

# Exposé

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132a  
„Wohnen am Aasee“ der Stadt Ibbenbüren  
II. Bauabschnitt





## Exposé

für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132a  
„Wohnen am Aasee“  
der Stadt Ibbenbüren



# Inhaltsverzeichnis

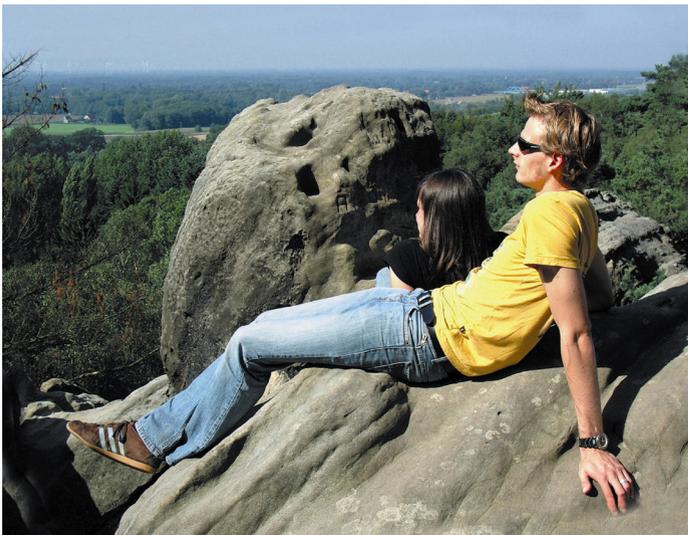
- 7 Gute Aussichten in Ibbenbüren**  
Ibbenbüren ist mehr als eine Stadt
- 11 Schöner wohnen – am Aasee in Ibbenbüren**  
Leben in grüner und blauer Idylle: Wir machen es für Sie möglich
- 15 Ihr Weg zum Traumdomizil am Aasee**  
Schritt für Schritt: Was Sie im Grundstücks-Bewerbungsverfahren beachten müssen
- 20 Wer? Was? Wo?**  
Ihre Ansprechpartner bei der Stadt Ibbenbüren



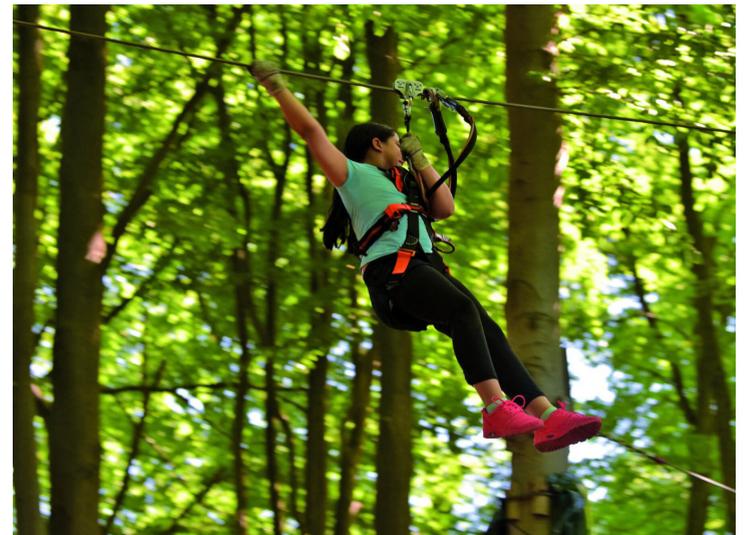
Idyllisches Ambiente: der Untere Markt in Ibbenbüren



Bummeln und Shoppen mit Erlebniswert: Ibbenbüren ist eine angesagte Einkaufsstadt.



Sagenumwoben: Das Hockende Weib ist das historische Wahrzeichen Ibbenbürens.



Spaß und Abenteuer an frischer Luft: der Kletterwald hat von Anfang April bis Ende Oktober geöffnet Foto: Stadtmarketing

# Gute Aussichten in Ibbenbüren

**Eine Stadt mit vielen Überraschungen und hervorragenden Perspektiven.  
Genau richtig, um sich hier zu Hause zu fühlen. Ibbenbüren ist das Hoch im Münsterland.**

Dass Ibbenbüren in vielerlei Hinsicht eine ganz besondere Stadt ist, fällt jedem auf, der hier einmal an einem schönen Tag vorbeischaud und reinschnuppert. Was einem sofort auffällt, beispielsweise bei einem Bummel über den Wochenmarkt oder einer Tour durch die schöne Innenstadt: Ibbenbüren ist eine richtig junge Stadt. Viele Mütter und viele Väter sind mit ihren kleinen Kindern unterwegs.

In einer Stadt von der Größe Ibbenbürens zählt man im Durchschnitt etwa 350 Geburten im Jahr. 2020 etwa wurden sogar stolze 512 kleine Ibbenbürenerinnen und Ibbenbürener geboren. Ibbenbüren hat alles, was Familien brauchen um gemeinsam gut zu leben.

Es ist also klar: Ibbenbüren wächst. Und das wäre nicht so, wenn Familien sich hier nicht zu Hause fühlen würden.

## Mehr als eine Stadt

Und das ist kein Wunder. Denn wer hier lebt, hat's richtig gut: Unsere Stadt, mit mehr als 54.000 Einwohnern zweitgrößte Kommune im Kreis Steinfurt, ist lebendig, bewegt und von hoher Lebensqualität. Ibbenbüren ist eine ganze Menge mehr als eine Stadt. Es ist Heimat. Es ist Wohlfühlort. Es ist Lebensmittelpunkt. Es ist Familienplatz. Es ist Industriestandort. Es ist das kulturelle Zentrum des

nördlichen Münsterlandes. Es ist ebenso Einkaufsstadt wie Bildungsstandort. Attraktive Wohnlagen, sehr gute Betreuungsangebote für Kinder, eine umfassende Schullandschaft, ein vielseitiges Freizeit- und Erholungsangebot, natürliche Idylle direkt vor der Haustür – all das macht unsere Stadt für zunehmend viele Menschen interessant. Ibbenbüren ist lebens- und liebenswert.

In unserer Stadt, die wir Ibbenbürener nicht nur aus geografischen Gründen gerne als das Hoch im Münsterland bezeichnen, stößt man immer wieder auf Überraschendes und Inspirierendes. Ibbenbüren wartet mit jeder Menge Charme, zahlreichen Sehenswürdigkeiten und so manchen bisweilen auch mal versteckt gelegenen Augenfreuden auf. Touristen, aber auch viele Ibbenbürener selbst zieht es zum Beispiel zu den Dörenther Klippen, dem sagenumwobenen Hockenden Weib, im Höhenzug des Teutoburger Waldes. Von hier geht der eindrucksvolle Blick weit über das Münsterland.

## Eine Stadt zum Erleben

Als Publikumsmagneten erweisen sich zudem immer wieder der bundesweit bekannte Märchenwald, ein jährlich mehr als 50.000

Besucher anziehender Kletterwald, der Naturgart-Naturerlebnispark inklusive einer Unterwasserlandschaft für Tauchfans und die Sommerrodelbahn.

Für Freunde der Historik berichtet das Ibbenbürener Stadtmuseum in verschiedenen Ausstellungen aus der Geschichte der Stadt, Liebhaber rasanter Zweirad-Maschinen aus allen Epochen kommen im Motorrad-Museum auf ihre Kosten.

## Ein echter Augenschmaus

Wer es etwas ruhiger mag, der ist am Ibbenbürener Aasee goldrichtig. Hier kann man bei einem ausgiebigen Spaziergang so richtig die Seele baumeln lassen – und auf einer Bank

am oder sogar im Wasser auch die Beine. Man kann dort herrlich spazieren gehen und sich am Beach mit einem Getränk ausruhen. Gleich nebenan lädt das Aaseebad Ibbenbüren, ein beliebtes

Freizeit- und Erholungsbad für die ganze Familie, dazu ein, nassen Spaß bei jedem Wetter zu genießen.

**Ibbenbüren:  
lebens- und  
liebenswert**



Ein Ort zum Ausspannen – und um hier Wurzeln zu schlagen: der Ibbenbürener Aasee  
Foto: Eva Niestegge



Langeweile? Fehlanzeige! Das Ibbenbürener Kulturleben bietet für jeden Geschmack etwas.



Spaß im Nass: Das Aaseebad Ibbenbüren ist ein Bad für die ganze Familie.

Auch für Radfahrer ist der schöne Rundweg eine beliebte Strecke. Und Ibbenbüren hat viele Radfahrer. Und viele Radwege. Wer mit dem Rad in Ibbenbüren unterwegs ist, kann sich sicher sein, dass seine Bedürfnisse ganz besonders beachtet werden. In den vergangenen Jahren wurden einige Fahrradstraßen eingerichtet. Und nicht nur das. Außerdem sind viele Fahrradwege, Fahrradstreifen und Fahrradspuren entstanden. Viele Bürgerinnen und Bürger haben sich dabei engagiert. Ibbenbüren ist eine Stadt für Radfahrer.

Bummeln und Shoppen ist in Ibbenbüren ebenfalls ein echtes Erlebnis. Die ausgedehnte Fußgängerzone läuft an drei Stellen in attraktive Plätze aus und streift zudem in ihrem Verlauf den idyllischen historischen Kirchplatz an der evangelischen Christuskirche. Wer seine Schritte vom Unteren zum Oberen Markt und

von hier zum Neumarkt lenkt, kann dabei viele von Geschichte zeugende Gebäudegiebel bewundern. Ibbenbürens Innenstadt ist ein echter Blickfang. Und das sagen nicht wir über uns, das bestätigen uns Besucher. Wir in Ibbenbüren wissen zudem: Kultur ist ein Lebenselixier. Und auf Kultur legen wir in all ihrer Vielfalt wert. Unsere kulturelle Szene ist geprägt durch Theaterspielpläne und Konzertveranstaltungen gleichermaßen. Ob Arnd Zeigler, Ingo Appelt, Dieter Hallervorden oder aktuell Kabarett-Star Sebastian

## Langeweile gibt's woanders

Pufpaff einsetzen. Deutschlandweit bekannte Unterhaltungskünstler waren schon hier und gaben sich gemeinsam mit den ganz Großen der Kleinkunst ein Stelldichein. In Sachen Kultur nehmen die Ibbenbürenerinnen und Ibbenbürener gerne aber auch die Dinge in die eigene Hand. Beispielhaft für diesen enthusiastischen Machergeist stehen das preisgekrönte QuasiSo-Theater, ein munteres, vielseitiges Ensemble, für die kleineren Schauspielerinnen und Schauspieler die Rabatz Theaterwerkstatt oder in puncto Rock und Jazz der Pink Pop e.V. mit angeschlossener Jugendkunstschule. Junge Talente werden in Ibbenbüren darüber hinaus durch die städtische Musikschule gefördert und groß gemacht. Kein Wunder, dass zahlreiche Musikpreisträger aus Ibbenbüren stammen – und mit der Punkrockband Donots sowie dem Jazzler Tom Gaebel sogar international bekannte Acts. Und auch die zieht es immer wieder zurück nach Hause, um hier Konzerte zu spielen. Und manchmal bringen

sie noch prominente Freunde mit, wie die Donots 2019 bei ihrem großen Open-Air-Festival an der Scheune. Wer einmal dabei war, wird es nie vergessen.

### Gute Aussichten

Der große Förderturm an der Osnabrücker Straße oben auf dem Berg war das weithin sichtbare Zeichen: Ibbenbüren und seine Umgebung waren über viele Jahrzehnte geprägt vom Bergbau. Der Geist der Kumpel

ist in der Stadt und der Region immer noch allgegenwärtig. Ibbenbürener sind gewissermaßen „auf Kohle geboren“.

Jetzt befindet sich Ibbenbüren in einem Stadium der Veränderung, am deutlichsten zu sehen vielleicht im Rückbau der Schachtanlagen. Durch diesen Rückbau lässt sich die Weite der Fläche des Zechengeländes erst richtig erkennen. Kein Wunder, dass die Ibbenbürener hier gerne von „Guten Aussichten“ sprechen, denn die großen Flächen bieten enorm viel Potenzial für die Entwicklung der Stadt. Oben auf dem Schafberg in Ibbenbüren bewegt sich was. Und nicht eben wenig. Es entsteht ein neues Eingangstor zur Stadt.

Und das bekommt viele Facetten. Da sind zum Beispiel die neuen Gewerbequartiere, wie der I-NOVA Park in Ibbenbüren. Zu ihm gelangt man durch das Tor West. Und alleine dieses Tor atmet den Geist von Zukunft und Vergangenheit in einem. Mit dem denkmalgeschützten Wasserturm und dem Schachtgerüst ist eine deutliche Reminiszenz an die Stadthistorie gelungen. Dahinter wird dann Innovation gelebt. Zum Beispiel durch das neue Batterieforschungszentrum, ein deutschlandweites Leuchtturmprojekt, das die Region in eine neue Zukunft tragen wird. Für den gesamten Bereich wird im Rahmen eines Wettbewerbes die optische Umgestaltung des ehemaligen Schachtgeländes angestrebt. Dabei wird auf ausgiebige Grünflächen ebenfalls viel Wert gelegt, damit das Gelände über eine hohe Aufenthaltsqualität verfügt. Es soll nicht nur das Eingangstor zur Stadt werden, sondern auch ein Platz, an dem sich alle Ibbenbürenerinnen und Ibbenbürener wohlfühlen.

Neben dem Batterieforschungszentrum soll ein Gründer- und Innovationszentrum die kreativen Köpfe aus Wirtschaft und Forschung anlocken. Südlich der Osnabrücker Straße haben die Stadtwerke Tecklenburger Land schon die aufstehenden Verwaltungsgebäude aus Zechen-Zeiten bezogen. Dort entsteht ebenfalls ein Zukunftscampus. Gute Aussichten für Ibbenbürens Zukunft also. Durch die Entwicklung die nicht nur das ehemalige Zechengelände, sondern damit auch Ibbenbüren als Stadt durchläuft, ergeben sich viele Veränderungen. Veränderungen, die auch die Wohn- und Lebenssituation zu einem lebendigen Prozess werden lassen. Neue Industrien und neue Gewerbe schaffen Arbeitsplätze. Der Bedarf an Fachkräften, den die neu ansiedelnden Unternehmen spricht neue Zielgruppen an. Das lässt Menschen auch von anderswo in unsere Region ziehen. Menschen mit wiederum ganz eigenen Erwartungen an Wohnraum, an Aufenthaltsqualität, an den Lebensmittelpunkt. Das lässt wiederum ganz neue Wohnformen

entstehen, die das Potenzial einer städtebaulichen Entwicklung noch einmal vehement bereichern. Ibbenbüren ist eine lebendige Stadt. Und wie lebendig sie ist, das zeigt sich auch und ganz besonders mit dem Projekt „Wohnen am Aasee“. Neu heißt aber nicht, dass alles alte verschwindet. Die Sanierung des ehemaligen RAG-Sitzes zeigt, wie Innovation im Zusammenspiel mit dem Erhalt von Baudenkmalern gelingen kann. Gute Aussichten (und Einsichten) beschert auch das geplante Museum der Bodenschätze, das aus dem ehemaligen Bergbaumuseum entsteht. Seine Grundlage bildet die vielfältige Geologie der Kohleregion rund um Ibbenbüren. Aber eben nicht nur sie, sondern auch die kulturelle Identität der Ibbenbürenerinnen und Ibbenbürener, die „auf Kohle geboren“ sind, sollen Mittelpunkt der inhaltlichen Ausrichtung bleiben. Und natürlich geht der Blick auch in Richtung Zukunft: Stichwort Energie und Umwelt. Auch hier also. Gute Aussichten

## Streifzüge voller Besonderheiten

Keine Frage: Wer in diese Stadt und ihr Lebensgefühl eintaucht, für den wird diese Erkundung im Handumdrehen zu einem Streifzug durch Ibbenbürener Besonderheiten, zum Beispiel die jährliche Großkirmes im Herbst –übrigens die zweitgrößte Innenstadtkirmes in ganz NRW. Und mit „Ibb on Ice“, dem größten Eisspektakel im Münsterland, beweist unsere charmante Stadt in jedem Winter, dass Eis gelegentlich auch echt heiß sein kann.

Was hinter all dem steckt? Eigentlich ist es ganz einfach: Ibbenbürener leben lieber abwechslungsreich. Wir sind offen, interessiert, machen gerne was los. Langeweile überlassen wir lieber anderen. Sie doch auch, oder?

Ibbenbüren ist genau richtig für Sie, um sich hier zu Hause zu fühlen. Wir freuen uns auf Sie!



Das Eis ist heiß: In jedem Winter geht bei „Ibbenbüren on Ice“ richtig die Post ab.



Ein überregionaler Besuchermagnet: die Ibbenbürener Großkirmes im Herbst

# Schöner wohnen – am Aasee in Ibbenbüren

## Leben in grüner und blauer Idylle: Wir machen es für Sie möglich

Mit dem Bauprojekt „Wohnen am Aasee“ wurde in Sachen „Schöner Wohnen – in Ibbenbüren!“ 2015 ein neues Kapitel aufgeschlagen. Hier ist ein modernes, attraktives Quartier entstanden, das innovative Architekturansätze, eine hohe Lebensqualität sowie ein natürliches Umfeld mit Ambiente zusammenführen soll. Wohnen und Leben am See – das ist genauso schick und schön geworden, wie es gleich beim ersten Hören klingt. Und jetzt geht das Projekt in die zweite Runde.

Die Umgebung des Ibbenbürener Aasees ist wie geschaffen dafür, individuelle Wohnträume wahr werden zu lassen. Grüne und blaue Idylle gehen hier Hand in Hand – und das in attraktiver Nähe zum Zentrum unserer Stadt. Heimvorteil für jene, die sich hier verwurzeln: Durch direkte Anbindungen über Geh- und Radwege sind der See und das umliegende Naherholungsgebiet zur Grünachse des Neubaugebietes geworden.

Der Aasee ist die gute Stube Ibbenbürens und für alle Einwohner ein beliebtes Ziel das viele Möglichkeiten bietet. Hier kann man spazieren gehen, mit dem Rad am Wasser entlang kurven oder mit Inlinern skaten. Am Beach lässt sich echtes münsterländisches Strandfeeling mit maritimen Flair genießen – und sportlich betätigen kann man sich

auch. Es gibt wohl kaum einen Ibbenbürener Sportler, der die legendäre Aaseerunde nicht kennt. Freizeit-Jogger sowieso.

Unser großer See hat wirklich eine Menge zu bieten. Bei einer Länge von etwas mehr als einem Kilometer und einer maximalen Breite von gut 240 Metern umfassen die angrenzenden Grünflächen und Wiesen eine Wasserfläche von rund 15 Hektar Größe. Die Gesamtgröße des beliebten Naherholungsgebietes beträgt etwas mehr als 30 Hektar. Es bietet neben einem Rundwanderweg mit einer Länge von knapp drei Kilometern, zwei komplett renovierten Kinderspielplätzen sowie einem Wasserspielplatz und vielen Bänken und kleinen Hütten viele Möglichkeiten der Entspannung und Erholung. Und selbst Stadtgründer Graf Ubbo hat mittlerweile den Aasee für sich entdeckt, steht dort doch eine große Skulptur des alten Friesen-Häuptlings, der seine Stadt so immer im Blick hat.

Im Umfeld des Ibbenbürener Aasees gibt es neben einem Kletterwald ab 2022 auch einen

komplett neu gebauten Outdoor-Sportpark mit Dirt-Bike-Anlage, Pump-Track, Calisthenics-Station und Skaterpark (Olympiastandard) – also mit allem, was man braucht um sich mit jeder Menge Spaß fit und gesund zuhalten. Für jede Altersklasse ist was dabei.

Ebenfalls in direkter Lage am See lockt das Aaseebad, ein beliebtes Freizeit- und Erholungsbad für die ganze Familie. Nasse Freude ist hier zu jeder Jahreszeit möglich, denn das Aaseebad Ibbenbüren ist ein kombiniertes Hallen- und Freibad. Und In den kommenden Jahren wird es an gleicher Stelle noch einmal völlig neu entstehen.

Wenn der Neubau erst fertig ist, dann wird der Badespaß für die Ibbenbürenerinnen und Ibbenbürener – klein wie groß – noch größer.

Idylle vor der Tür einerseits, kurze Wege und eine schnelle Erreichbarkeit wichtiger Einrichtungen andererseits – das Neubaugebiet „Wohnen am Aasee“ weiß mit beidem zu überzeugen: Das Stadtzentrum Ibbenbürens sowie zahlreiche Einrichtungen der Nahversorgung – etwa Lebensmittelmärkte,

**Raum  
schaffen für  
Wohnträume**



Das Neubaugebiet „Wohnen am Aasee“ bietet vielfältige Möglichkeiten, kreative Architektur umzusetzen. Der erste Bauabschnitt ist ein sehr gutes Beispiel dafür.

Ärzte und Apotheken – sind zu Fuß, mit dem Rad oder dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen. Im näheren Umfeld des Neubaugebietes befinden sich sowohl mehrere Einrichtungen für die Kinderbetreuung als auch Schulen der Sekundarstufen I und II. Weitere Bildungseinrichtungen sind von diesem Neubaugebiet ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

Durch den in 2011 durchgeführten und europaweit vielbeachteten Architektenwettbewerb European 11 und dem daraus resultierenden Siegerentwurf für Ibbenbüren, wurde hier eine ideale Umgebung für die Verwirklichung von Wohnträumen geschaffen. Anschließend machte sich die Stadt Ibbenbüren daran, die wesentlichen Leitideen des ersten Preisträgers in verbindliches Planungsrecht umzusetzen. Der Bebauungsplan weist hierbei das Planungsgebiet als Wohngebiet aus. Mit der Schaffung neuer Einheiten wird die nördlich angrenzende Wohnbebauung aufgenommen und weitergeführt sowie die vorwiegende Wohnfunktion des Stadtteils gestärkt.

Wir wollen vielfältigen, zeitgemäßen, auch neuen Wohnformen sowie einem individuellen Wohnen mit modernem Anspruch und hohem Komfort einen Raum für ihre Entwicklung bieten. Unterschiedliche Grundrisse und Größen sollen dabei sowohl für junges,

urbanes Wohnen stehen, als auch senioren- aber auch familiengerechten, qualitativ hochwertigen Wohnraum in verdichteter Bauweise ermöglichen. Das Neubaugebiet hält deshalb die Optionen einer ein- bis viergeschossigen Wohnbebauung in Form von Reihen-, Ketten- sowie Stadthäusern, aber auch

von Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau bereit. Die Umsetzung alternativer Wohnkonzepte oder die Bildung von Baugemeinschaften werden seitens der Stadt Ibbenbüren unterstützt. Über eine Gestaltungssatzung und -fibel wird eine hohe Gestaltqualität des Wohngebietes gewährleistet.

Das Erschließungskonzept berücksichtigt dabei die bereits vorhandenen Wegeanbindungen. Hierbei wird die vorhandene Zufahrtsstraße Am Heidenturm axial bis zum Aasee verlängert, und sie mündet in einem öffentlichen Platz mit Blickbeziehung zum See. Entlang dieser Zufahrt und der weiteren Haupteinfahrt sollen größere Baukörper entstehen. In diesem Bereich sind unter anderem auch die Errichtung eines Hotels



Nah und erholsam: Der Aasee-Rundweg bietet viel Grün zum Entspannen.

oder betreutes Wohnen möglich. Vielfältige Blick- und Wegeachsen zum Aasee verleihen diesem Baugebiet eine hohe Wohnqualität und werten es insgesamt auf.

Im Neubaugebiet „Wohnen am Aasee“ kann man wohnen, leben, heimisch werden, Ruhe und die unmittelbare Nähe der Natur ebenso genießen wie von kurzen Wegen ins Zentrum des täglichen Geschehens profitieren. Außergewöhnliches Wohnen in einer alles andere als gewöhnlichen Stadt – wir machen es gerne für Sie möglich.

### Bodenbeschaffenheit

Der Boden der gesamten zum Verkauf stehenden Fläche des 2. Bauabschnittes „Wohnen am Aasee“ wurde in 2021 saniert. Das Bodengutachten über den Zustand des Bodens vor der erfolgten Sanierung und auch der Ergebnisbericht nach der Sanierung stehen den Kaufinteressenten zur Einsicht zur Verfügung.

**Im Grünen  
heimisch  
werden**



Der erste Bauabschnitt eines modernen Wohnquartiers wurde bereits bezogen.

### Stellplatzsatzung

Voraussichtlich im Februar 2022 wird eine neue Stellplatzsatzung der Stadt Ibbenbüren in Kraft treten. Diese sieht u.a. die verpflichtende Schaffung von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit vor.

Für Wohnungen mit weniger als 55 m<sup>2</sup> müssen 1,0 Stellplätze errichtet werden. Aufgrund der besonderen Lage und der

gewünschten Gestaltung des Baugebietes wird der Bau von Tiefgaragen ausdrücklich begrüßt.

### Klimaausschuss

Käufer eines kommunalen Grundstückes für den Bau eines Mehrfamilienhauses werden im Grundstückskaufvertrag mit der Stadt zum Bau einer Photovoltaik-Anlage zur

Größe von mindestens 5 kWp verpflichtet. Dies ist jedoch unter bestimmten Voraussetzungen mit einer finanziellen Unterstützung durch die Stadt verbunden. Nähere Informationen werden den Kaufinteressenten über eine extra eingerichtete Bewerberplattform zur Verfügung gestellt.

# Ihr Weg zum Traumdomizil am Aasee

## Schritt für Schritt: Was Sie im Grundstücks-Bewerbungsverfahren beachten müssen

Wir freuen uns, dass Sie sich für eines der Baugrundstücke Nr. 1 bis 10 aus dem zweiten Bauabschnitt unseres Wohnbaugebietes „Wohnen am Aasee“ interessieren. Im Folgenden erläutern wir Ihnen, wie sich das Vergabeverfahren gestaltet und was Sie als Grundstücksinteressent hierbei im Auge behalten müssen.

### Vergabekonditionen

#### Kaufpreis

Der Kaufpreis je Quadratmeter Bauland beträgt für die mit der Nr. 1,2,3,4,5 und 6 gekennzeichneten Baugrundstücke 250,00 €/m<sup>2</sup> und für die mit der Nr. 7,8,9 und 10 gekennzeichneten Baugrundstücke 300,00 €/m<sup>2</sup>. Das Grundstück Nr. 4 wird - obwohl direkt am Aasee gelegen - zu 250,00 €/m<sup>2</sup> angeboten, weil die Veräußerung mit der Auflage verbunden wird, dort durch den Käufer eine öffentliche Toilettenanlage im Objekt (z.B. einer gastronomischen Einrichtung) zu errichten und zu unterhalten. Hieraus ergibt sich die nebenstehend aufgeführte Kaufpreisberechnung. Im Kaufpreis enthalten ist

- der Ablösebetrag für den Kanalanschlussbeitrag nach dem Kommunalabgabengesetz

- der Ablösebetrag für die nach dem Baugesetzbuch zu erhebenden Erschließungsbeiträge (für den öffentlichen Straßenbau)

Die Stadt Ibbenbüren macht in diesem Zusammenhang auf die vertragsbedingten ablösungstypischen Risiken hinsichtlich der Kostenschätzung aufmerksam. Eine Erstattung sowie eine nachträgliche Erhebung kommt, vom Über- oder Unterschreiten einer absoluten Missbilligungsgrenze abgesehen, grundsätzlich nicht mehr in Betracht.

#### Nebenkosten

Zuzüglich zum Kaufpreis für Grund und Boden sind vom Erwerber nachstehende Kosten zu übernehmen:

- Vermessungskosten
- Vertrags- und Vertragsdurchführungskosten (Gebühren des Notars und des Grundbuchamtes)
- Grunderwerbsteuer
- Anschlussbeiträge und -kosten der Versorgungsträger (Gas, Strom, Wasser etc.)

#### Haus- und Grundstücksanschlüsse

Für die Baugrundstücke innerhalb des zweiten Bauabschnittes wird zunächst jeweils ein Haus- und Grundstücksanschluss für den Anschluss an die Schmutzwasser- und Regenwasserleitung hergestellt. Die Kosten hierfür sind im Kaufpreis für den Grund und Boden nicht enthalten und werden den Käufern durch Bescheid gesondert in Rechnung gestellt.

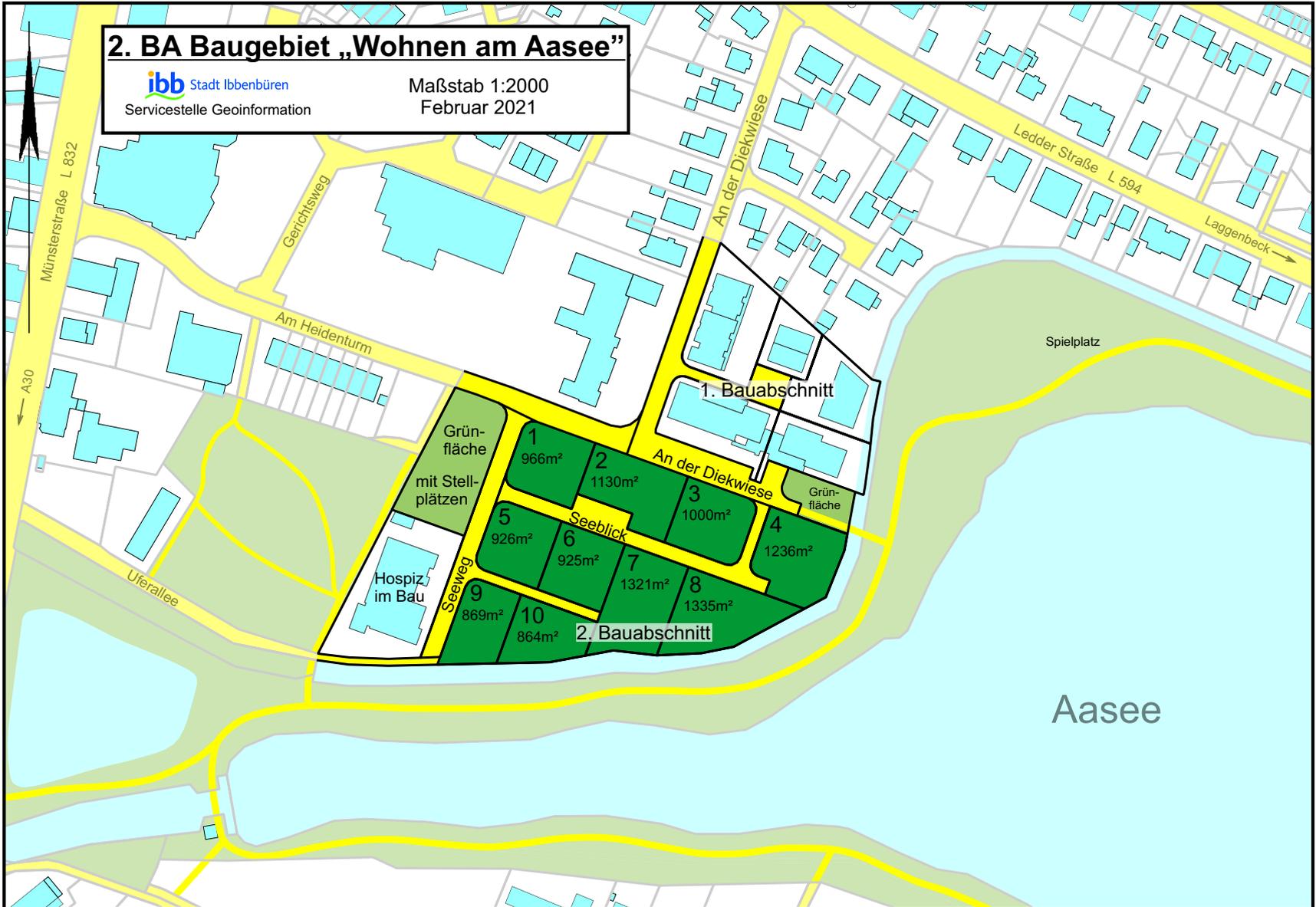
### Kaufpreisberechnung

<b>Baugrundstück Nr. 1</b>	ca. 966 m <sup>2</sup> x 250,00 €/m <sup>2</sup>	= ca. 241.500,00 €
<b>Baugrundstück Nr. 2</b>	ca. 1.130 m <sup>2</sup> x 250,00 €/m <sup>2</sup>	= ca. 282.500,00 €
<b>Baugrundstück Nr. 3</b>	ca. 1.000 m <sup>2</sup> x 250,00 €/m <sup>2</sup>	= ca. 250.000,00 €
<b>Baugrundstück Nr. 4</b>	ca. 1.236 m <sup>2</sup> x 250,00 €/m <sup>2</sup>	= ca. 309.000,00 €
<b>Baugrundstück Nr. 5</b>	ca. 926 m <sup>2</sup> x 250,00 €/m <sup>2</sup>	= ca. 231.500,00 €
<b>Baugrundstück Nr. 6</b>	ca. 925 m <sup>2</sup> x 250,00 €/m <sup>2</sup>	= ca. 231.250,00 €
<b>Baugrundstück Nr. 7</b>	ca. 1.321 m <sup>2</sup> x 300,00 €/m <sup>2</sup>	= ca. 396.300,00 €
<b>Baugrundstück Nr. 8</b>	ca. 1.335 m <sup>2</sup> x 300,00 €/m <sup>2</sup>	= ca. 400.500,00 €
<b>Baugrundstück Nr. 9</b>	ca. 869 m <sup>2</sup> x 300,00 €/m <sup>2</sup>	= ca. 260.700,00 €
<b>Baugrundstück Nr. 10</b>	ca. 864 m <sup>2</sup> x 300,00 €/m <sup>2</sup>	= ca. 259.200,00 €

## 2. BA Baugebiet „Wohnen am Aasee“

ibb Stadt Ibbenbüren  
Servicestelle Geoinformation

Maßstab 1:2000  
Februar 2021



Gemäß § 6 I der Entwässerungssatzung der Stadt Ibbenbüren kann ein Grundstück mehrere Anschlüsse erhalten. Darüber hinaus kann die Stadt Ibbenbüren gestatten, dass unter besonderen Verhältnissen – etwa bei Reihenhäusern – zwei oder mehrere Grundstücke durch eine gemeinsame Anschlussleitung entwässert werden. Die Entscheidung über Art und Zahl der Anschlüsse trifft die Stadt Ibbenbüren.

Für weitere Fragen zu diesem Thema wenden Sie sich bitte an den Fachbereich Stadtentwässerung der Stadt Ibbenbüren.

### Vermessung

Die Kaufgrundstücke werden zurzeit noch vermessen. Die Kosten für die Vermessung betragen pauschal 2.200,00 € je Baugrundstück.

### Teilung der Wohnbaugrundstücke

Notwendige Teilungsvermessungen aufgrund der Errichtung eines Doppel- oder Reihenhauses sind nach Vertragsabschluss durch den Käufer in Auftrag zu geben. Hierfür anfallende Kosten werden durch die Stadt Ibbenbüren nicht übernommen.

Durch eine Teilvermessung möglicherweise entstehende Nachteile respektive Beschränkungen für die Bebaubarkeit der Grundstücke gehen ausschließlich zu Lasten des Käufers. Die Stadt Ibbenbüren übernimmt insofern keine Haftung.

### Fälligkeit des Kaufpreises

Der Gesamtkaufpreis wird fällig und zahlbar innerhalb von vier Wochen nach Abschluss des Grundstückskaufvertrages. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung ist der Eingang des Betrages maßgebend. Bei Zahlung des Kaufpreises nach Fälligkeit ist der ausstehende Betrag ab dem Tage der Fälligkeit mit 5 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz jährlich zu verzinsen.

### Besitzübergang

Die Besitzübergabe des Kaufgrundstückes erfolgt mit dem Tage der vollständigen Zahlung des Gesamtkaufpreises einschließlich aller Erschließungs- und Nebenkosten. Maßgeblich ist das Datum der Gutschrift beziehungsweise Wertstellung auf dem Konto der Stadt Ibbenbüren. Erst ab Besitzübergabe gehen auch die Nutzungsrechte sowie alle öffentlichen und privaten Steuern, Abgaben, Lasten und Gefahren einschließlich der Verkehrssicherungspflicht auf die Käufer über.

### Bauverpflichtung

Mit dem Erwerb eines Baugrundstückes aus dem Baugebiet „Wohnen am Aasee“ ergibt sich die Verpflichtung zur bezugsfertigen Herstellung der geplanten Bebauung innerhalb einer Frist von drei Jahren. Die Frist beginnt mit dem Beurkundungsdatum des notariellen Grundstückskaufvertrages beziehungsweise mit Fertigstellung der jeweiligen Erschließungsanlagen. Zudem ist durch die Erwerber sicherzustellen, dass die Gestaltung der Freiflächen gemäß § 5 der Gestaltungssatzung für den Gel-

tungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132a „Wohnen am Aasee“ innerhalb eines Zeitraumes von einem Jahr nach Verwirklichung der Hauptnutzung abgeschlossen wird.

### Bauausführung

Mit Erwerb der Kaufgrundstücke verpflichten sich die Käufer, die Bauausführung entsprechend den Darstellungen in den eingereichten und dem Rat der Stadt Ibbenbüren zur Entscheidung vorgelegten Bewerbungsunterlagen vorzunehmen. Sofern Abweichungen zu den eingereichten Entwürfen gewünscht werden, entscheidet bei geringfügigen Abweichungen die Stadt Ibbenbüren über die Zulässigkeit. Grundsätzliche Änderungen bedürfen der Zustimmung des Planungs- und Umweltausschusses respektive des Rates der Stadt Ibbenbüren.

### Vergabekriterien

Die Vergabe der Baugrundstücke aus dem 2. Bauabschnitt des Neubaugebietes „Wohnen am Aasee“ orientiert sich ausschließlich an der Qualität der geplanten Bebauung beziehungsweise Nutzung.

Bewerbungen um ein Baugrundstück aus dem Plangebiet sind daher mit konkreten Unterlagen beziehungsweise Plänen für die beabsichtigte Bebauung und Nutzung der Grundstücke einzureichen. Die eingereichten Unterlagen werden anhand der nachstehend genannten Kriterien bewertet:

## 1. Grundidee und architektonisches Konzept insbesondere zu

- Fassadengestaltung, Gebäudekubatur, Materialien und Farbkonzept
- Gebäudeorganisation (Grundriss, Wohnungsanzahl und Größe, Wohnungserschließung etc.)
- Ausrichtung und Gestaltung von Öffnungen, Terrassen, Balkonen etc.

## 2. Freiraumkonzept unter besonderer Beachtung

- der Verzahnung mit dem öffentlichen Raum
- der Organisation, Anordnung und Gestaltung des ruhenden Verkehrs

## 3. Berücksichtigung und Aufnahme der Hinweise und Vorgaben der Gestaltungsfibel und Gestaltungssatzung

## 4. Realisierungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit des Entwurfs

## 5. Energetisches Konzept des Gebäudes, Verwendung innovativer Technik

Besonders innovative Konzepte in einem der vorliegenden Punkte können zu einer stärkeren Gewichtung führen. Eine soziale Durchmischung des Wohngebietes wird angestrebt. Bewerbungen besonderer Bauherrenkonstellationen (Baugemeinschaften, Baugenossenschaften etc.) werden ausdrücklich begrüßt und können bei Beachtung der oben aufgeführten Vergabekriterien im besonderen Maße berücksichtigt werden. Weitere Einzelheiten hierzu entnehmen Sie bitte der Gestaltungssatzung und -fibel, welche auf der städtischen homepage zur Vergütung stehen. Zudem steht Ihnen der Fachdienst Stadtplanung der Stadt Ibbenbüren für darüber hinaus gehende Fragen gerne zur Verfügung.

## Vergabeverfahren

Alle eingehenden Bewerbungen werden durch ein speziell für diesen Anlass berufenes Auswahlgremium bewertet. Aufgabe des Auswahlgremiums ist es, die Stadt Ibbenbüren zu beraten und dem Rat der Stadt Ibbenbüren gegenüber eine Vergabeempfehlung auszusprechen. Der Aufgabenbereich des Gremiums erstreckt sich auf alle in der Gestaltungssatzung als relevant definierten baulichen und sonstigen Anlagen. Hierbei sind die Fachleute in Ihren Entscheidungen an die Gestaltungssatzung und die Gestaltungsfibel gebunden.

Das Auswahlgremium setzt sich aus drei stimmberechtigten externen Architekten, zwei stimmberechtigten lokalen Vertretern sowie beratenden Mitgliedern aus Politik und Verwaltung zusammen. Diese bringen ihr Fachwissen in den Beratungs- und Entscheidungsprozess ein und formulieren innerhalb der Ermessensspielräume der Satzung eine Entscheidungsgrundlage für die Erstellung von Genehmigungen oder Ablehnungen.

Das Vergabeverfahren durchläuft insgesamt fünf Phasen (siehe hierzu auch Seite 44f. der Gestaltungsfibel):

### Phase 1 Ausschreibung der einzelnen Grundstücke

Mit der digitalen Veröffentlichung der Informationen zum Baugebiet „Wohnen am Aasee“ und des Exposés über die Vergabekonditionen und -kriterien der Wohnbau-

grundstücke aus dem zweiten Bauabschnitt beginnt die Vermarktung der einzelnen Parzellen.

### Phase 2 Vorstellung der Bewertungskriterien

Erste wichtige Informationen werden den Interessierten über die städtische homepage ([www.ibbenbueren.de/wohnenamasee](http://www.ibbenbueren.de/wohnenamasee)) zugänglich gemacht. Alle weiteren notwendigen und ergänzenden Informationen werden den Kaufinteressenten über ein Bewerberforum zur Verfügung gestellt. Hier besteht auch die Möglichkeit Fragen z.B. zu den bautechnischen Themen oder auch zum Auswahlverfahren schriftlich bis zum 21.01.2022 an die Verwaltung zu richten. Diese Fragen werden gesammelt, beantwortet und allen Interessenten bis zum 31.01.2022 zugänglich gemacht.

### Phase 3 Bewerbung auf einzelne Grundstücke

Gemeinsam mit einem Architekten muss seitens der Grundstücksinteressenten ein Vorentwurf gemäß den vorliegenden Qualitäts- und Gestaltungsanforderungen verbindlich ausformuliert werden.

### Phase 4 Auswahlverfahren

Nach einer formellen Prüfung der eingereichten Unterlagen hinsichtlich Vollständigkeit, Umsetzungsfähigkeit und Einhaltung der Auswahlkriterien werden die zuständigen Entwurfsverfasser; der in die engere Auswahl gezogenen Bewerbungen,

zur Vorstellung der Arbeiten in eine nichtöffentliche Sitzung des Auswahlgremiums eingeladen. Im Anschluss daran erfolgt durch das Auswahlgremium eine Vergabeempfehlung an den Rat der Stadt Ibbenbüren.

## Phase 5 Vergabe und Vertragsvereinbarung

Stimmt der Rat der Stadt Ibbenbüren der Umsetzung der Planung zu, steht dem Abschluss des notariellen Grundstückskaufvertrages nichts entgegen. Der Erwerb des Baugrundstückes ist hierbei gebunden an die Umsetzung des Bauvorhabens gemäß der eingereichten Planungsunterlagen.

### Bewerbungsverfahren

Die Bewerbung auf ein städtisches Baugrundstück aus dem Baugebiet „Wohnen am Aasee“ ist nur mit dem beigefügten Vordruck möglich. Sollten Sie diesen Vordruck verlieren, können Sie ihn problemlos unter [www.ibbenbueren.de/wohnamaasee](http://www.ibbenbueren.de/wohnamaasee) erneut herunterladen beziehungsweise ausdrucken. Prinzipiell sind Bewerbungen für mehrere Grundstücke möglich. In diesem Fall ist jedoch für jedes Baugrundstück eine separate Bewerbung erforderlich.

Über die Vergabe der Baugrundstücke entscheidet der Rat der Stadt Ibbenbüren. Das Auswahlgremium (näher beschrieben unter: Vergabeverfahren) wird dem Rat jedoch nach abgeschlossener Beratung zu den eingereichten Bewerbungen und deren Bebauungskonzepten eine Vergabeempfehlung aussprechen. Bei mehreren für ein Grundstück eingereich-

ten Bewerbungen wird dem Rat gegebenenfalls eine Rangfolge der berücksichtigungsfähigen Bebauungskonzepte empfohlen.

Für das Vergabeverfahren können nur Bewerbungen berücksichtigt werden, welche dem Fachdienst Stadtplanung der Stadt Ibbenbüren mit allen einzureichenden Unterlagen zugegangen sind. Weitere Einzelheiten hierzu können Sie unter [www.ibbenbueren.de/wohnamaasee](http://www.ibbenbueren.de/wohnamaasee) und die Kaufinteressierten später über das Bewerberforum erfahren.

Bewerbungen sind bis zum 9. April in digitaler ([stadtplanung@ibbenbueren.de](mailto:stadtplanung@ibbenbueren.de)) oder analoger Form (Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren) einzureichen. Beiträge, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung beim Zusteller mit erkennbarem Datumstempel des oben genannten Datums, unabhängig von der Uhrzeit, erfolgt. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden diese Bewerbungen vorbehaltlich des von dem Teilnehmer zu erbringenden Nachweises der zeitgerechten Einlieferung mit beurteilt.

### Termine

Information, Rückmeldung, Fragen u. Antworten  
 Bewerbungsschluss:  
 Vergabe Grundstücke:  
 Abschluss städtebaulicher Vertrag:  
 Abschluss Grundstückskaufvertrag:  
 Baufreigabe II. Bauabschnitt:

**08.12.2021 - 31.01.2022**  
**09.04.2022**  
**21.06.2022**  
**bis zum 20.07.2022**  
**bis zum 03.08.2022**  
**voraussichtlich 01.07.2022**

Rechtzeitig eingelieferte Arbeiten, die später als acht Werktage nach dem Abgabetermin der Stadt Ibbenbüren zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Hierüber hat das Auswahlgremium zu entscheiden.

### Vertragsdurchführung

#### Städtebaulicher Vertrag

Zur Sicherstellung der Umsetzung des eingereichten Bebauungsvorschlages ist innerhalb eines Zeitraums von vier Wochen nach Zuschlag des Baugrundstückes durch den Rat der Stadt Ibbenbüren ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen.

#### Grundstückskaufvertrag

Die Erwerber verpflichten sich, innerhalb von sechs Wochen nach Vergabe der Baugrundstücke durch den Rat der Stadt Ibbenbüren einen notariellen Grundstückskaufvertrag abzuschließen. Die Beurkundung dieses Vertrages ist bei einem durch den Erwerber zu benennenden Notar in Auftrag zu geben. Die Auftragsvergabe an den Notar erfolgt durch die Stadt Ibbenbüren.

## Wer? Was? Wo?

Ihre Ansprechpartner bei der Stadt Ibbenbüren

### Auskünfte zum Bewerbungs- und Auswahlverfahren sowie zur Gestaltungssatzung und -fibel

Monika Kaß

Fachdienstleiterin Stadtplanung

Technisches Rathaus    Zimmer 210

Telefon                    05451 931-7217

E-Mail:                    Monika.Kass@ibbenbueren.de

### Auskünfte zum Grundstückserwerb

Stefanie Schönfelder

Fachdienstleiterin Liegenschaften

Rathaus                    Zimmer 335

Telefon                    05451 931-335

E-Mail:                    Stefanie.Schoenfelder@ibbenbueren.de

### Auskünfte zur Planung des Baugebietes

Norbert Steggemann

Fachdienst Stadtplanung

Technisches Rathaus    Zimmer 207

Telefon                    05451 931-7207

E-Mail:                    Norbert.Steggemann@ibbenbueren.de

### Auskünfte zum Bebauungsplan und zur Bebauung der Grundstücke

Herbert Kortemeyer

Fachdienst Bauordnung

Technisches Rathaus    Zimmer 14

Telefon                    05451 931-7014

E-Mail:                    Herbert.Kortemeyer@ibbenbueren.de

### Informationen über die Gewährung öffentlicher Mittel nach den Wohnungsbauförderungsrichtlinien

Wiebke Kreutzer  
Fachdienst Soziales  
Abteilung Soziale Förderung  
Rathaus                      Zimmer 6  
Telefon                      05451 931-156  
E-Mail:                      Wiebke.Kreutzer@ibbenbueren.de

### Informationen zum städtischen Nachhaltigkeitsfonds sowie zum Anreizsystem zur Förderung energiegebrauchs- und emissionsmindernder Wohnbebauung

Steffen Boße  
Klimamanager  
Technisches Rathaus      Zimmer 5  
Telefon                      05451 931-7025  
E-Mail:                      Steffen.Bosse@ibbenbueren.de

### Auskünfte zu Beiträgen (Erschließungs- und Kanalanschlussbeiträge etc.)

Franziska Büchter  
Abteilung Beitragsrecht  
Technisches Rathaus      Zimmer 216  
Telefon                      05451 931-7216  
E-Mail:                      Franziska.Buechter@ibbenbueren.de

### Informationen zur Straßenbauplanung

Peter Ungruhe  
Abteilung Straßenbau  
Technisches Rathaus      Zimmer 112  
Telefon                      05451 931-7112  
E-Mail:                      Peter.Ungruhe@ibbenbueren.de

### Informationen zur Entwässerung der Grundstücke

Martin Hagedorn  
Abteilung Stadtentwässerung  
Technisches Rathaus      Zimmer 114  
Telefon                      05451 931-7114  
E-Mail:                      Martin.Hagedorn@ibbenbueren.de

# Übersicht

## Informationen unter:

[www.ibbenbueren.de/wohnenamaasee](http://www.ibbenbueren.de/wohnenamaasee) :

- Gestaltungssatzung u. -fibel
- Präsentation zum Verfahrensablauf
- Plangrundlagen
- Bebauungsplan
- Bewerbungsformular

## geschlossenes Bewerberforum für Kaufinteressierte (link wird nach Interessensbekundung verschickt)

- alle relevanten Gutachten etc.
- Fragen und Antworten

## Bewerbungsunterlagen:

1. Lageplan M 1:500
2. Dachaufsicht M 1:200
3. alle Grundrisse und Ansichten M 1:200
4. relevante Schnitte M 1:200
5. Bemusterungstafel mit den wichtigen Materialien
6. kurze Beschreibung inkl. Energiekonzept
7. Nachweis der GRZ und der GFZ

## Bewerbungsfrist:

9. April 2022

## Bewerbungsabgabe:

[stadtplanung@ibbenbueren.de](mailto:stadtplanung@ibbenbueren.de)  
oder

Stadt Ibbenbüren, Fachdienst Stadtplanung, Roncallistraße 3-5, 49477 Ibbenbüren

## Notizen

## Impressum

Herausgeberin:  
Stadt Ibbenbüren  
Der Bürgermeister  
Alte Münsterstraße 16  
49477 Ibbenbüren  
Telefon: 05451 931-0  
E-Mail: [info@ibbenbueren.de](mailto:info@ibbenbueren.de)  
Internet: [www.ibbenbueren.de](http://www.ibbenbueren.de)

Gestaltung: Stadt Ibbenbüren / Michelle Wrocklage  
Fotos und Grafiken: Stadt Ibbenbüren / Stadtmarketing / Eva Niestegge

Impressum für Band 2 dieser Broschüre (Gestaltungssatzung und Gestaltungsfibel) siehe ebendort.

