



EXPOSÉ FRANZSTRAßE

Ehemaliger Sportplatz
Franzstraße in Herne-Wanne

SEG Herne

Stadtentwicklungsgesellschaft

EXPOSÉ BAUGEBIET „FRANZSTRASSE“

EHEMALIGER SPORTPLATZ FRANZSTRASSE IN HERNE-WANNE

Neubau von mehreren Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage

Herne - Mit Grün. Mit Wasser. Mittendrin.

Die Stadt Herne ist ein innovativer Wohn- und Wirtschaftsstandort mitten im Ruhrgebiet.

Im Herzen des Ruhrgebiets - zentral gelegen zwischen Gelsenkirchen, Recklinghausen, Castrop-Rauxel, Bochum und Dortmund - leben rund 162.000 Hernerinnen und Herner. Die Stadt Herne bietet eine bunte Vielfalt an Vereinen, Freizeitanlagen für Sport, Kultur und Entspannung und erfüllt alle Wünsche des täglichen Bedarfs.

Projektbeschreibung

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Herne (SEG) bietet eine kurzfristig entwickelbare Wohnbaufläche für modernen **Geschosswohnungsbau mit mehreren Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage** in integrierter Lage des **Stadtbezirks Wanne** an. Das Projekt entsteht auf dem ehemaligen Aschesportplatz Franzstraße. Nach Aufgabe des Spiel- und Übungsbetriebs hat der Rat der Stadt Herne die Entwicklung der Fläche für Wohn- und Freiraumnutzungen beschlossen.

Das Ziel der Quartiersentwicklung ist es, die bestehende Freifläche dauerhaft zu sichern, qualitativ aufzuwerten und in den Franzpark zu integrieren. Dadurch entsteht ein **attraktiver Erholungs- und Freiraum** für die Bevölkerung, der zugleich einen wichtigen Beitrag zur klimatischen Ausgleichsfunktion im Stadtgebiet leistet. Gleichzeitig wird durch die Entwicklung des Wohnstandorts **zusätzlicher Wohnraum** geschaffen und dem bestehenden Wohnbedarf im Stadtbezirk Rechnung getragen. So werden im neuen Quartier die Qualität des urbanen Wohnens mit der unmittelbaren Nähe zu großzügigen Grün- und Freiräumen verbunden.

Die Stadt Herne schafft durch die **Aufstellung eines Bebauungsplans** die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben. Die Stadtentwicklungsgesellschaft setzt die vorbereitenden **Rückbau- und Bodenarbeiten** um.

Projektsteckbrief



Nettobauland



Bebauungsplangebiet

Abbildung 1: Luftbild Sportplatz. © Stadt Herne – Fachbereich Vermessung und Kataster

- Gesamtgröße: ca. 2,3 ha (Wirkungsbereich Bebauungsplan Nr. 8 (W), 2. Änderung)
- Davon zu veräußern: 4.141 m² Nettobauland
- Baufelder: Zwei bis vier; für Mehrfamilienhäuser, 3-4 Geschosse, circa 60 Wohneinheiten
- Baurecht: Anfang 2027 (erstes Quartal) erwartet
- Hochbau: ab Mitte/Ende 2027 möglich
- Lage: Direkte Parklage; sehr gute ÖPNV-Anbindung
- Mindestgebot: Als Orientierungswert für Ihr Kaufangebot und Nutzungskonzept ist ein Bodenpreis von mindestens 400 €/m² zugrunde zu legen. Bietergemeinschaften sind zugelassen.

Kontakt: Stadtentwicklungsgesellschaft Herne, Langekampstraße 36, 44652 Herne

Madeline Ziems

Tel. 02323 16-5508

E-Mail: madeline.ziems@herne-seg.de

Ausgangslage

Der Bebauungsplan sieht die Entwicklung einer zugänglichen, multifunktionalen Freifläche mit temporärer Nutzung als **Stellplatzanlage** für die Besucher:innen/Schausteller:innen der Cranger Kirmes sowie die straßenbegleitende, hochbauliche Entwicklung von Mehrfamilienhäusern vor. Die veräußerbare Wohnbaufläche an der Ecke Franzstraße/Rathausstraße ist **4.141 m²** groß und gehört der Stadtentwicklungsgesellschaft Herne.



Abbildung 2: Blick auf den ehemaligen Sportplatz. © SEG

Vor dem Hochbau müssen noch folgende **Maßnahmen durch die SEG** durchgeführt werden: Mit dem Rückbau des versiegelten Sportplatzteils und den notwendigen Boden- und Höhenmodellierungsmaßnahmen auf der Wohnbaufläche wird im **ersten Quartal 2027** begonnen. Die Arbeiten werden zügig fertiggestellt. Danach kann der Hochbau beginnen.

Der **Rückbau** des restlichen Sportplatzes/der Nebenanlagen und die Errichtung der Grünfläche durch die Stadt Herne soll im Jahr 2027 geplant und **im Jahr 2028 baulich umgesetzt** werden. Die



Abbildung 3: Blick auf den ehemaligen Sportplatz. © SEG

Stadt Herne hat in Aussicht gestellt, dass der ehemalige Sportplatz während der Hochbauarbeiten als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt werden könnte. Die Zeiträume müssten vorher abgeklärt werden, da der ehemalige Sportplatz für drei Wochen im Jahr als Abstellfläche für die Schausteller:innen der Cranger Kirmes genutzt wird.

Lage und Umfeld

Lage des Plangebiets

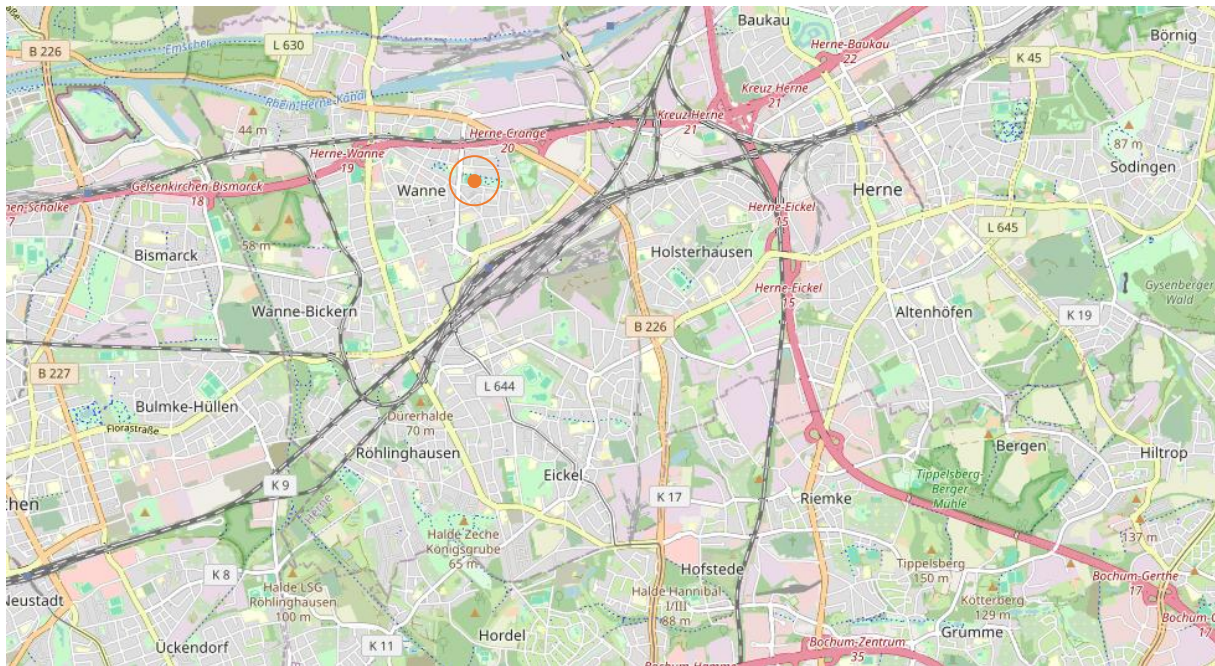


Abbildung 4: Lage im Stadtgebiet. © OpenStreetMap (Lizenz: Open Database License [ODbL])

Das Plangebiet befindet sich im **Nord-Westen des Stadtgebiets von Herne**. Es liegt zentral in städtebaulich integrierter und erschlossener Lage in direkter Nachbarschaft zu bestehenden Wohnsiedlungen im Stadtbezirk Wanne, östlich des St. Anna Hospitals und südlich der Bundesautobahn 42. Das für die Wohnnutzung vorgesehene Teilstück (Nettobauland) wird im Süden durch die **Franzstraße** begrenzt. Hier erfolgt die **Zufahrt** zu dem Gelände. Im Westen grenzt das Teilgebiet an eine **öffentliche Grasfläche** mit Bäumen; westlich hiervon verläuft die **Rathausstraße**. Die östliche Begrenzung bildet die künftig **geplante multifunktionale Grünfläche**, die an den benachbarten Franzpark angebunden wird. Über die Franzstraße ist das Plangebiet über die Fuß- und Radwege im Franzpark zusätzlich an die **Ludwigsstraße** angebunden.



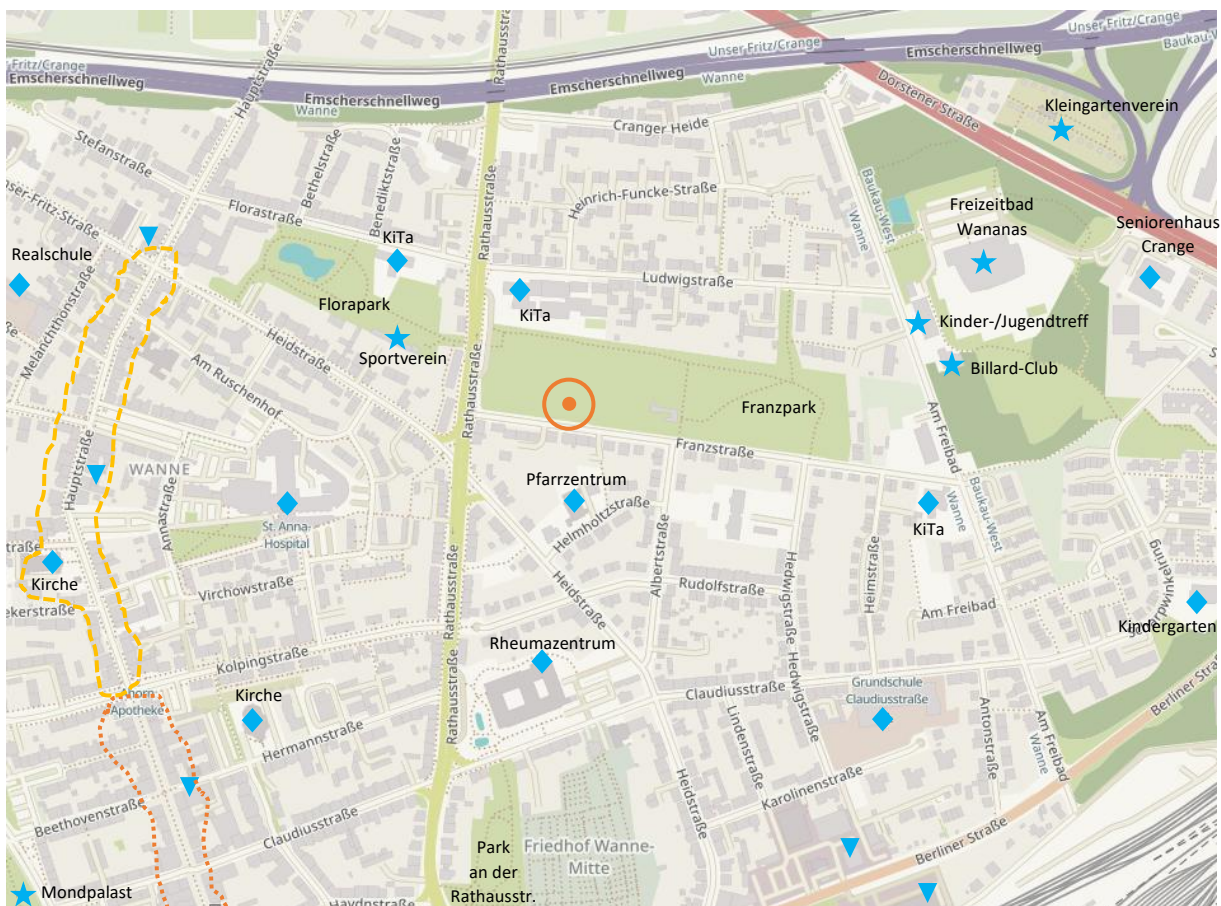
Abbildung 5:
Lage in Wanne.
© Stadt Herne 2026 (Stadt
Herne - Stadtbezirk Wanne)

Umgebung, Infrastruktur und Freiraum



Abbildung 6: Blick auf die Franzstraße. Rechts hinter der Hecke befindet sich der Sportplatz. © Aufnahme der SEG

Die Franzstraße wird von zwei- bis viergeschossigen Mehr- und Einfamilienhäusern gesäumt. Südlich der Franzstraße erstreckt sich ein Wohngebiet mit ähnlicher baulicher Struktur und Nutzung. Und auf der westlichen Straßenseite der Rathausstraße befinden sich in Höhe des Plangebiets dreigeschossige Geschosswohnungsbauten, an welche wiederum westlich der Florapark angrenzt.



- ◆ Soziale Infrastruktur
- ▼ Supermarkt
- ★ Freizeit
- Bereich mit verdichteten Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten
- Stadtteilzentrum

Abbildung 7: Angebote sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. © OpenStreetMap (Lizenz: Open Database License [ODbL]), durch SEG ergänzt um wichtige Orte im Quartier

Das Plangebiet und die daran anschließende, neu zu entwickelnde und aufzuwertende Grünfläche sind Bestandteile der einzigen größeren **zusammenhängenden Grünverbindung** im dicht besiedelten Kernbereich Wannes. Diese vernetzt den westlich gelegenen **Florapark** mit seinem kleinen See und Spielplatz mit der östlich angrenzenden **Parkanlage** Franzstraße einschließlich Spielplatz und Hundewiese und reicht bis zum Wananas-Freibad. Die unmittelbare Nähe zu den Grünräumen mit ihren Erholungs-, Sport- und Spielfunktionen ist als wesentlicher **Standortvorteil** zu bewerten. Dies gilt auch vor dem Hintergrund des Klimawandels, da Grünflächen einen wichtigen Beitrag zur lokalen Kühlung und **zur Verbesserung des Stadtklimas** leisten.

Die nächstgelegenen **Supermärkte** sind vom Plangebiet aus innerhalb von etwa 10 bis 14 Minuten fußläufig sowie in rund **5 Minuten mit dem Pkw** erreichbar. Entlang der Hauptstraße, die Wanne in Nord-Süd-Richtung durchzieht und die Stadtteile Eickel und Crange miteinander verbindet, konzentrieren sich zahlreiche **Gastronomie-, Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote**. Das als Fußgängerzone mit Baumallee gestaltete **Stadtteilzentrum** bietet ein vielfältiges Angebot an preisgünstigen Waren und Dienstleistungen und ist vom Plangebiet aus in etwa 12 Gehminuten beziehungsweise 4 Fahrminuten erreichbar. Darüber hinaus befinden sich im Umfeld des Plangebiets verschiedene **soziale Einrichtungen sowie Freizeitangebote** (z. B. der Mondpalast, ein Billiard-Club, Sportvereine etc. ...) sowie die Cranger Kirmes. Die **Cranger Kirmes** zählt mit rund vier Millionen Besucher:innen jährlich zu den größten Volksfesten des Ruhrgebiets. Das traditionsreiche Event findet auf einem rund 111.000 m² großen Festgelände statt, stellt einen überregional bekannten Anziehungspunkt dar und unterstreicht die Attraktivität des Standorts sowie die lebendige Identität des Stadtteils.

Verkehrsanbindung

Ein wesentlicher **Standortvorteil** des Plangebiets ist seine sehr gute **Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr**. Unmittelbar westlich des Plangebiets befindet sich an der Rathausstraße die Bushaltestelle „Heidstraße“. Von dieser verkehrt die **Buslinie 329** lokal vom Ortsteil Unser-Fritz in Wanne über das Plangebiet bis in den Ortskern von Eickel und passiert das Freizeitbad

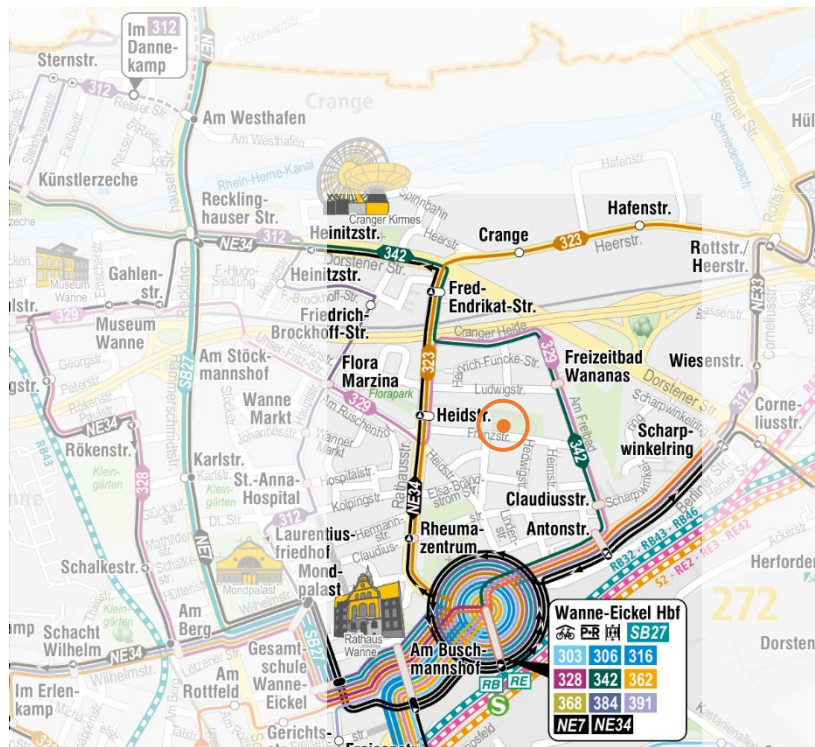


Abbildung 8: Busverbindungen. © HCR (LP_Herne_2026.pdf)

Wananas sowie den Hauptbahnhof Wanne-Eickel. Die **Buslinie 323** verbindet das Plangebiet mit dem westlich gelegenen Stadtteil Bickern, der Crange Kirmes, dem Herner Bahnhof sowie dem Bochumer Stadtteil Hiltrop. Ergänzt wird das Angebot durch die **Nachtbuslinie NE34**, die eine Anbindung an große Teile der Stadtbezirke Wanne und Eickel auch außerhalb der regulären Betriebszeiten sicherstellt. Mit einer Taktung von 20 Minuten (Linie 323), 30 Minuten (Linie 329) und 60 Minuten im Nachtverkehr verfügt das Plangebiet über eine für Wohnstandorte **attraktive ÖPNV-Erschließung**, die die Alltagsmobilität der künftigen Bewohner:innen wesentlich unterstützt.

Über die Rathausstraße ist das Plangebiet nach Norden hin an die **Bundesstraße 226 / Dorstener Straße** angebunden und über diese in ca. 3 Minuten Fahrzeit an die Anschlussstelle Herne-Crange der **Bundesautobahn 42**. Auch die A40 und die A43 sind schnell zu erreichen und verbinden Herne mit umliegenden Städten. Die **Radfahrenden** erreichen Herne-Wanne-Eickel-HBF innerhalb von vier Minuten.



Abbildung 9: Regionales Autobahnnetz. © SEG Herne, auf Grundlage vom Regionalverband Ruhr

Städtebauliches Konzept

Abbildung 10. Städtebauliches Konzept. © Städtebauliches Konzept, Stadt Herne

Die **städtebauliche Entwurfsplanung** (Anlage 2) sieht die Errichtung von **Mehrfamilienhäusern** in offener Bauweise vor. Die Gebäude sollen entlang der Franzstraße in aufgelockerter Struktur angeordnet werden. Dadurch entsteht einerseits ein verträglicher Übergang zwischen der südlich angrenzenden Wohnbebauung und den nördlich gelegenen Grün- und Parkflächen. Andererseits werden **Sichtbeziehungen** sowie die Durchlüftung des Gebiets verbessert und die Wahrnehmbarkeit der Parkanlage gestärkt. Für die geplante Wohnbebauung wird eine **drei- bis viergeschossige Bauweise** angestrebt, die sich hinsichtlich ihrer Maßstäblichkeit an der südlich angrenzenden Bestandsbebauung orientiert. Auch die Dachgestaltung soll die ortsbildprägenden Satteldächer der Umgebung aufgreifen. Die Hauptfirstrichtung soll parallel zur Franzstraße verlaufen.

Zudem soll ein hoher **Freiflächenanteil** auf den privaten Neubaugrundstücken **erhalten bleiben**, um die **klimatische Anpassungsfähigkeit** des Quartiers zu fördern und eine hochwertige Einbindung in das umgebende Grünraumsystem zu gewährleisten. Zwischen den geplanten Gebäuden und der Franzstraße ist daher ein ausreichend dimensionierter Vorgartenbereich vorgesehen. Dieser soll sowohl der Begrünung als auch der Unterbringung erforderlicher Nebenanlagen wie Fahrradabstellanlagen und Abfallsammelplätzen dienen.

Zur Minimierung versiegelter Flächen und zur Vermeidung großflächiger oberirdischer Stellplatzanlagen sieht das Konzept die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in **Tiefgaragen** vor.

Als räumlicher Übergang zwischen den privaten Wohnbaugrundstücken und den öffentlichen Grünflächen ist die Anpflanzung von **Laubhecken** durch den Fachbereich 55 vorgesehen. Diese übernehmen sowohl eine abschirmende Funktion zwischen öffentlichen und privaten Nutzungen als auch die landschaftsgestalterische Einbindung der Neubebauung.

Planungsrecht

Der **Bebauungsplan Nr. 8 (W)**, 2. Änderung wird derzeit im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB für dieses Baugebiet aufgestellt und wird voraussichtlich Anfang 2017 (erstes Quartal) Rechtskraft erlangt haben. Die im städtebaulichen Konzept formulierten **Entwicklungsziele** werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans planungsrechtlich gesichert und verbindlich umgesetzt.

Die Festsetzung als **Allgemeines Wohngebiet** stellt die wohnbauliche Nutzung in den Vordergrund. Trotzdem besteht die Möglichkeit, verschiedene **Dienstleistungsnutzungen**, z. B. der Medizin- und Pflegebranche, Schank- und Speisewirtschaft, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in Ergänzung zu den spezifischen Wohnformen zuzulassen. Nicht störende Gewerbe und Anlagen für Verwaltungen sind ausnahmsweise zulässig. So werden die idealen Voraussetzungen für **modernes Wohnen** in einem lebendigen Umfeld mit integrierter Lage und guter Erreichbarkeit geschaffen.

Oberirdisch wird eine **GRZ von 0,35** festgelegt. Unterirdisch wird diese auf **0,65** erhöht, damit ausreichend große Tiefgaragen mit dafür benötigten Zufahrten und den zu den Wohneinheiten zugehörigen Kellerräumen errichtet werden können. Oberirdische Stellplätze auf dem Privatgrundstück zulässig, aber nicht gewünscht. Der Straßenraum darf nicht als Parkfläche genutzt werden.

Im Sinne einer nachhaltigen und klimaangepassten Quartiersentwicklung sind **Dachbegrünungen** sowie **Fassadenbegrünungen** vorgesehen. Alle nicht überbauten Decken der Tiefgaragen sind ebenfalls intensiv zu begrünen. Durch diese Festsetzung wird der nachhaltige Charakter des Projekts betont und es entsteht oberirdisch mehr Platz für attraktive Grün- und Aufenthaltsbereiche.

Es besteht ein **hoher gestalterischer Anspruch** an die Bebauung. Die Fassaden sind zu 90 % in einem Farbton mit einem Hellbezugswert (HBW) von mindestens 50 und einem TSR (Totale Solaren Reflektion) von mind. 25 herzustellen. 10 % der Fassadenfläche kann in einem dunkleren Farbton hergestellt werden.

Technische und rechtliche Grundstücksinformationen

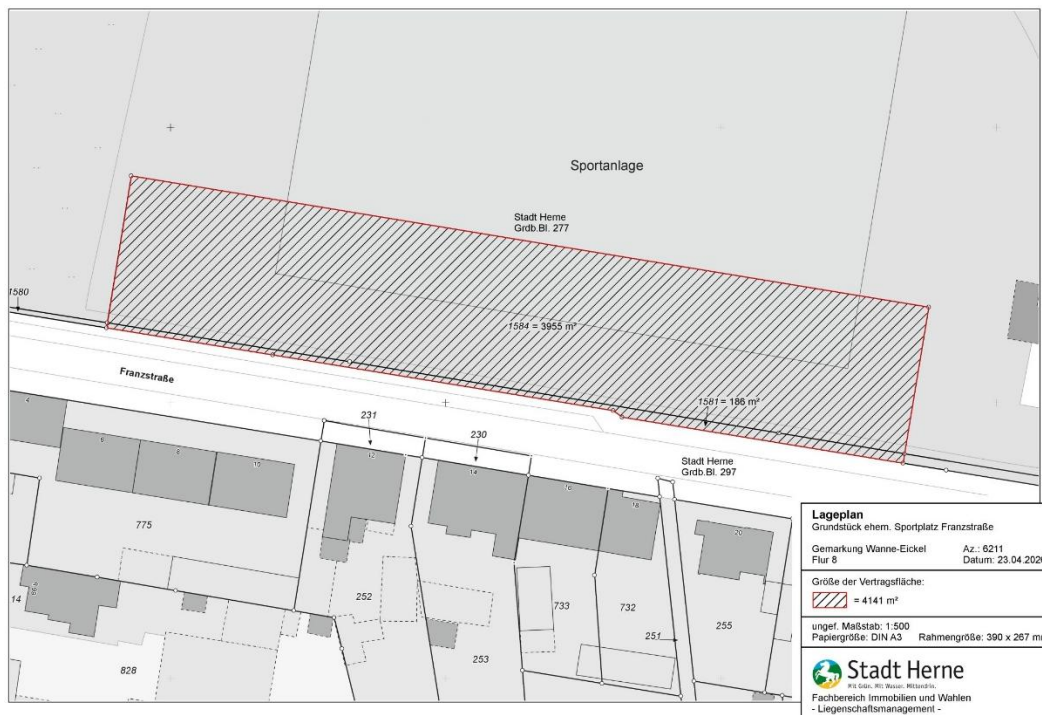


Abbildung 11: Flurstückskarte. © Geodienste Herne

Das als zukünftiges Wohngebiet vorgesehene und zur Veräußerung angebotene Grundstück beinhaltet das Flurstück 1534 der Gemarkung Wanne-Eickel, Blatt 277, BV 231, Flur 8 sowie das Flurstück 1581 der Gemarkung Wanne-Eickel, Flur 8.

Bodenbelastungen und Wasserversickerung

Im Jahr **2016** wurden auf dem Sportplatz Franzstraße orientierende **Bodenuntersuchungen** durchgeführt. Von den insgesamt 28 Rammkernsondierungen enthielt nur eine PAK-Verunreinigung, die restlichen Bodenproben zeigten **keine Überschreitung der Prüfwerte** für eine wohnbauliche Nutzung gemäß BBodSchV von 1990 und neue BBodSchV (MantelV) 2021. Im Bereich der RSK 27 (PAK-belasteter Bereich) wird vor Übergabe der Fläche eine eingrenzende Untersuchung vorgenommen und der belastete Boden bei Bedarf entsorgt.

Im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung wurden außerdem vier **Versickerungsversuche** durchgeführt, welche ausreichende Durchlässigkeitsraten für Versickerungsanlagen unterhalb der Auffüllungen ergaben. Die wasserdurchlässigen Schichten werden auf dem Bebauungsgebiet zum Teil von wasserstauenden Schichten unterlagert.

Das geplante Bebauungsgebiet soll mittels einer Trennkanalisation entwässert werden. Vorrangig muss das Regenwasser vor Ort verbleiben, ist dies nicht möglich, muss das anfallende Niederschlagswasser auf 10 l/s (s*ha) gedrosselt werden. Schmutzwasser kann ohne Probleme sowohl an der Franzstraße oder an der Rathausstraße angeschlossen werden.

Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Nach Einschätzung der Bezirksregierung Arnsberg (Bergbehörde) ist im Bereich des Grundstücks **nicht mehr mit einwirkungsrelevantem Bergbau** zu rechnen. Die Auswirkungen des bis in die 1980er Jahre betriebenen senkungsauslösenden Steinkohlenbergbaus gelten als abgeklungen. Einwirkungen auf die Tagesoberfläche werden daher nicht mehr erwartet. Diese Einschätzung wird durch das Gutachten zu den Bodenbewegungen des Ingenieurbüros Heitfeld-Schetelig bestätigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass **eine Bebauung des Grundstücks ohne besondere technische Gründungsmaßnahmen möglich** ist.

Ungeachtet dessen sind im Grundbuch zugunsten zweier Bergwerksunternehmen ein **Bergschadensverzicht sowie ein Immissionsschadensverzicht eingetragen**. Der Bergschadensverzicht bleibt bestehen, da das Grundstück von einer tektonischen Störungszone gequert wird und der Rechteinhaber das Recht nicht löschen möchte; ein Rangrücktritt ist aber möglich. Die Eintragung ist von dem/der Erwerber:in zu übernehmen.

Hinsichtlich des Immissionsschadensverzichts werden derzeit Gespräche mit dem Berechtigten geführt, um eine Löschung der Eintragung zu erreichen, da die der Eintragung zugrunde liegende immissionsrelevante Nutzung nicht mehr besteht. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung dieses Exposés kann das Ergebnis dieser Verhandlungen noch nicht abschließend bewertet werden.

Für die geplante Wohnnutzung bestehen jedoch **keine relevanten immissionsschutzrechtlichen Einschränkungen**. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden keine gewerblichen Emittenten identifiziert, die auf das Grundstück einwirken. Darüber hinaus sind, abgesehen von einem lokal begrenzten Bereich mit PAK-Belastung, **keine Altlasten bekannt**. Der belastete Bereich wird vor Übergabe des Grundstücks weiter untersucht und bei Bedarf fachgerecht saniert.

Unabhängig von den bestehenden Grunddienstbarkeiten haben die beteiligten Akteur:innen bereits eine grundsätzliche Verständigung erzielt, wonach eine Inanspruchnahme von Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung nach Einzelfallprüfung möglich ist.

Grubengas

Das Grundstück liegt grundrisslich innerhalb des weiträumigen bergrechtlichen Bewilligungsfeldes „Emschermulde-Süd-Gas“ welches sich über Herne, Herten, Gelsenkirchen, Gladbeck, Marl und Recklinghausen zieht. Dies ist im Bebauungsplan vermerkt. Nach Auskunft der Minegas GmbH ergeben sich hieraus **keine Auswirkungen auf die Tagesoberfläche** sowie keine Anforderungen an die Planung oder Entwicklung des Grundstücks. Die Grubengasgewinnung erfolgt ausschließlich über bestehende Anlagen **außerhalb des Stadtgebiets Herne**.

Anforderungen an das Investitionsvorhaben

Auf dem Grundstück ist **innerhalb von drei Jahren nach Grundstücksübergabe** die Bebauung zu realisieren. Die planungs- und bauordnungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens richtet sich dabei nach dem geltenden Recht und ist mit dem **Fachbereich für Umwelt und Stadtplanung** sowie dem **Fachbereich Bauordnung der Stadt Herne** abzustimmen.

Zur Schaffung eines vielfältigen Wohnungsangebots ist ein **nachfrageorientierter Wohnungsmix** mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen vorzusehen. Mindestens 25 % der entstehenden Wohnflächen sind im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (Förderweg/Einkommensgruppe A und B) zu realisieren. Dabei können die geförderten Wohnungen sowohl auf einem einzelnen Baufeld als auch verteilt innerhalb des Gesamtprojekts angeordnet werden.

Von den Bewerber:innen wird die Entwicklung eines hochwertigen, **wirtschaftlich tragfähigen und umsetzbaren Geschosswohnungsbaukonzepts** erwartet, das die städtebaulichen, freiraumplanerischen und gestalterischen Zielsetzungen des Quartiers berücksichtigt.

Ziel des Verfahrens

Das Ziel des **offenen, einstufigen Interessenbekundungsverfahrens** ist die Auswahl eines/einer geeigneten Investor:in oder einer geeigneten Investor:innengemeinschaft für den Erwerb und die Entwicklung der Wohnbaufläche an der Franzstraße. In Zusammenarbeit mit einem/einer Architekt:in soll ein **attraktives Baukonzept** entwickelt werden.

Über das **Interessenbekundungsverfahren** soll das Grundstück an eines/ einer Investor:in vergeben werden, der/die neben einem Kaufpreisangebot durch die Leistung einer/eines Architekt:in ein maßgeschneidertes und qualitätsvolles Konzept zur Umsetzung des bestehenden städtebaulichen Entwurfs liefert. Hierfür sollen im Wettbewerb Konzepte für die Gesamtfläche oder einzelne Teilflächen eingereicht werden. Das Grundstück soll an den/die Investor:in vergeben werden, der/die neben einem **angemessenen Kaufpreisangebot** ein maßgeschneidertes und qualitätsvolles **Konzept zur Umsetzung des bestehenden städtebaulichen Entwurfs** vorlegt.

Verfahrensablauf

Durch **Abgabe eines vollständigen Konzeptes bis zum 31.12.2026** bekunden Sie Ihr Interesse am Erwerb und der Entwicklung des Grundstücks. Bitte füllen Sie hierfür den beigefügten **Bewerbungsbogen** vollständig aus und fügen Sie die geforderten Unterlagen bei.

Im Rahmen des einstufigen Konzeptvergabeverfahrens sind bereits mit der Angebotsabgabe sämtliche für die Bewertung erforderlichen Unterlagen einzureichen. Hierzu zählen insbesondere die Unternehmensvorstellung, Referenzen vergleichbarer Projekte, das Bebauungs- und Nutzungskonzept, Angaben zur Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit des Vorhabens sowie ein verbindliches Kaufpreisangebot.

Die eingegangenen Konzepte werden nach Ablauf der Einreichungsfrist zunächst einer formalen und inhaltlichen **Vorprüfung** unterzogen. Anschließend werden die Unterlagen für das Auswahlgremium aufbereitet und den Mitgliedern zur Bewertung zur Verfügung gestellt.

Die Auswahl eines Konzeptes erfolgt anhand der **festgelegten Vergabekriterien**. Dabei werden insbesondere städtebauliche, (wohnungs-)wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte sowie die zeitliche Realisierbarkeit des Vorhabens berücksichtigt. Die eingereichten Konzepte werden anhand dieser Kriterien bewertet und mit Punkten versehen.

Das Auswahlgremium wird voraussichtlich **im ersten Quartal 2027** über die eingereichten Konzepte beraten und eine Vergabeempfehlung beschließen. Die endgültige Entscheidung über die Vergabe des Grundstücks trifft die **Gesellschafterversammlung der SEG**.

Der/die erfolgreiche Bieter:in wird anschließend zur Abstimmung und zum Abschluss des Grundstückskaufvertrages eingeladen.

Ihre Bewerbung

Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines offenen, einstufigen Interessenbekundungsverfahrens. Bewerber werden gebeten, sich bis zum **31.12.2026** ein vollständiges Angebot mit ausgefülltem Bewerbungsbogen (inklusive der genannten Anlagen und Planungen) einzureichen.

Ihre Bewerbung richten Sie bitte an:

Stadtentwicklungsgesellschaft Herne mbH & Co. KG
Langekampstraße 36
44652 Herne

Zusätzliche Hinweise

Die Kosten der Beurkundung und Durchführung des Kaufvertrags sowie die Grunderwerbssteuer trägt der Erwerber.

Für das Baugebiet fallen keine Erschließungsbeiträge nach BauGB an. Ggf. anfallende Beiträge nach Kommunalabgabengesetz sind vom Erwerber zu tragen.

Besichtigung

Besichtigungstermine auf der Fläche sind derzeit möglich.

Allgemeine Hinweise zur Vergabe

Die Stadtentwicklungsgesellschaft Herne mbH & Co. KG behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob und an wen und zu welchen Bedingungen ein Grundstück verkauft wird.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der öffentlichen Ausschreibung von Grundstücken der Stadtentwicklungsgesellschaft Herne mbH & Co. KG um ein Verfahren handelt, das mit der gleichnamigen Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistung (VOB) und der Verdingungsordnung für Leistungen – ausgenommen Bauleistungen – (VOL) nicht vergleichbar ist. Die öffentliche Ausschreibung ist eine an einen unbestimmten Personenkreis gerichtete, für die Stadtentwicklungsgesellschaft Herne mbH & Co. KG unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten.

Anlagen

1. Bewerbungsbogen
2. Städtebaulicher Entwurf der Stadt Herne
3. Bebauungsplan

Impressum und Ansprechpartner

Ansprechpartnerin im Bereich Bauleitplanung:

Maike Sammetinger

Stadt Herne

Fachbereich Umwelt und Stadtplanung

Tel. 02323 16-3016

maike.sammetinger@herne.de

Kontakt SEG Herne:

Ronald Graf

Geschäftsführung

Tel. 02323 16-3819

ronald.graf@herne-seg.de

Madeline Ziems

Projektleiterin

Tel. 02323 16-5508

madeline.ziems@seg.herne.de

Julia Köster

Projektassistenz

Tel. 02323 16-3813

julia.koester@seg.herne.de

Herausgegeben von:

Stadtentwicklungsgesellschaft Herne mbH & Co. KG

Langekampstraße 36

44652 Herne

Haftungsausschluss:

Alle Angaben in diesem Exposé sind sorgfältig geprüft und dienen nur zur Information. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird keine Haftung übernommen. Änderungen gegenüber dem Stand der Planungen bei Herausgabe bleiben vorbehalten. Die Informationsbroschüre stellt kein vertragliches Angebot dar.

Bewerbungsbogen zum Interessenbekundungsverfahren „Franzstraße“ in Herne-Wanne

- Angaben zum Interessenten ☐ Einzelinteressent
- ☐ Interessensgemeinschaft

Kontaktdaten und Ansprechpartner (Bitte fügen Sie der Bewerbung eine kurze Unternehmensvorstellung¹⁾ bei!)

Name/ Firmenname: _____

Ansprechpartner: _____

Anschrift: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Ggf. beratender Architekt/ Planer

Name/ Firmenname: _____

Ansprechpartner: _____

Anschrift: _____

Telefon: _____

E-Mail: _____

Unternehmensvorstellung

- ☐ Vorlage eines Registerauszugs aus dem Handelsregister, der Handwerksrolle oder dem Partnerschaftsregister, soweit es sich bei dem Bewerber um eine juristische Person handelt (Der Nachweis darf nicht älter als 3 Monate, gerechnet ab dem Datum der Frist zur Einreichung der Interessensbekundung sein und kann im Original oder in Kopie vorgelegt werden)
- ☐ Benennung der Bietergemeinschaft

- ☐ Vorlage des Nachweises einer Kammermitgliedschaft oder der Eintragung in die Mitgliederverzeichnisse der Berufskammern der Länder hinsichtlich des objektplanenden Architekten
- ☐ Nachweis der Bauvorlageberechtigung derjenigen Person, die im Verkaufsfall die Genehmigungsplanung verantwortlich einreicht
- ☐ Nachweis des Abschlusses einer Berufshaftpflichtversicherung bezogen auf den objektplanenden Architekten

Referenzen

- ☐ Angabe von mindestens 3 einschlägigen Referenzen sowie deren nähere Erläuterung insbesondere im Hinblick auf bereits realisierte Projekte

Kaufpreis und Bindung

- ☐ Mindestkaufpreis von 400 €/m²
- ☐ Angabe der Höhe des indikativen Kaufpreises unter Angabe der gewünschten Systematik für die Bestimmung des variablen Kaufpreisanteils in Abhängigkeit von der Bebaubarkeit des Entwicklungsgrundstücks; Angabe der Bedingungen, von denen das Angebot abhängt, einschließlich der Angabe etwaig benötigter konkret zu benennender Unterlagen und Informationen der Verkäuferseite
- ☐ Bestätigung der Bindung an das Angebot mindestens bis zum 31.03.2027

Bebauungskonzept (Bitte fügen Sie der Bewerbung die Entwürfe der geplanten Bebauung bei!)

Mit welchem Investitionsvolumen rechnen Sie insgesamt? _____ €

Mit welchem Realisierungszeitraum rechnen Sie? _____ Monate (ab Kaufvertrag)

Bitte stellen Sie unter Beachtung der genannten Vorgaben die Anordnung der Baukörper, die Geschossigkeit, die Aufteilung und Begrünung der Freiflächen sowie die Dimensionen und Zufahrten der Tiefgarage dar. Die Anfertigung von einem Lageplan M 1:200, Außenraumperspektiven der Freiflächen und Ansichten der Gebäude wird vorausgesetzt.

Folgende Vorgaben sind dabei einzuhalten:

Städtebau und Architektur

- ☐ Wohnnutzung, ggf. ergänzt durch die aufgezählten Nebennutzungen
- ☐ Geschosswohnungsbau
- ☐ min. 3 - max. 4 Vollgeschosse
- ☐ GRZ von 0,35 oberirdisch, max. 0,65 unterirdisch

- ☐ Planung von mindst. 3 verschiedenen Wohnungsgrößen inkl. beispielhafter Grundrisse
- ☐ Mindst. 25 % öffentlich geförderter Wohnungsbau (bezogen auf die Wohnfläche)
- ☐ offene Bauweise
- ☐ Satteldächer, Firstrichtung parallel zur Franzstraße
- ☐ Standortgerechte Anknüpfung an die Bestandsbebauung
- ☐ Hochwertige Fassadengestaltung (in einem Farbton mit einem Hellwertbezug mindestens 50 und einem TSR von mind. 25; max. 10 % der Flächen dürfen in einem dunkleren Farbton hergestellt werden)

Wasser, Grün- und Freiflächen

- ☐ Gestaltung der Freiflächen: hoher Grünanteil, attraktive Gestaltung der Vorgartenbereiche
- ☐ Verzicht auf Nebenanlagen (außer Fahrradabstellanlagen und Abfallsammelplätzen)
- ☐ Keine Beeinträchtigung der Bestandsbäume (v.a. im Zufahrtsbereich)
- ☐ Aussagen zum Umgang mit Regenwasser (s. Anforderungen an das Entwässerungskonzept)
- ☐ Intensive oder extensive Dachbegrünung auf min. 90 % der (Tiefgaragen-)Dachflächen; Begrünung von 20 % der Fassadenflächen

Erschließung und Mobilität

- ☐ Erschließung über die Franzstraße
- ☐ Unterbringung von 100 % der notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen
- ☐ Schaffung überdachten und sicheren Fahrradabstellanlagen

Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind vollumfänglich zu beachten!



