpunktzahl:</b>		<b>100</b>

Abbildung 9: Wertungsmatrix

Die vergebenen Punkte werden für jedes Kriterium entsprechend seiner Gewichtung entweder mit dem Faktor 3 („Architektur“ und „Nutzungskonzept“) oder mit dem Faktor 2 („Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen“ und „Kaufpreis“) multipliziert, sodass insgesamt maximal 100 Punkte erreicht werden können. Bei den konzeptionellen Kriterien werden

nur volle und halbe Punkte vergeben. Bei der Punkte-Bewertung des Kaufpreises wird nach der ersten Nachkommastelle gerundet.

Die Punktevergabe inklusive der Begründung wird den Teilnehmenden im Rahmen der Verfahrensdokumentation im Nachgang der Sitzung der Auswahlkommission mitgeteilt. Gemäß der Bewertung der Auswahlkommission schlägt die Verwaltung den/die Investierende/-n mit dem besten Gebot den politischen Gremien der Stadt Bochum zur Grundstücksvergabe vor. Der politische Beschluss wird voraussichtlich im August oder September 2022 getroffen.

## 4.7.

### **Kaufvertragsabschluss und Realisierung**

Nach der Zustimmung der politischen Gremien sind durch den/die Investierende/-n bzw. die ausgegründete Projektgesellschaft der Bauantrag zu erarbeiten, die Finanzierung zu sichern und der Grundstückskaufvertrag abzuschließen. Es wird seitens der Ausloberin erwartet, dass innerhalb von sechs Monaten nach dem Beschluss der politischen Gremien auf Basis des Ergebnisses des Bestgebotsverfahrens ein Kaufvertrag abgeschlossen wird. Innerhalb dieser sechs Monate wird das beim Bestgebotsverfahren vorgelegte Konzept anhand der Änderungsempfehlungen der Vorprüfung und der Auswahlkommission überarbeitet und konkretisiert. Dieses überarbeitete Konzept wird als Anlage dem Kaufvertrag beigefügt.

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

Die Bebauung des Grundstücks ist in Abhängigkeit von der Fertigstellung der Erschließungsanlagen in diesem Bereich ab Anfang des Jahres 2023 möglich. Der/die Erwerbende verpflichtet sich, das Bauvorhaben des Teilnahmebeitrags innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss zu beginnen und innerhalb von vier Jahren nach Vertragsabschluss (bezugsfertig) fertig zu stellen.

## 4.8. Terminübersicht

Bekanntmachung	<b>49. Kalenderwoche 2021</b>
Fristende Teilnahmebewerbung	<b>04.02.2022 um 18:00 Uhr</b>  Ausschließlich per E-Mail an: <b><u>vermarktung-ostpark@nrw-urban.de</u></b> Betreff: „Quartier Feldmark – Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitt 3“
Digitale Informationsveranstaltung	<b>17.01.2022 (14:00 – 16:00 Uhr)</b>  Vorherige Anmeldung (bis 14.01.2022) an vermarktung-ostpark@nrw-urban.de
Zusendung der vollständigen Planungsunterlagen	<b>14.02.2022</b>
Fristende für schriftliche Rückfragen	<b>18.03.2022</b>  Ausschließlich per E-Mail an: <b><u>vermarktung-ostpark@nrw-urban.de</u></b>
Bearbeitungsfrist und Einreichung des Angebotes	<b>13.04.2022 um 18:00 Uhr</b>  Lieferung an: NRW.URBAN GmbH <i>Treuhänder der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark</i> Revierstraße 3 44379 Dortmund  Die Einlieferung kann postalisch oder persönlich bis 18:00 Uhr erfolgen. Eine Zusendung per Fax oder E-Mail ist nicht zulässig. Die Teilnehmenden führen den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung selbst. Das Datum des Poststempels ist dabei nicht relevant. Die Unterlagen sowie die Gebote werden nicht an die Teilnehmenden zurückgesandt.  Die Angebotsunterlagen sind mit der Aufschrift „Quartier Feldmark – Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitt 3“ zu versehen.
Sitzung der Auswahlkommission	<b>Voraus. 23. / 24. KW (07.06.2022 – 17.06.2022)</b>
Termin für Sitzungen politische Gremien	<b>August / September 2022</b>
Beurkundung Kaufvertrag	<b>6 Monate nach politischem Beschluss</b>

# 5.

## Verfahrenshinweise

---

### 5.1.

#### **Einzureichende Unterlagen**

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

##### Stufe 1: Teilnahmebewerbung

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

##### Stufe 2: Konzept- und Gebotsabgabe

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

### 5.2.

#### **Übernahme der Kosten**

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

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

Die Kosten für die Beurkundung des Kaufvertrages sowie die Grunderwerbssteuer trägt der/die Investierende. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Erschließung fallen nicht an. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW sind von dem/der Erwerbenden zu tragen.

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

### 5.3.

#### **Urheberrecht**

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

### 5.4.

#### **Hinweise zum Rechtscharakter des Verfahrens**

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

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

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

(Architekturbüro) einzureichen. Die zur Umsetzung des Bauvorhabens gesetzten Fristen können angemessen verlängert werden, soweit eine eingehende und nachvollziehbare Begründung durch den/die Erwerbende/-n erfolgt.

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

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

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der öffentlichen Ausschreibung von Grundstücken der Stadt Bochum um ein Verfahren handelt, das mit der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL), der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) nicht vergleichbar ist. Es handelt sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren.

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

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

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

Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf den der Ausloberin, deren Mitarbeitenden bzw. deren beratenden Personen zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die

sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung der Ausloberin hinsichtlich möglicher zukünftiger Ereignisse wieder, sind jedoch ungewiss und unterliegen daher Risiken bzw. Veränderungen. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können erheblich von den Meinungen und Prognosen der Ausloberin abweichen.

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

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

# 6.

## Anlagenverzeichnis

---

Anlage 1: Bewerbungsformular

Anlage 2: Vertraulichkeitserklärung

Anlage 3: Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten

Anlage 4: Informationen zum Quartier Feldmark

Anlage 5: Weiterführende Grundstücks- und Planungsinformationen

Anlage 6: Städtebaulicher Entwurf Quartier Feldmark

Anlage 7: Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“

Anlage 8: Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“

Anlage 9: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“

Anlage 10: Gestaltungsleitlinien für das Quartier Feldmark

Anlage 11: Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung

# Herausgeber

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

Dezember 2021



**NRW.URBAN**  
Partner für Land und Stadt



**STADT  
BOCHUM**