Konzeptvergabe

Für ein Grundstück im Baugebiet Schafwinkel nach der Konzeptqualität

April 2023

Inhalt

1. Ausloberin 4

2. Anlass 5

3. Wahl der Verfahrensart 5

3.1. Ziele 6
3.2. Vergabeverfahren 6
3.3. Teilnahmeberechtigung 7
3.4. Zulassungsbereich 7
3.5. Vertraulichkeit 7
3.6. Verfahrensunterlagen 8

4. Rahmenbedingungen 8

4.1. Makrolage 8
4.2. Mikrolage und aktuelle Situation 9
4.3. Planungsrechtliche Vorgaben 9

4.3.1. Regionalplan 9
4.3.2. Flächennutzungsplan 10
4.3.3. Verbindliche Bauleitplanung 10

4.4. Städtebauliche Konzeption 10

5. Grundstück 11

5.1. Versorgung 12
5.2. Entsorgung 12
5.3. Verkehrliche Erschließung 13

5.3.1. Anbindung an das überörtliche Straßennetz 13
5.3.2. Internes Erschließungsnetz 13
5.3.3. Ruhender Verkehr 13
5.3.4. Öffentlicher Personennahverkehr 13

5.4. Immissionsschutz 14
5.5. Artenschutz und Grün- und Freiflächensituation 14
5.6. Baurechtliche Rahmenbedingungen 15

5.6.1. Art der baulichen Nutzung 15
5.6.2. Maß der baulichen Nutzung 16

6. Planungsaufgabe 16

6.1. Nachbarschaft 17
6.2. Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen 17

6.3. Grüner Innenhof 18
6.4. Mobilitätskonzept 18
6.5. Gestaltungsleitlinien 19

7. Preis 20

7.1. Kaufpreis 20
7.2. Grundstückskaufvertrag 20

8. Verfahrensablauf 21

8.1. Phase 1 – Bewerbung 21

8.1.1. Anforderungen 21
8.1.2. Einzureichende Verfahrensunterlagen 22
8.1.3. Auswertung der Bewerbungsunterlagen 23
8.1.4. Eignungskriterien zur Investorenauswahl 24
8.1.5. Abgabefrist 25

8.2. Phase 2 – Auswahlverfahren 25

8.2.1. Formalität des Verfahrens 25
8.2.2. Versand 25
8.2.3. Einführungskolloquium 25
8.2.4. Vorprüfung 26

8.3. Planungsleistungen 26

8.3.1. Abgabefristen 26
8.3.2. Allgemeine Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen 26
8.3.3. Tarnung 27
8.3.4. Einzureichende Planunterlagen 27
8.3.5. Verfassererklärung 28
8.3.6. Formblätter 28

9. Bewertung und Auswahl 29

9.1. Bewertungsjury 29
9.2. Beurteilungskriterien 30

10. Anlagenverzeichnis 31

1. Ausloberin

Ausloberin der genannten Flächen ist:

Gemeinde Lotte
Westerkappelner Str. 19
49504 Lotte

Ansprechpartner

Herr Storck
Storck@lotte.de

Das Verfahren wird koordiniert durch:

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
Revierstraße 3
44379 Dortmund

Ansprechpartnerin Verfahrensangelegenheiten

Frau Lüggert
martina.lueggert@nrw-urban.de

2. Anlass

Die Gemeinde Lotte sucht für kommunale Grundstücke im Baugebiet „Schafwinkel“ städtebaulich angemessene und gestalterisch qualitative, nachhaltige sowie wirtschaftlich tragfähige Entwürfe in Verbindung mit der Vergabe dieser Grundstücke an Investoren. Entsprechend der vorhandenen und auch für die nächsten Jahre prognostizierten Nachfrage gilt es, Bauflächen für Mehrfamilienhäuser bereitzustellen. Da kaum noch Bauflächen für Mehrfamilienhäuser in bestehenden Wohnvierteln oder auf anderweitig bereits baulich vorgenutzten Arealen vorhanden sind, ist die Erschließung neuer Bauflächen nur durch die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers im bisherigen Außenbereich möglich. Mit dem Projekt reagiert die Gemeinde Lotte mit der Entwicklung von Wohnbauflächen auf den in der gesamten Region bestehenden hohen Wohnungsdruck und den Bedarf an Wohnbauflächenreserven in Lotte.

Das Baugebiet „Schafwinkel“ wird im Rahmen des Unterstützungsangebotes „Kooperative Baulandentwicklung“ des Landes NRW in enger Zusammenarbeit mit der landeseigenen Gesellschaft NRW.URBAN entwickelt. Die Kommune verpflichtet sich damit, 30 % der entstehenden Bruttogeschossfläche für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Zur Sicherstellung der städtebaulichen Qualität des zukünftigen Quartiers haben Ministerium und Kommune vereinbart, im Zuge der Entwicklung des Gebietes einen städtebaulichen Qualifizierungsprozess umzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird die Vergabeentscheidung auf Grundlage eines Konzeptvergabeverfahrens getroffen.

3. Wahl der Verfahrensart

Für jede Kommune, die im Rahmen einer integrierten Gemeindeentwicklungspolitik lebendige Quartiere fördern will, ist der Aufbau vielfältiger Wohnangebote eine strategische Entscheidung. Ein zentrales Instrument, um kommunale Zielsetzungen zu sichern, ist die Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität. Hier stehen qualitative Gesichtspunkte im Vordergrund. Der gutachterlich festgestellte Verkehrswert entspricht dem Kaufpreis des Grundstückes.

Ziel ist die Herstellung gemischter Quartiere mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Die Konzeptqualität ist wesentlich für die Kommune, um mit der Grundstücksvergabe die Umsetzung wohnungs-, sozial- und umweltpolitischer Ziele sowie eine qualitätsvolle Gemeindeentwicklung zu garantieren.

Neben städtebaulichen Zielen, die auch bereits im Bebauungsplan Nr. 81 „Schafwinkel“ Berücksichtigung finden, sollen in diesem Verfahren einerseits das Wohnumfeld im Spannungsfeld zwischen den mit unterschiedlichen Dichten vorgesehenen Bebauungen und andererseits die Umsetzung von Maßnahmen für den Klimaschutz betrachtet werden.

Zum Abschluss wird eine Bewertungsjury eine Vergabeempfehlung auf Basis des Konzeptvergabeverfahrens aussprechen. Der Verkauf der Grundstücke an einen Investor erfolgt anschließend vorbehaltlich einer Einigung auf den Kaufvertrag und der Beschlüsse der politischen Gremien der Gemeinde Lotte.

3.1. Ziele

Zur Vergabe von Grundstücken und Baufeldern auf der Liegenschaft Flurstück Nr. 1220 führt die Gemeinde Lotte qualifizierende Konzeptvergaben zur Auswahl geeigneter Bieter / Bauherren durch. Damit soll die beste Lösung für eine Planungsaufgabe unter der Maßgabe der städtebaulichen, architektonischen, sozialen und klimatischen Zielsetzungen gefunden werden.

Gegenstand des Vergabeverfahrens ist ein Baufeld im allgemeines Wohngebiet WA 4 mit einer Größe von insgesamt 5.200 m², das sich aktuell in gemeindlichen Eigentum befindet. Alle angebots- und planungsrelevanten Aspekte werden in der Auslobung als Planungsaufgabe und Anforderungen formuliert.

3.2. Vergabeverfahren

Das Verfahren ist zweistufig und erfolgt in Form eines **Konzeptvergabeverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb** (Bewerbungsphase) zur Feststellung der Eignung. Die Qualität des eingereichten Konzepts steht im Vordergrund der Vergabeentscheidung.

Die Auslobungsunterlagen sind freibleibend und stellen keine Ausschreibung nach VOL, VOB oder VgV dar. Aus der Abgabe der Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Verkäuferin herleiten, insbesondere auch nicht aus der Berücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Die Investoren bzw. Investorengemeinschaften werden aufgefordert, im Rahmen des Verfahrens ein Planungs- und Realisierungskonzept zu erarbeiten und vorzulegen. Eine Bewertungsjury beurteilt die eingereichten Planungen und Konzepte auf Grundlage einer Vorprüfung und erstellt eine Rangfolge bzw. spricht eine Empfehlung an die Gemeinde Lotte aus.

Nach Vorlage der entsprechenden Projektplanung wird der Kaufvertrag nach Zuschlag abgeschlossen. Alle weiteren Regelungen werden im Kaufvertrag vereinbart.

3.3. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Investoren, Bauträger, Baugruppen, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen in Zusammenarbeit mit Architekten, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt zu führen.

Ist in dem Herkunftsstaat des Teilnehmenden die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist. Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Arbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Planungsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind. Weiterhin sollten bei der Bearbeitung entsprechende Fachleute mit einbezogen werden.

Die Investoren bzw. die Investorengemeinschaften müssen schriftlich verbindlich bestätigen, dass sie am Verfahren teilnehmen und die Aufgabenstellung und die erforderlichen Planungs- und Konzepterstellung auf eigene Kosten erbringen. Die Planungsleistungen sind von einem in eine deutsche Architektenkammer eingetragenen Architekten zu erbringen. Europaweit sind gleichwertige Qualifikationen beizulegen.

3.4. Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des Europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie Staaten der Vertragspartner des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Alle Beschreibungen sowie die Vermaßung der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutschen DIN-Normen und Bauordnungen sind den Planungen zugrunde zu legen.

3.5. Vertraulichkeit

Alle Unterlagen sind durch die Teilnehmenden vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

3.6. Verfahrensunterlagen

Das Formblatt Teilnahmeantrag wird ab dem 26.04.2022 als Downloadlink auf

https://beteiligung.nrw.de/portal/nrw-urban/beteiligung/themen/1002044

zur Verfügung gestellt. Der Bebauungsplan und die dazu gehörigen Gutachten können auf folgender Website heruntergeladen werden:

https://www.lotte.de/leben-freizeit/bauen-wohnen/aktuelle-baugebiete

Die gesamten Anlagen die im Anlagenverzeichnis aufgeführt werden, werden gesammelt nach Auswahl der Teilnehmer den teilnehmenden Büros zur Verfügung gestellt.

4. Rahmenbedingungen

Die zu entwickelnden Grundstücke liegen im Gemeindegebiet der Gemeinde Lotte im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Gemeinde ist Teil des Kreises Steinfurt.

4.1. Makrolage

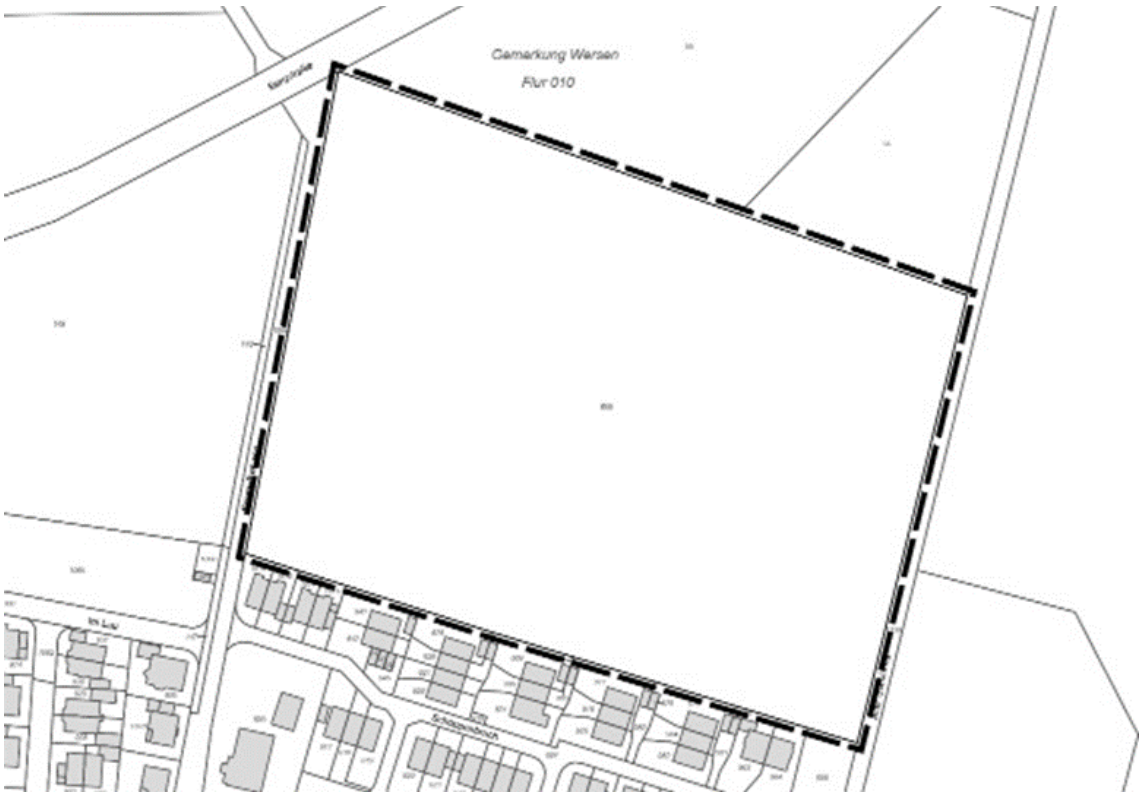
Der Kreis Steinfurt befindet sich im nördlichen Münsterland. Die Gemeinde Lotte liegt im östlichen Gebiet des Kreises. Über einen Großteil des Verlaufs der östlichen Gemeindegrenze grenzt Lotte direkt an das Stadtgebiet von Osnabrück und an die Gemeinde Hasbergen (alle Niedersachsen) an. Im Süden und Westen liegen die Gemeinden Westerkappeln und Tecklenburg und im Norden befindet sich die Stadt Bramsche sowie die Gemeinde Wallenhorst.

Im 3.769 ha großen Gemeindegebiet von Lotte wohnen 14.100 Menschen (Stand 06/2021). Sowohl im, insgesamt 433.659 Einwohner und 179.575 ha umfassenden, Kreis Steinfurt als auch in Lotte selbst ist der Trend der Gesamtveränderung der Bevölkerung positiv.

4.2. Mikrolage und aktuelle Situation

Das ausgelobte Grundstück wird im Rahmen des Projekts „Schafwinkel“ entwickelt. Der Umriss des Plangebietes und die Lage in der Gemeinde Lotte ist der Abbildung 1 zu entnehmen. Das betreffende Grundstück liegt zentral im Plangebiet.

Abbildung 1: Lage des Projektgebietes „Schafwinkel“ in der Gemeinde Lotte (eigene Darstellung)



Der ca. 3,8 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Schafwinkel“ befindet sich am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteils Büren. Im Norden grenzt der Geltungsbereich an die Bergstraße, im Westen an den Schmalkenweg und im Süden erstreckt sich das Baugebiet „Schmalkenweg - Erweiterung“. Sowohl südlich als auch südwestlich des Plangebietes schließen Wohnbauflächen an. Im Osten grenzt ein kleines Waldstück an den Geltungsbereich. Der Ortsteil Wersen, in dem sich das Rathaus befindet, liegt etwa 1,7 km westlich des Grundstückes.

4.3. Planungsrechtliche Vorgaben

Die Gemeinde Lotte hat sich dazu entschlossen, das Gebiet für eine zeitgemäße und zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung und zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum zu entwickeln und dementsprechend einen Bebauungsplan aufzustellen.

4.3.1. Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dargestellt.

4.3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wird im Zuge des B-Plan-Verfahren nach § 13b BauGB berichtigt und stellt in Zukunft das Grundstück als Wohnbaufläche dar.

4.3.3. Verbindliche Bauleitplanung

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Schafwinkel“, welcher am 10.02.2022 vom Rat der Gemeinde Lotte beschlossen und am 18.02.2022 Rechtskraft erlangte (siehe Anlage).

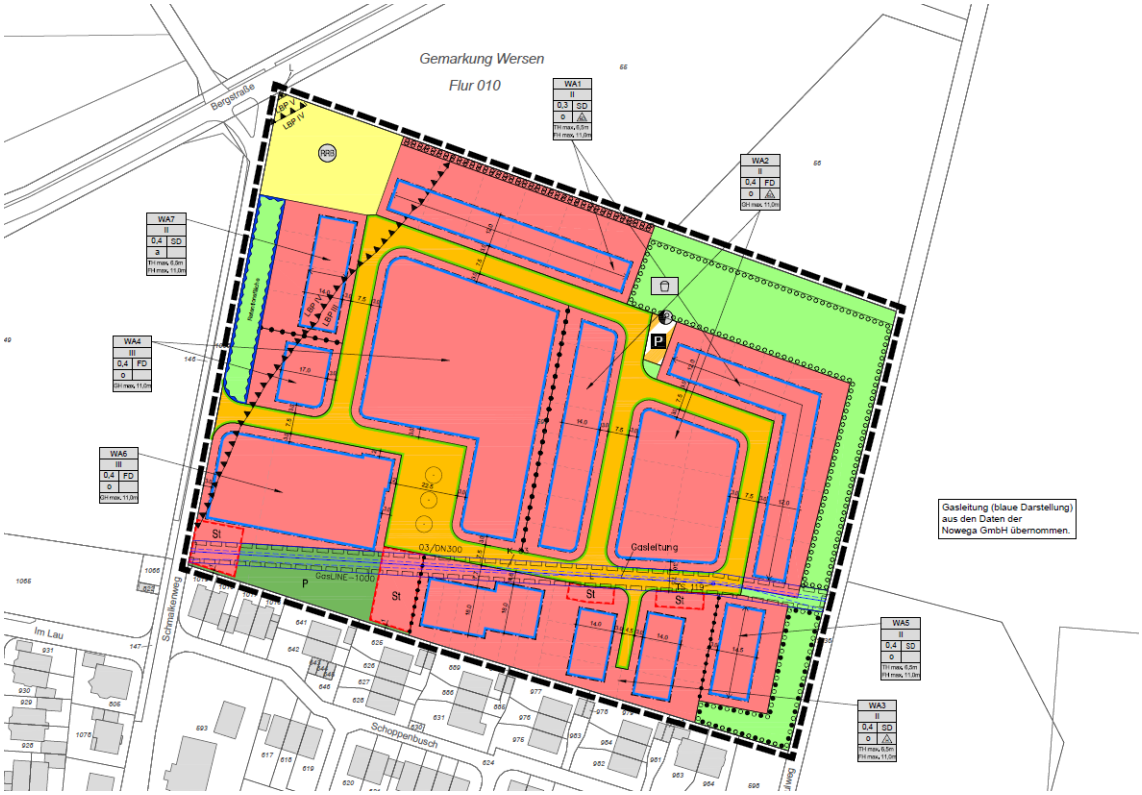


Abbildung 2: Zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans Nr. 81 "Schafwinkel" (eigene Darstellung)

4.4. Städtebauliche Konzeption

Die Fläche des Baugebietes wurde bisher landwirtschaftlich genutzt und schließt unmittelbar an vorhandene Wohnbauflächen, vorwiegend in Reihenhausbauweise, an. Um einen harmonischen Übergang zur Bestandsbebauung zu schaffen, ist im Süden des Plangebietes ebenfalls eine Reihenhausbebauung vorgesehen. Die Fläche für eine Kindertagesstätte liegt im Eingangsbereich des Plangebietes, um die Verkehrsbelastung innerhalb des Gebietes zu reduzieren.

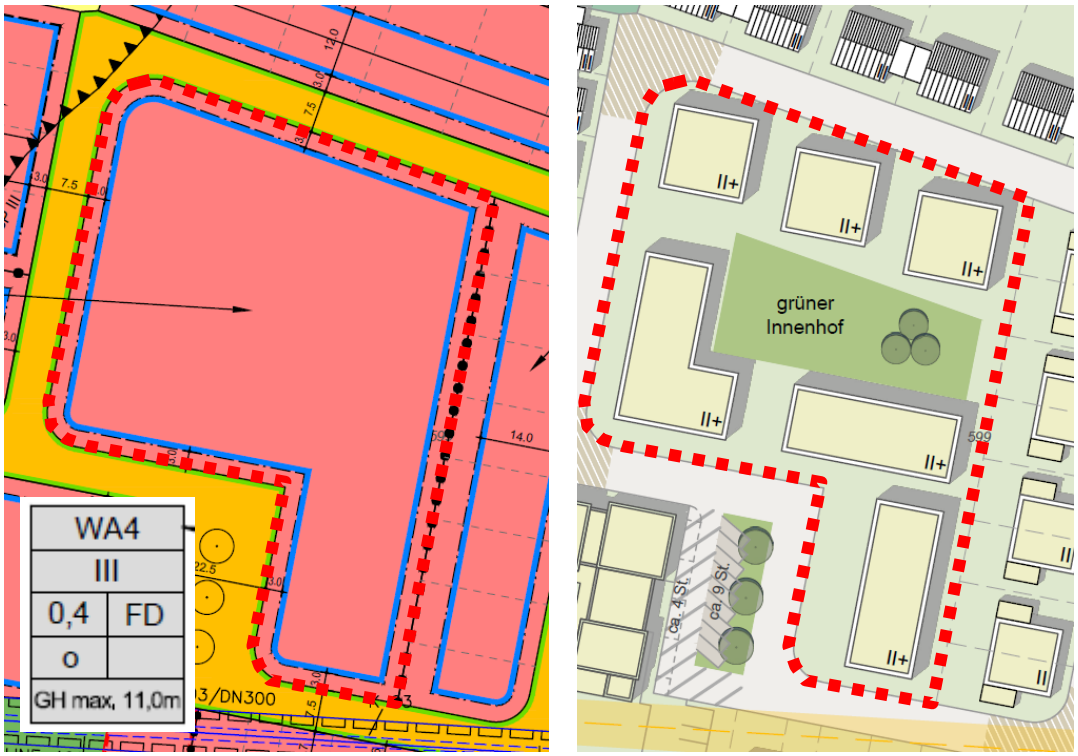
Abbildung 3: Städtebauliche Konzeption (eigene Darstellung)

Aus diesem Grund ist der Geschosswohnungsbau ebenfalls im Eingangsbereich des Quartiers verortet. Darüber hinaus wird so ein städtebauliches Gegenüber für die Kindertagesstätte geschaffen. Die Anordnung der Mehrfamilienhäuser ist so gewählt, dass ein gemeinschaftlicher Innenhof entstehen kann. Innerhalb des restlichen Gebietes ist eine Bebauung sowohl mit Einzel-, als auch mit Doppel- und Reihenhäusern beabsichtigt. Der Übergang zur freien Landschaft wird durch eine Zeile mit lockerer Einfamilienhausbebauung definiert.

5. Grundstück

Gegenstand des Konzeptvergabeverfahrens ist das Baufeld, das sich im Bebauungsplan im als WA 4 bezeichnetem Gebiet befindet. Die Abbildung 4 zeigt das ausgelobte Baufeld sowohl im Bebauungsplan „Schafwinkel“ als auch im entsprechenden Ausschnitt in der städtebaulichen Konzeption.

Abbildung 4: Markierung des Baufeldes in Bebauungsplan und städtebaulicher Konzeption (eigene Darstellung)



Es sind keine Grundbucheintragungen vorhanden.

5.1. Versorgung

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Internet erfolgt durch das Ergänzen des entsprechenden Leitungsnetzes der zuständigen Versorgungsträger. Im Baugebiet Schafwinkel wird keine Gasleitung verlegt. Investor*innen haben die Möglichkeit ihre Wärmeversorgung individuell und bedarfsgerecht zu planen. Eine Studie der iNeG (IngenieurNetzwerk Energie eG) in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Tecklenburger Land (SWTE) aus dem Jahr 2021 hat ergeben, dass die geologischen Voraussetzungen für eine Wärmeversorgung über Erdwärmesonden im Baugebiet gegeben sind. Mit Erdwärmesonden ist es möglich der Erde Wärme zu entziehen (Geothermie) und diese mit Hilfe einer Wärmepumpe in Heizenergie umzuwandeln. Dies stellt eine besonders nachhaltige und im Vergleich zu anderen Arten der Wärmeversorgung kostengünstige Versorgung sicher. Weitere nachhaltige Arten der Wärmeversorgung (z.B. durch Pelletheizungen, Luft-Wasser-Wärmepumpen oder Sole-Wasser-EWP) bleiben aber weiterhin möglich, ein Anschluss- und Benutzungszwang besteht nicht.

5.2. Entsorgung

Für das Gebiet liegt eine Entwässerungsplanung vor. Dementsprechend wird das Plangebiet entwässerungstechnisch im Trennverfahren erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser kann in die vorhandene Kanalisation im Schmalkenweg eingeleitet und von dort der Kläranlage zugeführt werden. Unter Beachtung der Bestimmungen des geltenden Abfallgesetzes werden die anfallenden Abfallstoffe eingesammelt und ordnungs-

gemäß entsorgt. Das anfallende Regenwasser wird das vorgesehene Regenrückhaltebecken geleitet. Der Ablauf des Regenrückhaltebeckens erfolgt in den Regenwasserkanal des Schmalkenwegs.

5.3. Verkehrliche Erschließung

5.3.1. Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Das Plangebiet ist über die Straße Schmalkenweg erschlossen. Die Autobahn A1 ist in etwa 2 km Entfernung erreichbar. In unmittelbarer Nähe schließt die K47 an, über die in etwa 2 km Entfernung der Rathausplatz von Lotte, und in östlicher Richtung das Stadtgebiet Osnabrück erreichbar ist.

5.3.2. Internes Erschließungsnetz

Das Plangebiet ist durch eine Ringerschließung an das vorhandene Straßennetz angebunden. Ein multifunktionaler Platz mit integrierter Kiss&Ride-Zone östlich des Kindergartens bildet die neue Mitte des Plangebietes. Hier entsteht die Möglichkeit, Car-Sharing Angebote und E-Ladesäulen im öffentlichen Raum anzubieten.

Der provisorische Straßenausbau in Form einer Baustraße erfolgt in Form einer Asphalttragdeckschicht. Somit entsteht für den Bauzeitraum des Gebietes ein Untergrund, der die Belastungen des Baustellenverkehrs aufnehmen kann. Die 7,50 m breite Straßenparzelle wird mittig eine 3,50 m breite Baustraße erhalten, welche mit einem innenliegenden Dachprofil ausgebildet wird, sodass die Entwässerung über mittig gesetzte Straßenabläufe erfolgen kann. Seitlich der Baustraße entsteht zum einen ein Versorgerstreifen in 2,00 m Breite und auf der anderen Fahrbahnseite ein Schotterbankett, welches ebenfalls in einer Breite von 2,00 m zu den angrenzenden Baugrundstücken ausgebildet wird. Der Versorgerstreifen wird wie auch die Baustraße mit einem Asphaltoberbau ausgebildet. Somit entsteht eine 5,50 m breite, befestigte Fläche, die den Begegnungsfall von Fahrzeugen ermöglicht.

5.3.3. Ruhender Verkehr

Um den Parkdruck in den jeweiligen Wohnstraßen zu verringern, ist im Bebauungsplan die Anzahl der Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt worden. Für das in Rede stehende Grundstück sind 1,0 Stellplätze pro Wohneinheit anzulegen.

Des Weiteren sind Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überbaute Teile von Tiefgaragen sind mindestens extensiv zu begrünen, um den Charakter eines durchgrünten Quartieres zu wahren.

5.3.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet ist durch die in ca. 350 Meter Entfernung liegende Bushaltestelle Strotheweg an den ÖPNV angebunden. Von dort aus gelangt man mit dem Bus in ca. 30 Minuten zum Oberzentrum Osnabrück.

In ca. 1,2 km Entfernung ist der Bahnhof Wersen in Planung. Ein weiterer Haltepunkt in Büren ist angedacht. Die genaue Lage steht noch nicht fest. Voraussichtlich noch in

diesem Jahrzehnt wird die Wiederinbetriebnahme des Schienenpersonennahverkehrs auf der Tecklenburger Nordbahn (TN) Recke – Mettingen – Westerkappeln – Lotte – Osnabrück Hbf erfolgen. Auch am Strotheweg ist ein Haltepunkt in ca. 400 m Entfernung vorgesehen. Die Fahrtzeit in das Oberzentrum Osnabrück würde sich damit auf weniger als 10 Minuten verkürzen.

5.4. Immissionsschutz

Um die Wohnqualität innerhalb des Plangebietes sicherzustellen, sind die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der in unmittelbarer Nähe gelegenen Autobahn A 1, der Bergstraße und des Schmalkenweges ermittelt und auf der Grundlage der DIN 18005-1 und der DIN 18005-1 Bbl. 1 durch das Gutachterbüro Uppenkamp und Partner beurteilt worden (siehe Anlage).

Das Immissionsschutz-Gutachten hat ergeben, dass die mit der Eigenart der geplanten Baugebiete verbundenen Erwartungen auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen in Teilbereichen des Plangebietes nicht erfüllt werden. Die im Rahmen der Abwägung häufig herangezogenen Grenzwerte der 16. BImSchV, welche als Grenze zur erheblichen Belästigung durch Verkehrsgeräusche betrachtet werden können, werden zur Tageszeit teilweise erreicht, in der Nacht in weiten Teilen des Plangebietes überschritten. Die sogenannte Zumutbarkeitsschwelle, die nach Rechtsprechung im Rahmen der städtebaulichen Planung in Wohngebieten bei 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) im Nachtzeitraum liegt, wird weder im Analysefall noch im Planfall überschritten.

Aufgrund der festgestellten Immissionssituation im Plangebiet sind im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges des Außenbauteils festgesetzt worden. Das in Rede stehende Grundstück befindet sich in Lärmpegelbereich 3, d.h. der maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 65 db(A).

Dazu wurde folgender Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Fenster von nachts genutzten Räumen (i.d.R. Schlaf- und Kinderzimmer) sind innerhalb des Plangebietes – sofern an den Fassaden höhere Außengeräuschpegel als Lm = 45 dB(A) (DIN 18005-1 Bbl.1) vorliegen – zu Lüftungszwecken mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung auszustatten. Das Schalldämm-Maß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges zu berücksichtigen. Ausnahmen können zugelassen werden."

Unter Einhaltung dieser Empfehlungen des Gutachters ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse geschaffen werden.

5.5. Artenschutz und Grün- und Freiflächensituation

Im Rahmen von Bebauungsplänen oder Vorhabensgenehmigungen sind für planungsrelevante Arten die in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz der Lebensstätte und Schutz der Pflanzenarten) zu beachten. Für den Bebauungsplan Nr. 81 wurde daher eine artenschutzrechtliche Prüfung der

Stufe I und der Stufe II beauftragt, mit dem Ergebnis, dass der geplante Bebauungsplan aus artenschutzrechtlicher Sicht unter Anwendung projektgestaltender Maßnahmen (Großer Abendsegler und Kleiner Abendsegler) zulässig ist und keine artenschutzrechtliche Bedenken bestehen. Für das in Rede stehende Grundstück im Baugebiet bedeutet dies, dass im Außenbereich eine insektenfreundliche Beleuchtung zwingend erforderlich ist.

Als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde zudem die Maßgabe, dass alle bauvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. die Fällung von Bäumen, Baufeldräumung etc., zum Schutz der Brutvögel außerhalb der Hauptbrutzeit (15. März bis 31. Juli) durchgeführt werden müssen. Darüber hinaus sind laut BNatSchG im Zeitraum vom 01. März bis zum 30. September Baumfällungen und Gehölzschnitt nur in Ausnahmefällen zulässig. Bei zwingender Abweichung vom Verbot muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch einen Experten erfolgen, um das Auslösen von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 (1) BNatSchG sicher auszuschließen.

5.6. Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die baurechtlichen Rahmenbedingungen ergeben sich aus den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Schafwinkel“ sowie der zugeordneten Begründung.

Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet (WA 4)
GRZ	0,4 (0,6 für Tiefgaragen & den Tiefgaragen zugehörige Anlagen)
Geschosszahl	III (max. 11 m Gebäudehöhe)
Dachform	Flachdach
Bauweise	Offene Bauweise

5.6.1. Art der baulichen Nutzung

Der überwiegende Teil des Plangebietes soll zukünftig vorwiegend für Wohnzwecke genutzt werden und wird dementsprechend als Allgemeines Wohngebiet (WA 1 – WA 6) festgesetzt. Dazu zählt auch das zu entwickelnde Baufeld im WA 4.

Einige der gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen, da sie in das Plangebiet gestalterisch und funktional (Fremdverkehrsaufkommen) nicht zu integrieren sind.

5.6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der zulässigen Geschosse und die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die jeweiligen Festsetzungen richten sich nach den Baugebieten und sind den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Die GRZ gibt den flächenmäßigen Anteil des Baugrundstückes an, welcher überbaut werden darf. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird eine Obergrenze der GRZ von 0,4 festgesetzt. Sie entspricht damit dem üblichen Maß der baulichen Ausnutzung der Grundstücke.

Für die Gebäude im Baufeld werden Höhenbegrenzungen in Form von maximaler Gebäudehöhen sowie einer maximalen Geschossigkeit festgelegt, um eine möglichst homogene Gestaltqualität zu gewährleisten. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 werden eine Gebäudehöhe von 11,0 m und maximal drei Geschosse festgesetzt. Die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen darf gemäß § 31 (1) BauGB durch Anlagen zur Solarenergienutzung um 1,00 m überschritten werden. Ebenfalls kann eine Überschreitung durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen um maximal 1,00 m ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO wird zur Sicherung einer aufgelockerten und durchgrünten städtebaulichen Struktur als offene Bauweise festgesetzt.

6. Planungsaufgabe

Mit dem Projekt „Schafwinkel“ verfolgen die Gemeinde Lotte und das Land NRW bei der Planung und Umsetzung folgende Ziele:

- Wahrnehmung der kommunalen Steuerungsfunktion für den Wohnungsmarkt, um ein adäquates Baulandangebot zu schaffen
- Aktive Förderung der Erstellung von bezahlbaren (Miet-)Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten, Gewährleistung der Mischung der Altersstrukturen und Schaffung attraktiver Wohnformen alle Nachfragegruppen, Gemeinwohlorientierte Entwicklung von Wohnbauflächen
- Die Realisierung einer ansprechenden und qualitätsvollen Architektur und Gestaltung der Gebäude im Spannungsfeld zwischen Verdichtung und freier Landschaft, ausgewogene und an den Bedarfen orientierte Entwicklung aller Bauformen
- Klimagerechte und nachhaltige Planung und bauliche Umsetzung, Schaffung eines klimagerechten und möglichst CO_2-freien Wohngebietes

Aus diesen Zielen ergeben sich Anforderungen für die Bebauung des zu entwickelnden Baufeldes:

6.1. Nachbarschaft

Gewünscht ist die Berücksichtigung von Wohnformen für heutige und zukünftige Nachfragegruppen sowie ein differenzierter Wohnungsmix für unterschiedliche Lebensformen. Insbesondere die Themen Gemeinschaftswohnformen und bezahlbares Wohnen müssen hier aufgegriffen werden. 50 % der entstehenden Bruttogeschossfläche sind im Segment des öffentlich geförderten Wohnungsbaus zu realisieren. Die Verortung bleibt den Investoren im Rahmen der Planungsaufgabe überlassen, dabei ist jedoch die Herausbildung oder Verfestigung einseitiger Bewohnerstrukturen zu vermeiden, eine Durchmischung von gefördertem und frei finanziertem Wohnraum ist gewünscht.

Ebenso werden Vorschläge zum Thema Wohnen und Arbeiten im Haus bzw. in der Nachbarschaft begrüßt. Insgesamt sollen Mehrwerte für die Nachbarschaft, z. B. durch gemeinschaftliche Einrichtungen (z.B. gemeinsamer Aufenthaltsraum, Fahrradwerkstatt o.Ä.), entstehen. Es sind Wohnformen zu finden, die auf die unterschiedlichen Bedürfnisse jetziger und kommender Generationen eingehen. Das bedeutet auch, dass das Wohnungsangebot, wie auch die gemeinschaftlich nutzbaren Räume, barrierefrei zu errichten sind.

6.2. Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

Ziel der Gemeinde Lotte ist ein möglichst niedriger Energiebedarf im Baugebiet Schafwinkel. Erwartet werden daher zukunftsweisende Entwurfskonzepte, die mit möglichst geringem Einsatz von Energie und Ressourcen eine höchstmögliche Gesamtwirtschaftlichkeit und gleichzeitig eine hohe architektonische Qualität erzielen. Daher soll überwiegend der Energiestandard KfW-Effizienzhaus 40 realisiert werden.

Beim Bau der Wohngebäude gilt es generell umweltfreundliche Baustoffe und Materialien zu verwenden und FCKW- und HFCKW-haltige Baumaterialien sowie Tropenholz bei der Bauausführung nicht und PVC-haltige Baumaterialien nur eingeschränkt zu verwenden (ausgenommen Elektrokabel, Kunststoffrohre, Kunststofffenster/-türen).

Die Flachdächer und die nicht überbauten Teile der Tiefgarage sind mindestens extensiv zu begrünen (Substratschicht mind. 10 cm). Davon ausgenommen sind Dachflächen für Belichtungszwecke sowie Dachflächen mit Anlagen zur Sonnenenergienutzung.

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen in Heizanlagen, Öfen, Kaminen und ähnlichen Verbrennungsanlagen zur Raumheizung und Warmwasserbereitung ist unzulässig. Der Ausschluss gilt nicht für Blockheizkraftwerke, Pellet-Heizungen und für die Verwendung von Holz und Holzprodukten in Kaminen und Öfen für die Beheizung eines einzelnen Raumes in einem Gebäude.

Des Weiteren soll das Hochbaukonzept Klimaanpassungsmaßnahmen enthalten, von denen die Bewohner unmittelbar profitieren, wie beispielsweise Sonnenschutzmaßnahmen und Verschattungselemente. Auch bei der Berücksichtigung weiterer Nachhaltigkeitsaspekte appelliert die Ausloberin an die Kreativität und den Ideenreichtum der Verfahrensteilnehmenden.

6.3. Grüner Innenhof

Der Bebauungsplan eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten der Bebauung. Ein Abweichen von der städtebaulichen Konzeption ist möglich und erwünscht, sofern dies städtebaulich sinnvoll erscheint. Dabei ist darauf zu achten, dass eine Grünfläche in den Entwurf zu integrieren ist, die gemeinschaftlich von allen Bewohnern genutzt werden kann. Bereiche für den sozialen Austausch, für Privatheit und Ruhe, Spielflächen und Freizeitangebote und Ver- und Entsorgung sind sensibel aufeinander abzustimmen.

Die Grünfläche sollte möglichst naturnah gestalten sein und ökologische und klimatische Belange (Versiegelungsgrad, Begrünung, Verschattung, Windschutz etc.) berücksichtigen. Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten. Um die Vorgaben der WFB NRW einzuhalten, ist ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche auszuweisen.

6.4. Mobilitätskonzept

Es wird ein innovatives Mobilitätskonzept mit intelligenten Mobilitätslösungen für die Mehrfamilienhäuser gefordert. Im Sinne einer den Boden schonenden Bauweise ist die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage für alle Baukörper wünschenswert. Lage und Anordnung der Tiefgarage und der Zufahrt wird nicht durch den Bebauungsplan vorgegeben und sollte ebenso wie das gesamte Stellplatzkonzept bewohnerfreundlich ausgestaltet werden. Im Bebauungsplan wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen pro Wohneinheit festgesetzt. Gleichwohl soll sich das Mobilitätskonzept ebenso mit innovativen Lösungen für den anfallenden Besucherverkehr befassen. Durch die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes entsteht der Anspruch auf E-Lademöglichkeiten am Wohnort. Diesem Anspruch muss Rechnung getragen werden. Eine Versorgung der Ladesäulen an Stellplätzen (u. a. für Pedelecs) über eigene Solaranlagen auf dem Dach würde die Nachhaltigkeit des Konzeptes zusätzlich erhöhen. Die zusätzlichen Fördermöglichkeiten in den WFB NRW für alternative, barrierefrei erreichbare Nahmobilitätsangebote sind zu beachten.

Um zukünftig zunehmende Anteile von dem motorisierten Individualverkehr auf den Umweltverbund (ÖPNV, Rad, Fuß) zu verlagern, soll der Radverkehr in Lotte gestärkt werden. Dazu gehören sichere und attraktive Fahrradabstellanlagen. Aus diesem Grund sollen ausreichend Fahrradstellplätze in den Kellern / Tiefgaragen, im Vorgartenbereich sowie im übrigen Freibereich (z. B. Fahrradgarage / Fahrradhaus) entstehen. Auf eine sichere und gute Nutzbarkeit der Fahrradstellplätze ist zu achten. Dabei sind auch Stellplätze für Lastenräder mitzudenken und zu realisieren.

6.5. Gestaltungsleitlinien

Angestrebt wird ein abwechslungsreiches, differenziertes Erscheinungsbild der Mehrfamilienhausbebauung. In welcher Weise und in welchem Umfang dieses erzeugt werden soll, ist Gegenstand der Entwurfsaufgabe: Geschoss und Gebäudehöhen, Plastizität der Fassaden, Balkone, Loggien und Dachterrassen, Fensterformate und Materialien formen den Gesamteindruck.

Trotz gewünschter architektonischer Vielfalt soll der städtebaulich-stadtgestalterische Zusammenhang erkennbar bleiben. Zur Sicherung der Gestaltungsqualität des geplanten Wohnquartiers werden daher nachfolgende rahmenbildenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW festgesetzt und durch zusätzliche Gestaltungsvorgaben ergänzt:

Dachgestaltung

Im Bereich des Baufeldes sind Flachdächer festgesetzt. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss auszubilden, dessen Außenwände allseitig um jeweils mindestens 1,0 m hinter die Außenwandflächen des darunterliegenden Vollgeschosses zurücktreten. Um Beeinträchtigungen im Umfeld durch Blendungen zu vermeiden, sind spiegelnde, glänzende oder reflektierende Oberflächen gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW unzulässig.

Fassadengestaltung

Die Größe des Baufeldes lässt eine Bebauung mit mehreren Baukörpern zu und ist auch durchaus gewünscht. Die einzelnen Baukörper sollen in Form, Größe, Proportion und auch in den Materialien einen Bezug zueinander aufweisen, jedoch individuell gestaltet sein. Differenzierungen sind beispielsweise durch Vor- und Rücksprünge in der Fassade, Fassadenmaterialien und -farben sowie durch die Ausbildung des obersten Geschosses zu erzielen.

Zur Wahrung der in der Gemeinde Lotte traditionell verwendeten Materialien sind die Fassaden der Hauptgebäude in Klinker auszuführen. Die Fassadenfläche abzüglich der Fensterflächen sind zu 70% in Klinker auszuführen. Ein Gestaltungsspielraum verbleibt für untergeordnete Gebäudeteile (maximal 30 % der jeweiligen Fassadenseite). Diese können in Putz, Holz, Metall, Glas oder Sichtbeton ausgeführt werden.

Einfriedungen

Als Einfriedungen sind zur Wahrung des durchgrünten Straßenbildes entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu öffentlichen Grünflächen, auch abschnittsweise, nur Hecken zulässig. Hinter den Hecken dürfen zur Abschirmung des rückwärtigen Gartenbereichs Zäune mit einer Höhe von maximal 1,80 m und mit einem Mindestabstand zu den Grundstücksgrenzen von mindestens 1,0 m errichtet werden. Die Vorpflanzung einer Hecke in derselben Höhe ist verpflichtend.

Vorgartengestaltung

Um ein durchgrüntes Straßenbild zu erzeugen, ist im gesamten Plangebiet die Vorgartenfläche, als nicht mit Gebäuden überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefassade sowie deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen, gemäß § 89 Abs. 5 BauO NRW, mit Ausnahme der erforderlichen Erschließungsanlagen, insgesamt als Vegetationsfläche mit Pflanzen aus anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung Kies, Kieseln, Schotter, Steinen etc.) ist nicht zulässig.

Um eine dominante Wirkung von Müllstellplätzen in den Vorgärten zu verhindern, sind Müllstellplätze im Vorgarten entsprechend der Fassadengestaltung einzuhausen oder durch Schnitthecken einzufassen oder in die Tiefgaragen zu verlagern.

7. Preis

7.1. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück beträgt zum Stichtag 03.11.2022:

1.144.000€

(In Worten: eine Million einhundertvierundvierzigtausend Euro)

7.2. Grundstückskaufvertrag

Ein Musterkaufvertrag wir den teilnehmenden Büros der Phase 2 zur Verfügung gestellt.

8. Verfahrensablauf

Folgende Termine sind für das Verfahren vorgesehen:

Phase 1: Teilnahmewettbewerb bzw. Bewerbungsphase	
Bekanntgabe der Ausschreibung (Presse/Download)	26.04.2023
Einreichung der Bewerbungen	25.05.2023
Auswahl der Teilnehmenden und Mitteilung an Unterlegene	12.06.2023
Phase 2: Auswahlverfahren	
Einführungskolloquium	16.06.2023
Erarbeitung und Einreichung der Angebote / Entwürfe	05.09.2023
Sitzung der Bewertungsjury	07.11.2023

8.1. Phase 1 – Bewerbung

Bewerbungen können eingereicht werden von natürlichen und juristischen Personen oder aus mehreren natürlichen und/oder juristischen Personen bestehende Investorengemeinschaften. Beabsichtigt ein Investor oder eine Investorengemeinschaft, das Grundstück auf eine Objektgesellschaft zu übertragen, kann ein Zuschlag an die Objektgesellschaft nur dann erfolgen, wenn diese Absicht bereits in der Bewerbung mitgeteilt wird und die formellen und materiellen Voraussetzungen (insbesondere Geeignetheit) für den Zuschlag auch in der Person der Objektgesellschaft nachgewiesen werden.

Die Bewerbungsphase dient der Ermittlung der qualifiziertesten Teilnehmenden für das Auswahlverfahren. Anhand von Referenzen der potentiellen Investoren sowie der zugehörigen Architekten beschließt die Ausloberin den Teilnehmerkreis.

In der ersten Stufe werden auf der Grundlage der Teilnahmeanträge diejenigen geeigneten Investoren ausgewählt, die zur Teilnahme am nachfolgenden Verfahren aufgefordert werden.

8.1.1. Anforderungen

- Allgemeine Angaben des Investors / der Investorengemeinschaft
- Angaben des Architekten und Referenzen
- Kurzdarstellung der Realisierungsvorstellungen

8.1.2. Einzureichende Verfahrensunterlagen

Die Projektinformation und die Bewerbungsunterlagen können auf der Website der Gemeinde Lotte / NRW.URBAN (siehe Kapitel 3.6) eingesehen und als PDF-Datei und Excel-Datei heruntergeladen werden.

Für die Teilnahme am Verfahren müssen die Investoren sämtliche geforderten Erklärungen, Angaben und Nachweise vollständig und fristgerecht per Mail einreichen. Dazu ist die zur Verfügung gestellte Excel-Tabelle „Teilnahmeantrag“ zu verwenden. Die geforderten Nachweise sind in Kopie einzureichen.

I) Eignungsnachweise für den Investor / die Investorengemeinschaft

- Unternehmensdarstellung: Eine Unternehmensdarstellung, insbesondere eine Darstellung des Tätigkeitsgebiets, der Unternehmensform und der Unternehmensstruktur, der Gesellschafter und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen (max. zwei Seiten DIN A4)
- Auszug aus Berufs- oder Handelsregister: Für jeden beteiligten Investor muss ein Auszug aus dem Berufs- oder Handelsregister beigefügt werden
- Auskunft aus den Gewerbezentralregister: Für jeden beteiligten Investor muss eine Auskunft aus dem Gewebezentralregister nach § 150a GewO als Anlage beigefügt werden
- Aufbau- und Ablauforganisation: Eine kurze textliche Darstellung des Gesamtprojektkonzepts inklusive Aufbau- und Ablauforganisation (max. zwei Seiten DIN A4) muss beigefügt werden
- Auskunft Kreditinstitut: Auskunft eines Kreditinstituts über die Kreditwürdigkeit jedes Investors

II) Eignungsnachweise für den Architekten

- Berufshaftpflichtversicherung des Architekten: Nachweis über das Bestehen einer aktuell gültigen Berufshaftpflichtversicherung ohne bestimmte Anforderungen an die Deckungssumme
- Bauvorlageberechtigung: Nachweis über die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer (Bauvorlageberechtigung) zur Führung der Berufsbezeichnung "Architekt"

III) Kurzdarstellung der Realisierungsvorstellungen

- Skizzenhafte Beschreibung des städtebaulichen Strukturkonzeptes als Lageplan im Maßstab 1:1.000
- Textliche Erläuterung der Realisierungsabsicht auf max. 3 DIN A4 Seiten

Bei der skizzenhaften Beschreibung sind die städtebauliche Vision inkl. der Gestaltung der Baukörper und Außenräume, erste Aussagen zum Mobilitätskonzept, die Nutzungsverteilung bzw. der Nutzungsmix sowie die ökologische Vision zu berücksichtigen. Die städtebauliche Vision kann durch Piktogramme ergänzt werden.

8.1.3. Auswertung der Bewerbungsunterlagen

Die Prüfung der Bewerbungsunterlagen wird von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretern der Gemeinde Lotte, der Gemeindeverwaltung aus den Bereichen Recht, Städtebau und Architektur sowie durch die NRW.URBAN wie folgt vorgenommen:

In einem 1. Prüfungsschritt werden die Teilnehmenden ausscheiden, die die beschriebenen persönlichen Voraussetzungen nicht erfüllen und die, die für die Teilnahme geforderten Unterlagen und Nachweise nicht vollständig und fristgerecht eingereicht haben.

In einem 2. Prüfungsschritt werden die eingereichten Unterlagen dahingehend ausgewertet, ob die Investoren in wirtschaftlicher, finanzieller und technischer Hinsicht zur Teilnahme an der 2. Stufe geeignet sind.

Für den Fall, dass nach dem 2. Prüfungsschritt mehr als 6 Investoren / Investorengemeinschaften als grundsätzlich geeignet erscheinen, werden in einem 3. Prüfungsschritt anhand der vorgelegten Referenzen die 6 Investoren / Investorengemeinschaften ausgesucht, die am ehesten geeignet erscheinen, das Vorhaben zu realisieren.

8.1.4. Eignungskriterien zur Investorenauswahl

Im Rahmen eines offenen Teilnahmewettbewerbs werden aus allen Investoren / Investorengemeinschaften bis zu 6 Teilnehmende ausgewählt, die zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert werden. Die ausführlich beschriebenen Kriterien sind der Anlage zu entnehmen. Die Auswahl aus den geeigneten Investoren / Investorengemeinschaften erfolgt anhand der folgenden Eignungskriterien:

Eignungskriterien zur Teilnehmendenauswahl		
1.	**Leistungsfähigkeit** ▪ Durchschnittlicher Jahresgesamtumsatz ▪ Durchschnittliche Anzahl qualifizierter Mitarbeiter	**10 %**
2.	**Qualifikation** ▪ Erfahrung der Projektleitung (Architekt) ▪ Erfahrung stellv. Projektleitung (Architekt)	**10 %**
3.1	**Referenz 1** ▪ Es handelt sich um einen Neubau ▪ Es handelt sich um Gebäude mit einer Energieeffizienzstufe von KFW-40 oder höher ▪ Mind. 30 % der Wohnungen sind mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung hergestellt ▪ ≥ 2.000,00 m² BGF	**20 %**
3.2	**Referenz 2** ▪ Es handelt sich um einen Neubau ▪ Es handelt sich um Gebäude mit einer Energieeffizienzstufe von KFW-40 oder höher ▪ Mind. 30 % der Wohnungen sind mit Mitteln der öffentlichen Wohnraumförderung hergestellt ▪ ≥ 2.000,00 m² BGF	**20 %**
4	**Kurzdarstellung der Realisierungsvorstellung** ▪ Qualität der städtebaulichen Vision ▪ Gestaltung der Baukörper und Außenräume ▪ Erste Aussagen zum Mobilitätskonzept ▪ Nutzungsverteilung/Nutzungsmix ▪ Qualität der ökologischen Vision	**40 %**
Maximal zu erreichende Prozentzahl		**100 %**

Die Auswahl erfolgt aufgrund der oben genannten Bewertungssystematik durch die Gemeinde Lotte.

8.1.5. Abgabefrist

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen sind mit allen erforderlichen Anlagen bis zum 25.05.2023 mit dem Betreff „KV MFH Lotte - Phase1“ E-Mail an

Kbe_lotte@nrw-urban.de

zu versenden. Auskünfte zu den Bewerbungsunterlagen werden durch die NRW.URBAN erteilt. Die Investoren / Investorengemeinschaften erhalten am 12.06.2023 eine Rückmeldung über ihre Zulassung zur 2. Bearbeitungsphase.

8.2. Phase 2 – Auswahlverfahren

In Phase zwei folgt die Festlegung des Siegerentwurfs über die Konzeptqualität.

8.2.1. Formalität des Verfahrens

Das Verfahren ist anonym. Die Planungsleistungen sind von einem in eine deutsche Architektenkammer eingetragenen Architekten zu erbringen. Europaweit sind gleichwertige Qualifikationen beizulegen.

8.2.2. Versand

Arbeiten, die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung unter o.g. Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit erfolgt. Der Teilnehmende hat dafür zu sorgen, dass der Tagesstempel auf allen Versandpapieren und dem Versandgut einheitlich vermerkt ist. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei sein. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von dem Teilnehmenden zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt.

Der Einlieferungsbeleg ist daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Verlangen vorzulegen. Rechtzeitig bei einem Versandunternehmen eingelieferte Arbeiten, die später als 14 Tage nach dem Abgabetermin der Ausloberin zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Das Preisgericht hat hierüber endgültig zu entscheiden. Eine Übersendung der Unterlagen per E-Mail ist nicht zulässig. Zur Wahrung der Anonymität sind die Wettbewerbsarbeiten in verschlossenem Zustand mit Kennzahl und ohne Absender oder sonstige Hinweise auf den Verfasser einzureichen. Als Absender ist die Anschrift des Empfängers einzutragen.

8.2.3. Einführungskolloquium

Zur Klärung erster Rückfragen findet am 16.06.2023 um 10.00 Uhr ein digitales Einführungskolloquium statt.

8.2.4. Vorprüfung

Die Vorprüfung der Arbeiten wird durch die NRW.URBAN durchgeführt. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen sind.

8.3. Planungsleistungen

8.3.1. Abgabefristen

Die vollständigen Unterlagen für das Verfahren müssen bis spätestens

05.09.2023, 15:00 Uhr bei der

NRW.URBAN Service GmbH
Revierstraße 3
44379 Dortmund

eingereicht werden.

8.3.2. Allgemeine Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen

Alle Unterlagen sind in Papierform, sowie in CAD (Dateiformat dwg und/oder dxf) zu erstellen. Zusätzlich sind die Pläne im pdf-Format (300dpi, Format DIN A0, Querformat, genordet) abzugeben. Das Blattformat der ausgedruckten Pläne ist einheitlich im Format DIN A0 Querformat, die Pläne sind zu Norden und gerollt abzugeben.

Folgende Kennwerte sind rechnerisch in den Formblättern nachzuweisen (gem. Din 277 und BauNVO):

- bebaute Fläche,
- Grundflächenzahl (GRZ) ausgehend vom Nettobauland,
- Geschossfläche Vollgeschosse,
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Anzahl der privaten und öffentlichen Stellplätze
- bzw. Stellplatznachweis,
- Bruttogrundfläche (BGF) nach Nutzungen und oberirdisch/unterirdisch unterteilt,
- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten gesamt,
- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten nach Wohntypologien,
- Nachweis über die Erfüllung der Quote geförderten Wohnungsbau (Wohnflächenbilanz)
- Verteilung des Wohnungsmix

Der vorgegebene Berechnungsweg der Formblätter ist einzuhalten. Die Kennwerte sind in die Formblätter einzutragen. Darüber hinaus sind die abgefragten Kennwerte in den CAD-Dateien soweit möglich auf separaten Layern/Ebenen nachvollziehbar darzustellen. Die eingereichten Unterlagen werden ausschließlich zur Vorprüfung verwendet.

8.3.3. Tarnung

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen Kennzahl von 1 cm Höhe und 6 cm Breite aus arabischen Ziffern zu versehen. Die Reihung gleicher Ziffern und die Reihenfolge aufeinanderfolgender Ziffern sind unzulässig. Sämtliche Berechnungsunterlagen sind unter Benennung der entsprechenden Kennzahl in der rechten oberen Ecke (nur auf dem 1. Blatt) abzugeben.

Die Kennzahl darf keine Rückschlüsse auf den Wettbewerbsteilnehmenden (Geburtstag, Telefonnummer etc.) zulassen. Modelle sind so einzureichen, dass die Verpackung für einen Rückversand geeignet ist. Es wird keine Haftung für zerstörte Modelle aufgrund ungeeigneter Verpackung übernommen.

8.3.4. Einzureichende Planunterlagen

Es dürfen maximal 3 Präsentationspläne im Format DIN A0, Querformat eingereicht werden. Die Präsentationspläne werden nicht gefaltet. Alle Pläne werden in Richtung Norden ausgerichtet. Folgende Leistungen sind fristgerecht einzureichen:

Lageplan | M 1:500

- Umrisse der Baukörper mit Darstellung der Dachform
- Darstellung der Dachflächen mit Einschnitten und Lichtöffnungen, etc.
- Führung der Straßen und Wege
- Transparente Gebäudeschatten zur Höhendarstellung
- Geschosszahlen
- Vorgegebene Grenzen des Plangebietes
- Markierung der Haupt- und Nebeneingänge
- Erschließungs- und Stellplatzkonzept, Darstellung von Gehwegen und der äußeren Anbindung, Gestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen
- PKW- und Fahrradstellplätze, Abstellstandorte, Sitzgelegenheiten
- Darstellung des geplanten Grün- und Freiraumkonzeptes, Unterscheidung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen

Nutzungskonzept | M 1:500

- Umrisse der Baukörper
- Schemahafte Darstellung der Nutzungs- und Wohnformverteilung unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Auslobung
- Darstellung der barrierefreien Wohnungseinheiten
- Nachweis des sozialen Wohnungsbaus
- Schemahafte Darstellung der Nutzungsverteilung im Außenraumkonzept

Darstellung der Grundrisse/Regelgrundrisse | M 1:200

- Darstellung aller ober- und unterirdischen Geschoss mit eindeutiger Kennzeichnung der verschiedenen Wohneinheiten durch die vorgegebene Farbcodierung und Kurzbezeichnung und Vermaßung

- Darstellung der Freiraumgestaltung in Zusammenhang mit dem Erdgeschossgrundriss inklusive Benennung der Materialitäten
- Darstellung des Konstruktions- und Ausbauraster in mindestens einem Grundriss

Ansichten und Schnitte| M 1:200

- Darstellung aller wesentlichen Ansichten
- Darstellung mindestens eines Quer- und eines Längsschnittes mit relevanter Vermaßung und Höhenangaben, sowie weitere zum Verständnis notwendige Schnitte

Perspektiven & Skizzen | Größe max. DIN A3

- Perspektivische Darstellung aus Richtung Eingangsbereich Quartier
- Perspektivische Darstellung des grünen Innenhofes

Fotorealistische Darstellungen und Renderings sind nicht zugelassen. Die Perspektiven sollen einen grundsätzlich skizzenhaften Charakter haben und die geforderten Situationen atmosphärisch darstellen.

Maximal zwei weitere erläuternde Darstellungen

- Skizzen, Grafiken und Organigramme
- Keine fotorealistischen Darstellungen
- Größe je Darstellung max. DIN A4

Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4-Seiten, separat von den Plänen)

- Entwurfskonzept/Leitidee
- Gliederung nach Formblatt

8.3.5. Verfassererklärung

Die Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Formblatt Verfassererklärung“ – erfolgt in einem nur mit der jeweiligen Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmenden ihre Anschrift, zusätzliche Sachverständige und Fachplaner sowie juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften an. Der bevollmächtigte Vertreter ist separat anzugeben.

8.3.6. Formblätter

Formblatt Erläuterungsbericht

Formblatt Teilnahmeantrag

Formblatt Verfassererklärung

9. Bewertung und Auswahl

9.1. Bewertungsjury

Die Bewertungsjury wird alle Konzeptvergaben begleiten und eine Empfehlung für die Vergabe an den Rat der Gemeinde Lotte richten.

Zusammensetzung der Jury

Sachpreisgericht:

- Hermann Brandebusemeyer, Vertreter der SPD-Fraktion
- Georg Holtgrewe, Vertreter der CDU-Fraktion
- Thomas Schmitt, Vertreter der Grünen-Fraktion

Stellvertretendes Sachpreisgericht:

- Thomas Giebel, Vertreter der SPD-Fraktion
- Werner Schwentker, Vertreter der CDU-Fraktion
- Björn Schonhorst-Ottl, Vertreter der Grünen-Fraktion

Fachpreisgericht:

- Magdi Abdelkader, Architekt
- Marie Hilger, Architektin
- Andreas Krys, Architekt

Bei Bedarf werden weitere externe Berater angefragt und in die Jury mit eingebunden.

9.2. Beurteilungskriterien

Schwerpunkte der gesamten Planung sind die Berücksichtigung wirtschaftlicher, städtebaulicher, gestalterischer, ökologischer und funktionaler Grundsätze.

Die eingereichten Arbeiten werden nachfolgenden Kriterien beurteilt:

Kriterium	
1.	**Städtebauliches und architektonisches Konzept** ▪ Qualität des Städtebaus und Korrespondenz mit dem städtebaulichen Umfeld ▪ Adressbildung für das Quartier ▪ Qualität und Wirkung der Architektur ▪ Gestaltung und Gliederung der Fassade ▪ Gestaltung des Außenraums ▪ Individualität des Konzepts
2.	**Nutzungskonzept** ▪ Konzept des öffentlich geförderten Wohnraums ▪ Qualität des Wohnungsangebots ▪ Wohnungsformen/-größen und Impulse für zeitgemäßes Wohnen ▪ Barrierefreiheit ▪ Stellplatzkonzept ▪ Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen im halböffentlichen/öffentlichen Raum ▪ Individualität des Konzepts
3.	**Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen** ▪ Umweltfreundliche, nachhaltige und schadstoffarme Bauweise ▪ Konzept zur Senkung des Energieverbrauchs ▪ Klimaanpassungsmaßnahmen ▪ Erarbeitung von Mobilitätskonzepten ▪ Individualität des Konzepts

Eine Anpassung der Beurteilungskriterien während der Jurysitzung ist möglich.

10. Anlagenverzeichnis

- Katasterplan / Vermesserplan
- Bebauungsplan „Schafwinkel“ (zeichnerische und textliche Festsetzungen) + Begründung
- Städtebaulicher Rahmenplan
- vorhandene Planungen für Erschließung
- Gutachten:
  - Schallgutachten
  - Bodengutachten
- Formblätter