



# Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

Konzeptvergabe

„Grundstück ehemaliges Feuerwehrhaus“

## Exposé



## Auftraggeberin

### Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

Der Bürgermeister  
Hauptstraße 78  
53819 Neunkirchen-Seelscheid

### Ansprechpartner

Herr Thomas Maffei  
Leitung Amt für Gemeindeentwicklung  
Telefon: 02247 303-317  
E-Mail: thomas.maffai@neunkirchen-seelscheid.de

## Verfahrensbetreuung

### DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

#### Büro Bonn

Hochstadenring 50  
53119 Bonn

Rainer Kalscheuer  
rainer.kalscheuer@dsk-gmbh.de

#### Büro Bremen

Am Tabakquartier 50, Büroloft 27-30  
28197 Bremen

Kristina Ehrhorn  
kristina.ehrhorn@dsk-gmbh.de

### Ansprechpartner:in

René Nürnberger  
0228 555237-60  
Rene.nuernberger@dsk-gmbh.de

Elisa Sonntag  
0421 897699-12  
elisa.sonntag@dsk-gmbh.de

# Inhaltsverzeichnis

TEIL A	ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN.....	5
A.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	6
A.2	Art des Verfahrens .....	7
A.3	Bewerbungsverfahren (1. Stufe).....	7
A.3.1	Zulassungsbereich .....	7
A.3.2	Teilnahmevoraussetzungen.....	7
A.3.3	Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren).....	8
A.4	Konzepterstellung / Bewertung (2.Stufe) .....	9
A.4.1	Informationsveranstaltung.....	9
A.4.2	Arbeitsunterlagen.....	9
A.4.3	Einlieferung der Konzeptarbeiten.....	10
A.4.4	Planungsleistungen.....	10
A.4.5	Endpräsentation / Sitzung des Bewertungsgremiums .....	11
A.4.6	Bewertungsgremiums.....	12
A.4.7	Gesamtbewertung.....	12
A.4.8	Beurteilungskriterien der Konzepte .....	12
A.5	Veräußerungsverhandlungen (3. Stufe).....	13
A.5.1	Mindestpreis.....	13
A.5.2	Verfahren.....	13
A.5.3	Kaufvertrag und Baugenehmigung .....	14
A.5.4	Eigentum und Urheberrecht.....	14
A.6	Terminübersicht.....	14
TEIL B	RAHMENBEDINGUNGEN .....	15
B.1	Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid .....	16
B.1.1	Historische Entwicklung.....	17
B.1.2	Verkehrsanbindung .....	17
B.2	Das Grundstück .....	18
B.2.1	Städtebauliche Situation.....	19
B.2.2	Erschließung und Mobilität .....	19
B.2.3	Baugrund / Grundwasser und technische Infrastruktur.....	19
B.2.4	Planungsrahmenbedingungen.....	20

B.2.5	Bisherige Planungsansätze .....	20
B.3	Konzeptaufgabe .....	23

# TEIL A

## ALLGEMEINE VERFAHRENSBEDINGUNGEN

## A.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid befindet sich im Süden Nordrhein-Westfalens, im Rhein-Sieg-Kreis des Regierungsbezirks Köln und gliedert sich in die beiden Hauptorte Neunkirchen und Seelscheid. Aufgrund des Neubaus der Feuerwache verliert das Grundstück der ehemaligen Feuerwache im Zentrum des Ortskerns von Neunkirchen seine bisherige Funktion. Die Fläche bietet erhebliches Potenzial für bauliche Innenentwicklungsmaßnahmen und soll daher einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das zu veräußernde Grundstück umfasst eine Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

Um eine hohe Qualität des Vorhabens zu gewährleisten, soll das Baugrundstück im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden. Die Beurteilung der eingereichten Konzepte erfolgt unter Berücksichtigung des angebotenen Preises. Durch die Umsetzung einer Konzeptvergabe erhofft sich die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid eine optimale und zielführende Grundstücksvergabe. Die Erwartung an den Mindestwert von Seiten der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid liegt bei 390,00 € / m<sup>2</sup> brutto.

Auf dem betreffenden Grundstück ist die Entwicklung einer modernen und zeitgemäßen Nutzung vorgesehen. Im Rahmen der Konzepterarbeitung sollen grundsätzlich kleinere Wohneinheiten realisiert werden, wobei besonderes Augenmerk auf die Schaffung von senioren- und familiengerechtem Wohnraum gelegt wird. Bei der Planung und Umsetzung des Neubaus soll auf eine ökologische Bauweise geachtet werden, um nachhaltige und umweltfreundliche Standards zu gewährleisten.

Die detaillierten Zielsetzungen werden in Teil B der Rahmenbedingungen näher erläutert.



Abb. 1: Lageplan des zu veräußernden Grundstücks, Quelle: Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

## A.2 Art des Verfahrens

Das zu veräußernde Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 1.890 m<sup>2</sup> umfasst das folgende Flurstück: 139, Gemarkung Wolperath, Flur 2.

Die Grundstücksvergabe erfolgt im Rahmen einer dreistufigen Konzeptvergabe. Das **Bewerbungsverfahren** bildet die erste Stufe, die **Konzeptbewertung** durch ein Bewertungsgremium auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs bildet die zweite Stufe. Die abschließenden **Veräußerungsverhandlungen** mit den am besten bewerteten Teilnehmenden stellen die dritte Stufe dar. Vergabekriterien bilden zu 60 % die Konzeptbewertung und zu 40 % der angebotene Preis. Die Erwartung an den Mindestwert von Seiten der Gemeinde liegt bei 390,00 € / m<sup>2</sup> brutto. Das Grundstück wird zusammen mit dem Bestandsgebäude veräußert, wobei dem aufstehenden Gebäude aufgrund des maroden Zustands kein eigener Wert beigemessen wird. Die Kosten für den Abriss sind durch den/die Investor:in zu tragen. Die Kostenschätzung für den Abriss beträgt 220.000,00 € brutto.

Ziel des dreistufigen Verfahrens ist der **Abschluss eines Kaufvertrages** zwischen der Verkäuferin - der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid und dem bzw. der Ranghöchsten des Bewertungsergebnisses. Insgesamt handelt es sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren gem. VgV.

Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Konzeptes lassen sich keine Verpflichtungen der Auftraggeberin herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Die Auftraggeberin behält sich vor, das Verfahren in der ersten Stufe bei einer geringen Anzahl an Bewerbungen zu beenden bzw. in der zweiten Stufe bei Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Verfahrensunterlagen entsprechende Konzepte eingehen.

## A.3 Bewerbungsverfahren (1. Stufe)

### A.3.1 Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Die Bewerbungen, alle Beschreibungen und Legenden der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutsche DIN-Normen und baurechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), BNatSchG, BImSchG, usw.) sind den Planungen zugrunde zu legen.

### A.3.2 Teilnahmevoraussetzungen

Teilnahmeberechtigt sind Investor:innen, Bauträger:innen, Baugruppen, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen. Nachfolgend sind diese Akteure unter dem Begriff Investor:innen subsumiert.

Die Investor:innen sind zur Zusammenarbeit mit Architekt:innen oder bauvorlagenberechtigten Ingenieur:innen verpflichtet, sofern sie den erforderlichen Eignungsnachweis (siehe A.3.3) nicht selber erfüllen.

Für die Teilnahme sind die Bewerbungsunterlagen auszufüllen und die darin geforderten Angaben und Anlagen mit abzugeben. Diese können auf der Homepage des verfahrensbetreuenden Büros DSK GmbH unter folgendem Link heruntergeladen werden:

<https://dsk-wettbewerbe.de/neunkirchen-konzeptvergabe/>

### A.3.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren)

Die Teilnehmenden werden in einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren ermittelt.

Die Gesamtzahl der Teilnehmenden ist nicht beschränkt. Die Prüfung der Bewerbungen erfolgt durch die Verfahrensbetreuung anhand der eingereichten Unterlagen. Mehrfachbewerbungen jeglicher Art sind nicht zugelassen. Abweichungen von den formalen Anforderungen der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Verfahren, sofern sie nicht innerhalb einer einwöchigen Frist behoben werden. Über den geforderten Teilnahmeantrag hinaus eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Ein Bewerbungsformular ist unter dem Link <https://dsk-wettbewerbe.de/neunkirchen-konzeptvergabe/> ab dem Tag der Veröffentlichung zum Download zur Verfügung gestellt.

Es erfolgt keine Rangfolge, die Erfüllung der Kriterien gilt als erfolgreiche Bewerbung. Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens sind folgende Angaben und Nachweise zu erbringen:

#### Investor:innen:

1. Name und Adresse, Unternehmensdarstellung (insbesondere Darstellung des Tätigkeitsgebiets, der Unternehmensform und der Unternehmensstruktur, der Gesellschafter:innen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen).
2. Nachweis der Unterschriftenberechtigung im Falle einer Kapitalgesellschaft, z. B. durch die Vorlage eines Handelsregisterauszuges.
3. Eigenerklärung, dass über das Vermögen weder das Insolvenzverfahren noch ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt worden ist oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde.
4. Eigenerklärung, dass sich das Unternehmen nicht in Liquidation befindet.

#### Architekt:innen / bauvorlagenberechtigte Ingenieur:innen:

1. Berufsnachweis:  
Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt:in oder bauvorlagenberechtigte:r Ingenieur:in (durch Kopie der letzten Beitragsrechnung oder eine Bescheinigung der jeweiligen Architekten- oder Ingenieurkammer, die nicht älter als 2 Jahr ist, Stichtag: 12.09.2023)

#### Referenznachweis der Teilnehmenden:

Zum Nachweis der Fachkunde und der Leistungsfähigkeit ist eine Referenz je Bewerber:innengemeinschaft auf dem bereitgestellten Referenzformblatt einzureichen.

Folgende Parameter sind zu erfüllen:

- Realisiertes Bauvorhaben vergleichbarer Komplexität mit folgenden Mindestkriterien:
  - Angaben zum Umsetzungszeitraum (gefordert: Fertigstellung im Zeitraum seit 2015)
  - Angabe der Größenordnung. Mindestanforderung: 750 m<sup>2</sup> BGF
  - Angabe der erbrachten Leistungen. Mindestanforderung: Fertigstellung des Vorhabens

Der Teilnahmeantrag besteht aus dem Bewerbungsformular und den Nachweisen. Das Bewerbungsformular ist auf den eigenen Rechner herunterzuladen, dort lokal auszufüllen und zu speichern. Zur

Einreichung der Referenzen wird ein Formblatt zur Verfügung gestellt. Das ausgefüllte Bewerbungsformular und die erforderlichen Nachweise sind per E-Mail bis zum **18.12.2025, 12:00 Uhr** (E-Mail Eingang) an folgende Adresse zu senden:

[neunkirchen-konzeptvergabe@dsk-gmbh.de](mailto:neunkirchen-konzeptvergabe@dsk-gmbh.de)

Eine gesonderte Unterschrift sowie eine fortgeschrittene oder qualifizierte Signatur sind für den Teilnahmeantrag nicht erforderlich. Die Textform ist ausreichend.

Formale Kriterien zur Zulassung des Teilnahmeantrags:

- Fristgerechter Eingang des Teilnahmeantrags
- Vollständigkeit des Teilnahmeantrags

Nicht fristgerecht eingereichte Teilnahmeanträge bzw. schriftliche, in Papierform eingereichte oder formlose Anträge werden nicht berücksichtigt. Alle Bewerbungsunterlagen sind in deutscher Sprache einzureichen. Übersetzungen als Ergänzung zur Kopie des Originaldokuments sind zulässig. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

## A.4 Konzepterstellung / Bewertung (2.Stufe)

### A.4.1 Informationsveranstaltung

Die vorausgewählten Teilnehmenden werden zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. In dieser Informationsveranstaltung werden die Verfahrensunterlagen sowie die dazu textlich und mündlich gestellten Fragen mit den Teilnehmenden erörtert und beantwortet. Die Informationsveranstaltung findet am **27.01.2026** statt. Die genaue Zeitangabe wird den Teilnehmenden vorab per E-Mail mitgeteilt. Die Veranstaltung wird digital stattfinden. **Die Teilnahme an der Veranstaltung ist freiwillig.**

Schriftliche Rückfragen zu den Verfahrensunterlagen können bis zum **22.01.2026** an das betreuende Büro gestellt werden. Die schriftliche Beantwortung der Rückfragen erfolgt mit dem Protokoll der Informationsveranstaltung. Das Protokoll über die Informationsveranstaltung wird allen Verfahrensteilnehmenden innerhalb von 7 Tagen zugesandt; es wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

### A.4.2 Arbeitsunterlagen

Den Teilnehmenden der 2. Stufe werden ab dem 15.01.2026 folgende Unterlagen unter dem Link

<https://dsk-wettbewerbe.de/neunkirchen-konzeptvergabe/login> zum Download zur Verfügung gestellt:

- Anlage 01: Höhen- und Bestandsplan als .dxf / .dwg-Datei
- Anlage 02: Luftbild als .jpg / .pfd-Datei
- Anlage 03: Grundbuchauszug
- Anlage 04: Leitungspläne
- Anlage 05: Bestandsfotos
- Anlage 06: Abschlussbericht ISEK
- Anlage 07: Anträge der Fraktionen
- Anlage 08: Lupenraum Variante A und B
- Anlage 09: Kenndatenblatt
- Anlage 10: Bewertungsmatrix
- Anlage 11: Entwurf des Grundstückskaufvertrags
- Anlage 12: Formblatt Angebot Kaufpreis
- Anlage 13: Verfassererklärung

### A.4.3 Einlieferung der Konzeptarbeiten

Endabgabe des Konzeptes ist der **13.03.2026**.

Die **Dateien** sind **digital** zum o.g. Termin unter folgendem **Link** durch die Teilnehmenden hochzuladen:

<https://dsk-wettbewerbe.de/entwurfsabgabe/>

**Hinweis! Ausnahme bildet das Preisangebot.** Der angebotene Kaufpreis ist auf dem bereitgestellten Formblatt (Anlage 12) in einem separaten verschlossenen, blickdichten Umschlag mit dem Betreff „Konzeptvergabe Neunkirchen“ und dem deutlich lesbaren Hinweis „Bitte nicht öffnen“ an das betreuende Büro an die folgende Einlieferungsadresse zu senden:

**DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH**  
z. Hd. Dienstleistungszentrum Wettbewerbe  
**Am Tabakquartier 50**  
**Büroloft 27-30**  
**28197 Bremen**

### A.4.4 Planungsleistungen

Von den Teilnehmenden werden folgende Leistungen im Rahmen des Verfahrens gefordert:

#### Präsentationsplan

max. 1 Blatt, Format DIN A1 im **Querformat**, farbig.

Einzureichen wie folgt:

- ▶ Präsentationsplan in Originalgröße als .pdf-Datei (bei Pixeldarstellung Auflösung mind. 300 dpi)
- ▶ Präsentationsplan in Originalgröße und auf A3 skaliert mit 300 dpi als .jpg-Datei
- ▶ Perspektiven zusätzlich als Einzeldarstellungen als .jpg-Dateien

Auf dem Präsentationsplan ist darzustellen:

- ▶ **Schwarzplan im M. 1:2.000**
- ▶ **Lageplan im M. 1:500** mit Aussagen zur baulich funktionalen und gestalterischen Einbindung in den umliegenden Bestand mit Darstellung der Bebauungsstruktur: Gebäude mit Dachform, Geschosszahl und Gebäudehöhe, Abstandsflächen, Nutzung und Erschließung
- ▶ **Hochbaulicher Entwurf im M. 1:200** mit Angaben zur Nutzung, Erschließung, Lage der Zufahrten und Eingänge, Verortung Stellplätze und Darstellungen der Grundrisse und Nutzungseinheiten für das **Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss**. Im Bereich des Erdgeschosses ist die angrenzende Freifläche mit einzutragen.
- ▶ **Funktionsschema** des Baubereiches (dreidimensionale Darstellung / Maßstab frei wählbar) mit farbiger Differenzierung zur Darstellung der Nutzungsbereiche
- ▶ Darstellung der zum Verständnis des Entwurfes erforderlichen **Ansichten im M. 1:200** mit Darstellung der angrenzenden Bebauung und Eintragung der max. First- und Traufhöhe. Mindestens Darstellung der Ansicht vom Straßenraum der Ringstraße.
- ▶ Darstellung der zum Verständnis des Entwurfes erforderlichen **Schnitte im M. 1:200. Zur besseren Lesbarkeit Darstellung** auf den Plänen im **Maßstab 1:100**.
- ▶ **Isometrie** des Gebäudekörpers **in freiem Maßstab**.
- ▶ **2 Perspektiven:** Eine Perspektive aus der Blickrichtung des Straßenraums der Ringstraße, die andere ist frei wählbar.

- **Optionale Leistungen:** Im Rahmen des vorgegebenen Blattformats ist es den Teilnehmenden freigestellt, Skizzen in freiem Maßstab, Piktogramme und Funktionsskizzen zur weiteren Verdeutlichung der Planungsabsichten darzustellen.

**Erläuterungsbericht** als .pdf- und .docx-Datei

Erläuterungsbericht zu den wesentlichen konzeptionellen und baulichen Maßnahmen, (getrennt von dem Präsentationsplan) max. 2 DIN-A4-Seiten, Schrift Arial, Schriftgröße 11 mit:

- Erläuterung und Begründung des vorgeschlagenen Entwurfskonzeptes
- Aussagen zum Nutzungskonzept bzw. zum Wohnungsmix (z. B. Wohnungsgrößen, angesetzter Mietpreis)
- Aussagen zum ökologischen Konzept (z. B. (graue) Energie, Material und recyclingfähiger Baustoffe)
- Aussagen zum Betriebs- und Finanzierungskonzept und zur (zeitlichen) Umsetzung

**Ausgefülltes Kenndatenblatt** als .xlsx-Datei (Vorlage siehe Anlage 9)

**Nachvollziehbarer Flächenplan** als .dwg / .dxf-Datei über alle Geschosse unter Verwendung der Kategorien und Farben des Kenndatenblattes. Darstellung der Flächen in Form von geschlossenen Polylinien / Polygonen in Layern / Ebenen / Klassen gemäß der durch das Kenndatenblatt vorgegebenen Kategorien.

**Planzeichnung** im .dxf- / .dwg-Format

**Verfassererklärung** (Vorlage siehe Anlage 13)

**Angebot Kaufpreis (postalische Einsendung beachten)!** (Vorlage siehe Anlage 12)

Angebot Kaufpreis auf bereitgestelltem Formblatt in einem separaten verschlossenen, blickdichten Umschlag.

**Unternehmensdarstellung**

- Nachweis des Jahresabschlusses des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahres oder eines vergleichbaren Nachweises.
- Beschreibung eines bereits umgesetzten Bauvorhabens

## **A.4.5 Endpräsentation / Sitzung des Bewertungsgremiums**

In Abhängigkeit der konstituierenden Sitzung des Gemeinderats ist am **14.04.2026** vorgesehen, eine Endpräsentation der eingereichten Konzepte in Neunkirchen-Seelscheid durchzuführen. Genaue Zeit- und Ortsangaben sowie die Reihenfolge der Präsentationen werden den Teilnehmenden vorab per E-Mail mitgeteilt. Bei dem Termin stellen die Teilnehmenden der 2. Stufe der Konzeptvergabe (Konzeptbewertung) dem Bewertungsgremium und dem Ortsentwicklungsausschuss nacheinander ohne Anwesenheit der jeweils anderen Teilnehmenden ihre eingereichten Konzepte vor. Anschließend findet unter Ausschluss der Teilnehmenden die Bewertung der Konzepte durch das Bewertungsgremium statt.

## A.4.6 Bewertungsgremiums

Nach der Präsentation der Unterlagen durch die Teilnehmenden werden die eingereichten Konzepte durch ein Bewertungsgremium beurteilt, das sich aus den Mitgliedern des Ortsentwicklungsausschusses wie folgt zusammensetzt:

### **Stimmberechtigte Vertreter:innen der Auftragsgeberin:**

- › Herr Guido Vierkötter, Bürgermeister
- › N.n., CDU
- › N.n., SPD
- › N.n., Freie Demokraten
- › N.n., Bündnis 90/Die Grünen
- › N.n., Bürgerfraktion Neunkirchen-Seelscheid
- › N.n., Verwaltung
- › N.n., Verwaltung
- › N.n., Verwaltung

### **Stimmberechtigter externer Berater:**

- › Herr Dipl.-Ing. Jürgen Vöhringer

### **Nicht stimmberechtigte Vertreter:innen der Ausloberin:**

- › N.n., Regionale 2025

## A.4.7 Gesamtbewertung

Als Ergebnis der 2. Stufe wird eine Rangfolge der eingereichten Konzepte gebildet. Die Rangfolge basiert zu 60 % auf der Bewertung der eingereichten Entwurfskonzepte und zu 40 % auf dem angebotenen Preis (siehe Anlage 10 Bewertungsmatrix (Städtebauliches und architektonisches Konzept – Nutzungskonzept – Ressourcen, Energie und Mobilität – Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit – Angebotspreis)).

## A.4.8 Beurteilungskriterien der Konzepte

Die Bewertung der eingereichten Entwürfe und die in diesem Zuge erstellte Rangfolge der eingereichten Arbeiten fließt zu 60 % in die Gesamtbewertung ein. Das Bewertungsgremium wird sein Urteil maßgeblich aus der Qualität aller Arbeiten anhand folgender Bewertungskriterien bilden:

### **Städtebauliches und architektonisches Konzept**

- › Städtebauliche Qualität der Gesamtkonzeption
- › Raumbildung zur Ringstraße
- › Erlebbarkeit, Orientierung, Integration in die umgebende Bebauung
- › Qualität der Eingangsbereiche, der Grundrisse und der Belichtung
- › Umgang mit den Höhenverhältnissen
- › Barrierefreiheit im EG und Barrierearmut in den OGs

### **Nutzungskonzept**

- › Qualität des Nutzungskonzeptes
- › Bedeutung des Nutzungskonzeptes für den Ortskern bzw. den Wohnstandort Neunkirchen
- › Berücksichtigung eines Wohnungsangebots mit kleineren Wohneinheiten
- › Berücksichtigung eines multifunktionalen nutzbaren Raums

### **Ressourcen, Energie und Mobilitätskonzept**

- › Klimaschonende Bauweise (Baumaterialien, Flächeneffizienz, Kompaktheit)
- › Energiekonzept (Effizienzstandard, Energiequellen)
- › Äußere Erschließung
- › Anordnung und Gestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr (PKW, Fahrräder, Lastenräder, Kinderwagen etc.)
- › Elektromobilitätsinfrastruktur

### **Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit**

- › Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit
- › Umsetzungskonzept
- › Kompetenz und Erfahrung

Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung oder Gewichtung zu betrachten.

## **A.5 Veräußerungsverhandlungen (3. Stufe)**

### **A.5.1 Mindestpreis**

Der von der Ausloberin erwartete Mindestpreis des Grundstücks beträgt 390,00 € brutto pro Quadratmeter. Das auf dem Grundstück befindliche Bestandsgebäude ist aufgrund seines maroden Zustands nicht erhaltenswürdig und ist von dem/der Investorin auf eigene Kosten abzureißen. Die Kostenschätzung für den Abriss beträgt 220.000,00 € brutto.

Beim Verkauf des Grundstücks gilt der alleinige Bodenpreis.

### **A.5.2 Verfahren**

Die auf Grundlage der unter A.4.8 genannten Kriterien vorgenommene Beurteilung der eingereichten Konzepte sowie das eingereichte Preisangebot bilden die Grundlage für die Rangfolge.

Nach Abschluss der Konzeptbewertung (2. Stufe) wird die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid mit den Bewerber:innen in der Reihenfolge entsprechend des Bewertungsergebnisses in Vertragsgespräche eintreten.

Die Teilnehmenden verpflichten sich im Rahmen der Präqualifikation dazu, grundsätzlich offen für eine Überarbeitung des eingereichten Konzeptes zu sein. Das Ergebnis der Verhandlungen geht in die abschließende Fassung des Kaufvertrags ein.

Die Teilnehmenden werden über das Ergebnis der Konzeptbewertungen und ggf. die Aufnahme von Verhandlungsgesprächen unterrichtet.

### A.5.3 Kaufvertrag und Baugenehmigung

An die Veräußerungsverhandlungen schließt sich zur Absicherung der Verfahrensziele der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit Bebauungspflicht und Nutzungskonzept mit Absichtserklärung der Nutzer zwischen den Investor:innen und der Gemeinde an. Inhalte sind die Einhaltung der in Kapitel A.4.7 dargelegten Kriterien sowie die Bebauungspflicht gem. dem in Stufe 2 eingereichten und in Stufe 3 überarbeiteten Konzept. Die Nebenkosten sind von der Käuferin oder dem Käufer zu tragen.

Voraussetzung für den Abschluss des Vertrags ist der Beschluss durch den Rat der Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid. Es besteht kein allgemeiner Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrags.

Der zu stellende Bauantrag wird auf Grundlage eines noch aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genehmigt. Das Planungsrecht durch die verbindliche Bauleitplanung ist durch den/die Investor:in herzustellen.

### A.5.4 Eigentum und Urheberrecht

Die Auftraggeberin ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser:innen werden dabei genannt.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft zwischen Investor:in / Bauträger:in und Architekt:in während oder nach den Verhandlungsgesprächen auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzungen die Verhandlungen mit einem der Beteiligten der Arbeitsgemeinschaft fortzuführen.

Gleichfalls ist die Ausloberin in diesem Falle berechtigt, die Verhandlungen mit dem/der Bieter:in oder einen in Aussicht gestellten Zuschlag aufzuheben und nur mit den verbleibenden Bieter:innen die Verhandlungen fortzuführen.

Falls im Zuge der Verhandlungen Grundstücke nicht an einen Verfahrensteilnehmenden zum festgelegten Preis veräußert werden können, behält sich die Ausloberin vor, mit weiteren Investor:innen außerhalb des Teilnehmerfelds zu verhandeln.

## A.6 Terminübersicht

Tag der Absendung der EU-weiten Veröffentlichung	12.09.2025
Einsendeschluss Bewerbungen	18.12.2025
Ausgabe der Unterlagen	15.01.2026
Informationsveranstaltung	27.01.2026
Abgabe der Konzepte	13.03.2026
Sitzung des Bewertungsgremium	14.04.2026

# TEIL B

## RAHMENBEDINGUNGEN

## B.1 Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid liegt im südlichen Teil Nordrhein-Westfalens, ungefähr 20 km nordöstlich von Bonn und 35 km südöstlich von Köln (siehe Abb. 2: Lage im Raum). Das Flächengebiet liegt im Rhein-Sieg-Kreis (RSK) im Regierungsbezirk Köln und umfasst eine Fläche von circa 51 km<sup>2</sup>. Neben den beiden Hauptorten Neunkirchen und Seelscheid, die im Zuge der kommunalen Neugliederung zusammengeführt wurden, gehören weitere 59 Ortschaften und Weiler zum Gemeindegebiet.

Neben der landschaftlichen Attraktivität trägt auch die Nähe zu den Großstädten dazu bei, dass sich Neunkirchen-Seelscheid zu einem zunehmend attraktiven Wohnstandort entwickelt hat. Die Gemeinde zeichnet sich als Wohnstandort am Rand des Verdichtungsraumes Köln-Siegburg-Bonn aus. Als Grundzentrum eingestuft, übernimmt die Gemeinde teilweise über die eigene Daseinsvorsorge hinausgehende Versorgungsfunktionen für das nähere Umland. Im Rahmen dieses Versorgungsauftrags erfüllt Neunkirchen-Seelscheid zudem eine bedeutende Funktion als Schul- und Kulturstandort.

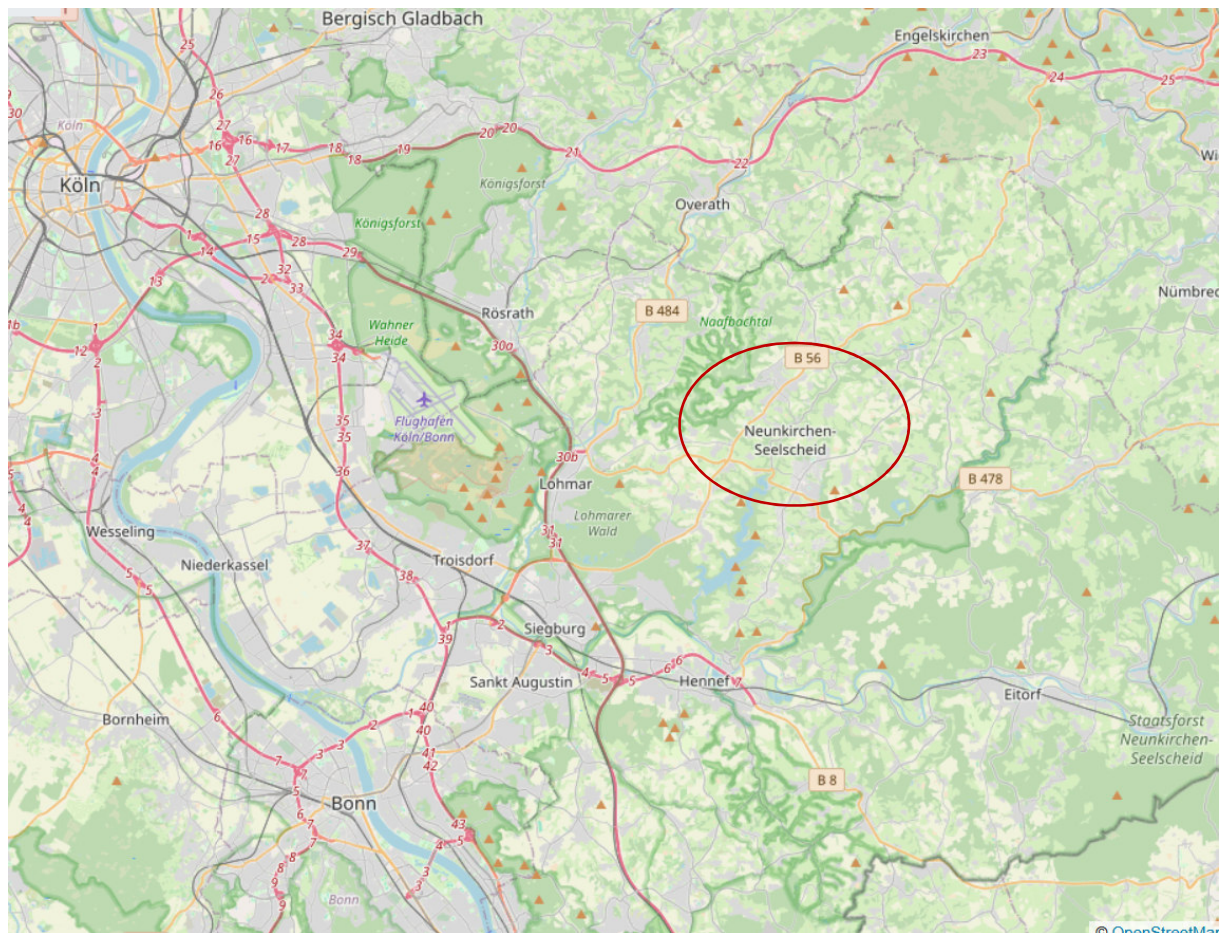


Abb.2: Lage im Raum, Quelle: Eigene Darstellung, Kartengrundlage: openstreetmap.org

### **B.1.1 Historische Entwicklung**

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid ist eine relativ junge Gemeinde, die 1969 im Rahmen der Gebietsreform gegründet wurde. Dennoch blickt die Gemeinde auf eine lange Geschichte zurück, die bis ins Mittelalter reicht. Erste Siedlungen in der Region entstanden bereits um 750 v. Chr. und sind durch Urnengräber belegt. Zwischen 800 und 1200 erfolgte eine planmäßige Besiedlung durch Rodungen, was auch die Entstehung von Ortsnamen wie Wolperath und Hermerath erklärt.

Im 12. Jahrhundert wurde die erste urkundliche Erwähnung Neunkirchens verzeichnet. Die Region war damals stark kirchlich geprägt. Die Kirche in Neunkirchen wurde vermutlich um das 10. Jahrhundert gebaut, in Seelscheid entstand ebenfalls eine Kirche im 12. Jahrhundert. Bis zur Säkularisierung im Zuge der Französischen Revolution war die Region kirchlich und feudal geprägt, wechselte im Zuge der Reformation im 16. Jahrhundert zum evangelischen Glauben, blieb aber bis ins 20. Jahrhundert überwiegend katholisch. Im 19. Jahrhundert brachte die napoleonische Zeit Reformen, die alte Strukturen wurden durch französische und preußische Verwaltungssysteme ersetzt. Die Landwirtschaft dominierte bis ins 20. Jahrhundert, doch mit dem Ausbau der Infrastruktur, Elektrifizierung, Wasserversorgung und medizinischer Versorgung wuchs die Bevölkerung. Nach dem Zweiten Weltkrieg stieg die Einwohnerzahl deutlich an, und es wurden bedeutende Projekte wie die Wahnbachtalsperre gebaut, die die Wasserversorgung sichert. 1969 erfolgte die Zusammenlegung der Gemeinden Neunkirchen und Seelscheid, was die Grundlage für die heutige Gemeinde bildete. Seitdem hat sich die Infrastruktur kontinuierlich verbessert, die Bevölkerung wächst stetig, und die Gemeinde entwickelt sich weiter.

### **B.1.2 Verkehrsanbindung**

Das weitläufige Gemeindegebiet ist durch Landes- und Bundesstraßen gut angebunden. Die wichtigsten Verkehrsachsen der Gemeinde sind die B 507 (Köln – Lohmar – Neunkirchen), die B 56 (Siegburg – Seelscheid – Much – Gummersbach) sowie die B 478 (Hennef – Ruppichterath – Waldbröl). Über die B 56 besteht eine direkte Verbindung nach Siegburg sowie zu den Autobahnen A 3 (Richtung Köln und Frankfurt), A 59 und A 560. Von Neunkirchen aus sind die Entfernungen zu bedeutenden Städten: 35 km nach Köln, 15 km nach Siegburg, 28 km nach Bonn, 11 km nach Hennef, 12 km nach Much und 25 km nach Waldbröl.

Der Kernbereich des Ortsteil Neunkirchen wird durch die Hauptverkehrsstraße erschlossen, die von südwestlich in nordöstliche Richtung durch den Ortsteil Neunkirchen verläuft.

## B.2 Das Grundstück

Das im Rahmen der Konzeptvergabe zu veräußernde Grundstück umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1.890 m<sup>2</sup> und liegt im Ortsteil Neunkirchen (siehe Abb. 3: Luftbild), im zentralen Bereich nahe der Hauptstraße mit guter Anbindung an die zentrale Infrastruktur der beiden Dorfkerne. In unmittelbarer Nähe befinden sich eine Schule, eine Kita, die Kreissparkasse und Gastronomieangebote.



Abb. 3: Luftbild Grundstück Konzeptvergabe, Quelle: Kartengrundlage tim-online.de, Kartenabruf 03.06.2025

Das Plangebiet ist von südlicher Seite über die Ringstraße erschlossen und grenzt westlich, nördlich und östlich unmittelbar an die Nachbargrundstücke an, die durch Hecken oder Einfriedungen abgegrenzt werden. Das gesamte Plangebiet ist versiegelt und derzeit noch durch das ehemalige Feuerwehrgebäude bebaut.

Das Plangebiet weist von Südwesten nach Nordosten hin eine ausgeprägte abfallende Topografie auf. Im Bereich der nordöstlich umgrenzenden Böschung erfolgt anschließend ein Geländeanstieg um ca. 2 Meter. Innerhalb des Plangebiets variieren die Höhenunterschiede um bis zu 3 Meter.





Abb. 4: Bestandsgebäude zur Ringstraße (oben) und rückwärtige Gebäudeseite (unten), Quelle: DSK GmbH

### B.2.1 Städtebauliche Situation

Der historisch gewachsene Ortsgrundriss Neunkirchens ist noch deutlich erkennbar, insbesondere durch den Hauptgeschäftsbereich entlang der bandförmigen Hauptstraße. Das Ortsbild ist insbesondere durch kleinteilige Strukturen geprägt. Als zentrale Orientierungspunkte dienen die Kirche St. Margaretha und der Markt, die bis heute den historischen Mittelpunkt des Ortsteils bilden. Das beeindruckende Kirchengebäude von St. Margaretha dominiert das Ortsbild und ist weithin sichtbar.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft die Hauptstraße, die von verschiedenen Nahversorgungseinrichtungen gesäumt ist. Das Gebiet liegt in einem Wohngebiet, das überwiegend durch Einfamilienhäuser mit privaten Gärten geprägt ist. Die angrenzende Bebauung ist durch eine offene Bauweise, mit meist zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern und eingeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern geprägt.

### B.2.2 Erschließung und Mobilität

Das Grundstück ist im Süden an die Ringstraße angebunden, die direkt an die Hauptstraße anschließt. Die Ringstraße ist eine Wohnstraße ohne getrennte Gehwege, die als 30er-Zone ausgewiesen ist. An der östlichen Gebäudeseite führt eine asphaltierte Rampe auf den rückwärtigen Teil des Grundstücks, auf dem sich derzeit weitere Garagen des Bestandsgebäudes befinden.

### B.2.3 Baugrund / Grundwasser und technische Infrastruktur

Es liegen keine Baugrunduntersuchungen vor.

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser sowie Schmutzwasserkanal) sind unterirdisch entlang der Ringstraße verlegt (siehe Anlage 4).



# LUPENRAUM NEUNKIRCHEN-SEELSCHEID

## Ersatzneubau (Variante A)

NEILA  
Region im Dialog  
Abschlussveranstaltung | 15.01.2025

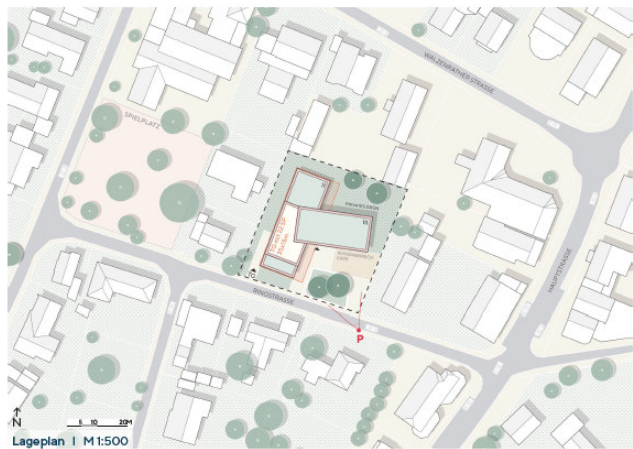
**must**  
NEILA  
Neubau

### Aufgabe

Der Lupenraum befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße mit verschiedenen Nahversorgungseinrichtungen. Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet, das überwiegend durch Einfamilienhäuser mit privaten Gärten charakterisiert ist. Direkt angrenzend befinden sich eine Kita mit Spielplatz sowie eine Gesamtschule. Die Entwurfsaufgabe besteht in der Nachverdichtung des Areals durch einen Ersatzneubau der ehemaligen Feuerwehr. Das Parken wird unterirdisch in einer Tiefgarage organisiert. Neben Seniorenwohnungen entsteht im Erdgeschoss ein Quartierstreffpunkt, beispielsweise in Form eines Cafés.

### Steckbrief

Fläche Plangebiet 0,18 ha  
Wohneinheiten 14 WE  
Dichte 78 WE/ha  
NEILA Zieldichte 20-30 WE/ha



### Herausforderungen

- ↘ Alte Bausubstanz
- ↘ Wenig Grün
- ↘ Hoher Versiegelungsgrad
- ↘ Kleine Potenzialfläche

### Ziele

- ✓ Nachverdichtung
- ✓ Optimierung Flächennutzung
- ✓ Seniorenwohnen
- ✓ Nachbarschaftstreffpunkt schaffen
- ✓ Verbesserung Mikroklima
- ✓ Verringerung Überflutungsgefahr
- ✓ Nachhaltige autarke Energieerzeugung

### Maßnahmen



# LUPENRAUM NEUNKIRCHEN-SEELSCHEID

## Ersatzneubau (Variante B)

### Aufgabe

Der Lupenraum befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Hauptstraße mit verschiedenen Nahversorgungsrichtungen. Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet, das überwiegend durch Einfamilienhäuser mit privaten Gärten charakterisiert ist. Direkt angrenzend befinden sich eine Kita mit Spielplatz sowie eine Gesamtschule. Die Entwurfsaufgabe besteht in der Nachverdichtung des Areals durch einen Ersatzneubau der ehemaligen Feuerwehrraum. Das Parken wird unterirdisch in einer Tiefgarage organisiert. Neben Seniorwohnungen entsteht im Erdgeschoss ein Quartierstreffpunkt, beispielsweise in Form eines Cafés.

### Steckbrief

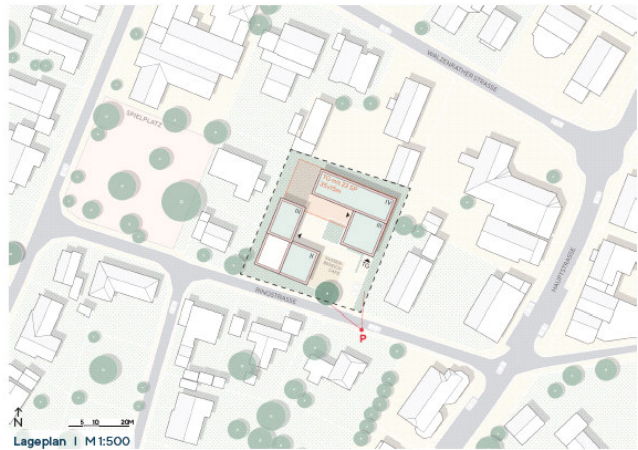
Fläche Plangebiet 0,18 ha  
Wohneinheiten 15 WE  
Dichte 82 WE/ha  
NEILA Zielwerte 20-30 WE/ha



Fußgängerperspektive



Vogelperspektive



Lageplan | M 1:500

### Herausforderungen

- ↳ Alte Bausubstanz
- ↳ Wenig Grün
- ↳ Hoher Versiegelungsgrad
- ↳ Kleine Potenzialfläche

### Ziele

- ✓ Nachverdichtung
- ✓ Optimierung Flächennutzung
- ✓ Seniorwohnungen
- ✓ Nachbarschaftstreffpunkt schaffen
- ✓ Verbesserung Mikroklima
- ✓ Nachhaltige autarke Energieerzeugung

### Maßnahmen

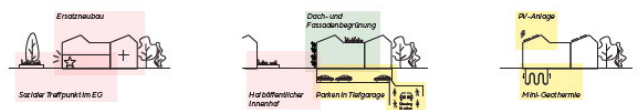


Abb. 6: Lupenraum Variante A und B, Quelle: Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid

## B.3 Konzeptaufgabe

Das zu veräußernde Grundstück (Flurstück 139) befindet sich in attraktiver Lage in der Nähe der Hauptstraße sowie zum zentralen Ortskern Neunkirchens mit zahlreichen Nahversorgungsangeboten und bietet durch die exponierte Lage ein großes Entwicklungspotenzial für eine Nachnutzung.

Ziel der Konzeptaufgabe ist die Entwicklung einer Neubebauung, die sich harmonisch in die bestehende Umgebung des Wohnquartiers einfügt. Im Rahmen der Neubebauung des Grundstücks sollen bestehende Missstände behoben und der hohe Versiegelungsgrad durch mehr Grünflächen ausgeglichen werden. Eine ökologische Bauweise ist gewünscht.

Grundsätzlich soll mit der Nachnutzung senioren- und familiengerechter Wohnraum geschaffen werden. Neben der Schaffung von Wohnraum wird die Berücksichtigung eines multifunktional nutzbaren Raumes, beispielsweise als Nachbarschaftstreffpunkt/Café/Ausstellungs- oder Veranstaltungsraum, begrüßt.

Die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid erhofft sich innovative Vorschläge und neue Optionen, die ein zukunftsweisendes Nutzungskonzept aufzeigen. Für die Konzeptentwicklung sind im Folgenden Rahmenbedingungen ausformuliert.

### Städtebauliche und architektonische Parameter

- › Die Bebauung muss sich städtebaulich und architektonisch in die umgebende Bebauung integrieren
- › Der Umgang mit den Höhenunterschieden soll erkennbar sein
- › Eingänge sind zur Straßenseite hin zu orientieren und im Sinne der Adressbildung zu akzentuieren
- › Die Bebauung ist vorzugsweise mit 2 Vollgeschossen zu entwickeln, entwurfsabhängig kann davon abgewichen werden
- › Das Erdgeschoss soll barrierefrei, die Obergeschosse möglichst barrierearm ausgestaltet werden

### Nutzung

- › Es sollen ca. 15 Wohneinheiten realisiert werden, vorzugsweise in Form von 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen
- › Als Art der Nutzung sind Seniorenwohnen und Familienwohnen gewünscht
- › Die Schaffung eines multifunktional nutzbaren Raums, beispielsweise in Form eines Nachbarschaftstreffpunkts wird begrüßt

### Mobilität und Erschließung

- › Die Erschließung erfolgt über die Ringstraße
- › Es sind Abstellflächen für Kinderwagen und Mobilitätshilfen sowie Abstellräume für Fahrräder sowie 4-rädige Elektromobile herzustellen
- › Es wird ein überzeugendes Konzept zur Herrichtung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs erwartet. Als Orientierung ist bei Wohneinheiten mit min. 45 m<sup>2</sup> ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen zu berücksichtigen. Aufgrund der zentralen Lage des Grundstücks kann bei Darstellung eines überzeugenden Mobilitätskonzepts entwurfsabhängig davon abgewichen werden. Die Planung von E-Tanksäulen/Wallboxen ist zu berücksichtigen

## Nachhaltigkeit

- › Eine energiesparende und ressourcenschonende Bauweise (Flächenversiegelung, Kompaktheit, Recyclingfähigkeit/Rückbaubarkeit) ist anzustreben
- › Das Thema der Energieeffizienz ist in Bezug auf ein entsprechendes Energiekonzept, eine energiesparende und ressourcenschonende Bauweise sowie bei der Verwendung der Baustoffe nachzuweisen
- › PV-Anlagen sind vorzusehen
- › Steingärten sind nicht zulässig
- › Maßnahmen zur Starkregenvorsorge sowie Vermeidung von Hitzeinseln wie Dach- und Fassadenbegrünung sowie Außenbereichsflächen werden gewünscht