



Gemeinde Nottuln

**Exposé**

**Interessensbekundungsverfahren**  
zur Teilnahme an der Konzeptvergabe  
für die „Dorfentwicklung Schapdetten“

## 1 Anlass

Die Gemeinde Nottuln hat im Jahr 2023 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung zweier räumlich getrennten Grundstücke im Ortsteil Schapdetten geschaffen. Anlass für die Planung ist einerseits die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum in Verbindung mit der Möglichkeit der Nachverdichtung in zentraler Ortslage. Andererseits ist die Bausubstanz der auf dem einen Grundstück gelegenen Kita Sankt Bonifatius abgängig, so dass ein Neubau erforderlich wird.

Grundstück 1: Größe 2.639 qm, Eigentum der Katholischen Kirchengemeinde St. Martin Nottuln

Grundstück 2: Größe 4.750 qm, Eigentum der Gemeinde Nottuln

Das Interessensbekundungsverfahren richtet sich an Teams aus Investoren/Innen und Architekt/Innen, die Interesse haben an der nachgelagerten Konzeptvergabe teilzunehmen.

Im Rahmen dieser nachfolgenden Konzeptvergabe sollen die beiden Grundstücke veräußert werden, um die o. g. Nutzungen zu realisieren. Die Entscheidung zur Vergabe wird aufgrund von Qualität der eingereichten Konzepte und eines Kaufpreisangebot erfolgen.

## 2 Lage der Plangebiete

Die Gemeinde Nottuln liegt zentral im Kreis Coesfeld, rund 25 km westlich der Stadt Münster. Derzeit verzeichnet die Gemeinde knapp 20.000 EinwohnerInnen. Der Ortsteil Schapdetten liegt mit ca. 1.270 EinwohnerInnen rd. 5 km östlich von Nottuln. Die in der Konzeptvergabe ausgelobten Grundstücke liegen zweigeteilt zentral in Schapdetten (Grundstück 1) bzw. am Rande der Ortslage (Grundstück 2). Beide Grundstücke befinden sich im historisch geprägten Ortskern Schapdetdens.

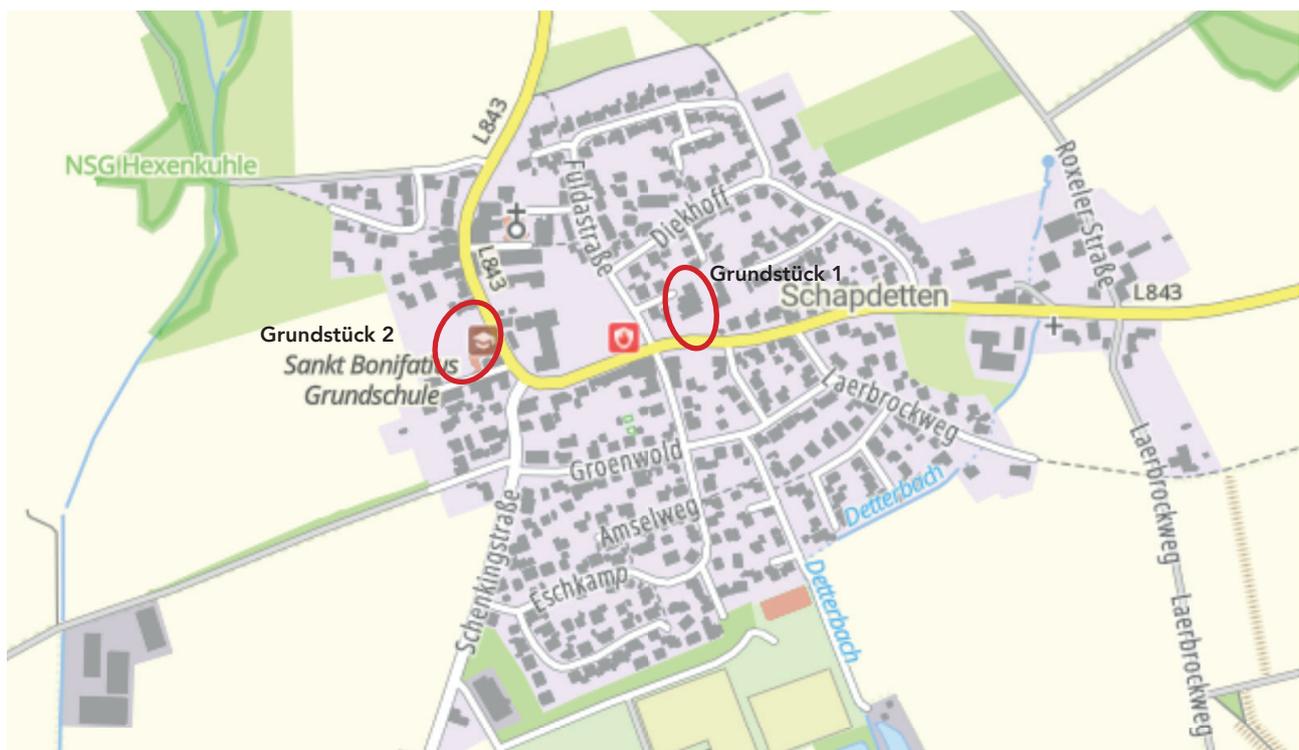


Abb. 01 | Lageplan Schapdetten

### 3 Beschreibung der Grundstücke

Das 2.639 qm große Grundstück 1 befindet sich zentral in Schapdetten und wird über einen von der Fuldastraße abzweigenden Stichweg erschlossen. Eine unmittelbare Anbindung an die Roxeler Straße / L843 besteht nicht und ist auch zukünftig nicht gewünscht.

Auf dem Grundstück ist derzeit die in kirchlicher Trägerschaft befindliche dreigruppige Kita Sankt Bonifatius gelegen. Das Gebäude ist eingeschossig und verfügt über ein Flachdach. Insbesondere in südliche Richtung sind die Außenspielflächen angeordnet. Über das Grundstück ist das östlich gelegene Grundstück erschlossen, weshalb eine Grunddienstbarkeit (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) im Baulastenverzeichnis eingetragen ist.

Das 4.750 qm große Grundstück 2 befindet sich am westlichen Rand der Ortslage Schapdetdens und wird einerseits von Osten über die Roxeler Straße sowie andererseits von Süden über die schmale Straße Vorkamp, einer Sackgasse, erschlossen. Bei der Erschließung über den Vorkamp handelt es sich um eine Feuerwehrezufahrt und Noterschließung.

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

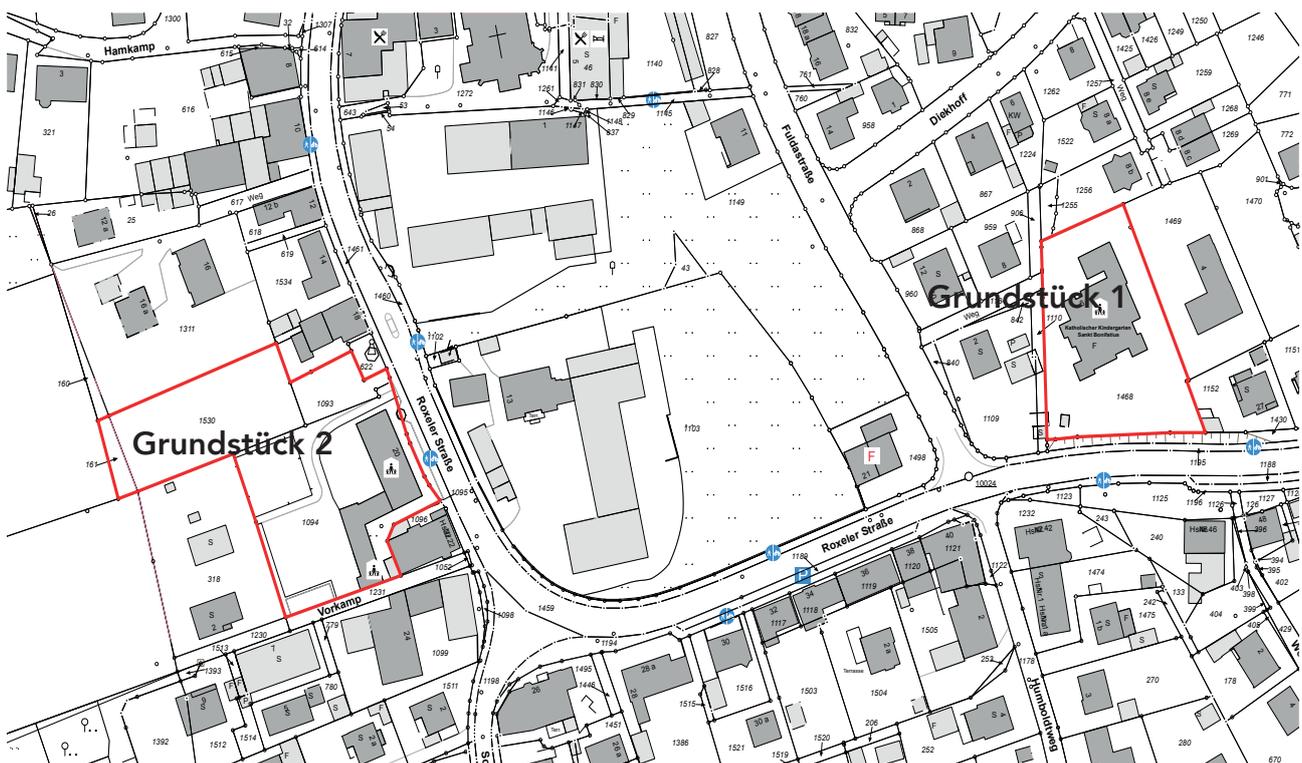


Abb. 02 | Katasterplan mit Kennzeichnung der Grundstücke 1 und 2

Seit der Schließung des Schulstandortes im Sommer 2015 wurde das Gebäude zeitweise für die Unterbringung von Geflüchteten benötigt. Derzeit wird das Gebäude weiterhin für die Unterbringung von Geflüchteten sowie durch eine Gruppe der Kita Sankt Bonifatius genutzt.

Der Umgang mit der Bausubstanz des ehemaligen Schulgebäudes ist im Rahmen der Konzeptvergabe freigestellt. Je nach Konzept kann ein Erhalt oder ein Abriss sinnvoll sein. Unmittelbar vor dem ehemaligen Schulgebäude ist an der Roxeler Straße die Bushaltestelle „Schapdetten Schule“ gelegen, die in ihrer Lage nicht veränderbar ist.

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

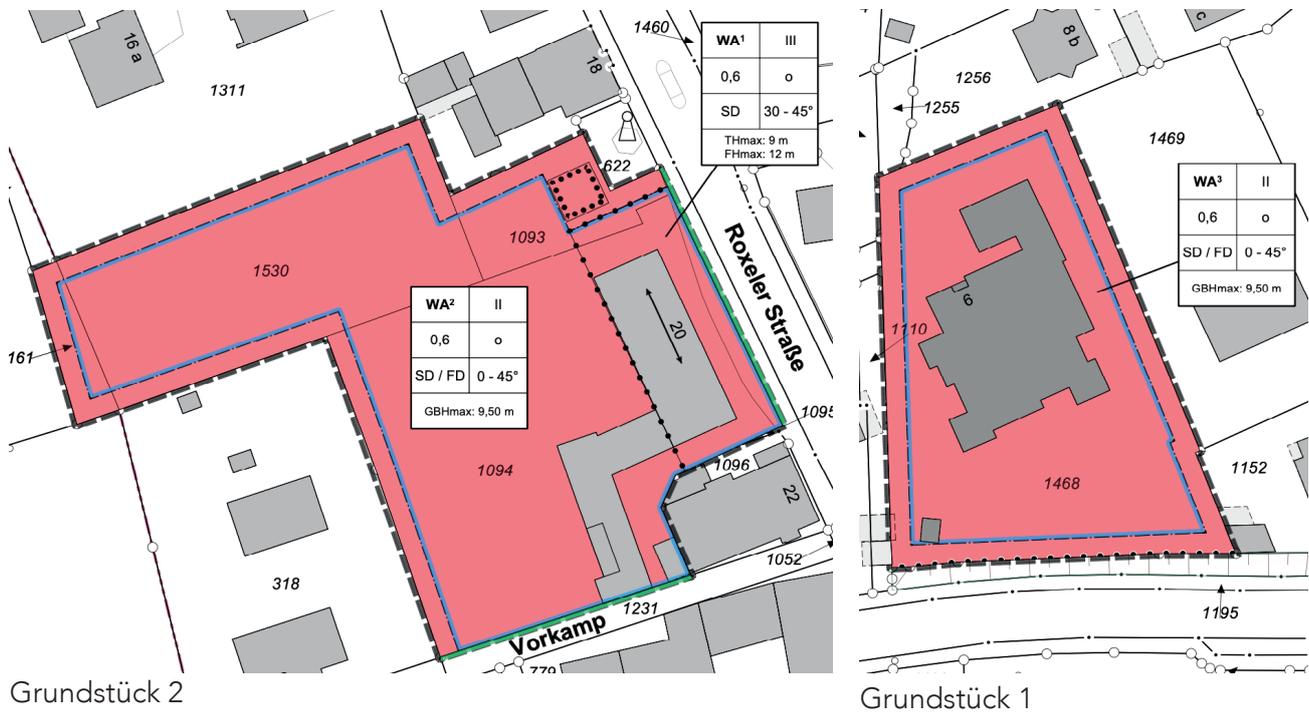
#### **4 Kurzbeschreibung Planungsaufgabe**

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

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

Ebenfalls ist es Aufgabe, ein Konzept für einen Neubau der Kita zu erarbeiten, welches die Empfehlungen zum Raumprogramm des LWL berücksichtigt. Im Rahmen der Freiflächengestaltung soll ein zugänglicher Bereich für die Dorfgemeinschaft geschaffen werden. Dieser kann in Form eines multifunktionalen Platzes integriert werden, der auch der Bewohnerschaft als Treffpunkt dient.

Die 4-gruppige Kita für rund 85 Kinder kann auf Grundstück 1 oder Grundstück 2 positioniert werden. Ein durchgängiger Kitabetrieb ist auch während der Bauzeit sicherzustellen. Das Konzept für die Kita soll so angelegt sein, dass sie bausteinweise bzw. gruppenweise in Wohnungen umgenutzt werden kann, um auf künftige Betreuungsbedarfe reagieren zu können.



### Legende

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

Abb. 03 | Auszug 33. Änderung Bebauungsplan Nr. 4 „Schapdetten Nord“, Gemeinde Nottuln

## 5 Auftraggeberin

**Das Verfahren wird durch die Gemeinde Nottuln und die katholische Kirchengemeinde St. Martin Nottuln durchgeführt:**

Gemeinde Nottuln	und	Katholische Kirchengemeinde
Der Bürgermeister		St. Martin Nottuln
Stiftsplatz 7		Kirchplatz 7
48301 Nottuln		48301 Nottuln

**Die Verfahrensbetreuung erfolgt durch:**

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

## 6 Zusammenfassung des Verfahrens

Die Konzeptvergabe zur Veräußerung des gemeindlichen Grundstücks 2 sowie des kirchlichen Grundstücks 1 dient insbesondere dazu, Wohnraum zu schaffen und den notwendigen Neubau und die Erweiterung der Kita zu ermöglichen. Das überzeugendste Konzept soll den Zuschlag erhalten.

Das Verfahren ist zweistufig und erfolgt in Form eines begrenzten anonymen Konzeptvergabeverfahrens mit vorgeschalteter Interessensbekundung. Dabei dient die Interessensbekundung (Stufe 1) der Markterkundung, um Interessenten für das Verfahren zu gewinnen.

Es handelt sich um ein begrenztes Verfahren, an dem maximal 6 Teams aus InvestorInnen und ArchitektInnen teilnehmen können. Die Eignung zur Teilnahme wird anhand der einzureichenden Unterlagen nachgewiesen, geprüft und anhand der „Matrix zur Auswahl der Teilnehmenden“ bewertet. Sofern sich mehr Interessierte bewerben, wird bei gleicher Eignung bzw. erreichter Punktzahl gelost.

In der Stufe 2 erfolgt die eigentliche Konzeptvergabe, im Rahmen dessen die max. sechs TeilnehmerInnen zur Erarbeitung eines Konzeptes aufgefordert werden. Die Angebote mit den geforderten Inhalten sind anonym beim verfahrensbetreuenden Büro einzureichen. Die Bewertung der eingereichten Konzepte erfolgt anhand von Kriterien. Das Auswahlgremium wird im Rahmen einer Auswahl Sitzung die eingereichten Konzepte prüfen und eine Empfehlung für den Zuschlag an den Rat der Gemeinde Nottuln richten. Nach Aussprache einer Empfehlung wird die Anonymität aufgehoben. Der Rat der Gemeinde Nottuln beschließt die Grundstücke dem erfolgreichen Bieter anhand zugeben. Der endgültige Verkauf erfolgt nach Ablauf der Anhandgabefrist.

## 7 Verfahrensart Interessensbekundung

Die Interessensbekundung wird über die die Internetseite der Gemeinde Nottuln sowie über weitere geeignete Plattformen am 20.02.2025 bekannt gemacht.

Das auszufüllende Formblatt kann über die Homepage der Gemeinde abgerufen werden und ist mit den weiteren erforderlichen Unterlagen bis zum **13.03.2025, 23.30 Uhr** an das verfahrensbetreuende Büro per Email an [sonja.pack@wolterspartner.de](mailto:sonja.pack@wolterspartner.de) einzureichen.

Die ArchitektInnen haben folgende Voraussetzung zu erfüllen:

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

Die InvestorInnen haben folgende Voraussetzung zu erfüllen:

- Mindestens ein Referenzprojekt im Wohnungsbau und mindestens ein Referenzprojekt im Bau einer Kindertagesstätte bzw. alternativ mindestens ein Referenzprojekt im kombinierten Wohnungs- und Kitabau (je Referenz max. 1 DinA3 Blatt in graphischer und textlicher Form)

Mit der Einreichung mindestens eines Referenzprojektes jeweils zum Wohnungsbau und zum Bau einer Kita bzw. eines kombinierten Projektes soll die Erfahrung in der Planung und Realisierung eines vergleichbaren realisierten oder in Realisierung befindlichen Projektes nachgewiesen werden. Als vergleichbares Projekt gilt die im Exposé beschriebene Planungsaufgabe. Durch die Einreichung mehrerer vergleichbarer Projekte kann eine höhere Punktzahl erreicht werden (siehe Anlage „Matrix zur Auswahl der Teilnehmenden“).

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

## 8 Anlagen zur Interessensbekundung

Anlage 01: Formblatt Bewerbung Interessensbekundung

Anlage 02: Matrix zur Auswahl der Teilnehmenden

## 9 Kommunikation

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

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

## 10 Verfahrensablauf Konzeptvergabe

Das Konzeptvergabeverfahren beginnt voraussichtlich nach Ablauf der Interessensbekundung mit dem Versand der ausführlichen Aufgabenbeschreibung an die ausgewählten bzw. ausgelosten Teilnehmenden. Ebenso werden weitere Unterlagen zur Bearbeitung der Aufgabenstellung übergeben (Kartengrundlagen etc.).

Die Teilnehmenden werden zu einem Auftakt-/Rückfragenkolloquium eingeladen. Das Protokoll über das Kolloquium wird Teil der Aufgabenstellung. Die TeilnehmerInnen haben 6 Wochen Zeit ein Konzept für die Grundstücke gemäß der in der Aufgabenbeschreibung formulierten Leistungen zu erarbeiten. Die Erarbeitung der Konzepte erfolgt durch den / die ArchitektInnen. Es handelt sich hierbei um eine vergütungspflichtige Leistung gemäß Leistungsphase 2, Vorentwurf, die nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021) durch den/die jeweiligen InvestorIn als AuftraggeberIn des/der ArchitektenIn zu entgelten ist.

Die Angebote mit den geforderten Inhalten sind an das verfahrensbetreuende Büro zu senden. Nach Eingang der Arbeiten erfolgt eine Vorprüfung durch das verfahrensbetreuende Büro, Vertretende der Verwaltung der Gemeinde Nottuln sowie Vertretende der Katholischen Kirchengemeinde St. Martin bzw. des Bischöflichen Generalvikariat Münster nach formellen und inhaltlichen Gesichtspunkten. Die Ergebnisse werden in einem Vorprüfbericht festgehalten, der dem Auswahlgremium im Rahmen der Auswahlgremiumssitzung als Grundlage der Entscheidung zur Aussprache einer Empfehlung an den Rat der Gemeinde Nottuln dient.

### Voraussichtliche Abgabeleistungen der Konzeptvergabe

Im Rahmen der Konzeptvergabe sind anonymisierte Angebote mit folgenden Inhalten einzureichen:

- Lageplan 1:200
- Grundrisse aller Geschosse der Gebäude, 1:200
- Je Gebäude ein Längs- und ein Querschnitt, 1:200
- Nord-, Ost-, Süd- und West-Ansichten, 1:200
- je Grundstück maximal 1 Visualisierung (die Darstellungsart ist frei wählbar)
- Berechnung:
  - Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Anzahl der Wohnungen und Angabe der Wohnungsgrößen
  - Berechnung der erforderlichen Stellplätze und räumlicher Nachweis im Vorprüfplan
  - Flächennachweis Kita
- Erläuterungsbericht
- Kaufpreisangebot
- Verfassererklärung im verschlossenen Umschlag
- Ein Satz Präsentationspläne (max. 3 Pläne A0, Hochformat)
- Ein Satz Vorprüfpläne (max. 3 Pläne A0, Hochformat)
- Datenträger mit digitalen Daten der Abgabe

### **Wahrung der Anonymität**

Die Abgabe der Leistungen im Rahmen der Konzeptvergabe erfolgt anonym. Die Verfassererklärung ist in einem separaten, mit der gleichen Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen.

Verstöße gegen die Anonymität führen zum Ausschluss der Arbeiten.

### **Prüfung und Bewertung**

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

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

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

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

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

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

### **Abschluss des Verfahrens**

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

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

Der Kaufvertrag des gemeindlichen Grundstücks benötigt die Zustimmung des Rates der Gemeinde Nottuln sowie des Bürgermeisters Dr. Thönnnes. Für das kirchliche Grundstück wird ein Beschluss des Bau- und Liegenschaftsausschuss des Kirchenvorstandes, des Kirchenvorstand der Katholische

Kirchengemeinde St. Martin Nottuln, des DWR (Diözesan-Vermögensverwaltungsrat des BGV) und des Konsultorenkollegium BGV erforderlich.

Der endgültige Verkauf erfolgt nach Ablauf der Anhandgabefrist.

## 11 Kaufpreis

### Grundstück 1

Als Mindestkaufpreis wird festgelegt: 278.000,00 €

Bei einer Größe von 2.639 qm beläuft sich der Preis pro Quadratmeter auf rund 105,00 €.

### Grundstück 2

Als Mindestkaufpreis wird festgelegt: 812.000,00 €

Bei einer Größe von 4.750 qm beläuft sich der Preis pro Quadratmeter auf rund 170,00 €.

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

## 12 Mietverhältnis Kita

Mieterin sämtlicher Räumlichkeiten der Kita wird die Katholische Kirchengemeinde St. Martin Nottuln. Das Mietverhältnis wird sich zunächst auf 20 Jahre mit zweimaliger Verlängerungsoption um jeweils 5 Jahre belaufen. Dabei hat sich die Miethöhe zwingend nach den jeweils geltenden KiBiz-Regelungen zu richten.

Der Mieterin, d. h. der Katholische Kirchengemeinde St. Martin Nottuln, muss gestattet werden, dass sie Räumlichkeiten, die bedarfsabhängig ggf. zeitweise nicht für die Kita benötigt werden, untervermietet.

### 13 Voraussichtlicher Zeitplan

Verfahrensschritt	Datum
<b>1. Phase Interessensbekundung</b>	
Veröffentlichung der Interessensbekundung	20.02.2025
Abgabefrist der Interessensbekundung	13.03.2025, 23.30 Uhr
Feststellung/ ggf. Auslosung der TeilnehmerInnen	20.03.2025
<b>2. Phase Konzeptvergabe - voraussichtlich -</b>	
Einladung und Versand der Planunterlagen an die Teilnehmenden	03.04.2025
Nachrückzeitraum / Frist	10.04.2025
Frist für Rückfragen	24.04.2025
Auftakt-/Rückfragenkolloquium	29.04.2025
Abgabe der Konzepte	12.06.2025
Sitzung des Auswahlgremiums	08.07.2025
Sitzung des Rates der Gemeinde Nottuln Beschluss über die Anhandgabe	16.09.2025

## IMPRESSUM

### Auftraggeberin

Gemeinde Nottuln                      und                      Katholische Kirchengemeinde  
Der Bürgermeister                      St. Martin Nottuln  
Stiftsplatz 7                                      Kirchplatz 7  
48301 Nottuln                                      48301 Nottuln

### Bearbeitung im Auftrag der Gemeinde Nottuln

WoltersPartner Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15  
48653 Coesfeld  
Telefon: 02541 9408-0  
stadtplaner@wolterspartner.de  
www.wolterspartner.de

Coesfeld, 17.02.2025

## BILDNACHWEIS

Titel:                      Katasterplan, Gemeinde Nottuln, bearbeitet WoltersPartner  
S. 02: Abb. 01                      Übersichtsplan Tim-Online, bearbeitet WoltersPartner  
S. 03: Abb. 02                      Katasterplan, Gemeinde Nottuln, bearbeitet WoltersPartner  
S. 04: Abb. 09                      Auszug Bebauungsplan „Schapdetten Nord“, 33. Änderung,  
Gemeinde Nottuln

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