



Stand 15.09.2026

Exposé

Baugrundstücke für Mehrfamilienhäuser und Townhouses
Im Baugebiet „Europa-Viertel am Waldhügel“: 48431 Rheine, Amsterdamer Str. / Lissaboner Str.

2. Vermarktungsabschnitt / 3. Vermarktungsrunde



Kontakt

Annika Ossege
Stadt Rheine
Klosterstraße 14
48431 Rheine
Telefon: + 49 5971 939-313
annika.ossege@rheine.de

Henning Viehoff
Stadt Rheine
Klosterstraße 14
48431 Rheine
Telefon: + 49 5971 939-312
henning.viehoff@rheine.de



www.europa-viertel-rheine.de



Inhalt

Rheine - Leben an der Ems.....	3
Das Wohngebiet „Europa-Viertel am Waldhügel“	4
1. Historie und Namensherkunft der Damloup-Kaserne.....	8
1.1 Historie.....	8
1.2 Namensherkunft.....	8
2. Lagebeschreibung „Europa-Viertel am Waldhügel“	11
3. Die Grundstücke.....	12
3.1 Grundbuchangaben/Baulastenverzeichnis	12
3.2 Planungssituation	12
3.3 Erschließungsinformation	13
3.4 Kampfmittel	13
3.5 Altlasten und Bodendenkmäler	14
3.6 Baumschutz	14
3.7 Mindestkaufpreis und Mobilitätsbeiträge	15
3.8 Öffentliche Wohnraumförderung	16
3.9 Grundstücksbesonderheiten	16
4. Das Vermarktungsverfahren	17
4.1 Allgemein	17
4.2 Verfahrensablauf.....	17
4.3 Mindestanforderungen	18
5. Weitere Hinweise für den Kaufvertrag	19
5.1 Kampfmittel	19
5.2 Mobilität	20
5.3 Sozialer Wohnungsbau	20
5.4 Bauverpflichtung/Vertragsstrafen	20
5.5 Allgemeine Angaben	21
6. Allgemeine Information.....	23
7. Ansprechpartner/-innen	24
8. Anlagen.....	25
8.1 Vermarktungsplan Gesamt.....	25



8.2	Übersicht 2. Vermarktungsabschnitt	26
8.3	Mindestkaufpreise und Mobilitätsbeiträge	27
8.4	Nutzungs- und Gestaltungsempfehlungen	28
8.5	Regelungen zur Gewährleistung aus Vertrag Stadt Rheine/BlmA	30
8.6	Baumschutz	34
8.7	Straßenausbauplanung	35
8.8	Lageplan Hausanschlüsse	36
8.9	Grundstücksentwässerung	38
8.10	Zwingende Baustellenzufahrten	41
8.11	Hofflächen für Dienstbarkeiten	42
8.12	Übersichtsplan Unterflurcontainer	43
8.13	Übersicht zum Bebauungsplan	44
8.14	Auszüge aus dem Bebauungsplan	45
8.15	Betriebskonzept Mobilitätshubs	46



Rheine - Leben an der Ems

Die Stadt Rheine ist mit ihren rund 80.000 Einwohnern ein regional wichtiger Standort und liegt im Städtedreieck Münster – Osnabrück – Enschede. Soldaten Karls des Großen gründeten im 8. Jahrhundert an der strategisch wichtigen Emsfurt eine Festungsanlage. Aus den sich hier kreuzenden Handelswegen entstanden international bedeutende Verkehrsachsen und aus der ersten Festungsanlage ist in den vergangenen Jahrhunderten diese Stadt gewachsen.

Heute präsentiert sich Rheine als bedeutendes Mittelzentrum und zugleich zweitgrößte Stadt im Münsterland. Längst hat sie sich zu einem attraktiven Wohn- und Gewerbestandort herausgebildet. Gerade in den vergangenen Jahren galt der Innenstadtentwicklung große Aufmerksamkeit. So ist beispielsweise das Einkaufszentrum „Emsgalerie“ in der Innenstadt entstanden. Als nächstes soll durch die Modernisierung und den Umbau des Rathauszentrums, den Abriss des ehemaligen Hertie-Gebäudes und den Neubau eines Stadthotels an dessen Stelle der Staelsche Hof sowie die umliegenden Geschäfte stärker genutzt und frequentiert werden. Mit den Gewerbegebieten Rheine R, Rheine 30|70 und dem Innovationsquartier kam auch die Gewerbeentwicklung nicht zu kurz.

Für Familien hat die Stadt Rheine ebenfalls einiges zu bieten. Durch den Ausbau von Kindertagesstätten für die U3- und Ü3-Betreuung sowie die Investitionen im Schulbereich weist der Bildungsstandort Rheine vielfältige Möglichkeiten auf. Angebote für Aus- und Weiterbildung bestehen darüber hinaus beispielsweise mit der Europäischen Fachhochschule - Standort Rheine.

Die einmalige Lage der Stadt beiderseits der Ems hat ihren ganz besonderen Reiz. Viele Wege entlang der Ems führen aus der Innenstadt hinaus in die münsterländische Parklandschaft und in das Emsland: eine Wohn- und Freizeitqualität, die nicht nur Rheinenser schätzen. Dazu tragen die vielfältigen Möglichkeiten für die Freizeitgestaltung bei. Der attraktive Salinenpark mit seinen historischen Salinenbauten punktet hier ebenso wie der NaturZoo Rheine mit seinen beliebten Angeboten für Jung und Alt. Diverse Sportmöglichkeiten und eine vielfältige Vereinslandschaft bieten weitere Betätigungsfelder.

Rheine zeichnet darüber hinaus ein lebendiges kulturelles Leben aus. Eine Vielzahl von Veranstaltungen laden ebenso ein wie das Falkenhof-Museum in der Innenstadt oder das 1437 gegründete ehemalige Kreuzherren-Kloster im Naturraum Bentlage, das mit seinem ganz eigenen Ambiente lockt.

Entdecken Sie das vielfältige Leben an der Ems!



Das Wohngebiet „Europa-Viertel am Waldhügel“

Inmitten einer hervorragenden, bestehenden Infrastruktur entsteht auf einer ca. 10 Hektar großen und zentrumsnah gelegenen Entwicklungsfläche – dem Gelände der ehemaligen Damloup-Kaserne - das „Europa-Viertel am Waldhügel“. Mit variierenden Gebäudetypologien, einem attraktiven Park im Zentrum sowie einem innovativen Mobilitätskonzept schließt die Stadt Rheine – als hundertprozentige Eigentümerin – eine städtebauliche Lücke und verbindet den Stadtteil Dorenkamp mit dem nahegelegenen Naherholungsgebiet rund um den Waldhügel.

Im „Europa-Viertel am Waldhügel“ sollen vielfältige Wohnformen für diverse Interessen entstehen (Miete/Eigentum, frei finanziert/gefördert, Mehrgenerationenwohnen etc.). Neben dem Wohnen ist die Integration einer KiTa und eines urbanen Dienstleistungsbereiches im Nord-Osten geplant.

Städtebaulich ist das „Europa-Viertel am Waldhügel“ gekennzeichnet durch verschiedene Gebäudetypologien kombiniert mit großzügigen Hofstrukturen und Freiräumen. So entstehen im Südwesten überwiegend III-geschossige Townhouses, wohingegen im übrigen Gebiet hauptsächlich III-IV-geschossiger Wohnungsbau entsteht. Im Nordosten ist ein III-geschossiges urbanes Gebiet vorgesehen.

Zwischen den Gebäuden gibt es einen ca. 1,8 ha großen Park, der die Ausbildung unterschiedlicher Abschnitte mit eigenständigen Themen wie Wald-, Spiel- und Wasserpark ermöglicht. Der Altbaumbestand wird durch Neuanpflanzungen ergänzt und akzentuiert. Durch Straßenbäume, Beete, Retentionsflächen, Grünfassaden und –dächer bekommt das Viertel einen grünen und lebenswerten Charakter.

Neue Wegeverbindungen in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung sorgen für eine ideale Anbindung für Fußgänger und Radfahrer. Eine Vielzahl von kleineren Gassen verknüpft das neue Quartier mit den umliegenden Nachbarschaften sowie dem Schulkomplex im Westen.

Mobilitätskonzept

Herzstück des „Europa-Viertels am Waldhügel“ ist das standortbezogene Mobilitätskonzept, durch das zukunftsfähige und intelligente Mobilitätsmaßnahmen umgesetzt werden. Das Europa-Viertel ist als autoarmes, möglichst autofreies Quartier vorgesehen.

Es wird keinen Stellplatz, keine (Tief-)garage und keinen Carport am eigenen Grundstück geben. Dies wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt. An den Rändern des Quartiers werden drei Mobilitätshubs errichtet. Die Mobilitätshubs werden je ca. 200 Stellplätze haben, wobei der Stellplatzschlüssel bei ca. 0,85 liegt (Stellplätze je Wohneinheit). Die Mobilitätshubs sind gleichmäßig verteilt, sodass die Fußwege bei max. 150 m liegen. Der Ausbau der Straßen der inneren Erschließung



erfolgt als verkehrsberuhigter Bereich mit einer niveaugleichen Pflasterung der Oberflächen. Auf diese Weise wird innerhalb des Quartiers mit Ausnahmen von Stellplätzen für Menschen mit Behinderungen kein ruhender Verkehr im Quartier entstehen, sodass eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen wird. Für Investierende liegt der Vorteil darin, dass der Bau und die Bauunterhaltung von Tiefgaragenstellplätzen entfallen.

Die Mobilitätshubs werden als Knotenpunkte zusammen mit einer möglichen „Quartiers-App“ der Mobilität dienen und sollen dazu beitragen, das Radfahren oder Zufußgehen, den ÖPNV und die Nutzung von Sharing-Angeboten maximal attraktiv zu machen. Das Quartier ist bereits durch zwei Buslinien erschlossen.

Die Stellplätze stehen priorisiert der Bewohnerschaft des Quartiers zur Verfügung, wobei keine feste Stellplatzvergabe erfolgt. Die Stellplätze werden der Wohneinheit zugerechnet und der erste Stellplatz wird stark vergünstigt angeboten. Zusätzlich stehen Stellplätze für Besuch, Kundschaft oder Patientinnen und Patienten zur Verfügung. Aufgrund der fehlenden festen Stellplatzzuordnung ist im Laufe eines Tages eine Mehrfachnutzung der Stellplätze möglich, was zu einer guten Auslastung beiträgt.

In den jeweiligen Mobilitätshubs wird es ein stationsbasiertes Carsharingangebot geben. Es werden sowohl Elektro- als auch Verbrennungsfahrzeuge verschiedener Größenklassen zur Verfügung stehen. Die Fahrzeuge können frühzeitig reserviert werden. Zudem wird es ein Sharingangebot für Lastenfahrräder geben. Die Lastenfahrräder können kurzfristig ausgeliehen werden und z. B. für die kurzen Wege zum Einkaufen oder, um Kinder in den Kindergarten zu bringen, genutzt werden.

Eine Vielzahl der Stellplätze wird für das Laden von Elektrofahrzeugen ausgestattet sein. Zusätzlich werden Paketboxen eingerichtet, um den Lieferverkehr aus dem Wohngebiet herauszuhalten.

Die Zufahrt ins Quartier wird stark eingeschränkt und über ein zeitliches Freikontingent für die Bewohnerschaft des Quartiers gesteuert. Dies wird durch versenkbare Poller und ein Kamerasystem, welches die KFZ-Kennzeichen erfasst, umgesetzt. Das Freikontingent kann beispielsweise zum Be- und Entladen für Umzüge oder große Einkäufe genutzt werden.

Menschen mit Behinderung sind von der Zufahrteinschränkung ausgeschlossen und können die für sie vorgesehen Stellplätze im Quartier nutzen. Für sonstige unabdingbare Zufahrtserfordernisse wird eine kostenpflichtige Ausnahmegenehmigung erteilt.

Die Lieferung von Dingen des täglichen Bedarfs für die Anwohnerschaft erfolgt über Lieferstellplätze im Bereich der Zufahrten ins Quartier. Hier werden Kurzzeitstellplätze ausgewiesen, die auch durch Pflegedienste oder Food-Service/Essenslieferungen genutzt werden können.



Um alle diese und weitere mögliche quartiersbezogene Aufgaben umsetzen zu können, soll es eine „Quartiers-App“ geben.

Die wesentlichen Vorteile auf einen Blick:

- geringere Investitionskosten für Investierende (keine Tiefgarage)
- keine Unterhaltskosten für bauliche und technische Bauteile
- erweiterter Angebotsumfang (Sharingangebote, Paketstationen, ...)
- kein Flächenbedarf auf den Baugrundstücken
- „normale“ Stellplatzsatzung hätte doppelte Stellplatzanzahl erfordert
- keine Geräuschbelastung durch KFZ-Bewegungen im Baukörper
- eine gesicherte Lösung für Investierende
- hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier

Hinweis: Das vollständige Betriebskonzept mit näheren Details zu den Preisen, der Ausgestaltung der Mobilitätshubs etc. finden Sie in der Anlage 8.15.

Entwässerung

Die Steigerung der städtischen Klimaresilienz ist einer der maßgeblichen Treiber für urbane Transformationsprozesse in Richtung Nachhaltigkeit. Unter anderem führt ein hoher Versiegelungsgrad der Böden bei großen Regenmengen zu negativen Auswirkungen auf den Niederschlagsabfluss. Zudem steigen in Zeiten des Klimawandels grundsätzlich die Häufigkeit und die Intensität von Starkregenereignissen. Grüne Infrastrukturen im „Europa-Viertel am Waldhügel“ steuern dagegen, sie bieten umfassende Potenziale für die Verbesserung des Gebietsklimas und des dortigen Wasserhaushalts. Die Vernetzung der Grün- und Freiräume im Viertel mit den Lösungen zur Bewältigung des anfallenden Niederschlags trägt entscheidend zur Steigerung der Klimaresilienz im „Europa-Viertel am Waldhügel“ bei. Niederschlagswasserabflüsse und deren Transportwege werden mit dem Stadtgrün, der Gestaltung der Verkehrsflächen und der technischen Abwasserinfrastruktur verflochten.

Mit dem „Europa-Viertel am Waldhügel“ entsteht ein Gebiet nach dem Prinzip einer „Schwammstadt“. Lediglich das aus dem Wohngebiet anfallende Schmutzwasser wird an das vorhandene Mischwassersystem angeschlossen. Die Entwässerung des Niederschlagswassers unterstützt nicht nur die Vorstellung eines grünen Quartiers, sie wird vielmehr ein wesentlicher Bestandteil dessen. Es wird ein erlebbarer Wasserraum geschaffen. Von Nord nach Süd zieht sich im Viertel eine ca. 1,8 ha Grünanlage, welche als multifunktionale Fläche gestaltet wird. Anfallender Niederschlag wird darin zeitlich befristet flächig eingestaut. Dort trägt das Niederschlagswasser durch Verdunstung und Versickerung maßgeblich zu einem guten Mikroklima bei. Die Zuleitung des Niederschlags erfolgt über offene Mulden, was die Erlebbarkeit von Wasser fördert. Gründächer speichern zudem anfallendes Niederschlagswasser und sorgen zusätzlich für ein ausgeglicheneres Mikroklima im „Europa-Viertel am Waldhügel“.



Die wesentlichen Vorteile auf einen Blick:

- verbessertes Mikroklima, Verdunstungskühlung
- Schutz vor Überschwemmung
- erlebbarer Wasserraum
- multifunktionale, nutzbare Fläche

Energieversorgung

Im Plangebiet wird der Einsatz fossiler Brennstoffe zur Wärme- und Warmwasserversorgung durch den Bebauungsplan ausgeschlossen.

Es wird keine zentrale Wärmeversorgung geben, stattdessen sollen dezentrale, individuelle Lösungen durch die Investierenden gefunden werden. Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine geothermische Untersuchung durchgeführt, die bestätigt hat, dass eine Wärme- und Warmwasserversorgung aus Erdwärme durch oberflächennahe Geothermie im Plangebiet möglich ist.

Entsorgung

Je größer eine Wohnanlage, desto mehr Platz beanspruchen Abfallbehälter – und desto schwieriger ist es in der Regel, die Stellplätze sauber und attraktiv zu halten. Aus diesem Grund hat man sich bei dem Neubauprojekt „Europa-Viertel am Waldhügel“ für ein flächendeckendes Unterflursystem entschieden. Damit verschwindet der gesamte Müll einfach unter der Erde. Die Unterflurbehälter sind komfortabel, barrierearm und das bei minimalem Platzbedarf. Sie fassen mit ihren in die Erde eingelassenen Containern bis zu 5 Kubikmeter Müll und ersetzen so fünf herkömmliche 1.100-Liter-Tonnen. Oberirdisch sind von ihnen nur rund 1 Meter hohe Einwurfsäulen zu sehen, in die die Anwohnerschaft ihre Abfälle einwerfen kann – sauber getrennt nach Hausmüll, Papier und weiteren Wertstoffen.

Die wesentlichen Vorteile auf einen Blick:

- einheitliches Erscheinungsbild
- minimaler Platzbedarf
- aufgeräumte, saubere Müllplätze
- komfortabel und barrierearm bedienbar
- Schließsystem mit Zugangsbeschränkung
- sicher vor Vandalismus
- verringerte Geruchsbelästigung
- kein Service für die Bereitstellung von Tonnen für die Müllabfuhr notwendig



1. Historie und Namensherkunft der Damloup-Kaserne

1.1 Historie

Die Errichtung und Nutzung der Damloup-Kaserne beschreibt den Beginn der Geschichte Rheines als Garnisonsstadt und begann mit der unentgeltlichen Übereignung des Geländes der späteren Damloup-Kaserne der Stadt Rheine an den Militärfiskus mit einer Fläche von insgesamt 25 Morgen im Jahre 1934. Baubeginn der Kaserne war bereits Anfang 1935 und schon am 16. Oktober 1935 rückte das III. Bataillon/Infanterieregiment 39 in die Damloup-Kaserne ein. Bereits ein halbes Jahr später rückte auch das III. Bataillon/Infanterieregiment 79 in die Kaserne ein.¹

Nach dem 2. Weltkrieg befand sich in der Damloup-Kaserne zunächst für mehrere Jahre ein Hauptdurchgangslager für Sowjetzonenflüchtlinge. In dem Durchgangslager sollten sich die darin untergebrachten Familien für einen Zeitraum von drei bis acht Wochen aufhalten, bis sie einen festen Wohnsitz zugewiesen bekamen.²

Nach dem Beschluss zur Wiederbewaffnung und in der Folge der Gründung der Bundeswehr, wurde Rheine erneut zur Garnisonsstadt und auch die Damloup-Kaserne wurde durch die Bundeswehr wieder genutzt. Als Folge der Gründung der Standortverwaltung Rheine am 15. Oktober 1958 wurde am 1. Dezember 1958 die Standortkommandantur in der Damloup-Kaserne eingerichtet.

Im Verlauf ihrer militärischen Nutzung bis zur Schließung der Kaserne im Rahmen der Umstrukturierung der Bundeswehrstandorte in ganz Deutschland im Jahre 2006 waren in der Damloup-Kaserne neben der Standortverwaltung auch weitere Einheiten beheimatet. So unter anderem die Geräteeinheit des Verteidigungskommandos 333, die Standortbekleidungskammer sowie die Dienststellen der Militärseelsorge.³

1.2 Namensherkunft

„[...] [Die] Damloup-Kaserne wurde nach einem kleinen französischen Ort benannt, der heute [2022] etwa 129 Einwohner zählt. Der Namensursprung geht bis in den Ersten Weltkrieg zurück: In der Schlacht um Verdun 1916 leisteten sich Franzosen und Deutsche monatelang verlustreiche Kämpfe. Die Festungsstadt Verdun war von einem strategischen Festungsring umgeben, der Frankreich vor einem deutschen Angriff aus dem Nordosten abschirmen sollte. Einer dieser Festungen war das Fort de Vaux, welches in unmittelbarer Nähe zum Dörfchen Damloup lag (etwa 3 km). Auch die

¹ Vortrag Alfons Mainka, Stadtdirektor a. D., 25.05.1984, Entstehung und Entwicklung der Garnison Rheine vor und nach dem Kriege

² Stadtarchiv, JA 613, Stellungnahme der evangelischen Diesterwegschule

³ RGHM 1/1999, 42. Ausgabe, Vierzig Jahre Standort Rheine, Dietrich Meiss



umliegende Hügelkette trug den Namen Damloup-Rücken. Während der blutigen Kämpfe wurde Damloup durch den massiven Einsatz der Artillerie fast vollständig zerstört, die Frontlinie verlief zeitweise durch den Ort. Auf wenigen Kilometern wurden an die 5.000 Soldaten getötet. [...]

Im März 1935 führte Hitler im Deutschen Reich die allgemeine Wehrpflicht wieder ein. Für das nun wieder neu erstehende Millionenheer wurden überall im Deutschen Reich Standorte gesucht – und einer dieser neuen Standorte wurde Rheine. Für die Kaserne, die im Oktober 1935 von ersten Einheiten der Wehrmacht bezogen wurde (III Bataillon des Infanterie-Regiments 59, ab 1936 das III Bataillon des Infanterie-Regiments 79), nahm man den neuen Zeitgeist passend den Namen Damloup. Anfang Juli 1916 soll der Vorgänger des III. Bataillons des Infanterie-Regiments 79, das FaR 99, eine strategische Anhöhe (Hohe Batterie von Damloup) erobert haben. Diese Benennung sollte allerdings keine Mahnung für einen opferreichen Krieg sein, sondern – in damaliger militärischer Tradition – soldatische Heldentaten würdigen. Außerdem diene diese Benennung der propagandistischen Vorbereitung des NS-Regimes für den nächsten Krieg, den die NS-Führung bereits plante. Es wurde also zur Benennung auch ein Ort aus dem Ersten Weltkrieg gewählt, in dem deutsche Soldaten einen hohen Blutzoll als Opfer für das Vaterland leisteten. Der „Opferort“ Damloup sollte als Beispiel für den soldatischen Heldenmut der Soldaten im Ersten Weltkrieg die Soldaten für den nächsten Krieg gegen Frankreich inspirieren. Wann die Kaserne den Namen „Damloup“ bekam, ist bisher noch nicht eindeutig belegt. Direkt bei der Einrichtung der Kaserne hieß sie nur „Infanterie-Kaserne“. Erste Hinweise auf eine Benennung kommen aus dem Jahr 1938: In einem Schreiben des Landrats des Kreises Steinfurt, Dr. Krupp an den Kommandeur der Infanterie-Kaserne, Oberstleutnant von Uslar-Gleichen, vom 24. Mai 1938 wird erwähnt, dass es eine Benennung in „Damloup-Kaserne“ gegeben habe. Ein weiterer Nachweis dazu lässt sich beispielsweise in der örtlichen Presse nicht ausmachen. Zu vermuten wäre, dass die Benennung zwischen den Jahren 1939/1940 stattgefunden hat. Während [in] der Zeitungsberichterstattung über die alljährliche „Heldengedenkfeier“ im März 1939 noch keine eindeutige Benennung nachweisbar ist, finden wir im Jahr 1940 die ersten Nachweise einer Benennung: in einer Zeitungsmeldung in der Münsterländischen Volkszeitung vom 9. März 1940 taucht der Name „Damloupkaserne“ das erste Mal auf.“⁴

Mit der Vorlage 214/22 hat der Kulturausschuss der Stadt Rheine beschlossen, das geplante Wohngebiet auf dem Gelände der ehemaligen Damloup-Kaserne „Europa-Viertel am Waldhügel“ zu benennen. Dieser Beschluss geht auf den Antrag der SPD-Fraktion zurück, das Wohngebiet „Europaquartier“ zu nennen. Begründet wurde der Antrag wie folgt:

„Mit Blick auf die militärische Vergangenheit des Geländes und seiner Belastung durch den Zweiten Weltkrieg, aber auch die aktuelle Weltlage mit dem Krieg in der Ukraine

⁴ Schaper, André (2022): Die Damloup-Kaserne - Historische Einordnung



sollten sich in der Namensgebung widerspiegeln. Wir sind der Meinung, dass bei der Namensgebung ein Gegenpol zur kriegerischen Vergangenheit geschaffen werden soll. Hiermit würde zusätzlich ein Zeichen für 70 Jahre Frieden und Freiheit in Europa gesetzt werden. Leider ist diese längste Friedensepisode auf unserem Kontinent durch den Ukraine-Konflikt jäh unterbrochen worden. Durch eine Namensbenennung wie „Europa-Quartier“ würde zudem ein Zeichen der europäischen Einigkeit und Einigung gesetzt werden. Die Stadt Rheine pflegt mit Hilfe des Städtepartnerschaftsvereins eine vitale Verbundenheit mit unseren Partnerstädten in Portugal, den Niederlanden, Ostdeutschland sowie Litauen und lebt so die europäische Idee. Eine Benennung des neuen Stadtquartiers in „Europa-Viertel“ wäre ein weiteres Zeichen für das Bestreben nach Frieden, Freiheit und eine europäische Verbindung.“⁵

⁵ Antrag auf Benennung des neuen Stadtquartiers zur Beratung im Kulturausschuss der SPD- Fraktion vom 11.05.2022

2. Lagebeschreibung „Europa-Viertel am Waldhügel“

Das „Europa-Viertel am Waldhügel“ liegt am südlichen Rand der Stadt Rheine im Stadtteil Dorenkamp. Der Bahnhof der Stadt Rheine liegt nur ca. 1 km entfernt. Von hier gibt es unter anderem Direktverbindungen nach Amsterdam, Berlin, Köln und Emden. Zudem befindet sich in ca. 300 m Entfernung die „Neue Mitte Dorenkamp“, sodass auch Nahversorgung, ärztlicher Dienst und soziale Einrichtungen mit kurzem Wege zu erreichen sind. Eine Grundschule und ein Gymnasium liegen ebenfalls nur ca. 200 m entfernt vom „Europa-Viertel am Waldhügel“. Der Waldhügel als Naherholungsgebiet befindet sich indes direkt südlich vom neuen Quartier.





3. Die Grundstücke

Die Stadt Rheine vermarktet im Rahmen dieser Vermarktungsrunde die in den Anlagen 8.1 bzw. 8.2. dargestellten Grundstücke im 2. Vermarktungsabschnitt.

Die Baugrundstücke sind noch nicht endgültig vermessen. Die Vermessung erfolgt im Rahmen des Abschlusses des Kaufvertrages durch das Vermessungsamt der Stadt Rheine. Diese Vermessungskosten trägt die Stadt Rheine.

3.1 Grundbuchangaben/Baulastenverzeichnis

Die Grundstücke sind im Grundbuch von Rheine Stadt eingetragen. Die Übereignung der Grundstücke erfolgt lastenfrei mit Ausnahme der im Kaufvertrag übernommenen Lasten.

Für die Grundstücke sind keine Baulasten im Baulastenverzeichnis der Stadt Rheine eingetragen.

3.2 Planungssituation

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 350 „Europa-Viertel am Waldhügel“. Sämtliche Bestimmungen des Bebauungsplanes mit Ausnahme der unter 3.9 in Aussicht gestellten Befreiungen sind einzuhalten.

Der Bebauungsplan ist online abrufbar unter:

<https://www.rheine.de/stadtentwicklung-wirtschaft/planen-bauen-wohnen/stadtplanung/index.html>

Aufgrund der Bebauung des Grundstückes und der damit eventuell verbundenen Auflagen (z.B. Lärmschutz, Erschließung, Planung usw.) wird dringend empfohlen, sich vor dem Grundstückskauf mit dem zuständigen Fachbereich „Planen und Bauen“ (Bauverwaltung, Bauordnung, Stadtplanung, Verkehrsplanung) in Verbindung zu setzen. Die Verkehrsplanung gibt gerne Auskünfte über die Herstellung der Erschließungsanlagen, Kanalisation, Straßenausbau und der Bedeutung und Verkehrsbelastung der Straßen im Baugebiet. Sollte es zu einem Vertragsabschluss kommen, geht die Stadt davon aus, dass die Erwerbenden sich hinreichend beim Fachbereich „Planen und Bauen“ informiert haben (Ansprechpartner/-innen siehe 7.)



3.3 Erschließungsinformation

Allgemein

Lagepläne zur Straßenausbauplanung sowie zur Entwässerung sind in den Anlagen 8.7 bis 8.9 zu finden.

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer/jede Eigentümerin das Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen hat. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

Die Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr ist einzuhalten. Aufgrund der möglichen Gebäudehöhen ist der zweite Rettungsweg (> 8,0 m Brüstungshöhe) über die Kraftfahrdrehleiter der Feuerwehr (insbesondere auch unter Berücksichtigung der Straßenausbauplanung) oder alternativ baulich (zweiter baulicher Rettungsweg) sicherzustellen.

Erschließungsbeiträge und Kanalanschlussbeiträge

Die Erschließungsbeiträge sind bereits mit dem Grundstückskaufpreis abgegolten. Kanalanschlussbeiträge fallen nicht mehr an.

Strom, Wasser

Wegen des Anschlusses an diese öffentlichen Versorgungsleitungen setzen Sie sich bitte mit der Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH, Hafenbahn 10, 48431 Rheine, in Verbindung.

3.4 Kampfmittel

Der Stadt Rheine sind keine Kampfmittelvorkommen im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt. Trotz der erfolgten Sondierung ist nicht auszuschließen, dass sich im Bereich der Grundstücke noch Kampfmittel befinden.

Da das gesamte Gebiet des „Europaviertels am Waldhügel“ als bombardiertes Gebiet klassifiziert ist, ist auch nach den bereits erfolgten Sondierungsarbeiten die sog. „Anlage 1 TVV“ anzuwenden (zu finden unter <https://www.bra.nrw.de/recht-ordnung/gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigungsdienst-westfalen-lippe-kbd-wl>). Die dort beschriebenen Vorgehensweisen betreffen Maßnahmen des Spezialtiefbaus wie z.B. Ramm- und Spundungsarbeiten. (Weiteres unter 5.1).

3.5 Altlasten und Bodendenkmäler

Altlasten

Der Stadt Rheine sind keine Altlasten im Plangebiet oder im direkten Umfeld bekannt.

Bodendenkmäler

Fragen des Denkmalschutzes sind innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW).

3.6 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bestandsbäume sind die Regelungen und die Beseitigungs-, Beschädigungs- und Beeinträchtigungsverbote der geltenden Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine zu beachten. Die Regelungen der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine gelten sowohl für die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume oder Baumgruppen, als auch für sonstige, nicht besonders erfasste Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von mehr als 60 cm, bzw. von in der Summe mehr als 80 cm bei mehrstämmig gewachsenen Bäumen, wobei der Stammumfang jeweils in einer Höhe von 1 m über dem Boden zu messen ist. Die Baumschutzsatzung der Stadt Rheine ist auf der Homepage der Stadt Rheine im Bereich Ortsrecht unter dem Titel A 67-02 „Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine“ veröffentlicht und einsehbar.

Unter die Verbote der Baumschutzsatzung fallen u.a. auch umfangreichere Schnittmaßnahmen, mit denen die natürliche Gestalt eines Baumes verändert oder sein weiteres Wachstum beeinträchtigt werden können. Auch schädigende oder beeinträchtigende Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen sind untersagt und zu vermeiden. Dies betrifft z. B. Bodeneingriffe, Abgrabungen oder Auffüllungen, das Befahren mit Fahrzeugen oder Arbeitsmaschinen oder das Ablagern von Boden, Baustoffen oder sonstigen Materialien oder schädlichen Stoffen im

Wurzelbereich. Als Wurzelbereich gilt gem. DIN 18920 mindestens der tatsächliche Kronendurchmesser plus allseitig mind. 1,5 m außerhalb der Kronentraufe.

Falls es für die Umsetzung eines Bauvorhabens oder aus anderen wichtigen Gründen erforderlich sein sollte, einen geschützten Baum zu entfernen oder seine Krone zu beschneiden, ist vorher ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung beim Produktbereich Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung der Stadt Rheine zu stellen. Das ist ernst zu nehmen, denn Verstöße gegen die geltende Baumschutzsatzung können als Ordnungswidrigkeiten mit einem Bußgeld bis 50.000,- € geahndet werden.

Bei der Umsetzung von Baumaßnahmen sind sowohl die Verbote der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine als auch die einschlägigen Technischen Regelwerke und Fachnormen zu beachten. Hierbei ist insbesondere auf die Beachtung der Vorschriften und Schutzmaßnahmen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und auf die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil 4 (RAS-LP 4) „Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ hinzuweisen. In dem als Anlage 8.6 angefügten Informationsblatt sind die wesentlichen, zu berücksichtigenden Schutzmaßnahmen dargestellt. Für Informationen und individuelle Beratung zum Thema Baumschutz und Baumpflege, steht der zuständige Mitarbeiter im Produktbereich Umwelt, Klimaschutz und Grünplanung der Stadtverwaltung Rheine gerne zur Verfügung.

3.7 Mindestkaufpreis und Mobilitätsbeiträge

Aufgrund der unterschiedlichen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen sind folgende Mindestkaufpreise – erschließungsbeitragsfrei – festgelegt:

Bezeichnung	Bauliche Nutzung	Preis je m ²
WA 1	4-geschossige MFH	530,00 €/m ²
WA 2	3-geschossige MFH	440,00 €/m ²
WA 3	3-geschossige Townhouses	330,00 €/m ²

Die sich daraus ergebende Höhe der Mindestkaufpreise für die einzelnen Baufelder ist aus der Anlage 8.3 zu entnehmen. Da die Grundstücke derzeit noch nicht vermessen sind, kann es zu Abweichungen der genannten Preise kommen. Die endgültigen Kaufpreise werden erst nach der Vermessung festgesetzt.

Neben den Grundstückskaufpreisen ist von den Erwerbenden für den Bau und die Bauunterhaltung der Mobilitätshubs für die Dauer von 25 Jahren (Mobilitätshub 1 ab dem 01.01.2026, Mobilitätshub 2 ab dem 01.01.2027) ein einmaliger, absoluter Mobilitätsbeitrag zu entrichten. Die Höhe des mit dem Kaufpreis fälligen Mobilitätsbeitrages ist ebenfalls aus der Anlage 8.3 zu entnehmen.



3.8 Öffentliche Wohnraumförderung

Für das „Europa-Viertel am Waldhügel“ wurde beim Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes NRW eine Quartiersförderung beantragt.

Bei Fragen hinsichtlich der öffentlichen Wohnraumförderung steht Ihnen der Kreis Steinfurt Wohnraumförderung (wohnraumfoerderung@kreis-steinfurt.de; Tel: 02551 69-3472) zur Verfügung.

3.9 Grundstücksbesonderheiten

Befreiung vom Bebauungsplan

Für das Baufeld 5.3 stellt die Stadt Rheine eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Aussicht. Demnach soll abweichend von den geltenden Festsetzungen das gesamte Baufeld 5.3 als WA 2 bebaut werden können.

Mieten auf den Baufeldern

Auf Baufeld 5 liegt derzeit eine Schottermiete und auf Baufeld 6 eine Oberbodenmiete. Die Mieten werden vor Abschluss eines Kaufvertrages durch die Stadt Rheine abgefahren.

Bäume auf den Baufeldern

Im Baufeld 5.1 und 6.1 stehen zu beachtende Bäume. Im Baufeld 5.1 steht eine Rosskastanie und in Baufeld 6.1 ein Spitzahorn. Die Bäume stehen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen bzw. ragen in diese hinein. Sofern der Investor einen Baum nicht in seine Planung integrieren möchte, darf dieser mit Stellung und Genehmigung eines Antrages auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung entfernt werden, sofern dies für die Umsetzung eines Bauvorhabens tatsächlich erforderlich ist bzw. ein bauordnungsrechtlich zulässiges Bauvorhaben ansonsten nicht oder nur unter wesentlichen Beschränkungen umsetzbar wäre.

Dem Investor obliegt in diesem Fall die Entscheidung, ob die Stadt den Baum inkl. Stumpf auf eigene Kosten entfernen soll oder ob er dies für einen Preisnachlass in Höhe von 1.000 € eigenständig erledigt.

Die Ersatzpflanzungen, die entsprechend der o. g. Baumschutzsatzung erforderlich sind, sind auf dem Kaufgrundstück (Innenhof) vorzunehmen. Für diese Ersatzanpflanzungen wird ein Preisnachlass in Höhe von 1.000 € gewährt.



4. Das Vermarktungsverfahren

4.1 Allgemein

Die Vermarktung der Grundstücke erfolgt im Rahmen eines vereinfachten Vermarktungsverfahrens mit vorheriger Reservierungsphase. Ziel ist es, interessierten Investoren eine frühzeitige Planungssicherheit zu ermöglichen und gleichzeitig eine qualitativ hochwertige Entwicklung der Grundstücke sicherzustellen.

4.2 Verfahrensablauf

Interessierte Investoren können ab dem 12.10.2026 bis zum 15.12.2026 ihr Interesse am Erwerb eines Grundstücks über ein Formular bekunden. Das Formular kann über folgenden Link / QR-Code aufgerufen werden:



www.rheine.de/interesse-europa-viertel

Hierbei sind zunächst Angaben zum Unternehmen, zu bereits umgesetzten Projekten/Referenzen und eine kurze Beschreibung des geplanten Vorhabens zu machen. Der Investor, dessen vollständige Interessenbekundung als erste bei der Stadt eingeht, wird zu einem persönlichen Erstgespräch (Grundstücksmanagement und Stadtplanung) eingeladen. Dabei sollen insbesondere das geplante Vorhaben, die Rahmenbedingungen des Grundstücks, die städtischen Anforderungen und der weitere Ablauf des Verfahrens besprochen werden.

Sofern das Vorhaben nach diesem Erstgespräch grundsätzlich den städtischen Zielsetzungen (siehe Nutzungs- und Gestaltungsempfehlungen unter 8.4) entspricht und der Investor seine finanzielle und technische Leistungsfähigkeit zur Umsetzung des Vorhabens nachvollziehbar nachweist, wird das Grundstück für einen befristeten Zeitraum von drei Monaten reserviert. Während dieser Reservierungsphase wird das Grundstück nicht anderweitig vergeben.

Innerhalb dieses Zeitraums sind folgende Unterlagen einzureichen:

- Kurzbeschreibung des Vorhabens,
- erste Außenansichten des geplanten Gebäudes,
- Lageplan mit Darstellung der vorgesehenen Bebauung
- Verbindliche Finanzierungsbestätigung



Die Verwaltung prüft die eingereichten Unterlagen daraufhin, ob sie den veröffentlichten Mindestanforderungen und den städtebaulichen Zielsetzungen entsprechen. Sofern Anpassungen oder Ergänzungen erforderlich sind, erhält der Investor einmalig die Gelegenheit, die Unterlagen innerhalb einer angemessenen Frist anzupassen. Ziel der Abstimmung ist es, das Vorhaben gemeinsam weiterzuentwickeln. Dabei soll eine Lösung gefunden werden, die sowohl den städtischen Zielsetzungen als auch den Anforderungen des Investors gerecht wird.

Entsprechen die abgestimmten Unterlagen den veröffentlichten Mindestanforderungen und den städtebaulichen Zielsetzungen, kann der Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erfolgen. Dieser enthält insbesondere Regelungen zu Bauverpflichtungen, Fristen, Wiederkaufsrechten und Vertragsstrafen (vgl. 5.). Die im Rahmen der Reservierungsphase abgestimmten Planunterlagen werden Bestandteil des Grundstückskaufvertrages und dienen als Grundlage für die Umsetzung des Bauvorhabens.

Die Reservierung endet mit Abschluss des Grundstückskaufvertrages oder mit Ablauf der vereinbarten Reservierungsfrist. Sie wird aufgehoben, wenn die im Rahmen der Reservierungsphase erforderlichen Unterlagen nicht fristgerecht eingereicht werden oder das Vorhaben auch nach der gemeinsamen Abstimmung und der einmaligen Möglichkeit zur Überarbeitung die veröffentlichten Mindestanforderungen oder die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt nicht erfüllt. In diesem Fall wird das Grundstück erneut zur Vermarktung freigegeben.

Die Reservierung eines Grundstücks dient ausschließlich der Ausarbeitung und Abstimmung des geplanten Vorhabens. Sie begründet keinen Anspruch auf den Abschluss eines Grundstückskaufvertrages. Über den Grundstücksverkauf entscheidet die Stadt Rheine nach pflichtgemäßem Ermessen unter Berücksichtigung der veröffentlichten Mindestanforderungen, der städtebaulichen Zielsetzungen sowie sonstiger öffentlicher Belange und grundstückspolitischer Erwägungen. Aus der Reservierung sowie aus der Durchführung des Vermarktungsverfahrens können keine Ansprüche auf Abschluss eines Grundstückskaufvertrages oder auf Ersatz von Aufwendungen, entgangenem Gewinn oder sonstigen Schäden hergeleitet werden, soweit gesetzliche Haftungstatbestände dem nicht entgegenstehen.

4.3 Mindestanforderungen

- Der Mindestkaufpreis ist einzuhalten.
- Die Anzahl öffentlich-geförderter Wohnungen darf nicht über 30 % liegen. Eine Mindestquote ist nicht vorgeschrieben.
- Es ist keine Mindestanzahl an Rollstuhlwohnungen vorgeschrieben.
- Gesetzliche Vorgaben und Vorgaben aus dem Bebauungsplan sind mit Ausnahme der unter 3.9 in Aussicht gestellten Befreiungen einzuhalten.



5. Weitere Hinweise für den Kaufvertrag

5.1 Kampfmittel

Die Erwerbenden nehmen davon Kenntnis, dass trotz der erfolgten Sondierungen nicht auszuschließen ist, dass sich im Bereich der hier verkauften Grundstücke noch Kampfmittel (z.B. Blindgänger, Munitionsreste aus dem 2. Weltkrieg) befinden.

Unter Hinweis auf mögliche Kampfmittelfunde kann es auch durchaus möglich sein, dass sich im Bereich des Grundstückes Bombentrichter oder Teile davon befinden, die damals mit heute unbekannten Materialien aufgefüllt worden sind.

Die Erwerbenden verpflichten sich, die Arbeiten sofort einzustellen und über das Ordnungsamt der Stadt Rheine oder die Polizei den Kampfmittelräumdienst zu verständigen, sobald Kampfmittel oder kampfmittelverdächtige Gegenstände gefunden werden oder auffällige Erdverfärbungen beobachtet werden. Sie werden auch die Architektinnen und Architekten und die bauausführenden Firmen über mögliche Kampfmittelfunde unterrichten.

Bei dem „Europa-Viertel am Waldhügel“ handelt es sich um eine ehemalige Bundesliegenschaft. Maßnahmen der Kampfmittelbeseitigung sind daher vom Grundstückseigentümer oder -erwerber/ von der Grundstückseigentümerin oder -erwerberin zu veranlassen und gemäß dem Runderlass des Innenministeriums von NRW –Kostentragung in der Kampfmittelerkundung – vom 16.03.2022 kostenpflichtig. Diese Kosten sind von den Erwerbenden zu tragen. Die Kostenpflicht besteht für

- alle Arbeiten vorbereitender Art wie z. B. die Herstellung der Leitungsfreiheit, Abtrag von Oberböden, Freischneide- und Ausräumarbeiten,
- Arbeiten zur Kampfmittelerkundung und Kampfmittelbeseitigung,
- evtl. Sicherungsaufgaben und –maßnahmen,
- Arbeiten begleitender Art wie u. U. Wasserhaltungsmaßnahmen, Unterstützung von Hilfsmittel wie z. B. Strom,
- Arbeiten nachbereitender Art wie etwa zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes bei Erdeingriffen.

Die Höhe der evtl. auftretenden Kosten kann nicht genau kalkuliert werden, sie ist abhängig von den örtlichen Begebenheiten. Mehrkosten, die den Erwerbenden aus der Bebauung und Kampfmittelräumung evtl. entstehen könnten, können gegenüber der Stadt Rheine nicht geltend gemacht werden. Dies gilt insbesondere, wenn bei der Errichtung von Kellern o. ä., die Kellersohle erneut zur Sondierung angemeldet werden muss.



5.2 Mobilität

Gemäß der örtlichen Bauvorschrift Nr. 3 aus dem Bebauungsplan sind für die WA 1-WA 4, Gemeinbedarfsflächen und im MU keine notwendigen Stellplätze im Sinne des § 2 der Stellplatzsatzung der Stadt Rheine nachzuweisen. Dies schließt nicht die Fahrradstellplätze ein. Demzufolge erfolgt keine feste Stellplatzzuordnung für PKWs in den Mobilitätshubs. Somit ist keine Eintragung von Dienstbarkeiten oder Baulasten erforderlich.

Das Recht auf Nutzung des Parkraums ist grundsätzlich nur im Rahmen von verfügbaren Stellplätzen möglich. Es besteht kein Rechtsanspruch, da der Stellplatzschlüssel bei kleiner als eins liegt.

Die Erwerbenden räumen der Stadt Rheine und dem von der Stadt beauftragten Betreiber der Mobilitätshubs das Recht ein, die Lage- und Grundrisspläne der Baukörper bei der Bauordnung der Stadt Rheine einzusehen und diese für die Zwecke des Betriebs der Mobilitätshubs zu nutzen (Zuordnung der Wohneinheiten, da diese lt. Betriebskonzept der Bezugsmaßstab sind).

Der Mobilitätsbeitrag ist ein fester Betrag pro Baugrundstück. Laut verbindlicher Auskunft des Finanzamtes unterliegt der Mobilitätsbeitrag der Grunderwerbssteuerpflicht. Umsatzsteuer fällt für den Mobilitätsbeitrag nicht an.

5.3 Sozialer Wohnungsbau

Die Erwerbenden verpflichten sich gegenüber der Stadt Rheine, die im Vermarktungsverfahren angegebene Anzahl an öffentlich geförderten Wohnungen zu errichten. Kommen die Erwerbenden dieser Verpflichtung schuldhaft im Sinne des § 276 BGB nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht nach, so ist an die Stadt Rheine eine Vertragsstrafe zu zahlen. Diese beträgt 10.000 EUR pro nicht geschaffener Wohnung. Sofern weitere 12 Monate nach Eintritt des Verzugs die Verpflichtung nicht erfüllt ist, so ist eine erneute Vertragsstrafe in Höhe von 5.000 EUR fällig. Die Vertragsstrafe fällt jährlich an, solange die Verpflichtung nicht erfüllt wird, das heißt nach jeweils weiteren 12 Monaten nach Eintritt der Fälligkeit der letzten Vertragsstrafe wird eine erneute Vertragsstrafe in Höhe von 5.000 EUR fällig.

5.4 Bauverpflichtung/Vertragsstrafen

- Die Erwerbenden verpflichten sich, das Kaufgrundstück mit dem Bauvorhaben innerhalb von drei Jahren ab Beurkundung des Grundstückskaufvertrages entsprechend der im Vermarktungsverfahren genannten Gestaltungen und Nutzungen und gemäß den planungs- und erschließungstechnischen Vorgaben bezugsfertig zu bebauen.



- Kommen die Erwerbenden der Bauverpflichtung schuldhaft im Sinne des § 276 BGB nicht oder nicht fristgerecht nach, so ist an die Stadt Rheine eine Vertragsstrafe zu zahlen. Diese beträgt 20 % des lagetypischen unbebauten Baulandwertes entsprechend der gültigen Bodenrichtwertkarte im Zeitpunkt des Verzugs je Quadratmeter Verkaufsfläche. Ist weitere 12 Monate nach Eintritt des Verzugs die Bebauungsverpflichtung durch die Erwerbenden nicht erfüllt, so ist eine erneute Vertragsstrafe fällig. Die Vertragsstrafe beträgt 5 % des Bodenrichtwertes je Quadratmeter Verkaufsfläche zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Vertragsstrafe. Die Vertragsstrafe fällt jährlich an, solange die Bauverpflichtung nicht erfüllt wird, das heißt nach jeweils weiteren 12 Monaten nach Eintritt der Fälligkeit der letzten Vertragsstrafe wird eine erneute Vertragsstrafe in der in Satz 4 genannten Höhe fällig.
- Kommen die Erwerbenden der Bauverpflichtung nicht fristgerecht oder nur unvollkommen nach, weichen von den vereinbarten Gestaltungen und Nutzungen ab oder haben den Erwerb des Kaufgrundstücks durch falsche Angaben erreicht, hat die Stadt Rheine einen dinglichen Anspruch auf Rückübertragung des Kaufgrundstücks. Die Stadt Rheine macht von diesem Anspruch keinen Gebrauch, wenn das Kaufgrundstück bebaut ist (Fertigstellung des Rohbaus). Anstelle der Rückübertragung kann die Stadt Rheine wahlweise einen Betrag in Höhe von bis zu 10 % des erschließungsbeitragsfreien Verkehrswertes des fiktiv unbebauten Kaufgrundstücks nachfordern. Die Höhe der Vertragsstrafe wird unter Berücksichtigung der Schwere des Verstoßes durch die Stadt Rheine verbindlich festgesetzt.
- Treten mehrere Verstöße gleichzeitig auf, so werden die Vertragsstrafen kumulativ fällig.
- Zur Überprüfung der Einhaltung der vertraglichen Vorgaben sind die jeweiligen Fachabteilungen der Stadt Rheine berechtigt, die im Vermarktungsverfahren eingereichten Pläne, den beurkundeten Kaufvertrag sowie Unterlagen aus einem Baugenehmigungs- oder Freistellungsverfahren gegenseitig einzusehen. Zur Überprüfung der Einhaltung der vertraglichen Vorgaben ist die Stadt Rheine, Grundstücksmanagement, zudem berechtigt, Einsicht in das Melderegister zu nehmen.

5.5 Allgemeine Angaben

- Alle Kosten, die bei einem Abschluss des Kaufvertrages entstehen (Grund-erwerbssteuer, Notarkosten usw.) gehen zu Lasten der Erwerbenden.
- Den Erwerbenden ist es nicht gestattet, das unbebaute Grundstück ganz oder auch nur teilweise ohne Zustimmung der Stadt Rheine weiter zu veräußern.



- Wenn die Erwerbenden das Kaufgrundstück innerhalb von fünf Jahren ab der Beurkundung weiterveräußern, werden sie verpflichtet, den erzielten Mehrerlös an die Verkäuferin abzuführen, wobei jedoch die durch den Käufer getätigten Investitionen einschließlich gezahlter Zinsen in Abzug zu bringen sind.
- Im Rahmen des Kaufvertrages wird eine Unterlassungsdienstbarkeit zugunsten der Stadt Rheine in das Grundbuch eingetragen, mit dem Inhalt, dass es dem jeweiligen Eigentümer untersagt ist, auf dem Grundstück Vergnügungsstätten zu errichten oder zu betreiben.
- Zur Sicherstellung des städtebaulich vorgesehenen offenen Hofcharakters werden im Rahmen des Kaufvertrages Dienstbarkeiten zugunsten der benachbarten Grundstücke mit dem Inhalt eingetragen, dass die gekennzeichneten Hofflächen (Siehe 8.11) dauerhaft als offene Hof- und Bewegungsflächen zu erhalten sind und etwaige bauliche Anlagen, Einfriedungen etc. in diesem Bereich unzulässig sind, soweit diese die Offenheit des Hofbereichs, die fußläufige Durchlässigkeit oder die Nutzung als Bewegungs- und Rettungsfläche wesentlich beeinträchtigen. Außerdem wird der Stadt Rheine bzw. der Öffentlichkeit ein Geh- und Betretungsrecht eingeräumt. Darüber hinaus wird empfohlen, die Gestaltung der Innenhöfe frühzeitig mit den jeweiligen Flächennachbarn abzustimmen, um eine gestalterisch und funktional aufeinander abgestimmte Ausführung sicherzustellen sowie eine durchgängige und hochwertige Freiraumgestaltung im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzepts zu gewährleisten.
- In dem Kaufvertrag Stadt Rheine/BlmA ist die Pflicht vorgesehen, einen Großteil der vertraglichen Regelungen beim Weiterverkauf den Erwerbenden aufzuerlegen. Die dort genannten Regelungen müssen sich daher auch in dem Vertrag Stadt Rheine/Investierende wiederfinden. Dieses sind vor allem Regelungen zur Gewährleistung. Die Regelungsinhalte sind der Anlage 8.5 zu entnehmen.
- Während der Bauphasen sind zwingend und ausschließlich die in der Anlage 8.10 eingezeichneten Zufahrten zu benutzen. Zum Schutz der Entwässerungsrinnen ist diese Überfahrt (öffentliche Straße/Privatgrundstück) durch Stahlplatten zu sichern. Straßen, Grünbereiche und alle anderen Einrichtungen im öffentlichen Raum sind vom Bauherren zu schützen. Zu diesem Zwecke ist das Kaufgrundstück während der gesamten Bauphase durch einen Bauzaun geschlossen einzufassen.



6. Allgemeine Information

Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben in diesem Exposé sind mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die dem Exposé beiliegenden Pläne ein. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

Ihre persönlichen Angaben werden ausschließlich im Zusammenhang mit dem Verkauf der Grundstücke verwendet.



7. Ansprechpartner/-innen

Fachbereich Finanzen, Wohn- und Grundstücksmanagement

		Adresse	Telefon / E-Mail
Frau Ossege	Grundstücksverkauf	Altes Rathaus, Zimmer 55	05971 939 – 313 Annika.Ossege@rheine.de
Herr Viehoff		Altes Rathaus, Zimmer 53	05971 939 – 312 Henning.Viehoff@rheine.de

Fachbereich Bauen, Planen und Umweltrecht

		Adresse	Telefon/E-Mail
Herr Dieckmann	Beigeordneter Planen und Bauen	Neues Rathaus Zimmer 370	05971 939 – 207 Mark.Dieckmann@rheine.de
Frau Gleffe	Stadtplanung	Europa-Viertel Zimmer E.23	05971 939 – 412 Silvia.Gleffe@rheine.de
Herr van Wüllen		Europa-Viertel Zimmer E.28	05971 939 – 411 Matthias.VanWuellen@rheine.de
Herr Schüring	Bauordnung	Europa-Viertel Zimmer 1.15	05971 939-435 Rudolf.Schuering@rheine.de
Frau Sohr	Klimaschutz	Neues Rathaus Zimmer 405	05971 939-595 Nena.Sohr@rheine.de
Herr Twesten	Baumschutz	Neues Rathaus Zimmer 403	05971 939 – 340 Klaus-Dieter.Twesten@rheine.de
Herr Roling	Verkehrsplanung	Neues Rathaus Zimmer 515	05971 939-471 Thomas.Roling@rheine.de
Frau Lücke		Neues Rathaus Zimmer 509	05971 939-490 Melanie.Loেকে@rheine.de

Technische Betriebe Rheine

		Adresse	Telefon/E-Mail
Herr Eggert	Entwässerung	Am Bauhof 2-16 Zimmer 111	05971 9548-725 Udo.Eggert@tbrheine.de
Herr Forstmann	Straße und Bau	Am Bauhof 2-16 Zimmer 120	05971 9548-732 Martin.Forstmann@tbrheine.de

Energie- und Wasserversorgung Rheine GmbH

	Adresse	Telefon/E-Mail
Hausanschlusssteam	Hafenbahn 10	05971 45-98006 Hausanschlusssteam@swrheine.de

Kreisverwaltung Steinfurt - Bauamt

	Adresse	Telefon/E-Mail
Wohnraumförderung	Landrat-Schultz-Str. 1 49545 Tecklenburg	02551 69-3472 wohnraumfoerderung@kreis-steinfurt.de

VERMARKTUNGS-ABSCHNITT I

VERMARKTUNGS-ABSCHNITT II

Baufeld 5 + 6 mit Teilungsvorschlag

VERMARKTUNGS-ABSCHNITT II

Stad Rheine

Bebauungsplan Nr. 350

Kennwort: "Europaviertel am Waldhügel"

VERMARKTUNGSPLAN

- BAUABSCHNITT I - Vermarktungsabschnitt II -

B a u f e l d 5 + 6

Hoffflächen für Dienstbarkeiten

Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
IV 0°-5°	III 0°-5°	III 0°-5°	II 0°-5°
g 0,6	g 0,6	o 0,6	o 0,6
GH max. 13,5 m	GH max. 11 m	GH max. 11 m	GH max. 9 m
		max. 2 WE	max. 2 WE

WA 5	WA 6	MU	SO
II 0°-5°	III 30°-45°	III 0°-5°	III 0°-5°
o 0,4	o 0,4	g 0,7	o 1,0
GH max. 9 m	GH max. 11 m	GH max. 13 m	



8.3 Mindestkaufpreise und Mobilitätsbeiträge

Grundstück Nummer	Größe in qm (ca.)	Bauliche Nutzung	Geschosse	qm - Preis (mindestens) (erschließungsbeitragsfrei)	Mindestkaufpreis (ca.)	Mobilitätsbeitrag (zusätzlich)
5.1	1.588	WA 1	IV	530,00 €	841.640 €	735.926,03 €
5.2	885	WA 1	IV	530,00 €	469.050 €	313.909,69 €
5.3	1.182	WA 2	III	440,00 €	520.080 €	378. 373,28 €
6.1	1.238	WA 1	IV	530,00 €	656.140 €	528.095,04 €
6.2	1.030	WA 3	III	330,00 €	339.900 €	301.358,58 €
6.3	768	WA 2	III	440,00 €	337.920 €	247.852,06 €
6.4	698	WA 3	III	330,00 €	230.340 €	222.021,32 €



8.4 Nutzungs- und Gestaltungsempfehlungen

Für die Entwicklung des Europa-Viertels wird eine qualitätsvolle und nachhaltige Quartiersentwicklung angestrebt. Die nachfolgenden Empfehlungen sollen Investoren bei der Ausarbeitung ihrer Konzepte Orientierung geben und die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Rheine verdeutlichen. Sie stellen keine verbindlichen Vorgaben dar.

Wohnangebot und soziale Aspekte

Es wird empfohlen, ein vielfältiges Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorzusehen, um den Wohnraumbedarfen verschiedener Haushaltsformen gerecht zu werden. Vor dem Hintergrund des Wohnraumversorgungskonzeptes der Stadt Rheine können insbesondere kleinere Wohnungen für Einpersonenhaushalte, größere Wohnungen für Familien sowie barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen einen Beitrag zu einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung leisten.

Darüber hinaus wird empfohlen, die Integration besonderer Wohnformen – beispielsweise betreutes Wohnen, generationenübergreifende Wohnkonzepte oder integrative Wohnangebote – im Rahmen der Projektentwicklung zu prüfen. Gemeinschaftlich nutzbare Bereiche können die Wohnqualität und das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier zusätzlich stärken.

Nachhaltigkeit und Klimaschutz

Es wird empfohlen, die Gebäude nach zeitgemäßen energetischen und nachhaltigen Standards zu entwickeln. Maßnahmen zur Klimaanpassung und Ressourcenschonung, wie beispielsweise Fassadenbegrünungen, Mieterstrommodelle, Ladeinfrastruktur für Fahrräder oder vergleichbare innovative Lösungen, können einen positiven Beitrag zur Zukunftsfähigkeit des Quartiers leisten.

Gestaltung

Das Gesamtkonzept sollte schlüssig sein. Die Schlüssigkeit ergibt sich u.a. durch:

- Klarheit und Robustheit des Gesamtkonzeptes
- Ablesbarkeit der Auseinandersetzung mit den Zielsetzungen und Qualitäten des Ortes und der Konzeption „Europa-Viertel“ insgesamt
- (Aus-)Nutzung der im Bebauungsplan vorgegebenen Maße der baulichen Nutzung
- Gliederung und Struktur des/der geplanten Baukörper, z. B. Verhältnis/Anordnung der Nutzungs- und Verkehrsflächen, Zugänge/Wege etc.

Bezüglich der Gestaltung des Gebäudes gibt die Stadt Rheine folgende Empfehlungen:



1. Fassadengestaltung / Außenwände von Gebäuden

1.1 Öffnungen (Fenster / Türen / Balkone)

- Keine gänzlich geschlossenen Fassaden zur Straßenseite
- Türen – und Fensteröffnungsanteil von mind. 20% der Fassadenfläche
- Keine vorgestellten, nicht in das Gebäude integrierten Balkone und/oder Laubengänge

1.2 Materialien

- Wünschenswert: Vertikale Durchgängigkeit (Ein Material vom Erd- bis zum Dachgeschoss), keine abgesetzten (Staffel-)Geschosse
- Einsatz von max. 2 Fassadenmaterialien oder Farben (ohne Fenster, Türen, Geländer und Brüstungen)
- Positiv dabei: Ein vorherrschendes und ein untergeordnetes (max. 25%) Material
- Zusätzlich max. ein untergeordnetes 3 Material auf max. 10% der Fläche (z. B. zur Betonung von Gebäudeelementen)

1.3 Farben

- Dach- und Fassadenfarben in „matten“ Tönen

2. Fenster und Außentüren

- Formate rechteckig, stehend und/oder liegend, in möglichst symmetrischer Anordnung (zu mind. 80%)
- Möglichst geringe Anzahl an Formaten
- Abstimmung von Art, Größe und Proportion der Fenster- und Türöffnungen und der Abmessungen der Fenster- und Türprofile auf die Fassadengliederung

3. Nebengebäude und -anlagen

- In Farbgebung/Gestaltung dem Hauptgebäude angepasst

Bezüglich der Gestaltung des Freiraums gibt die Stadt Rheine folgende Empfehlung:

- Gliederung der nicht überbauten Flächen im Hinblick auf ihre Funktion/Lage (halböffentlich, privat, Gemeinschaftsflächen)
- Abgleich der auf dem Grundstück vorgesehenen Erfordernisse und Verortungen von Nebenanlagen und Freiraum mit den Vorgaben der Gesamtkonzeption „Europa- Viertel“ (u. a. zentrales Parken, teilzentrale Müllentsorgung)
- Innere Gestaltung der Höfe mit Flächenzuordnungen (Wege, Spielflächen, Aufenthaltsbereiche, Freiräume, Begrünung/Bepflanzung etc.)



8.5 Regelungen zur Gewährleistung aus Vertrag Stadt Rheine/BlmA

Mängelhaftung

- 1) Die Verkäuferin hat in der Bezugsurkunde zur Mängelhaftung mit der BlmA die Regelungen gemäß nachfolgenden Absätzen 2 bis 7 vereinbart. Aus der Bezugsurkunde ist die Verkäuferin verpflichtet, die in den folgenden Regelungen enthaltenen Verpflichtungen ihrem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der BlmA im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind. Der Käufer übernimmt daher in diesem Umfang die in den nachfolgenden Verpflichtungen der Verkäuferin mit der Pflicht zur Weitergabe an ihre Rechtsnachfolger. Soweit der Verkäuferin ein Erstattungs-/Beteiligungsanspruch gegen die BlmA aus diesen Regelungen zusteht, tritt die Verkäuferin diesen, soweit zulässig, an den dies annehmenden Käufer ab, anderenfalls verpflichtet sie sich den Anspruch für den Käufer im Umfang der dieser entstandenen Kosten bei der BlmA geltend zu machen.
- 2) Die BlmA übernimmt keine Haftung für Sachmängel und übernimmt auch keine Garantie. Die BlmA haftet nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen, Unterlagen und sonstigen Angaben, die die BlmA oder Dritte vor Abschluss der Bezugsurkunde gemacht haben oder die die Verkäuferin von dieser erhalten hat.
- 3) Sollte die Verkäuferin im Rahmen ihrer Zuständigkeit als Ordnungsbehörde die BlmA öffentlich-rechtlich zu Untersuchungs- oder Sanierungsmaßnahmen auf dem Kaufgrundstück heranziehen, so wird der Käufer die BlmA intern freistellen.
- 4) Die BlmA und die Verkäuferin übernehmen keine Haftung für die Freiheit des Kaufgrundstücks von Leitungen oder Leitungsrechten gleich welcher Art, welchen Umfangs und welcher Funktion. Sie haften auch nicht für Schäden aus der Beeinträchtigung des Kaufgrundstücks durch solche Leitungen.
- 5) Etwaige auf dem Kaufgrundstück befindliche Wasser-, Elektrizitäts- und Fernsprech- sowie sonstige Leitungen werden, soweit sie nicht im Eigentum der Verkäuferin stehen, nicht mitverkauft. Der Käufer hat sich vor Durchführung von Baumaßnahmen mit den Versorgungsträgern in Verbindung zu setzen und sich zu vergewissern, dass das Kaufgrundstück frei von Versorgungs- und sonstigen Leitungen ist bzw. ob eine Überbauung von Leitungen möglich ist.
- 6) Der BlmA und der Verkäuferin ist nicht bekannt, ob im Grundbuch einzutragende weitere Rechte oder Lasten, zu deren Entstehen oder Fortbestand eine Eintragung im Grundbuch nicht erforderlich ist, an dem Kaufgrundstück bestehen. Sie übernehmen keine Haftung für die Freiheit von solchen dinglichen und sonstigen Rechten Dritter.
- 7) Soweit in den nachfolgenden Ziffern „Spezifische Mängelhaftung“ nichts anderes bestimmt ist, übernehmen die BlmA und die Verkäuferin keine Haftung für das Freisein des Kaufgrundstücks von schädlichen Bodenveränderungen i.S.v. § 2



Abs. 3 BBodSchG oder Altlasten i. S. v. § 2 Abs. 5 BBodSchG sowie von sonstigen Grundstücks- und Gebäudekontaminationen.

Spezifische Mängelhaftung (Altlasten)

- 1) Die Verkäuferin hat zur spezifischen Mängelhaftung (Altlasten) mit der BlmA die Regelungen gemäß nachfolgenden Abs. 2 - 7 vereinbart. Aus der Bezugsurkunde ist die Verkäuferin verpflichtet, die in den folgenden Regelungen enthaltenen Verpflichtungen ihrem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der BlmA im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind. Der Käufer übernimmt daher in diesem Umfang die in den nachfolgenden Abs. 2 - 8 enthaltenen Verpflichtungen der Verkäuferin mit der Pflicht zur Weitergabe an ihre Rechtsnachfolger. Soweit der Verkäuferin ein Erstattungs-/Beteiligungsanspruch gegen die BlmA aus diesen Regelungen zusteht, tritt die Verkäuferin diesen, soweit zulässig, an den dies annehmende Käufer ab, anderenfalls verpflichtet sie sich den Anspruch für den Käufer im Umfang der dieser entstandenen Kosten bei der BlmA geltend zu machen.
- 2) Das Kaufgrundstück wurde aufgrund seiner früheren Nutzung als Kasernenstandort auf Altlasten i.S.d. BBodSchG und sonstige Grundstückskontaminationen untersucht. Dabei wurde die damalige Nutzung im Bestand zugrunde gelegt.
- 3) Mit Gutachten vom 26.05.2020 – Wessling GmbH, Oststraße 7, 48341 Altenberge – und vom 12.07.2021 – Dr. Kerth und Lampe Geo-Infomertic GmbH, Wlatter Bröker-Ring 17, 32756 Detmold – wurden keine schädlichen Bodenveränderungen i.S.v. § 2 Abs. 5 BBodSchG festgestellt, die aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen oder zur damaligen Nutzung des Kaufgrundstücks eine Gefährdung darstellen und saniert werden müssen. Bei einer Umnutzung kann sich eine andere Beurteilung ergeben, deren mögliche Folgen in Ziffer 5) Spezifische Mängelhaftung (Abfälle) geregelt ist.
- 4) Die Gutachten sind der Bezugsurkunde als Anlagen 6 und 7 beigelegt.
- 5) Die in der Bezugsurkunde vereinbarten Ansprüche auf Kostenbeteiligung der BlmA hinsichtlich der Untersuchung und Sanierung von Altlasten waren zeitlich befristet. Die hierfür maßgeblichen Fristen sind abgelaufen. Die Regelungen sind damit gegenstandslos; Ansprüche aus ihnen können nicht mehr hergeleitet werden.

Spezifische Mängelhaftung (Abfälle)

- 1) Das **Kaufgrundstück** wurde aufgrund seiner früheren Nutzung als Kasernenstandort auf Altlasten i. S. d. BBodSchG, sonstige



Grundstückskontaminationen oder Abfälle untersucht. Dabei wurde der damalige Nutzungszweck zugrunde gelegt.

- 2) Mit Gutachten – Untersuchungsbericht Auffüllungen Dr. Kerth + Lampe Geo-Infometric GmbH, Walter-Bröker-Ring 17, 32756 Detmold vom 12.07.2021 wurde festgestellt, dass sich auf dem Kaufgegenstand Grundstückskontaminationen befinden, die jedoch weder aufgrund öffentlich-rechtlicher Bestimmungen noch zur damaligen Nutzung des Kaufgegenstandes für die in Anlage 2 zur Bezugsurkunde vereinbarten Nutzungszweck saniert werden müssen. Dem Käufer ist bekannt, dass Aushub teilweise aufgrund der Kontamination für eine Wiederverwendung nicht geeignet ist und entsorgt werden muss. Die Verkäuferin weist insoweit aber darauf hin, dass sie den Boden ausgetauscht hat. Die hierdurch entstandenen Kosten wurden bei der Kaufpreiseinigung mit der BlmA und mit dem Käufer berücksichtigt. Die Kostenregelung ist abschließend und schließt eine weitere Beteiligung der BlmA und der Verkäuferin aus.

Spezifische Mängelhaftung (Gebäudeschadstoffe)

Aus der Bezugsurkunde ist die Verkäuferin grundsätzlich verpflichtet, Verpflichtungen im Zusammenhang mit Gebäudeschadstoffen ihrem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der BlmA im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind. Das Kaufgrundstück ist unbebaut. Daher wird nur rein vorsorglich eine Beteiligung der BlmA an Kosten bezüglich Gebäudeschadstoffen ausgeschlossen.

Spezifische Mängelhaftung (Kampfmittel)

- 1) Die Verkäuferin hat zur spezifischen Mängelhaftung (Kampfmittel) mit der BlmA die Regelungen in den nachfolgenden Abs. 2 – 5 vereinbart. Aus der Bezugsurkunde ist die Verkäuferin verpflichtet, die in den folgenden Regelungen enthaltenen Verpflichtungen ihrem Rechtsnachfolger mit der Maßgabe aufzuerlegen, dass auch alle weiteren Rechtsnachfolger entsprechend gegenüber der BlmA im Sinne eines echten Vertrages zu Gunsten Dritter (§ 328 BGB) zu verpflichten sind. Der Käufer übernimmt daher in diesem Umfang die in den nachfolgenden Regelungen enthaltenen Verpflichtungen mit der Pflicht zur Weitergabe an ihre Rechtsnachfolger. Soweit der Verkäuferin ein Erstattungsanspruch gegen die BlmA aus diesen Regelungen zusteht, tritt die Verkäuferin diesen, soweit zulässig, an den dies annehmenden Käufer ab, anderenfalls verpflichtet sie sich den Anspruch für den Käufer im Umfang der dieser entstandenen Kosten bei der BlmA geltend zu machen.
- 2) Das Kaufgrundstück wurde aufgrund konkret kartierter Verdachtsmomente (z. B. Bombenblindgängerverdachtspunkte auf Luftbilddaufnahmen) auf Belastungen



durch Kampfmittel untersucht. Untersuchung bedeutet im vorliegenden Fall: Luftbildauswertung und Bearbeitung der Blindgängerverdachtspunkte.

- 3) Mit Auskunft der Stadt Rheine vom 01.02.2019 wurde kein Verdacht auf Kampfmittel festgestellt.
- 4) Die BlmA und die Verkäuferin übernehmen keine Haftung für das Freisein des Kaufgrundstücks von Kampfmitteln gleich welcher Art und welchen Umfangs. Sie haften auch nicht für Schäden aus der Beeinträchtigung des Kaufgrundstücks aufgrund des eventuellen Vorhandenseins von Kampfmitteln.
- 5) Die in der Bezugsurkunde vereinbarten Regelungen über eine Erstattung von Kampfmittelbeseitigungskosten durch die BlmA waren zeitlich befristet. Die maßgebliche Frist ist zwischenzeitlich abgelaufen; Ansprüche auf Erstattung von Kampfmittelbeseitigungskosten gegen die BlmA aus diesen Regelungen bestehen daher nicht mehr.
- 6) Die BlmA und die Verkäuferin haften darüber hinaus nicht für Schäden durch auf dem Kaufgrundstück vorhandenen Kriegsgerät oder bisher nicht entfernte Kampfmittel. Ansprüche des Käufers wegen eventuell vorhandener Kampfmittel – aus welchem Rechtsgrund auch immer – sind gegenüber der BlmA und der Verkäuferin ausgeschlossen.

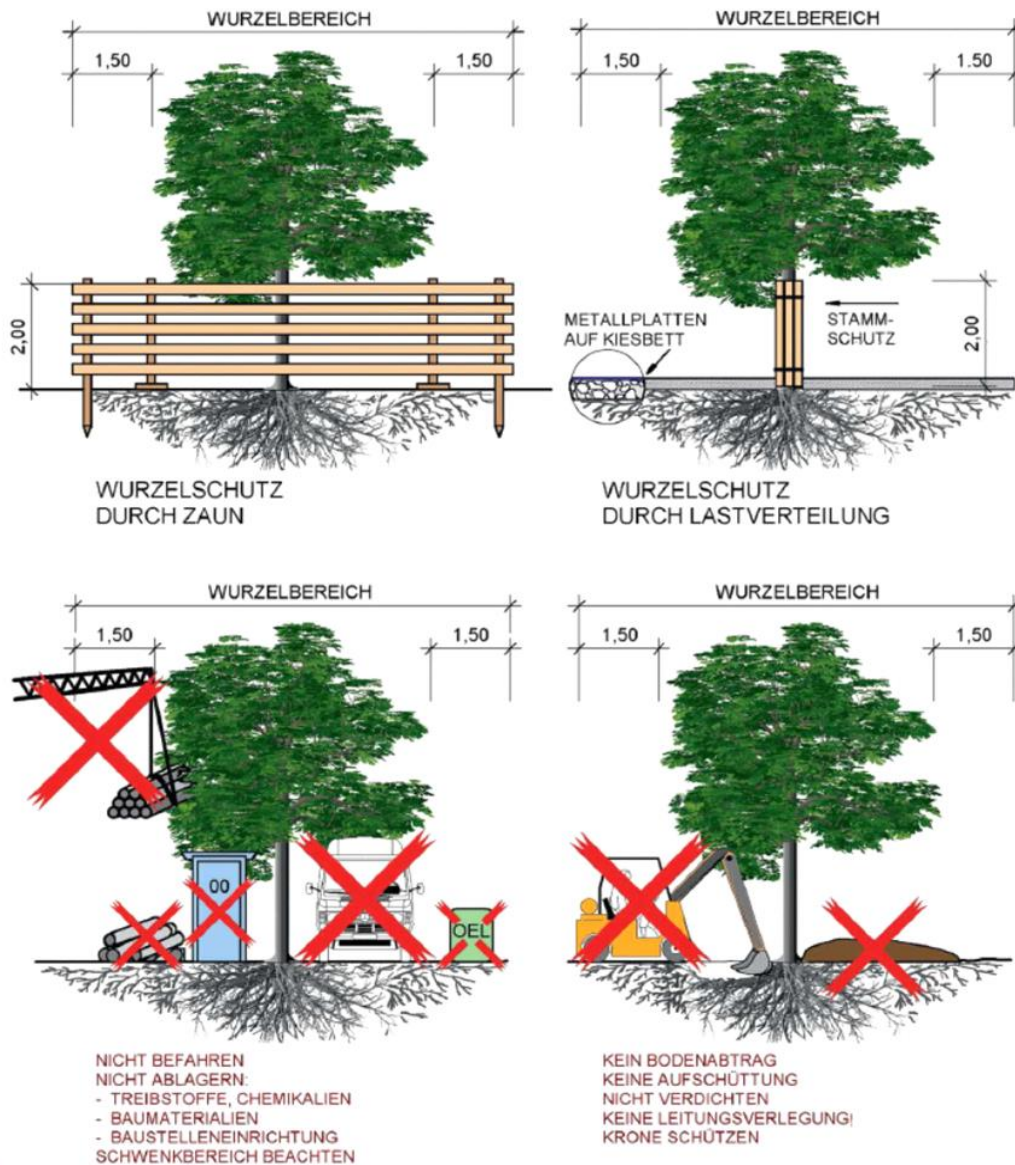
Gesetzliche Einschränkungen des Haftungsausschlusses

Von den in diesem Vertrag geregelten Haftungsausschlüssen sind Ansprüche des Käufers wegen Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit ausgenommen, wenn die Verkäuferin oder die BlmA die Pflichtverletzung zu vertreten hat, sowie auf Ersatz sonstiger Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung der Verkäuferin, der BlmA oder ihrer Erfüllungsgehilfen beruhen. Der Notar hat darauf hingewiesen, dass die Haftung nicht ausgeschlossen ist, wenn ein Mangel vorsätzlich zu vertreten ist oder arglistig verschwiegen wurde oder eine Garantie für die Beschaffenheit des **Kaufgrundstücks** übernommen wurde.

8.6 Baumschutz

Baumschutz auf Baustellen

AUTOR: ARBEITSKREIS STADTBÄUME, DEUTSCHE GARTENAMTSLEITERKONFERENZ, November 2001/April 2012

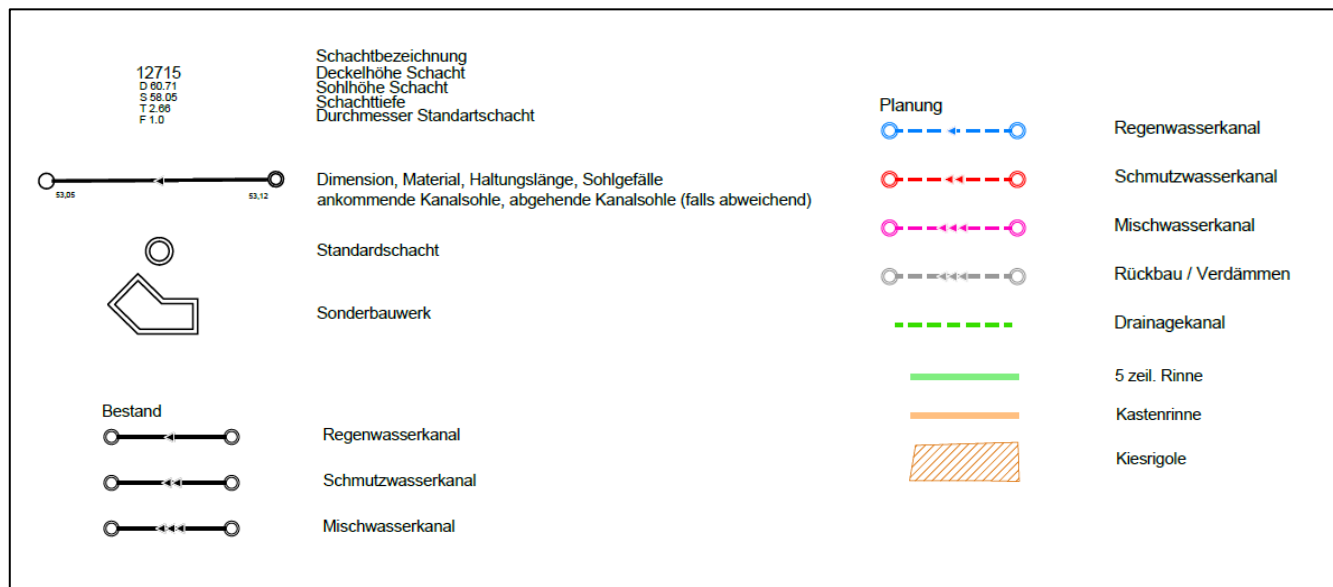


WICHTIG: DIN 18920 und RAS-LP4, ZTV-Baumpflanz, BAUMSCHUTZSATZUNG

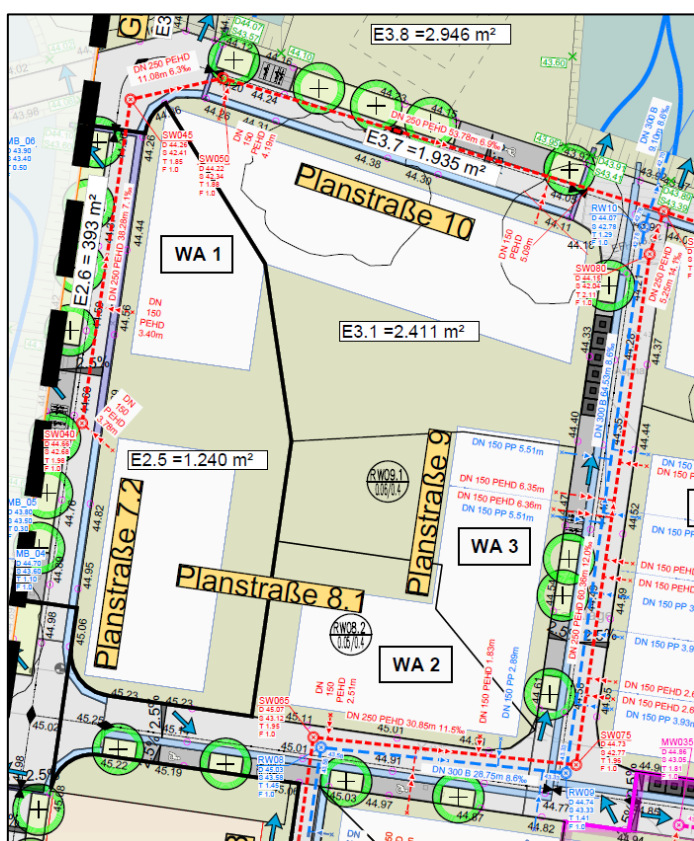
[illegible]

8.8 Lageplan Hausanschlüsse

Legende

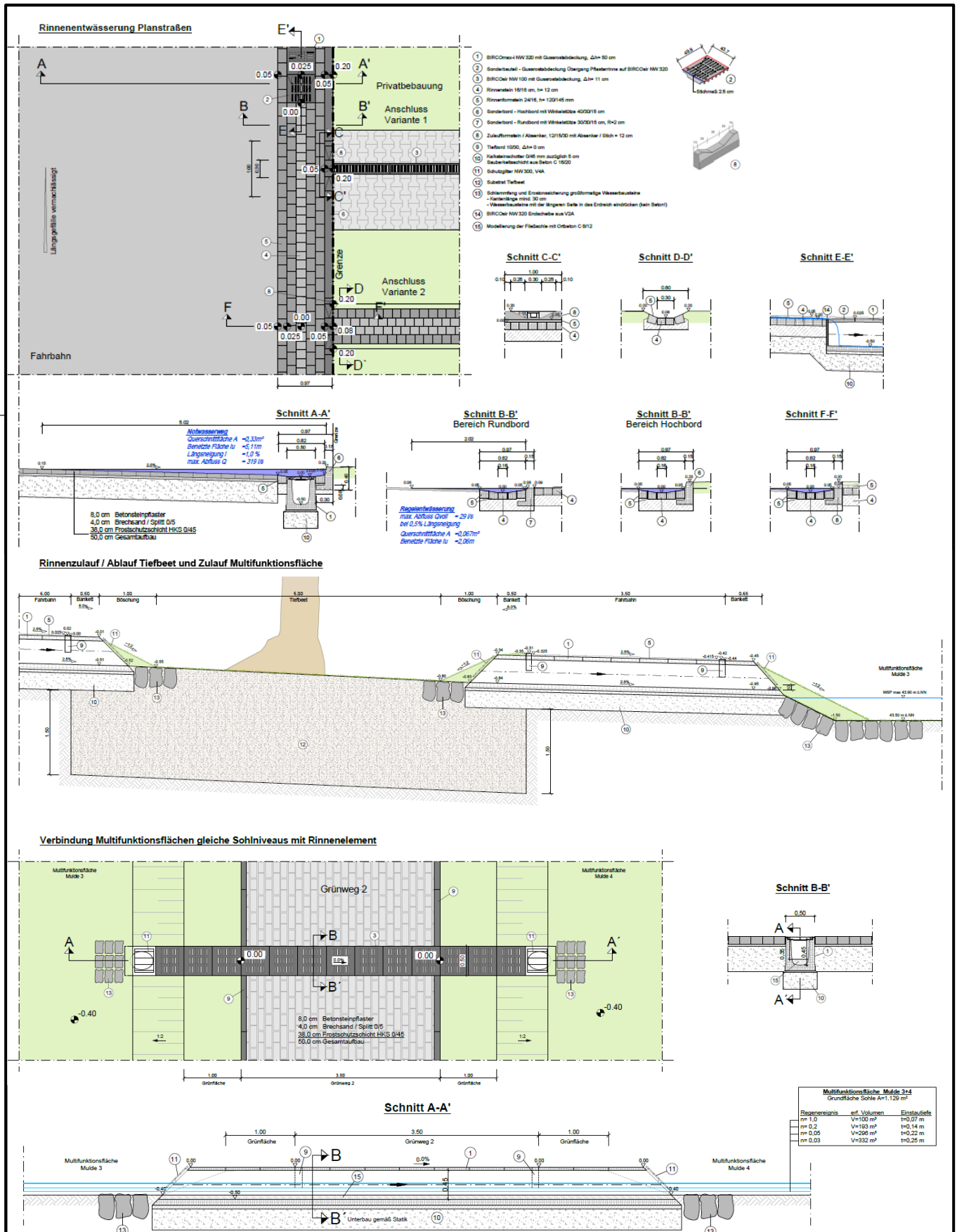


Baufeld 5

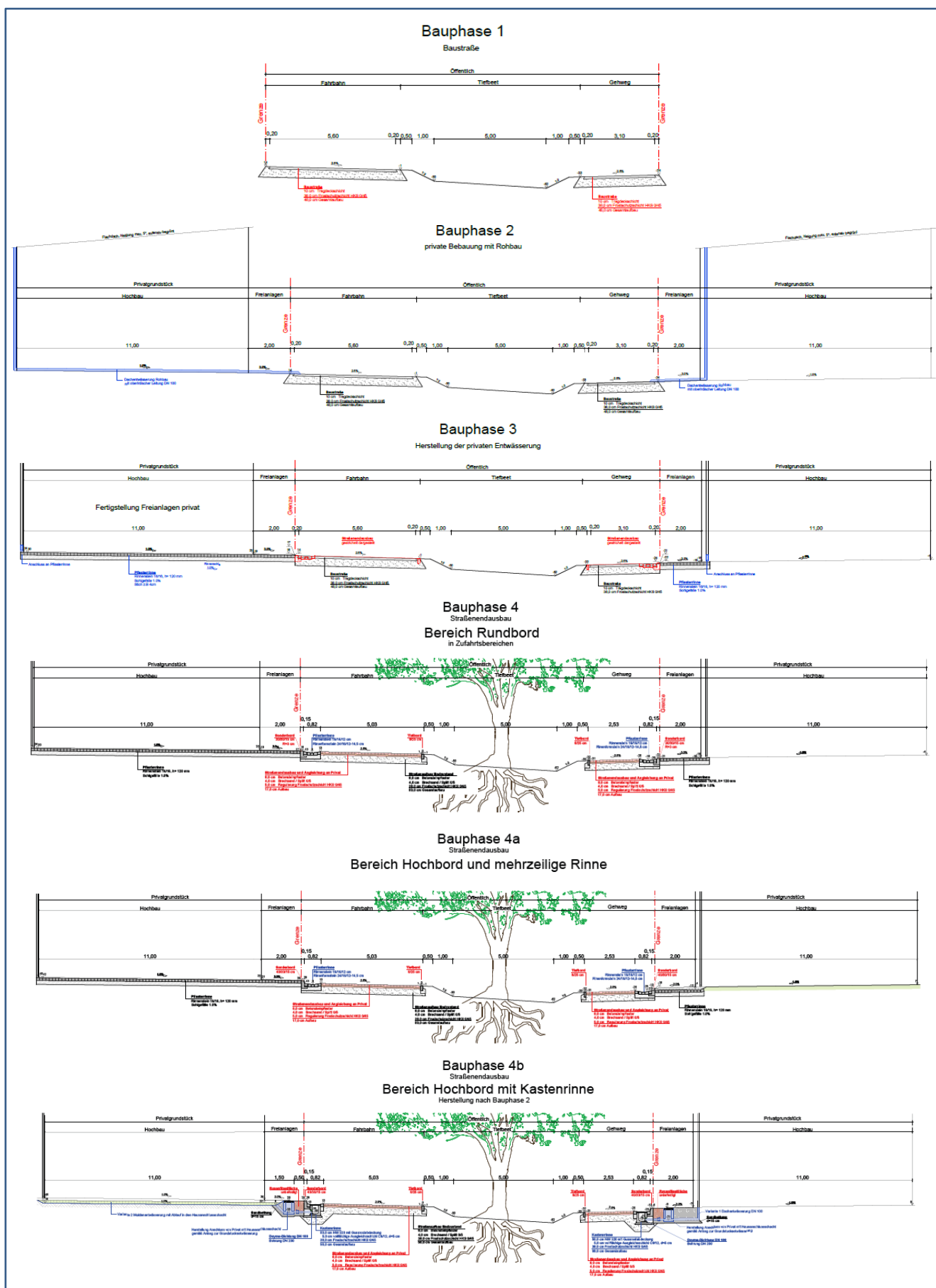


8.9 Grundstücksentwässerung

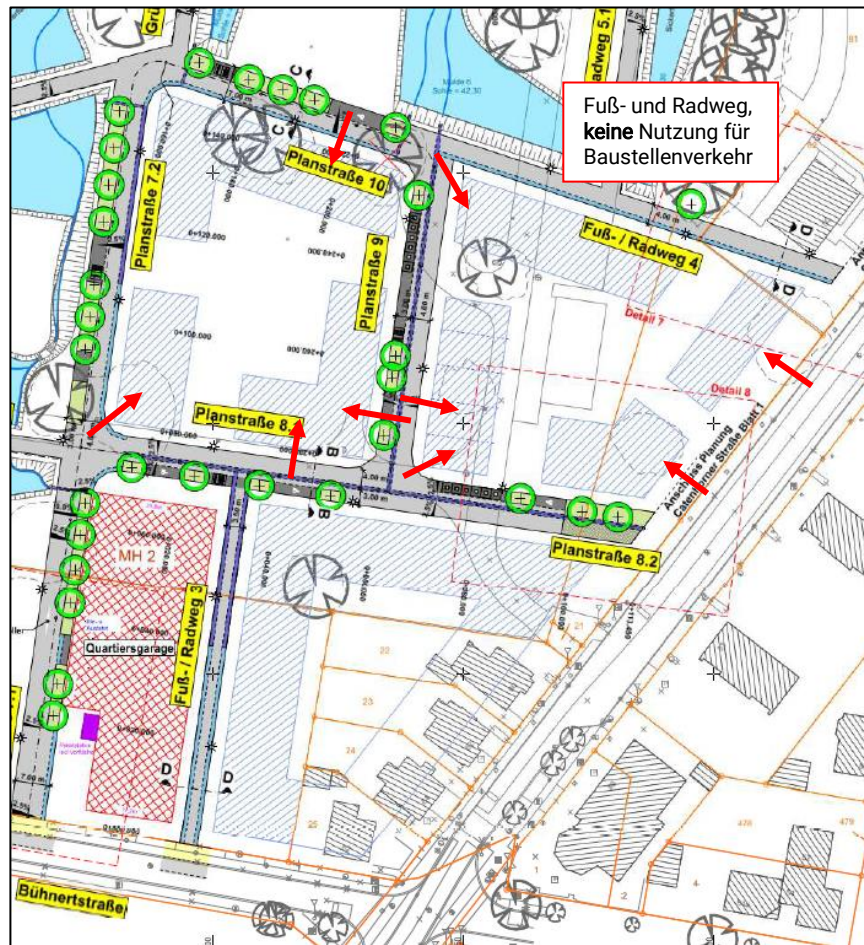
Rinnenentwässerung Planstraßen



Detailplan Grundstücksentwässerung Tiefbeet



8.10 Zwingende Baustellenzufahrten



VERMARKTUNGS-ABSCHNITT I

VERMARKTUNGS-ABSCHNITT II

Baufeld 5
~3.653qm

Baufeld 6
~3.734qm

Baufeld 7
~2782qm

Baufeld 5 + 6 mit Teilungsvorschlag

VERMARKTUNGS-ABSCHNITT II

Stad Rheine

Bebauungsplan Nr. 350

Kennwort: "Europaviertel am Waldhügel"

VERMARKTUNGSPLAN

- BAUABSCHNITT I - Vermarktungsabschnitt II -

B a u f e l d 5 + 6

Hoffflächen für Dienstbarkeiten

Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

Legende:

- I. Festsetzungen des Bebauungsplanes:**
 - 1. Art der beaulichen Nutzung:
 - WA: Allgemeines Wohngebiet (Bauweise 200-250)
 - II: geschlossene Wohnbauweise
 - III: geschlossene Wohnbauweise
 - IV: geschlossene Wohnbauweise
 - II: geschlossene Wohnbauweise
 - II: geschlossene Wohnbauweise
 - II: geschlossene Wohnbauweise
- 2. Weitere Nutzungswarten:**
 - WA: Wohngebiet (Bauweise 200-250)
 - II: Wohngebiet (Bauweise 200-250)
 - III: Wohngebiet (Bauweise 200-250)
 - IV: Wohngebiet (Bauweise 200-250)
- III. Planmäßige / Besondereangaben:**
 - Entwurfsgutachten für Baue
 - Bauweise
 - Bauweise
 - Bauweise
- * Befreiung:** Für das Baufeld 5.3 sind abweichend vom Bebauungsplan überall die Vorgaben des "WA 2" anwendbar.

Tabellen:

WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
IV 0'-5'	III 0'-5'	III 0'-5'	II 0'-5'
g 0,6	g 0,6	o 0,6	o 0,6
GH max. 13,5 m	GH max. 11 m	GH max. 11 m	GH max. 9 m

WA 5	WA 6	MU	SO
II 0'-5'	III 30'-45'	III 0'-5'	III 0'-5'
o 0,4	o 0,4	g 0,7	o 1,0
GH max. 9 m	GH max. 11 m	GH max. 11 m	GH max. 13 m

8.12 Übersichtsplan Unterflurcontainer

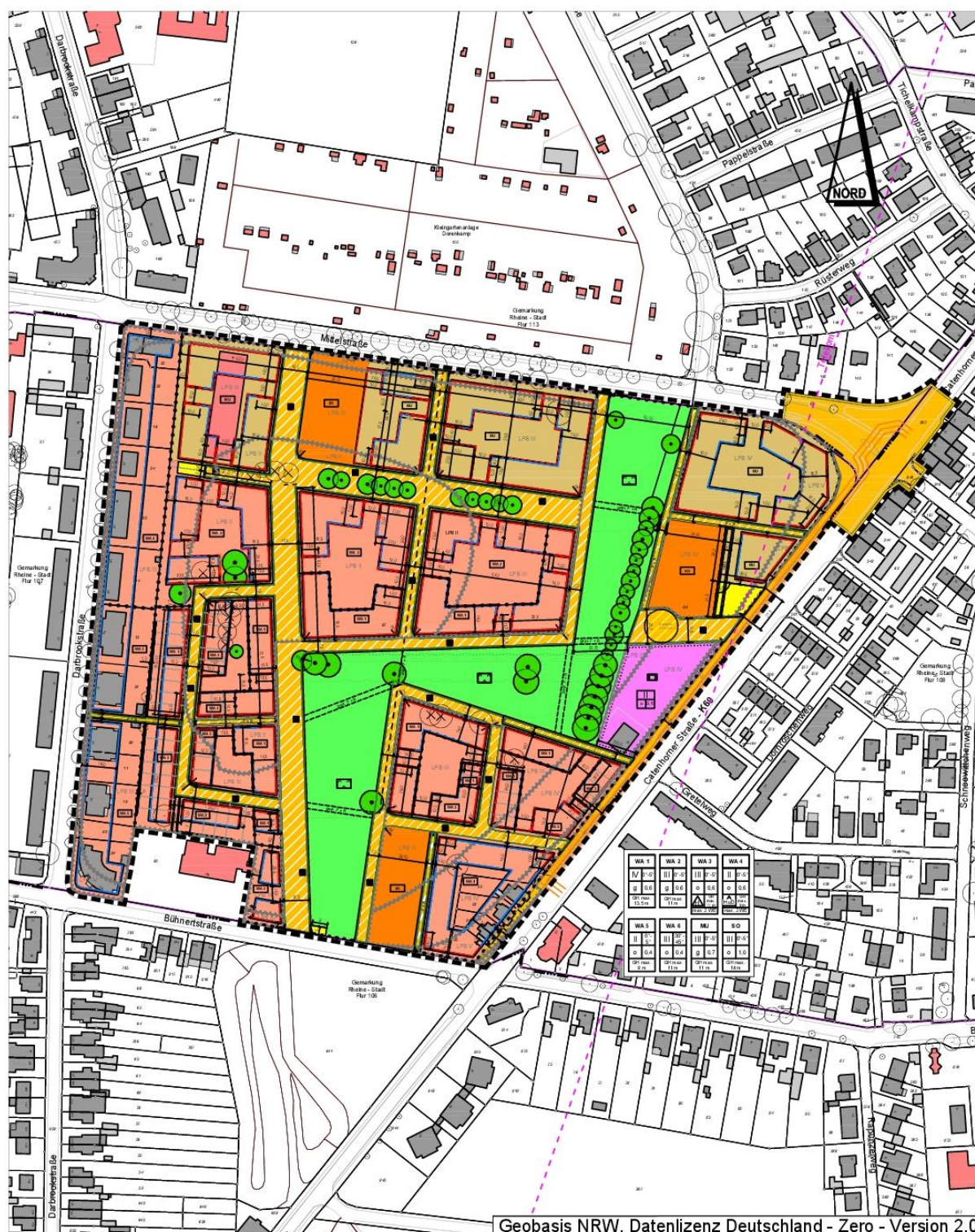


8.13 Übersicht zum Bebauungsplan

Übersicht zum Bebauungsplan Nr. 350 Kennwort: "Europa-Viertel am Waldhügel"

Fachbereich: Planen und Bauen
Produktgruppe: Stadtplanung

15.11.2023
M. 1:3.000



Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland - Zero - Version 2.0

8.14 Auszüge aus dem Bebauungsplan

ZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung

- WA Allgemeines Wohngebiet
- MU Urbanes Gebiet
- SO Sondergebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse, festgelegt als:

II Höchstmaß
GH max. maximale Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- H nur Hausgruppen zulässig
- D+H nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

4. Baugestaltung

0° - 5° Dachneigung

5. Weitere Nutzungsarten

- Fläche für den Gemeinbedarf

Einrichtungen und Anlagen:

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, als:
- V Verkehrsberuhigter Bereich
- < F + R > Fuß- und Radweg
- geplanter Fuß- und Radweg
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Mit Gehrechten zu belastenden Flächen
- Öffentliche Grünfläche

Zweckbestimmung:

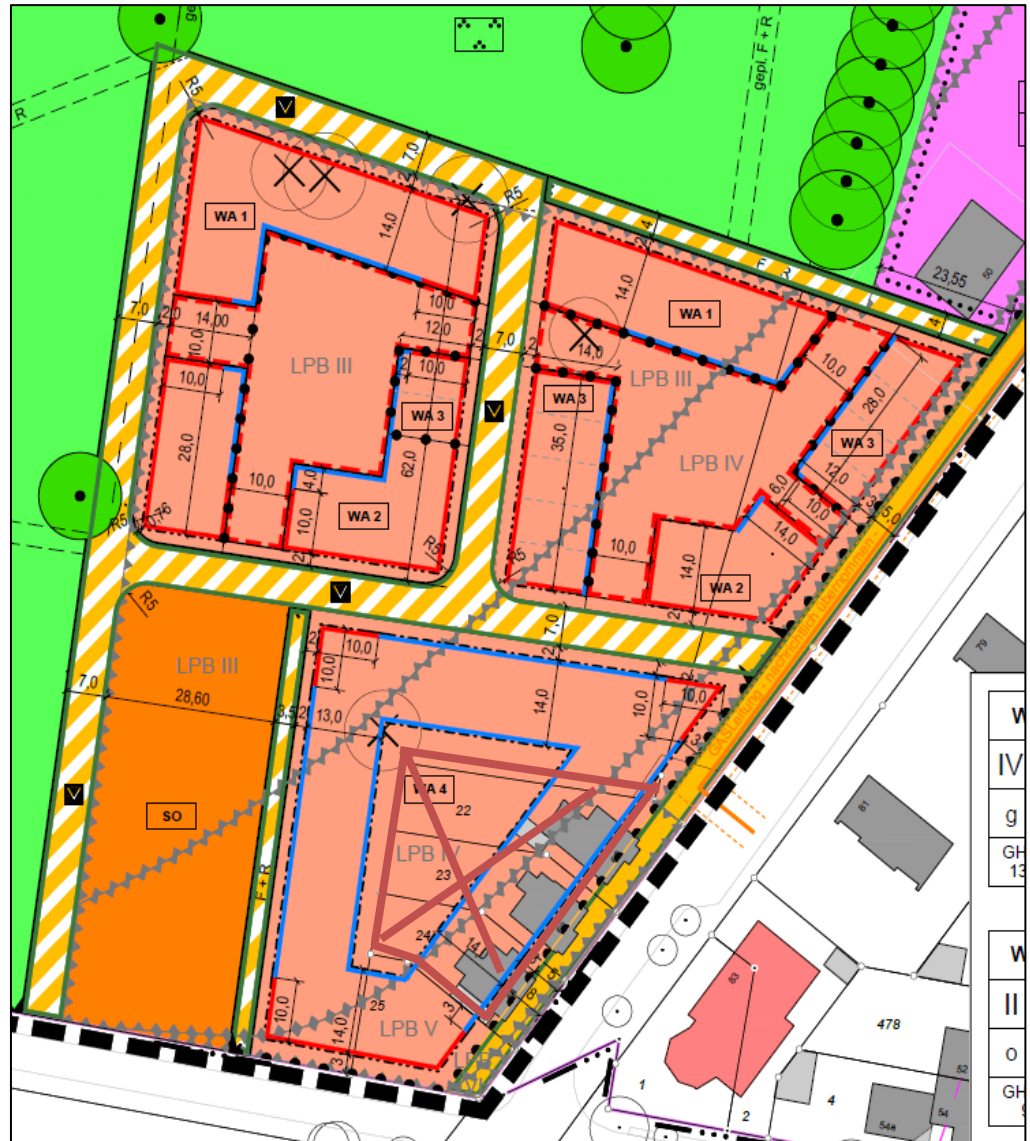
- Parkanlage
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Schallschutzmaßnahmen - LPB II - VI)

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung von Flächen Gemeinschaftsanlagen, Grünanlagen
- Telekom

III. Planmaße / Bestandsangaben

- 18,0 Vermaßung
- R = 8,0 Radius
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- gepl. Flurstücksgrenze
- 256 Flurstücksnummer
- topogr. Umrisslinie
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- Gemeinwesengebäude
- Bestandsbaum
- ⊗ Bestandsbaum, der gefällt wird



WA 1	WA 2	WA 3	WA 4
IV 0°-5°	III 0°-5°	III 0°-5°	II 0°-5°
g 0,6	g 0,6	o 0,6	o 0,6
GH max. 13,5 m	GH max. 11 m	GH max. 11 m max. 2 WE	GH max. 9 m max. 2 WE

WA 5	WA 6	MU	SO
II 0°-5°	III 30°-45°	III 0°-5°	III 0°-5°
o 0,4	o 0,4	g 0,7	o 1,0
GH max. 9 m	GH max. 11 m	GH max. 11 m	GH max. 14 m

Für das Baufeld 5.3 stellt die Stadt Rheine eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans in Aussicht. Demnach soll abweichend von den geltenden Festsetzungen das gesamte Baufeld 5.3 als WA 2 bebaut werden können.



Europa-Viertel am Waldhügel

Die Mobilität im
Europa-Viertel am Waldhügel

Inhaltsverzeichnis

Rahmenbedingungen und Zielsetzung	3
Zeitliche Planung.....	4
1 Mobilitätshubs (MH)	5
1.1 Bau	5
1.1.1 Finanzierung der MH (Bau und Instandhaltung):.....	5
1.1.2 Bauliche Ausführung.....	7
1.1.3 Instandhaltung.....	8
1.2 Betrieb.....	8
1.2.1 Leistungsumfang für den Betrieb:.....	10
1.2.2 Finanzierung des Betriebs	10
1.2.3 Nutzergruppen und Nutzungsmöglichkeiten	10
1.2.4 Nutzergruppen und Modalitäten für die MH	12
1.2.5 Sharing	15
1.2.6 Beteiligung	17
1.2.7 Leistungsumfang baulich/technischer Einrichtungen durch den Betreiber	17
1.3 Bewohner und Dienstleister ohne Kfz	18
1.4 Paketstationen	18
1.5 Energieerzeugung/Gründächer.....	19
1.6 Blick in die Zukunft der MH.....	19
2 Zufahrt in das Quartier	19
3 Unterflurmüllcontainer (UFC).....	20
4 Quartiers-App.....	20
4.1 Nutzer	20
4.2 Inhaltlicher Funktionsumfang	20
4.4 Finanzielle Aufwendungen	21

Rahmenbedingungen und Zielsetzung

Auf der 10 ha großen Fläche des Europa-Viertels am Waldhügel werden im Endausbau ca. 1600 Menschen in ca. 650 Wohneinheiten wohnen. Die prognostizierte Bruttogeschossfläche wird bei gut 60.000 m² liegen. Im Bereich Mittelstraße/Catenhorner Straße wird es ein urbanes Gebiet geben, in dem Ärzte, Bäcker, Apotheken, weitere Praxen und auch Wohnen entwickelt werden. Es wird, ein nahezu autofreies Quartier umgesetzt. Herzstück dieser Planung sind **drei** Mobilitätshubs (MH) mit je ca. 200 Stellplätzen, gleichmäßig an den Rändern des Quartiers verteilt. Die Fußwege (Grundstück -> MH) liegen bei max. 150 m. Der **Stellplatzschlüssel** (Wohneinheit zu Stellplätzen) **liegt bei ca. 0,85**. Die MH sollen neben der Aufnahme des ruhenden Verkehrs auch weitreichende Aufgaben im Bereich von Sharing-Angeboten (Kfz, E-Lastenbikes, Transporthandkarren ...), Paketstationen usw. erfüllen. Um diese und weitere quartiersbezogene Aufgaben umsetzen zu können, wird eine „Quartiers-App“ entwickelt/eingekauft.

Aufgrund der Lage und der Einbindung des Europa-Viertels in die vorhandene Infrastruktur (Bahnhof, Schulen, Nahversorgung, ÖPNV) und des Mobilitätskonzeptes sollen folgende **Oberziele** für die Bewohner und Nutzer des Europa-Viertels erreicht werden:

1. Ohne eigenes Kfz auskommen
2. Sollte ein eigenes Kfz vorhanden sein, dann ist es das nächste Ziel, dass dieses möglichst wenig genutzt wird (Fuß- und Fahrradnutzung, E-Lastenbike-Sharing).

Folgende Zukunftsthemen werden in dem Quartier verbunden:

1. Mobilitätskonzept: nahezu Autofrei (ausgenommen Schwerbehinderte, Handwerker und größere Lieferanten) mit drei am Quartiersrand stehenden MH (Quartiersgaragen)
2. Siedlungswasserwirtschaftliches System (Schwammstadtprinzip) in dem rd. 18.000m² großen zentralen Park
3. Unterflurmüllsysteme (UFS)
4. Paketstationen an den MH
5. flächensparende Bebauung
6. Smart City: Quartiers-App zur Steuerung aller quartiersrelevanten Themen
7. Energiekonzept (fossilfrei)

Die gesamte Liegenschaft befindet sich im Eigentum der Stadt Rheine.

Zeitliche Planung

- Bebauungsplan:
 - Rechtskraft des Bebauungsplans: März 2024
- Fertigstellung des Rückbaus: April 2024
- Erschließungsanlagen:
 - Start der äußeren und inneren Erschließung des 1. Bauabschnittes: April 2024
Fertigstellung der Erschließung der Grundstücke des ersten Vermarktungsabschnittes: Dezember 2024
 - Bau des zentralen 1,8 ha großen Park: Start 2024
 - Bau der Erschließung des 2. Bauabschnittes: 2026
- Mobilitätshubs (MH) (Quartiersgaragen):
 - Bau der MH:
 - Catenhorner Straße: Baustart Ende 2024
 - Bühnertstraße: Baustart Ende 2025
 - Mittelstraße: Winter 2026 / 2027
- Erstellung der „Quartiers-App“:
 - Einführung: mit Betriebsaufnahme des ersten MH an der Catenhorner Straße

1 Mobilitätshubs (MH)

Grundsätzliches

- Die MH verbleiben im Eigentum der Stadt Rheine.
- Es erfolgt keine feste Stellplatzzuordnung für Pkw in den MH („first come, first serve“).
- Die MH bleiben lastenfrei (keine Dienstbarkeiten, keine Baulasten); möglich durch das Mobilitätskonzept und die Stellplatzsatzung der Stadt Rheine.
- Keine Notwendigkeit des Anlegens von Stellplätzen auf den privaten Grundstücken (Ausnahme: Behindertenstellplätze).

Vorteile

- Durch die Lastenfreiheit der MH kann in Umfang und Funktionalität auf die in den nächsten Jahren anstehende Dynamik im Bereich der Mobilität reagiert werden.
- Sollte der externe Betreiber der MH im Laufe der Leistungsphase insolvent gehen, ist ein Weiterführen der MH sehr schnell möglich, da die lastenfreien Immobilien im Eigentum der Stadt Rheine stehen.

1.1 Bau

1.1.1 Finanzierung der MH (Bau und Instandhaltung):

Mit dem Verkauf der Grundstücke wird ein **einmaliger Mobilitätsbeitrag** erhoben.

Die Höhe des einmaligen Mobilitätsbeitrags wird als Absolutbetrag je Grundstück festgesetzt. Aus diesen Einnahmen werden der Bau und die Unterhaltung finanziert.

Die Höhe des Mobilitätsbeitrags liegt bei 292 €/m² je max. möglicher Bruttogeschossfläche (BGF).

Beispiel:

Bei einer Modellwohnung von 100 m² BGF – entspricht einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von ca. 75 m² Wohnfläche – ergibt sich ein einmaliger Betrag von 29.200 €.

Bei einer gesamten im Quartier prognostizierten umzusetzenden BGF von 60.000 m² ergibt sich somit eine Einnahme von 17,52 Mio. €.

Der Anteil des Mobilitätsbeitrags an den gesamten Baukosten – in Rheine ca. 3.800 €/m² Wohnfläche inkl. Grundstücksanteil – beträgt somit 7,6 %.

Zum Vergleich:

- Der Bau eines Tiefgaragenstellplatzes (TG) kostet wegen des anstehenden schweren Bodens und den entsprechenden Brandschutzeinrichtungen 40.000 bis 45.000 €. Bei gleicher BGF (bei herkömmlicher Quartiersentwicklung) ergäben sich bei gleicher Rechensystematik Investitionskosten zur Herstellung der TG (Mittelwert: 42.500 €) in Höhe von 25,5 Mio. €. (Nicht berücksichtigt ist, dass ohne MH nach Stellplatzsatzung eine deutlich größere Anzahl an Stellplätzen notwendig wäre (Stellplatzschlüssel im Schnitt: 1,6)). Somit entlastet das Mobilitätskonzept die Baukosten zur Schaffung von Wohnraum im Quartier um mindestens 8 Mio.€. Hinzu kommt eine weitere Entlastung aufgrund der geringeren Unterhaltskosten der MH im Gegensatz zu TG.
- Der Bau von ebenerdigen Stellplätzen kommt, aufgrund des hohen Flächenverbrauchs nicht in Frage. Ebenerdige Stellplätze würden neben dem verfehlten Mobilitäts- und städtebaulichen Ziel zu einer weiteren Verteuerung von Wohnraum führen. Mit dem Mobilitätsbeitrag werden der Bau der MH sowie die Instandhaltungskosten finanziert und weiterhin die Sharing Angebote und die Digitalisierung unterstützt.

Durch diese Art der Finanzierung und die kurzen Wege „Wohnen <-> MH“ von max. 150 m, wird in den vorhandenen umliegenden Siedlungsstrukturen der Parkdruck in den öffentlichen Straßen nicht erhöht.

Der Betrag wird für die MH an der Catenhorner Straße und an der Bühnertstraße für die fiktiv zugeordneten Baufelder erhoben, die aufgrund des sukzessiven Erschließungsfortschrittes in den Jahren 2024 und 2025 und folgende, bebaut werden.

Für den dritten MH an der Mittelstraße wird der Betrag aufgrund der Errichtung ab 2026 nochmals überprüft werden müssen (Baukostensteigerungen).

Für Investoren bietet das Konzept, neben der hochwertigen Lebens- und Wohnqualität in dem Quartier, folgende wirtschaftliche Vorteile:

- Keine Inanspruchnahme von Fläche für Stellplätze und Einfahrten
- Keine Kosten für das Anlegen von Stellplätzen und TG
- Keine Instandhaltungskosten für TG und weitere Anlagenwartung
- Keine Unsicherheiten im Hinblick auf Kostensteigerungen für den Bau von TG
- Imagegewinn und dadurch Wertigkeit der Immobilie aufgrund des Nachhaltigen und innovativen Konzeptes im Hinblick auf die Mobilität, der Entwässerung und dem städtebaulichen Konzept

Um die Akzeptanz der MH zu gewährleisten, ist eine räumliche Nähe zu den Wohnungen und Dienstleistungsbetrieben zwingend notwendig. Daher werden entsprechend der schalltechnische Untersuchungen von Wenker und Gesing aus September 2022 und Januar 2024 an den relevanten Stellen Schallschutzfassaden errichtet.

1.1.2 Bauliche Ausführung

Die beiden MH Catenhorner Straße und Mittelstraße werden nahezu baugleich erstellt (Splitt-Level). Der MH an der Bühnertstraße hat aufgrund des schmalen Grundstückszuschnittes keine „Splitt-Level-Konstruktion“.

Folgende bauliche Merkmale werden in den MH umgesetzt:

1. Schallschutz gemäß vorhandenem Schallschutzgutachten
2. Städtebaulich ansprechende Fassadenelemente, die funktional auch die Anforderungen zu 1 erfüllen
3. mindestens 2,6 m Stellplatzbreite
4. mindestens 6,5 m Fahrgassenbreite
5. mindestens 2,1 m lichte Höhe
6. ausreichende Radien zwischen den Leveln
7. Beschichtung, Fugen (Haltbarkeit, Austauschbarkeit)
8. Streusalzbeständigkeit
9. Über dem obersten Level ist eine extensiv begrünte Dachkonstruktion zu erstellen, die für die Aufnahme einer ganzflächigen PV-Anlage konstruktiv ausgelegt ist.
10. Das Regenwasser des extensiv begrünten Daches ist an die Kastenrinnen (oberflächennahe) Regenentwässerung anzuschließen (Grundstücksgrenze).
11. Zugangsinfrastruktur mittels KFZ Kennzeichenerkennung, Kamera, Schrankenanlage, Induktionsschleifen
12. Bauliche innere Abgrenzung (Gitter) im ebenerdigen Level mit einer Fläche von 3 Pkw-Stellplätzen für die Bereitstellung von bis zu 5 E-Lastenbikes je MH, Handkarren usw. mit separater, ebenerdiger und elektrischer Eingangstür (Zugangsberechtigung und Öffnen mittels der Quartiers-App)
Schließung der Außenfassade des Raumes zum Schutz vor Schneewehen und Regen.
Lage und Eingang des Raumes:
MH Catenhorner Straße = westliche Seite
MH Bühnertstraße = nördliche Seite
MH Mittelstraße = westliche oder südliche Seite
13. ein Aufzug je MH (rollstuhlgerecht)
14. eine weitere ebenerdige, der Einfahrt gegenüberliegende elektrische Eingangstür je MH
15. E-Ladeinfrastruktur für 3 Sharing-Kfz je MH im ersten Level (Eingangsnähe)
16. E-Ladeinfrastruktur für 30 % der Pkw-Stellplätze
17. Vorbereitung für E-Ladeinfrastruktur für bis zu 90 % der Pkw-Stellplätze
18. Vorbereitung für eine Videoüberwachung auf allen Leveln
19. Status über Belegungsgrad (Anzeigetafel im Einfahrtsbereich und Anbindung an eine Software), Anzahl der freien Stellplätze
20. Nächtliche Beleuchtung (innen und außen im Bereich der Eingangstüren und Paketstationen)
21. Beschilderung mit Namen der MH's (z.B. „Mobilitätshub Catenhorner Str“ usw.) in einer von der Einfahrtsseite sehr gut lesbaren Schriftgröße und Ausgestaltung.
22. Liefern und installieren eines „Schnellläuferrolltores“ in jedem Einfahrtsbereich des jeweiligen MH (schnelles Schließen nach jeder Ein- und Ausfahrt).
23. Unterbindung des Zugangs von außen, außerhalb der geschlossenen Fassaden und der Tür- und Toranlagen im EG durch korrosionsbeständigen Stabgittereinbau.

1.1.3 Instandhaltung

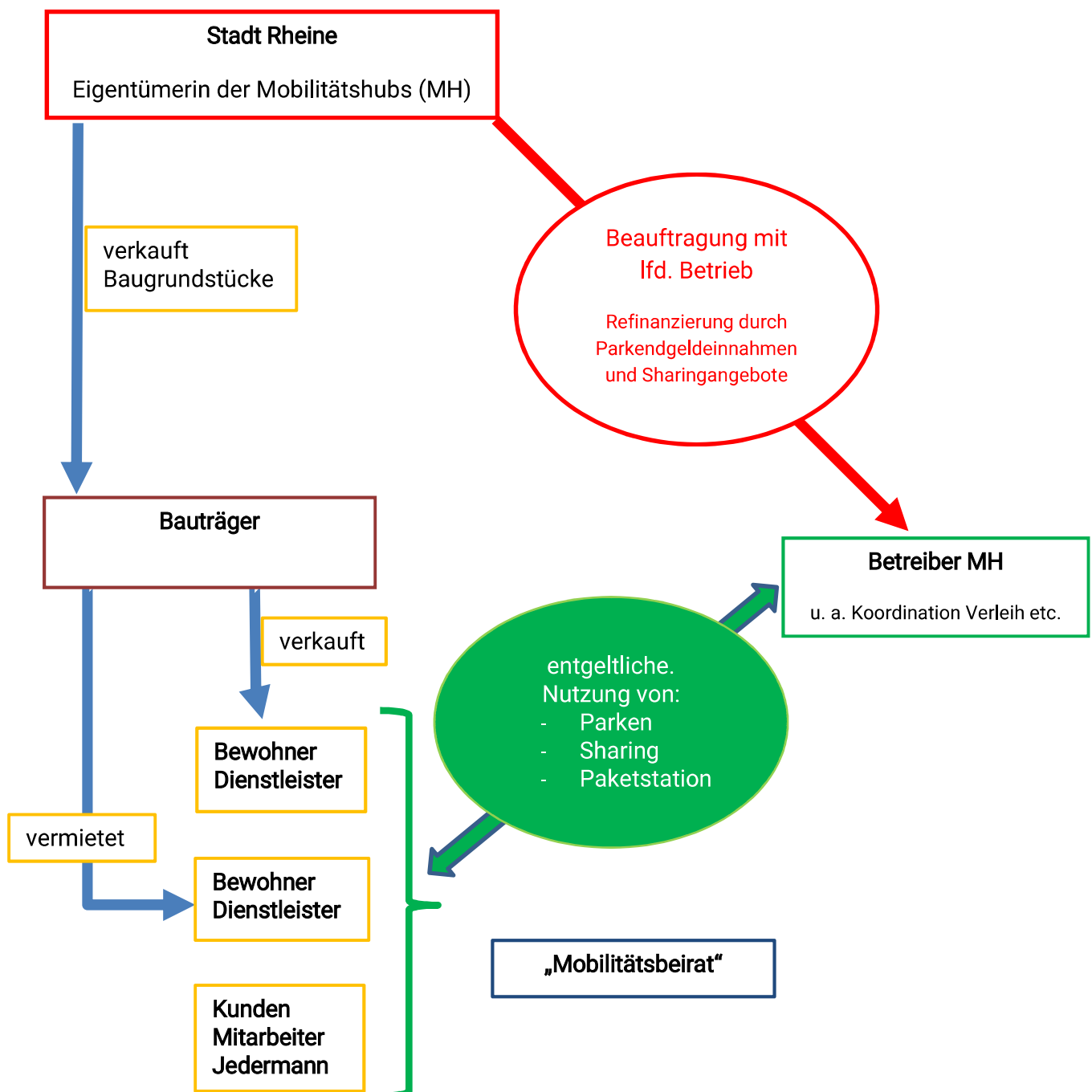
Die Instandhaltung wird gemeinsam mit dem Bau der MH ausgeschrieben für eine Dauer von

- 1) 20 Jahre
oder
- 2) 25 Jahre (Alternativangebot)

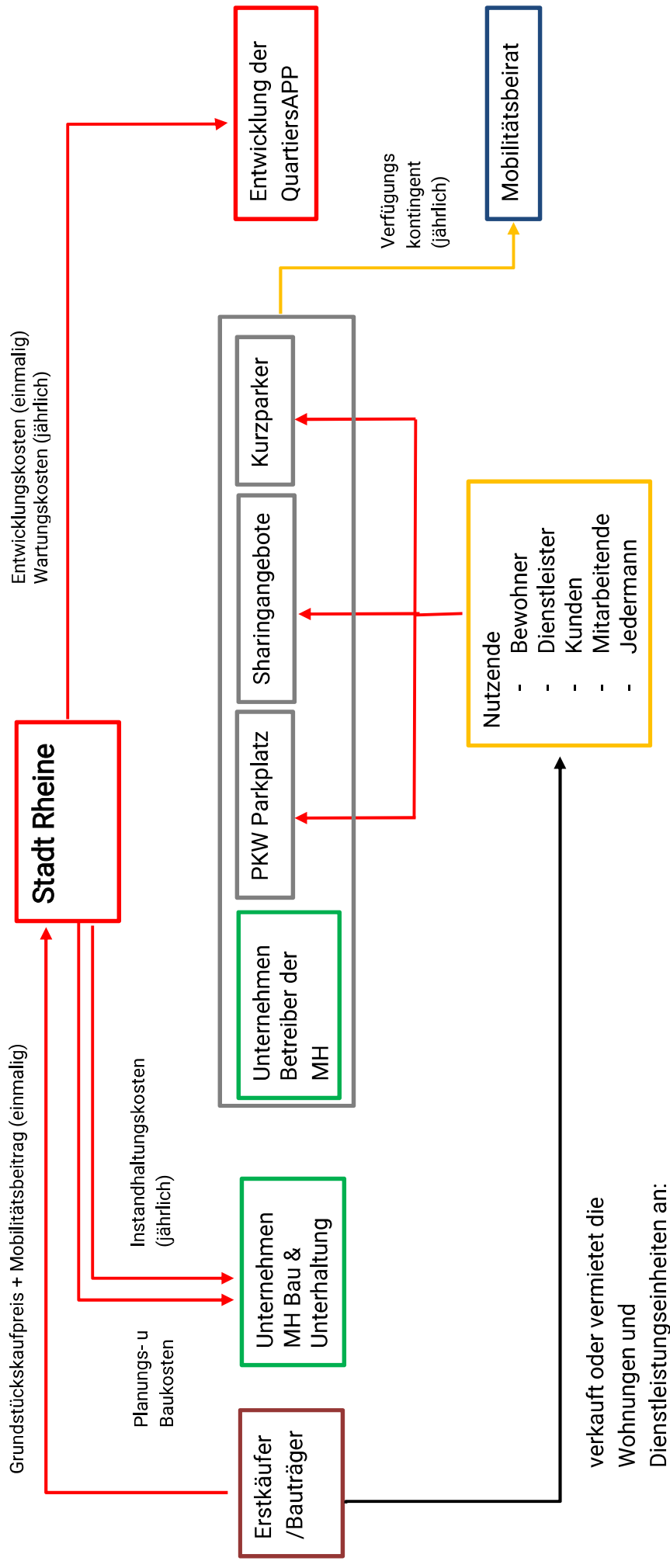
Die Lebensdauer von Systemparkhäusern beträgt 50 Jahre.

1.2 Betrieb

Betriebs- und Beteiligungsstruktur der drei MH:



Stakeholder und Zahlungsströme



1.2.1 Leistungsumfang für den Betrieb:

Folgende Leistungen sind vom Betreiber zu erbringen:

1. First Level 24/7 Service (Leitstelle)
2. Dauerparkverwaltung
3. Zahlungsabwicklung incl. Inkassotätigkeiten
4. 14-tägiges Reinigungsintervall der Innenbereiche (Trocken)
5. Winterdienst
6. Wartungsarbeiten und Prüfintervalle (Sensoren, Überwachungskameras, Schrankenanlagen ...)
7. Beseitigung von Vandalismus-Schäden
8. Definierter Leistungsumfang der Mobilitätsangebote
9. Pflege der Nutzerdaten in der App
10. Alle digitalen Lösungen sind mittels offener Schnittstelle an die übergeordnete „Quartiers-App“ anzuschließen und von dort vollumfänglich zu steuern.

1.2.2 Finanzierung des Betriebs

Die Finanzierung der Mobilitätsangebote und des Betriebes der MH wird wie folgt finanziert:

- I. **Stellplatzgebühren** der Kfz in den MH nach Nutzergruppen
Die Abrechnung erfolgt über den Betreiber.
- II. Die Nutzung der **Sharing-Angebote** (Kfz und E-Lastenbikes) werden von dem Sharing-Anbieter über den Betreiber abgerechnet

Sofern Überschüsse erzielt werden wird die Stadt Rheine dem Mobilitätsbeirat einen jährlichen Betrag von 5.000 € aus den Einnahmen zur Verfügung stellen, um quartiersbezogene Anschaffungen und Ausgaben zu tätigen.

1.2.3 Nutzergruppen und Nutzungsmöglichkeiten

Der Bezugsmaßstab für die Berechnung des Nutzungsentgeltes für die Mobilitätsangebote ist die Wohneinheit bzw. Dienstleistungseinheit in Anlehnung der städtischen Stellplatzsatzung (Bauordnungsrechtliche Definition).

Die Nutzer pflegen ihre Daten, nach einer einmaligen Legitimation, selbstständig in das System ein und halten diese aktuell. Um-, An- und Abmeldungen bei z. B. Umzug sind von den Nutzern einzupflegen.

Die **MH (Parken)** können, im Rahmen der verfügbaren Stellplätze, von folgendem Nutzerkreis in Anspruch genommen werden (Voraussetzung = Nutzung der App):

- a) Bewohner (Eigentümer)
- b) Bewohner (Mieter)
- c) Besucher oder Dienstleister (Handwerker o. ä.) der Bewohner
- d) Dienstleister (in den urbanen Gebieten)

- e) Arbeitnehmer (in den urbanen Gebieten)
- f) Kunden/Patienten (in den urbanen Gebieten)
- g) Jedermann

Die **Angebote** (z. B. Sharing, Paketstationen) können von folgendem Nutzerkreis in Anspruch genommen werden (Voraussetzung = Nutzung der App):

- a) Bewohner (Eigentümer)
- b) Bewohner (Mieter)
- c) Dienstleister (Eigentümer)
- d) Dienstleister (Mieter)
- e) Jedermann

Priorisierung der Zugangsberechtigungen:

Das Recht auf Nutzung des Parkraums ist grundsätzlich nur im Rahmen von verfügbaren Stellplätzen möglich. Es besteht kein Rechtsanspruch, da der Stellplatzschlüssel (Parkplätze zu Wohneinheiten) bei kleiner 1 liegt! Den Bewohnern und Dienstleistern (incl Kunden) ist priorisiert ausreichend Parkraum zu Verfügung zu stellen. Erst wenn darüber hinaus freie Kapazitäten vorhanden sind, können externe Nutzer Dauertickets für freie Parkplätze in den MH zu marktüblichen Tarifen erwerben.

Damit soll vermieden werden, dass es für die Nutzer, die durch den Mobilitätsbeitrag den Bau der MH's finanziert haben, nicht zu einer Unterversorgung mit Stellplätzen kommt.

Eine mögliche Mehrfachnutzung der Stellplätze im Laufe von 24 Stunden ist ausdrücklich erwünscht (z.B. von 18 – 7 Uhr = Bewohner; von 7 – 18 Uhr = Kunden usw. von Dienstleistern)

Stellplatzanteile je MH (Tabelle 3)

	Anzahl	PKW Plätze für Sharing	für Bewohner u Dienstleister (0,85)	für Besucher und Kunden	Nutzergruppen
MH 1 (Catenhorner Str) (Betriebsstart: 2025)	ca. 180	PKW: 3 PKW Stellplätze für E-Lasten-bike: 3	ca. 150	ca. 30	Wohnen u Gewerbe
MH 2 (Bühnertstr) (Betriebsstart: 2025/26)	ca. 190	PKW: 3 PKW Stellplätze für E-Lasten-bike: 3	ca. 160	ca. 30	Wohnen
MH 3 (Mittelstr) (Betriebsstart: 2026/27)	ca. 240	PKW: 3 PKW Stellplätze für E-Lasten-bike: 3	ca. 205	ca. 35	Wohnen u Gewerbe

Nutzergruppenabhängig ist eine Mehrfachnutzung der Stellplätze innerhalb der unterschiedlichen Nutzergruppen und dessen Parkverhalten erwartbar, sinnvoll und erwünscht.

Beispiel für das Baufeld 2 (Ecke Catenhorner Str / Mittelstr)

bei angenommener 50% Dienstleistungsnutzung:

Arztpraxis (Quelle: Ärzteblatt):

- Durchschnittliche Praxisgröße: 350 m² Nutzfläche das entspricht ca. 450 m² BGF
- Durchschnittliche Patientenanzahl je Arzt: 45 Patienten / Tag = rd. 6 Patienten/Std
- Durchschnittliche Anzahl Vollbeschäftigte je Arzt: 3

Damit ergibt sich für die Dienstleistung im Baufeld 2 = ca. 3.000m² BGF = ca. 7 Praxen.

- ⇒ Gemäß Stellplatzsatzung ist, ohne MH, ein Stellplatz je 17 m² BGF nachzuweisen, das ergibt 176 Stellplätze
- ⇒ Im Europa-Viertel stehen durch die Mobilitätshubs (kein stellplatzscharfer Nachweis erforderlich), bei einer Auslastung des **MH 1 (Catenhorner Str)** durch Anwohnern werktags von 8-17 Uhr von 50%, **90 Stellplätze für Kunden, Arbeitnehmer und Jedermann** zu Verfügung.
- ⇒ Annahme: 2/3 der Patienten kommen mit dem PKW: Das entspricht einem Stellplatzbedarf von: 4 Patienten/Stunde je Praxis * 7 Praxen = 28 Stellplätze/Stunde

Fazit: Im MH 1 stehen für die Gewerbetreibenden ausreichend Parkplätze zu Verfügung.

1.2.4 Nutzergruppen und Modalitäten für die MH

Die folgenden Beträge sind aus einer Markterkundung ermittelt worden (Bau- und Instandhaltungskosten sind herausgerechnet):

Aus der Verpflichtung der Nutzung der APP soll im Laufe der Zeit aus dem Parkverhalten eine Optimierung der Auslastung der MH's resultieren.

Für die Nutzungsart Wohnen ist die Bauordnungsrechtliche Definition maßgeblich.

Der Betriebsstart wird voraussichtlich zum 1.10.2025 erfolgen und somit mit dem Erstbezug der Wohnungen und/oder Dienstleistungseinheiten. Die 29 €/Monat beinhalten bereits eine auf Basis des jetzigen Preisniveaus gerechnete Indexierung.

Die angegebenen €-Werte sind Bruttobeträge.

1. Bewohner, welche die MH nutzen möchten (Kfz vorhanden)

(entweder a) oder b) je Wohneinheit)

- a) Eigentümer(-gemeinschaft) (**je Wohneinheit**), wohnhaft im Quartier
 - Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, Name, Wohnort, digitale Zahlung
 - Kosten: **ein** Kfz je Wohneinheit: 29 €/Monat, 2. Kfz = 100 €/Monat (2. Kfz im Rahmen verfügbarer Stellplätze)
- b) Mieter(-gemeinschaft) (**je Wohneinheit**), wohnhaft im Quartier

- Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, Name, Wohnort, digitale Zahlung
- Kosten: **ein** Kfz je Wohneinheit: max. 29 €/Monat, 2. Kfz = 100 €/Monat (2. Kfz im Rahmen verfügbarer Stellplätze)

2. Besucher der Bewohner

Kontingent je Wohneinheit für z. B. Besucher (im Rahmen verfügbarer Stellplätze, Siehe Tabelle 3: Spalte „Besucher und Kunden“) von 15 Std/Monat kostenlos. Darüber hinaus gilt der jeweils gültige ortsübliche Stundenparktarif.

3. Gewerbetreibende und Dienstleister (nur in den MH: Catenhorner Str und Mittelstraße)

Alle zulässigen Nutzungen, außer Wohnen werden aus dem Schlüssel der städtischen Stellplatzsatzung entwickelt, der sich als Faktor 1:2 darstellt (MH zu Anwendung der Stellplatzsatzung). Das bedeutet: Durch die MH kann die Stellplatzanzahl aus der Stellplatzsatzung um ca. 50% reduziert werden.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Rheine finden Sie hier:

<https://www.rheine.de/rathaus-service/dienstleistungen/41.Dienstleistungen-von-A--Z.html?detID=2412>)

(entweder a) **oder** b) je Dienstleistungseinheit)

- a) Eigentümer(-gemeinschaft) (**je Dienstleistungseinheit**), praktizierend im Quartier
 - Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, Wohnort, digitale Zahlung
 - Kosten: **je** Kfz: 29 €/Monat. Die Anzahl der vergünstigten buchbaren KFZ Stellplätze ergibt sich aus der BGF der Dienstleistungseinheit und der Hälfte der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze.
- b) Mieter(-gemeinschaft) (**je Dienstleistungseinheit**), praktizierend im Quartier
 - Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, Wohnort, digitale Zahlung
 - Kosten: **je** Kfz: 29 €/Monat. Die Anzahl der vergünstigten buchbaren KFZ Stellplätze ergibt sich aus der BGF der Dienstleistungseinheit und der Hälfte der nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze.

4. Beschäftigte zu 3:

- Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, elektrische Zahlung
- Es werden zwei verschiedene Möglichkeiten angeboten:
 - a) Parken je angefangene Stunde für 1 €
Technische Umsetzung:
 - Bezahlung per APP oder bargeldlos am Automaten im MH
 - b) Monatl Kontingent in 100 Std Schritten zu 0,80 €/Stunde (Brutto) buchbar je Dienstleistungseinheit durch den Dienstleister (Eigentümer oder Mieter)

Technische Umsetzung:

- Kennzeichenerfassung bei Einfahrt in das MH
- Eingabe des KFZ Kennzeichen durch den Dienstleister zum Ende des Arbeitstages
- Gültigkeit der Freischaltung z.B. 15 min bis zur Ausfahrt
- Reduzierung des Kontingentes beim Dienstleister um die In Anspruch genommene Zeit

Durch die Wahlmöglichkeit erhalten die Dienstleister ein Maximum an Flexibilität. Zum Zeitpunkt der Planung und Festlegung dieses Bau- und Betriebskonzeptes kann keine Aussage darüber getroffen werden welcher Dienstleister in das Quartier einziehen. Je nach Geschäftsphilosophie kann dieses Modell sowohl Dienstleistern die Ihren Kunden, Patienten und Beschäftigten das Parken bezahlen möchten, als auch denen die dieses nicht möchten, gerecht werden.

Die Abrechnung erfolgt zwischen dem Dienstleister und dem Betreiber.

5. Kunden/Patienten zu 3.

Besucher und Bewohner von Seniorenwohnungen die im Bauordnungsrechtlichen Sinne keine Wohnung sind, werden hier abgebildet.

- Verpflichtend: Nutzung der App -> Bereitschaft zur Datenbereitstellung: Kennzeichenerkennung, elektrische Zahlung
- Es werden zwei verschiedene Möglichkeiten angeboten:
 - a) Parken je angefangene Stunde für 1 €
Technische Umsetzung:
 - Bezahlung per APP oder bargeldlos am Automaten im MH
 - c) Monatl Kontingent in 100 Std Schritten zu 0,80 €/Stunde (Brutto) buchbar je Dienstleistungseinheit durch den Dienstleister (Eigentümer oder Mieter)
Technische Umsetzung:
 - Kennzeichenerfassung bei Einfahrt in das MH
 - Eingabe des KFZ Kennzeichen durch den Dienstleister zum Ende des Termins
 - Gültigkeit der Freischaltung z.B. 15 min bis zur Ausfahrt
 - Reduzierung des Kontingentes beim Dienstleister um die In Anspruch genommene Zeit

Durch die Wahlmöglichkeit erhalten die Dienstleister ein Maximum an Flexibilität. Zum Zeitpunkt der Planung und Festlegung dieses Bau- und Betriebskonzeptes kann keine Aussage darüber getroffen werden Welcher Dienstleister in das Quartier einzieht. Je nach Geschäftsphilosophie kann dieses System sowohl Dienstleistern die Ihren Kunden, Patienten und Beschäftigten das Parken bezahlen möchten, als auch denen die dieses nicht möchten, gerecht werden.

Die Abrechnung erfolgt zwischen dem Dienstleister und dem Betreiber

Die angegebenen € Beträge für das stundengenaue Parken sind die Beträge mit denen das Quartier startet. Eine Anpassung im Laufe der Jahre in Anlehnung an die ortsüblichen Tarife ist möglich.

Missbrauch

Sanktionen (Art und Höhe) für die missbräuchliche Nutzung der Mobilitätsangebote führen zum Ausschluss der vergünstigten Tarife.

1.2.5 Sharing

Die Sharing-Angebote (Car und E-Lastenbikes) sind neben den zentralen Stellplätzen in den MH der entscheidende Baustein bei der gesamten Quartiersentwicklung des Europa-Viertels im Hinblick auf die Mobilität. Aufgrund dessen, dass die privaten Kfz nicht direkt an oder unter den Wohnungen stehen, wird der gewollte Anreiz, kein eigenes Kfz zu besitzen und sich bei Bedarf ein entsprechendes Verkehrsmittel zu leihen, größer. **Unterstützend wirken der Stellplatzschlüssel von ca. 0.85 aus und die dauerhafte Sicherstellung der Finanzierung der Mobilitätskomponenten (MH, Sharing usw.) durch die Finanzierungsform.**

1. Carsharing Angebot: 3 verschiedene Kfz je MH (mindestens zwei rein elektrische, technische Einrichtungen zum Transport von Kleinkindern und Kindern müssen vorgesehen werden):
 - Kleinwagen (z. B Polo, Corsa...)
 - Kleinwagen (z. B Polo, Corsa...)
 - Kastenwagen (z. B Caddy, Combo ...)

Voraussetzung: Bezahlungssystem per App; Zugangsberechtigung per App (gültiger Führerschein, Schlüssel, Versicherung ...)

2. E-Lastenbike-Sharing: erfolgt durch den Betreiber oder von einem durch den Betreiber beauftragten Dienstleister.
Angebot: 5 Lasten-E-Bikes je MH
Voraussetzung: Bezahlungssystem per App; Zugangsberechtigung per App (Schlüssel, Versicherung ...)
3. Weitere Angebote: Lastenkarren, Bank- und Tischgarnituren... werden durch den Mobilitätsbeirat angeschafft, organisiert und gewartet. Dieses erfolgt sukzessive in Zusammenarbeit mit den Quartiersnutzern.

Finanzierung der Sharing-Angebote

Zu 1: Carsharing

Durch die Ausschreibung sind die zu erbringenden Leistungen und die Tarife verbindlich für die Laufzeit von 6 Jahre definiert.

Die Schnittstelle (bidirektional) zur Quartiers App beschreibt die Art und den Umfang der auszutauschenden Daten.

Je nach Ergebnis der Marktsondierung werden die Sharingdienstleistungen:

- a) Gemeinsam und als Bestandteil des Betriebs der MH ausgeschrieben
- b) Als alleiniges Los

ausgeschrieben.

Für die Stellplätze der Sharing KFZ ist je KFZ eine Stellplatzgebühr von 29 €/Monat zu entrichten.

Die Tarifstruktur als Ergebnis der Ausschreibung für das Europa-Viertel gliedert sich in zwei Gruppen:

- I. Jedermann: vom Bieter anzugeben (Grundtarif und Nutzungsabhängiger Teil)
- II. Bewohner und Dienstleister des Quartiers: eine Ermäßigung auf einen ggfls vorhandenen Grundbeitrag und dem Nutzungsabhängigen Teil (z.B. Entfernung oder Zeit) um 25%.

Den Zuschlag erhält der Bieter mit dem niedrigsten Grund- und Nutzungsabhängigen Tarif.

Aufgrund der sukzessiven Entwicklungsabschnitte des Gesamtquartiers im Hinblick auf Fertigstellung der Wohn- und Dienstleistungseinheiten und deren Bezug wird während der „Anlaufphase“ der Sharingangebote (Autos und E-Lastenbike) in 2025 bis 2027 ein Betriebskostenzuschuss in Höhe von rd. 28.000 €/Jahr (davon 80% aus FöRi MM) für die ersten 3 Jahre beantragt und bei Bewilligung gewährt.

Somit ist bei attraktivem Tarif auch während der Anlaufphase und aufgrund der vertraglichen Bindung auch darüber hinaus ein dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb möglich.

Aufgrund der Tarifstruktur zu Ziffer I und der Förderung aus dem Programm FöRI-MM ist eine weitere Attraktivitätssteigerung möglich. Mittels beider Bausteine wird das Erreichen des Oberzieles „kein eigenes Kfz zu besitzen“ gefördert.

Zu 2: E-Lastenbike

Durch die Ausschreibung sind die zu erbringenden Leistungen und die Tarife verbindlich für die Laufzeit von 6 Jahren definiert.

Die Schnittstelle (bidirektional) zur Quartiers App beschreibt die Art und den Umfang der auszutauschenden Daten.

Je nach Ergebnis der Marktsondierung werden die Sharingdienstleistungen:

- a) Gemeinsam und als Bestandteil des Betriebs der MH
- b) Als alleiniges Los

ausgeschrieben.

Die Tarifstruktur als Ergebnis der Ausschreibung für das Europa-Viertel gliedert sich in zwei Gruppen:

- I. Jedermann: vom Bieter anzugeben (Grundtarif und Nutzungsabhängiger Teil)
- II. Bewohner und Dienstleister des Quartiers: eine Ermäßigung auf einen ggfls vorhandenen Grundbeitrag und dem Nutzungsabhängigen Teil (z.B. Entfernung oder Zeit) um 25%.

Den Zuschlag erhält der Bieter mit dem niedrigsten Grund- und Nutzungsabhängigen Tarif.

Aufgrund der sukzessiven Entwicklungsabschnitte des Gesamtquartiers im Hinblick auf Fertigstellung der Wohn- und Dienstleistungseinheiten und deren Bezug wird während der „Anlaufphase“ der Sharingangebote (Autos und E-Lastenbike) in 2025 bis 2027 ein Betriebskostenzuschuss in Höhe von rd. 28.000 €/Jahr (davon 80% aus FöRi MM) für die ersten 3 Jahre beantragt und bei Bewilligung gewährt.

Somit ist bei attraktivem Tarif auch während der Anlaufphase und aufgrund der vertraglichen Bindung auch darüber hinaus ein dauerhaft wirtschaftlicher Betrieb möglich.

Aufgrund der Tarifstruktur zu Ziffer I und der Förderung aus dem Programm FöRI-MM ist eine weitere Attraktivitätssteigerung möglich. Mittels beider Bausteine wird das Erreichen des Oberzieles „kein eigenes Kfz zu besitzen“ gefördert.

1.2.6 Beteiligung

Einbindung der Bewohner und Gewerbetreibenden erfolgt über einen Mobilitätsbeirat.

Die rechtliche Natur, die Besetzung, Satzung, Wahl usw. wird joch ausgearbeitet.

Der Mobilitätsbeirat soll in einem vorab definierten Rahmen beteiligt werden bzw. Entscheidungen treffen dürfen. Ihm steht ein Budget zur Verfügung, innerhalb dessen Anschaffungen getätigt werden können (z. B. Bollerwagen, besondere Ausstattung von Fahrzeugen o. Ä.).

Für die Einführung des Mobilitätsmanagements stehen für das Quartier 150.000 € zu Verfügung (davon 120.000 € Fördergelder aus dem Förderprogramm FöRi-MM NRW Nr. 8 (Mobilitätsmanagement))

1.2.7 Leistungsumfang baulich/technischer Einrichtungen durch den Betreiber

Zugangsberechtigung

Ausschließlich digitaler Zugang (App)

Bargeldloser Betrieb (App) und Zahlung mit Bank- oder Kreditkarte

Zugang der Kfz in den MH durch

- Kennzeichenerkennung
- Schrankensystem

Technische Zugangssteuerung (App) zu den separaten Räumen jedes MH für

z. B. E-Lastenräder:

Sicherheit

Videoüberwachung an den

- Ein- und Ausgängen
- den Treppenhäusern
- den Aufzuganlagen

1.3 Bewohner und Dienstleister ohne Kfz

Im Gegensatz zu einem klassischen Wohngebiet, in dem die nach landesrechtlichen Vorgaben herzustellenden, meistens Tiefgaragenstellplätze, auf die Wohnkosten (Miete oder Kauf) umgelegt werden, sind die Parkkosten hier, aufgrund der geringeren Herstellungskosten und des um ca. 50% geringeren Stellplatzerfordernisses, für alle Bewohner geringer.

Bewohner ohne ein auf die Wohneinheit registriertes KFZ können ebenfalls die vergünstigten Sharingangebote nutzen (Siehe 1.2.5).

Dadurch wird:

- a) das Oberziel 1 (Kein KFZ zu besitzen)
- b) Eine deutliche Vergünstigung für diejenigen geboten die sich als Eigentümer direkt oder als Mieter indirekt über den einmaligen Mobilitätsbeitrag an den Herstellungs- und Unterhaltskosten beteiligt haben.

begünstigt.

Nach erfolgter Startphase ist es, je nach finanziellem Spielraum, geplant Bewohnern Vergünstigungen wie z.B. ein Kontingent für eine weitere kostenreduzierte Sharing Nutzung oder Zuschuss zum ÖPNV Ticket o.ä. zu gewähren.

Die Verwaltung erfolgt durch den Betreiber.

1.4 Paketstationen

White-Label-Stationen: eine Station an je einem Mobilitätshub (MH)

Zugangsberechtigung per **App**

Installation, Aufbau, Versicherung und Betrieb werden durch den Betreiber der MH oder von einem von einem Dritten durchgeführt.

Die Paket Stationen werden mit Herstellung und Inbetriebnahme der jeweiligen MH ihre Funktion aufnehmen.

Für die Realisierung der Packetstationen sind für das Quartier 133.000 € (davon 106.500 € Fördergelder aus dem Förderprogramm FöRi-MM) beantragt worden.

1.5 Energieerzeugung/Gründächer

Bau und Bepflanzung der Gründächer (extensiv):

Statische Ausgestaltung zur möglichen Anlage einer vollflächigen PV-Anlage auf allen drei MH.

1.6 Blick in die Zukunft der MH

Der Bau und die Instandhaltung werden durch den einmaligen Mobilitätsbeitrag für zunächst mindestens 20 Jahre gerechnet und geplant, gerechnet ab dem Jahr 2025. Die technische Lebensdauer der MH liegt bei 50 Jahren. Ab dem Jahr 2045 kann, soweit noch notwendig, der Betrieb einer oder mehrerer MH über eine monatliche Gebühr in Höhe der tatsächlichen Betriebs- und Instandhaltungskosten erfolgen. Vorteil ist, dass die MH im Jahr 2045 ohne Instandhaltungsstau stehen.

Aufgrund der Lastenfreiheit der MH ist auch nach 20 Jahren ein Betrieb, der dann der zeitgemäßen Mobilität entspricht, möglich.

2 Zufahrt in das Quartier

Die Zufahrt ins Quartier wird über ein Zeitkontingent für die Bewohner gesteuert. Sie wird durch versenkbare Poller und ein Kamerasystem, welches die KFZ-Kennzeichen erfasst, umgesetzt. Handwerker und Lieferdienste können eine kostenpflichtige Ausnahmegenehmigung beantragen.

Technische Grundlagen

An den drei Ein- und Ausfahrten werden versenkbare Poller installiert:

- ⇒ zweimal an der Bühnertstraße westlich des MH **und** westlich des Grünzuges
- ⇒ Mittelstraße westlich des MH

Bewohner

Es ist geplant den Bewohnern ein Zeitkontingent von 5 Stunden/Monat je Wohneinheit zur Verfügung zu stellen. Das Zeitkontingent je Wohneinheit soll für beliebig viele KFZ-Kennzeichen genutzt werden können. Der Bewohner muss über die Quartiers-App selbst die KFZ-Kennzeichen pflegen. So kann auch ein Besucher oder Handwerker vom Bewohner berücksichtigt werden. Das Zeitkontingent lässt sich über die Quartiers-App einsehen und nachverfolgen. Darüber hinaus ist eine Zufahrt über die allgemeine Ausnahmegenehmigung nach der StVO möglich.

Handwerker u.a.

Alle sonstigen die eine Zufahrt ins Quartier haben möchten, können in begründeten Einzelfällen eine kostenpflichtige Ausnahmegenehmigung beantragen. Alternativ können Bewohner selbst eine Zufahrt z. B. für ihren Handwerker beantragen oder ihr Zeitkontingent zur Verfügung stellen, indem sie weitere KFZ-Kennzeichen hinzufügen.

Funktionsfahrzeuge

Für die Müllentsorgung, die Stadtwerke und die Technischen Betriebe der Stadt Rheine wird eine unbegrenzte Zufahrt zum Quartier möglich sein.

Rettungsdienste

Die Rettungsdienste sollen über die Leitstellen den Zugang ins Quartier bekommen. Zudem kann ein Zugang über die Fuß- und Radwege mit manuell zu betätigenden Pollern erfolgen.

3 Unterflurmüllcontainer (UFC)

- Bau der „Müllinseln“ im öffentlichen Raum; Ausnahme: das urbane Gebiet Ecke Mittelstraße/Catenhorner Straße, da hier überwiegend kein Wohnen stattfinden soll. Gewerbetreibende haben keinen Anschlusszwang.
- Zugangsberechtigung mittels Transponder und später mittels der App

4 Quartiers-App

4.1 Nutzer

Folgende Kfz-Nutzer gibt es in den **MH**:

- ⇒ Bewohner (Eigentümer)
- ⇒ Bewohner (Mieter)
- ⇒ Besucher oder Dienstleister (Handwerker o. Ä.) der Bewohner
- ⇒ Arbeitgeber (in den urbanen Gebieten)
- ⇒ Arbeitnehmer (in den urbanen Gebieten)
- ⇒ Kunden/Patienten (in den urbanen Gebieten)

Folgende Kfz- Nutzer gibt es **in dem Quartier** (Zufahrtsmöglichkeit in das Quartier über versenkbare Poller):

- ⇒ Bewohner (Eigentümer und Mieter); z.B. Zeitkontingent
- ⇒ Handwerker (Sondernutzungsgenehmigung)
- ⇒ ungehinderter Zugang für Funktionsfahrzeuge (Feuerwehr, Polizei, Krankenwagen, Müllfahrzeug)
- ⇒ Behindertenstellplatznutzer

4.2 Inhaltlicher Funktionsumfang

4.2.1 Legitimationsmöglichkeit (z.B. digitale Kopie des Personalausweises)

4.2.2 Zugangssteuerung (über Kennzeichenerkennung, ...) der Kfz zu den MH nach Nutzergruppen mit Kontingenten, Zahlungen (z.B. Zusendung eins z.B. QR Codes für Besucher für die Zufahrt, oder per Kennzeichenerkennung)

4.2.3 Organisation für:

- a) Abrechnungsmöglichkeit für Sharing-Angebote (Car-, Lastenbike und weitere, wie z. B. Lastenkarren, Rasenmäher [also offenes System]); Carsharing: Führerscheinkontrolle, Versicherung, Schlüsselmanagement (evtl. Verlinkung)
- b) Abrechnungsmöglichkeit für Besucher- und Kundennutzung

4.2.4 Bargeldlose Bezahlungsfunktion (PayPal, GooglePay, ApplePay, Kreditkarte ...)

In einer weiteren Ausbaustufe ist geplant, z. B. folgenden Funktionsumfang umzusetzen:

4.2.5 Anzeige und Buchung des örtl. ÖPNV (Verlinkung)

4.2.6 Anzeige und Buchung von Quartiersaktivitäten (Feste, Schwarzes Brett ...)

4.2.7 Zugangssteuerung der Paketstationen die an jedem MH geplant sind (White-Label-Stationen)

4.2.8 Zugangssteuerung zu den Unterflurmüllsystemen

4.2.9 Sensorik im Bereich der Grünstrukturen und der Mobilität

4.2.10. Offene Schnittstelle um in übergeordnete App einzubinden

4.4 Finanzielle Aufwendungen

Für die Realisierung der APP stehen für das Quartier 211.000 € zu Verfügung (davon 169.000 € Fördergelder aus dem Förderprogramm FöRi-MM NRW)