

Konzeptvergabe Ortskern Birk

Grundlagen des Verfahrens und Zuschlagskriterien



Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen Qualität der neuen Ortsmitte Birk hat die Stadt Lohmar beschlossen, im Zuge der Entwicklung des Gebietes einen städtebaulichen Qualifizierungsprozess umzusetzen. Vor diesem Hintergrund soll die Vergabeentscheidung für einen Investierenden auf Grundlage eines Konzeptvergabeverfahrens getroffen und hierfür entsprechende städtebauliche Kriterien angesetzt werden.

Die Grundlagen dazu wurden bereits mit den Beschlüssen des Sonderausschusses Birk vom 09.01.2024 (Eckpunktepapier) und 28.02.2024 (städtebaulicher Prüferwurf/Vorzugsvariante) definiert. Diese sind Bestandteil der Auslobungsunterlagen.

Verfahren:

- Die Veräußerung der kommunalen Grundstücke in der Ortsmitte Birk soll im Wege der Konzeptvergabe als Bestgebotsverfahren erfolgen.
- Der gutachterlich ermittelte Marktwert der Grundstücke bildet den Mindestpreis ab.
- 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.

Planungsaufgabe

Mit dem Projekt „Ortskern Birk“ verfolgen die Stadt Lohmar bei der Planung und Umsetzung folgende Ziele:

- Aktive Förderung der Erstellung von Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten, Gewährleistung der Mischung der Altersstrukturen und Schaffung attraktiver Wohnformen alle Nachfragegruppen
- Die Realisierung einer ansprechenden und qualitätsvollen Architektur und Gestaltung der Gebäude sowie eine ausgewogene und an den Bedarfen orientierte Entwicklung aller Bauformen
- Klimagerechte und nachhaltige Planung und bauliche Umsetzung, Schaffung eines klimagerechten und möglichst CO₂-freien Wohngebietes

Aus diesen Zielen ergeben sich Anforderungen für die Bebauung der zu entwickelnde Baufelder, die in den folgenden Unterkapiteln näher erläutert werden.

Städtebauliche Entwurfsvariante

Das Büro *must* hat gemeinsam mit der Bürgerschaft im Rahmen mehrerer Zukunftswerkstätten und der Stadt Lohmar eine städtebauliche Entwurfsvariante entwickelt, welche im März 2024 politisch beschlossen wurde (siehe Abbildung 1). Die Entwurfsvariante stellt eine erste Idee für die Bebauung des Areals vor und beinhaltet die bereits im Januar 2024 definierten Eckpunkte.

Im Folgenden ist dargestellt, welche Vorgaben aus der städtebaulichen Entwurfsvariante hervorgehen. Im Rahmen der Bearbeitungsphase werden allen Teilnehmenden ausführliche Informationen zur städtebaulichen Entwurfsvariante zur Verfügung gestellt.

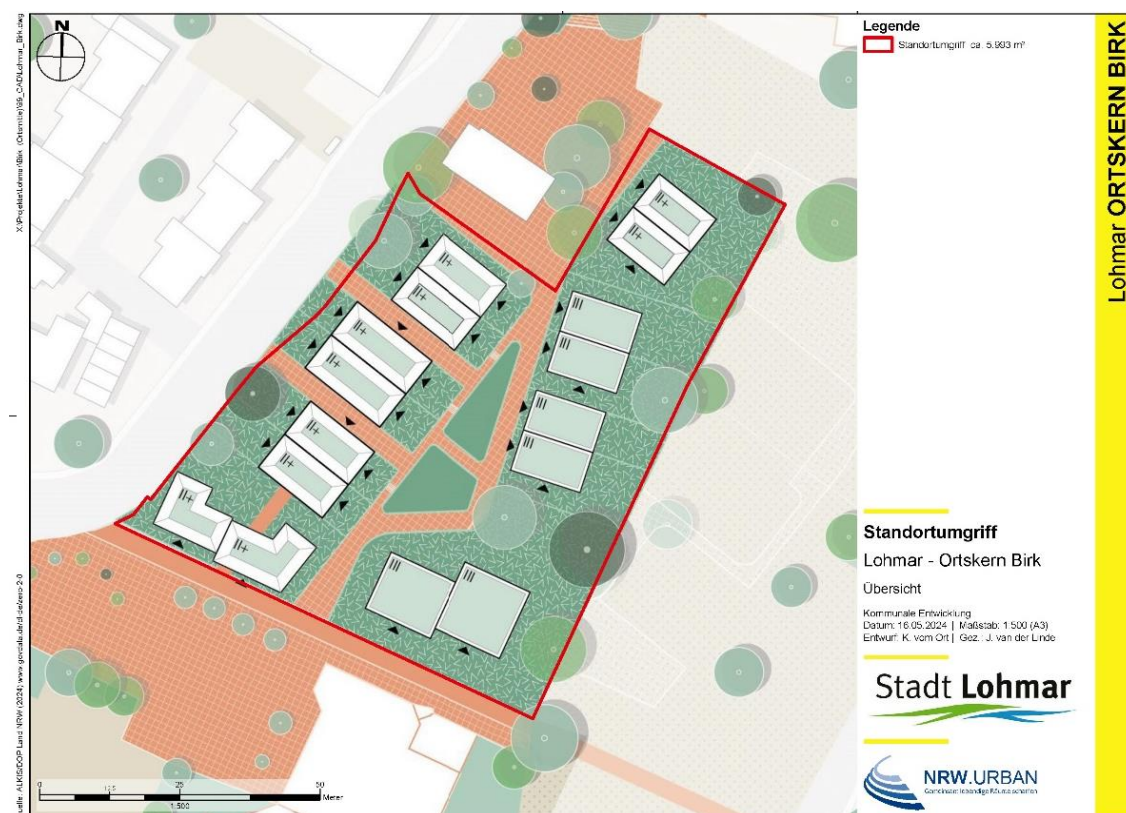


Abbildung 1: Markierung des Plangebietes im städtebaulichen Vorentwurf (*must*).

Wohnbebauung + Gewerbe

Im Plangebiet sollen ca. 60 Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen realisiert werden. Wichtig sind eine soziale Durchmischung und Vielfalt von Generationen. Besonderes Augenmerk liegt auf kleinen Wohnungen für Erstwohnungssuchende sowie ältere Menschen. Es müssen keine Wohnungen für geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden. In der zweiten Gebäudereihe von der Birker Straße aus gesehen, sollen unter anderem seniorengerechte Wohnungen ggf., mit Pflege- und Betreuungseinrichtungen vorgesehen werden.

Die genaue Verortung der Wohnungen bleibt den Investierenden im Rahmen der Planungsaufgabe überlassen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass keine einseitigen Bewohnerstrukturen entstehen, und eine Durchmischung angestrebt wird.

Abweichend von der städtebaulichen Entwurfsvariante können bei einer entsprechenden Geländegestaltung die im östlichen Bereich vorgesehen Gebäude angrenzend an den Friedhof zusätzlich zu den drei Vollgeschossen mit einem Staffelgeschoss bebaut werden.

Darüber hinaus können die im südlichen Bereich als Gewerbeeinheiten dargestellten Bereiche auch als Wohnungen dienen, sofern eine gewerbliche Nutzung nicht nachgefragt wird.



Abbildung 2: mögliche Verortung der gewerblichen Nutzung im städtebaulichen Vorentwurf (must).

Neugestaltung des öffentlichen Raums

Innerhalb der ausgelobten Baufelder befinden sich keine Denkmäler. Das denkmalgeschützte Gebäude der alten Schule befindet sich nördlich der zu beplanenden Fläche. Diese soll nicht nur erhalten, sondern durch die neue, an der Birker Straße versetzte Bebauung stärker in den Fokus gerückt werden.

Um die Aufenthaltsqualität und die Nutzung als Ort der Begegnung für Jung und Alt im Ortskern zu verbessern, ist geplant, zwei Plätze in direkter Umgebung des Plangebietes neu zu gestalten: den Platz an der Alten Schule (verbunden mit dem Kirchplatz) und den Bürgerhausplatz (der Platz am Bürgerzentrum). Für die Umgestaltung ist die Stadt Lohmar verantwortlich. Bei der ausgelobten Planung sind die topographische und funktionale Anbindung des Plangebietes an diese Räume darzustellen. Der Übergang nördlich der ausgelobten Fläche (von Flurstück 482 zu 179) zur denkmalgeschützten alten Schule ist zu sichern und muss gewährleistet sein.

Durch die Gestaltung des Geländes soll eine direkte nord-südliche Sichtachse mit Fußwegeverbindungen (Grünzug) zwischen dem Vorplatz des Bürgerzentrums und dem Platz der Alten Schule bzw. dem Kirchplatz entstehen. Der Grünzug bildet eine Sichtachse auf die Kirche und ist möglichst barrierefrei zu gestalten und herzurichten, dies obliegt dem Investierenden.

Ausgestaltung der neuen Nutzungsmischung

Das Ziel der Stadt Lohmar ist ein lebendiger Ortskern, welcher den bestehenden dörflichen Charakter bewahrt. Dementsprechend ist die Mischung von Wohnnutzungen und nicht-Wohnnutzungen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Verortung der Nicht-Wohnnutzungen ist auf die Gebäude am Bürgerhausplatz im Erdgeschoss begrenzt. Mögliche Nutzungen könnten dort Geschäfte, medizinische oder Gesundheitsdienstleistungen sowie Büros umfassen. Die Ausgestaltung der Nutzungsmischung bleibt den Investierenden im Rahmen der Planungsaufgabe überlassen. Dabei sollte jedoch berücksichtigt werden, dass bei fehlender Nachfrage bei den nicht-Wohnnutzungen eine Umnutzung zu Wohnungen gewährleistet sein muss.

Die Stadt Lohmar plant im Rahmen des Bebauungsplanes das Gebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß der BauNVO zu klassifizieren. Lediglich für den südlichen Bereich besteht die Überlegung, aufgrund der Nähe zum Bürgerzentrum und möglicher Lärmimmissionen, den Bereich als Mischgebiet zu klassifizieren. Die Entscheidung wird nach Abschluss der Schallprognose getroffen. Diese wird voraussichtlich im Juli 2024 fertiggestellt und allen Teilnehmenden im Zuge der Bearbeitungsphase zur Verfügung gestellt.

Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

Teil der Planungsaufgabe ist ebenfalls die Gestaltung eines Grünzuges als Sichtachse zur Kirche im Norden. Dieser Grünzug soll die Verbindung zwischen dem Bürgerhausplatz und dem Platz An der alten Schule bzw. dem Kirchplatz herstellen. Abweichend von der Vorzugsvariante von *must*, sollen die bestehenden Bäume der Kategorie 1, die laut Baumgutachten der Firma Jung als erhaltenswert klassifiziert sind, möglichst erhalten und integriert werden. Ist ein Erhalt der Bäume nicht möglich, ist vom Investierenden ein Vorschlag zur Kompensation zu machen

Der öffentliche Raum ist nach dem Konzept der Schwammstadt anzulegen. Die konkrete Ausgestaltung des Konzepts obliegt dem Investierendem. Denkbar wäre die Ableitung des anfallenden Regenwassers in den neuen Grünzug, um diesen einer Mehrfachnutzung zuzuführen.

Im gesamten Plangebiet ist die Möglichkeit vorzusehen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV-und/oder Solar-Anlagen) auf dem Dach zu realisieren. Zudem sollen die Flachdächer entlang des Friedhofs mindestens mit einer intensiven Dachbegrünung erfolgen.

Höhenentwicklung

Das Gelände zeichnet sich durch ein Nord-Süd-Gefälle von etwa 6,5 Höhenmetern (205,94– 198,7 m ü. NHN), und ein Ost-West-Gefälle von ca. 6 Höhenmetern (je nach Ansatzpunkt entlang der N-S-Achse) aus.

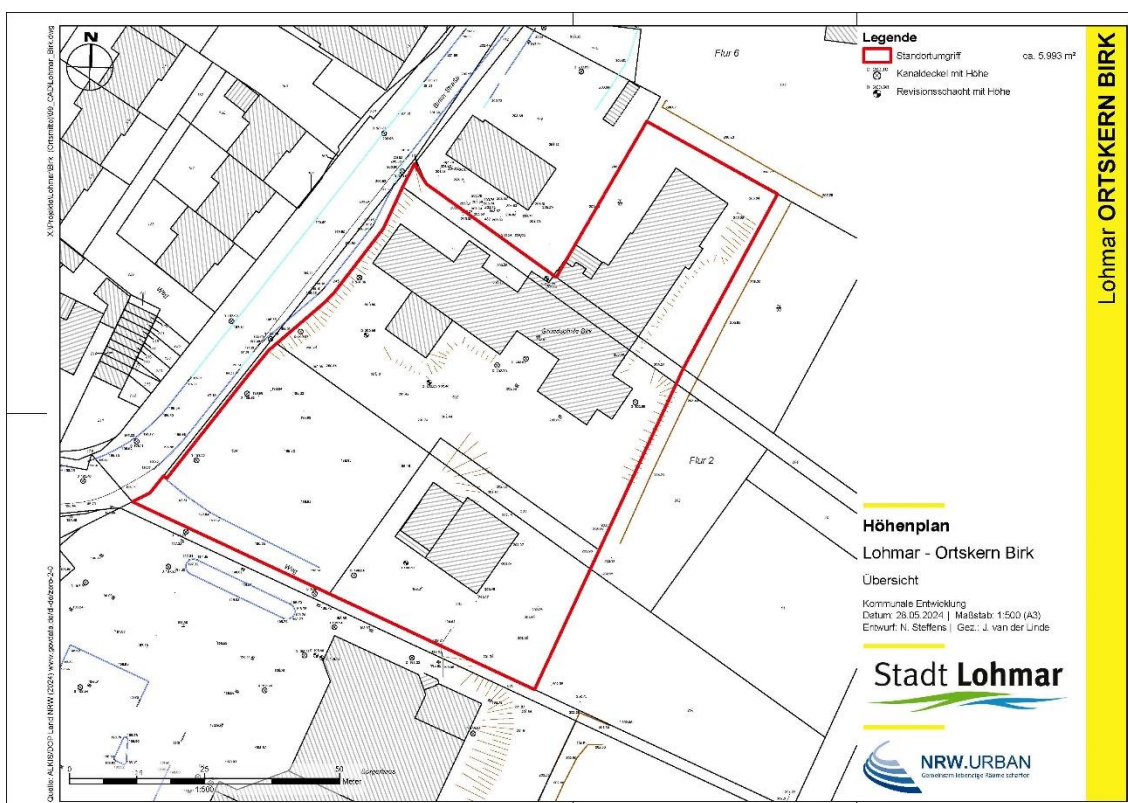


Abbildung 3: Höhenplan (eigene Darstellung).

Das Gelände ist so zu modellieren, dass die Anschlüsse an die Umgebung, also im Bereich des Friedhofs südlich, im Bereich der alten Schule, zum Anschluss an der Birker Straße und an die Stichstraße südlich gewährleistet werden. Der Umgang mit der vorhandenen Topografie wird im Detail dem Investierenden überlassen. Grundsätzlich wird eine gewisse Barrierefreiheit angestrebt und bevorzugt bewertet.

Bautypologie

Ausgangspunkt für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Schulgeländes ist, dass der dörfliche Charakter nicht gestört wird. Es soll eine aufgelockerte, maßvolle und harmonische Bebauung entstehen, die sich nahtlos in das bisherige Erscheinungsbild einfügt. Die genaue Struktur, Anordnung und Größe der Baukörper liegt im Ermessen des Investierenden, wobei die Grobstruktur den politisch beschlossenen städtebaulichen Vorstellungen des Büros *must* folgen sollte. Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt quer zur Hanglage und orientiert sich an der Topografie. Eine aufgelockerte offene Bebauung entlang der Birker Straße und des Friedhofs ist erwünscht. Eine Riegelbebauung und geschlossene Reihenhäuser sollten vermieden werden. Es gibt keine festen Vorgaben für die GRZ und GFZ, jedoch sollen die Empfehlungen der Baunutzungsverordnung als Orientierung dienen.

Die Geschossigkeit der Baukörper soll grundsätzlich der politisch beschlossenen städtebaulichen Entwurfsgrundlage des Büros *must* entsprechen. Entlang der Birker Straße sollen die Gebäude eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und gemäß BauO NRW ein Dachgeschoss bekommen, welches nicht als Vollgeschoss zählt. Die Gebäude entlang der Birker Straße sollen ein gekapptes Walmdach erhalten. Ebenso verhält es sich mit dem Gebäude östlich der denkmalgeschützten Schule im Norden des Gebietes. Die zwei Gebäudekomplexe angrenzend an den Friedhof können, anders als in der Vorzugsvariante dargelegt, neben den drei Vollgeschossen zusätzlich noch ein Staffelgeschoss bekommen. Hier ist in Flachdachbauweise zu planen. Der Gebäudekomplex südöstlich hingehen, ist als Flachdachbau mit drei Vollgeschossen zu planen.

Die individuellen Baukörper sollen in der Architektur erkennbar sein, um ein vielfältiges, aber dennoch harmonisches Bild zu schaffen.

Dem Investierenden werden keine weiteren Vorgaben hinsichtlich Fassaden Gestaltung und Fassaden Gliederung, Vorgartenzonen, Kubatur der Baukörper oder Freisitzen gegeben.

Erschließung und Mobilität

Das Areal soll als autoarmes Quartier entwickelt werden. Dazu sollen die PKW-Stellplätze bis auf die Besucherstellplätze für Wohnbebauung und gewerbliche

Nutzung keine Flächen im öffentlichen Raum besetzen, sondern in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt der Tiefgarage ist unter Beachtung der Bushaltestelle von der Birker Straße und der Stichstraße im südlichen Gebiet zu planen. Neben der Birker Straße und der Stichstraße zwischen Bürgerzentrum und Plangebiet soll es keine weiteren für Kfz befahrbare Straßen im Plangebiet geben.

Der öffentliche Kfz-Stellplatz westlich des Bürgerzentrums bleibt in seiner Funktion erhalten. Aufgrund der Auslastung können keine weiteren Stellplätze dort abgebildet werden.

Für das Plangebiet wird folgender Stellplatzschlüssel für

a. Wohnen, abweichend der Stellplatzsatzung der Stadt Lohmar vom 04.03.2020:

- Fahrrad: 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- Kfz: 1 Stellplatz pro Wohneinheit
- Mind. 8 Besucher:innen Stellplätze oberirdisch

b. Gewerbe, gemäß Punkt 2.2 Stellplatzsatzung der Stadt Lohmar vom 04.03.2020:

- Kfz: 1 Stellplatz je 20-30 m² Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze [davon 75 % Besucheranteil]
- Fahrrad: 1 Stellplatz je 20-30 m² Nutzfläche [davon 75 % Besucheranteil]
- Die Stellplätze für Besuchende sind oberirdisch anzuordnen

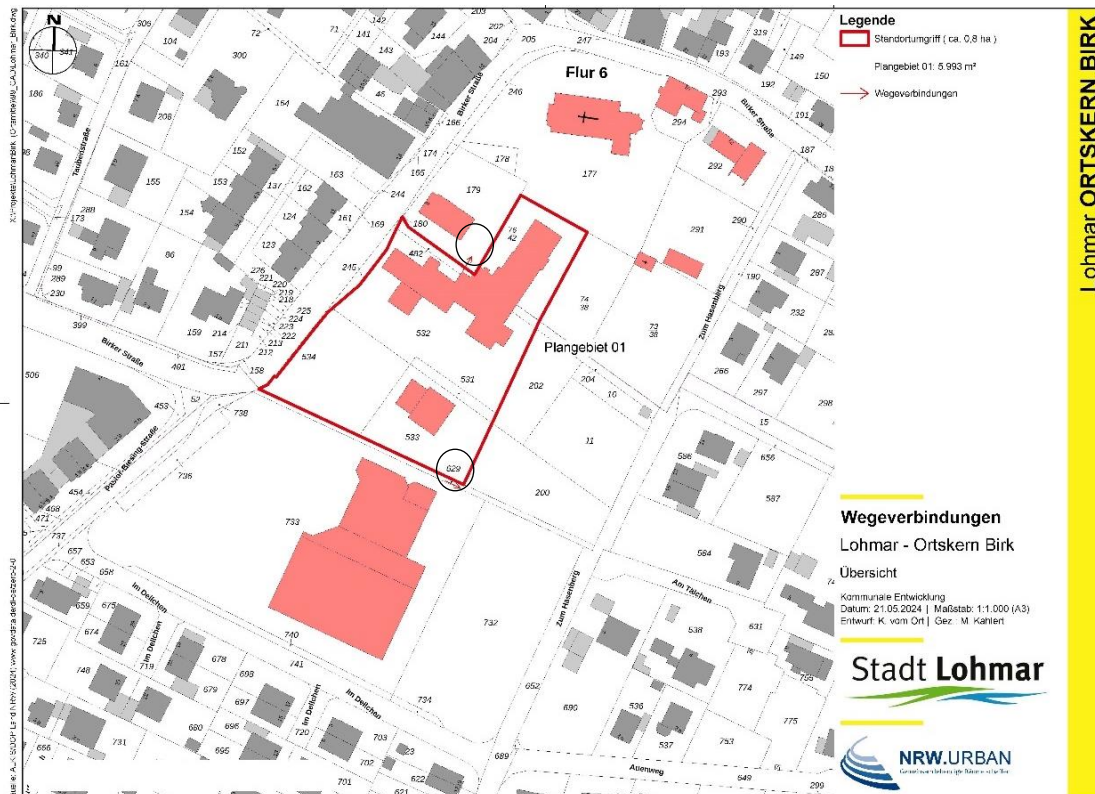
angewendet.

Dabei kann die Verortung der Fahrradstellplätze vom Investierenden frei gewählt werden. Die oberirdischen Stellplätze können an einem oder mehreren Orten auf der Fläche realisiert werden.

Zusätzlich besteht der Wunsch, eine Mobilstation mit Car- und Bikesharing Angeboten zu integrieren. Dem Investierenden steht offen, eine Mobilstation zu planen. Sofern eine Mobilstation mitgeplant wird, kann diese nur den Bewohnenden des Quartiers innerhalb der Tiefgarage oder auch als übergreifendes Angebot für den Ort Birk im oberirdischen Bereich angeboten werden.

Zur Förderung von nachhaltiger Mobilität sind die fußläufigen Wegeverbindungen besonders zu gestalten. Die Fuß- und Radwege sind so zu gestalten, dass die Zufahrt durch Rettungsfahrzeuge sowie Feuerwehr gewährleistet ist. Die Wegerschließung ist dabei als Nord-Süd-Verbindung mit einzelnen Abzweigungen zu den einzelnen Wohngebäuden im Osten und Westen gedacht. Ein fußläufiger Übergang entlang des Bürgerzentrums von West nach Ost über den Friedhof soll ebenfalls gewährleistet sein. Das Flurstück 629 verläuft von der Birker Straße zwischen Feuerwehrgerätehaus und Bürgerzentrum über den Friedhof zum „Zum Hasenberg“. Ziel ist es, eine Zuwegung zum Friedhof und dadurch auch zur Straße „Zum Hasenberg“ herzustellen. Aufgrund der starken Topografie auf der Teilfläche ist ein barrierefreier Ausbau hier nicht zwingend erforderlich, jedoch wünschenswert. Der Investierende hat hier die Aufgabe, das Flurstück bis zum Anschluss an den Friedhof zu planen und realisieren.

Die genaue Schnittstelle wird mit der Grenze zwischen Flurstück 533 und 200 definiert.
Die beschriebenen Wegeverbindungen sind der Abbildung 11 zu entnehmen.



Darstellung der Anschlusspunkte Gehwege (eigene Darstellung).

Die Barrierefreiheit (maximal 6 % Steigung) soll in dem Hanggelände möglichst gegeben sein. Wichtig ist, dass alle Gebäude barrierefrei erreicht werden können. Ist aufgrund der Topografie eine barrierefreie Durchquerung des Gebietes nicht möglich, kann eine Ausnahme erfolgen. Die barrierefreien Anschlüsse sollten dann über die Birker Straße ermöglicht werden.

Die aktuelle Bushaltestelle befindet sich gegenüber der Gaststätte im Nordwesten des Plangebietes. Eine mögliche Verlagerung an den alten Standort (südwestlich, Flurstück 245) sollte in der Planung adaptiv betrachtet werden, die Umsetzung der Bushaltestelle ist nicht seitens des Investierenden zu realisieren.

Bewertungskriterien:

Die Zuschlagskriterien beinhalten neben dem Kaufpreis städtebauliche, ökologische und architektonische Kriterien. Besonderes Augenmerk liegt dabei auch auf dem Umgang mit dem öffentlichen Raum bzw. dem Verkehr. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung liegt auch einen Fokus auf dem gewählten Ansatz zum klimagerechten, barrierefreien und nachhaltigen Bauen.

Kriterium		
1	Städtebauliches, freiraumplanerisches und architektonisches Konzept <ul style="list-style-type: none"> ▪ Einbindung in die Umgebungsbebauung ▪ Qualität der Freiraumplanung und Gestaltung des Außenraums ▪ Qualität und Wirkung der Architektur durch aufgelockerte, maßvolle Bebauung mit Erhalt des dörflichen Charakters ▪ Städtebauliches Gesamtbild ▪ Gestaltung und Gliederung der Fassade ▪ Ruhender Verkehr 	35 %
2	Nutzungskonzept <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nutzungskonzept inkl. Anzahl der Wohneinheit sowie Nutzungsmix ▪ Barrierefreiheit ▪ Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen im halböffentlich/ öffentlichen Raum und zusätzlich Anbindung an Bürgerzentrums- und Kirchplatz betrachten 	15 %
3	Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Umweltfreundliche, nachhaltige und schadstoffarme Bauweise ▪ Konzept zur Senkung des Energieverbrauches und zur Klimaanpassung ▪ Erarbeitung von Mobilitätskonzepten ▪ Aussage zur Regenwasserbewirtschaftung ▪ Schutz des Baumbestandes ▪ Artenschutz 	10 %
4	Kaufpreis	40 %

Bewertungsjury

Die Beurteilung soll durch eine fachlich breit besetzte Bewertungsjury erfolgen.

Diese soll sowohl mit Vertretern aus Rat und Verwaltung, lokalen und externen Vertretern aus den Bereichen Städtebau und Architektur sowie Vertretern der Regionale 2025 besetzt sein.

Die Bestimmung der Besetzung der Jury erfolgt im Rahmen des nichtöffentlichen Beschlusses der Auslobungsunterlagen.

Die Bewertungsjury wird die Konzeptvergabe begleiten und eine Empfehlung für die Vergabe an den Rat der Stadt Lohmar richten.

Teilnahmewettbewerb (Bewerbungsphase)

Die Bewerbungsphase dient der Ermittlung der qualifiziertesten Teilnehmenden für das Auswahlverfahren. Anhand von Referenzen der potenziellen Investierenden sowie der zugehörigen Architekten beschließt die Ausloberin den Teilnehmendenkreis.

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

Folgende Angaben sind dabei zu machen:

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

Die Auswahl aus den geeigneten Bewerbenden erfolgt anhand der folgenden Eignungskriterien.

1.	Leistungsfähigkeit bezogen auf den Investierenden <ul style="list-style-type: none"> - Jahresgesamtumsatz - Anzahl qualifizierter Mitarbeiter 	10%
2.	Qualifikation <ul style="list-style-type: none"> - Erfahrung der Projektleitung (Architekt) - Erfahrung stellv. Projektleitung (Architekt) 	10%
3.	Referenzen 1 <ul style="list-style-type: none"> - Es handelt sich um Neubauten - Die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen war Bestandteil der Planung - Das Bauprojekt befindet sich in einem Gebiet mit dörflichem Charakter und fügt sich in dieses ein - ≥ 10.000,00 m² BGF; Fertigstellung 2015 bis heute 	20%
4.	Referenzen 2 <ul style="list-style-type: none"> - Es handelt sich um Neubauten - Es handelt sich um Gebäude mit einer Energieeffizienzstufe von KFW-40 oder höher - Es werden verschiedene Wohneinheiten aufgezeigt und unterschiedliche Zielgruppen angesprochen - ≥ 10.000,00 m² BGF; Fertigstellung 2015 bis heute 	20%
5.	Kurzdarstellung der Realisierungsvorstellung <ul style="list-style-type: none"> - Qualitäten der städtebaulichen Vision - Gestaltung der Baukörper und Außenräume - Bezugnahme auf die Topografie bei der Ausgestaltung der Baukörper - Nutzungsverteilung/ Nutzungsmix - Umgang mit Mobilität 	40%
Maximal zu erreichende Prozentzahl		100%

Eignungskriterien zur Bewerberauswahl

Terminübersicht

Folgende Termine sind für das Verfahren vorgesehen:

Beschluss der Auslobungsunterlagen	25.06.2024
Teilnahmewettbewerb	Mitte Juni – Mitte August 2024
Auswahl und Einladung der Teilnehmenden	Ende August 2024
Einführungskolloquium	Anfang September 2024
Bearbeitungsphase	
Abgabefrist	Ende Oktober 2024
Formale Prüfung der Unterlagen, Anonymisierung	Anfang November 2024
Inhaltliche Vorprüfung, Erstellung des Vorprüfberichts	Dezember 2024
Sitzung der Bewertungsjury	Januar 2025
Vergabeentscheidung Rat	März 2025
Abwicklung des Verkaufs	