



# Auslobungsunterlage

## Grundstücks-Veräußerungsverfahren

**für den Neubau eines Lebensmittelmarktes auf dem Grundstück des heutigen „Feuerwehrgerätehauses und der Rettungswache“ an der Lüdinghauser Straße 9/11 in Ascheberg**

Lüdinghauser Straße 9/11  
59387 Ascheberg

Verkäufer:  
Gemeinde Ascheberg  
Dieningstraße 7  
59387 Ascheberg



## Inhaltsverzeichnis

Einleitung .....	3
1. Geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes .....	3
2. Lage/ Umfeld .....	3
3. Gebietskulisse und Objektbeschreibung .....	3
4. Planungsrecht.....	4
5. Veräußerungsverfahren .....	5
6. Anforderungen an den Bieterentwurf .....	5
6.1 Städtebauliche/gestalterische Anforderungen: .....	6
6.2 Allgemeine Anforderungen .....	6
7. Auswahlkriterien .....	7
7.1 Bewertung .....	7
7.2 Punkteverteilung .....	8
8. Abgabetermin / Abgabe der Angebote .....	9
9. Rückfragen / Ansprechpartner .....	10
Anlage: .....	10



## **Einleitung**

Die Gemeinde Ascheberg liegt in der münsterländischen Park- und Kulturlandschaft im Städtedreieck Dortmund - Hamm - Münster. Durch den Anschluss an die Autobahn A 1, die Kreuzung der Bundesstraßen B 54 und B 58 sowie zwei Bahnstationen, von denen die Züge im Stundentakt verkehren, ist eine optimale Verkehrsanbindung an das Oberzentrum Münster sowie das Ruhrgebiet gegeben.

Aktuell leben etwa 15.400 Einwohner in der Gemeinde Ascheberg.

Die Gemeinde Ascheberg verfolgt das Leitbild, eine attraktive und lebenswerte Gemeinde für alle Generationen zu entwickeln. Zentraler Baustein dieses Konzeptes ist es insbesondere, auf dem Areal des derzeitigen Feuerwehrgerätehauses und der Rettungswache zur Versorgung der Bürger eine Handelsfläche für einen Lebensmittelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.600 m<sup>2</sup> bis 1.800 m<sup>2</sup> anzusiedeln.

### **1. Geplante Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes**

Die Versorgung des Gemeindegebietes mit einem Lebensmittelvollsortimenter ist derzeit nicht ausreichend. Der Standort des Feuerwehrgerätehauses und der Rettungswache an der Lüdinghauser Straße bietet sich aufgrund seiner zentralen Versorgungslage im Gemeindegebiet für die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters besonders an. Die derzeit noch auf dem Grundstück befindlichen Gebäude des Feuerwehrgerätehauses und der Rettungswache entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen. Die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes auf den zu veräußernden Grundstücksflächen ist vom Rat der Gemeinde Ascheberg gewünscht.

### **2. Lage/ Umfeld**

Die zu bebauende Fläche befindet sich im Ortskern von Ascheberg. Die zu beplanende Fläche ist derzeit noch mit dem Gebäude des Feuerwehrgerätehauses und der Rettungswache bebaut, das – nach den derzeit in der Entstehung befindlichen Neubauten an anderer Stelle - im Zuge der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes abgerissen werden wird. Das Grundstück wird bebaut veräußert. Der jeweilige Investor hat den Abriss der aufstehenden Gebäude selbst und auf eigene Kosten durchzuführen.

### **3. Gebietskulisse und Objektbeschreibung**

Bei der zu beplanenden Fläche handelt es sich um die im Anhang beigefügte Gebietskulisse.

Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt ca. 9.230 m<sup>2</sup> (siehe Anlage). Es steht dem Bewerber grundsätzlich frei auch nur einen Teilbereich der Gesamtfläche zu erwerben. Die Gebietskulisse umfasst jedoch einige Erschließungsflächen, die von der Gemeinde



Ascheberg nach dem Bieterentwurf hergestellt werden und im Eigentum der Gemeinde Ascheberg verbleiben. Die Kosten der von der Gemeinde hergestellten Erschließungsflächen sind jedoch vom Investor zu tragen. Bei diesen Flächen handelt es sich in diesem Zusammenhang zunächst um die nordöstlich des Objektes einzuplanende Erschließungsstraße für die Anlieger Lüdinghauser Straße 5 und 7 (Gemarkung Ascheberg, Flur 4, Flurstück 1368, 1369 und 1729) mit einer Ausbaubreite von mindestens 3,50 Meter.

Wie in der Auslobungsunterlage verzeichnet, ist im südwestlichen Bereich des Lebensmittelvollsortimenters eine Erschließungsstraße mit einer Breite von 5,50 Meter einzuplanen. Der Verlauf der Erschließungsstraße darf in geringfügigem Maße von dieser Darstellung abweichen. Darüber hinaus ist hieran anschließend eine indirekte Verbindung zur Sandstraße vorzusehen. Diese kann variabel ausgestaltet und verortet sein, muss aufgrund ihres Verlaufes und ihrer Ausgestaltung jedoch für einen Abkürzungsverkehr zwischen Lüdinghauser Straße und Sandstraße unattraktiv sein, um einen übermäßigen Durchgangsverkehr zu verhindern. Dies könnte beispielsweise über die Integration der Anbindung in den Parkraum erfolgen. Auch diese Erschließungsstraße/Verbindung wird von der Gemeinde hergestellt (gilt nicht für Parkflächen) wobei die entstehenden Kosten vom Investor zu tragen sind. Selbstverständlich trägt der Investor lediglich die Kosten für die Erschließung innerhalb der Gebietskulisse des Bieterverfahrens.

Im westlichen Bereich der Gebietskulisse befindet sich aktuell ein offener Graben. Dieser kann im Zuge der Baumaßnahme verrohrt werden.

Das Objekt soll sich in die nähere Umgebung einfügen und einen städtebaulichen Akzent setzen.

Zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches muss ein Lebensmittelvollsortimenter angesiedelt werden. Dem Erwerber steht es frei, in dem zu errichtenden Gebäude weitere Einzelhandelsflächen anzusiedeln. Die Gesamtverkaufsfläche soll mindestens 1.600 m<sup>2</sup> betragen. Die maximale Verkaufsfläche wird auf 1.800 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### **4. Planungsrecht**

Der Flächennutzungsplan weist aktuell für das zu veräußernde Grundstück eine Fläche für den Gemeindarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr aus. Die bauplanungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines entsprechenden Lebensmittelvollsortimenters wird derzeit durch die 4. Änderung des Bebauungsplanes A 1 „Ortskern West – Neu“ und die 75. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Lüdinghauser Straße/Sandstraße“ geschaffen (Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB). Die Vorgaben aus dem Bieterverfahren bilden die Grundlage für die genannten Bauleitplanverfahren.



## 5. Veräußerungsverfahren

Das Grundstücks-Veräußerungsverfahren wird unter externer Begleitung durch die Kanzlei Wolter Hoppenberg aus Hamm durchgeführt.

Die Bieter werden mit Übersendung dieser Auslobungsunterlage zur Abgabe eines Kaufangebots aufgefordert. Bestandteil des Angebotes muss dabei neben dem vorgegebenen Angebotsformular ein aussagekräftiges Planungs- und Nutzungskonzept sein. Bei der Wertung der Angebote werden der Kaufpreis mit 40 %, die städtebauliche, funktionale und gestalterische Entwurfsqualität mit 40 % sowie das Nutzungskonzept und das Sortiment mit 20 % einfließen (siehe unter Ziffer 7.).

Erhält der Bieter in dem Kriterium „Städtebauliche, funktionale und gestalterische Entwurfsqualität“ einerseits und / oder im Kriterium „Nutzungskonzept und Sortiment“ andererseits null Punkte, erfolgt der Ausschluss des Angebotes aus dem Bieterverfahren. Gleiches gilt bei einer Unterschreitung des vorgegebenen Mindestkaufpreises. Nähere Vorgaben zum Inhalt der einzureichenden Angebote enthält diese Auslobungsunterlage unter Ziffer 6.

Der Rat wird die vorliegenden Angebote anhand der vorgegebenen Bewertungsmatrix bewerten (siehe Ziffer 7.) und über die Auswahl des Bieters entscheiden.

Neben den Angebotsunterlagen haben die Bieter mit Ihrem Angebot zwingend auch folgende Unterlagen zur Bewertung der Eignung vorzulegen:

- Nachweis zur wirtschaftlichen Eignung (z.B. Erklärung einer Bank)
- Referenzen für die Entwicklung vergleichbarer Immobilien in zentraler Lage
- Eigenerklärung zu Insolvenz/Liquidation des Unternehmens, Erfüllung Zahlung Steuern/Abgaben, Mitgliedschaft Berufsgenossenschaft, keine Begehung schwerer Verfehlungen, keine Verurteilung wg. bestimmter Straftaten (siehe Angebotsformular).

Die Nachforderung von mit dem Angebot nicht eingereichten Nachweisen/Erklärungen bleibt vorbehalten. Angebote von als ungeeignet anzusehenden Bieter werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt.

## 6. Anforderungen an den Bieterentwurf

Zur Bewertung der Angebote (zum Bewertungsmaßstab siehe unten Ziffer 7.) haben die Bieter Ihrem einzureichenden Angebot einen Entwurf zur geplanten Gestaltung und Nutzung des zum Verkauf stehenden Areals beizufügen.



### **6.1 Städtebauliche/gestalterische Anforderungen:**

Bei dem von den ausgewählten Bietern einzureichenden Entwurf sind folgende städtebauliche Vorgaben zu beachten:

- Das Objekt muss über eine Anbindung zur Sandstraße verfügen.
- Die Erschließung des Grundstücks muss über die Lüdinghauser Straße erfolgen.
- Die Anlieferung des Lebensmittelvollsortimenters muss eingehaust sein.
- Das Objekt soll sich in die nähere Umgebung einfügen und einen städtebaulichen Akzent setzen.

### **6.2 Allgemeine Anforderungen**

Folgende Unterlagen sind mit dem Entwurf einzureichen:

- **Lageplan** M 1:500  
Baukörper mit Geschosshöhe, Erschließung des Gebäudes
- **Grundrisse** M 1:100
- **Ansichten** M 1:100
- **Schnitte** M 1:100  
Längs- und Querschnitt mit angrenzender Bebauung
- **Erläuterung der Entwurfsidee/Baubeschreibung**  
Grundgedanken des vorgeschlagenen baulichen Konzepts mit Beschreibung nach Bauteilen und mit Angaben zur Materialität und Farbgebung.
- **Art und Maß der baulichen Nutzung (BauNVO NRW)**  
Nutzfläche, GFZ, GRZ sowie Gebäudehöhen (TH/ FH), Angabe der Vollgeschosse
- **Nachweis über die Realisierungsfähigkeit innerhalb des definierten Baufeldes**  
Das Baufeld ist der Gebietskulisse als Bestandteil dieser Auslobungsunterlagen zu entnehmen. Ein Nachweis hat über eine entsprechende Kartendarstellung zu erfolgen.

Die geforderten Pläne sind auf A4-Format gefaltet, in einfacher Ausfertigung, abzugeben. Alle Unterlagen sind ebenfalls digital auf CD-ROM abzugeben (Plandaten als DXF 2007-, DWG 2007- und als PDF-Dateien).



Zusätzlich sollen die Pläne in A3-Format in einfacher Ausfertigung abgegeben werden (ohne Maßstab möglich).

## 7. Auswahlkriterien

### 7.1 Bewertung

Der eingereichte Entwurf wird anhand folgender Auswahlkriterien bewertet:

#### Auswahlkriterien

- a) Höhe des Kaufpreises 40 %
- b) städtebauliche, funktionelle und gestalterische Entwurfsqualität 40 %
- c) Nutzungskonzept und Sortiment 20 %

Innerhalb der jeweiligen drei Hauptkriterien werden insbesondere folgende Aspekte bewertet:

- a) Kaufpreis:
  - Es wird ein Mindestkaufpreis von 220 Euro pro Quadratmeter festgesetzt. Dies entspräche bei einer maximalen Flächengröße von ca. 9.230 Quadratmetern einem Kaufpreis von mindestens 2.030.000 Euro. Faktisch reduziert sich die Gesamtfläche jedoch um einige – noch nicht abschließend zu beziffernde – Erschließungsflächen, die im Eigentum der Gemeinde Ascheberg verbleiben werden (vgl. Punkt 3). Darüber hinaus steht es dem Bewerber grundsätzlich frei, auch nur einen Teilbereich der Gesamtfläche zu erwerben.

**Der Mindestkaufpreis darf im Angebot des Bieters auf keinen Fall unterschritten werden, andernfalls wird das Angebot des Bieters zwingend ausgeschlossen!**

- b) Städtebauliche, funktionale und gestalterische Entwurfsqualität:
  - Die Qualität der verkehrlichen Erschließung muss die Anforderungen des an- und abfließenden Besucherverkehrs möglichst optimal berücksichtigen.
  - Eine hohe gestalterische funktionale Qualität des Gebäudeentwurfes ist erforderlich (u.a. Gliederung der Fassade, Belichtung der Verkaufsfläche, Materialwahl). Die Architektur hat der die nähere Umgebung prägenden Wirkung des Gebäudes Rechnung zu tragen oder als Solitärgebäude einen städtebaulichen Akzent zu setzen.



**Der Gebäudeentwurf darf eine maximale Gebäudehöhe von 8,00 Metern nicht überschreiten und muss sich innerhalb des durch blaue Linienmarkierung definierten Baufeldes in der beigefügten Gebietskulisse der Auslobungsunterlage befinden. Andernfalls wird das Angebot des Bieters zwingend ausgeschlossen! Die Erfüllung dieser Kriterien ist in den eingereichten Unterlagen nachzuweisen (vgl. 6.2).**

c) Nutzungskonzept:

- Die im Erdgeschoss anzusiedelnde Gesamtverkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt inklusive weiterer Einzelhandelsflächen muss mindestens 1.600 m<sup>2</sup> aufweisen. Eine Gesamtverkaufsfläche von 1.800 m<sup>2</sup> darf nicht überschritten werden.
- Der Haupteingang zum Lebensmittelmarkt soll die Anbindung des zentralen Versorgungsbereiches Sandstraße berücksichtigen. Ein gleichwertig gestalteter Nebeneingang kann dieses Kriterium ebenfalls erfüllen.
- Der Lebensmittelvollsortimenter soll hochwertige Sortimente führen sowie regional und saisonale Produkte vorhalten.
- Die im Lebensmittelmarkt vorgesehene Vorkassenzone sowie die Verkaufsflächen innerhalb des Marktes müssen möglichst hochwertig ausgestaltet werden.

## **7.2 Punkteverteilung**

Die Bewertung der unter Ziffer 7.1 genannten Kriterien a) bis c) erfolgt auf einer Skala von 0-4 Punkten.

Das Kriterium a) wird rechnerisch bepunktet, wobei 4 Punkte für den höchsten gebotenen Preis (Höchstpreis) vergeben werden. Die Punktwerte der übrigen Gebote richten sich nach dem prozentualen Abstand zum Höchstgebotspreis (Beispiel: Ein Angebotspreis, der 10 % unter dem Höchstgebotspreis liegt, erhält einen 10%igen Punktabzug, also  $4,00 - 0,4 = 3,6$  Punkte).

Folgende Bewertungsmatrix gilt für die Kriterien b) und c):

0 Punkte

Das Angebot entspricht im Hinblick auf das zu bewertende Kriterium den vom Auslober formulierten Vorgaben und Anforderungen entweder überhaupt nicht oder setzt diese Vorgaben und Anforderungen nur in einer qualitativ völlig unzureichenden Weise um.

1 Punkt





Das Angebot entspricht im Hinblick auf das zu bewertende Kriterium den vom Auslober formulierten Vorgaben und Anforderungen nur sehr eingeschränkt, d.h. entweder nur in einzelnen Aspekten oder qualitativ in einer insgesamt nur wenig überzeugenden Weise.

2 Punkte

Das Angebot entspricht im Hinblick auf das zu bewertende Kriterium den vom Auslober formulierten Vorgaben und Anforderungen teilweise. Es entspricht aber entweder in einzelnen Aspekten diesen Vorgaben und Anforderungen nicht bzw. nur deutlich eingeschränkt oder überzeugt qualitativ insgesamt nur in durchschnittlichem Maße.

3 Punkte

Das Angebot entspricht im Hinblick auf das zu bewertende Kriterium den vom Auslober formulierten Vorgaben und Anforderungen überwiegend in überzeugender Weise. Einzelne Vorgaben oder Anforderungen werden aber nur mit gewissen qualitativen Abstrichen umgesetzt.

4 Punkte

Das Angebot entspricht im Hinblick auf das zu bewertende Kriterium voll und ganz den vom Auslober formulierten Vorgaben und Anforderungen und überzeugt insgesamt qualitativ ohne wesentliche Abstriche.

Die ermittelte Punktzahl wird bei dem Kriterium a) auf zwei Stellen nach dem Komma mathematisch gerundet.

Insgesamt können für alle Kriterien a) bis c) maximal 12 Punkte vergeben werden.

## **8. Abgabetermin / Abgabe der Angebote**

Alle in Ziffer 6 genannten Unterlagen sind bis

**Montag, den 10.06.2019, 15.00 Uhr**

an die

Gemeinde Ascheberg  
Fachbereich Bauen und Wohnen  
Dieningstraße 7  
59837 Ascheberg

einzureichen.



### **9. Rückfragen / Ansprechpartner**

Rückfragen zum Verfahren können ausschließlich schriftlich an folgende Stelle gerichtet werden:

Gemeinde Ascheberg  
Fachbereich Bauen u. Wohnen  
Klaus van Roje  
Dieningstraße 7  
59837 Ascheberg  
Tel.: 02593 609-6000  
E-Mail: vanRoje@ascheberg.de

#### **Anlage:**

- Gebietskulisse des Investorenauswahlverfahrens