

Teil 1

Allgemeine Vermarktungsinformationen

Bitte lesen Sie die Informationen aufmerksam durch, auch bevor Sie Rückfragen an den LWL-BLB richten.

I. Allgemeines/Ablauf des Vermarktungsverfahrens

1. Interessensbekundungen/Besichtigung/Vorprüfung durch den LWL
2. Vorlage von Nutzungskonzepten, Flächenbedarf
Ab Herbst 2024
3. Auswahlverfahren/Aufforderung zur Gebotsabgabe durch den LWL
4. Erstellung der Auswahlliste
5. Bieterverfahren (1./2. Bieterrunde ggfls. freie Verhandlungen)
Anfang 2025
6. politische Beschlussfassung der LWL-Fachausschüsse zur Angebotsannahme
7. Vertragsabschluss
Übernahme der Hofstelle etwa 01.07.2025

Einleitung:

Die Gründung der Hofstelle „Gut Stapenhorst“ geht vermutlich bis auf ca. 1840 (geschätztes Baujahr Kornspeicher als ältestes Gebäude) zurück. Die Hofstelle ist nicht unter Denkmalschutz gestellt, der Kornspeicher wird jedoch als denkmalwert eingestuft. Der Betrieb wurde vom LWL (damals Provinzialverband) für Versorgungszwecke der LWL-Klinik Lengerich erworben. Ab den 1990'er Jahre wurde der Gesamtbetrieb verpachtet. Die Landwirtschaft auf dem Hof wurde inzwischen aufgegeben, die Landwirtschaftsflächen sind bis 2025 verpachtet. Die derzeitige Nutzung des Hofes (Wohnstätte) wird voraussichtlich bis Mitte 2025 weitergeführt. Die vollständige Übernahme der Hofstelle kann insofern voraussichtlich ab Juli 2025 erfolgen.

Der LWL hat sich zum Ziel gesetzt, seine landwirtschaftlichen Betriebe und Flächen in nachhaltige, biologische, sowie klima- und umweltverträglichen Nutzungs- und Bewirtschaftungsformen zu überführen. Mit Blick auf diese Zielsetzung erfolgt die Vergabe der Hofstelle Gut Stapenhorst als Erbbaurecht. Ein Verkauf von Flächen ist ausgeschlossen. Bei Bedarf und nach Nutzungskonzept können landw. Nutzflächen hinzu gepachtet werden. Die landw. Nutzflächen (insgs. ca. 65 ha Acker- und Grünland, Sonstige Flächen, Wege) werden bereits nach biologischen Grundsätzen bewirtschaftet. Die Fortsetzung der biologischen Landwirtschaft wird vorausgesetzt. Eine ausschließliche Anpachtung der landw. Nutzflächen ist nicht möglich. Hauptzweck der Ausschreibung ist die Vermarktung der Hofstelle im Erbbaurechtswege.

Insgesamt besteht tlw. erheblicher Sanierungsbedarf an den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Die Herstellung, Erneuerung und Sanierung der ver- und entsorgungstechnischen Infrastruktur (z.B. Strom, Wasser, Abwasser, Telekommunikation) ist Sache der Erbbauberechtigten. Der LWL kann keine abschließende Auskunft über die Funktionstüchtigkeit des Ver- und Entsorgungsnetzes (Leitungen) geben oder eine Haftung hierfür übernehmen. Insbesondere wird auf die Notwendigkeit der Herstellung einer

Frischwasserversorgung hingewiesen. Die Neuerrichtung von Gebäuden, erhebliche Umbauten oder das Abbrechen von Gebäuden ist mit dem LWL abzustimmen.

Die Erschließung der Hofstelle soll künftig nur noch über die Straße „Exterheider Damm“ erfolgen, welche als Privatstraße in das Erbbaurecht gegeben wird. Der LWL behält sich ein Wegerecht (zur etwaigen Ausübung für Dritte) zum Erreichen für in seinem Eigentum stehenden die Land- und Forstwirtschaftlichen Flächen vor. Die Zufahrt über die Stapenhorststraße (Privatstraße LWL) soll für den öffentlichen Verkehr gesperrt werden und nur noch für den forst- und landwirtschaftlichen Verkehr des LWL befahrbar sein. Im Bereich der Hofstelle befinden sich ausgewiesene Wanderwege (Stadt Lengerich). Die weitere Nutzung dieser Wege ist zu dulden.

Interessierte Bieter:innen sind aufgefordert, Angaben zur geplanten Nutzung der Hofstelle, ggfls. in Verbindung mit einer Flächenbewirtschaftung im Frageboden als „freiwillige Selbstauskunft“ (Anlage) zu machen. Die Angaben werden vertraulich behandelt. Gerne können auch Nutzungskonzepte einer Bewerbung beigefügt werden.

Nachfolgend sind einige Punkte aufgeführt, die möglicherweise Entscheidungsrelevant für den LWL bei einer Vergabe sein könnten:

- außerlandwirtschaftliche Nutzungen, „nur“ Hofstelle
wie z.B. Hotel, Freizeit- oder Ferienanlagen, Schul- oder Bildungseinrichtungen, therapeutische oder soziale Nutzungs- oder Wohnkonzepte oder auch für eine private Wohnnutzung ist aufzuführen, wie die Nachhaltigkeit sichergestellt werden soll, Ver- und Entsorgungskonzepte, regenerative Energieversorgung, verkehrliche Anbindung, Nutzungskonzepte der Gebäude und baulichen Anlagen auf der Hofstelle.
- Landwirtschaft
Umsetzung bzw. Fortführung einer ökologisch/biologischen Landwirtschaft;
Erwünscht sind Nutzungskonzepte, die eine nachhaltige ökologische Zielrichtung haben – Betriebe mit Biolandbau usw. oder solche, die dies innerhalb einer Umsetzungsfrist planen.
Reine Tierhalter- und Aufzuchtbetriebe (z.B. Zucht- und Haltung von (Edel-)Nutztieren, Pferde, Alpakas usw.) haben nachzuweisen wie die Nachhaltigkeit im Betrieb gewährleistet werden soll z.B. die Entsorgung von Abfallprodukten, regenerative Energieversorgung sowie darüber hinaus bei der nachhaltigen Bewirtschaftung der Grünlandflächen; sowie insbesondere auch das Umsetzen einer modernen und artgerechten Tierhaltung (Ställe, Ausläufe usw.)
- zusätzliche Maßnahmen des aktiven Klima- und Naturschutzes, regenerative Energien
Pflege und Weiterführung von bereits bestehenden Maßnahmen, Anlage zusätzlicher Maßnahmen (Obstbaumwiesen, Vernässungsfelder, Anlage von Tümpeln und Teichen, Blühstreifen, Sukzessionsflächen usw.) Förderung der Artenvielfalt (Nistkästen, Bruthilfen); gerne auch in Kooperation mit Naturschutz- und Umweltverbänden.
Nutzung regenerativer Energie, PV Anlagen (Dach-, Flächen-, AgriPV), Windenergieanlagen

- Einbindung der Hofstelle in Tourismuskonzepte der Stadt Lengerich und/oder der LWL-Klinik Lengerich denkbar?
- Hofcafe, Verpflegungsstelle für Radfahrer und Wanderer der Teutoschleife/Hermannsweg, Angebote der politischen oder sozialen Bildung, Übernachtungsmöglichkeiten (Gästezimmer), weitere touristische Angebote, Coaching/Therapie mit Tieren, oder in sonstigen Aktivitäten z.B. Garten- und Gemüsegelder für Bürger, Ponyreiten/Kutschfahrten, Begegnungsstätte
- **Was auszuschließen ist (nichtabschließende Auflistung):**
 - Konkurrenzangebote zur LWL-Klinik Lengerich
 - Glücksspiel- oder Vergnügungsbetriebe
 - Betriebe der Abfallwirtschaft
 - Nutzungen die sich außerhalb Werte und den Zielen des LWL bewegen (gesellschaftliche, politische oder religiös radikale Gesinnungen)
 - Massentierhaltung, Klimaschädliche oder ökologisch nicht nachhaltige Nutzungen

Zum Erbbauvertrag:

Die Vergabe erfolgt im Form eines notariell beurkundeten Erbbaurechtsvertrages. Nutzungskonzepte bzw. -Absichten werden als „Zweck des Erbbaurechtes“ im Vertrag festgehalten. Die Laufzeit des Erbbaurechts ist über einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren vorgesehen. Eine evtl. damit verbundene Landpacht soll gleichlautend langfristig vereinbart werden; ist allerdings losgelöst von der Hofstelle zu vereinbaren. Grobe und Fortlaufende Verstöße gegen den Nutzungszweck oder andere Handlungen, die dem Erbbauvertrag widersprechen können zum sog. Heimfall führen (Auflösungsverlangen des LWL zum Erbbaurecht) mit gleichzeitigem Kündigungsrecht an den landw. Pachtflächen. Der gebotene Erbbauzins (ausgehend vom Bodenwert) ist jährlich zu entrichten; die Gebäude und baulichen Anlagen sind dem LWL abzukaufen. Hierfür ist ein Kaufpreis zu bieten und als Einmalzahlung zu leisten.

Nach Zeitablauf oder bei etwaiger vorzeitiger Auflösung des Erbbaurechtes zahlt der LWL gem. Erbbauvertrag dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung in Geld für das Erbbaurecht (Gebäude und bauliche Anlagen) nach gutachterlicher Schätzung. Es werden gegenseitige Vorkaufsrechte vereinbart.

Im Übrigen richtet sich der Vertrag nach den gesetzlichen Vorgaben (ERbauRG).

Teil 2

Verfahren und Bedingungen für das Bieterverfahren:

II. Hinweise zum Bieterverfahren

Der LWL ist ein öffentl.-rechtlicher Kommunalverband für Westfalen-Lippe.

Es handelt sich nicht um ein Vergabeverfahren nach den Vorschriften des GWB, der VgV, VOB/A oder VOL.

Der LWL-BLB behält sich vor, den Ablauf des Bieterverfahrens jederzeit – auch während und für laufende Bieterverfahren- zu ändern, die Vermarktung (Erbbaurechtsbestellung) einzustellen oder abzuändern.

Vor der Abgabe eines Angebotes besteht nach Unterzeichnung einer Datenschutzerklärung die Möglichkeit, das Objekt zu den festgesetzten Terminen zu besichtigen. Objektbesichtigungen finden können tlw. nur eingeschränkt und nach Einzelabsprache stattfinden. Ein Anspruch auf eine vollständige Besichtigung besteht nicht. Die Besichtigungen können in Form von Einzel- oder Gruppenbesichtigungen stattfinden. Die Interessenten haben die Möglichkeit, zur Besichtigung Sachverständige durchzuführen.

Besichtigungen der Hofstelle außerhalb der abgesprochenen Termine sind mit Rücksicht Grundstücksnutzung nicht zulässig! Das Betreten der Hofstelle ist ohne vorherige Terminvereinbarung untersagt.

Der LWL-BLB NRW stellt Unterlagen zum Objekt bereit (ausschließlich über Daten-Download oder E-Mail). Alle Angaben und Unterlagen zur Hofstelle, Gebäuden und baulichen Anlagen sind vom LWL-BLB sorgfältig zusammengestellt. Der LWL-BLB leistet jedoch für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und den Inhalt seiner Angaben zum angebotenen Objekt (wie z.B. Maßstabtreue, Flächenangaben usw.) keine Gewähr, ebenso wenig für die Richtigkeit der abgegebenen Unterlagen, z.B. Gutachten oder bauordnungsrechtliche Angaben. Interessenten sind angehalten, die bereitgestellten Informationen ggf. durch eigene Prüfungen zu verifizieren und die Möglichkeiten oder eigene Nutzungsplanungen selbstständig zu prüfen.

Nach Prüfung der Nutzungskonzepte werden die vom LWL-BLB als geeignet festgestellten Bewerber*innen aufgefordert, ein schriftliches Angebot abzugeben. Das Angebot ist zu untergliedern in den Angebotspreis für die Höhe des jährlichen Erbbauzinses und den Gebotspreis für die zu erwerbenden Gebäude und baulichen Anlagen. Sofern landw. Nutzflächen dazu gepachtet werden sollen, ist weiterhin ein Gebot (ha-Preis) für Grünland und/oder Ackerland abzugeben.

Angebote sind bedingungs- und vorbehaltlos innerhalb der dann vorgegebenen Frist abzugeben. Im Bieterverfahren sind natürliche Personen sowie Personen- oder Kapitalgesellschaften, sonstige juristische Personen des Privatrechts oder des öffentlichen Rechts jeweils als Einzelbieter oder im Zusammenschluss zu einer Bietergemeinschaft zugelassen. Höchstbierte und Erbbauberechtigte müssen jedoch grundsätzlich identisch sein.

In einer letzten Bierrunde besteht dann die Möglichkeit, unter Benennung des Höchstgebotes (anonym), das eigene Angebot nachzubessern, indem ein neues Angebot in einer bestimmten Frist abgegeben wird. Die Abgabe eines Angebotes durch eine:r bisher nicht bekannte:n Bieter:in ist zulässig. Wird kein neues Gebot abgegeben behält das bereits abgegebene Gebot seine Gültigkeit es sei denn, es wurde vorher schriftlich zurückgezogen.

Spätestens bei der letzten Gebotsabgabe sollten Interessenten auf Anforderung des LWL-BLB einen Finanzierungsnachweis vorlegen. Der LWL-BLB behält sich vor bei Nichtvorlage des Finanzierungsnachweises die Bieter:innen vom Verfahren auszuschließen oder einen vorgelegten Finanzierungsnachweis abzulehnen.

Nach Beendigung der letzten Gebotsabgabe wird der LWL-BLB den/die geeignetsten Bewerber oder Bewerberinnen auswählen und Vertragsverhandlungen vorbereiten. Die übrigen Bewerber werden auf eine Rankingliste geführt und entsprechend informiert. Nimmt ein Bieter vom Angebot Abstand, kann der LWL-BLB den/die nächstfolgenden der Auswahlliste zu Vertragsverhandlungen einladen. Der LWL-BLB ist nicht verpflichtet der Auswahlliste zu folgen.

Der LWL-BLB ist nicht verpflichtet, an eine:n Höchstbietende:n, Ranglistenerste:n oder irgendeine:m Verfahrensteilnehmer:in das Objekt zu vergeben. Eine verbindliche Vergabepflicht oder der Vertragsschluss ist von der Zustimmung der LWL-Fachausschüsse abhängig. Der Vertragsabschluss bzw. die Wirksamkeit des Vertrages kann sich deshalb um mehrere Monate verzögern.

Der LWL-BLB kann jederzeit das Bieterverfahren abbrechen. Kosten für die Beteiligung am Verfahren und/oder die Ausarbeitung von Angeboten werden nicht erstattet, auch bei Verfahrenseinstellungen.

Der LWL-BLB erteilt keinen Maklerauftrag und übernimmt keine Maklerentgelte. Die Verbreitung des Angebotes ohne Zustimmung des LWL-BLB ist untersagt.

Aufgestellt im März 2024