



# Gemeinde Rommerskirchen „Giller Höfe“

---

Konzeptvergabe Baufelder

August 2024

# Inhalt

---

<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Lage des Baugebietes</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Vergabeverfahren</b> .....	<b>10</b>
4.1 Formalitäten .....	11
4.2 Bewerbungsunterlagen.....	12
4.3 Eignungsnachweise.....	13
4.4 Planunterlagen .....	14
4.5 Verfassererklärung .....	16
4.6 Bewerbungsauswahl .....	17
4.7 Kriterienkatalog .....	20
4.8 Zeitplan und Verfahrensablauf.....	26
<b>5. Allgemeine Vertragskonditionen</b> .....	<b>27</b>
<b>6. Anlagen</b> .....	<b>29</b>
<b>Impressum</b> .....	<b>30</b>

Präambel:

Bestandteil dieser Konzeptvergabe sind auch vergütungsfähige, architektonische Planungsleistungen. Es wird ein verantwortungsvoller, fairer und partnerschaftlicher Umgang zwischen allen beteiligten Verfahrensteilnehmenden der Bewerbung erwartet.

# 1.

## Einleitung

---

Vor dem Hintergrund der starken Nachfrage nach Wohnraum in Rommerskirchen kommt dem Baugebiet „Giller Höfe“ mit seiner bedarfsgerechten Mischung aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau eine Schlüsselfunktion zu.

Das Baugebiet wird im Rahmen des Landesprogramms „Kooperative Baulandentwicklung“ des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung (MHKBD) des Landes Nordrhein-Westfalen entwickelt. Im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung hat sich die Gemeinde gegenüber dem MHKBD verpflichtet, mindestens 30 % der geplanten Wohneinheiten als öffentlich geförderten Wohnraum zu errichten. Die landeseigene Gesellschaft NRW.URBAN unterstützt die Gemeinde Rommerskirchen im Auftrag des MHKBD u. a. bei der Vermarktung der Grundstücke. Die vorliegende Konzeptvergabe dient dazu, geeignete Investierende zu ermitteln. Jede an diesem Bewerbungsverfahren beteiligte Person erklärt sich durch die Teilnahme mit dem Inhalt und den Bedingungen des festgelegten Verfahrens einverstanden.

Auf der Basis des städtebaulichen Entwurfes sind ca. 220 Wohneinheiten geplant, um den kurz- und mittelfristigen Wohnraumflächenbedarf in Rommerskirchen zu decken.

Für die Vermarktung der Baugebietsgrundstücke sind zwei Verfahrensarten vorgesehen:

- Direktvergabe der Einzel- und Doppelhausgrundstücke an bauwillige Privatpersonen durch die Gemeinde Rommerskirchen,
- Einstufige Konzeptvergabe der Reihenhäuser- und Mehrfamilienhausgrundstücke sowie der Wohnhöfe durch NRW.URBAN und Gemeinde Rommerskirchen.



Ziel ist es, mit Hilfe der unterschiedlichen Instrumente und Kriterien der Vermarktung ein lebendiges Quartier mit bezahlbarem Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen sowie gleichzeitig die städtebauliche und architektonische Qualität zu sichern und die Klimaziele der Gemeinde einzuhalten.

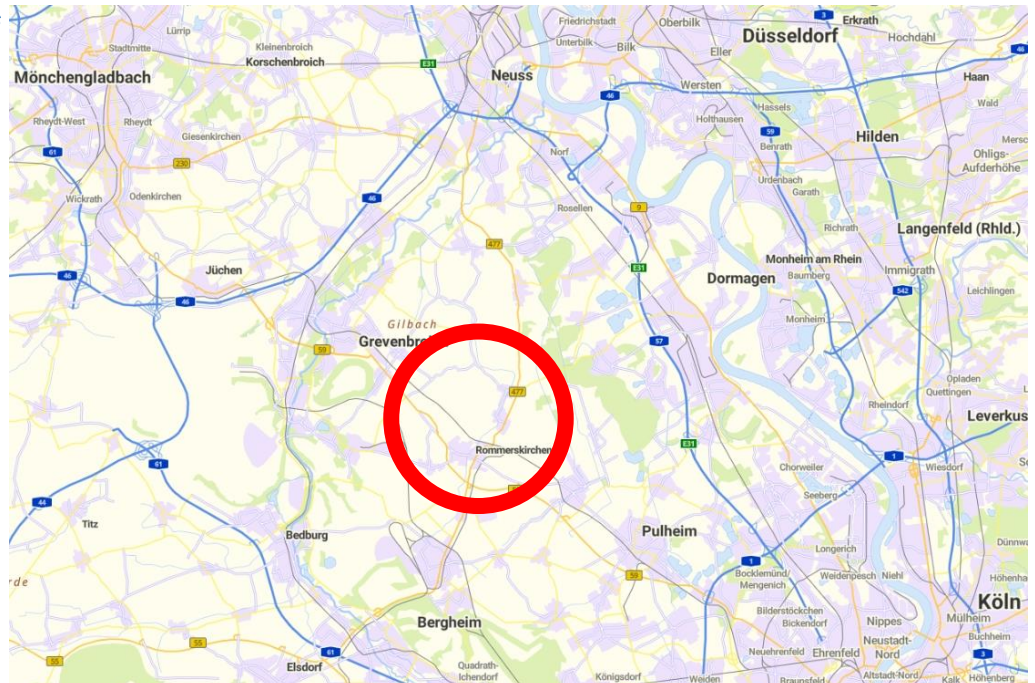


# 2.

## Lage des Baugebietes

Die zu entwickelnden Grundstücke liegen im Gebiet der Gemeinde Rommerskirchen im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Gemeinde hat derzeit rd. 14.000 Einwohner. Als kreisangehörige Gemeinde ist Rommerskirchen Teil des Rhein-Kreises Neuss im Westen Nordrhein-Westfalens und liegt im Rheinischen Braunkohlerevier. Jeweils 20 km nördlich und südwestlich befinden sich die Landeshauptstadt Düsseldorf und die Rheinmetropole Köln, an welche das Gemeindegebiet durch die Bundesstraßen 477 und 59 angebunden ist (siehe Abb. 1). Zusätzlich bestehen über einen Haltepunkt der Deutschen Bahn mit dem RE 8 und der RB 27 direkte Zugverbindungen nach Köln und Mönchengladbach.

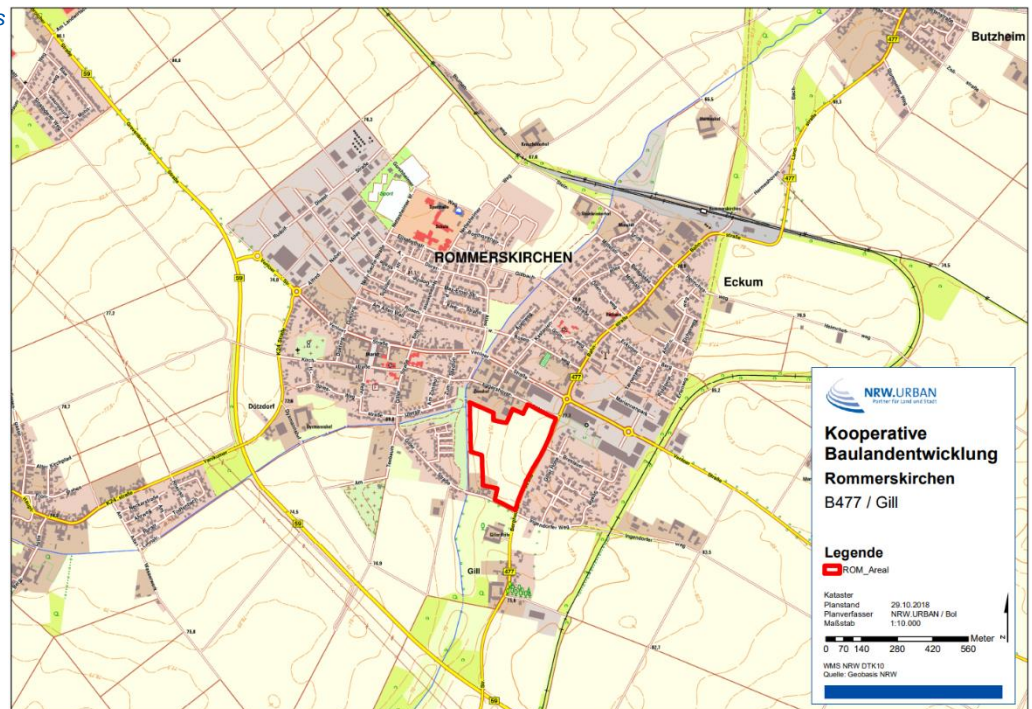
Abbildung 1: Lage des Baugebietes „Giller Höfe“ in der Region



Das Baugebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes im Hauptort Rommerskirchen und grenzt nördlich an den Ortsteil Gill (siehe Abb. 2). Westlich des Gebietes verläuft der Gillbach, dessen Aue den natürlichen Abschluss des neuen Quartiers darstellt. Im Osten liegt die Bundesstraße 477 (Bergheimer

Straße), an welche die zentrale Erschließungsstraße für das Baugebiet angeschlossen wird. Nördlich der Fläche befinden sich ein Seniorenzentrum, kleinere Gewerbebetriebe sowie Wohnbebauung. In einer Entfernung von etwa einem Kilometer liegt der Bahnhof von Rommerskirchen. Die Bereiche östlich der Bundesstraße 477 werden überwiegend für Einfamilienhausbebauung genutzt. Zudem befindet sich in einer Entfernung von rd. 300 m das Einkaufszentrum „Center am Park“. Westlich entlang des Gillbachs verläuft die Gillbachaue, ein bewaldeter Grünstreifen mit hoher Aufenthaltsqualität. Im Süden grenzen die Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes an das Baugebiet. Zurzeit werden die größten Teile der Fläche landwirtschaftlich genutzt.

Abbildung 2: Lage des Baugebietes „Giller Höfe“ im Gemeindegebiet



# 3.

## Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

---

Da die Gemeinde Rommerskirchen beabsichtigt, das Plangebiet zukünftig als Wohnfläche zu nutzen, hat sie hierfür mit dem Bebauungsplan RO 53 „Giller Höfe“ (<https://www.o-sp.de/rommerskirchen/plan?69827>), der seit dem 1. März 2024 rechtskräftig ist (siehe Abb. 3; Anlagen 1, 2), die Grundlage geschaffen. Dementsprechend werden die überwiegenden Flächen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. In vielen Bereichen ermöglicht der Bebauungsplan dichtere Bautypologien, sodass durch mögliche Variationen verschiedene Zielgruppen angesprochen werden können.

### Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes wird für den motorisierten Individualverkehr sowohl von der Bergheimer Straße im Osten als auch von der Giller Straße im Süden erfolgen. Die Haupteerschließung innerhalb des Gebietes wird über eine Bogenstraße und abzweigenden Wohnstraßen sichergestellt. Zusätzlich ist eine neue Bushaltestelle an der Bergheimer Straße geplant, die die Anbindung an das ÖPNV-Netz gewährleisten wird. Das Fuß- und Radwegenetz wird neben straßenbegleitenden Wegen durch Wege innerhalb der „Grünen Achse“ als zentrales Freiraumelement ergänzt. Im Westen ist zusätzlich mittels einer Brücke die Anbindung an die Grün- und Freiraumstrukturen sowie an den historischen Ortskern Rommerskirchens geplant. Hinsichtlich der Parkplatzversorgung ist eine Kombination aus Tiefgaragen, oberirdischen Stellplatzanlagen sowie Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen möglich.

## Energieversorgung

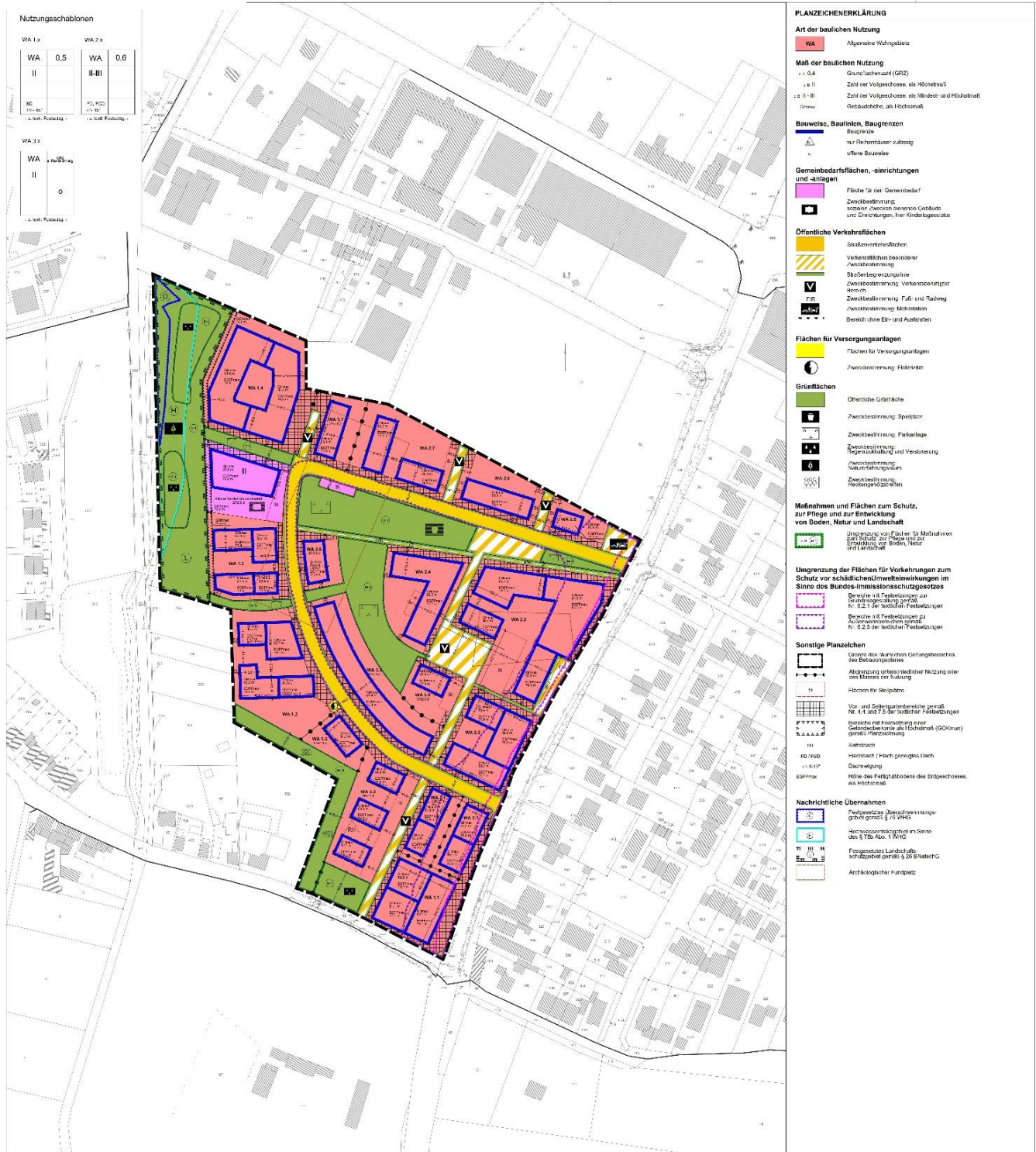
Im Hinblick auf die Energieversorgung ergab das innerhalb des Rahmens des Bebauungsplanverfahrens beauftragte Energiekonzept, dass die Wärmeversorgung über dezentrale Luft-Wasser-Wärmepumpen erfolgen soll. Zudem besteht die Möglichkeit, autarke Energiekonzepte für die einzelnen Baufelder anzubieten. Detaillierte Informationen sind dem beigegeführten Gestaltungshandbuch zu entnehmen (Anlage 3). Im Bebauungsplan wurden zudem die Voraussetzungen für die Integration von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) geschaffen sowie intensive Dachbegrünung und die Verwendung heller Gebäudefarben zur passiven Gebäudekühlung festgesetzt.

## Entwässerung

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Das häusliche Schmutzwasser wird dem vorhandenen Mischwassersystem in der Giller Straße zugeführt. Das anfallende Niederschlagswasser soll innerhalb des Plangebietes mittels Mulden-Rigolen-Systemen erfolgen. Zudem wird im vorgesehenen Naturerfahrungsraum in der Gillbachaue eine Regenrückhaltemulde integriert.



Abbildung 3: Bebauungsplan  
RO 53 „Giller Höfe“



# 4.

## Vergabeverfahren

In einer einstufigen Konzeptvergabe sollen die Grundstücke der Baufelder B-H veräußert werden, die überwiegend für Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung sowie für Wohnhöfe vorgesehen sind (siehe Abb. 4; Tab. 1). Das Bau-  
feld A ist nicht Bestandteil des Vermarktungsverfahrens, da es im Rahmen eines gesonderten Interessenbekundungsverfahrens für Wohnprojektgruppen angeboten werden soll. Außerdem soll nördlich des Baufeldes H eine KiTa entstehen, deren Vermarktung ebenfalls in einem gesonderten Verfahren erfolgt.

Abbildung 4: Lageplan Baufelder

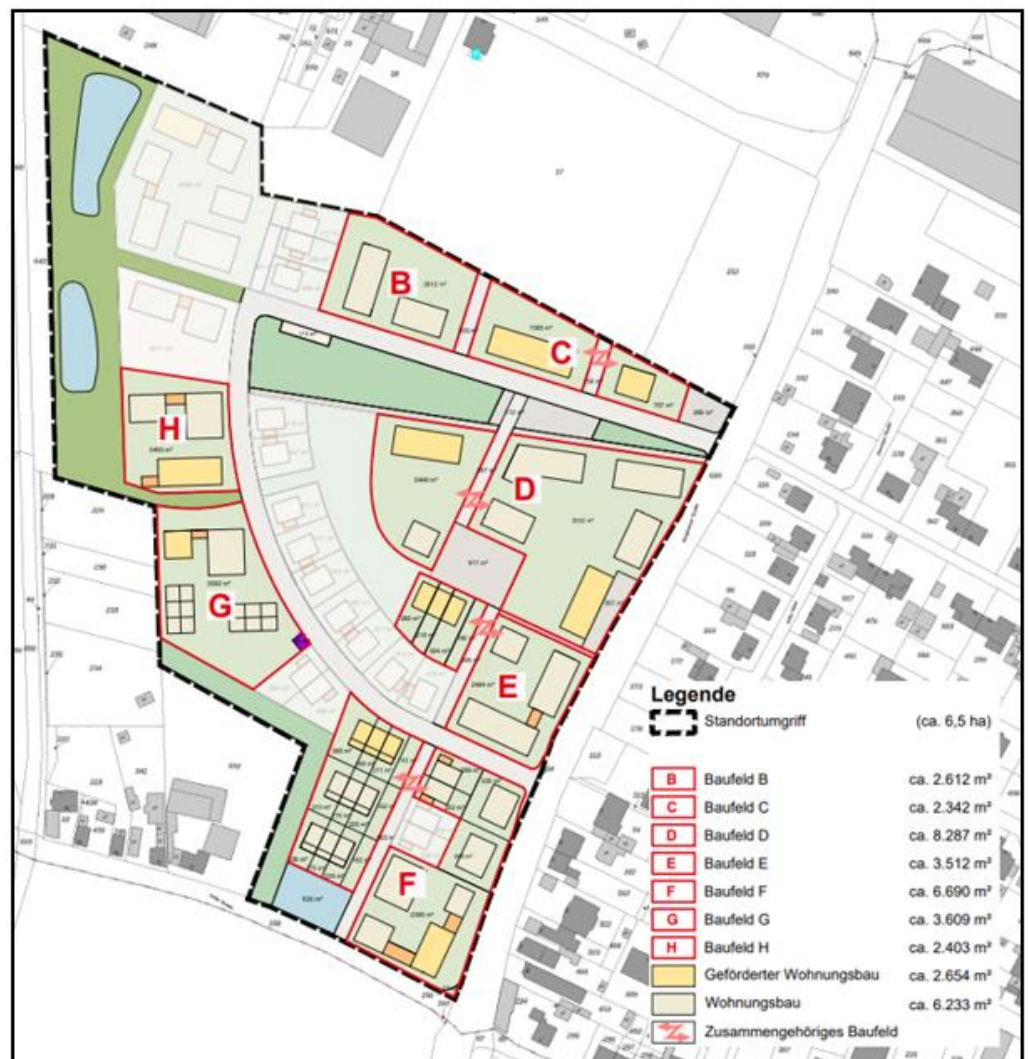


Tabelle 1: Aufteilung der Baufelder

Baufeld	Größe	Art der Bebauung (nach städtebaulichem Konzept)	Anzahl der WE (nach städtebaulichem Konzept)	Anzahl der öffentlich geförderten WE
<b>B</b>	2.612 m <sup>2</sup>	2 MFH	19	-
<b>C</b>	2.342 m <sup>2</sup>	2 MFH	24	24
<b>D</b>	8.287 m <sup>2</sup>	7 MFH	71	23
<b>E</b>	3.512 m <sup>2</sup>	1 Reihenhaushausgruppe mit 3 Häusern 3 MFH	31	3 (in Reihenhaushausgruppe)
<b>F</b>	6.690 m <sup>2</sup>	3 MFH 3 DH 3 Reihenhaushausgruppen zu je 3 Häusern	35	9 (in einem MFH u. einer Reihenhaushausgruppe)
<b>G</b>	3.609 m <sup>2</sup>	3 Reihenhaushausgruppen oder MFH	9	3
<b>H</b>	2.403 m <sup>2</sup>	1 Reihenhaushausgruppe o. MFH 1 DH	6	4

Hinweis: Im Baufeld F ist ein Grundstück für die Bebauung mit einem Doppelhaus ausgeklammert, da die Gemeinde dort einen vorrangigen Anspruch auf Alteiligentum berücksichtigt.

## 4.1

### Formalitäten

Die Auslobungsunterlagen sind freibleibend und stellen keine Ausschreibung nach VOL, VOB oder VgV dar. Aus der Abgabe der Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Verkäuferin herleiten, insbesondere auch nicht aus der Berücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt. Die Verfahrenssprache ist deutsch. Mit der Veröffentlichung ist kein Maklerauftrag verbunden. Eine etwaige Vermittlungstätigkeit wird von der Gemeinde Rommerskirchen nicht honoriert. Zwischenverkauf, Änderungen und Irrtümer werden vorbehalten.



Die Bewerbung ist auf ein, mehrere oder alle Baufelder möglich, wobei pro Bewerbung grundsätzlich maximal ein Baufeld zugeteilt wird.

Die Planungsleistungen sind von einem in der deutschen Architektenkammer eingetragenen Büro für Architektur und Landschaftsarchitektur zu erbringen. Europaweit sind gleichwertige Qualifikationen beizulegen.

Arbeiten, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung unter o.g. Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit erfolgt. Die Teilnehmenden haben dafür zu sorgen, dass der Tagesstempel auf allen Versandpapieren und dem Versandgut einheitlich vermerkt ist. Die Einlieferung muss für den Empfang porto- und zustellungsfrei sein. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von den Teilnehmenden zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mit beurteilt. Der Einlieferungsbeleg ist daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Verlangen vorzulegen. Rechtzeitig bei einem Versandunternehmen eingelieferte Arbeiten, die später als 14 Tage nach dem Abgabetermin der Ausloberin zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Das Preisgericht hat hierüber endgültig zu entscheiden. Eine Übersendung der Unterlagen per E-Mail ist nicht zulässig.

## 4.2

### **Bewerbungsunterlagen**

Die Vergabe der Baufelder erfolgt ausschließlich an Investierende. Auch die Vergabe an Privatinvestierende, die sich mit einem Architekturbüro zusammen bewerben, ist möglich. Die fachlichen Referenzen können auch durch das beteiligte Architekturbüro erbracht werden.

Für die Teilnahme am Verfahren müssen die Bewerbenden nachfolgend geforderten Eignungsnachweise und Planunterlagen fristgerecht einreichen. Die erforderlichen Anlagen müssen beigelegt werden.

Alle Eignungsnachweise sind in digitaler Form auf einem USB-Stick einzureichen. Alle Planunterlagen sind sowohl in digitaler Form auf einem USB-Stick



als auch in Papierform einzureichen. Das Blattformat der ausgedruckten Präsentationspläne ist einheitlich im Format DIN A0 zu wählen, die Pläne sind genordet und gerollt abzugeben. Die digitalen Unterlagen umfassen die CAD-Dateien (Dateiformat dwg und/oder dxf) und die Präsentationspläne im pdf-Format (300 dpi, Format DIN A0, genordet).

Die Unterlagen werden an folgende Adresse gesendet:

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH  
Fritz-Vomfelde-Straße 10  
40547 Düsseldorf  
Stichwort: Konzeptvergabe Giller Höfe

## 4.3

### Eignungsnachweise

Die Bewerbung ist um Eignungsnachweise zur Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung, zur Bonität der Investierenden und zu zwei vergleichbaren Referenzprojekten zu ergänzen. Dazu muss das **Formblatt 1** (Anlage 8) vollständig ausgefüllt und unterschrieben werden. Weitere geforderte Anlagen sind beizufügen. Bei der Bewerbung auf mehrere Baufelder ist die Priorisierung in Formblatt 1 zu hinterlegen.

#### Angaben zur Befähigung und Erlaubnis zur Berufsausübung

- Unternehmensdarstellung, insbesondere Darstellung des Tätigkeitsgebiets, der Unternehmensform und der Unternehmensstruktur, der Gesellschaften und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen (max. zwei Seiten DIN A4).
- Vorlage eines Auszuges des Berufs- oder Handelsregisters oder der Handwerksrolle des Sitzes oder Wohnsitzes sowie einer Eigenerklärung über das Nichtvorliegen von Ausschlussgründen nach § 6 e EU VOB/A.

### Bonität

- Auskunft eines Kreditinstitutes über die Kreditwürdigkeit.
- Testierte Jahresabschlüsse der letzten drei Geschäftsjahre, falls deren Veröffentlichung in dem Land, in dem das Unternehmen ansässig ist, gesetzlich vorgeschrieben ist.
- Erklärung über den Umsatz des Unternehmens in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren, soweit er Leistungen betrifft, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind.

### Zwei vergleichbare Referenzprojekte der erfolgreichen Realisierung von öffentlich geförderten Wohnraum

- Formlose Kurzdarstellung inkl. Dokumentation zur Investitionssumme und Bauvolumina.
- Angaben über die Ausführung von Leistungen, die mit der zu vergebenden Leistung vergleichbar sind.

## 4.4

### **Planunterlagen**

Es dürfen insgesamt pro Teilnehmenden pro Baufeld maximal vier Präsentationspläne im Format DIN A0 eingereicht werden. Diese müssen alle einzureichenden Planunterlagen mit Ausnahme des Erläuterungstextes und der Formblätter umfassen. Die Präsentationspläne werden nicht gefaltet. Alle Pläne werden in Richtung Norden ausgerichtet. Folgende Leistungen sind fristgerecht einzureichen:

Für jedes Baufeld, auf das sich beworben wird, sind folgende Kennwerte rechnerisch in **Formblatt 2** (Anlage 9) nachzuweisen (gem. DIN 277 und BauNVO):

- bebaute Fläche, Freiflächen, versiegelte Fläche und Dachbegrünung,
- Grundflächenzahl (GRZ) ausgehend vom Nettobauland,
- Geschossfläche Vollgeschosse,
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Anzahl der privaten PKW- und Fahrradstellplätze bzw. Stellplatznachweis,
- Bruttogrundfläche (BGF) nach Nutzungen unterteilt,

- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten gesamt,
- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten nach Wohntypologien,
- Nachweis über die Erfüllung der Quote geförderter Wohnungsbau (Wohnflächenbilanz) bei den Baufeldern C-H

#### Nutzungskonzept für die Baufelder, auf welche die Bewerbung erfolgt | M

1:200

- Umrisse der Baukörper mit Darstellung der Dachformen,
- Darstellung der barrierefreien Wohneinheiten,
- Nachweis des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (bei den Baufeldern C-H),
- Geschosshöhen sowie transparente Gebäudeschatten zur Höhendarstellung,
- Führung der Straßen und Wege,
- Markierung der Haupt- und Nebeneingänge,
- Erschließungs- und Stellplatzkonzept auf den jeweiligen Baufeldern (PKW und Fahrrad),
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung im Außenraumkonzept,
- Darstellung des geplanten Grün- und Freiraumkonzeptes,
- Neue Baumstandorte,
- Vorgegebene Grenzen der Baufelder

#### Darstellung der Grundrisse/ Regelgrundrisse | M 1:500

- Darstellung aller ober- und unterirdischen Geschosse bzw. Regelgrundrisse mit eindeutiger Kennzeichnung der verschiedenen Wohneinheiten,
- Darstellung der Freiraumgestaltung in Zusammenhang mit dem Erdgeschossgrundriss inklusive Benennung der Materialitäten,
- Darstellung des Konstruktions- und Ausbaurasters in mindestens einem Grundriss,
- Detaillierte Darstellung eines exemplarischen Regelgeschosses mit öffentlich gefördertem Wohnraum, sowie eines exemplarischen Erdgeschosses eines Gebäudes mit öffentlich gefördertem Wohnraum inklusive Angabe der Größen aller Räume in öffentlich geförderten Wohnungen sowie plausibler

Möblierung aller öffentlich geförderten Wohnungen (nur bei den Baufeldern C-H)

#### Ansichten | M 1:200

- Darstellung aller Ansichten mit Höhenentwicklung und Fassadengestaltung (vier Ansichten pro Baufeld: Nord, Ost, Süd, West)

#### Schnitte | M 1:200

- Darstellung mindestens eines Quer- und eines Längsschnitts mit relevanter Vermaßung und Höhenangaben sowie weitere zum Verständnis notwendige Schnitte

#### Fassadenschnitt | M 1:50

- Darstellung einer exemplarischen prägenden Fassade

#### Erläuterungsbericht

- Bericht (max. 4 DIN A4-Seiten, separat von den Plänen) mit Aussagen zu Entwurfskonzept/ Leitidee und zu einem eventuellen Betreibermodell für den frei finanzierten Wohnraum.

#### Formblätter

- Formblatt 1: Bewerbungsformular (Anlage 8),
- Formblatt 2: Rechnerische Kennwerte (Anlage 9),
- Formblatt 3: Verfasser- und Realisierungserklärung (Anlage 10)

## 4.5

### **Verfassererklärung**

Die Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft erfolgt über **Formblatt 3** (Anlage 10). Neben der Verfassererklärung geben die Bewerbenden ihre Anschrift, zusätzliche Sachverständige und Fachplanende sowie juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften an. Die bevollmächtigte Vertretung ist separat anzugeben.



## 4.6

### Bewerbungsauswahl

Die Grundstücke der Baufelder B-H, die für Reihenhaus- und Mehrfamilienhausgrundstücke sowie für die Höfe vorgesehen sind, werden im Bewerbungsverfahren durch eine Konzeptvergabe zu einem Festpreis veräußert. Die Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität ist ein zentrales Instrument zur Sicherung kommunaler Zielsetzungen bei der Baulandentwicklung. Die Baufelder (Lose) werden unabhängig voneinander vergeben. Die Bewertung der Konzepte erfolgt daher für jedes der sieben Baufelder einzeln und unabhängig von der Bewertung der Konzepte für die weiteren in diesem Auslobungstext beschriebenen Baufelder.

Vorgenommen wird die Bewertung durch eine Jury, die sich aus Politik, der Verwaltung und externer Fachexpertise zusammensetzt. Auf dieser Grundlage wird die Grundstücksvergabe für jedes der sieben Baufelder beschlossen. Der Verkauf der einzelnen Baufelder erfolgt anschließend - vorbehaltlich einer Einigung - durch einen Kaufvertrag.

### Zusammensetzung der Jury

Die Jury setzt sich wie folgt zusammen:

1. Bürgermeister Dr. Martin Mertens

### Ratsmitglieder

2. Annette Greiner, SPD (Vertretung: Dr. Udo Flegel, SPD)
3. Bernd Klaedtke, SPD (Vertretung: Werner Petrozzi, SPD)
4. Sophie Heyer, SPD (Vertretung: Sarah Pargan, SPD)
5. Gabriele Paulus, CDU (Vertretung: Carsten Janssen, CDU)
6. Bianka Ulanio-Mischtal, CDU (Vertretung: Holger Hambloch, CDU)
7. Katharina Janetta, Bündnis 90/Die Grünen (Vertretung: Norbert Wrobel, Bündnis 90/Die Grünen)
8. Martin Drees, FDP (Vertretung: Stephan Kunz, FDP)

### Verwaltung

9. Niklas Salzmann (Fachbereichsleitung Planung, Gemeindeentwicklung, Mobilität und Nachhaltigkeit)
10. Ulrich Baum (Dezernent für Hoch- und Tiefbau)
11. Daniela Parente (Amtsleitung Gebäudewirtschaft)

### Externe Fachexpertise

12. Prof. Rolf-Egon Westerheide, RWTH Aachen
13. Jens Kohnen, NRW.URBAN

Das ausgewählte Konzept wird im Falle des Zuschlags eine Anlage zum Kaufvertrag und ist somit für die Investierenden verbindlich. Eine Kostenerstattung für die eingereichten Entwürfe erfolgt nicht.

Die Vergabeentscheidung erfolgt auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs mit einem Punktesystem, bestehend aus ökologischen und städtebaulichen Kriterien. Außerdem sind im Sinne des Programmes der „Kooperativen Baulandentwicklung“ die geforderten Anteile an öffentlich gefördertem Wohnraum zu beachten, die für das Gesamtgebiet bei mindestens 30 % liegen. Bei erfolgreicher Bewerbung wird losweise der Zuschlag für die Baufelder B-H erteilt. Interessierte können sich auf mehrere Baufelder bewerben, jedoch wird der Zuschlag nur für ein Los erteilt.

Die Verkaufspreise der jeweiligen Grundstückstypen sind wie folgt bemessen:

Tabelle 2: Verkaufspreise der Grundstückstypen pro m<sup>2</sup>

Grundstückstyp	Verkaufspreis
Reihenhäuser, Doppelhäuser	400,- €/m <sup>2</sup>
Reihenhäuser, gefördert	350,- €/m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser	400,- €/m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser, gefördert	350,- €/m <sup>2</sup>
Höfe	370,- €/m <sup>2</sup>

Somit ergeben sich für die Baufelder B-H die folgenden vorläufigen Kaufpreise bzw. Quadratmeterpreise für den Kaufpreisausgleich nach der noch erforderlichen Teilungsvermessung (siehe Tab. 3).

Tabelle 3: Verkaufspreise der Baufelder

Baufeld	Größe des Baufeldes	Voraussichtlicher Kaufpreis	Kaufpreisausgleich je m <sup>2</sup>
<b>B</b>	2.612 m <sup>2</sup>	1.044.800 €	400 €
<b>C</b>	2.342 m <sup>2</sup>	820.750 €	350 €
<b>D</b>	8.287 m <sup>2</sup>	3.190.495 €	385 €
<b>E</b>	3.512 m <sup>2</sup>	1.387.240 €	395 €
<b>F</b>	6.690 m <sup>2</sup>	2.508.750 €	375 €
<b>G</b>	3.609 m <sup>2</sup>	1.317.285 €	365 €
<b>H</b>	2.403 m <sup>2</sup>	853.065 €	355 €

Für jedes Baufeld ist ein eigenes Konzept zu erstellen, welches die im Kriterienkatalog (siehe Kap. 4.7) dargestellten Anforderungen enthält. Im Anschluss erfolgt anhand des eingereichten Konzeptes die Punktevergabe durch die Jury auf Grundlage des Kriterienkatalogs. Hierdurch wird bei mehreren Bewerbungen für ein Baufeld (Los Baufeld B, C, D, E, F, G oder H) ein Punkteranking

erreicht. Ab einer Punktzahl von insgesamt 60 Punkten gilt ein Konzept als qualifiziert und das Vergabeverfahren für das jeweilige Los als erfolgreich abgeschlossen. Sollten die Bewerbungen die geforderte Mindestpunktzahl nicht erreichen, haben sie die Möglichkeit innerhalb einer Frist von 3 Wochen, ihr Konzept anzupassen und erneut bewerten zu lassen. Im Anschluss werden die Baufelder losweise den jeweils bestbewerteten Bewerbungen zugeteilt. Jeder Bewerbung soll nur ein Los zugeteilt bekommen.

Grundsätzlich ist die Bewerbung auf mehrere Baufelder möglich. Hierzu wird auf Formblatt 1 die gewünschte Priorisierung festgelegt. Sollten nach der ersten Vergaberunde Baufelder verfügbar sein, für die auch trotz Nachbesserung keine qualifizierten Bewerbungen vorliegen, können einer Bewerbung auch mehrere Baufelder zugeteilt werden.

## 4.7

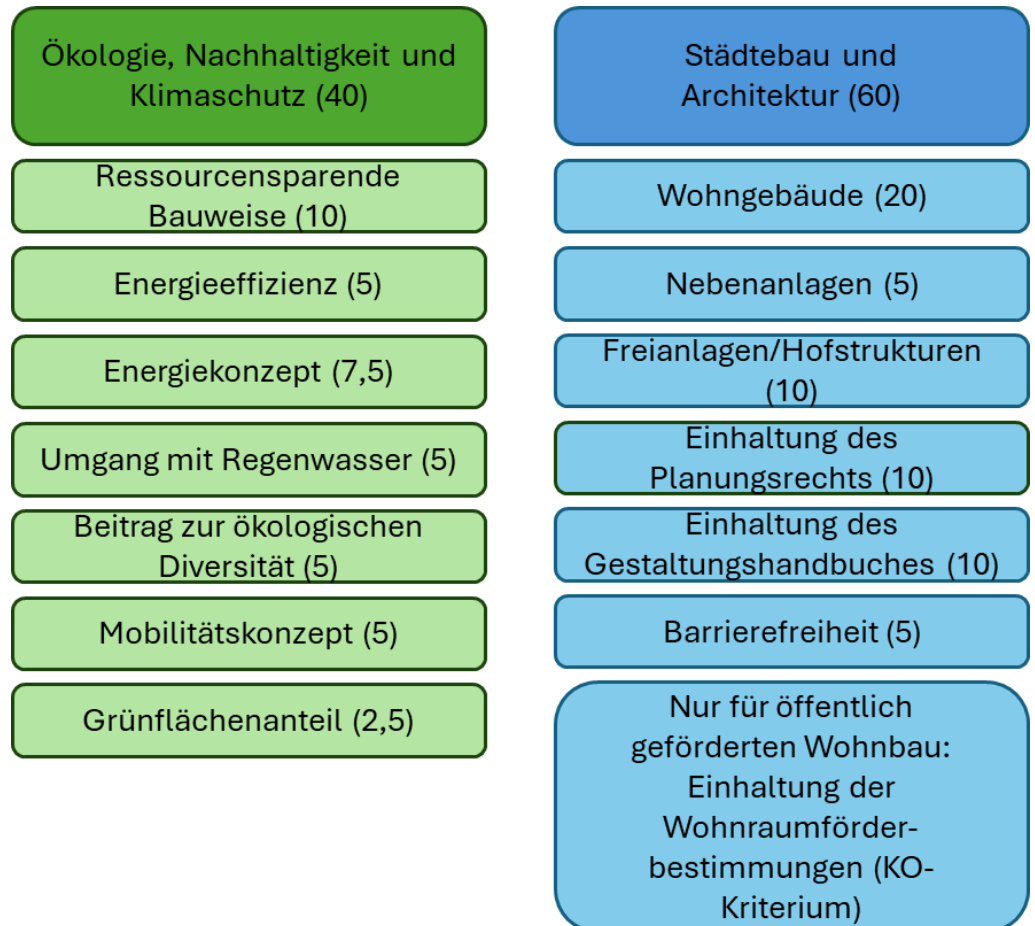
### Kriterienkatalog

Die städtebauliche Qualität des neu entstehenden Quartiers ist für die Gemeinde Rommerskirchen von großer Bedeutung. Mit der Festlegung von Kriterien wie der Gestaltung der Wohngebäude, der Nebenanlagen und der Freiräume soll die Lebens- und Aufenthaltsqualität im Baugebiet „Giller Höfe“ gewährleistet werden. Daher bewertet die Gemeinde Rommerskirchen die städtebaulichen und architektonischen Kriterien mit bis zu 60 von maximal 100 Punkten. Neben der städtebaulichen und architektonischen Zielsetzung wird die Förderung einer klimagerechten Quartiersentwicklung verfolgt. Um den im Zuge des Klimawandels häufiger werdenden Starkregenereignissen gerecht zu werden, werden dementsprechend Maßnahmen zum Umgang mit Regenwasser gefordert. Gleichzeitig wird durch eine großflächige Begrünung auf natürliche Weise ein Beitrag zur Regulierung des städtischen Temperaturhaushaltes geleistet. Daher umfassen die ökologischen Kriterien in der Bewertung bis zu 40 Punkte.



Folgende 14 Kriterien wurden nach Abstimmung mit der Gemeinde ausgewählt und gewichtet:

Abbildung 5: Qualitative Auswahlkriterien für die Konzeptvergabe (Punkte)



Die Einhaltung der Kriterien aus den Bereichen Ökologie, Nachhaltigkeit und Klimaschutz sowie Städtebau und Architektur wird durch die Jury überprüft und entsprechend bewertet.

Im Folgenden werden die ausgewählten Kriterien erläutert:

### Kriterien „Ökologie, Nachhaltigkeit und Klimaschutz“

Durch den Klimawandel gewinnen in der Stadtentwicklung Fragen des Klimaschutzes, der Nachhaltigkeit und ökologische Belange immer mehr an Bedeutung. Dem will die Gemeinde Rommerskirchen gerecht werden, indem sie hierfür in sieben Unterkategorien insgesamt bis zu 40 Punkte für die eingereichten Konzepte vergibt.

## Ressourcensparende Bauweise

Auch im Bereich des Bauens spielen die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle. Die Gemeinde Rommerskirchen möchte dies in dem Baugebiet „Giller Höfe“ unterstützen. Bei dem Vergabekriterium „Ressourcensparende Bauweise“ werden bei Verwendung von nachwachsenden, natürlichen und gut recycelbaren Baustoffen, wie beispielsweise Holz, Lehm, Ziegel und Naturstein z. B. bei der Fassadengestaltung, Dämmung und Konstruktion bis zu 10 Punkte vergeben. Nähere Informationen können der Internetseite <https://www.nachhaltigesbauen.de/> vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen entnommen werden.

## Energieeffizienz

Um das allgemeine internationale Ziel des Energiesparens zu unterstützen, wird auch in dem Baugebiet „Giller Höfe“ auf energieeffiziente Gebäude geachtet. Bei dem klimarelevanten Vergabekriterium „Energieeffizienz“ werden die Punkte nach KfW-Effizienzhaus-Stufen vergeben. Dieser hängt von dem Primärenergiebedarf und dem Transmissionswärmeverlust ab. Als Mindeststandard wird ein Effizienzhaus Stufe 55 gefordert. Ein Gebäude, welches besser als Effizienzhaus 55 ist, bekommt bis zu 5 Punkte.

## Energiekonzept

Bei nachhaltigem Bauen sollte auch auf nachhaltige, erneuerbare Energien gesetzt werden, welche die Gemeinde Rommerskirchen unterstützen möchte. Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sind landschaftsschonend, klimafreundlich, nach menschlichem Ermessen unerschöpflich und ermöglichen eine zuverlässige, preisstabile und sichere Energieversorgung. Moderne Heizungsarten können zudem optimal mit PV-/Solaranlagen gekoppelt werden. Bei dem Vergabekriterium „Energiekonzept“ werden daher für die Installation von PV-Anlagen oder anderen regenerativen Energiegewinnungsmöglichkeiten bis zu 7,5 Punkte vergeben.

## **Umgang mit Regenwasser**

Als Folge des Klimawandels kommt es einerseits zu langen Hitze- und Dürreepisoden und andererseits zu häufigeren und stärker ausfallenden Starkregenereignissen. Daher ist der Umgang mit Regenwasser ein wichtiger Faktor für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Neben Maßnahmen zur Regenwasserspeicherung und der gestalterischen Einbindung von Regenrückhaltebecken werden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten des Regenwassers mit bis zu 5 Punkten bewertet.

## **Beitrag zur ökologischen Diversität**

Ein vielfältiges Ökosystem kann verschiedene, wichtige Leistungen erbringen, wie z. B. das Mikroklima in Quartieren verbessern oder zu Reduktion von Lärm- und Staubemissionen beitragen. Zudem kann ein reichhaltiger Bewuchs im Zuge der Klimaanpassung Schatten spenden und so zur Temperaturregulierung beitragen. Der Erhalt und die Verbesserung des Lebensraumes für Bienen und andere Insekten durch beispielsweise Blühwiesen trägt zudem zur Sicherung der landwirtschaftlichen Erträge bei. Damit Rommerskirchen von diesen positiven Auswirkungen profitieren kann, werden Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Diversität mit bis zu 5 Punkten bewertet.

## **Mobilitätskonzept**

Im Sinne des Klimaschutzes gewinnen neue Ansätze einer nachhaltigen Mobilität immer mehr an Bedeutung. Diesbezüglich will die Gemeinde Rommerskirchen im Baugebiet „Giller Höfe“ nachhaltige Mobilitätsmaßnahmen, die sich zum Beispiel durch vielfältige Mobilitätsangebote auszeichnen, honorieren. Daher werden bei dem Vergabekriterium „Mobilitätskonzept“ bis zu 5 Punkte vergeben.

## **Grünflächenanteil**

Grünflächen erfüllen neben ihrem Beitrag zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wichtige ökologische Funktionen in Siedlungsbereichen. Sie können gleichzeitig als wichtige Versickerungsfläche dienen und zur Regulation des Tempera-

turhaushaltes beitragen. Ein hoher Grünflächenanteil an der Grundstücksgesamtfläche und eine qualitativ hochwertige Gestaltung werden daher mit bis zu 2,5 Punkten bewertet.

### **Kriterien „Städtebau und Architektur“**

Die städtebauliche und architektonische Gestaltung eines Quartiers ist von großer Bedeutung für die Aufenthalts- und Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner. Um diese im Baugebiet „Giller Höfe“ zu gewährleisten, vergibt die Gemeinde Rommerskirchen für die eingereichten Konzepte insgesamt bis zu 60 Punkte in sieben Unterkategorien. Hilfestellung soll hierzu das von der Gemeinde und NRW.URBAN erarbeitete Gestaltungshandbuch bieten (Anlage 3).

### **Wohngebäude**

Mit der Entwicklung des Baugebietes „Giller Höfe“ wird die Schaffung neuen Wohnraums verfolgt, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Darüber hinaus sollen die Wohngebäude durch ihre Gestaltung zur städtebaulichen Qualität des Quartiers beitragen. Aus diesem Grund vergibt die Gemeinde Rommerskirchen daher bis zu 20 Punkte für eine ansprechende Baukörpergestaltung (inkl. Dach- und Fassadengestaltung), das Einfügen der Gebäude in die Struktur des Gesamtquartiers und für die Anzahl der Wohneinheiten.

### **Nebenanlagen**

Neben den Wohngebäuden ist die Gestaltung der Nebenanlagen für das Erscheinungsbild eines Quartiers von Bedeutung. Hierzu sollte ein harmonisches Gesamtbild von Wohngebäuden und Nebenanlagen angestrebt werden. Um dieses sicherzustellen, werden für die Gliederung der Gestaltung der Nebenanlagen im Kontext des Umfeldes bis zu 5 Punkte vergeben.

### **Freianlagen/Hofstrukturen**

Die qualitative Gestaltung von Freianlagen ist ein entscheidender Faktor für eine hohe Aufenthaltsqualität von Quartieren. Im Baugebiet „Giller Höfe“ stellen die Hofstrukturen ein prägendes Element im Erscheinungsbild dar. Konzepte, die einer ansprechenden, qualitativ hochwertigen Gestaltung der Freianlagen

und Hofstrukturen einen hohen Stellenwert zukommen lassen, werden daher von der Gemeinde Rommerskirchen mit bis zu 10 Punkten honoriert.

### **Einhaltung des Planungsrechtes**

Das Planungsrecht dient der Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Ordnung. Neben der Regelung der baulichen Nutzung können u. a. gestalterische Vorgaben festgesetzt werden. Um die im Planungsrecht angestrebte städtebauliche Ordnung aufrechtzuerhalten, wird die Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben mit 10 Punkten bewertet. Eine Abweichung vom Planungsrecht führt zu Punktabzug.

### **Einhaltung des Gestaltungshandbuchs**

Die Gemeinde Rommerskirchen verfolgt mit ihrem Gestaltungshandbuch zum Baugebiet „Giller Höfe“ das Ziel, die gestalterische Qualität des Quartiers zu sichern und die Festsetzungen des Bebauungsplans zu konkretisieren. In diesem werden verpflichtende Vorgaben und empfehlende Maßnahmen zur Gestaltung der Gebäude, zum Dach, zu Grünflächen und der generellen Bepflanzung sowie zum Umfeld samt Stellplätzen und Nebenanlagen gemacht. Für die Einhaltung der Vorgaben und Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs werden bis zu 10 Punkte vergeben.

### **Barrierefreiheit**

Barrierefreies Bauen stellt eine wesentliche Grundvoraussetzung dar, um Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Daher honoriert die Gemeinde Rommerskirchen Konzepte, die Barrierefreiheit berücksichtigen, mit bis zu 5 Punkten.

### **Einhaltung Wohnraumförderbestimmungen**

Im Rahmen der Kooperativen Baulandentwicklung ist eine Voraussetzung bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnbaufeldern, dass anteilig öffentlich geförderter Wohnraum realisiert wird. Im Baugebiet „Giller Höfe“ sollen geförderte Wohnungen für die Einkommensgruppen A und B geschaffen werden. Die Verortung des öffentlich geförderten Wohnraums wurde mit dem MHKBD ab-



gestimmt und ist daher Teil der Baufelder C-H. Für die Bereiche, die als öffentlich geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden, sind die Einhaltung der Wohnraumförderbestimmungen verpflichtend. Werden diese im Konzept nicht erfüllt, wird dieses unweigerlich abgelehnt.

## 4.8

### Zeitplan und Verfahrensablauf

<b>Veröffentlichte Ausschreibung</b>	<b>27.08.2024</b>
<b>Abgabefrist</b>	29.10.2024, 16:00 Uhr
<b>Abgabestelle</b>	NRW.URBAN KE GmbH Fritz-Vomfelde-Straße 10 40547 Düsseldorf Mit der Aufschrift: „Konzeptvergabe Giller Höfe“
<b>Auswahlverfahren</b>	26.11.2024
<b>Frühester Baubeginn</b>	Frühjahr 2025

Alle Rückfragen sind schriftlich bis spätestens 15.10.2024 an folgende E-Mail-Adresse zu stellen: [gillerhoefe@nrw-urban.de](mailto:gillerhoefe@nrw-urban.de). Die Fragen und Antworten werden über die Projektseite (<https://nrw-urban.de/aktuelle-ausbietungen/>) allen Interessierten zur Verfügung gestellt.

# 5.

## Allgemeine Vertragskonditionen

---

### **Kaufpreisfälligkeit**

Der Kaufpreis ist fällig binnen 4 Wochen nach Rechtskraft des Kaufvertrags und Vorliegen der Erschließung (Errichtung von Kanal und Baustraße).

### **Bauantrag, Bau- und Nutzungsbeschränkung, Bauverpflichtung**

Ein genehmigungsfähiger Bauantrag muss innerhalb von 6 Monaten nach Rechtskraft des Kaufvertrags eingereicht werden. Bei Bauvorhaben, die öffentlich geförderten Wohnungsbau enthalten, ist die Planung bestenfalls vor Einreichen des Bauantrags beim Rhein-Kreis Neuss (Wohnraumförderung und Wohnungsbindung) einzureichen; ansonsten grundsätzlich bei der Stadt Jüchen, die die Bauanträge für die Gemeinde Rommerskirchen bearbeitet. Mit dem Bauvorhaben muss innerhalb von 6 Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen und das Bauvorhaben innerhalb von 2 Jahren nach Baubeginn fertiggestellt werden.

### **Weiterveräußerung**

Die Weiterveräußerung der Grundstücke ist vor Erfüllung der Bauverpflichtung ausgeschlossen.

### **Öffentlich geförderter Wohnraum**

Es kann sowohl Wohnraum für die Einkommensgruppe A als auch für die Einkommensgruppe B errichtet werden.

## Gewährleistung

Der hier vorliegende Auslobungstext stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden. Alle Angaben dienen ausschließlich Ihrer Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Dies schließt auch die enthaltenen Pläne ein. Sämtliche Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.

Rechtlich relevante Erwartungen an die Beschaffenheit beziehungsweise den Zustand der Verkaufssache können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Gemeinde Rommerskirchen für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesem Auslobungstext. Die Gemeinde behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben in dieser Ausschreibung ausdrücklich vor.

# 6.

## Anlagen

---

1. Bebauungsplan
2. Begründung des Bebauungsplans
3. Gestaltungshandbuch
4. Städtebauliche Rahmenplanung
5. Ausführungsplanung Verkehr
6. Bodengutachten
7. Bewertungsmatrix
8. Formblatt 1: Bewerbungsunterlagen
9. Formblatt 2: Rechnerische Kennwerte
10. Formblatt 3: Verfasser- und Realisierungserklärung



# Impressum

---

im Auftrag der Gemeinde Rommerskirchen



Gemeinde Rommerskirchen  
Bahnstraße 51  
41569 Rommerskirchen

## **Ansprechpartner Gemeinde Rommerskirchen:**

Herr Niklas Salzmann  
niklas.salzmann@rommerskirchen.de  
+49 2183 – 800 28

Das Verfahren wird koordiniert von:



NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH  
Fritz-Vomfelde-Straße 10  
40547 Düsseldorf

## **Ansprechpartner Verfahrensangelegenheiten:**

Herr Jens Buecker  
jens.buecker@nrw-urban.de  
+49 231 – 4341 116

Düsseldorf, August 2024