



Gemeinde Rommerskirchen „Giller Höfe“

Konzeptvergabe Baufelder Anhang

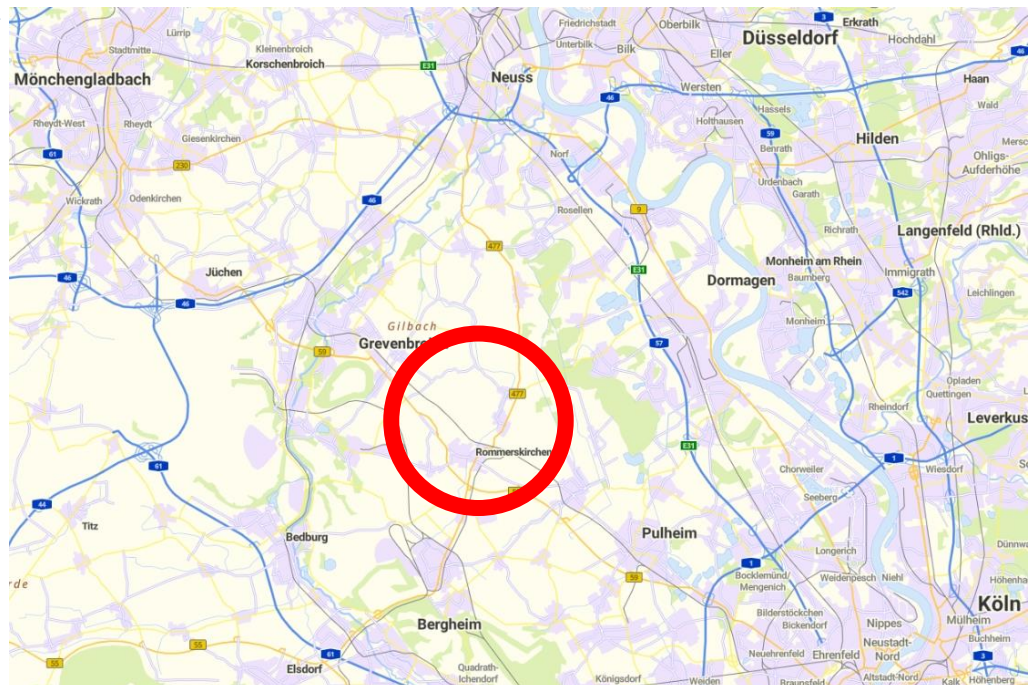
August 2026

1.

Lage des Baugebietes

Die zu entwickelnden Grundstücke liegen im Gebiet der Gemeinde Rommerskirchen im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Gemeinde hat derzeit rd. 14.000 Einwohner. Als kreisangehörige Gemeinde ist Rommerskirchen Teil des Rhein-Kreises Neuss im Westen Nordrhein-Westfalens und liegt im Rheinischen Braunkohlerevier. Jeweils 20 km nördlich und südwestlich befinden sich die Landeshauptstadt Düsseldorf und die Rheinmetropole Köln, an welche das Gemeindegebiet durch die Bundesstraßen 477 und 59 angebunden ist (siehe Abb. 1). Zusätzlich bestehen über einen Haltepunkt der Deutschen Bahn mit dem RE 8 und der RB 27 direkte Zugverbindungen nach Köln und Mönchengladbach.

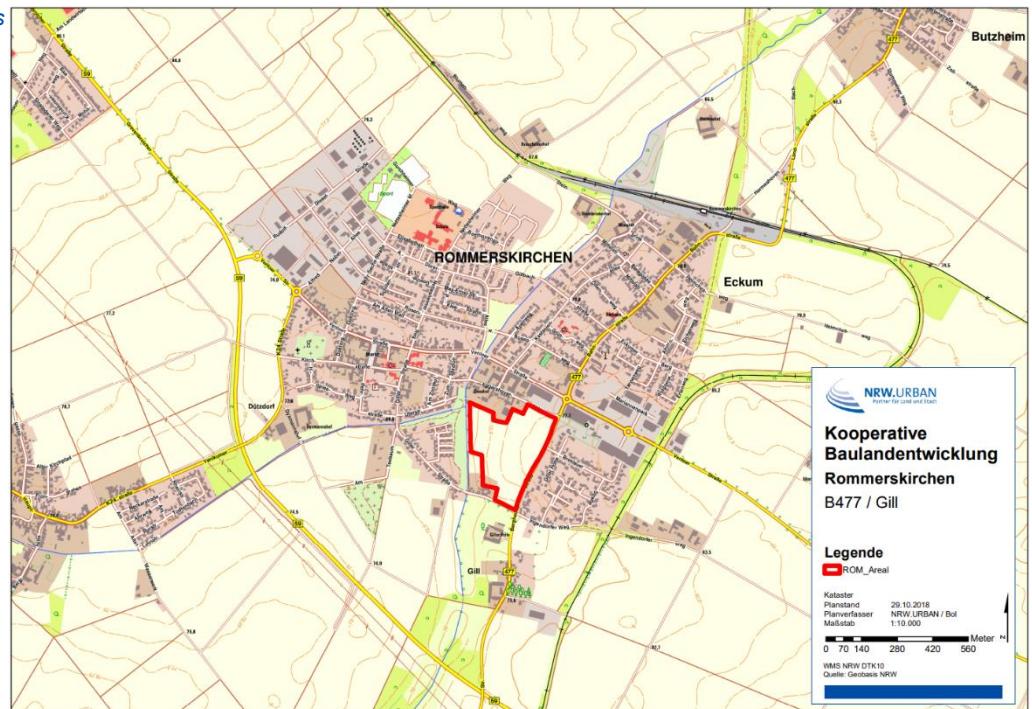
Abbildung 1: Lage des Baugebietes „Giller Höfe“ in der Region



Das Baugebiet befindet sich im Süden des Gemeindegebietes im Hauptort Rommerskirchen und grenzt nördlich an den Ortsteil Gill (siehe Abb. 2). Westlich des Gebietes verläuft der Gillbach, dessen Aue den natürlichen Abschluss des neuen Quartiers darstellt. Im Osten liegt die Bundesstraße 477 (Bergheimer

Straße), an welche die zentrale Erschließungsstraße für das Baugebiet angeschlossen wird. Nördlich der Fläche befinden sich ein Seniorenzentrum, kleinere Gewerbebetriebe sowie Wohnbebauung. In einer Entfernung von etwa einem Kilometer liegt der Bahnhof von Rommerskirchen. Die Bereiche östlich der Bundesstraße 477 werden überwiegend für Einfamilienhausbebauung genutzt. Zudem befindet sich in einer Entfernung von rd. 300 m das Einkaufszentrum „Center am Park“. Westlich entlang des Gillbachs verläuft die Gillbachaue, ein bewaldeter Grünstreifen mit hoher Aufenthaltsqualität. Im Süden grenzen die Flächen eines landwirtschaftlichen Betriebes an das Baugebiet. Zurzeit finden die abschließenden Arbeiten zur Erschließung der Baugrundstücke statt.

Abbildung 2: Lage des Baugebietes
"Giller Höfe" im Gemeindegebiet



2.

Erläuterung Kriterienkatalog

Im Folgenden werden die ausgewählten Kriterien des Kriterienkataloges erläutert:

Kriterien „Ökologie, Nachhaltigkeit und Klimaschutz“

Durch den Klimawandel gewinnen in der Stadtentwicklung Fragen des Klimaschutzes, der Nachhaltigkeit und ökologische Belange immer mehr an Bedeutung. Dem will die Gemeinde Rommerskirchen gerecht werden, indem sie hierfür in sieben Unterkategorien insgesamt bis zu 40 Punkte für die eingereichten Konzepte vergibt.

Ressourcensparende Bauweise

Auch im Bereich des Bauens spielen die Themen Klimaschutz und Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle. Die Gemeinde Rommerskirchen möchte dies in dem Baugebiet „Giller Höfe“ unterstützen. Bei dem Vergabekriterium „Ressourcensparende Bauweise“ werden bei Verwendung von nachwachsenden, natürlichen und gut recycelbaren Baustoffen, wie beispielsweise Holz, Lehm, Ziegel und Naturstein z. B. bei der Fassadengestaltung, Dämmung und Konstruktion bis zu 10 Punkte vergeben. Nähere Informationen können der Internetseite <https://www.nachhaltigesbauen.de/> vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen entnommen werden.

Energieeffizienz

Um das allgemeine internationale Ziel des Energiesparens zu unterstützen, wird auch in dem Baugebiet „Giller Höfe“ auf energieeffiziente Gebäude geachtet. Bei dem klimarelevanten Vergabekriterium „Energieeffizienz“ werden die Punkte nach KfW-Effizienzhaus-Stufen vergeben. Dieser hängt von dem Primärenergiebedarf und dem Transmissionswärmeverlust ab. Als Mindeststandard wird ein Effizienzhaus Stufe 55 gefordert. Ein Gebäude, welches besser als Effizienzhaus 55 ist, bekommt bis zu 5 Punkte.

Energiekonzept

Bei nachhaltigem Bauen sollte auch auf nachhaltige, erneuerbare Energien gesetzt werden, welche die Gemeinde Rommerskirchen unterstützen möchte. Luft-Wasser-Wärme-Pumpen sind landschaftsschonend, klimafreundlich, nach menschlichem Ermessen unerschöpflich und ermöglichen eine zuverlässige, preisstabile und sichere Energieversorgung. Moderne Heizungsarten können zudem optimal mit PV-/Solaranlagen gekoppelt werden. Bei dem Vergabekriterium „Energiekonzept“ werden daher für die Installation von PV-Anlagen oder anderen regenerativen Energiegewinnungsmöglichkeiten bis zu 7,5 Punkte vergeben.

Umgang mit Regenwasser

Als Folge des Klimawandels kommt es einerseits zu langen Hitze- und Dürreepisoden und andererseits zu häufigeren und stärker ausfallenden Starkregenereignissen. Daher ist der Umgang mit Regenwasser ein wichtiger Faktor für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Neben Maßnahmen zur Regenwasserspeicherung und der gestalterischen Einbindung von Regenrückhaltebecken werden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten des Regenwassers mit bis zu 5 Punkten bewertet.

Beitrag zur ökologischen Diversität

Ein vielfältiges Ökosystem kann verschiedene, wichtige Leistungen erbringen, wie z. B. das Mikroklima in Quartieren verbessern oder zu Reduktion von Lärm- und Staubemissionen beitragen. Zudem kann ein reichhaltiger Bewuchs im Zuge der Klimaanpassung Schatten spenden und so zur Temperaturregulierung beitragen. Der Erhalt und die Verbesserung des Lebensraumes für Bienen und andere Insekten durch beispielsweise Blühwiesen trägt zudem zur Sicherung der landwirtschaftlichen Erträge bei. Damit Rommerskirchen von diesen positiven Auswirkungen profitieren kann, werden Maßnahmen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Diversität mit bis zu 5 Punkten bewertet.

Mobilitätskonzept

Im Sinne des Klimaschutzes gewinnen neue Ansätze einer nachhaltigen Mobilität immer mehr an Bedeutung. Diesbezüglich will die Gemeinde Rommerskirchen im Baugebiet „Giller Höfe“ nachhaltige Mobilitätsmaßnahmen, die sich zum Beispiel durch vielfältige Mobilitätsangebote auszeichnen, honorieren. Daher werden bei dem Vergabekriterium „Mobilitätskonzept“ bis zu 5 Punkte vergeben.

Grünflächenanteil

Grünflächen erfüllen neben ihrem Beitrag zur Steigerung der Aufenthaltsqualität wichtige ökologische Funktionen in Siedlungsbereichen. Sie können gleichzeitig als wichtige Versickerungsfläche dienen und zur Regulation des Temperaturhaushaltes beitragen. Ein hoher Grünflächenanteil an der Grundstücksgesamtfläche und eine qualitativ hochwertige Gestaltung werden daher mit bis zu 2,5 Punkten bewertet.

Kriterien „Städtebau und Architektur“

Die städtebauliche und architektonische Gestaltung eines Quartiers ist von großer Bedeutung für die Aufenthalts- und Lebensqualität für die zukünftigen Bewohner. Um diese im Baugebiet „Giller Höfe“ zu gewährleisten, vergibt die Gemeinde Rommerskirchen für die eingereichten Konzepte insgesamt bis zu 60 Punkte in sieben Unterkategorien. Hilfestellung soll hierzu das von der Gemeinde und NRW.URBAN erarbeitete Gestaltungshandbuch bieten.

Wohngebäude

Mit der Entwicklung des Baugebietes „Giller Höfe“ wird die Schaffung neuen Wohnraums verfolgt, um den angespannten Wohnungsmarkt zu entlasten. Darüber hinaus sollen die Wohngebäude durch ihre Gestaltung zur städtebaulichen Qualität des Quartiers beitragen. Aus diesem Grund vergibt die Gemeinde Rommerskirchen daher bis zu 20 Punkte für eine ansprechende Baukörpergestaltung (inkl. Dach- und Fassadengestaltung), das Einfügen der Gebäude in die Struktur des Gesamtquartiers und für die Anzahl der Wohneinheiten.

Nebenanlagen

Neben den Wohngebäuden ist die Gestaltung der Nebenanlagen für das Erscheinungsbild eines Quartiers von Bedeutung. Hierzu sollte ein harmonisches Gesamtbild von Wohngebäuden und Nebenanlagen angestrebt werden. Um dieses sicherzustellen, werden für die Gliederung der Gestaltung der Nebenanlagen im Kontext des Umfeldes bis zu 5 Punkte vergeben.

Freianlagen/Hofstrukturen

Die qualitative Gestaltung von Freianlagen ist ein entscheidender Faktor für eine hohe Aufenthaltsqualität von Quartieren. Im Baugebiet „Giller Höfe“ stellen die Hofstrukturen ein prägendes Element im Erscheinungsbild dar. Konzepte, die einer ansprechenden, qualitativ hochwertigen Gestaltung der Freianlagen und Hofstrukturen einen hohen Stellenwert zukommen lassen, werden daher von der Gemeinde Rommerskirchen mit bis zu 10 Punkten honoriert.

Einhaltung des Planungsrechtes

Das Planungsrecht dient der Erhaltung und Entwicklung der städtebaulichen Ordnung. Neben der Regelung der baulichen Nutzung können u. a. gestalterische Vorgaben festgesetzt werden. Um die im Planungsrecht angestrebte städtebauliche Ordnung aufrechtzuerhalten, wird die Einhaltung der planungsrechtlichen Vorgaben mit 10 Punkten bewertet. Eine Abweichung vom Planungsrecht führt zu Punktabzug.

Einhaltung des Gestaltungshandbuches

Die Gemeinde Rommerskirchen verfolgt mit ihrem Gestaltungshandbuch zum Baugebiet „Giller Höfe“ das Ziel, die gestalterische Qualität des Quartiers zu sichern und die Festsetzungen des Bebauungsplans zu konkretisieren. In diesem werden verpflichtende Vorgaben und empfehlende Maßnahmen zur Gestaltung der Gebäude, zum Dach, zu Grünflächen und der generellen Bepflanzung sowie zum Umfeld samt Stellplätzen und Nebenanlagen gemacht. Für die Einhaltung der Vorgaben und Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs werden bis zu 10 Punkte vergeben.

Barrierefreiheit

Barrierefreies Bauen stellt eine wesentliche Grundvoraussetzung dar, um Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Daher honoriert die Gemeinde Rommerskirchen Konzepte, die Barrierefreiheit berücksichtigen, mit bis zu 5 Punkten.

Einhaltung Wohnraumförderbestimmungen

Im Rahmen des Landesprogramms „Go4Wohnen“ ist eine Voraussetzung bei der Mobilisierung und Entwicklung von Wohnbaufeldern, dass anteilig öffentlich geförderter Wohnraum realisiert wird. Im Baugebiet „Giller Höfe“ sollen geförderte Wohnungen für die Einkommensgruppen A und B geschaffen werden. Die Verortung des öffentlich geförderten Wohnraums wurde mit dem MHKBD abgestimmt und ist daher Teil der Baufelder C-H. Für die Bereiche, die als öffentlich geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden, sind die Einhaltung der Wohnraumförderbestimmungen verpflichtend. Werden diese im Konzept nicht erfüllt, wird dieses unweigerlich abgelehnt.

3.

Allgemeine Vertragskonditionen

Kaufpreisfälligkeit

Der Kaufpreis ist fällig binnen 4 Wochen nach Rechtskraft des Kaufvertrags.

Bauantrag, Bau- und Nutzungsbeschränkung, Bauverpflichtung

Ein genehmigungsfähiger Bauantrag muss innerhalb von sechs Monaten nach Rechtskraft des Kaufvertrags eingereicht werden. Bei Bauvorhaben, die öffentlich geförderten Wohnungsbau enthalten, ist die Planung bestenfalls vor Einreichen des Bauantrags beim Rhein-Kreis Neuss (Wohnraumförderung und Wohnungsbindung) einzureichen; ansonsten grundsätzlich bei der Stadt Jüchen, die die Bauanträge für die Gemeinde Rommerskirchen bearbeitet. Mit dem Bauvorhaben muss innerhalb von sechs Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung begonnen und das Bauvorhaben innerhalb von zwei Jahren nach Baubeginn fertiggestellt werden.

Weiterveräußerung

Die Weiterveräußerung der Grundstücke ist vor Erfüllung der Bauverpflichtung ausgeschlossen.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Es soll sowohl Wohnraum für die Einkommensgruppe A als auch für die Einkommensgruppe B errichtet werden.

Gewährleistung

Der hier vorliegende Auslobungstext stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle tatsächlichen und rechtlichen Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Gleichwohl kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr

übernommen werden. Alle Angaben dienen ausschließlich Ihrer Information und begründen keinen Rechtsanspruch. Dies schließt auch die enthaltenen Pläne ein. Sämtliche Angaben und Darstellungen sind unverbindlich.

Rechtlich relevante Erwartungen an die Beschaffenheit beziehungsweise den Zustand der Verkaufssache können hieraus nicht hergeleitet werden. Die Haftung der Gemeinde Rommerskirchen für Mängel ergibt sich ausschließlich aus den späteren vertraglichen Vereinbarungen und nicht aus den Angaben in diesem Auslobungstext. Die Gemeinde behält sich Änderungen der vertraglichen Vereinbarungen gegenüber den Angaben in dieser Ausschreibung ausdrücklich vor.

Impressum

im Auftrag der Gemeinde Rommerskirchen



Gemeinde Rommerskirchen
Bahnstraße 51
41569 Rommerskirchen

Ansprechpartner Gemeinde Rommerskirchen:

Herr Niklas Salzmann
niklas.salzmann@rommerskirchen.de
+49 2183 – 800 6511



NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
Hansaallee 299
40549 Düsseldorf

Ansprechpartner Verfahrensangelegenheiten:

Herr Steffen Kasper
steffen.kasper@nrw-urban.de
+49 211 54238358

Düsseldorf, August 2026