



Foto: Symbolbild, KI-generiert

KONZEPTVERGABEVERFAHREN

RHEINSTRASSE 35

STADT SELTERS/WW

Inhalt

1	Vorbemerkungen	2
2	Lage und Ausstattung der Stadt Selters	3
3	Objektbeschreibung	4
3.1	Weitere Informationen zum Baugrundstück	7
4	Grundsätzliche Rahmenbedingungen für die Konzeption	8
4.1	Städtebauliche Zielvorstellungen.....	8
4.2	Nutzungsvorgaben	8
4.3	Städtebauliche und gestalterische Vorgaben	9
5	Beschreibung des Vergabeverfahrens	10
5.1	Einzureichende Unterlagen für die Konzeptbewerbung	10
5.2	Abgabefrist für die Konzeptbewerbung.....	12
5.3	Ablauf des Verfahrens nach Einreichung der Konzepte.....	12
5.4	Zeitplan	14
5.5	Erschließungskosten	14
5.6	Zahlungsverpflichtung.....	14
5.7	Besitzübergang	14
5.8	Bauverpflichtung.....	15
5.9	Heimfallrecht / Wiederkaufsrecht	15
5.10	Kosten	15
5.11	Sonstige Hinweise.....	15
6	Anlage 1: Beurteilungskriterien	17
7	Anlage 2: Fotos zur aktuellen Situation	21

1 Vorbemerkungen

Die Stadt Selters W.w. bietet das im Lageplan gekennzeichnete, nördlich des Marktplatzes an der Rheinstraße zentral gelegene Grundstück mit einer Gesamtfläche von 704 m² zur Realisierung eines Bauvorhabens durch einen Investor/Bauherrn an. Die Stadt Selters beabsichtigt dazu den Verkauf des Grundstücks.

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

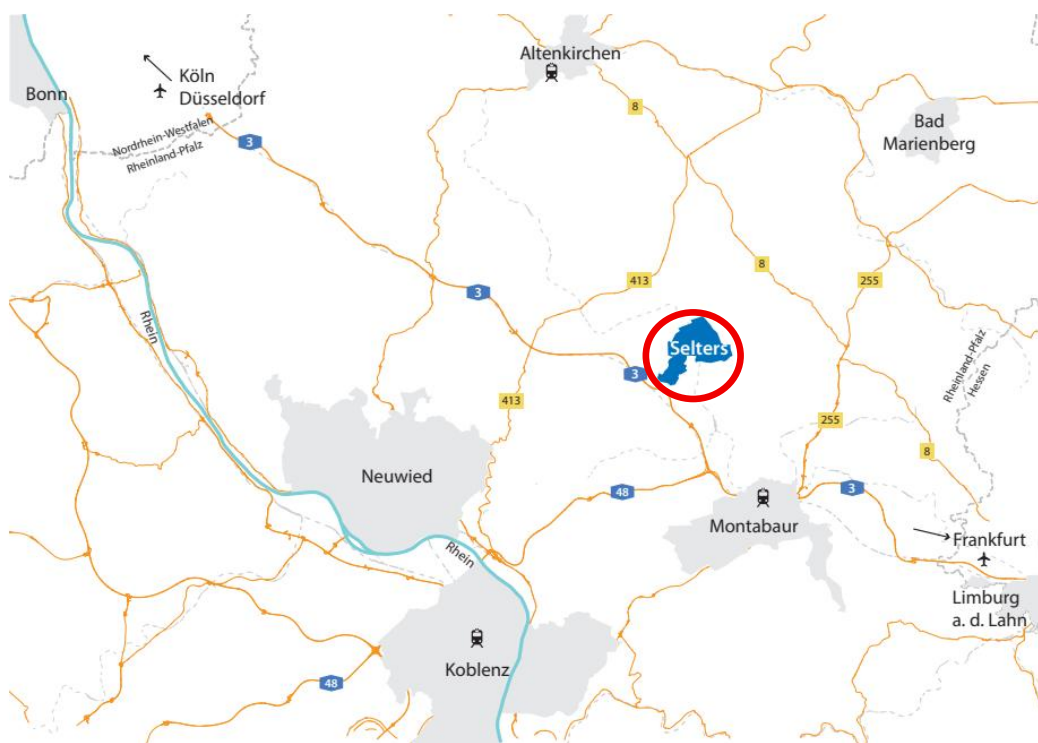
Alle weiteren Informationen und Bedingungen zur Vergabe der Grundstücke und zum Verfahren entnehmen Sie bitte dem nachfolgenden Text.

2 Lage und Ausstattung der Stadt Selters

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

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

Lage der Stadt Selters W.w.



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

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

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

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

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

Stadt Selters W.w.

Konzeptbewerbung für das Grundstück „Rheinstraße 35“

Derzeit verlegt die Deutsche Telekom in Selters das Glasfasernetz.

Der in nur ca. 180m entfernte John-Peter-Altgeld-Platz bietet neben Bewegungsspielangeboten für Jugendliche in Verbindung mit dem renaturierten Abschnitt des Saynbaches und der Saynbachschleife Natur- und Landschaftserlebnis für alle Generationen unmittelbar am Stadtrand.

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

3 Objektbeschreibung

Das zu bebauende Grundstück, Flurstück 4517/2 (gesamt: 704 m²) ist zentral im Stadtkern gelegen. Es befindet sich in städtebaulich sehr attraktiver Lage zwischen dem Marktplatz mit umliegenden Dienstleistungs- und Gastronomieangeboten im Süden und der Saynbachaue im Norden. Trotz der städtebaulich integrierten Lage ist ein ausreichendes Parkplatzangebot vorhanden.

Die zwischen dem Objekt und dem Marktplatz liegende Rheinstraße ist verkehrsberuhigt ausgebaut. Über einen Seitenarm der Rheinstraße östlich des Grundstücks, wird der Saynbach in nur ca. 100 m fußläufig oder per Rad erreicht.

Die zu bebauende Fläche ist von der Rheinstraße her sowohl auf der Südseite als auch von Osten her erschlossen.

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Grundstück „Rheinstraße 35“

Lage des Grundstücks „Rheinstraße 35“ im Stadtgebiet



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

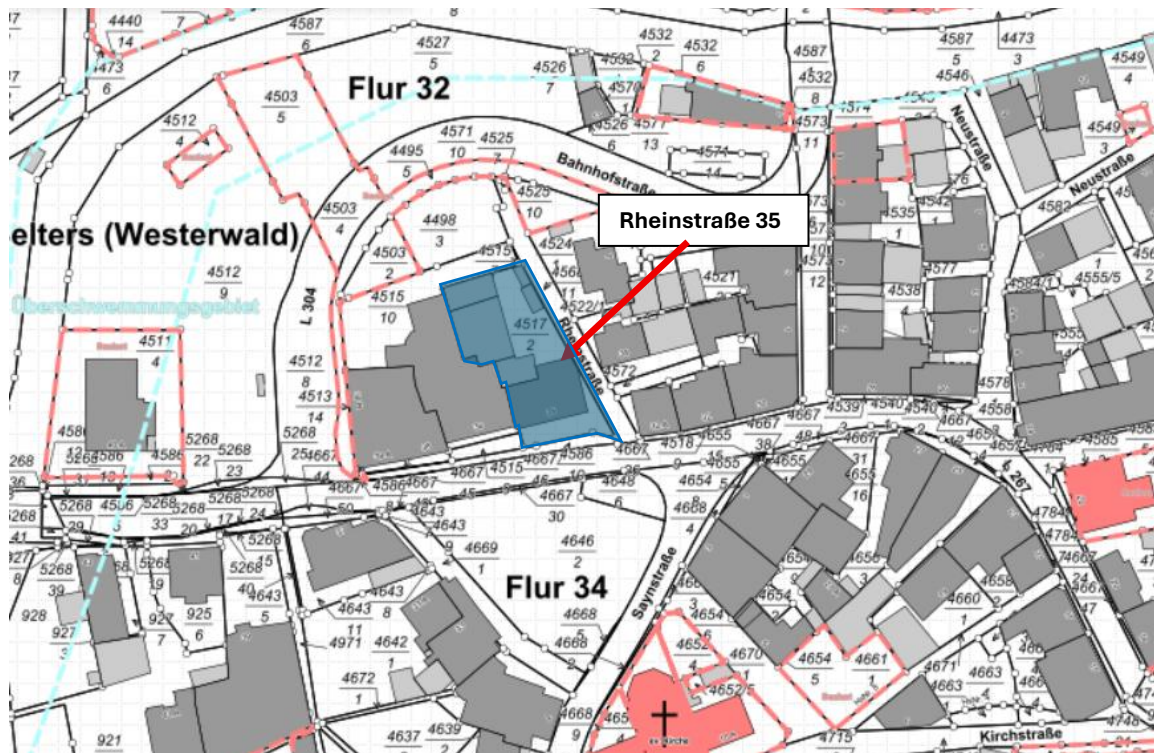
Die bauliche Umgebung ist durch 3 – 4-geschossige Bebauung, überwiegend mit Büro- und Wohnnutzungen in den Obergeschossen und Dienstleistungsangeboten in den Erdgeschosszonen entlang der Rheinstraße gekennzeichnet.

Das zu bebauende Grundstück befindet sich innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes „Stadtkern II“ und im Förderprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (WNE). Die Zielvorstellung der Stadt liegt darin, das vorhandene Gebäude mit seinen Nebenanlagen durch eine städtebaulich und funktional adäquate Neubebauung zu ersetzen.

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

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Grundstück „Rheinstraße 35“

Lageplan: Plangebiet



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

Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Selters	32	4517/2	704 m ²

3.1 Weitere Informationen zum Baugrundstück

Wasserversorgung / Abwassertechnische Erschließung:

Das Plangebiet ist an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen.

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

Strom- und Gasversorgung:

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

Glasfasernetz:

In Selters erfolgt derzeit der Ausbau eines Glasfasernetzes.

Altlasten/ Baugrund:

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

4 Grundsätzliche Rahmenbedingungen für die Konzeption

4.1 Städtebauliche Zielvorstellungen

Das Grundstück liegt innerhalb des Bebauungsplans „Rheinstraße / Bahnhofstraße 3. Änderung“ der Stadt Selters¹. Die planerischen und textlichen Festsetzungen sind zu berücksichtigen.

Die Regelungen der Erhaltungssatzung² sind zu beachten.

Der Bereich entlang der Rheinstraße die den Marktplatz nördlich begrenzt wird maßgeblich durch die dort vorhandene straßenbegleitende geschlossene Bebauung geprägt. Hier gilt es die vorherrschenden Raumkanten und Traufhöhen und den Gebäuderhythmus bei einer Neugestaltung aufzugreifen. Aufgrund der städtebaulich markanten Ecksituation kommt der Gestaltung eines neuen Gebäudes eine besondere Bedeutung zu.

Der rückwärtige, zur Bahnhofstraße orientierte Grundstücksbereich, ist durch eine eher ungeordnete Bau- und Nutzungsstruktur geprägt. Mit einer Neuplanung besteht insbesondere der Wunsch der Stadt Selters, diesen Bereich des angebotenen Grundstücks so zu strukturieren, dass der Eindruck einer negativen „Rückansicht“ vermieden wird.

Der von der Rheinstraße nach Norden östlich des Grundstücks führende Seitenarm der Rheinstraße soll zukünftig als belebter, zum Saynbach hinführender Bereich ähnlich einer Fußgängerzone entwickelt werden. Daher sollten in der Erdgeschosszone des dorthin orientierten Gebäudeteils ebenfalls belebende, publikumsintensive Nutzungen vorgesehen werden. Insbesondere die östliche Ecksituation des neuen Gebäudes soll einen einladenden Charakter vermitteln.

4.2 Nutzungsvorgaben

Das Grundstück eignet sich grundsätzlich für unterschiedliche Nutzungen, wobei die Stadt Selters in der Erdgeschosszone gewerbliche Nutzungen (Dienstleistungen und / oder Einzelhandel) die zur Belebung des Stadtkerns und des Straßenraumes beitragen, wünscht. In den darüberliegenden Geschossen sind neben Büros, ärztlichen und / oder therapeutischen Praxen, auch Wohnnutzungen denkbar.

Notwendige Stellplätze sollten vertraglich auf dem Grundstück vorgesehen und bevorzugt räumlich konzentriert mit geringem Versiegelungsgrad hergestellt werden. Auf eine zumindest randliche Begrünung und Gliederung bzw. begrünte Carports wird besonderer Wert gelegt.

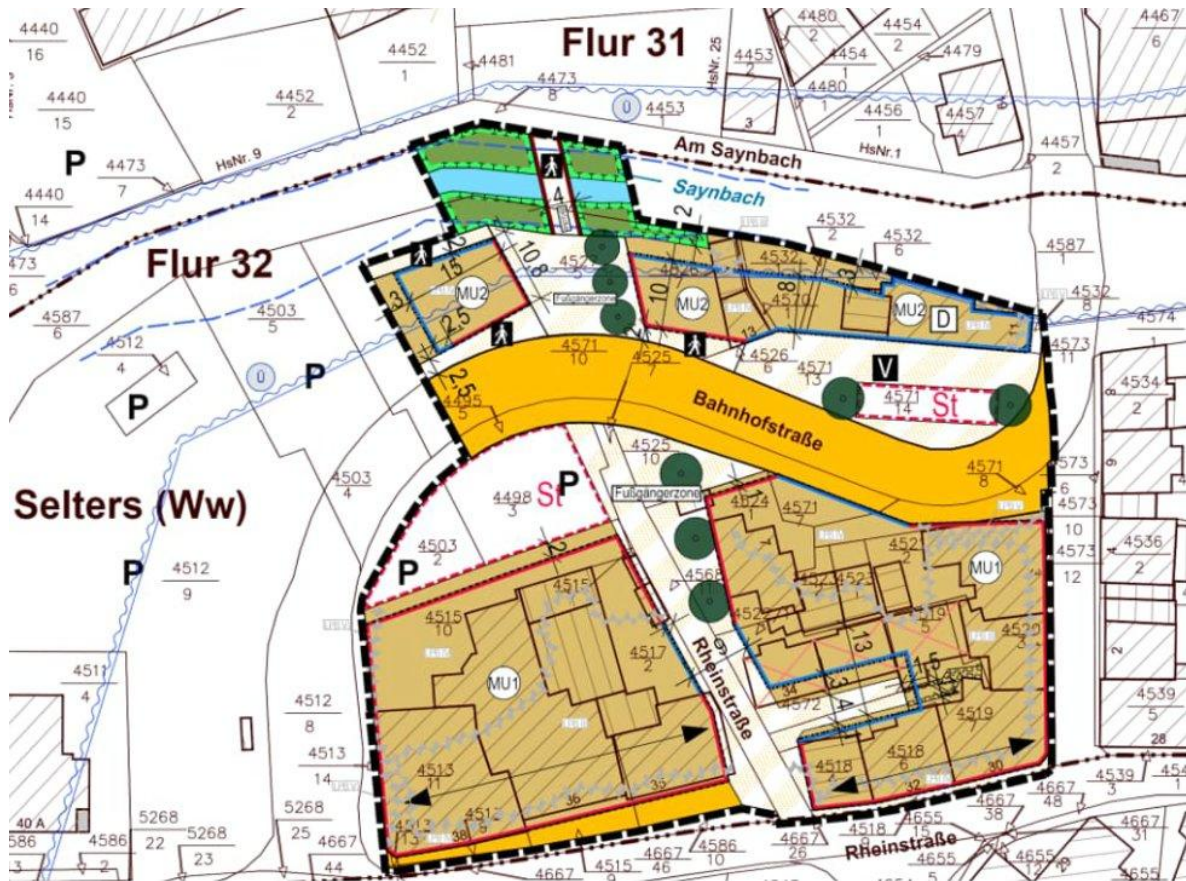
¹ Siehe: Anlage

² Erhaltungssatzung der Stadt Selters vom 27.11.2025, she. Anlage

4.3 Städtebauliche und gestalterische Vorgaben

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

- Für das zu bebauende Grundstück gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Rheinstraße / Bahnhofstraße, 3. Änderung“



Allgemein ist bei einer Neubebauung auf die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung insgesamt und der einzelnen Bauteile Rücksicht zu nehmen. Das neue Gebäude soll sich hinsichtlich Gliederung, Proportion und Material an der Umgebung anlehnen.

Fassaden sind klar zu gliedern, Fensteröffnungen vorzugsweise in aufrecht-rechteckigen Formaten anzuordnen. Es ist ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wand- und Öffnungsflächen anzustreben.

Nebennutzungen (Technik- und Abstellräume, Fahrradparkplätze etc.) sind in das Gebäude zu integrieren.

Zur Gestaltung der Freibereiche sollte eine Bepflanzung mit heimischen Gehölzen erfolgen. Auf (zumindest teilweise) wasserdurchlässige Beläge für Wege und Flächen ist zu achten.

5 Beschreibung des Vergabeverfahrens

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

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

- **Architektonische und Städtebauliche Qualität**
- **Image und Innovation**

Die Veräußerung des Baugrundstücks erfolgt zum Festpreis für 150.000 Euro.

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

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

Die Ausschreibung erfolgt einzeln für das Baugrundstück.

5.1 Einzureichende Unterlagen für die Konzeptbewerbung

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

Einzureichen sind folgende Planungsunterlagen:

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

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Grundstück „Rheinstraße 35“

- bei privaten Investoren, die die o.g. Unterlagen nicht erbringen können, den Nachweis einer deutschen Bank über die Solvenz des Bieters zur Durchführung des geplanten Investitionsvorhabens sowie den Nachweis der Zusammenarbeit (Arbeitsgemeinschaft) mit einer fachkundigen Person (Architekt, Projektentwickler, Bauträger, etc.); die entsprechende Fachkundige haben die o. g. Nachweise (persönliche Lage, wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit sowie technische Leistungsfähigkeit) – soweit vorhanden – vorzulegen
- Lageplan im Maßstab 1:500, genordet
- Visualisierung des Bebauungskonzeptes in 3D-Darstellung.
- Bebauungs- und Nutzungskonzept, im Maßstab 1:500 mit Aussagen über Nutzungsverteilung (geschossweise) in den Gebäuden, einschließlich dem Nachweis der Stellplätze, Erschließung sowie Freiraumkonzept, aus dem auch die verwendeten Materialien und Elemente erkennbar werden.
- Exemplarische Grundrisse und Ansichten im Maßstab 1:200.
- Flächenberechnungen (städtebaulichen-architektonische Kenndaten und Nutzflächen)
- Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4-Seiten entsprechend 10pt) einschließlich Aussagen zur Stellplatzanzahl und zu den vorgesehenen Nutzungen
- Papiausdrucke vorgenannten Pläne/Abbildungen sowie Papiausdrucke sämtlicher Schriftstücke
 - Digitale Daten (gerne per Mail/ Cloud)Pläne als jpeg oder tiff-Datei mit 300 dpi im DIN A3-Format und in Originalformat
 - Dxf- oder dwg-Dateien der zeichnerischen Darstellung
 - Flächenberechnungen im xls- oder pdf-Format
 - Es sind maximal vier gerollte Pläne, jeweils in Größe DIN A0 einzureichen.
- Sind zur Nachvollziehbarkeit und zum Verständnis der planerischen Idee und des Konzeptes Details jeglicher Art (zeichnerisch, textlich, rechnerisch) erforderlich, werden diese ergänzend erwartet.

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

5.2 Abgabefrist für die Konzeptbewerbung

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

11. Januar 2027, 12.00 Uhr
bei der Verbandsgemeindeverwaltung Selters,
Am Saynbach 5-7,

Fachbereich 2: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen

56242 Selters/Ww.
eingegangen sein.

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

Der Umschlag ist wie folgt zu beschriften:

„Nicht öffnen! Angebotsfrist (bis zum 11. Januar 2027),
Konzeptvergabeverfahren: „Rheinstraße 35“

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

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

5.3 Ablauf des Verfahrens nach Einreichung der Konzepte

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

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

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

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Grundstück „Rheinstraße 35“

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

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

5.4 Zeitplan

Veröffentlichung der Ausschreibung zum Konzeptvergabeverfahren am:

Möglichkeit zur Ortsbesichtigung am: 26.10.2026

Kolloquium für Rückfragen: 2. November 2026

Abgabe der Konzeptbewerbungen: 11. Januar 2027

Auswahl der eingereichten Konzeptbewerbungen am: 1. Februar 2027

Kaufpreis

Der Kaufpreis liegt bei **150.000 Euro**.

5.5 Erschließungskosten

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

5.6 Zahlungsverpflichtung

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

5.7 Besitzübergang

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

5.8 Bauverpflichtung

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

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

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

5.9 Heimfallrecht / Wiederkaufsrecht

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

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

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

5.10 Kosten

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

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

5.11 Sonstige Hinweise

- Makleraktivitäten sind nicht erwünscht!
- Eine Belastung des Grundbuches vor Eigentumsumschreibung ist nicht möglich.
- Kosten für die Erstellung der Bewerbungen werden von Seiten der Stadt Selters nicht erstattet.
- Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben sind mit größtmöglicher Sorgfalt

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Grundstück „Rheinstraße 35“

- zusammengestellt worden. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden. Dies schließt auch die zur Verfügung gestellten Pläne ein. Änderungen bleiben vorbehalten. Die genannten Daten erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.
- Diese Angaben stellen kein rechtsgeschäftliches Angebot der Stadt Selters zum Verkauf der Grundstücke dar. Insbesondere ergibt sich hieraus keine Verpflichtung der Stadt Selters zum Verkauf des Grundstücks. Die Interessenten können daher aus der Teilnahme am Verfahren keine Verpflichtungen der Stadt Selters herleiten und insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt Selters geltend machen.
- Die Stadt Selters behält sich vor, das Veräußerungsverfahren jederzeit – aus welchen Gründen auch immer – abubrechen oder ganz aufzuheben. Eine Erstattung von Aufwendungen erfolgt nicht. Die Unterlagen werden nicht zurückgesendet.
- Während des Zeitraums der Veröffentlichung bis zum Zeitpunkt der Abgabe der Unterlagen zur Abgabefrist kann nicht ausgeschlossen werden, dass Ergänzungen, Hinweise oder Änderungen hierzu vorgenommen werden. Diese werden dann hier auf dieser Seite ersichtlich sein. Bitte sehen Sie daher für den Zeitraum der Veröffentlichung in regelmäßigen Zeitabständen die hier veröffentlichen Unterlagen ein oder nehmen Sie Kontakt zum genannten Ansprechpartner auf
- Im Verfahren werden nur Angebote berücksichtigt, die vollständig, bedingungs- und vorbehaltlos innerhalb der Abgabefrist eingereicht werden.
- Vollständigkeit: Das Angebot des Bieters muss vollständig sein, d. h. es muss die geforderten einzureichenden Unterlagen beinhalten.
- Bedingungslos: Das Angebot des Bieters darf an keine weiteren Voraussetzungen geknüpft sein, die nicht Bestandteil der Verfahrensbeschreibung sind.
- Vorbehaltlos: Das Angebot des Bieters darf keine Einschränkungen beinhalten

6 Anlage 1: Beurteilungskriterien

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

- **Architektonische und Städtebauliche Qualität 60%**
- **Image und Innovation 40%**

Für die Oberkriterien gelten die nachfolgend angeführten Unterkriterien und Gewichtungen:

Architektonische und Städtebauliche Qualität (insgesamt 60 %)

a) Städtebauliche Planung (30%)

Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplanes „Rheinstraße/Bahnhofstraße 3. Änderung“). In die Bewertung fließen ein:

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

b) Berücksichtigung stadtgestalterischer Belange (20%)

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

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

Beurteilungskriterien

- Beachtung / Erhaltung der Raumkanten entlang der Rheinstraße
- Höhenentwicklung und -staffelung des Gebäudes
- Begrünung/ Bepflanzung von unbebauten Grundstücksflächen
- Unterbringung von Stellplätzen und Einbindung in die Freiraumplanung
- Dachformen und Dachaufbauten
- Materialität und Farbe der Fassaden
- Freibereiche und Einfriedung
- Anordnung und Gestaltung von Nebenanlagen
- Nutzungsmischung/ Belegung Erdgeschosszone auf beiden zur Rheinstraße orientierten Seiten
- Einladend gestaltete Ecksituation in den nach Norden führenden Abschnitt der Rheinstraße

Die Neubebauung soll insbesondere folgende Anforderungen erfüllen:

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

c) Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit (10%)

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

Beurteilungskriterien

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

Image und Innovation (insgesamt 40 %)

a) Architektursprache: Einhaltung gestalterischen Vorgaben (25 %)

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

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

b) Nahmobilität/Barrierefreiheit (5 %)

Das ausgeschriebene Grundstück ist auf Grund seiner stadträumlichen Lage prädestiniert, der Idee der „Stadt der kurzen Wege“ gerecht zu werden. Der Stadtkern und Infrastruktureinrichtungen (z.B. Handel, Nahversorgung, Gastronomie, Gemeindehaus- Kirchstraße 10, Stadthaus/Bücherei, etc.) befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Folgende Merkmale sind bei der Angebotsabgabe insbesondere zu berücksichtigen:

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

b) Nutzerangepasste Architektur und Freiflächengestaltung (5 %)

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

c) Wohnqualität/ Wohnformen (5 %)

Um dem Ziel einer sozialen Durchmischung gerecht zu werden, sind unterschiedliche Wohnraumkonzepte gefragt. Damit einher geht das Angebot unterschiedlicher Wohnformen für

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Grundstück „Rheinstraße 35“

verschiedene Zielgruppen. Neben dem gewünschten Anteil an Sozialwohnungen (s.o.) sind gemeinschaftliche Wohnformen, Mehr-Generation-Wohnen, kinder- und familienfreundliche Wohnungen, barrierefreie Wohnungen etc. hier als Beispiel genannt.

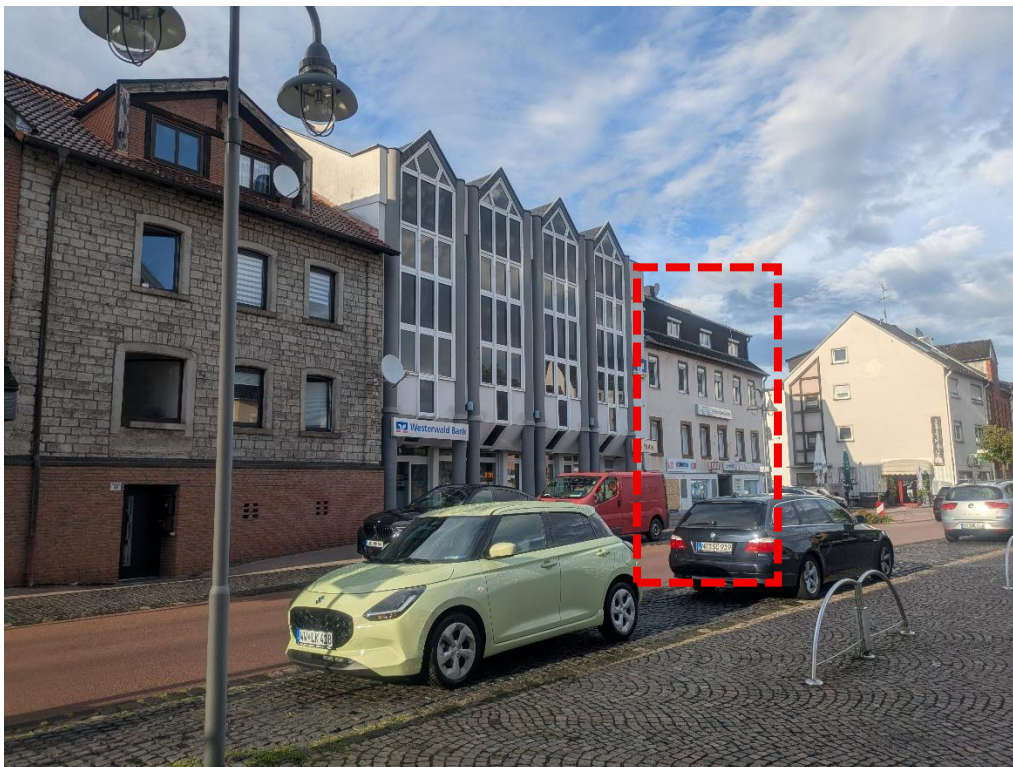
Folgende Aussagen sind insbesondere zu treffen:

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

7 Anlage 2: Fotos zur aktuellen Situation



Ansicht des Bestandsgebäudes „Rheinstraße 35“ vom Marktplatz / Rheinstraße



Gebäudefront von links: Rheinstraße 38a, 38, 36 (Volksbank) und 35

**Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Grundstück „Rheinstraße 35“**



Blick auf den Marktplatz der Stadt Selters gegenüber Rheinstraße 35



Ostseite des Marktplatzes mit Bebauung entlang der Rheinstraße (linke Bildhälfte)

Stadt Selters W.w.
Konzeptbewerbung für das Grundstück „Rheinstraße 35“



Links: Ecksituation / Giebel des Anwesens Rheinstraße 35 mit Durchweg nach Norden zur Bahnhofstraße