

# Exposé Konzeptionelles Verkaufsverfahren



Gemeinde Wickede (Ruhr)  
Wohnen Am Park

Januar 2025

## Wettbewerbsfläche

Die Gemeinde Wickede (Ruhr) sucht für das kommunale Grundstück im Zentrum städtebaulich attraktive, lebendige und nachhaltige Entwürfe in Verbindung mit der Vergabe des Grundstückes an einen Investierenden.

Der ehemalige Standort der metallverarbeitenden Industrie, der bis 2002 durch eine 100%ige Tochter der Mannesmann Hoesch Präzisrohr GmbH genutzt wurde, soll zukünftig eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum haben und durch eine Mischung verschiedener Bauformen sowie -dichten den Ortsteil nachhaltig beleben. Es sollen rund 70 Wohneinheiten für verschiedene Zielgruppen mit unterschiedlichen Wohnungstypen vorgesehen werden. Da dieses Projekt im Rahmen der kooperativen Baulandentwicklung vom Land NRW unterstützt wird, hat sich die Gemeinde dazu verpflichtet, dass mind. 30% der entstehenden Wohnbaufläche im öffentlich-geförderten Bereich erfolgen.

Als Planungsgrundlage dient der rechtskräftige Bebauungsplan, der bei Bedarf angepasst werden kann. In diesem wird u.a. die Geschossigkeit und eine mögliche Anordnung von Baukörpern grundsätzlich definiert. Der Kaufgegenstand selbst wird aus den im Bebauungsplan dargestellten Baufeldern und den Erschließungsflächen bestehen.



Abb. 1: Kaufgegenstand

## Anforderungen

Generell wird im Plangebiet die Realisierung eines Allgemeinen Wohngebietes angestrebt mit ca. 70 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie die Bereitstellung öffentlicher Grünflächen. Dabei müssen mindestens 30% der Bruttogeschossfläche im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Die äußere sowie innere Erschließung soll durch den Erwerber realisiert und im Anschluss der Gemeinde übergeben werden.

Im Bebauungsplan beträgt der Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen ca. 26 % und der Anteil an öffentlichen Grünflächen inkl. Lärmschutzwand ca. 28 %. Die genaue Anzahl der Wohnungen sowie der zukünftige Wohnungsmix sind jedoch abhängig von der Konzeption der Bewerber:innen inklusive der hochbaulichen Konkretisierung. Die Pläne der Bewerber sollen realisierbar und finanzierbar sein.

Zwischen der Gemeinde Wickede (Ruhr) und dem Sieger der Konzeptvergabe wird ein städtebaulicher Vertrag zur Realisierung des Baugebietes abgeschlossen.

Kaufgegenstand	
Kaufgegenstand	15.140 m <sup>2</sup> *
Katasterbezeichnung	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wickede Flur 009 Flurstück 269</li> <li>Wickede Flur 009 Flurstück 271</li> </ul>
Flächenaufteilung (gem. Bebauungsplan)	<ul style="list-style-type: none"> <li>ca. 5.360 m<sup>2</sup> Erschließungs-/ Verkehrsfläche</li> <li>ca. 9.780 m<sup>2</sup> Wohnbauflächen</li> </ul>
Planungsziel	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realisierung von ca. 70 WE im Geschosswohnungsbau</li> <li>Realisierung äußere und innere Erschließung</li> <li>Realisierung Grünflächen</li> </ul>
Eigentümer	Gemeinde Wickede (Ruhr)
Vornutzung	Metallverarbeitender Betrieb
Heutige Nutzung	Brachfläche, Altlastensanierung durch AAV in 2025
Kaufpreis vorläufig	ca. 1.250.000,-€**

\*von der Grundstückflächen von 21.292 m<sup>2</sup> sind bereits die Grünflächen abgezogen

\*\*vorbehaltlich der abschließenden Wertermittlung durch den AAV

## Verfahren

Die kommunalen Flächen sollen im Rahmen eines konzeptionellen Verkaufsverfahrens mit Festpreis ohne Teilnehmerwettbewerb veräußert werden. Das Verfahren ist einstufig und erfolgt in Form eines Realisierungswettbewerbes **mit vorgeschalteter Marktabfrage**.

Die Investierenden bzw. Investierendengemeinschaften werden aufgefordert, im Rahmen des Verfahrens ein Planungs- und Realisierungskonzept zu erarbeiten und vorzulegen. Der Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr) beurteilt die eingereichten Planungen und Konzepte auf Grundlage einer Vorprüfung und erstellt eine Rangfolge bzw. spricht eine Empfehlung an die Verwaltung aus.

Bei Erhalt des Zuschlags wird nach Vorlage der entsprechenden Projektplanung der Kaufvertrag abgeschlossen. Alle weiteren Regelungen werden in einem zusätzlich abzuschließenden, städtebaulichen Vertrag geregelt.

Teilnahmeberechtigt sind Investierende, Bauträger:innen, Baugruppen, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen in Zusammenarbeit mit Architekt:innen und Planungsbüros.

## **Zeitplan**

- Januar 2025 Marktabfrage
- 27.01.2025 Teilnahmefrist
- 30.01.2025 Versendung vollständige Auslobungsunterlagen / Beginn Bearbeitungsfrist
- 11.04.2025 Einreichung der Realisierungskonzepte
- Ende Juni 2025 Entscheidung durch den Rat der Gemeinde Wickede (Ruhr)
- Ab Oktober 2025 Beginn Vertragsverhandlungen

## **Kontakt**

**NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH**  
Revierstraße 3  
44379 Dortmund

**E-Mail: [wickede-wohnen-am-park@nrw-urban.nrw](mailto:wickede-wohnen-am-park@nrw-urban.nrw)**  
**<https://nrw-urban.de/tag/kommunale-entwicklung/>**