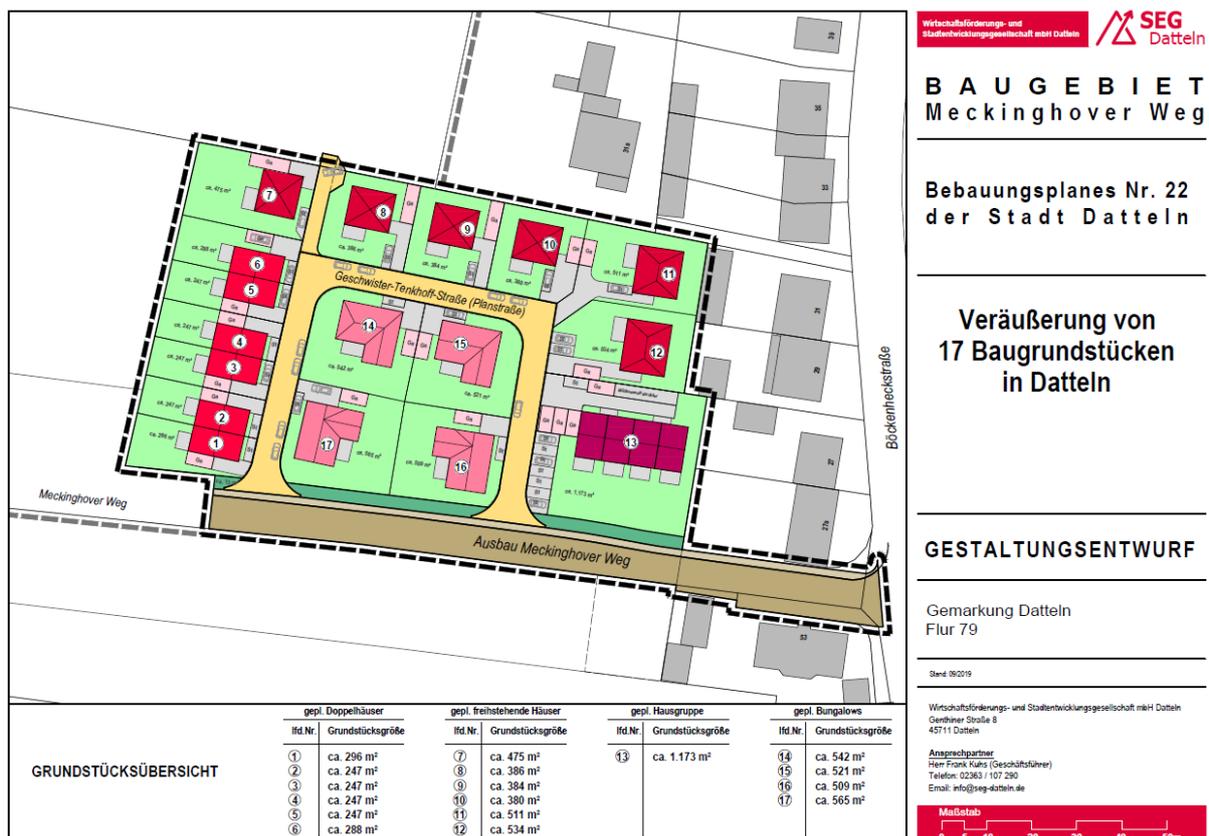


# Exposé

## zur Veräußerung des Grundstückes 13 im Baugebiet Meckinghover Weg

### Anlass und Ziel der Ausschreibung

Die SEG Datteln mbH möchte im Rahmen einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung vielfältige Wohnformen anbieten. Das Wohnen in Unterkünften für familienorientierten öffentlich geförderten Wohnungsbau ist begehrt und trifft bundesweit auf rege Nachfrage. Bislang wurde in der Stadt Datteln vorrangig Wohnraum für junge Familien realisiert. Hier soll nun das Angebot für geförderten Wohnraum gestärkt werden, unter besonderer Berücksichtigung von geförderten Wohnangeboten für Familienhaushalte.



**Die SEG Datteln mbH bietet das Grundstück Nr. 13 mit einer Größe von ca. 1.173 m<sup>2</sup> zum Kauf an.**

Gleichzeitig werden die Interessenten aufgefordert, verbindliche Gebote auf die Startmiete abzugeben.

Die Stadt Datteln möchte auf den angespannten Grundstücks- und Wohnungsmarkt einwirken, sodass beabsichtigt wird, den Markt preisdämpfend zu beeinflussen, um damit bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten zu schaffen. Zur Umsetzung dieses Ziels wurde diese Ausschreibungsmodalität entwickelt, um nach jeweils definierten Konzeptqualitäten zum Festkaufpreis zu vermarkten.

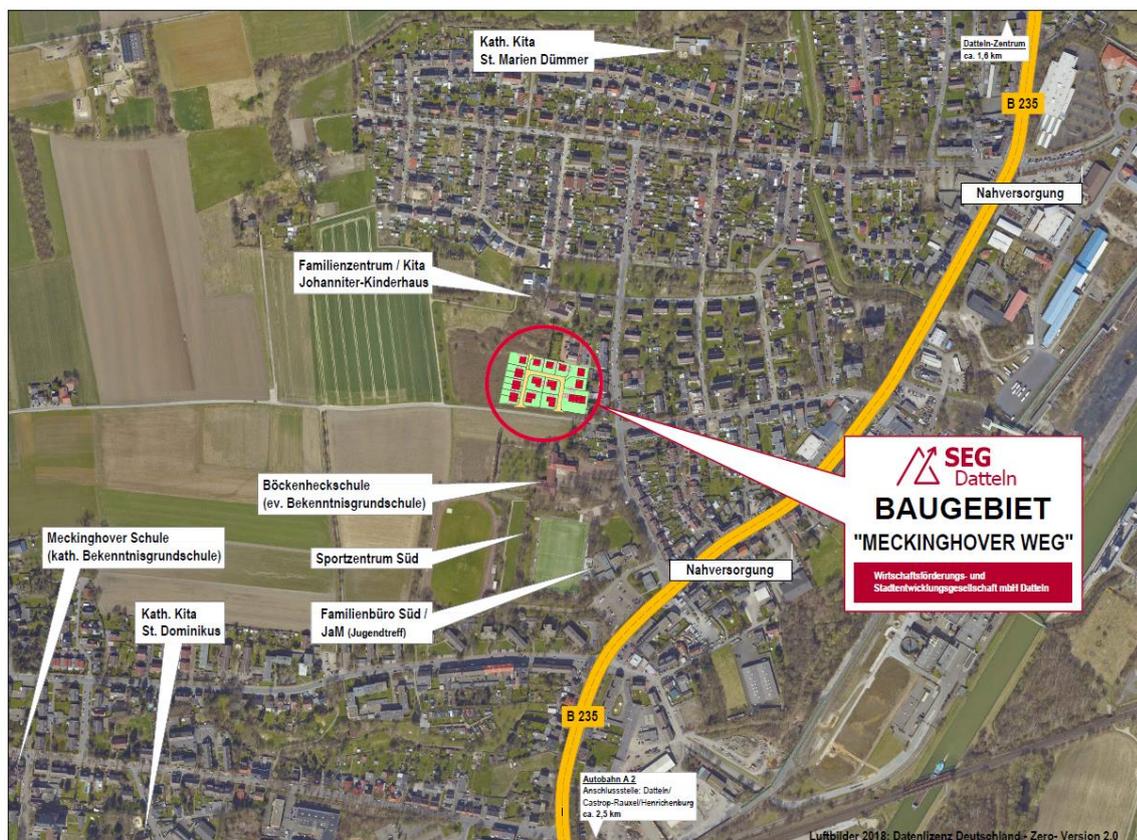
Mit den Vorgaben zur Errichtung bestimmter Angebots- und Wohnqualitäten wird der grundsätzliche Versorgungsbedarf unterschiedlicher Haushalts- und Einkommensstrukturen aufgegriffen. Aufgrund der guten Anbindung an umfassende Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen soll hier zielgerichtet ein differenziertes und nachhaltiges Angebot an Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau für familienorientiertes Wohnen entstehen.

## Das Grundstück

### Die Lage

Das Grundstück Nr. 13 liegt im geplanten Baugebiet des rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 22 „Meckinghover Weg“.

Insgesamt sollen auf einer Fläche von ca. 10.000 m<sup>2</sup> ca. 7.200 m<sup>2</sup> Baulandfläche für den individuellen Wohnungsbau entstehen. Die Bebauung gliedert sich in Doppelhaushälften, freistehenden Einfamilienhäusern und Bungalows. Des Weiteren wird eine Fläche (Grundstück 13) für familienorientierten öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgehalten.

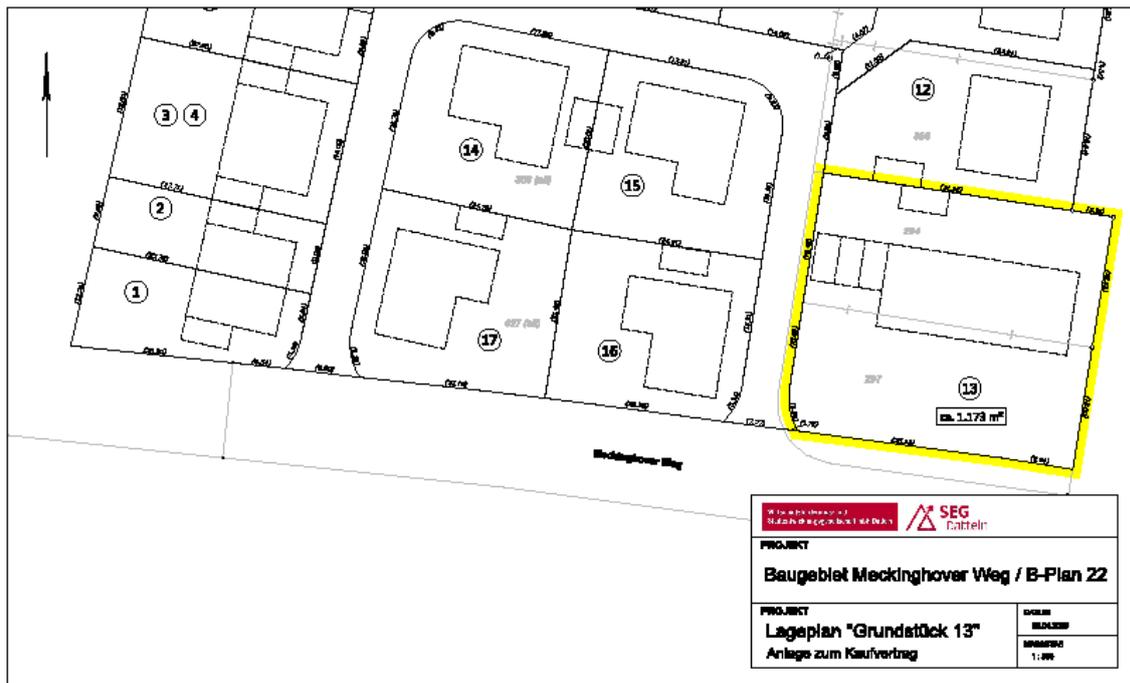


Das Baugebiet liegt im Süden der Stadt Datteln, in unmittelbarer Nähe zum Außenbereich. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 3,0 km. Die Autobahn A2 ist über die B235 in ca. 8 min zu erreichen.

Das Straßen- und Wegenetz ist so hergestellt, dass jedes Grundstück mit dem Auto erreichbar ist, aber dennoch ein verkehrsberuhigtes und sicheres Wohnumfeld entstehen wird.

In einem Radius von 3,0 Kilometern befinden sich sowohl die Datteler Innenstadt, Grundschulen, Realschule, Gesamtschule sowie das Gymnasium und das Berufskolleg Ostvest. Die nächsten Kindergärten sind etwa 500 Meter entfernt. Die Nahversorgung ist ebenfalls durch verschiedene Discounter etc. in unmittelbarer Nähe gegeben.

Durch gut ausgebaute Fahrradwege sind alle Einrichtungen günstig und sicher zu erreichen, ebenso wird der öffentliche Nahverkehr im umliegenden Plangebiet gewährleistet.



### Grundstücksbezeichnung, - gröÙe, Eigentum

Das im Eigentum der SEG mbH befindliche unbebaute Grundstück Nr. 13, Gemarkung Datteln Flur 79 Flurstücke 294 und 297 hat eine Größe von 1.173 m<sup>2</sup>

### Grundbucheintragung

Im Grundbuch des Amtsgerichtes Recklinghausen Blatt 1079 sind für die Flurstücke 294 und 297 keine Eintragung sowohl in Abt. II als auch in Abt. III vorhanden.

### Baulasten

Im Baulastenverzeichnis der Stadt Datteln sind keine Baulasten eingetragen.

### Altlasten

Für das vermarktende Grundstück sind keine Altlast- / Verdachtsflächen bzw. schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt.

## Rechtliche Rahmenbedingungen

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 22 in Kraft getreten am 15.03.2001.

Hierbei kann von den sonstigen Festsetzungen des B-Plans abgewichen werden, jedoch sind folgende baurechtliche Vorgaben für die Konzepterstellung zu berücksichtigen:

- Zwei Vollgeschosse
- GRZ = 0,30

# Konzeptionelle und qualitative Vorgaben

## Nutzungs- und Planungsvorgaben

Das Grundstück ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Rahmenbedingungen zugunsten einer Familienorientierten Anmietung zu bebauen.

Dabei sind folgende Konzeptvorgaben zwingend umzusetzen:

- Min. 20 % der Nettowohnfläche ist im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus (Anwendung der Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW) zugunsten von Haushalten zu errichten, deren anrechenbares Einkommen die Einkommensgrenzen nach § 13 Abs. 1 WFNG NRW nicht übersteigen (Einkommensgruppe A).
- Die Bewilligungsmiete bei Bezugsfertigkeit beträgt max. 6,80 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche für die geförderten Wohnungen und max. 9,50 €/m<sup>2</sup> bei der freifinanzierten Startmiete (siehe auch Verfahren).
- Alle Wohnungen sowie ein Kellergeschoss, soweit projektiert, sind mit einem Aufzug zu erschließen.

## Kaufpreis

Der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück beträgt **258.060,00 €**

## Beiträge und weitere Kosten

Anteilige Vermessungskosten	4.700,00 €
Regen- und Schmutzwasserhausanschlüsse	1.524,00 €
Summe	6.224,00 €

## Nebenkosten

Sämtliche Vertragsnebenkosten (wie z.B. Notargebühren, Gerichtskosten, Grunderwerbsteuern) sowie weitere Vermessungskosten (wie z.B. die Absteckung des „Schnurgerüstes“, die Gebäudeeinmessung) sind von den Erwerbern / den Erwerberinnen zu tragen. Die Kosten für Hausanschlüsse (z.B. Strom, Telekommunikation) sind ebenfalls durch die Erwerber / Erwerberinnen zu tragen.

## Grundstückskaufvertrag

In den Grundstücksvertrag werden je nach Fallkonstellation u. a. folgende Regelungen aufgenommen:

- Der Kaufpreis ist innerhalb von 8 Wochen nach Vertragsabschluss fällig.
- Die anfallenden Beiträge und weiteren Kosten sind ebenfalls 8 Wochen nach Vertragsabschluss fällig.
- Zur Einhaltung der genannten konzeptionellen und qualitativen Zielvorgaben ist eine Vertragsstrafe bei Nichterfüllung vorgesehen ergänzend zum Rückgriffsrecht (Vorkaufs- oder Wiederkaufsrecht).
- Für den Fall einer Überschreitung der Ausnutzung des Grundstücks oder Änderung sonstiger wertbildender Parameter wird im Grundstücksvertrag eine Nachzahlungsverpflichtung vereinbart.
- Ein entsprechender Förderantrag (öffentliche Wohnbauförderung) ist spätestens 6 Monate nach Vertragsabschluss zu stellen.
- Mit der Bebauung des Grundstückes ist i. d. R. innerhalb von 12 Monaten nach Vertragsschluss zu beginnen und regelmäßig ist die Bebauung 24 Monate nach Vertragsschluss so zu vollenden, dass die Nutzung des neu gebauten Objektes zweckentsprechend erfolgen kann.

- Für den Fall der Nichteinhaltung v. g. Verpflichtungen wird ein Recht zum Rücktritt vom Vertrag und/oder auch Vertragsstrafen vereinbart.
- Die Veräußerung des Grundstücks erfolgt courtagefrei.

## Verfahren

### Bewerberauswahlkriterium

Das Grundstück wird zum angegebenen Festkaufpreis vergeben.

Die Bewerber / die Bewerberinnen haben ein verbindliches Gebot zur Höhe der Bewilligungsmiete/Miete bei Bezugsfertigkeit der Wohnungen (= Startmiete) abzugeben.

Den Zuschlag für den Grundstückserwerb erhält, wer die geringste Bewilligungsmiete unterhalb von 5,80 €/m<sup>2</sup> beim geförderten Wohnungsbau und der selbst kalkulierten Miete in €/m<sup>2</sup> beim freifinanzierten Wohnungsbau bietet.

Gebote oberhalb der maximalen Startmiete je €/m<sup>2</sup> Wohnfläche finden keine Berücksichtigung.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

### Vergabebewertung

Die gebotenen Startmieten werden wie folgt gewichtet:

Gesamtwohnfläche	Höchstmiete (Startmiete)	Ansatz % (Gesamt 100)
Geförderter Wohnraum	5,80 €/qm	
Frei finanziert Wohnraum	€/qm	

Derjenige Bewerber / diejenige Bewerberin mit der geringsten im Verhältnis gemittelten Startmiete erhält den Zuschlag.

Sind bei Bewerbern / Bewerberinnen die gemittelten Startmieten gleich, erhält derjenige / diejenige das Grundstück, durch die Losentscheidung.

### Bewerbungsunterlagen

Voraussetzungen zur Teilnahme am Ausschreibungsverfahren sind:

- Allgemeine Angaben zum Bewerber / zur Bewerberin und Anerkennung der Verfahrensbedingungen
- Bei Kauf: Verpflichtungserklärung des Bewerbers / der Bewerberin, dass er oder sie den geforderten Festkaufpreis zuzüglich der im Exposé genannten Beiträge, weiteren Kosten und Vertragsnebenkosten nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages innerhalb von 8 Wochen zahlen wird
- Bestätigung einer der deutschen Finanzaufsicht unterliegenden Bank, eines Kreditinstitutes oder einer Versicherungsgesellschaft, dass der Bewerber / die Bewerberin über ein Eigenkapital von mindestens 700.000,00 € verfügt.
- Verpflichtungserklärung des Bewerbers / der Bewerberin, dass er oder sie die unter allen Punkten dieses Exposés vorgegebenen konzeptionellen und qualitativen Vorgaben erfüllen wird.
- Bestätigung des Bewerbers / der Bewerberin, dass er oder sie sich an sein Gebot bis zum 30.07.2020 gebunden hält.

## **Form der Bewerbung**

Die schriftliche Bewerbung mit Angabe zur Höhe der Bewilligungsmiete/Miete (= Gebot auf die Startmiete) einschließlich aller geforderten Unterlagen und Nachweise sind in einem verschlossenen Umschlag mit der Aufschrift

### **Stadtentwicklungsgesellschaft Datteln mbH**

Grundstück – Nr. 13 – B-Plan 22 Meckinghover Weg

### **Name, Anschrift des Bewerbers / der Bewerberin**

bis spätestens zum

**30.06.2020**

der SEG Datteln mbH – Geschäftsführung – Genthiner Straße 8, 45711 Datteln zuzustellen, wobei das Eingangsdatum maßgeblich ist.

Die v. g. Frist ist eine Ausschlussfrist; Fristverlängerungen sind nicht möglich. Der tatsächliche Eingang bei der angegebenen Stelle ist maßgebend. Im Zweifel hat der/die Bewerber/in den rechtzeitigen Zugang nachzuweisen.

Die Öffnung der Gebote erfolgt nach Ablauf der Gebotsfrist ohne Beteiligung der Bewerber / der Bewerberinnen und der Öffentlichkeit.

Nicht rechtzeitig abgegebene Gebote finden im Vergabeverfahren keine Berücksichtigung. Gleiches gilt für unvollständige Gebote.

## **Hinweise**

### **Garantierausschluss**

Die SEG Datteln mbH übernimmt keine Gewähr für die Richtigkeit der diesem Exposé beigefügten Unterlagen (insbes. Maßstabsgerechtigkeit von Plänen).

Für den Zustand und die Beschaffenheit des Grundstückes übernimmt die SEG mbH keine Garantie. Die in dem Exposé enthaltenen Angaben und Beschreibungen gelten nicht als vereinbarte Beschaffenheit, gelten auch nicht als Eigenschaften im Sinne des § 434 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

### **Weitere Hinweise**

Die Kosten für die Ausarbeitungen der Gebote werden seitens der SEG mbH nicht erstattet und Entschädigungen, Aufwendungsersatz, Honorare werden nicht gezahlt.

Bei dieser Ausschreibung handelt es sich nicht um eine Ausschreibung im Sinne geltenden Vergaberechts, sondern um eine für die SEG mbH unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines verbindlichen Gebotes privatrechtlicher Natur.

Auch mit der Entgegennahme des Gebotes bleibt die SEG mbH in ihrer Entscheidung frei, ob, an wen und zu welchen Bedingungen das Grundstück veräußert wird.

Sollten Sie noch Fragen zur Vergabe, zum Verkauf und zur Bebauung des Grundstücks haben, steht Ihnen die Geschäftsführung gerne zur Verfügung. Für ein persönliches Gespräch und / oder eine Ortsbesichtigung wenden Sie sich bitte an folgende Ansprechpartner:

### **Ihre Ansprechpartner für den Erwerb der Grundstücke**

Ralf Schnettger , Tel.: 02363/107-481  
Frank Kuhs, Tel.: 02363/107-290  
E-Mail: info@seg-datteln.de  
Fax: 02363 / 107 629