

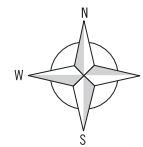
EXPOSÉ

# Windusweg Gemeinde Bad Rothenfelde

## Mehrfamilienhäuser



WA-6a



Niedersächsische Landgesellschaft mbH  
Geschäftsstelle Osnabrück  
Am Schölerberg 6  
49082 Osnabrück  
Silke Kämper  
Telefon: 05 41/9 57 33-30  
Telefax: 05 41/9 57 33-33  
E-Mail: [Silke.Kaemper@nlg.de](mailto:Silke.Kaemper@nlg.de)  
[www.nlg.de](http://www.nlg.de)  
Bitte beachten Sie auch die Folgeseiten

## LAGE DES BAUGEBIETES

### MFH in WA-6a

In Zusammenarbeit mit der Gemeinde Bad Rothenfelde entwickelt die NLG das Baugebiet „Osnabrücker Straße / Teutoburger-Wald-Straße / Windusweg“ in der Gemeinde Bad Rothenfelde.

### Lage der Grundstücke:

Das Gebiet schließt ca. 500 m nördlich vom Ortskern von Bad Rothenfelde an. Bad Rothenfelde selbst ist mit einer eigenen Abfahrt an die BAB A 33 angebunden. Zudem ist der Bahnhof Dissen in wenigen Minuten erreichbar. Die Nordwestbahn fährt vom Bahnhof Dissen die Großstädte Osnabrück und Bielefeld direkt an.



## VERKAUFSOBJEKT

Die Baugrundstücke zur Einrichtung von Mehrfamilienhäusern mit bis zu 9 Wohneinheiten (ohne preisgedämpften Wohnungsbau) haben eine Gesamtfläche von ca. 2.035 m<sup>2</sup> (sind derzeit noch nicht vermessen). Anstatt von Außenstellplätzen ist auf diesen Grundstücken die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen.

Durch die Lage in einem allgemeinen Wohngebiet besteht zudem die Möglichkeit, im Erdgeschoss so genanntes nicht störendes Gewerbe gemäß § 6 Abs.1 BauNVO zu integrieren.



### Konzeptausschreibung für Investoren und Bauherrengesellschaften

Bitte reichen Sie zu Ihrem Konzept einen Bonitätsnachweis oder ggf. auch Referenzen aus ähnlichen Projekten ein.

Die Auswertung erfolgt nach den festgelegten Kriterien der Bewertungsmatrix sowie des Gesamtkonzeptes durch die NLG in Abstimmung mit der Gemeinde Bad Rothenfelde.

Abgabefrist für das Konzept nebst Mindestgebot ist der 18.07.2025

Maßgeblich für den Eingang ist der Eingangstempel der NLG.

### Allgemeine Vorgaben

Ein Bewerber muss die folgenden Voraussetzungen erfüllen, um bei der Vergabe berücksichtigt werden zu können:

1. Der Bewerber darf das unbebaute Grundstück nicht weiterveräußern
2. Der Bewerber muss innerhalb von drei Jahren nach Vertragsabschluss bzw. nach Fertigstellung der Erschließung mit der Errichtung des Wohngebäudes beginnen (Baubeginnanzeige) und innerhalb von fünf Jahren muss das Gebäude fertiggestellt sein (Anzeige Baufertigstellung). Andernfalls kann eine Rückabwicklung des Kaufvertrages zu Lasten des Bewerbers erfolgen.

## VERGABE „Osnabrücker Straße / Teutoburger Wald-Straße / Windusweg“

### Bewertungsmatrix zur Vergabe von Grundstücken zur Bebauung mit MFH

**Bewerber:** Name A  
**Anlagen:** Lageplan, Ansichten, Grundrisse, Sonstiges

	Kategorie	Kriterien	erreichte Punktzahl
	<b>Wohnungspolitik</b>	<u>Zielgruppe</u> Breites Konzept für Alleinstehende, Paare, Familien, Senioren, ... Es sollen hochwertige Wohnungen entstehen, jedoch keine Luxuswohnungen.  Verkaufspreise <4.000 €/qm Eigentumswohnungen 4.000 € / qm 4.300 € / qm 4.500 € / qm Vermietung <9 €/qm <9,50 €/qm <10,00€/qm <10,50€/qm  <b>Summe</b>	
	<b>Funktion/Architektur</b>	<u>Stellplätze / E-Mobilität</u> U.a. Tiefgarage statt Stellplätze, Anzahl Stellplätze pro Wohnung > 1,5, Ladesäulen für E-Autos, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Lademöglichkeiten für E-Bikes <u>Qualität Freiraumplanung</u> Berücksichtigung von Spiel-, Freizeit- und Erholungsnutzen im Außenbereich <u>Wohnungsgrößen/ -anzahl</u> Als optimal werden in WA-6-Gebiet 7 Wohnungen angesehen. Die Wohnungsgrößen sollten variieren, um die unterschiedlichen Zielgruppen anzusprechen. <u>Barrierefreiheit</u> Hierzu zählen u.a. begehbare Duschen, verbreiterte Türen (zumindest im EG), der Einbau eines Aufzuges, Zugang zum Haus über möglichst wenig Stufen. <u>Fassadengestaltung / Architektur</u> U.a. variable Grundrisse, Berücksichtigung von Abstellflächen/Gemeinschaftsbereiche, Außenwirkung/Fassade, Individualität der Gestaltung,... <b>Summe</b>	
	<b>Energie/ Nachhaltigkeit</b>	<u>Energieeinsparungen über Standard KFW 40</u> Anwendung neuer Technologien Passivhaus <u>Klimaschutz</u> Erhalt und Bestattung von Grünflächen z.B. Insektenschutz <u>Ökologisches Bauen</u> Baustoffrecycling, Zertifizierung Nachhaltigkeit, Nutzung von nachwachsenden Rohstoffen z. B. Holz <b>Summe</b>	
	<b>Kaufpreis</b>	<u>Angebot Kaufpreis</u> Mindestkaufpreis 330,-- €/qm  <330,-- €/qm <340,-- €/qm <350,-- €/qm <360,-- €/qm  <b>Summe</b>	
		<b>Gesamtsumme</b>	
<b>Gewichtung</b>		Wohnungspolitik Funktion/Architektur Energie/ Nachhaltigkeit Kaufpreis	
		<b>Gesamtpunkte</b>	

## FACHPLANUNGEN

Einzelheiten zu den planerischen Vorgaben entnehmen Sie bitte dem Bebauungsplan Nr. 67 Osnabrücker Straße /Teutoburger-Wald-Straße/ Windusweg unter :  
<https://gemeinde.bad-rothenfelde.de/bebauungsplaene/bebauungsplan/os-nabr%C3%BCcker-stra%C3%9Fteutoburger-wald-stra%C3%9Fwindusweg.html>

### **Erschließung des Baugebiets – Regen- und Schmutzwasserleitungen**

Im Rahmen der Erschließung des Baugebiets wird die Verlegung der notwendigen Regen- und Schmutzwasserleitungen vorgesehen.

**Wichtiger Hinweis:** Es wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen dieser Erschließungsmaßnahmen **keine Hausanschlüsse** für die Grundstücke verlegt werden. Die Hausanschlüsse sind von den Bauherren bzw. Eigentümern der jeweiligen Grundstücke separat zu veranlassen.

Die Verlegung der Regen- und Schmutzwasserleitungen erfolgt gemäß den geltenden technischen Vorschriften und Standards. Die genaue Dimensionierung und der Verlauf der Leitungen werden im Rahmen der Entwurfs- und Genehmigungsplanung detailliert festgelegt.

### **Rechtsanspruch**

Ein Rechtsanspruch auf den Verkauf besteht nicht. Die Gemeinde Bad Rothenfelde hat das Recht das Auswahlverfahren ohne Angaben von Gründen gegenüber dem Investor zu beenden. Auslagen werden in keinem Fall erstattet.

*Hinweis: Um die Lesbarkeit zu vereinfachen, wird auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen Form verzichtet. Es wird darauf hingewiesen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form als geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.*