

Prozessbrief Baugebiet „Dannekampschule – Wohnen am Wasser“

1. Allgemeines

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Herne mbH & Co. KG („SEG Herne“) ist Eigentümerin der im Exposé „Dannekampschule“ (Anlage 2) beschriebenen etwa 1,2 Hektar großen Fläche rund um die ehemalige Grundschule Dannekampschule unter der Anschrift Grimberger Feld 5 im Herner Stadtbezirk Wanne (das „Entwicklungsgrundstück“).

Das Entwicklungsgrundstück wird aus den im anliegendem Plan (Anlage 1) gekennzeichneten, in der Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 1 gelegenen Flurstücken 318, 320, 1053 und 1054 bestehen.

Auf dem Gelände befindet sich derzeit das denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen Grundschule Dannekamp und das Gebäude des Wanner-Kanu-Vereins. Die Erschließung und Baureifmachung des Entwicklungsgrundstücks soll voraussichtlich 2022 beginnen.

Nähere Informationen zum Entwicklungsgrundstück, zu dessen Lage und Größe, Nachbarschaft und Infrastruktur finden Sie im Exposé.

Auf dem Entwicklungsgrundstück soll Wohnbebauung in drei Bereichen realisiert werden. Eine Fläche soll direktes Wohnen am Wasser ermöglichen und entlang der Kanalseite des Entwicklungsgrundstücks verlaufen – die anderen beiden Flächen sollen im hinteren Teil des Entwicklungsgrundstücks westlich und östlich des Schulgebäudes liegen. Vorbehaltlich weiterer Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde, soll das denkmalgeschützte Schulgebäude erhalten bleiben und für den Betrieb einer dreizügigen Kindertagesstätte genutzt werden. Der südliche Flügel des Schulgebäudes kann eventuell teilweise abgetragen werden. Zudem sollen dem Kanuverein Flächen zur Verfügung gestellt werden. Wünschenswert wäre ein Anteil von bis zu 20 % an öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau (Förderweg/ Einkommensgruppe A) für verschiedene Haushaltsgrößen. Dabei können diese sowohl als gemischte Nutzung oder auf einem Baufeld angeboten werden.

Für das Entwicklungsgrundstück besteht gegenwärtig Baurecht nach § 34 BauGB. Die Stadt Herne wird zur Realisierung der wohnbaulichen Folgenutzung den vorhabenbezogenen qualifizierten Bebauungsplan Nr. 239 aufstellen.

2. Ablauf des Veräußerungsprozesses

Die SEG Herne beabsichtigt, in einem zweistufigen Verfahren einen geeigneten und engagierten Investor zu finden, der ggf. in Zusammenarbeit mit einem Planungspartner ein attraktives Bebauungskonzept entwickelt und das Entwicklungsgrundstück zur Realisierung des Konzepts erwirbt.

Das Angebot richtet sich an Investoren, die für das gesamte Areal ihr Interesse bekunden (drei Baufelder für Wohnbebauung und das Schulgebäude für Kita und Kanuverein). Auf der ersten Stufe geht es um die Vorauswahl potentieller Investoren auf der Grundlage eingegangener Interessenbekundungen mit indikativen Kaufpreisangeboten nebst Nutzungs- und Bebauungskonzept. Entscheidend sind bauliche, soziale und wirtschaftliche Aspekte des Bebauungskonzepts, Umsetzungsideen für die beschriebenen Anforderungen und einschlägige Referenzen. Auch die zeitliche Realisierbarkeit Ihres Entwurfes spielt eine Rolle.

Auf der Grundlage der eingegangenen indikativen Angebote wird eine Vorauswahl über die im Prozess verbleibenden möglichen Investoren getroffen. Diese werden dann in der zweiten Stufe des Verfahrens aufgefordert, auf der Grundlage eines zur Verfügung gestellten Kaufvertragsentwurfs ein verbindliches Angebot für den Erwerb des Grundstücks und den endgültigen Entwurf des Nutzungs- und Bebauungskonzepts abzugeben. Nach Abgabe des verbindlichen Angebots besteht dann Gelegenheit, das Bebauungskonzept für das ehemalige Schulgelände am Rhein-Herne-Kanal im Rahmen eines Präsentationstermins vorzustellen. Anschließend folgen Vertragsgespräche mit einem oder parallel mit mehreren im Prozess verbleibenden möglichen Investoren.

3. Wesentliche Inhalte des Kaufvertrags

Der abzuschließende Kaufvertrag wird Regelungen zur Sicherstellung der Realisierung des Bebauungs- und Nutzungskonzepts innerhalb des abgestimmten Zeitrahmens – maximal zwei Jahre – enthalten. Darüber hinaus wird er – abhängig vom Stand des Bebauungsplanverfahrens zum Zeitpunkt der Beurkundung – einen kombinierten Kaufpreis vorsehen, bestehend aus einem Festanteil, der innerhalb von 14 Tagen nach Eintritt der üblichen Fälligkeitsvoraussetzungen zu zahlen ist, und einem variablen Anteil, dessen Höhe sich nach der Bebaubarkeit des Entwicklungsgrundstücks richtet.

Die Übergabe des Grundstücks soll voraussichtlich mit der Entrichtung des Festkaufpreises erfolgen. Die Kosten der Beurkundung und Durchführung des Kaufvertrags sowie die Grunderwerbssteuer trägt – einschließlich etwaiger Berater – der Erwerber.

4. Abgabe von Interessenbekundungen mit indikativen Kaufpreisangeboten

Interessierte Investoren werden um Vorlage ihrer Interessenbekundungen mit indikativem Kaufpreisangebot und möglichem Nutzungs- und Bebauungskonzeptes zum 31.05.2021 unter Verwendung des Bewerbungsformulars (Anlage 4) gebeten. Die Interessenbekundung mit dem vollständig ausgefüllten Bewerbungsbogen (inklusive der genannten Anlagen) sind zu richten an:

Stadtentwicklungsgesellschaft Herne mbH & Co. KG
Langekampstraße 36
44652 Herne

Nach entsprechender Prüfung der Angebote werden die Interessenten wegen der nachfolgenden Schritte kontaktiert.

5. Allgemeine Hinweise zum Veräußerungsprozess

Die SEG Herne behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob und an wen und zu welchen Bedingungen ein Grundstück verkauft wird. Es handelt sich bei diesem Veräußerungsprozess nicht um ein förmliches Vergabeverfahren oder um ein Verfahren, das mit der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistung (VOB) und der Verdingungsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) vergleichbar ist. Die SEG Herne ist nicht verpflichtet, Angebote anzunehmen oder zu berücksichtigen. Die SEG Herne behält sich zudem das Recht vor, den Veräußerungsprozess jederzeit ohne Angabe von Gründen einseitig und ohne Vorankündigungsfrist zu ändern oder abubrechen oder einen Vertrag mit einem Kaufinteressenten zu schließen, ohne die anderen Kaufinteressenten hiervon in Kenntnis zu setzen.

Rückfragen bitten wir bis zum 24.05.2021 an die SEG Herne zu richten. Besichtigungen des Grundstücks können nach Abstimmung erfolgen.

Impressum und Ansprechpartner

Kontakt SEG Herne:

Tel. 02323 16-3813

info@seg.herne.de

Herausgegeben von:

Stadtentwicklungsgesellschaft Herne mbH & Co. KG

Langekampstraße 36

44652 Herne

Haftungsausschluss:

Alle Angaben sind sorgfältig geprüft und dienen nur zur Information. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Herausgabe bleiben vorbehalten. Die Unterlagen stellen kein vertragliches Angebot dar.