

STADT SELTERS

(Westerwald)



QUARTIERSENTWICKLUNG: RHEINSTRASSE / KÄLBERBACH



KONZEPTVERGABEVERFAHREN

Inhalt

1	Vorbemerkungen	2
2	Lage und Ausstattung der Stadt Selters	2
3	Objektbeschreibung	3
3.1	Weitere Informationen zum Baugrundstück	6
4	Grundsätzliche Rahmenbedingungen für die Konzeption	7
4.1	Städtebauliche Zielvorstellungen	7
4.2	Nutzungsvorgaben	7
4.3	Städtebauliche und gestalterische Vorgaben	8
5	Beschreibung des Vergabeverfahrens	9
5.1	Einzureichende Unterlagen für die Konzeptbewerbung	9
5.2	Abgabefrist für die Konzeptbewerbung	10
5.3	Ablauf des Verfahrens nach Einreichung der Konzepte	11
5.4	Zeitplan	12
5.5	Kaufpreis	13
5.6	Erschließungskosten	13
5.7	Zahlungsverpflichtung	13
5.8	Besitzübergang	13
5.9	Bauverpflichtung	13
5.10	Heimfallrecht / Wiederkaufsrecht	13
5.11	Kosten	14
5.12	Sonstige Hinweise	14
6	Anlage 1: Beurteilungskriterien	16
7	Anlage 2: Fotos zur aktuellen Situation	20

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Quartier „Rheinstraße-Kälberbach“

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Selters W.w. bietet die im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke zwischen der Rheinstraße und dem Kälberbach mit einer Gesamtfläche von 1.534 m² zur Realisierung eines Bauvorhabens durch einen Investor/Bauherrn an. Die Stadt Selters beabsichtigt dazu den Verkauf der im Lageplan gekennzeichneten Grundstücke.

Im Rahmen des nachfolgend beschriebenen Verfahrens soll der Investor/Bauherr ermittelt werden, der aufgrund des vorgelegten Konzeptes überzeugt und die nachfolgend bezeichneten Grundstücke zur Bebauung von der Stadt Selters W.w. erwerben kann.

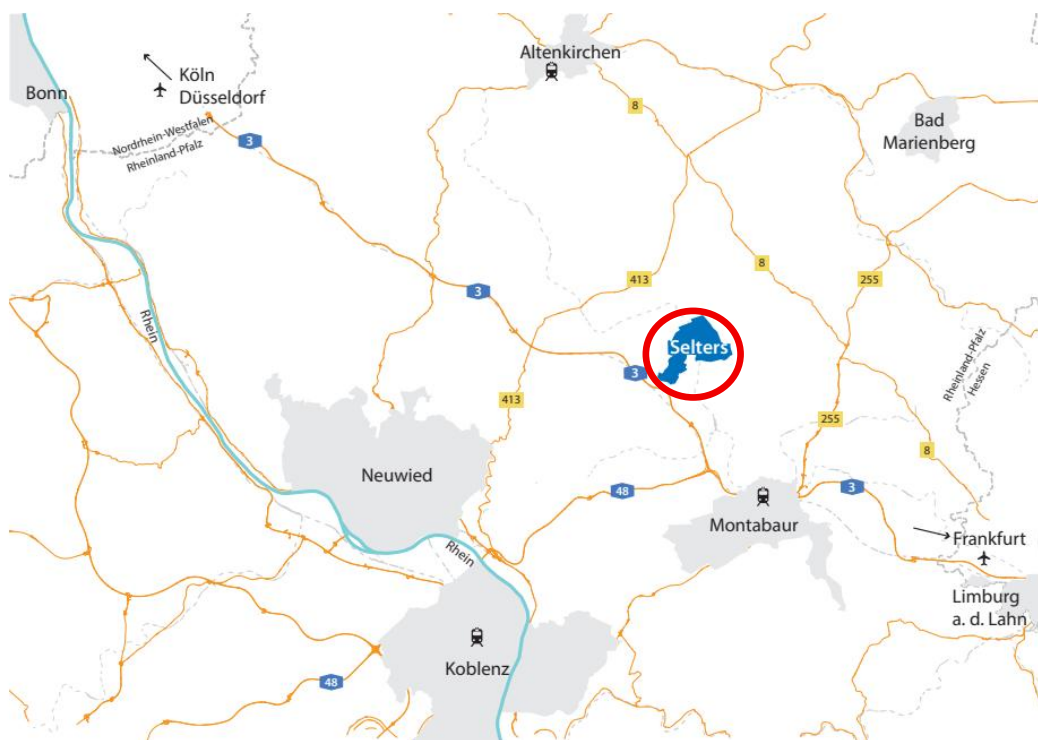
Alle weiteren Informationen und Bedingungen zur Vergabe der Grundstücke und zum Verfahren entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Text.

2 Lage und Ausstattung der Stadt Selters

Die Stadt Selters liegt zwischen den beiden Metropolen Rhein/Main und Köln/Bonn, unweit von Koblenz und ist über den ca. 6 km entfernten Autobahnanschluss von der A3 schnell zu erreichen.

Vom 15 km entfernten ICE-Bahnhof Montabaur erreicht man Köln in 38 Minuten, den Flughafen Frankfurt in 23 Minuten und Düsseldorf in nur 1 Stunde.

Lage der Stadt Selters W.w.



Quelle: Integriertes Stadtentwicklungskonzept Selters, „Planungsgruppe Stad Büro“ Dortmund 2020

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Quartier „Rheinstraße-Kälberbach“

Als Grundzentrum verfügt Selters über ein umfangreiches Bildungsangebot wie Kindergärten, grund- und weiterführende Schule (IGS mit Sekundarstufe II).

Die Gesundheitsversorgung ist durch verschiedene Ärzte und Fachärzte, Apotheken und ein Krankenhaus mit den Hauptfachabteilungen: Innere Medizin, Intensivstation, Neurologie, Schlaganfall-Einheit, Neuropsychologie, Radiologie, sowie mit Therapiepraxen wie Logopädie, Ergotherapie und Physiotherapie gut abgedeckt.

Die Versorgung des täglichen Bedarfs und darüber hinaus wird insbesondere durch das zentral in der Stadt gelegene Saynbachcenter sowie Einzelhandelsgeschäfte, Fachmärkte und Discounter sichergestellt.

Zur Sport- und Freizeitinfrastruktur zählen neben der Dreifachsporthalle der IGS Selters, die Festhalle, das Oberwaldstadion.

Derzeit verlegt die Deutsche Telekom in Selters das Glasfasernetz.

Der John-Peter-Altgeld-Platz bietet neben Bewegungsspielangeboten für Jugendliche in Verbindung mit dem renaturierten Abschnitt des Saynbaches und der Saynbachschleife Natur- und Landschaftserlebnis für alle Generationen unmittelbar am Stadtrand.

Weitergehende Informationen können u.a. auch der Homepage der Stadt Selters: <https://www.stadt-selters.de/> entnommen werden.

3 Objektbeschreibung

Das zu bebauende Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 4767/5, 4770/5, 4771/2, hat eine Gesamtfläche von 1.534 m² und befindet sich in städtebaulich attraktiver Lage unmittelbar am Kälberbach mit anschließenden Grünflächen, im südlichen Teil des Stadtkerns von Selters.

Die zu bebauende Fläche ist im Westen von der Rheinstraße und im Norden von der Bleichgasse erschlossen. Eine Fuß- und Radwegverbindung verbindet das Quartier mit dem nur 200 m entfernten Krankenhaus und medizinischen Versorgungszentrum (MVZ) in der Waldstraße.

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Quartier „Rheinstraße-Kälberbach“

Lage des Quartiers „Rheinstraße-Kälberbach“ im Stadtgebiet



Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 2021

Die bauliche Umgebung ist durch 2 – 2½-geschossige Bebauung, überwiegend als Wohnbebauung, teilweise mit Dienstleistungsangeboten in den Erdgeschosszonen sowie ehemals landwirtschaftlich genutzten Scheunen gekennzeichnet. Unmittelbar östlich schließt sich der Kälberbach mit ausgedehnten Grünflächen an.

Das zu bebauende Grundstück befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Stadtkern II“ und im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WNE).

Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück wird im bebauten Zustand verkauft. Aufgrund der Lage innerhalb eines Sanierungs- und Städtebaufördergebietes kann sich die Stadt an den Abrisskosten im Rahmen eines Ordnungsmaßnahmenvertrages bis zu 66% beteiligen.

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Quartier „Rheinstraße-Kälberbach“

Lageplan: Plangebiet



Quelle: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz 2021

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Selters W.w.	36	4767/5	525 m ²
		4770/5	393 m ²
		4771/2	616 m ²
		Gesamt:	<u>1.534 m²</u>

3.1 Weitere Informationen zum Baugrundstück

Wasserversorgung / Abwassertechnische Erschließung:

Das Plangebiet kann an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden. Anschlüsse sind vorhanden und vor Baubeginn von Hand freizulegen.

Die Entwässerung des Baugrundstückes erfolgt im Mischverfahren. Hierbei sind die Regen- und Schmutzwasserleitungen getrennt durch einen Kontrollschacht zu verlegen und erst hinter dem Schacht in einer Sammelleitung zusammen zu führen.

Strom- und Gasversorgung:

Das Plangebiet kann an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen werden. Infrastruktur der Strom- und Gasversorgung, wird in der Verbandsgemeinde Selters durch die Energienetze Mittelrhein/Energieversorgung Mittelrhein bereitgestellt.

Glasfasernetz:

In Selters erfolgt derzeit der Ausbau eines Glasfasernetzes.

Kälberbach:

Als Gewässer 3. Ordnung verläuft der Kälberbach unmittelbar östlich des Plangebietes in einem befestigten Gerinne. Entsprechend § 76 des Wassergesetzes Rhld. Pf. ist ein Mindestabstand der Bebauung vom Gewässer von 10 m einzuhalten, bzw. bedarf eine Unterschreitung dieses Abstands der Genehmigung.

Grundwasserstände:

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Kälberbach ist mit einem erhöhten Grundwasserstand zu rechnen. Bei der Anlage von Kellern wird eine auftriebssichere und wasserdichte Bauweise empfohlen (weiße Wanne).

Hochwasser- / Überschwemmungsrisiko:

Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rhld. Pf. weist bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis (SRI 7) mit Regenmengen von ca. 40 - 47 mm in einer Stunde, Wassertiefen von 50 bis < 100cm auf.

Altlasten/ Baugrund:

Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines Altstandortes, einer Altablagerung oder einer großräumigen Grundwasserverunreinigung. Das Grundstück liegt außerhalb einer Wasserschutzzone.

4 Grundsätzliche Rahmenbedingungen für die Konzeption

4.1 Städtebauliche Zielvorstellungen

Für das zu überplanende Grundstück gelten die Regelungen des § 34 BauGB.

Das zur Bebauung ausgeschriebene Grundstück hat aus städtebaulicher Sicht unterschiedliche Teil-Lagequalitäten. Zum einen ist der Bereich an der Rheinstraße maßgeblich durch die dort vorhandene straßenbegleitende Bebauung geprägt. Hier gilt es die vorherrschenden Elemente der Raumkanten, der Traufhöhen, des Gebäuderhythmus bei der neuen Bebauung aufzugreifen. Insgesamt sollte eine weitgehend geschlossene Raumkante zur Rheinstraße entstehen.

Zum anderen ist der rückwärtige Teil des Grundstücks, welcher sich zum Kälberbach orientiert, durch die Lage am Gewässer und die östlich angrenzenden Freiräume geprägt. Eine Neubebauung in diesem Bereich müsste den gesetzlich erforderlichen Abstand von 10 m zum Kälberbach einhalten. Insofern wird für diesen Teilbereich eine aufgelockerte Bebauungsstruktur favorisiert, die das Quartier mit dem Gewässer und den angrenzenden Freiräumen vernetzt.

Die so entstehende Aufenthaltsqualität kann einen maßgeblichen Beitrag zur Attraktivierung des Bereichs für die künftigen Nutzer/ Bewohner darstellen.

4.2 Nutzungsvorgaben

Das Grundstück eignet sich grundsätzlich für viele Nutzungen, wobei die Stadt Selters überwiegend Wohnnutzungen an diesem Standort favorisiert. Entlang der Rheinstraße sind auf Grund der Nähe zum Stadtkern ferner belebende Nutzungen in der Erdgeschosszone erwünscht. Dies können beispielsweise, Dienstleistungsangebote oder Räume für freie Berufe sein.

Die restlichen Flächen bieten sich für Wohnnutzungen verschiedenster Art an. Bei der Planung sollten auch gemeinschaftliche Wohnformen (bspw. Mehr-Generationen-Wohnen) bedacht werden. Auch Wohnprojekte für ältere Menschen bieten sich auf Grund der zentralen Lage in Nachbarschaft zu MVZ und Krankenhaus bei gleichzeitig hoher Freiraumqualität an.

Grundsätzlich erwünscht ist ein sparsamer Wohnflächenverbrauch, der sich an den Obergrenzen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen (RLP) vom 4. November 2024 zur sozialen Mietraumförderung orientiert.

Die vorgenannten Bestimmungen sehen die nachfolgenden Wohnflächenobergrenzen vor:

- Ein-Raum-Wohnungen bis zu 50 m²,
- Zwei-Raum-Wohnungen bis zu 60 m²,
- Drei-Raum-Wohnungen bis zu 80 m²,
- Vier-Raum-Wohnungen bis zu 90 m².

Die Obergrenzen erhöhen sich für jeden weiteren Raum um 15 m². Küchen zählen nicht als Raum.

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Quartier „Rheinstraße-Kälberbach“

Notwendige Stellplätze sollten verträglich auf dem Grundstück vorgesehen und bevorzugt räumlich konzentriert mit geringem Versiegelungsgrad hergestellt werden. Auf eine Begrünung und Gliederung in Form von Hecken und Bäumen bzw. durch begrünte Carports wird besonders Wert gelegt.

4.3 Städtebauliche und gestalterische Vorgaben

Bei der Planung und Entwicklung des Grundstücks sind folgende Planungsgrundsätze zu berücksichtigen:

- Planungsrechtlich ist das Grundstück dem Innenbereich gem. §34 BauGB zuzuordnen. Ein Bebauungsplan liegt nicht vor.
- Der Abstand einer Bebauung zum Gewässer „Kälberbach“ muss im Regelfall 10m betragen, siehe § 76 LWG. Ggf. sind weitere Maßnahmen in diesem Zusammenhang genehmigungspflichtig.

Allgemein ist bei der Planung einer Neubebauung auf die Maßstäblichkeit der historischen Bebauung insgesamt und der einzelnen Bauteile Rücksicht zu nehmen. Entlang der Rheinstraße sind die historischen Gestaltungsmerkmale aufzugreifen. Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich Gliederung, Proportion und Material an den historischen Bestand anlehnen. Entlang der Rheinstraße sind Satteldächer gewünscht, deren Trauf- und Firsthöhen sich an den Nachbargebäuden orientieren.

Die Fassaden sollten klar gegliedert sein und Fenster in aufrecht-rechteckigen Formaten angeordnet werden. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wand- und Öffnungsflächen anzustreben. Der Zugang zu den Gebäuden an der Rheinstraße sollte vom öffentlichen Raum aus erfolgen und nicht als Seiten- oder Hintereingang versteckt, sein. Die Ausbildung eines Sockels kann erfolgen.

Der rückwärtige Bereich des Grundstücks kann etwas freier interpretiert werden. Jedoch sollten sich die neuen Gebäude in Baumasse und Höhe den Gebäuden an der Rheinstraße unterordnen, wobei die Vorgaben zu Materialität und Dachformen analog anzuwenden sind. Die Gebäude sollen eine Vernetzung mit dem Freiraum unterstützen. Eine geschlossene Bebauung zum Kälberbach ist daher nicht gewünscht. Vielmehr kann hier ein zum Kälberbach hin orientierter Aufenthaltsbereich entstehen. (s.o.)

Nebennutzungen (Technik- und Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind vorzugsweise in die Gebäude zu integrieren. Sollte eine Integration aus technischen Gründen nicht möglich sein, sind ausnahmsweise oberirdische Nebengebäude mit begrüntem Flachdach untergeordnet zulässig. Dabei sollen alle Nebennutzungen für ein Gebäude möglichst in einem und nicht mehreren Nebengebäuden untergebracht werden. Dieses muss so angeordnet werden, dass es die Freiraumqualität nicht negativ beeinträchtigt.

Die Gestaltung der Freiräume auf dem Baufeld sollte die spezifischen Bedürfnisse der Bewohner berücksichtigen. Ein gemeinschaftlicher Hof z. B. sollte von allen Gebäuden aus zugänglich sein und durch seine Gestaltung die gemeinsame Nutzbarkeit durch die Bewohner begünstigen. Die Bepflanzung sollte mit heimischen Gehölzen erfolgen. Auf wasserdurchlässige Beläge für Wege und Flächen ist zu achten.

5 Beschreibung des Vergabeverfahrens

Das Konzeptvergabeverfahren richtet sich an einen Investor/Bauherrn, der ein Bauprojekt zur eigenen Vermarktung realisieren möchte. Der Verkauf des Grundstücks durch die Stadt erfolgt unter der Voraussetzung, dass die eingereichte Konzeption zur Ausführung kommt.

Die Stadt Selters beabsichtigt im Rahmen dieses Verfahrens für die Vergabe des Grundstücks an einen Bewerber nach folgenden Kriterien auszuwählen:

- städtebauliches Konzept/Architektur
- Nutzungskonzept
- soziales Konzept
- Image und Innovation

Die Veräußerung des Baugrundstücks erfolgt zum Festpreis für 184.080,00 Euro.

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt auf Basis der nachfolgend erläuterten Kriterien.

Sollten mehrere Bewerbungen eingehen, die bei der Zugrundelegung der formulierten Kriterien eine nahezu identische Punktzahl erzielt haben, behält sich die Stadt Selters das Recht vor, mit den Bewerbern in Nachverhandlungen zu treten.

Die Ausschreibung erfolgt einzeln für das Baugrundstück.

5.1 Einzureichende Unterlagen für die Konzeptbewerbung

Die Unterlagen für die Konzeptbewerbung sind in **anonymisierter Form** – ohne Hinweis auf Verfasser– einzureichen.

Einzureichen sind folgende Planungsunterlagen:

- Verbindliche Bestätigung des Kaufpreises
 - Bietererklärungen
 - Nachweis der persönlichen Lage des Bieters (z. B. durch Auszug Gewerbe- bzw. Bundeszentralregister oder Auszug Berufs- und Handelsregister)
 - Nachweis der wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit (Gesamtumsätze der letzten fünf Geschäftsjahre oder Gesamtumsätze der letzten fünf Geschäftsjahre zu Projekten, die mit den hier ausgeschriebenen Projekten vergleichbar sind,
 - Kaufpreis- und Gesamtprojektfinanzierungsnachweise einer deutschen Bank)
 - Nachweis der technischen Leistungsfähigkeit (Darstellung von Referenzen der wesentlichen in den letzten fünf Jahren erbrachten eigenen Leistungen, die mit den hier zu erbringenden strukturell vergleichbar sind, Entwicklung, Planung und Realisierung innerstädtischer Bebauung)
- oder
- bei privaten Investoren, die die o.g. Unterlagen nicht erbringen können, den Nachweis einer deutschen Bank über die Solvenz des Bieters zur Durchführung des geplanten

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Quartier „Rheinstraße-Kälberbach“

Investitionsvorhabens sowie den Nachweis der Zusammenarbeit (Arbeitsgemeinschaft) mit einer fachkundigen Person (Architekt, Projektentwickler, Bauträger, etc.); die entsprechende Fachkundige haben die o. g. Nachweise (persönliche Lage, wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit sowie technische Leistungsfähigkeit) – soweit vorhanden – vorzulegen

- Lageplan im Maßstab 1:500, genordet
- Bebauungs- und Nutzungskonzept, im Maßstab 1:500 mit Aussagen über Nutzungsverteilung (geschossweise) in den Gebäuden, einschließlich dem Nachweis der Stellplätze, Erschließung sowie Freiraumkonzept, aus dem auch die verwendeten Materialien und Elemente erkennbar werden.
- Exemplarische Grundrisse und Ansichten im Maßstab 1:200.
- Visualisierung des Bebauungskonzeptes in 3D-Darstellung.
- Flächenberechnungen (städtebaulichen-architektonische Kenndaten und Nutzflächen)
- Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4-Seiten entsprechend 10pt) einschließlich Aussagen zur Stellplatzanzahl und zu den vorgesehenen Nutzungen
- Papiausdrucke vorgenannten Pläne/Abbildungen sowie Papiausdrucke sämtlicher Schriftstücke
- Digitale Daten (gerne per Mail/ Cloud)
 - Pläne als jpeg oder tiff-Datei mit 300 dpi im DIN A3-Format und in Originalformat
 - Dxf- oder dwg-Dateien der zeichnerischen Darstellung
 - Flächenberechnungen im xls- oder pdf-Format
 - Es sind maximal vier gerollte Pläne, jeweils in Größe DIN A0 einzureichen.
- Sind zur Nachvollziehbarkeit und zum Verständnis der planerischen Idee und des Konzeptes Details jeglicher Art (zeichnerisch, textlich, rechnerisch) erforderlich, werden diese ergänzend erwartet.

Hinweis: Die Stadt Selters W.w. behält sich vor, weitere Details zu den geforderten und eingereichten Unterlagen vom Bewerber zu fordern.

5.2 Abgabefrist für die Konzeptbewerbung

Die Unterlagen für die Teilnahme am Konzeptvergabeverfahren müssen im verschlossenen Umschlag bis zum

16. März 2026, 12.00 Uhr bei der Verbandsgemeindeverwaltung Selters,
Am Saynbach 5-7,
Zentrale
56242 Selters/Ww.
eingegangen sein.

Bei persönlicher Abgabe der Unterlagen ist eine vorherige Vereinbarung eines verbindlichen Abgabetermins mit dem unten genannten Ansprechpartner erforderlich.

Ansprechpartner: Herr F. Wahler, Tel. 02626 76438

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Quartier „Rheinstraße-Kälberbach“

Der Umschlag ist wie folgt zu beschriften:

„Nicht öffnen! Angebotsfrist (bis zum 16. März 2026)“
Konzeptvergabeverfahren: „Rheinstraße-Kälberbach“

Nach Ablauf dieser Frist eingehende Bewerbungen sowie mündliche oder unvollständige Angebote und Bewerbungen per E-Mail oder Fax werden nicht berücksichtigt. Sofern die Unterlagen per Post (über die zentrale Poststelle der Verbandsgemeindeverwaltung) zugesandt werden, ist auf die rechtzeitige Zusendung zu achten, da die interne Postverteilung entsprechende Zeit in Anspruch nehmen kann.

Entscheidend ist der fristgerechte Eingang der Bewerbungsunterlagen. Evtl. Verzögerungen bzw. Versäumnisse von mit dem Transport beauftragter Personen und Unternehmen sind Risiko des Bewerbers.

5.3 Ablauf des Verfahrens nach Einreichung der Konzepte

Nach Abgabefrist der Konzeptbewerbung werden Vertreter aus der Verwaltung, der Politik und weiterer Fachkundiger auf Basis der eingereichten Unterlagen und nach Durchführung von Bewerbergesprächen / eines Bewerbergesprächs, zwei Konzeptbewerbungen (erst- und zweitplazierte Bewerbung ermitteln, die den Gremien der Stadt Selters zur Beschlussfassung empfohlen werden.

Mit Beschlussfassung ist der den Zuschlag erhaltende Investor/Bauherr verpflichtet, das Projekt innerhalb eines Jahres (ab Datum der Beschlussfassung) so weit zu konkretisieren, dass der Abschluss eines rechtswirksamen Grundstückskaufvertrages mit kurzfristig anschließendem Baubeginn möglich wird.

Die nachfolgenden Fristen (ab Datum der Beschlussfassung) sind zu beachten:

- Nachweis der verbindlichen Beauftragung eines Projektbetreuers und Architekten innerhalb max. 4 Wochen
- Nachweis des Einreichens eines vollständigen und prüffähigen Bauantrages innerhalb von max. 12 Wochen
- Abschluss eines rechtswirksamen Grundstückskaufvertrages innerhalb eines Jahres

Vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages sind die schriftliche Annahme des entsprechenden Angebotes sowie die entsprechende Zustimmung des Stadtrates notwendig!

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Quartier „Rheinstraße-Kälberbach“

5.4 Zeitplan

Veröffentlichung der Ausschreibung zum Konzeptvergabeverfahren:	1. Dezember 2025
Möglichkeit zur Ortsbesichtigung:	9. Januar 2026
Kolloquium für Rückfragen:	16. Januar 2026
Abgabe der Konzeptbewerbungen: spätestens	16. März 2026
Auswahl der eingereichten Konzeptbewerbungen am:	27. März 2026

5.5 Kaufpreis

Der vorläufige Kaufpreis liegt bei 184.080,00 €.

Hierbei ist eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von insgesamt 1,2 unterstellt. Eine ggf. Mehrauslastung des Grundstückes kann zu einer Nachzahlungsverpflichtung führen.

5.6 Erschließungskosten

Der Erschließungsbeitrag nach §§ 127 ff. BauGB für die erstmalige Herstellung der „Bleichgasse“ und der Gehwegflächen der „Rheinstraße“ (Landesstraße L 267) ist im Kaufpreis enthalten. Dies gilt auch für den Kanalanschlussbeitrag für die Herstellung, Anschaffung und Erweiterung der öffentlichen Abwasseranlage.

5.7 Zahlungsverpflichtung

Bei Abschluss eines rechtswirksamen Kaufvertrages, ist der (vorläufige) Kaufpreis bis zum Ablauf von 20 Kalendertagen nach Rechtswirksamkeit des Vertrages fällig. Eine ggf. entstehende Nachzahlungsverpflichtung wird fällig bei Prüfung und Nachweis einer Mehrauslastung des Grundstücks.

5.8 Besitzübergang

Der Besitzübergang (Besitz, Nutzung, Gefahr, Lasten sowie Verkehrssicherungspflicht) erfolgt zum Monatsersten nach Zahlung des gesamten vorläufigen Kaufpreises.

5.9 Bauverpflichtung

Das Grundstück ist bei Abschluss eines rechtswirksamen Grundstückskaufvertrages innerhalb von 3 Jahren nach Besitzübergang entsprechend der mit der Stadt abgestimmten Planung schlüssel- und bezugsfertig zu bebauen.

Die Käufer sind verpflichtet, auf dem Grundstück solche Gebäude zu errichten, die die gesetzlichen Vorgaben zur Energieeffizienz unterschreiten.

Werden die vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere Bauverpflichtung und Energieeffizienz, nicht erfüllt, ist eine Vertragsstrafe in Höhe von 5 % der Gesamtkosten (Kaufpreis, Baukosten etc.) vorgesehen.

5.10 Heimfallrecht / Wiederkaufsrecht

Ein Wiederkaufsrecht wird im Rahmen des abzuschließenden Kaufvertrages zur Absicherung der vertraglichen Verpflichtungen für die Dauer von 10 Jahren ab Fertigstellung vereinbart und im Grundbuch eingetragen.

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Quartier „Rheinstraße-Kälberbach“

Ein Verkauf oder die Vermietung ist in dieser Zeit nur geduldet, sofern diese Übertragung der Gefährdung der Existenzgrundlage oder der Ausübung des Direktionsrechts durch den Arbeitgeber geschuldet ist oder aus Gründen einer gesundheitlichen Beeinträchtigung. Voraussetzung wäre, dass keine Gewinnmaximierung erfolgt und der Rechtsnachfolger, die Vertragsverpflichtungen - bezogen auf das Baugemeinschaftsprojekt - übernimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass ein Vorrang für Hypotheken und Grundschulden vor dem im Grundbuch eingetragenen Wiederkaufsrecht nur in Höhe von max. 80% der Gesamtkosten gewährt werden kann.

5.11 Kosten

Alle mit der Bewerbung, dem Bauantragsverfahren sowie ggf. anschließender Beurkundung und Durchführung des Kaufvertrages verbundenen Kosten gehen zu Lasten des Investors/Bauherrn.

Vor Beurkundung eines Kaufvertrages getätigte Aufwendungen im Vertrauen auf den Vertragsschluss stellen grundsätzlich eigenes Risiko dar und werden nicht von der Stadt Selters erstattet.

5.12 Sonstige Hinweise

- Makleraktivitäten sind nicht erwünscht!
- Eine Belastung des Grundbuches vor Eigentumsumschreibung ist nicht möglich.
- Kosten für die Erstellung der Bewerbungen werden von Seiten der Stadt Selters nicht erstattet.
- Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die zur Verfügung gestellten Pläne ein. Änderungen bleiben vorbehalten. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Diese Angaben stellen kein rechtsgeschäftliches Angebot der Stadt Selters zum Verkauf der Grundstücke dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Stadt Selters zum Verkauf des Grundstücks. Die Interessenten können daher aus der Teilnahme am Verfahren keine Verpflichtungen der Stadt Selters herleiten und insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt Selters geltend machen.
- Die Stadt Selters behält sich vor, das Veräußerungsverfahren jederzeit – aus welchen Gründen auch immer – abubrechen oder ganz aufzuheben. Eine Erstattung von Aufwendungen erfolgt nicht. Die Unterlagen werden nicht zurückgesendet.

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Quartier „Rheinstraße-Kälberbach“

- Während des Zeitraums der Veröffentlichung bis zum Zeitpunkt der Abgabe der Unterlagen zur Abgabefrist kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ergänzungen, Hinweise oder Änderungen hierzu vorgenommen werden. Diese werden dann auf der Homepage der Stadt Selters: www.stadt-selters.de ersichtlich sein. Bitte sehen Sie daher für den Zeitraum der Veröffentlichung in regelmäßigen Zeitabständen die hier veröffentlichen Unterlagen ein oder nehmen Sie Kontakt zum genannten Ansprechpartner auf.
- Im Verfahren werden nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltfrei innerhalb der Abgabefrist eingereicht werden.

Vollständigkeit: Das Angebot des Bieters muss vollständig sein, d. h. es muss die geforderten einzureichenden Unterlagen beinhalten.

Bedingungsfrei: Das Angebot des Bieters darf an keine weiteren Voraussetzungen geknüpft sein, die nicht Bestandteil der Verfahrensbeschreibung sind.

Vorbehaltfrei: Das Angebot des Bieters darf keine Einschränkungen beinhalten.

6 Anlage 1: Beurteilungskriterien

Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt nach folgenden Oberkriterien (allgemeine und besondere) und Gewichtungen:

- **Architektonische und Städtebauliche Qualität 40%**
- **Image und Innovation 30%**
- **Soziale Kriterien 30%**

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und Städtebauliche Qualität (insgesamt 40 %)

a) Städtebauliche Planung (20%)

Einhaltung der Vorgaben des § 34 BauGB. In die Bewertung fließen ein:

- Orientierung der Neubebauung an Art und Maß der Umgebungsbebauung.
- Beachtung der Bauweise und der Grundstücksfläche,
- Einfügung in die Eigenart der näheren Umgebung
- Nachweis einer gesicherten Erschließung
- Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse

b) Berücksichtigung stadtgestalterischer Belange (10%)

Ein wesentliches Merkmal des ausgeschriebenen Grundstücks ist die Lage im Randbereich des historischen Stadtkerns von Selters. Die Stadt ist durch einen mittelalterlichen bis frühneuzeitlichen Stadtgrundriss geprägt. Obwohl viele der historischen Gebäude mit modernen Baumaterialien überformt oder durch Neubauten ersetzt wurden (bspw. nach Kriegszerstörungen), ist die städtebauliche Charakteristik - eine dichte und geschlossene Bauweise entlang schmaler Straßen und Gassen - größtenteils erhalten geblieben.

Mit Blick auf eine Neubebauung ist daher das Nebeneinander zwischen alter und neuer Bausubstanz besonders zu würdigen.

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Quartier „Rheinstraße-Kälberbach“

Beurteilungskriterien

- Wiederherstellung von Raumkanten entlang der Rheinstraße
- Höhenentwicklung und -staffelung der Gebäude
- Begrünung/ Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen
- Aufwertung der Lage am Kälberbach
- Unterbringung von Stellplätzen und Einbindung in die Freiraumplanung
- Dachformen und Dachaufbauten
- Materialität und Farbe der Fassaden
- Freibereiche und Einfriedung
- Anordnung und Gestaltung von Nebenanlagen
- Nutzungsmischung/ Belebung Erdgeschosszone zur Rheinstraße

Bei Neubauten ergeben sich insbesondere folgende Anforderungen:

- Die Maßstäblichkeit der Bebauung insgesamt und der einzelnen Bauteile hat auf den angrenzenden Bestand Rücksicht zu nehmen.
- Neue Gebäude sollen sich hinsichtlich Gliederung, Proportion und Material an den historischen Bestand anlehnen oder bewusste Kontraste ausbilden.

c) Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (10%)

Ziel ist es insgesamt, unter energetischen Aspekten eine möglichst CO₂-neutrale Entwicklung zu schaffen. Daher sind mindestens die Vorgaben des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) einzuhalten. Darüber hinaus sind weitere nachhaltige Maßnahmen am Gebäude möglich und zu erläutern. Insbesondere sind zu beachten:

Beurteilungskriterien

- Möglichst geringer Primärenergiebedarf der Baustoffe
- Wiedernutzung (Recycling) und Wiedernutzbarkeit von Baumaterialien
- Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/ Regenwassernutzung
- Definition eines Energiestandards unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation
- E-Ladeeinrichtungen für PKW und Fahrräder

Image und Innovation (insgesamt 30 %)

a) Architektursprache: Einhaltung gestalterischen Vorgaben (20%)

Ziel ist es, ein einheitliches architektonisches Gesamtkonzept für die Neubebauung zu erzielen. Erwartet werden insbesondere:

- Maßstäbliche und angemessene Gebäudekubatur und Dachform
- Fassaden der Neubauten sollen horizontal und vertikal gegliedert sein und trotzdem vielschichtig aussehen, um eine monotone Erscheinung zu vermeiden
- Harmonische, aufeinander abgestimmte Materialien und Farben für die Fassadenelemente und Dachflächen
- Integration technisch-energetischer Elemente in die Gebäudekubatur und Fassadengestaltung
- Konzept zur Unterbringung der Bewohner KFZ, das ein Höchstmaß an städtebaulicher und verkehrlicher Qualität ermöglicht
- Einbindung der Nebenanlagen (Garagen/ Carports, Müllsammel- und Technikanlagen sowie separate Abstellgebäude) in das Gesamtfunktions- und Gestaltungskonzept der Hauptgebäude
- Anordnung und Gestaltung der Eingangsbereiche der Wohnungen (Übergang öffentlich/ privat) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum

b) Nahmobilität/Barrierefreiheit (10%)

Das ausgeschriebene Grundstück ist auf Grund seiner stadträumlichen Lage prädestiniert, der Idee der „Stadt der kurzen Wege“ gerecht zu werden. Der Stadtkern und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Handel, Nahversorgung, Gastronomie, Stadthaus/Bücherei, Krankenhaus/MVZ, etc.) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

- Nachweis von integrierten Fahrradabstellplätzen (ggf. mit Ladeeinrichtung)
- Barrierefreie Zugänge zum öffentlichen Raum, tlw. barrierefreie Wohnungen
- Aussagen zu Abstellflächen für Kinderwagen, Rollatoren etc. (in Abhängigkeit der Wohnform)

Soziale Kriterien (insgesamt 30 %)

a) Anteil der Sozialwohnungen an den Gesamtwohnungen (10%)

Die Stadt Selters verzeichnet einen zusätzlichen Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten. Aus diesem Grund wünscht die Stadt Selters für das Baugrundstück anteilig geförderten Mietwohnungsbau gem. § 13 LWoFG. (vgl. Kap. 4.2) Je höher dessen Anteil ist, desto höher die diesbezügliche Bewertung.

c) Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung (10%)

Besonders unter dem Gesichtspunkt der Gratwanderung zwischen Gewinnmaximierung, den unterschiedlichen Ansprüchen der verschiedenen Bewohnergruppen werden clevere, differenzierte und durchdachte Lösungen in Hinblick auf die städtebauliche, architektonische und Freiraum-Qualität entsprechend gewichtet.

d) Wohnqualität/ Wohnformen (10%)

Um dem Ziel einer sozialen Durchmischung gerecht zu werden, sind unterschiedliche Wohnraumkonzepte gefragt. Damit einher geht das Angebot unterschiedlicher Wohnformen für verschiedene Zielgruppen. Neben dem gewünschten Anteil an Sozialwohnungen (s.o.) sind gemeinschaftliche Wohnformen, Mehr-Generation-Wohnen, kinder- und familienfreundliche Wohnungen, barrierefreie Wohnungen etc. hier als Beispiel genannt.

Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

- Definition von Qualitätsstandards
- Grundrissqualität, v.a. bei den geförderten Wohnungen
- Angebot an Gemeinschaftsräumen/-Wohnungen und deren Integration/ Lage innerhalb der Gesamtanlage
- Lage, Anzahl und Qualität von barrierefreien Wohnungen
- Verknüpfung mit dem Freiraum

7 Anlage 2: Fotos zur aktuellen Situation



Bild 1: Städtebauliche Situation im Einmündungsbereich „Bleichgasse / Rheinstraße“ (Oktober 2025)



Bild 2: Anwesen, Bleichgasse 6 Fl. St. 4771/2 (Oktober 2025)

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Quartier „Rheinstraße-Kälberbach“



Bild 3: Anwesen, Bleichgasse 6 Fl. St. 4771/2 mit Fußweg zur Waldstraße / Krankenhaus (Oktober 2025)



Bild 4: Anwesen, Rheinstraße 8a Fl. St. 4770/5 (Oktober 2025)

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Quartier „Rheinstraße-Kälberbach“



Bild 5: Anwesen, Rheinstraße 8a Fl. St. 4770/5, Nebengebäude (Oktober 2025)



Bild 6: Anwesen, Rheinstraße 10 Fl. St. 4767/5 (Oktober 2025)