NOTTULN.
Natur
Kultur
Genuss

Gemeinde Nottuln

Interessensbekundungsverfahren

zur Teilnahme an der Konzeptvergabe

für den Bereich „ehemalige Schule Schapdetten“

Exposé

1 Anlass

Die Gemeinde Nottuln hat im Jahr 2023 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Bereichs der ehemaligen Schule im Ortsteil Schapdetten geschaffen. Anlass für die Planung ist einerseits die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in Verbindung mit der Möglichkeit der Nachverdichtung in zentraler Ortslage.

Grundstück: Größe 4.750 qm, Eigentum der Gemeinde Nottuln
Teilbereich Vorzone: 82 qm, Eigentum der Gemeinde Nottuln
Gesamt: 4.832 qm

Das Interessensbekundungsverfahren richtet sich an Teams aus Investoren/Innen und Architekt/Innen, die Interesse haben an der nachgelagerten Konzeptvergabe teilzunehmen.
Im Rahmen dieser nachfolgenden Konzeptvergabe soll das Grundstück veräußert werden, um die o. g. Nutzungen zu realisieren. Die Entscheidung zur Vergabe wird aufgrund von Qualität der eingereichten Konzepte und eines Kaufpreisangebot erfolgen.

Abb. 01 I Ehem. Schulgebäude

2 Lage des Plangebiets

Die Gemeinde Nottuln liegt zentral im Kreis Coesfeld, rund 25 km westlich der Stadt Münster. Derzeit verzeichnet die Gemeinde knapp 20.000 EinwohnerInnen. Der Ortsteil Schapdetten liegt mit ca. 1.270 EinwohnerInnen rd. 5 km östlich von Nottuln. Das in der Konzeptvergabe ausgelobte Grundstück liegt am westlichen Rand des historisch geprägten Ortskernbereich Schapdettens.

3 Beschreibung des Grundstücks

Das 4.832 qm große Grundstück der ehemaligen Schule befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Schapdettens und wird einerseits von Osten über die Roxeler Straße sowie andererseits von Süden über die schmale Straße Vorkamp, einer Sackgasse, erschlossen. Bei der Erschließung über den Vorkamp handelt es sich um eine Feuerwehrzufahrt und Noterschließung.

Abb. 02 I Lageplan Schapdetten

Das Grundstück ist mit dem ehemaligen Schulgebäude mitsamt Schulhoffläche und Spielplatz bebaut. Im Nordwesten liegt eine Teilfläche derzeit brach, welche von Grünstrukturen geprägt ist.
Das Hauptgebäude der ehemaligen Schule ist zweigeschossig und zur Roxeler Straße orientiert, während die Anbauten im rückwärtigen Bereich eingeschossig sind.

Seit der Schließung des Schulstandortes im Sommer 2015 wurde das Gebäude zeitweise für die Unterbringung von Geflüchteten benötigt. Derzeit wird das Gebäude weiterhin für die Unterbringung von Geflüchteten sowie durch eine Gruppe der Kita Sankt Bonifatius genutzt.
Der Umgang mit der Bausubstanz des ehemaligen Schulgebäudes ist im Rahmen der Konzeptvergabe freigestellt. Je nach Konzept kann ein Erhalt oder ein Abriss sinnvoll sein. Unmittelbar vor dem ehemaligen Schulgebäude ist an der Roxeler Straße die Bushaltestelle „Schapdetten Schule“ gelegen, die in ihrer Lage nicht veränderbar ist. Das Wartehäuschen der Bushaltestelle kann in das Konzept einbezogen werden. Der Teilbereich des öffentlichen Straßenraums der Roxeler Straße, welcher in den Grundstücksbereich einbezogen wurde (82 qm) wurde nach dem Umbau der Bushaltestelle zum Buskap in die Vorzone des Schulgebäudes einbezogen.

Es werden im Grundstücksbereich Bodendenkmäler vermutet, da dieses aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße und der räumlichen Nähe zu Kirche Teil des historischen Ortskern Schapdettens ist.

Abb. 03 I Katasterplan mit Kennzeichnung des Grundstücks

Abb. 05 I Roxeler Straße mit Blick auf das ehem. Schulgebäude

Abb. 04 I Lageplan des Grundstücks mit Baumbestand

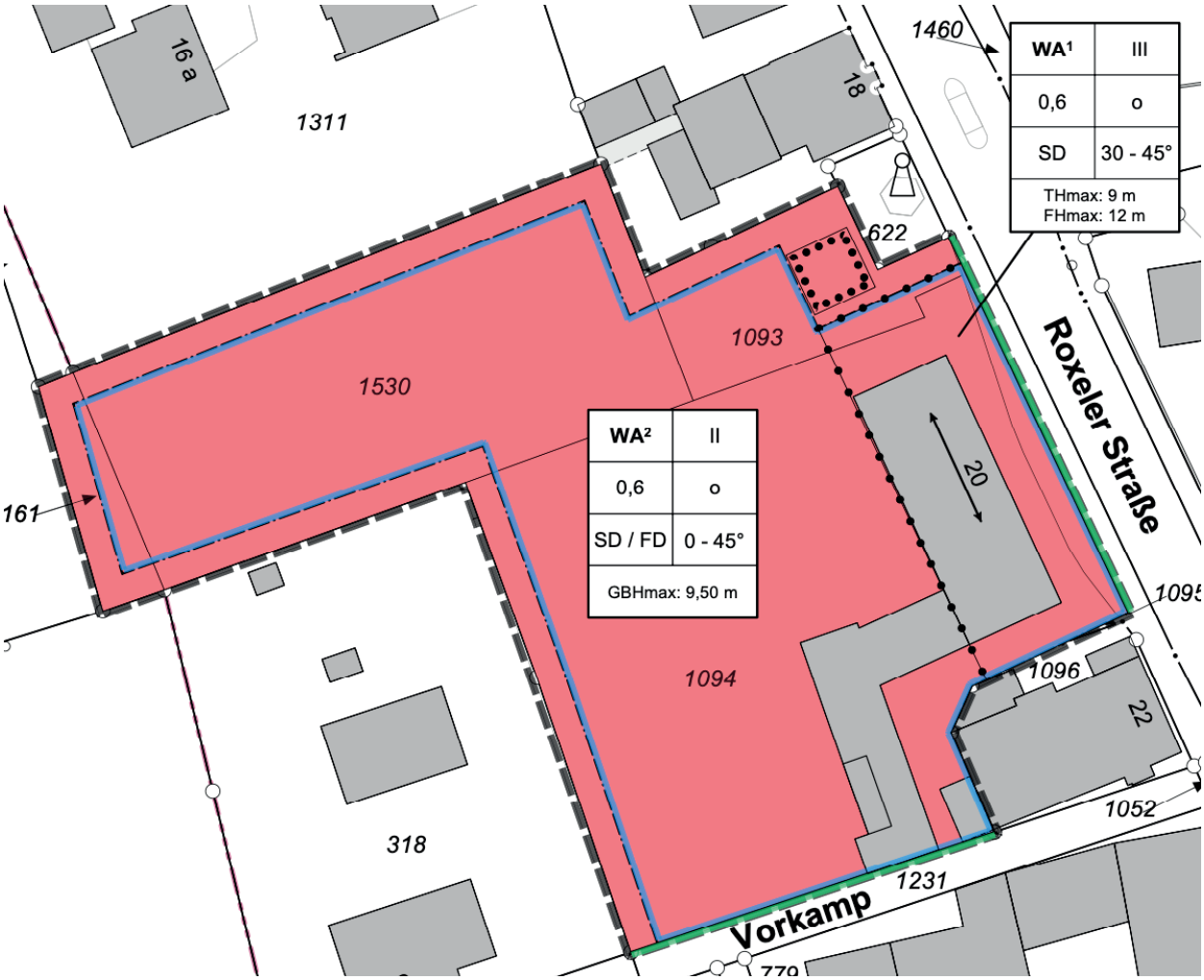
4 Kurzbeschreibung Planungsaufgabe

Im Rahmen der Konzeptvergabe soll ein Konzept erarbeitet werden, dass für die wohnbauliche Entwicklung eine zeitgemäße Bebauung aus Perspektive der architektonischen sowie städtebaulichen Gestaltung, der Klimafolgeanpassung und nicht zuletzt der verschiedenen Nutzungsinteressen Berücksichtigung findet. Die Vorgaben des Bebauungsplan sind dabei zu beachten.

Es wird eine Bebauungsstruktur aus Mehrfamilienhäusern angestrebt. Hausgruppen (z. B. in Form von Reihenhäuser) können als ergänzende Wohnform ebenfalls enthalten sein. Grundlage für eine der Nachfrage entsprechenden Bebauung ist die Schaffung und Mischung von Wohnungen unterschiedlicher Größe für verschiedene Nutzergruppen und Haushaltsgrößen, wobei der Schwerpunkt auf kleineren Wohnungen liegen soll. Um gemäß der vorhandenen Nachfrage in Nottuln / Schapdetten auch dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, sind mindestens 30 % der Wohnbaufläche als bezahlbarer Wohnraum mit preisgedämpfter Miete oder als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren.

Auf die Gestaltung der Freiräume ist aufgrund der zentralen Lage ein besonderes Augenmerk zu legen. Attraktive halböffentliche Räume für die Bewohner sind als Gemeinschaftsflächen zu integrieren. Besondere Herausforderung ist die Erschließung des Grundstücks. Die Straße Vorkamp kann für eine motorisierte Erschließung nicht genutzt werden (ausschließlich Feuerwehr und Notzufahrt).

Abb. 06 I Straße Vorkamp



Bebauungsplanausschnitt

Legende

WA¹ - WA³	Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3)
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
II	Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH max:	Maximale Firsthöhe bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße
TH max:	Maximale Traufhöhe bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße
GBH max:	Maximale Gebäudeoberkante bezogen auf die angrenzende Erschließungsstraße
o	offene Bauweise
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Stellung der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung)
0 - 45°	Dachneigung
SD	nur Satteldach zulässig
SD / FD	Satteldach oder Flachdach zulässig

Abb. 07 I Auszug 33. Änderung Bebauungsplan Nr. 4„Schapdetten Nord“, Gemeinde Nottuln

5 Auftraggeberin

Das Verfahren wird durch die Gemeinde Nottuln durchgeführt:
Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister
Stiftsplatz 7
48301 Nottuln

Die Verfahrensbetreuung erfolgt durch:
WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld
Telefon: 02541 9408-0
sonja.pack@wolterspartner.de
www.wolterspartner.de

6 Zusammenfassung des Verfahrens

Die Konzeptvergabe zur Veräußerung des gemeindlichen Grundstück dient insbesondere dazu, vielseitigen Wohnraum zu schaffen. Das überzeugendste Konzept soll den Zuschlag erhalten.

Das Verfahren ist zweistufig und erfolgt in Form eines begrenzten Konzeptvergabeverfahrens mit vorgeschalteter Interessensbekundung. Dabei dient die Interessensbekundung (Stufe 1) der Markterkundung, um Interessenten für das Verfahren zu gewinnen.
Es handelt sich um ein begrenztes Verfahren, an dem maximal 6 Teams aus InvestorInnen und ArchitektInnen teilnehmen können. Die Eignung zur Teilnahme wird anhand der einzureichenden Unterlagen nachgewiesen, geprüft und anhand der „Matrix zur Auswahl der Teilnehmenden“ bewertet. Sofern sich mehr Interessierte bewerben, wird bei gleicher Eignung bzw. erreichter Punktzahl gelost.

In der Stufe 2 erfolgt die eigentliche Konzeptvergabe, im Rahmen dessen die max. sechs TeilnehmerInnen zur Erarbeitung eines Konzeptes aufgefordert werden. Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt anhand von Kriterien. Das Auswahlgremium wird im Rahmen einer Auswahlsitzung die eingereichten Konzepte prüfen und eine Empfehlung für den Zuschlag an den Rat der Gemeinde Nottuln richten. Der Rat der Gemeinde Nottuln beschließt die Grundstücke dem erfolgreichen Bieter anhand zugeben. Der endgültige Verkauf erfolgt nach Ablauf der Anhandgabefrist.

7 Verfahrensart Interessensbekundung

Die Interessensbekundung wird über die die Internetseite der Gemeinde Nottuln sowie über weitere geeignete Plattformen am 15.07.2025 bekannt gemacht.
Das auszufüllende Formblatt kann über die Homepage der Gemeinde abgerufen werden und ist mit den weiteren erforderlichen Unterlagen bis zum **04.08.2025, 23.30 Uhr** an das verfahrensbetreuende Büro per Email an sonja.pack@wolterspartner.de einzureichen.

Die ArchitektInnen haben folgende Voraussetzung zu erfüllen:

- Nachweis zur Berechtigung zum Führen der Berufsbezeichnung „ArchitektIn“ nach den Rechtsvorschriften ihres Herkunftsstaates

Die InvestorInnen haben folgende Voraussetzung zu erfüllen:

- Mindestens ein Referenzprojekt im Wohnungsbau, in dem auch bezahlbarer/geförderter Wohnraum enthalten ist (je Referenz max. 1 DinA3 Blatt in graphischer und textlicher Form)

Mit der Einreichung mindestens eines Referenzprojektes zum Wohnungsbau, in dem auch bezahlbarer/geförderter Wohnraum integriert ist, soll die Erfahrung in der Planung und Realisierung eines vergleichbaren realisierten oder in Realisierung befindlichen Projektes nachgewiesen werden. Als vergleichbares Projekt gilt die im Exposé beschriebene Planungsaufgabe. Durch die Einreichung mehrerer vergleichbarer Projekte kann eine höhere Punktzahl erreicht werden (siehe Anlage „Matrix zur Auswahl der Teilnehmenden“).

Das Konzeptvergabeverfahren ist auf 6 Teilnehmende Teams begrenzt. Sofern mehr als 6 Interessierte vollständige Unterlagen einreichen, entscheidet die Rangfolge durch erreichte Punktzahl. Sollten mehrere Teams die gleiche Punktzahl erreichen, entscheidet das Los.

8 Anlagen zur Interessensbekundung

Anlage 01: Formblatt Bewerbung Interessensbekundung
Anlage 02: Matrix zur Auswahl der Teilnehmenden

9 Kommunikation

Rückfragen können an das verfahrensbetreuende Büro per Email an **sonja.pack@wolterspartner.de** gestellt werden. Die eingegangenen Fragen und deren Beantwortung werden in anonymisierter Form beantwortet sowie anschließend zur Verfügung gestellt.

Nach Ablauf der Interessensbekundung werden alle Interessierten zeitnah über das Ergebnis benachrichtigt.

10 Verfahrensablauf Konzeptvergabe

Das Konzeptvergabeverfahren beginnt voraussichtlich nach Ablauf der Interessensbekundung mit dem Versand der ausführlichen Aufgabenbeschreibung an die ausgewählten bzw. ausgelosten Teilnehmenden. Ebenso werden weitere Unterlagen zur Bearbeitung der Aufgabenstellung übergeben (Kartengrundlagen etc.).
Die Teilnehmenden werden zu einem Auftakt-/Rückfragenkolloqium eingeladen. Das Protokoll über das Kolloquium wird Teil der Aufgabenstellung. Die TeilnehmerInnen haben ca. 6 Wochen Zeit ein Konzept für die Grundstücke gemäß der in der Aufgabenbeschreibung formulierten Leistungen zu erarbeiten. Die Erarbeitung der Konzepte erfolgt durch den / die ArchitektInnen. Es handelt sich hierbei um eine vergütungspflichtige Leistung gemäß Leistungsphase 2, Vorentwurf, die nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021) durch den/die jeweiligen InvestorIn als AuftraggeberIn des/der ArchitektenIn zu entgelten ist.

Die Angebote mit den geforderten Inhalten sind an das verfahrensbetreuende Büro zu senden. Ob das Verfahren anonym verläuft, wird vor Beginn des Konzeptvergabeverfahrens bestimmt. Nach Eingang der Arbeiten erfolgt eine Vorprüfung durch das verfahrensbetreuende Büro und, Vertretende der Verwaltung der Gemeinde Nottuln nach formellen und inhaltlichen Gesichtspunkten. Die Ergebnisse werden in einem Vorprüfbericht festgehalten, der dem Auswahlgremium im Rahmen der Auswahlgremiumssitzung als Grundlage der Entscheidung zur Aussprache einer Empfehlung an den Rat der Gemeinde Nottuln dient.

Voraussichtliche Abgabeleistungen der Konzeptvergabe
Im Rahmen der Konzeptvergabe sind Angebote mit folgenden Inhalten einzureichen:

- Lageplan 1:200
- Grundrisse aller Geschosse der Gebäude, 1:200
- Je Gebäude ein Längs- und ein Querschnitt, 1:200
- Nord-, Ost-, Süd- und West-Ansichten, 1:200
- maximal 1 Visualisierung (die Darstellungsart ist frei wählbar)
- Berechnung:
  - Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Anzahl der Wohnungen und Angabe der Wohnungsgrößen
  - Berechnung der erforderlichen Stellplätze und räumlicher Nachweis im Vorprüfplan
- Erläuterungsbericht
- Kaufpreisangebot
- Verfassererklärung im verschlossenen Umschlag
- Ein Satz Präsentationspläne (max. 2 Pläne A0, Hochformat)
- Ein Satz Vorprüfpläne (max. 2 Pläne A0, Hochformat)
- Datenträger mit digitalen Daten der Abgabe

Prüfung und Bewertung

Formal werden der fristgerechte Eingang sowie die Vollständigkeit der angeforderten Unterlagen geprüft.

Die Bewertung der eingereichten Konzepte setzt sich aus vier wesentlichen Kriterien zusammen, die wie folgt prozentual in die Entscheidung einfließen:

1. Qualität von Städtebau, Architektur, Freiraum (30 %)
2. Qualität des Gebäude- und Wohnungskonzeptes (30 %)
3. Qualität der Nachhaltigkeit: Energie, Klima und Umwelt (20 %)
4. Kaufpreis (20 %)

Die Punktevergabe ist in einer Bewertungsmatrix erkenntlich, welche den Teilnehmenden mit der Aufgabenbeschreibung zur Verfügung gestellt wird.

Das zu Beginn der Konzeptvergabe einberufene Auswahlgremium wird im Rahmen einer Auswahlsitzung die eingereichten Konzepte prüfen und eine Empfehlung für den Zuschlag an den Rat der Gemeinde Nottuln richten.

Das Ergebnis der Konzeptvergabe wird nach der Entscheidung allen Teilnehmenden mitgeteilt. Die Entscheidung über den Zuschlag zur abschließenden Grundstücksvergabe obliegt der Gemeinde Nottuln. Die Gemeinde Nottuln behält sich zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens vor, das Verfahren zu beenden.

Abschluss des Verfahrens

Der Rat der Gemeinde Nottuln beschließt die Grundstücke dem erfolgreichen Bieter anhand zugeben, damit dieser für die Kaufentscheidung wesentliche Fragen hinsichtlich der Finanzierung und der im Angebot dargestellten Qualitäten in weiteren Arbeitsschritten klärt.

Die Anhandgabe erfolgt für einen definierten Zeitraum, in dem die Grundstücke der Gemeinde Nottuln keinem anderen Interessenten angeboten wird. Werden wesentliche Bestandteile des Konzeptes seitens des Investors verändert, kann die Gemeinde Nottuln als Grundstücksverkäuferin ihre Zustimmung zur Grundstücksvergabe zurückziehen.

Der Kaufvertrag des gemeindlichen Grundstücks benötigt die Zustimmung des Rates der Gemeinde Nottuln sowie des Bürgermeisters.

Der endgültige Verkauf erfolgt nach Ablauf der Anhandgabefrist.

11 Kaufpreis

Als Mindestkaufpreis wird festgelegt (gem. Verkehrswertgutachten): 794.000,00 €
Bei einer Größe von 4.750 qm beläuft sich der Preis pro Quadratmeter auf rund 167,00 €.
Als Mindestkaufpreis für den Teilbereich (82 qm) der Parzelle 1461 wird festgelegt: 1.107,00 €

Somit beträgt der Mindestkaufpreis gesamt 795.107,00 €

Die Angebote, die im der Konzeptvergabe eingereicht werden müssen, dürfen die Mindestkaufpreise nicht unterschreiten.

12 Voraussichtlicher Zeitplan

Verfahrensschritt	Datum
1. Phase Interessenbekundung	
Veröffentlichung der Interessenbekundung	15.07.2025
Abgabefrist der Interessenbekundung	04.08.2025, 23.30 Uhr
Feststellung/ ggf. Auslosung der TeilnehmerInnen	07.08.2025
2. Phase Konzeptvergabe - voraussichtlich -	
Einladung und Versand der Planunterlagen an die Teilnehmenden	12.08.2025
Frist für Rückfragen	25.08.2025
Auftakt-/Rückfragenkolloquium	26.08.2025
Abgabe der Konzepte	10.10.2025
Sitzung des Auswahlgremiums	06.11.2025
Sitzung des Rates der Gemeinde Nottuln Beschluss über die Anhandgabe	16.12.2025

IMPRESSUM

Auftraggeberin
Gemeinde Nottuln
Der Bürgermeister
Stiftsplatz 7
48301 Nottuln

Bearbeitung im Auftrag der Gemeinde Nottuln
WoltersPartner Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15
48653 Coesfeld
Telefon: 02541 9408-0
stadtplaner@wolterspartner.de
www.wolterspartner.de

Coesfeld,20.06.2025

BILDNACHWEIS

Titel:		Luftbild, Gemeinde Nottuln, bearbeitet WoltersPartner
S. 03:	Abb. 02	Übersichtsplan Tim-Online, bearbeitet WoltersPartner
S. 04:	Abb. 03	Katasterplan, Gemeinde Nottuln, bearbeitet WoltersPartner
S. 05:	Abb. 05	Katasterplan, Gemeinde Nottuln, bearbeitet WoltersPartner
S. 07:	Abb. 07	Auszug Bebauungsplan „Schapdetten Nord“, 33. Änderung, Gemeinde Nottuln

Alle weiteren Abbildungen und Fotos:
WoltersPartner Stadtplaner GmbH, 2024/2025