



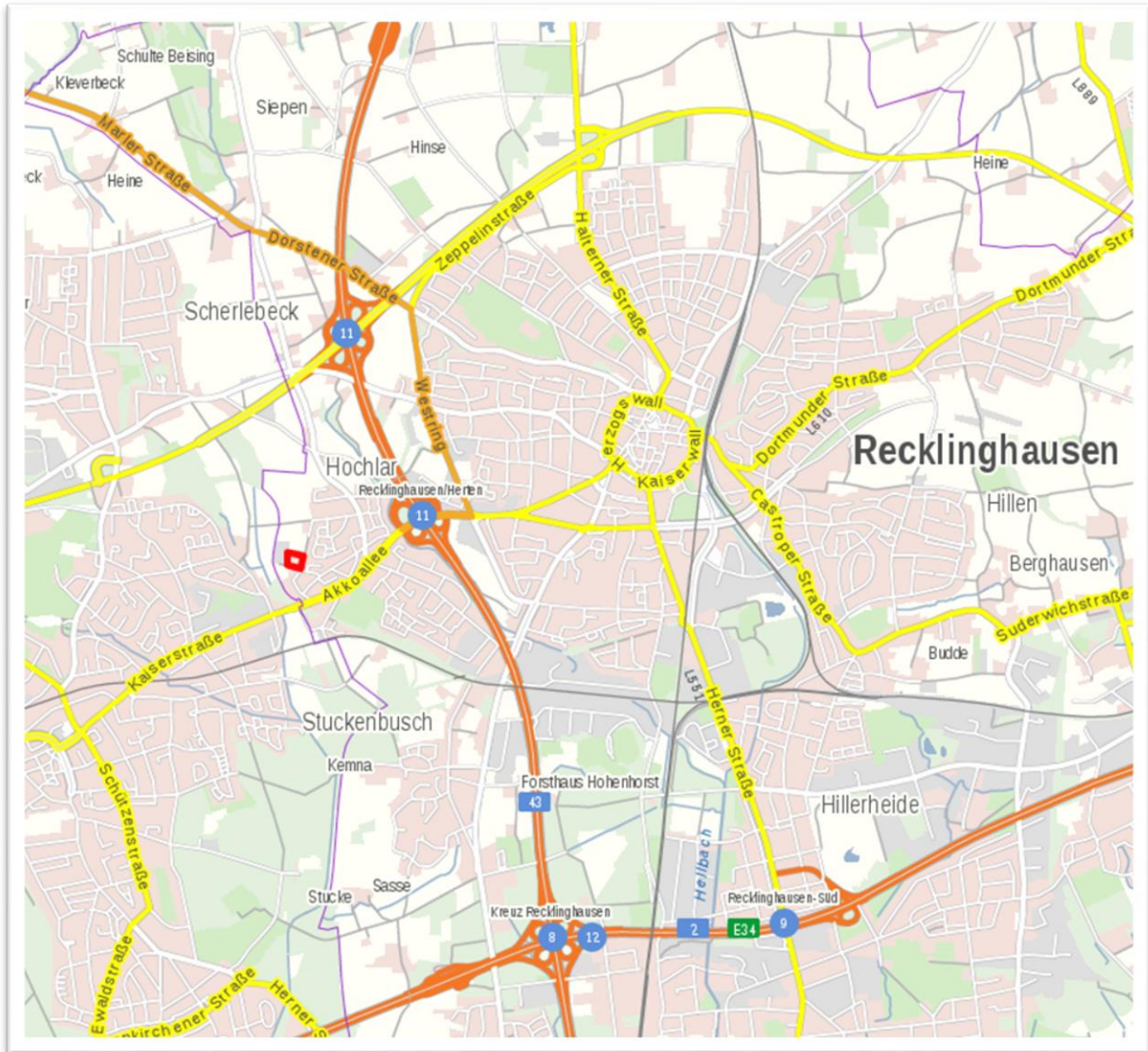
**EXPOSÉ ZUR ENTWICKLUNG VON
WOHNBAUFLÄCHEN**

**AUF DEM BERGE
IM STADTTEIL HOCHLAR**





Lage im Stadtgebiet



Der Stadtteil Hochlar mit seinen etwa 4.700 Einwohnern liegt im nordwestlichen Bereich Recklinghausens und grenzt im Westen an die Stadt Herten. Hauptverkehrsader ist die in Südwest-Nordost-Richtung verlaufende L622 mit Anschluss an die Autobahn 43, einer der wichtigsten Autobahnverbindungen im nördlichen Ruhrgebiet.

Die Stadt Recklinghausen bietet in Hochlar eine Fläche für den Wohnungsbau zum Verkauf an einen Investor/Projektentwickler an. Es handelt sich um das Grundstück südlich des Bergfriedhofes und nördlich der Straße „Auf dem Berge“. Die Fläche ist gemäß der 13. Änderung des Flächennutzungsplans als Wohnbaufläche ausgewiesen (rechtswirksam seit 14.12.2021).



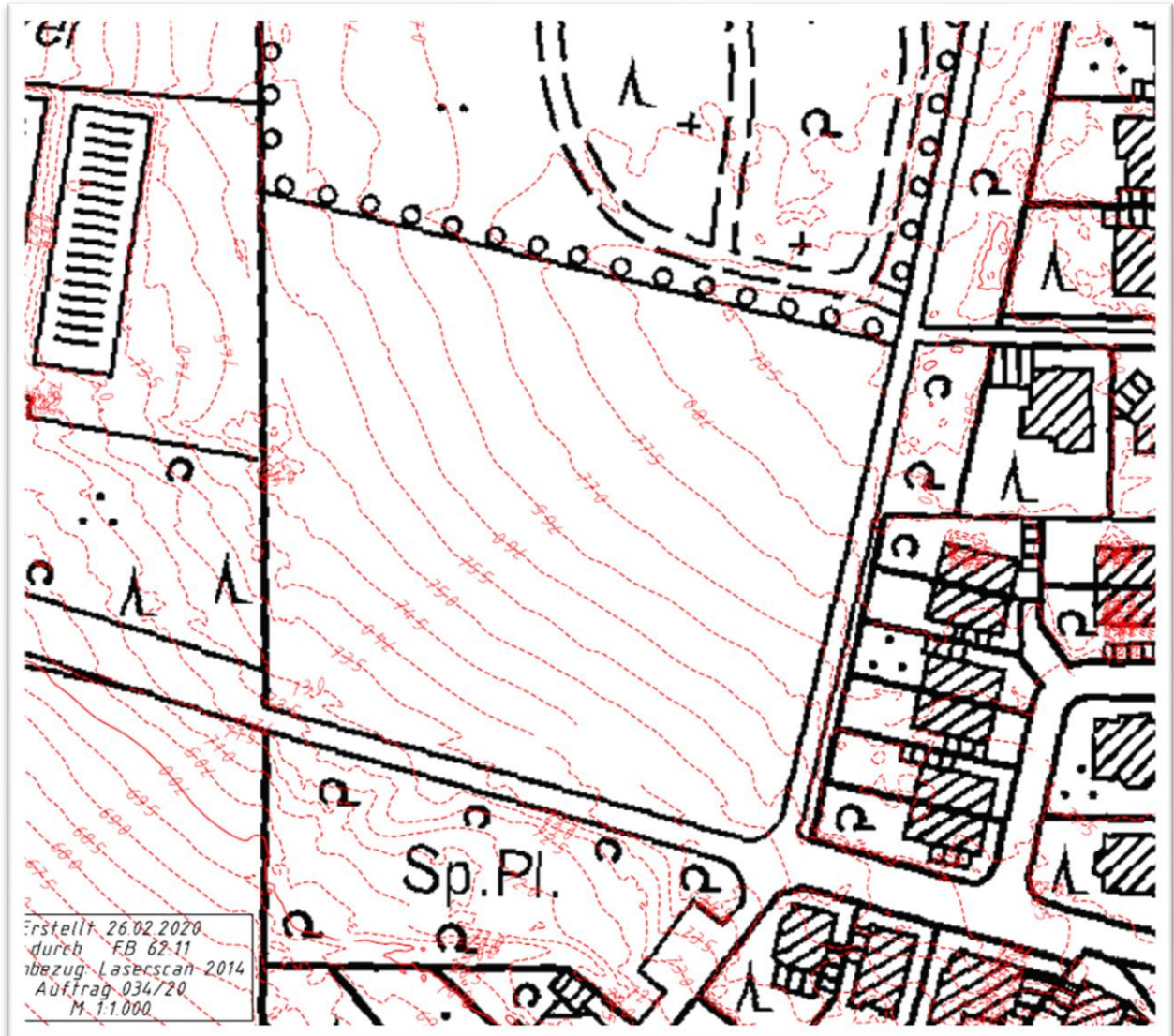
Die Aufbereitung und Entwicklung der Fläche (inklusive begleitender Arbeiten, Gutachten, etc. für das noch abzuwickelnde Bebauungsplanverfahren) sowie die anschließende Vermarktung der Wohnbaugrundstücke soll vom Investor durchgeführt werden.

Luftbild mit Grundstücksgrenzen





Höhenplan





Projektdaten

Grundstücksgröße	8.700 m ²						
Katasterbezeichnung	Gemarkung Recklinghausen, Flur 421, Flurstück 4						
Vergabeverfahren	<p>Die Auswahl des Erwerbers erfolgt unter Berücksichtigung der nachgenannten Kriterien. Die Angebote sollten konkrete Aussagen bzw. Konzepte zu allen Kriterien des unten aufgeführten Kriterienkatalogs enthalten.</p> <p>Bewerbungen werden ausschließlich bis zum 14.06.2024 über die E-Mailadresse vergabe.liegenschaften@recklinghausen.de entgegengenommen. Die Bewerbungen werden erst nach Abschluss der Bewerbungsfrist eingesehen und bewertet.</p>						
Kriterienkatalog	Kriterien	Gewichtung					
	<p>1. Grundstückskaufpreis <u>oder</u> Erbbaurecht</p> <table><tr><td>Mindestgebot</td><td>220,00 € pro qm</td></tr><tr><td><u>oder</u></td><td></td></tr><tr><td>Jährlicher (geschätzter) Erbbauzins</td><td>16,80 € pro qm</td></tr></table> <p>Der Erbbauzins wird zur Vergleichbarkeit zum Kaufpreis auf 50 Jahre hochgerechnet und zur Vergabeentscheidung herangezogen. Der Erbbauzins in Höhe von 16,80 € pro qm resultiert aus einem angenommenen Bodenrichtwert in Höhe von 400 bis 420 € je qm.</p> <p>Der Grundstückskaufpreis ist fällig bzw. der Erbbauzins wird erstmalig erhoben ab Rechtskraft des Bebauungsplanes.</p> <p>Der tatsächliche, für die Wohnbaugrundstücke anzusetzende jährliche Erbbauzins wird mit Beginn der Fälligkeit auf Grundlage des neuen Bodenrichtwertes (4% des Bodenrichtwertes) festgesetzt!</p>	Mindestgebot	220,00 € pro qm	<u>oder</u>		Jährlicher (geschätzter) Erbbauzins	16,80 € pro qm
Mindestgebot	220,00 € pro qm						
<u>oder</u>							
Jährlicher (geschätzter) Erbbauzins	16,80 € pro qm						



Kriterienkatalog	<p>2. Klima & Energie</p> <p>Die Ausführungen des Klimaanpassungskonzepts und des Klimaschutzkonzepts der Stadt Recklinghausen sind zu berücksichtigen. Ergänzende Informationen stehen auf der Homepage zur Verfügung.</p> <p>Hier sind insbesondere die Anforderungen eines klimaneutralen Wärmekonzeptes, die Installation von Photovoltaik-Anlagen auf den Dächern und die Dachbegrünung zu berücksichtigen und entsprechend umzusetzen. Bei der Fassadengestaltung sind Baustoffe zu verwenden, die optimale Eigenschaften für ein gesundes Raumklima bieten.</p> <p>Eine kombinierte Nutzung von Photovoltaik und einer Begrünung bei Flachdächern ist gewünscht.</p> <p>Es ist ein Energiekonzept zum Einsatz von erneuerbaren Energien, unter anderem durch Photovoltaik, zu erstellen. Darüber hinaus ist ein Klimagutachten in Form einer mikroskaligen Modellierung erforderlich. Hierdurch soll der thermische Komfort im Plangebiet simuliert und analysiert, die Wechselwirkung zwischen Vegetation und Mikroklima dargestellt und in die Planung einfließen sowie die Windfelder berechnet werden, um die Gebäudestellung zu optimieren. Um der Hitzebelastung und den Folgen von Starkregenereignissen entgegen zu wirken, soll das Prinzip der Schwammstadt mit entsprechenden Maßnahmen bei der Konzepterstellung berücksichtigt werden.</p>	30%
	<p>3. Städtebau, Entwässerung & Verkehr</p> <p><u>Städtebau</u> Darstellung eines städtebaulichen Konzeptes, mit dem Ziel, eine sinnvolle Ergänzung der angrenzenden Bestandsbebauungen mit einer aufgelockerten und maßvollen Bebauung zu erreichen. Strukturen und Bebauungsdichten sind entsprechend aus dem Umfeld abzuleiten. Denkbar ist außer Ein- und Zweifamilienhausbebauung auch kleinteiliger Mehrfamilienhausbau; der Bau von Reihenhäusern wird ausgeschlossen.</p>	35%



Kriterienkatalog

Entwässerung

Niederschlags- und Schmutzwasser sind getrennt abzuleiten. Der südlich gelegene Spielplatz steht für ein Regenrückhaltebecken nicht zur Verfügung. Es sollte geprüft werden, inwiefern die Ableitung auf der Fläche selber erfolgen kann.

Durch die Anlage offener Mulden mit straßenbegleitenden Gräben und die Umsetzung von Gründächern wird der Bau eines Regenrückhaltebeckens voraussichtlich nicht erforderlich. Für die Berücksichtigung von Starkregeneignissen sollte eine Ableitung in den benachbarten Resser Bach (Hertener Stadtgebiet) geprüft werden.

Für die Angebotsabgabe ist kein abschließendes Konzept erforderlich, aber es soll dargestellt werden, wie mit dem Thema hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung umgegangen wird.

Verkehr

Die Haupterschließung sollte ausschließlich über die Straße Auf dem Berge, also von Süden her erfolgen. Für die Anbindung ist eine Breite von 6,50 m notwendig, wobei die Flächen für Stellplätze und Bäume bereits enthalten sind, zusätzlich einer Fläche für Versickerung bzw. Regenwasserabfluss. Die Straße sowie die Entwässerungsanlagen verbleiben nach dem Ausbau in öffentlicher Hand. Eine verkehrliche Erschließung für den PKW-Verkehr über den Albert-Maschulla-Weg wird ausgeschlossen. Dagegen wird eine zusätzliche Rad- und Fußwegeverbindung als Fortsetzung des Albert-Maschulla-Weges zur Anbindung an den vorhandenen Siedlungskörper als wünschenswert betrachtet.

Die Straße Auf dem Berge ist vom Kreuzungsbereich mit dem Albert-Maschulla-Weg in westlicher Richtung bis zum Ende des Flurstücks 673 (Straßenfläche) mit auszubauen. Der bisher vorgesehene Wendehammer auf der Straßenfläche kann entfallen oder anders ausgebildet werden, wenn nicht auf andere geeignete Weise im Baugebiet selber Wendemöglichkeiten (dreiaxsiges Müllfahrzeug maßgeblich) sichergestellt werden.

Sämtliche öffentlichen Verkehrs-/Entwässerungsanlagen, die für die Erschließung des Baugebietes neu geschaffen werden, gehen in das Eigentum der Stadt nach Ausbau unentgeltlich über.



Kriterienkatalog	<p><u>Artenschutz, Grünordnung</u></p> <p>Im Rahmen des FNP Änderungsverfahrens ist eine Artenschutzprüfung 1 (ASP 1) durchgeführt worden mit dem Ergebnis, dass eine vertiefende Untersuchung (ASP 2) notwendig ist. Der Untersuchungszeitraum liegt von Anfang Februar bis Ende August. Die Ergebnisse sind zu berücksichtigen. In diesem Zuge ist auch der vorhandene Gehölzbestand des Grundstückes selbst sowie der angrenzenden Grundstücke aufzunehmen und zu berücksichtigen. In Abgrenzung zum Freiraum ist eine mindestens 7 Meter breite Gehölzfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Alternativ wäre auch eine angemessene Ortsrandeingrünung zum Grünzug hin möglich, die gleichzeitig als Ausgleichsmaßnahme angelegt ist. Der ökologische Ausgleich ist möglichst auf dem Stadtgebiet Recklinghausens zu verwirklichen.</p>	
	<p>4. Nutzung</p> <p>Gewünschte Nutzung: Wohnquartier mit gemischten Gebäudetypologien und Wohnungsgrößen</p> <p>Es sind Angaben zum öffentlich geförderten Wohnungsbau (Quote) vorzunehmen und zu begründen. Als mögliche Zielgröße wird ein Anteil von 20-25% der geplanten Wohneinheiten angesehen. Aufgrund der Altersstruktur des Stadtteils (starke Überalterung) besteht für den öffentlichen Wohnungsbau ein besonderer Bedarf an kleineren Wohneinheiten bis ca. 65 m² (nur Mietsegment).</p> <p>Die Ziele und Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen der Stadt Recklinghausen sind beim Wohnungsmix zu berücksichtigen.</p>	10%
	<p>5. Umsetzung</p> <p>Darstellung der geplanten Vorgehensweise und avisierte Zeitachse.</p> <p>Angabe von Beteiligten an der weiteren Entwicklung (Investor, Planungsbüro, etc.).</p>	10%



Planungsrecht	Der Flächennutzungsplan weist eine Wohnbaufläche aus. Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich.
Verfügbarkeit	Sofort (Vermarktung nach Schaffung Planungsrecht)
Verwertung	Kauf oder Erbbaurecht
Nebenkosten	Neben dem Kaufpreis oder Erbbauzins fallen die üblichen Nebenkosten an (Erschließungskosten, Kanalanschluss- und Straßenbaubeiträge, Vermessungskosten). Es entstehen aufgrund des Baulandmanagements der Stadt Recklinghausen Verwaltungskosten in Höhe von ca. 25.000 EUR. Dazu fallen noch die Kosten für den Bebauungsplan inkl. aller Gutachten sowie die Kosten für die Herstellung der Ausgleichsmaßnahmen (inkl. Grundstücke) an.
Erschließung	Alle Erschließungsmaßnahmen inkl. Grünmaßnahmen werden durch den Erwerber und auf seine Kosten erstellt. Die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen werden nach Baufertigstellung unentgeltlich der Stadt Recklinghausen übertragen. (Erschließungsvertrag).
Kampfmittel	Für die östliche Hälfte des Grundstücks gibt es Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung (Indikator 3, teilweise Artilleriebeschuss, Fundstellennummer 55-06-215346). Das Sondieren der Bereiche mit Artilleriebeschuss ist erforderlich, sofern diese nach dem Ende des zweiten Weltkriegs nicht überbaut wurden.
Zusammenfassung Angebotsinhalte	Zusammenfassung der erforderlichen Angebotsinhalte: <ul style="list-style-type: none">• Grundstückskaufpreis oder Erbbaurecht• Klima und Energie<ul style="list-style-type: none">○ Berücksichtigung des Klimaanpassungs- und des Klimaschutzkonzeptes○ Anforderungen eines klimaneutralen Wärmekonzeptes○ Installation von Photovoltaikanlagen○ Dachbegrünung○ Kombination Photovoltaik/Dachbegrünung○ Verwendung von Baustoffen für gesundes Raumklima○ Energiekonzept zum Einsatz erneuerbarer Energien○ Klimagutachten in Form mikroskaliger Modellierung zur Simulation und Analyse des thermischen Komforts, zur Darstellung der Wechselwirkungen zwischen Vegetation und Mikroklima, zur Optimierung der Gebäudeanordnung



	<ul style="list-style-type: none">○ Maßnahmen zur „Schwammstadt“● Städtebauliche, Entwässerung und Verkehr<ul style="list-style-type: none">○ Ergänzung angrenzender Bestandsbebauung○ Aufgelockerte und maßvolle Bebauung○ Ein- und Zweifamilienhäuser sowie kleinteiliger Mehrfamilienhausbau○ Ausschluss von Reihenhäusern○ Wohnquartier mit gemischten Gebäudetypologien○ Anteil öffentlich geförderter Wohneinheiten○ Berücksichtigung Handlungskonzept Wohnen○ Trennsystem○ Kein Regenrückhaltebecken auf südlich gelegener Fläche○ Ableitung Regenwasser auf der Fläche○ Anlage offener Mulden, straßenbegleitende Gräben, Gründächer○ Prüfung Regenwasserableitung in Resser Bach○ Haupterschließung über Auf dem Berge und Ausbau in westlicher Richtung○ Rad- und Fußwegeanbindung an Albert-Maschulla-Weg gewünscht○ Erschließungsflächen werden unentgeltlich an die Stadt übertragen○ Artenschutzprüfung Stufe 2○ Berücksichtigung Gehölzbestand und Abgrenzung zum Freiraum○ Begrünung Ortsrand● Nutzung<ul style="list-style-type: none">○ Wohnquartier○ Angaben zum öffentlich geförderten Wohnungsbau○ Bedarf an kleineren Wohneinheiten (65 m²)● Umsetzung<ul style="list-style-type: none">○ Darstellung der geplanten Vorgehensweise und Zeitachse○ Angabe von Beteiligten
Eigentümer*in	Stadt Recklinghausen



Ansprechpartnerinnen

Cornelia Döhlert
Stadt Recklinghausen
Wirtschaftsförderung, Standortmanagement, Stadtmarketing
45655 Recklinghausen
Tel.: 02361/ 50 1414
E-Mail: cornelia.doehlert@recklinghausen.de

Melanie Murek
Stadt Recklinghausen
Wirtschaftsförderung, Standortmanagement, Stadtmarketing
45655 Recklinghausen
Tel.: 02361/ 50 1412
E-Mail: melanie.murek@recklinghausen.de

Recklinghausen – Ein Stück Heimat

Recklinghausen befindet sich am nördlichen Rand des Ruhrgebietes und grenzt unmittelbar an das südliche Münsterland. Als Kreisstadt mit fast 120.000 Einwohnern des bevölkerungsreichsten Kreises der Bundesrepublik ist Recklinghausen wirtschaftliches und kulturelles Zentrum des Vestes Recklinghausen.

Recklinghausen ist Sitz der international bekannten Ruhrfestspiele sowie der Neuen Philharmonie Westfalen.

Recklinghausen ist vor allem auch Bildungsstandort mit der Westfälischen Hochschule Gelsenkirchen Bocholt Recklinghausen, der Justizakademie, den Berufskollegs, dem Bildungszentrum des Handels, den Ausbildungsstätten des Handwerks und den vier innenstadtnahen Gymnasien.



Quellen & Copyrights:

- Seite 1: Stadt Recklinghausen
- Seite 2: Bezirksregierung Köln, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie - 2019
- Seite 3: RVR, Bildflug 2018 Aerowest Lizenz Deutschland - Zero -Version 2.0; Stadt Recklinghausen
- Seite 4: Stadt Recklinghausen
- Seite 11: Stadt Recklinghausen

Hinweis:

Die Exposéangaben dienen ausschließlich der Information. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Das Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Änderungen bleiben vorbehalten.

Stand April 2024