

Gemeinde Wallenhorst

Konzeptvergabe
„Grüne Wiese“

Verfahrensunterlagen

Dezember 2023



Veräußerin

Gemeinde Wallenhorst
Bürgermeister Otto Steinkamp
Rathausallee 1
49134 Wallenhorst

Projektleitung

Herr Johannes Glathe
Stellvertretender Fachbereichsleiter Planen, Bauen und Umwelt
Tel.: +49 5407 888-714
E-Mail: glathe@wallenhorst.de

Verfahrensbetreuung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 60
28197 Bremen

Herr Klaus von Ohlen
Leitung Dienstleistungszentrum Wettbewerbe

Ansprechpartnerin

Frau Elisa Sonntag
Telefon: 0421 / 897699 12
E-Mail: elisa.sonntag@dsk-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL A - Allgemeine Verfahrensbedingungen.....	4
A.1 Anlass, Gegenstand und Aufgabenstellung	5
A.2 Art des Verfahrens.....	6
A.3 Bewerbungsverfahren (1. Stufe).....	7
A.3.1 Zulassungsbereich / Sprache.....	7
A.3.2 Teilnahmevoraussetzungen	7
A.3.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren).....	7
A.4 Konzepterstellung / Bewertung (2. Stufe).....	9
A.4.1 Informationsveranstaltung.....	9
A.4.2 Arbeitsunterlagen.....	9
A.4.3 Einlieferung der Konzeptarbeiten	10
A.4.4 Planungsleistungen	10
A.4.5 Endpräsentation / Sitzung des Bewertungsgremiums	12
A.4.6 Bewertungsgremium.....	12
A.4.7 Gesamtbewertung.....	12
A.4.8 Beurteilungskriterien der Konzepte	12
A.5 Veräußerungsverhandlungen (3. Stufe).....	13
A.5.1 Mindestpreis	13
A.5.2 Verfahren	13
A.5.3 Kaufvertrag und Baugenehmigung.....	14
A.5.4 Eigentum und Urheberrecht	14
A.6 Terminübersicht.....	14
TEIL B - Rahmenbedingungen	16
B.1 Gemeinde Wallenhorst.....	17
B.1.1 Historische Entwicklung	18
B.1.2 Sanierung „Wallenhorst - Zentrum“ und LEADER Region „Hufeisen“	18
B.1.3 Übergeordnete Konzepte der Gemeindeentwicklung	20
B.2 Grundstück.....	22
B.2.1 Städtebauliche Situation	23
B.2.2 Erschließung und Mobilität	25
B.2.3 Freiraum.....	26

B.2.4	Baugrund / Grundwasser und Technische Infrastruktur.....	27
B.2.5	Planungsrahmenbedingungen	27
B.2.6	Bisherige Planungsansätze	27
B.3	Konzeptaufgabe.....	30
B.3.1	Übergeordnete Anforderungen	30
B.3.2	Spezifische Anforderung je Los	31
TEIL C - Allgemeine Auslobungsbedingungen		33
C.1	Verfahrensunterlagen.....	34

TEILA

Allgemeine Verfahrensbedingungen

A.1 Anlass, Gegenstand und Aufgabenstellung

Das Plangebiet „Grüne Wiese“ ist eine 2,3 ha große Freifläche im Zentrum der Gemeinde Wallenhorst. Die zentrale Lage bietet großes Potenzial für die weitere Zentrumsentwicklung. Die Fläche hat daher eine außerordentliche Bedeutung für die Gemeinde Wallenhorst.

Das Plangebiet grenzt nördlich und westlich unmittelbar an die Fußgängerzone an, deren Oberflächenbelag Anfang 2023 mit Fördermitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung saniert wurde.

Seit vielen Jahren wurden für die Entwicklung des Plangebietes Konzeptionen und Planungen aufgestellt und in den Gremien der Gemeinde und in der Zivilgesellschaft diskutiert. Keine der in der Vergangenheit diskutierten Lösungsansätze konnten jedoch realisiert werden. Im Jahr 2020 wurde die Flächen von der Gemeinde Wallenhorst erworben und 2021 ein Expert:innenworkshop zur Erarbeitung einer Rahmenplanung durchgeführt. Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat in seiner Sitzung am 15.12.2022 eine Vorzugsvariante der planungsgruppe puche gmbh beschlossen. Diese Vorzugsvariante soll als Grundlage der Flächenentwicklung genutzt werden.

Ziel der Flächenentwicklung ist es, die Fußgängerzone räumlich zu fassen und den Ortskern zu arrondieren. Eine Verbesserung der Wegebeziehungen und eine Stärkung der Aufenthaltsqualität sowie der Aktivierung von Flächenpotentialen sollen erreicht werden. Insgesamt soll das Wallenhorster Zentrum als Wohn- und Arbeitsstandort gesichert und aufgewertet werden sowie die Nutzungsvielfalt weiterentwickelt werden. Im nördlichen Bereich soll eine Bebauung mit Mischnutzung entstehen, deren Raumkante einen Abschluss der Fußgängerzone schafft. Der Rahmenplan sieht vor, dass im mittleren Teil des Gebietes eine Spiel- und Bewegungsfläche als „Grüne Fuge“ entsteht, welche den Wohnbereich im Süden des Gebietes klar von der Mischnutzung an der Fußgängerzone abtrennt.

Die Spiel- und Bewegungsfläche sowie der Marktplatz im nordöstlichen Gebietsteil sollen im Rahmen einer geplanten Mehrfachbeauftragung bzw. eines geplanten Planungswettbewerbes als attraktive Freiflächen entwickelt werden.

Für den motorisierten Verkehr wird das Gebiet über die Niedersachsenstraße erschlossen. Im nördlichen Bereich der Niedersachsenstraße soll mittelfristig eine Mobilitätsstation mit ZOB entstehen. Für den Rad- und Fußverkehr soll zudem eine Verbindung zwischen der Niedersachsenstraße und dem Weg Alte Webschule entstehen. Alle öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen werden durch die Gemeinde Wallenhorst geplant und hergestellt und sind nicht Gegenstand der geplanten Konzeptvergabe.

Um eine hohe Qualität des Vorhabens zu sichern, sollen die Baugrundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe veräußert werden. Beurteilungsgrundlage für die Vergabe bilden die eingereichten Konzepte in Verbindung mit dem angebotenen Preis. Es ist geplant, die Vergabe in 4 Losen durchzuführen. Es steht den Bewerber:innen offen, sich auf eins der Lose, auf zwei, auf drei oder auf alle vier Lose zu bewerben. Insgesamt stehen auf der gesamten zu veräußernden Fläche von rund 1,65 ha vier Grundstücke (siehe Abb. 1) mit Größen von rd. 5.200 m² (Los 1, blau), rd. 4.551 m² (Los 2, gelb), rd. 4.646 m² (Los 3, violett) und rd. 2.140 (Los 4, grün) zur Verfügung (siehe Abb. 1).

Die Gemeinde erhofft sich durch die geplante Konzeptvergabe, dass ein gestalterisch hochwertiges und zukunftsweisendes Konzept realisiert werden kann, das den Ortskern in Wallenhorst stärkt, und der Wohnstandort Wallenhorst durch einen Mix aus unterschiedlichen Bau- und Wohnformen gestärkt werden kann.

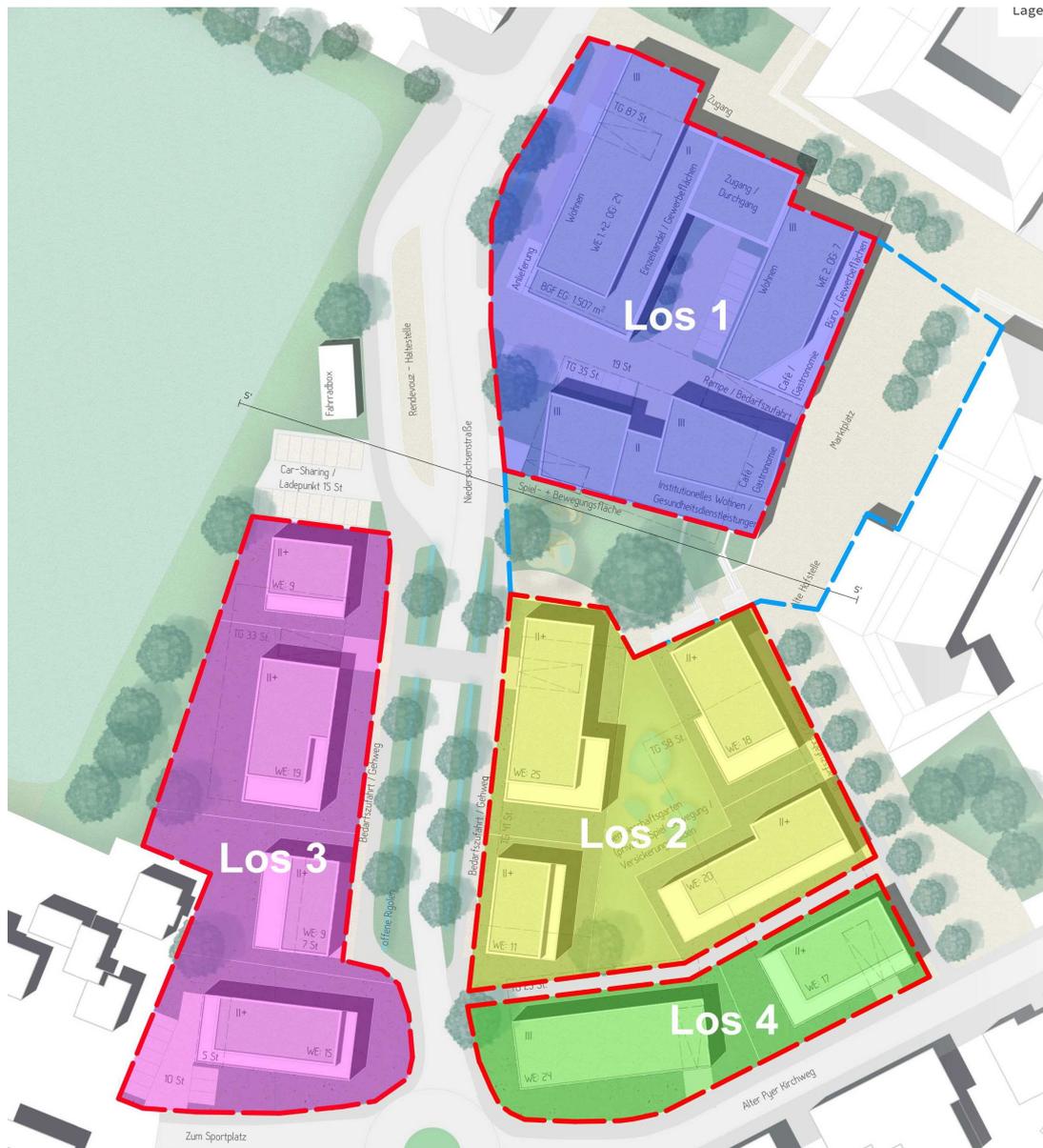


Abb. 1: Lageplan des zu veräußernden Grundstücks und Aufteilung der Fläche in vier Lose (Kartengrundlage: Rahmenplan Grüne Wiese – Gemeinde Wallenhorst)

A.2 Art des Verfahrens

Die zu veräußernden städtischen Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 16.538 m² umfassen die Flurstücke 488/1, 488/2, 485, 486, 493, 487, 467, 500/4, 490/2, 491, 492, 490/4, 490/5, 502, 456, 469/1, 454/9, 454/10, 455/3, 454/8, 455/1, 454/6, 454/7, 453/1, 453/2, 457/1, 457/2 und 466/2. Vor dem Verkauf sind die Begrädnung und die Bereinigung der Flurgrenzen geplant, sodass die einzelnen zu veräußernden Grundstücke jeweils einem Flurstück entsprechen.

Die Grundstücksvergabe erfolgt im Rahmen einer dreistufigen Konzeptvergabe. Das **Bewerbungsverfahren** bildet die erste Stufe, die **Konzeptbewertung** durch ein Bewertungsgremium auf der Grundlage eines Kriterienkatalogs bildet die zweite Stufe. Die abschließenden **Veräußerungsverhandlungen** mit den am besten bewerteten Teilnehmenden stellen die dritte Stufe dar. Vergabekriterien bilden zu 80 % die Konzeptbewertung und zu 20 % der angebotene Preis. Die Erwartung an den Mindestwert von Seiten der Gemeinde Wallenhorst liegt bei 350,00 € / m² brutto (Marktwert zzgl. anteilig Erschließungskosten der umliegenden öffentlichen Erschließungs- und Freiflächen). Die Vergabe erfolgt losweise.

Ziel des dreistufigen Verfahrens ist der **Abschluss eines Kaufvertrages** zwischen der Verkäuferin - der Gemeinde Wallenhorst - und dem bzw. der Ranghöchsten des Bewertungsergebnisses. Insgesamt handelt es sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren gem. VgV.

Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Konzeptes lassen sich keine Verpflichtungen der Auftraggeberin herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Verkäuferin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Die Auftraggeberin behält sich vor, das Verfahren in der ersten Stufe bei einer geringen Anzahl an Bewerbungen zu beenden bzw. in der zweiten Stufe bei Vorliegen wichtiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Verfahrensunterlagen entsprechende Konzepte eingehen.

A.3 Bewerbungsverfahren (1. Stufe)

A.3.1 Zulassungsbereich / Sprache

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Die Bewerbungen, alle Beschreibungen und Legenden der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutsche DIN-Normen und baurechtlichen Vorschriften (BauGB, BauNVO, Niedersächsische Landesbauordnung (NBauO), BNatSchG, BImSchG, usw.) sind den Planungen zugrunde zu legen.

A.3.2 Teilnahmevoraussetzungen

Teilnahmeberechtigt sind Investor:innen, Bauträger:innen, Baugruppen, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen. Nachfolgend sind diese Akteure unter dem Begriff Investor:innen subsumiert.

Die Investor:innen sind zur Zusammenarbeit mit Architekt:innen oder bauvorlagenberechtigten Ingenieur:innen verpflichtet, sofern sie den erforderlichen Eignungsnachweis (siehe A.3.3) nicht selber erfüllen.

Für die Teilnahme sind die Bewerbungsunterlagen auszufüllen und die darin geforderten Angaben und Anlagen mit abzugeben. Diese können auf der Homepage des verfahrensbetreuenden Büros DSK GmbH unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/wallenhorst-konzeptvergabe/>

A.3.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren)

Die Teilnehmenden werden in einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren ermittelt. Den Teilnehmenden steht die Abgabe einer Bewerbung für alle Lose frei. Im Rahmen der Bewerbung sind die entsprechenden Lose zu benennen.

Die Gesamtzahl der Teilnehmenden ist nicht beschränkt. Die Prüfung der Bewerbungen erfolgt durch die Verfahrensbetreuung anhand der eingereichten Unterlagen. Mehrfachbewerbungen jeglicher Art sind nicht zugelassen. Abweichungen von den formalen Anforderungen der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Verfahren, sofern sie nicht innerhalb einer einwöchigen Frist behoben werden. Über den geforderten Teilnahmeantrag hinaus eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Ein Bewerbungsformular ist unter dem Link <https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/wallenhorst-konzeptvergabe/> ab dem Tag der Veröffentlichung zum Download zur Verfügung gestellt.

Es erfolgt keine Rangfolge, die Erfüllung der Kriterien gilt als erfolgreiche Bewerbung. Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens sind folgende Angaben und Nachweise zu erbringen:

Investor:innen:

1. Name und Adresse, Unternehmensdarstellung (insbesondere Darstellung des Tätigkeitsgebiets, der Unternehmensform und der Unternehmensstruktur, der Gesellschafter:innen und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen).
2. Nachweis der Unterschriftenberechtigung im Falle einer Kapitalgesellschaft, z. B. durch die Vorlage eines Handelsregisterauszuges.
3. Eigenerklärung, dass über das Vermögen weder das Insolvenzverfahren noch ein vergleichbares gesetzlich geregeltes Verfahren eröffnet oder die Eröffnung beantragt worden ist oder der Antrag mangels Masse abgelehnt wurde.
4. Eigenerklärung, dass sich das Unternehmen nicht in Liquidation befindet.

Architekt:innen / bauvorlagenberechtigte Ingenieur:innen:

1. Berufsnachweis:
Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt:in oder bauvorlagenberechtigte:r Ingenieur:in (durch Kopie der letzten Beitragsrechnung oder eine Bescheinigung der jeweiligen Architekten- oder Ingenieurkammer, die nicht älter als 2 Jahr ist, Stichtag: 12.01.2022)

Referenznachweis der Teilnehmenden:

Zum Nachweis der Fachkunde und der Leistungsfähigkeit ist eine Referenz je Bewerber:innengemeinschaft auf dem bereitgestellten Referenzformblatt einzureichen. Die zu erfüllenden Parameter der Referenz unterscheiden sich für die vier Lose aufgrund der unterschiedlichen Flächen der Lose. Bei einer Bewerbung auf zwei, drei oder vier Lose ist eine Referenz mit min. der Größenordnung des Loses mit der jeweils größten Fläche einzureichen. Folgende Parameter sind zu erfüllen:

- ▶ Realisiertes Bauvorhaben vergleichbarer Komplexität mit folgenden Mindestkriterien:
 - ▶ Angaben zum Umsetzungszeitraum (gefordert: Fertigstellung im Zeitraum 2012 bis Ende 2022),
 - ▶ Angabe der Größenordnung. Mindestanforderung je Los:
 - ▶ Los 1: 1.250 m² BGF
 - ▶ Los 2: 1.250 m² BGF
 - ▶ Los 3: 750 m² BGF
 - ▶ Los 4: 500 m² BGF
- ▶ Angabe der erbrachten Leistungen. Mindestanforderung: Fertigstellung des Vorhabens,

Der Teilnahmeantrag besteht aus dem Bewerbungsformular und den Nachweisen. Das Bewerbungsformular ist auf den eigenen Rechner herunterzuladen, dort lokal auszufüllen und zu speichern. Zur Einreichung der Referenzen wird ein Formblatt zur Verfügung gestellt. Das ausgefüllte Bewerbungsformular und die erforderlichen Nachweise sind per E-Mail bis zum **16.02.2024** (E-Mail Eingang) an folgende Adresse zu senden:

wallenhorst-konzeptvergabe@dsk-gmbh.de

Eine gesonderte Unterschrift sowie eine fortgeschrittene oder qualifizierte Signatur sind für den Teilnahmeantrag nicht erforderlich. Die Textform ist ausreichend.

Formale Kriterien zur Zulassung des Teilnahmeantrags:

- ▶ Fristgerechter Eingang des Teilnahmeantrags
- ▶ Vollständigkeit des Teilnahmeantrags

Nicht fristgerecht eingereichte Teilnahmeanträge bzw. schriftliche, in Papierform eingereichte oder formlose Anträge werden nicht berücksichtigt. Alle Bewerbungsunterlagen sind in deutscher Sprache einzureichen. Übersetzungen als Ergänzung zur Kopie des Originaldokuments sind zulässig. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

A.4 Konzepterstellung / Bewertung (2. Stufe)

A.4.1 Informationsveranstaltung

Die vorausgewählten Teilnehmenden werden zu einer Informationsveranstaltung eingeladen. In dieser Informationsveranstaltung werden die Verfahrensunterlagen sowie die dazu textlich und mündlich gestellten Fragen mit den Teilnehmenden erörtert und beantwortet. Die Informationsveranstaltung findet am **14.03.2024** statt. Genaue Zeit- und Ortsangaben werden den Teilnehmenden vorab per E-Mail mitgeteilt. Die Veranstaltung wird vor Ort in Wallenhorst stattfinden. **Die Teilnahme an der Veranstaltung ist freiwillig.**

Schriftliche Rückfragen zu den Verfahrensunterlagen können bis zum **08.03.2024** an das betreuende Büro gestellt werden. Die schriftliche Beantwortung der Rückfragen erfolgt mit dem Protokoll der Informationsveranstaltung. Das Protokoll über die Informationsveranstaltung wird allen Verfahrensbeteiligten innerhalb von 5 Tagen zugesandt; es wird Bestandteil der Verfahrensunterlagen.

A.4.2 Arbeitsunterlagen

Den Teilnehmenden der 2. Stufe werden **ab dem 28.2.2024** folgende Unterlagen unter dem Link <http://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/wallenhorst-konzeptvergabe/login> zum Download zur Verfügung gestellt:

- Verfahrensunterlagen mit Beschreibung der Verfahrensaufgabe
- Anlage 1: Formblatt Kenndaten (.xls-Datei)
- Anlage 2: Lageplan Grundstück und Umgebung (.dwg, .pdf)
- Anlage 3: Höhen- und Bestandsplan (.dwg, .pdf)
- Anlage 4: Leitungspläne
- Anlage 5: Rahmenplan „Grüne Wiese“
- Anlage 6: Wohnraumversorgungskonzept Landkreis Osnabrück
- Anlage 7: Einzelhandelskonzept
- Anlage 8: Klimaschutzkonzept
- Anlage 9: Verkehrsentwicklungsplan
- Anlage 10: Radverkehrskonzept
- Anlage 11: Stellplatzsatzung
- Anlage 12: Straßenbeleuchtung
- Anlage 13: Rahmenbedingungen für den Grundstückskaufvertrag
- Anlage 14: Bestandsfotos
- Anlage 15: Verfassererklärung
- Anlage 16: Formblatt Preis
- Anlage 17: Bewertungsmatrix
- Einsatzplatte Modell

A.4.3 Einlieferung der Konzeptarbeiten

Die Einlieferungsadresse der Konzepte und des Arbeitsmodells ist ausschließlich das betreuende Büro:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 50
Büroloft 27-30
28197 Bremen

Endabgabetermin des Konzepts ist der **08.05.2024**. Endabgabetermin für das Arbeitsmodell ist der **22.05.2024**. Arbeiten, die durch die Post oder andere öffentliche Beförderungsmittel zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn der Tagesstempel unabhängig von der Uhrzeit das Datum des **08.05.2024** bzw. des **22.05.2024** oder früher bestätigt. Es liegt daher im Interesse der Teilnehmenden, sich die rechtzeitige Abgabe bestätigen zu lassen.

Konzepte bzw. Modelle können auch bis spätestens an den o. g. Terminen **bis 12:30 Uhr** beim betreuenden Büro abgegeben werden.

Rechtzeitig eingelieferte Arbeiten, die später als 14 Tage nach dem Abgabetermin dem betreuenden Büro zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Das Bewertungsgremium hat hierüber endgültig zu entscheiden.

Das Versandrisiko liegt bei den Teilnehmenden.

Die **digitalen Dateien** sind zum o.g. Termin unter folgendem **Link** durch die Teilnehmenden hochzuladen:

<https://dsk-gmbh.de/entwurfsabgabe/>

A.4.4 Planungsleistungen

Die Planungsleistungen sind je Los separat einzureichen. Von den Teilnehmenden werden folgende Leistungen je Los im Rahmen des Verfahrens erwartet:

Präsentationsplan als Ausdruck

max. 2 Blatt, max. im Format DIN A0 (Querformat) je Los, farbig, gerollt. Auf diesen Blättern ist darzustellen:

- ▶ **Lageplan im M. 1:500** mit Aussagen zur städtebaulich funktionalen und gestalterischen Einbindung in das Quartier mit Darstellung der Bebauungsstruktur: Gebäude mit Dachform, Geschosszahl und Gebäudehöhe, Abstandsflächen, Nutzung und Erschließung
- ▶ **Hochbaulicher Entwurf im M. 1:200** mit Angaben zur Nutzung, Erschließung, Freiflächen und deren Anbindung an die öffentlichen Platz- und Straßenräume, Lage der Zufahrten und Eingänge, Verortung Stellplätze und Darstellungen der Grundrisse und Nutzungseinheiten für das **Erdgeschoss**. Im Bereich des Erdgeschosses ist die angrenzende Freifläche mit einzutragen. Grundrisse der Obergeschosse können entwurfsabhängig dargestellt werden.
- ▶ **Funktionsschema** der geplanten Bebauung (dreidimensionale Darstellung / Maßstab frei wählbar) mit farbiger Differenzierung zur Darstellung der Nutzungsbereiche bzw. der Wohneinheiten und des Wohnungsmixes
- ▶ Darstellung der zum Verständnis des Entwurfes erforderlichen **Ansichten im M. 1:200**
- ▶ Darstellung der zum Verständnis des Entwurfes erforderlichen **Schnitte im M. 1:200**. **Zur besseren Lesbarkeit Darstellung** auf den Plänen im **Maßstab 1:100**.
- ▶ **2 Perspektiven** frei wählbar
- ▶ **Optionale Leistungen:** Im Rahmen des vorgegebenen Blattformats ist es den Teilnehmenden freigestellt, Skizzen in freiem Maßstab, Piktogramme und Funktionskizzen zur weiteren Verdeutlichung der Planungsabsichten darzustellen.

Erläuterungsbericht als Ausdruck

Erläuterungsbericht zu den wesentlichen konzeptionellen und baulichen Maßnahmen, (getrennt von den Plänen) max. 3 DIN-A4-Seiten, Schrift Arial, Schriftgröße 11 mit:

- › Erläuterung und Begründung des vorgeschlagenen Entwurfskonzeptes
- › Aussagen zum Nutzungskonzept bzw. zum Wohnungsmix (z. B. Wohnungsgrößen)
- › Aussagen zum ökologischen Konzept (z. B. Energiekonzept, nachhaltiges Entwässerungskonzept, Material und recyclingfähiger Baustoffe)
- › Aussagen zum Betriebs- und Finanzierungskonzept

Kenndatenblatt

Als Ausdruck (zzgl. eines nachvollziehbaren Flächenplans als .dwg / dxf-Datei; siehe Wettbewerbsleistung „Digitale Daten“).

Modell

im **M. 1:500** als einfaches Arbeitsmodell (Massenmodell) auf Einsatzplatte

Plansatz Vorprüfung als Ausdruck

- › **Präsentationsblatt (DIN A0)**, farbig und auf DIN A4 gefaltet
- › **Präsentationsblatt**, farbig und auf **DIN A3** verkleinert
- › **Prüfblatt 1, M. 1:200**, mit Darstellung Erdgeschoss und entwurfsabhängig dargestellte Obergeschosse

Verfassererklärung

Als Ausdruck

Preisangebot

Angebot Kaufpreis auf bereitgestelltem Formblatt in einem separaten verschlossenen, blickdichten Umschlag

Jahresabschluss

Nachweis des Jahresabschlusses des letzten abgeschlossenen Geschäftsjahres oder eines vergleichbaren Nachweises.

Digitale Daten

Folgende Daten sind zum Termin der Endabgabe hochzuladen (siehe A.4.3):

- › Präsentationsplänen in Originalgröße als .pdf-Datei (bei Pixeldarstellung Auflösung mind. 300 dpi)
- › Präsentationsplänen in Originalgröße und auf A3 skaliert mit 300 dpi als .jpg-Datei
- › Perspektiven als Einzeldarstellung als .jpg-Dateien
- › Erläuterungsbericht als .pdf- und .doc-Datei
- › Kenndatenblatt als EXCEL-Datei
- › Planzeichnung im .dxf- / .dwg-Format
- › Nachvollziehbarer Flächen- und Funktionsplan im .dxf-, .dwg-Format über alle Geschosse unter Verwendung der Kategorien und Farben des Formblattes. Darstellung der Flächen in Form von **geschlossenen Polylinien / Polygonen in Layern / Ebenen / Klassen gemäß der durch das Formblatt vorgegebenen Kategorien**.

Jede:r Teilnehmende darf für jedes Los nur ein Konzept einreichen; diese darf nur eine Lösung enthalten.

In der Bewertungssitzung wird eine digitale Präsentation der Pläne durchgeführt. In diesem Kontext bitten wir, die Darstellung und Lesbarkeit der digitalen Pläne entsprechend zu optimieren.

A.4.5 Endpräsentation / Sitzung des Bewertungsgremiums

Am **18.06.2024** findet eine Endpräsentation der eingereichten Konzepte in Wallenhorst statt. Genaue Zeit- und Ortsangaben sowie die Reihenfolge der Präsentationen werden den Teilnehmenden vorab per E-Mail mitgeteilt. Bei dem Termin stellen die Teilnehmenden der 2. Stufe der Konzeptvergabe (Konzeptbewertung) dem Bewertungsgremium und dem Rat der Gemeinde nacheinander ohne Anwesenheit der jeweils anderen Teilnehmenden ihre eingereichten Konzepte vor. Anschließend findet unter Ausschluss der Teilnehmenden die Bewertung der Konzepte durch das Bewertungsgremium statt.

A.4.6 Bewertungsgremium

Nach der Präsentation der Unterlagen durch die Teilnehmenden werden die eingereichten Konzepte durch ein Bewertungsgremium beurteilt, das sich wie folgt zusammensetzt:

Stimmberechtigte Vertreter der Auftraggeberin:

- Bürgermeister Otto Steinkamp
- Herr Andre Budke (CDU)
- Herr Christian Schiffbänker (CDW)
- Herr Hubert Pohlmann (SPD)
- Herr Rüdiger Schulz (Fraktion Grüne)
- Herr Moritz Halbach (FDP)

Stimmberechtigte externe Berater:innen:

- Frau Nora Buhl, Stadtplanerin
- Herr Prof. Dr. Droste, Architekt
- Frau Beate Burhoff, Architektin
- Herr Dr. Holger Pump-Uhlmann, Architekt
- Herr Prof. Dr. Stefan Bochnig, Landschaftsarchitekt
- N.n. (bei Veröffentlichung noch nicht bestätigt)

Nicht stimmberechtigte Vertreter:innen der Ausloberin:

- Frau Claudia Broxtermann, Fachbereichsleiterin Planen, Bauen, Umwelt
- Herr Johannes Glathe, Stellvertretender Fachbereichsleiter Planen, Bauen, Umwelt
- N.n. Mitglieder der Verwaltung der Gemeinde Wallenhorst

A.4.7 Gesamtbewertung

Als Ergebnis der 2. Stufe wird eine Rangfolge der eingereichten Konzepte gebildet. Die Rangfolge basiert zu 80 % auf der Bewertung der eingereichten Entwurfskonzepte und zu 20 % auf dem angebotenen Preis (siehe Anlage 17 Bewertungsmatrix (Städtebauliches und architektonisches Konzept – Nutzungskonzept – Ressourcen und Energie – Mobilitätskonzept – Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit – Angebotspreis)).

A.4.8 Beurteilungskriterien der Konzepte

Die Bewertung der eingereichten Entwürfe und die in diesem Zuge erstellte Rangfolge der eingereichten Arbeiten fließt zu 80 % in die Gesamtbewertung ein. Das Bewertungsgremium wird sein Urteil maßgeblich aus der Qualität aller Arbeiten anhand folgender Bewertungskriterien bilden:

Städtebauliches und architektonisches Konzept

- Städtebauliche Qualität der Gesamtkonzeption
- Raumbildung zur Rathausallee und zur neu entstehenden Freifläche Marktplatz / „Grüne Fuge“

- › Erlebbarkeit, Orientierung, Integration in die umgebende innerstädtische Bebauung
- › Baukultureller Anspruch und Innovationsgehalt
- › Qualität der Eingangsbereiche, der Grundrisse und der Belichtung
- › Anbindung an die Fußgängerzone und Umgang mit den Höhenverhältnissen

Nutzungskonzept

- › Qualität des Nutzungskonzeptes
- › Bedeutung des Nutzungskonzeptes für den Ortskern bzw. den Wohnstandort Wallenhorst
- › Berücksichtigung eines Wohnungsmix mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen
- › Anteil geförderter Wohnungen
- › Barrierefreiheit im EG und Barrierearmut in den OGs

Ressourcen und Energie

- › klimaschonende Bauweise (Baumaterialien, Flächeneffizienz, Kompaktheit)
- › Energiekonzept (Effizienzstandard, Energiequellen)
- › Alleinstellungsmerkmal und Originalität (ökologisches Konzept, Energieverbrauch, innovative und technologische Ansätze)
- › Anpassungsfähigkeit

Mobilitätskonzept

- › äußere Erschließung
- › Anordnung und Gestaltung der Flächen für den ruhenden Verkehr (PKW, Fahrräder, Lastenräder, Kinderwagen etc., Elektromobilitätsinfrastruktur)

Realisierbarkeit / Finanzierbarkeit

- › Nachvollziehbare Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit
- › Vertrags- und Entwurfstreue
- › Kompetenz und Erfahrung

Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung oder Gewichtung zu betrachten.

A.5 Veräußerungsverhandlungen (3. Stufe)

A.5.1 Mindestpreis

Der von der Ausloberin erwartete Mindestpreis der Grundstücke beträgt 350,00 € brutto pro Quadratmeter. Dieser Wert setzt sich aus dem Bruttomarktwert (255,00 € / m²) und einem Erschließungsbeitrag zur Herstellung der angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen durch die Gemeinde (95,00 € / m² brutto) zusammen.

Ein genauer Zuschnitt des Grundstücks des Los 1 erfolgt erst in der 3. Stufe (Veräußerungsverhandlungen) und ist abhängig von dem den Zuschlag erhaltenden Bebauungskonzept. Bei diesem Los soll das Grundstück nach Norden und Osten mit der Gebäudekante abschließen.

A.5.2 Verfahren

Die auf Grundlage der unter A.4.8 genannten Kriterien vorgenommene Beurteilung der eingereichten Konzepte sowie das eingereichte Preisangebot bilden die Grundlage für die Rangfolge. Die als Ergebnis der 2. Stufe gebildete Rangfolge wird durch den Rat beschlossen.

Nach Abschluss der Konzeptbewertung (2. Stufe) und erfolgtem Ratsbeschluss wird die Gemeinde Wallenhorst mit den Bewerber:innen in der Reihenfolge entsprechend des Bewertungsergebnisses in Vertragsgespräche eintreten.

Die Teilnehmenden verpflichten sich im Rahmen der Präqualifikation dazu, grundsätzlich offen für eine Überarbeitung des eingereichten Konzeptes zu sein. Das Ergebnis der Verhandlungen geht in die abschließende Fassung des Kaufvertrags ein.

Die Teilnehmenden werden über das Ergebnis der Konzeptbewertungen und ggf. die Aufnahme von Verhandlungsgesprächen unterrichtet.

A.5.3 Kaufvertrag und Baugenehmigung

An die Veräußerungsverhandlungen schließt sich zur Absicherung der Verfahrensziele der Abschluss eines Grundstückskaufvertrages mit Bebauungspflicht und Nutzungskonzept mit Absichtserklärung der Nutzer zwischen den Investor:innen und der Gemeinde an. Inhalte sind die Einhaltung der in Kapitel A.4.7 dargelegten Kriterien sowie die Bebauungspflicht gem. dem in Stufe 2 eingereichten und in Stufe 3 überarbeiteten Konzept. Die Nebenkosten sind von der Käuferin oder dem Käufer zu tragen.

Voraussetzung für den Abschluss des Vertrags ist der Beschluss durch den Rat der Gemeinde Wallenhorst. Es besteht kein allgemeiner Rechtsanspruch auf den Abschluss eines Kaufvertrags.

Der zu stellende Bauantrag wird auf Grundlage eines von der Gemeinde Wallenhorst noch aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes genehmigt. Es ist beabsichtigt, vls. einen oder mehrere vorhabenbezogene Bebauungspläne aufzustellen.

Bebauungspflicht

Ausführung gem. Vertragseckpunkte (werden im Bauausschuss vorgestellt, Vorlage zum Beschluss im Verwaltungsausschuss und öffentlichen Rat)

Erschließung

Im Mindestpreis sind die Erschließungs- und Anliegerkosten enthalten.

Die Verlegung der Niedersachsenstraße als Baustraße und die Herstellung der Hausanschlüsse für Regen- und Schmutzwasser erfolgt nach Vertragsabschluss (Abschluss 3. Stufe). Der Endausbau inkl. Herstellung der Freiräume und Nebenanlagen erfolgt nach Abschluss der hochbaulichen Maßnahmen auf den Grundstücken.

A.5.4 Eigentum und Urheberrecht

Die Auftraggeberin ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser:innen werden dabei genannt.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft zwischen Investor oder Investorin / Bauträger oder Bauträgerin und Architekt oder Architektin während oder nach den Verhandlungsgesprächen auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzungen die Verhandlungen mit einem der Beteiligten der Arbeitsgemeinschaft fortzuführen.

Gleichfalls ist die Ausloberin in diesem Falle berechtigt, die Verhandlungen mit dem/der Bieter:in oder einen in Aussicht gestellten Zuschlag aufzuheben und nur mit den verbleibenden Bieter:innen die Verhandlungen fortzuführen.

Falls im Zuge der Verhandlungen Grundstücke nicht an einen Verfahrensteilnehmenden zum festgelegten Preis veräußert werden können, behält sich die Ausloberin vor, mit weiteren Investor:innen außerhalb des Teilnehmerfelds zu verhandeln.

A.6 Terminübersicht

Veröffentlichung	12.01.2024
Einsendeschluss Bewerbung	16.02.2024

Ausgabe der Unterlagen	28.02.2024
Informationsveranstaltung	14.03.2024
Abgabe Konzept	08.05.2024
Abgabe Arbeitsmodell	22.05.2024
Sitzung Bewertungsgremium	18.06.2024
Ratssitzung für finalen Beschluss	13.08.2024

TEIL B

Rahmenbedingungen

B.1 Gemeinde Wallenhorst

Die Gemeinde Wallenhorst liegt ca. 10 Kilometer nördlich von Osnabrück, im geographischen Mittelpunkt des gleichnamigen Landkreises. In den vier Ortsteilen leben heute insgesamt 23.299 Einwohner:innen (Stand 20.03.2023).

Naturräumlich ist Wallenhorst geprägt von Wäldern, Feldern und Flussauen und liegt im Norden des Osnabrücker Landes, an den südlichen Ausläufern des Wiehengebirges, mitten im Natur- und Geopark TERRA.vita. Durch das Gemeindegebiet fließen die Hase und der Stichkanal.

Für den motorisierten Verkehr ist Wallenhorst sowohl regional über die B68 (Cloppenburg - Osnabrück) als auch überregional an die Bundesautobahn A1 (Bremen - Osnabrück - Münster) angebunden. Wallenhorst verfügt über keine eigene Bahnanbindung. Der nächstgelegene Bahnhof ist der einen Kilometer westlich der Gemeindegrenze gelegene Bahnhof Halen, in der Gemeinde Lotte. Hier verkehrt eine stündliche Regionalverbindung zwischen Bremen und Osnabrück. Innerhalb des Gemeindegebietes sind die einzelnen Ortsteile durch mehrere Buslinien verbunden und auch regional ist Wallenhorst an das ÖPNV-Netz angebunden.

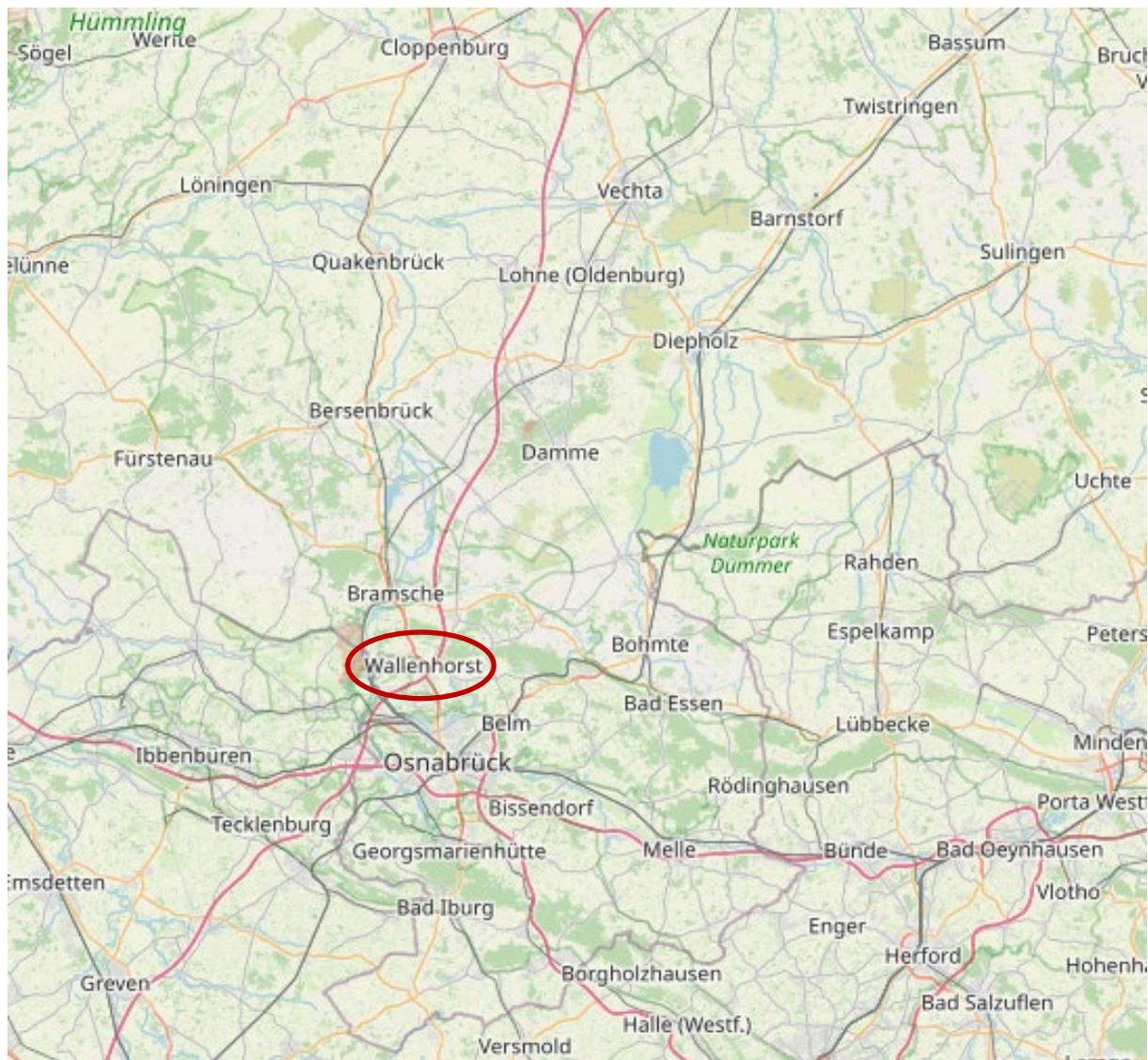


Abb. 2: Wallenhorst Lage im Raum (eigene Darstellung, Kartengrundlage: openstreetmap.org)

B.1.1 Historische Entwicklung

Im Jahr 2012 konnte Wallenhorst ein besonderes Jubiläum feiern und auf die vor 40 Jahren vollzogene Gründung zurückblicken. Die Gemeinde entstand im Jahr 1972 durch die Fusion der bis dahin selbstständigen Gemeinden Hollage, Lechtingen, Rulle und Wallenhorst. Die erste schriftliche Erwähnung des Ortsnamens liegt aber noch weitaus länger zurück.

Im ältesten Teil Wallenhorsts, dem östlich des heutigen Zentrums gelegenen Alten Dorf, befand sich vermutlich ein vorchristliches Heiligtum aus dem 8. Jahrhundert. Es lag auf dem Gelände des Meyerhofs, in dessen Nachbarschaft sich weitere Bauernhöfe befanden. Die erste urkundliche Erwähnung Wallenhorsts ist im Bericht der Fuldaer Mönche Rudolf und Meginhart über die "Translatio sancti Alexandri" enthalten. Darin wird von der "Übertragung der Gebeine des heiligen Alexander" von Rom nach Wildeshausen durch den Wittekindenkel, Graf Waltbert berichtet. Dieser Zug traf am 03.01.851 in Wallenhorst ein.

Der „Hörnschen Hof“, der urkundlich seit 1223 nachgewiesen ist, vermutlich aber etwa 200 Jahre älter ist, war ebenfalls ein Meierhof. Der nördlich des Alten Dorfs in Richtung Pente gelegene Hof ist seit 1910/11 nicht mehr im Besitz der nach ihm benannten Sippe Hörnschemeyer.

Das Zentrum Wallenhorsts verlagerte sich nach der Fertigstellung der Neuen St.-Alexander-Kirche gegen Ende des 19. Jahrhunderts nach Westen zum Neuen Dorf. Die neue Kirche wurde nahe der gotischen Annakapelle aus dem 15. Jahrhundert auf dem Bockholt errichtet. Der Bockholt war der Versammlungsplatz der Stiftsstände des Fürstbistums Osnabrück im 15. und 16. Jahrhundert. Das Alte Dorf östlich der Bundesstraße 68 behielt seinen ländlichen Charakter.

Zu den hervorstechendsten historischen Stätten zählen heute die Alte Alexanderkirche, die der Sage nach Karl der Große gründete, als eines der bedeutendsten Baudenkmäler im Osnabrücker Land, die Wittekindsburg als größte frühgeschichtliche Befestigungsanlage Niedersachsens sowie die 1887 erbaute und in den 1980er Jahren restaurierte Windmühle Lechtingen.

Das Zentrum Wallenhorsts ist nicht historisch, sondern künstlich durch die Zusammenlegung der Gemeinden entstanden. Die Bebauungsstruktur stammt daher überwiegend aus der gleichen Zeit und weist ein homogenes Erscheinungsbild auf. Heute wohnen 23.299 Einwohner:innen in der Gemeinde Wallenhorst (Stand: 20.03.2023).

B.1.2 Sanierung „Wallenhorst - Zentrum“ und LEADER Region „Hufeisen“

Im Jahr 2008 wurde die Gemeinde in das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ aufgenommen. Am 15. Januar 2009 wurde die Satzung zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Wallenhorst-Zentrum“ rechtskräftig. Die Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm ermöglichte es der Gemeinde, Fördergelder von Bund und Land zur Stärkung des Ortskerns zu erhalten. In der Ratssitzung am 01.10.2013 wurde mit der 1. Änderung der Sanierungssatzung die Erweiterung des Sanierungsgebietes um die Straße „Drosselweg“ beschlossen und am 31. Oktober 2013 rechtskräftig. Die Aufhebung der Satzung zum Ende des Jahres 2023 erfolgte mit Ratsbeschluss vom 15.07.2021.

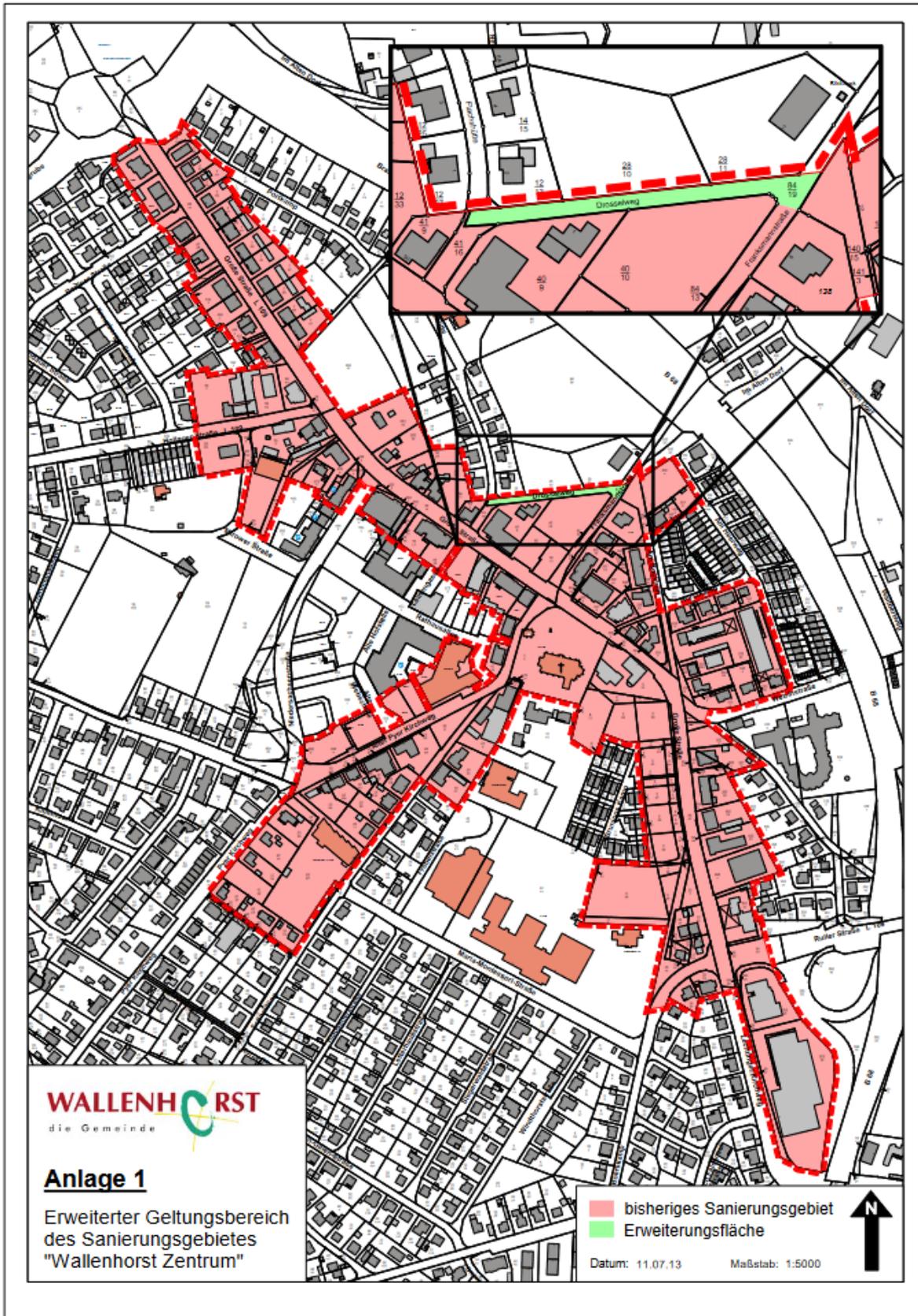


Abb. 3: Erweiterung Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Wallenhorst Zentrum“ (Quelle: Gemeinde Wallenhorst)

Folgende Maßnahmen konnten realisiert werden:

- Nach einem städtebaulichen Realisierungswettbewerb wurde das Kirchumfeld St. Alexander und der Alte Pyer Kirchweg nach den Wettbewerbsplänen des Büros frei[RAUM]planung, Bissendorf und Landschaftsarchitektur, Hamburg, umgestaltet.
- Als weitere öffentliche Maßnahme ist die gesamte Große Straße umgestaltet worden. In den Jahren 2012 bis 2014 wurden die Bereiche „Große Straße – Mitte“ und „Große Straße – Süd“ umgebaut. Im Jahr 2017 erfolgte die Umgestaltung des Bereiches „Große Straße - Nord“. Als letzte größere öffentliche Maßnahme wurden im Jahr 2019 der Drosselweg und die Franksmannstraße analog zu den bereits erneuerten Straßen umgebaut.
- Das zentral gelegene Grundstück des ehemaligen Hotels Töwerland hat die Gemeinde im Rahmen der Sanierung erworben und geräumt. Es wurde inzwischen mit dem Bau von Wohn- und Geschäftshäusern so entwickelt, dass es die Bebauung an der Großen Straße ergänzt und die Zentrumsbildung Wallenhorsts fortentwickelt.

Seit 2014 kooperieren die sechs Kommunen Belm, Bissendorf, Georgsmarienhütte, Hagen a.T.W., Hasbergen und Wallenhorst als ILE-Region Hufeisen. In dieser Zeit konnten die Kommunen ein Entwicklungskonzept zur Weiterentwicklung der Region erstellen und die gemeinsame Zusammenarbeit stärken. An diese erfolgreiche Kooperation wollen die Kommunen ab 2023 als LEADER-Region anknüpfen. Der Name ergibt sich durch die direkte Nachbarschaft zur Stadt Osnabrück, um die die Kommunen geographisch betrachtet in Form eines Hufeisens liegen. Die Kommunen sehen die Hufeisen-Region als „ZukunftsRaum“, den sie im Rahmen verschiedener Handlungsfelder in den kommenden fünf Jahren gestalten möchten. Den damit einhergehenden Chancen und Herausforderungen wollen sich die Hufeisen-Kommunen gemeinsam annehmen.

Ein aufgeführtes Ziel aus dem Regionalen Entwicklungskonzept Hufeisen, welches dem Handlungsfeld Lebensraum (Daseinsvorsorge, Mobilität und Lebensmittelpunkte) zugeordnet ist, umfasst die Stärkung der Ortskerne und der Versorgungsstrukturen. Als Maßnahmen werden die Erhöhung der Aufenthaltsqualität in den zentralen Ortsbereichen, z.B. durch moderne Möblierung und Beleuchtung, genannt oder aber durch Veranstaltungen und Marketing die Orte strukturell und funktional zu beleben. Ein weiteres Ziel aus dem Handlungsfeld ist die Innenentwicklung und die nachhaltige Entwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen. Anstelle fortschreitender Flächenversiegelung im Außenbereich sollen Baulücken geschlossen werden, oder bestehende Gebäude umgenutzt werden. Um das zu erreichen sollen Bestandsimmobilien/-gebiete mit Konzeptionen und Umsetzungsmodellen revitalisiert werden und neue innovative Ansätze, wie Co-Working-Spaces oder andere Begegnungsräume, geschaffen werden. Für die Sinnhaftigkeit der Innenentwicklung und die Nutzbarmachung von Baulücken soll durch Kommunikationskampagnen sensibilisiert werden und z.B. durch digitale Plattformen zwischen den Interessenten vermittelt werden. Als weiteres Ziel wird die Stärkung nachhaltiger Mobilität aufgeführt, insbesondere Elektromobilität und Sharing-Modelle sollen gefördert werden, aber auch der Radverkehr soll in der Region Hufeisen gestärkt werden.

B.1.3 Übergeordnete Konzepte der Gemeindeentwicklung

Einzelhandelskonzept

In der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts der cima Beratung + Management GmbH für die Gemeinde Wallenhorst, die in der Ratssitzung vom 20.12.2018 beschlossen wurde, wird die Freifläche „Grüne Wiese“ auch als Potenzialfläche für großflächigen Einzelhandel bewertet. Ein Großteil der Fläche liegt im südwestlichen Bereich des Hauptzentrums Wallenhorsts. Die derzeitige Situation, dass die Fußgängerzone Rathausallee in diesem Bereich nur an der Nordseite, bzw. die Straße Alte Hofstelle nur an der Ostseite bebaut ist, wird als städtebaulich problematisch gesehen. Es wird ausgeführt, dass durch die lediglich einseitige zentrenprägende Nutzung eine entsprechende städtebauliche Dichte fehlen würde. Eine qualifizierte Bebauung der „Grünen Wiese“ kann lt. Einzelhandelskonzept eine Attraktivitätssteigerung der Fußgängerzone bewirken und damit auch die ansässigen Einzelhandelsnutzungen stärken.

Die Analyse der Einzelhandelsstruktur Wallenhorsts im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes hat ergeben, dass die Ansiedlung großformatiger, filialisierter Einzelhandelsbetriebe sowie eines Lebensmitteldiscounters zur Attraktivitätssteigerung im Hauptzentrum der Gemeinde beitragen könnte. Im Einzelhandelskonzept wird für das Grundzentrum Wallenhorst als grober Rahmen eine Verkaufsfläche von ca. 1.600m² – 2.000m² für Bekleidungsfachmärkte und zusätzliche 450m² – 600m² für einen Schuhfachmarkt als verträgliche Neuansiedlungen auf der Fläche benannt. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Bebauung der Freifläche nicht monofunktional gestaltet werden sollte, sondern ein Angebotsmix durch Gastronomie und Dienstleistern geschaffen werden sollte. Die Ladenfronten sollten dabei zur Fußgängerzone hin ausgerichtet sein.

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel wird eine Maximalfläche von 2.000 m² Verkaufsfläche festgelegt (vgl. B.3 Konzeptaufgabe).

Wohnraumversorgungskonzept

Das Wohnraumversorgungskonzept des Landkreises Osnabrück, das im Jahr 2017 veröffentlicht wurde, sieht für die Gemeinde Wallenhorst einen jährlichen Neubaubedarf von 67 Wohneinheiten vor.

Die Anzahl der Privathaushalte soll im Zeitraum von 2015 bis 2035 geringfügig um ca. 2 % steigen. Dies lässt sich mit der durchschnittlichen Haushaltsgröße erklären, da sich die Anzahl der Personen je Haushalt verringern wird. Für die Gemeinde wird eine positive Entwicklung der Ein- und Zweipersonenhaushalte prognostiziert. Die Entwicklung der Haushaltsstruktur von drei oder mehr Personen ist rückläufig.

Die Prognose der Entwicklung der Altersstruktur der Bevölkerung in Wallenhorst weist nur bei den 30- bis 49-Jährigen eine leichte Zunahme auf sowie bei den über 65-Jährigen eine stärkere Zunahme auf. Bei den Altersgruppen unter 65 Jahren wird in den Jahre 2016 bis 2035 ein Rückgang prognostiziert.

Im Hinblick auf den energetischen Zustand von Wohngebäuden sowie die zunehmende Bedeutung altersgerechter Umbaumaßnahmen wurde der Sanierungs- / Modernisierungsbedarf der Wohngebäude untersucht. Bei 44 % der Wohngebäude in Wallenhorst besteht kein Sanierungs- / Modernisierungsbedarf, bei 27 % nur teilweise und 29 % der Wohngebäude wiesen im Jahr 2016 einen Sanierungs- / Modernisierungsbedarf auf.

Die Handlungsempfehlungen des Wohnraumversorgungskonzepts sehen vor, dass beim Neubaubedarf auf ein vielfältiges und bedarfsgerechtes Wohnungsangebot geachtet werden sollte. Es wird ein starker Bedarf nach kleineren 50 bis 90 m² großen Wohnungen erwartet, da hier eine Konkurrenz unterschiedlicher Nachfragegruppen besteht (Paare, Alleinerziehende, Senior:innen, Zuwendungsempfänger:innen und Menschen mit Behinderung). Insbesondere wird eine zunehmende Nachfrage nach Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im mittleren und niedrigen Preisniveau prognostiziert, da die Mietpreis- und Belegbindung der geförderten Wohnungsbestände bis Ende des Jahres 2023 vollständig auslaufen wird. Bei der Weiterveräußerung kommunaler Grundstücke soll daher eine sozialgerechte Wohnraumversorgung, beispielweise durch Konzeptvergaben anstatt von Höchstgeboten, erreicht werden. Empfohlen wird auch das Festlegen von Quoten für mietpreis- und beleggebundener Wohnungen. Hierbei sollten die jeweils aktuellen Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau in Niedersachsen berücksichtigt werden. Je nach Lage und Bedarf wird eine Quote von 25 % bis 40 % empfohlen.

Bei der Schaffung neuen Wohnraums sollten vorzugsweise Innenentwicklungspotenziale, auch in den Ein- und Zweifamilienhausgebieten mit einer alternden Bewohnerschaft, genutzt werden und auf einen Mix aus Neubau, Umbau, Inwertsetzung und Nachverdichtung des Bestandes sowie aber auch auf Abriss und Neubau gesetzt werden.

Klimaschutzkonzept

Der Rat der Gemeinde Wallenhorst hat am 21.07.2014 ein integriertes Klimaschutzkonzept inklusive eines Maßnahmenkatalogs beschlossen. Mit insgesamt 41 Maßnahmen sollen die CO₂-Emissionen im Gemeindegebiet in den nächsten Jahren deutlich gesenkt werden. Die Maßnahmen umfassen die sechs Handlungsfelder: „Strukturübergreifende Maßnahmen und Öffentlichkeitsarbeit“, „Kommunale Gebäude und Gemeindeentwicklung“, „Erneuerbare Energien und Energieversorgung/Energieerzeugung“, „Energieeffizienz im privaten Gebäudebestand“, „Wirtschaft/KMU“ und „Klimafreundliche Mobilität“.

Für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen, zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen, verstärkte Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen (Innen- vor Außenentwicklung)
- Erhalt wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume (CO₂-Bindung durch Wälder), Frischluftschneisen, Reduktion der Bodenversiegelung
- Gewährleistung einer guten ÖPNV-Versorgung für Neubau- und Bestandsgebiete, Erhalt und Ausbau des Wegenetzes für nicht-motorisierten Verkehr, Schaffung ausreichender Abstellkapazitäten für Fahrräder
- Günstige Orientierung von Neubauten (verbesserte aktive und passive Solarenergienutzung)
- Planung des öffentlichen Grüns und Vorgaben für Bepflanzung in Gärten (Klimaschutz- und Klimaanpassungsaspekte beachten)
- Berücksichtigung erneuerbarer Energien in der Strom- und Wärmeversorgung von Neubau- und Bestandsgebieten
- Berücksichtigung energie- und klimarelevanter Kriterien bei der Ausschreibung von städtebaulichen bzw. architektonischen Projekten/Wettbewerben und beim Verkauf von gemeindeeigenen Flächen oder der längerfristigen Verpachtung

Verkehrsentwicklungsplan und Radverkehrskonzept

Die Gemeinde Wallenhorst hat im Jahr 2014 einen Verkehrsentwicklungsplan erarbeitet, der bei zukünftigen Planungen im Gemeindegebiet als Grundlage dienen soll. Aktuell erfolgt eine Anpassung des Verkehrsentwicklungsplans. In dem Konzept sind drei generelle verkehrspolitische Ziele formuliert:

- Verkehrsvermeidung
- Umweltverträgliche Verkehrsabwicklung
- Erhöhung der Mobilitätschancen

Die Niedersachsenstraße stellt eine wichtige Erschließung des Zentrums dar und wird als verkehrswichtige innerörtliche Straße eingeordnet.

Im Radverkehrskonzept der Gemeinde Wallenhorst, das im Oktober 2019 als Klimaschutzteilkonzept veröffentlicht wurde, wird in den Handlungsbedarfen für die Niedersachsenstraße aufgeführt, dass die Belagsqualität leicht eingeschränkt ist. Als Lösungsansatz wird eine Erneuerung des Belags und die Überprüfung der Schutzstreifen vorgeschlagen. Mit der Priorität 2 wird die Maßnahme in der zeitlichen Umsetzung als mittelfristig eingestuft.

B.2 Grundstück

Die im Rahmen der Konzeptvergabe zu veräußernden Grundstücke umfassen eine Gesamtfläche von ca. 1,65 ha (siehe Abb. 4). Die Grundstücke sind überwiegend unbebaut. Lediglich im südöstlichen Teil des Plangebietes ist ein Parkplatz vorhanden. Das Plangebiet stellt den Übergangsbereich des Zentrums zu den Sportanlagen und zu den angrenzenden Wohngebieten dar. Die Fläche wird im Norden unmittelbar durch die Fußgängerzone Rathausallee begrenzt, im Osten durch die Straßen Alte Hofstelle und Alte Webschule und im Süden durch den Alten Pyer Kirchweg. Westlich grenzt das Plangebiet an das Sportplatzgelände. Die Niedersachsenstraße verläuft in Nord-Süd Richtung durch das Plangebiet. Die Schustergasse trennt das Grundstück in einen nördlichen und einen südlichen Bereich.

Die „Grüne Wiese“ weist von Westen nach Osten eine ansteigende Topografie auf. Zwischen der Straße Alte Hofstelle und der Niedersachsenstraße liegen ca. 2 m Höhenunterschied. Innerhalb des Plangebiets bestehen ebenfalls Höhenunterschiede von 1-2 m. Gegenüber der Fußgängerzone im Norden fällt das Gelände erst nach Süden hin ab, steigt aber dann in Richtung des Kreisverkehrs im Süden wieder an.

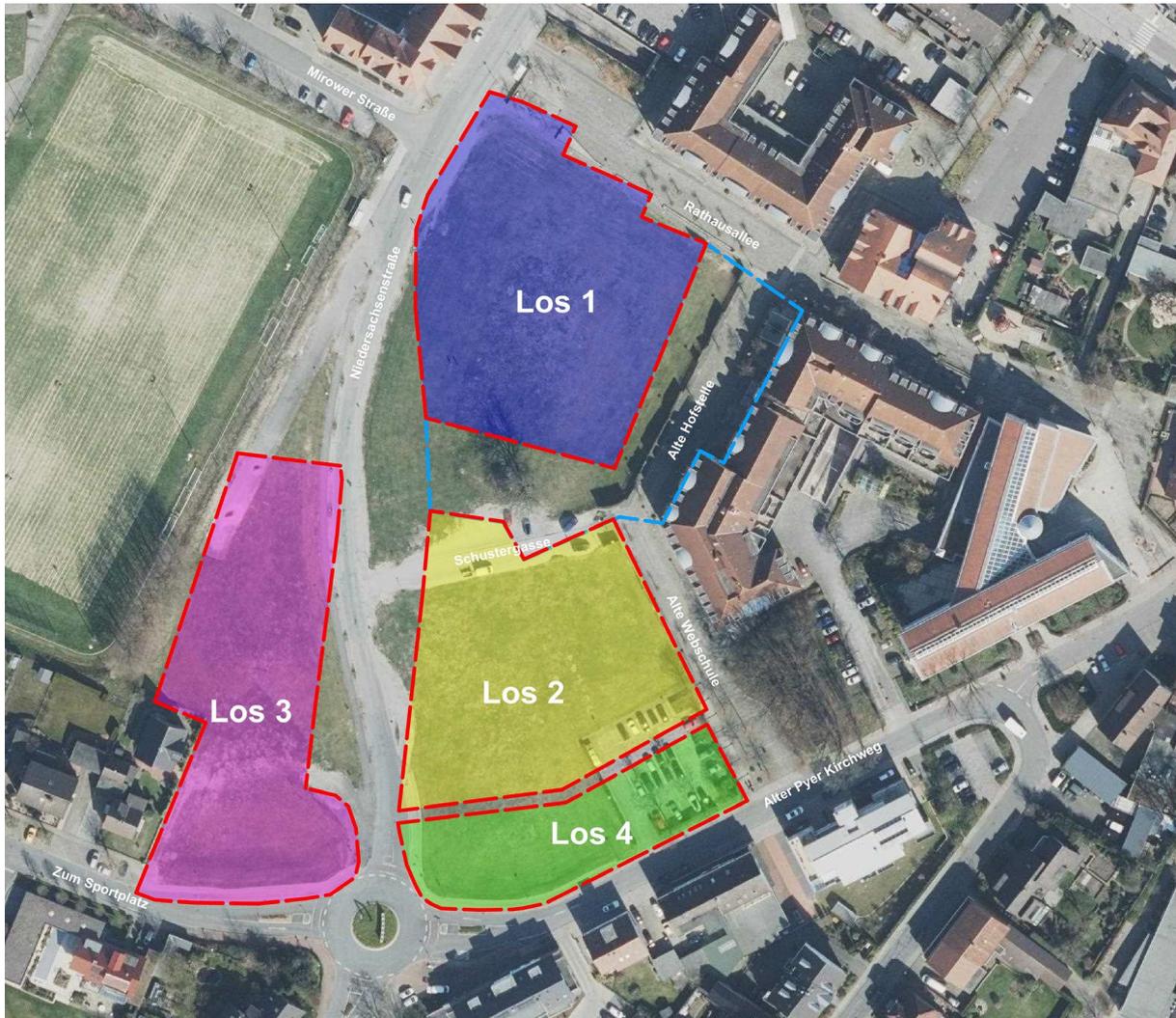


Abb. 4: Luftbild „Grüne Wiese“ (Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Wallenhorst)

B.2.1 Städtebauliche Situation

Der umliegende Bestand ist durch unterschiedliche Nutzungen und Baustrukturen gekennzeichnet. Entlang der Fußgängerzone Rathausallee wird die Raumkante durch eine zweigeschossige Bebauung mit einheitlicher Architektur und traufständigen Satteldächern gebildet. Die Bebauung stammt ungefähr aus den 1990er und 2000er Jahren. In diesem Bereich finden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs, u.a. ein Friseurgeschäft, ein Kosmetiksalon, ein Fitnessstudio und ein Sanitätshaus. Die Sanierung des Oberflächenbelags der Fußgängerzone wurde im Jahr 2023 fertiggestellt.

An der nordöstlichen Gebietskante, in der Alten Hofstelle, setzt sich die zweigeschossige Bebauung fort. Hier befinden sich ein Sportgeschäft, ein Personaldienstleister, ein Blumengeschäft, ein Nagelstudio und auch gastronomische Angebote wie ein Eiscafé und zwei Restaurants.



Abb. 5: Nördlich angrenzende Fußgängerzone „Rathausallee“, nach Westen (links) und nach Osten hin (rechts)



Abb. 6: Weiter Richtung Osten verlaufende „Rathausallee“ (links) und Bebauung „Alte Hofstelle“ (rechts)

Die Fußgängerzone mündet am westlichen Ende in einen Platz und wird zurzeit durch die Niedersachsenstraße abgeschlossen. Westlich der Niedersachsenstraße schließt sich ein dreigeschossiger Gebäudebestand mit unterschiedlichen Dienstleistungen wie einer Praxis für Ergotherapie, einem Reisebüro und einer Musikschule sowie das Servicebüro eines Fahrzeughändlers an. Östlich wird das Plangebiet unmittelbar durch den Sportplatz begrenzt, der durch einen Zaun eingefriedet ist. Der Zugang zur Sportanlage befindet sich an der Ostseite des Platzes.



Abb. 7: Niedersachsenstraße Richtung Norden mit Bushaltestelle (links) und westlich angrenzender Sportplatz (rechts)

Das südlich bzw. südwestlich angrenzende Wohngebiet ist durch eine aufgelockerte, zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit traufständigen Satteldächern gekennzeichnet. Die Erschließung der Wohnbebauung erfolgt von südlicher Richtung über die Straße Zum Sportplatz. Lediglich der Eingang des Hauses mit der Adresse „Zum Sportplatz 6a“ ist zur östlichen Seite hin ausgerichtet. Die das Grundstück erschließende Straße ist hier noch nicht ausgebaut.

In den südlich angrenzenden alleinstehenden Mehrfamilienhäusern, die vom Alten Pyer Kirchweg aus erschlossen werden, befindet sich ein Fahrradgeschäft. Auch hier handelt es sich um eine zweigeschossige Bebauung mit traufständigen Satteldächern.



Abb. 8: Einfamilienhausbebauung „Zum Sportplatz“ (links) und Blick „Zum Sportplatz“ Richtung Osten (rechts)



Abb. 9: Eichenhain aus Richtung „Zum Sportplatz“ (links) und Bebauung „Alte Webschule“ Richtung Norden (rechts)

Im Südosten grenzt der Eichenhain das Gebiet zur dahinterliegenden baulichen Großstruktur des Rathausbaus ab.

B.2.2 Erschließung und Mobilität

Die Gebietserschließung erfolgt über die Niedersachsenstraße, welche in Nord-Südrichtung durch das Gelände verläuft und im Verkehrsentwicklungsplan aus dem Jahr 2014 als wichtige Erschließung des Zentrums eingestuft wird. Der Kreisverkehr am südlichen Gebietsrand ist bei der Erschließung des Gebietes zu berücksichtigen. Hier treffen die Niedersachsenstraße, der Alte Pyer Kirchweg und die Straße Zum Sportplatz aufeinander. Entsprechend des Rahmenplans ist eine Verlagerung der Straßenführung Niedersachsenstraße in Richtung Osten ge-

plant. Die Schustergasse verläuft aktuell mittig im Gebiet von Osten nach Westen und verbindet die Niedersachsenstraße mit den zwei Straßen Alte Hofstelle und Alte Webschule. Entsprechend des Rahmenplans wird die Schustergasse durch eine Freifläche überplant. Eine Anbindung an den ÖPNV-Verkehr ist durch die Bushaltestelle „Rathausallee“ in der Niedersachsenstraße, angrenzend an den Sportplatz im Westen, und die Haltestelle „Alter Pyer Kirchweg“ im Süden des Gebietes gegeben.

B.2.3 Freiraum

Im Plangebiet sind drei Grünstrukturen vorhanden (vgl. Abb. 10). In der Mitte des Gebietes steht eine großstämmige Eiche, im Westen grenzt eine Baumreihe am Rand des Sportplatzes das Plangebiet ab. In der südöstlichen Ecke des Gebietes ist ein Eichenhain verortet, der das Gebiet zur dahinterliegenden baulichen Großstruktur des Rathauses abtrennt.



Abb. 10: Zu erhaltende Grünstrukturen (grün markiert), Quelle: Kartengrundlage Gemeinde Wallenhorst

B.2.4 Baugrund / Grundwasser und Technische Infrastruktur

Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser-, Strom- und Gasversorgung sowie Schmutzwasserkanalisation) sind sowohl unter der Niedersachsenstraße wie auch unter der Rathausallee, der Alten Hofstelle, der Alten Web-
schule, dem Alten Pyer Kirchweg und auch unter der Schustergasse vorhanden. Im Zuge der geplanten Umlegung
der Niedersachsenstraße werden die Leitungen entsprechend verlegt.

Die um das Grundstück umliegenden Gebäude weisen alle eine hohe Sonneneinstrahlung auf. Somit wird ein
großes Potential zur Nutzung von Photovoltaik / Solarthermie für das Gebiet gesehen (siehe Solarkataster LK
Wallenhorst).

B.2.5 Planungsrahmenbedingungen

Planungs- und Baurecht

Im gültigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2015 ist das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen. Für das
Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Auf der Grundlage der Ergebnisse der Konzeptvergabe ist die Aufstel-
lung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans jeweils für die Flächen der Lose geplant.

B.2.6 Bisherige Planungsansätze

Im Vorfeld dieser Konzeptvergabe wurden bereits erste Planungsideen entwickelt, die sukzessive weiterentwi-
ckelt wurden. Um neue Ideen für die städtebauliche Entwicklung der „Grünen Wiese“ zu generieren, wurde im
Mai 2021 ein Expertenworkshop mit vier Fachplanern durchgeführt.

Folgende Rahmenbedingungen wurden als Ergebnis des Expertenworkshops für die Entwicklung des Gebietes
aufgestellt:

- ▶ Im nördlichen Bereich des Plangebietes soll eine Raumkante geschaffen und somit die bestehende
Fußgängerzone räumlich abgeschlossen werden. In diesem Bereich der "Grünen Wiese" sollen sich
vor allem frequenzbringende Nutzungen wie beispielsweise Einzelhandel, Dienstleistungen oder
gastronomische Angebote ansiedeln. Darüber hinaus soll für eine angemessene Verbindung der Neu-
entwicklung mit der bestehenden Fußgängerzone im Bereich "Alte Hofstelle" ein multifunktionaler
Platz geschaffen werden.
- ▶ Für den Bereich östlich der benachbarten Sportflächen ist mittelfristig ein sogenannter Mobilitätshub
vorgesehen. Ein Mobilitätshub ist ein öffentlicher Knotenpunkt von verschiedenen Verkehrsmitteln.
Der Mobilitätshub im Plangebiet soll sich aus einer Bushaltestelle, Car-Sharing-Angeboten, Elektro-
Lademöglichkeiten und Fahrradstellplätzen zusammensetzen.
- ▶ Im Anschluss an den Mobilitätshub soll eine Verbindungsachse zum Ortskern geschaffen werden. In
diese "Grüne Fuge" sind die bestehenden Grünstrukturen (Eichenbestand) einzubeziehen.
- ▶ Der südliche Bereich des Plangebietes soll hauptsächlich durch verdichtete Wohnformen für eine
gemischte Bewohnerschaft entwickelt werden. Hier soll ein Mix aus unterschiedlichen Bau- und
Wohnformen etabliert werden.

Der Rat der Gemeinde hat am 12.10.2021 die Erstellung eines Rahmenplans auf Grundlage der von den Experten
festgelegten Entwicklungslinien für die „Grüne Wiese“ beschlossen. In der Sitzung des Fachausschusses „Bauen,
Planen, Straße und Verkehr“, am 05.05.2022, wurden drei Vorentwurfsvarianten des Rahmenplans vorgestellt,
die zunächst die rahmengebenden städtebaulichen und freiräumlichen Gestaltungen aufzeigen. Anschließend
wurde die Öffentlichkeit sowie die Träger öffentlicher Belange im Rahmen einer Entwurfswerkstatt und einer
Onlinebeteiligung um Stellungnahme gebeten. Die eingegangenen Anregungen wurden ausgewertet und abge-
wogen.

Auf deren Grundlage konnte eine Vorzugsvariante des Rahmenplanes erstellt werden. Diese Vorzugsvariante
wurde am 15.12.2022 vom Rat der Gemeinde Wallenhorst beschlossen.

Rahmenplan



Abb. 11: Vorzugsvariante Rahmenplan „Grüne Wiese“ (ohne Maßstab), Quelle: Gemeinde Wallenhorst

Die Vorzugsvariante greift grundsätzlich die im Expertenworkshop erarbeiteten Entwicklungsparameter auf. Demnach soll eine Gliederung der Fläche durch einen gewerblich genutzten Bereich im Norden, mit Wohnnutzung in den Obergeschossen, und einen für ausschließlich Wohnnutzung vorgesehenen Bereich im Süden erfolgen. Beide Bereiche sollen durch eine neue Freiraumstruktur in der Mitte des Gebietes verbunden werden. Folgende Grundsätze wurden darüber hinaus festgelegt:

- ▶ Baulicher Abschluss der Fußgängerzone
- ▶ Einzelhandelsnutzung vorwiegend in der Erdgeschosszone im nördlichen Bereich von max. 2.000 m² Fläche mit einem Mix aus gastronomischen Angeboten, insbesondere mit Außenfläche im nördlichen Bereich der Straße Alten Hofstelle
- ▶ Öffentliche Freiraumfläche „Grüne Fuge“ als Verbindung der Niedersachsenstraße und Alte Hofstelle und Übergangsbereich der Nutzungen Wohnen und Gewerbe
- ▶ Südlich der „Grünen Fuge“: Wohngebiet mit Varianz an Wohnungsgrößen und abnehmender Bebauungsdichte von Norden nach Süden
- ▶ Minimalprinzip bei der Erschließung: Möglichst Freihaltung der Freiräume von ruhendem Verkehr, Priorisierung alternativer Mobilitätsangebote, keine innere Erschließung des Quartiers für den motorisierten Individualverkehr (MIV)

Diese Grundsätze des Rahmenplans bilden den Rahmen für die Konzeptvergabe. Die genaue Ausgestaltung wurde inzwischen weiterentwickelt (siehe B.3 Konzeptaufgabe).

Mehrfachbeauftragung Freiraumgestaltung

Im Nachgang an diese Konzeptvergabe soll zur Gestaltung der neu entstehenden Freiräume im mittleren Teil des Gebietes (Sport- und Bewegungsfläche „Grüne Fuge“) und im nordöstlichen Teil (Marktplatz) (siehe Abb. 12) eine Mehrfachbeauftragung durchgeführt werden. Die Ergebnisse der Konzeptvergabe sollen in die Freiraumgestaltung einfließen. Die Planung und Umsetzung der Freiflächengestaltung erfolgt durch die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem über die Mehrfachbeauftragung auszuwählendem Planungsbüro.

Der Rahmenplan sieht vor, dass im mittleren Teil des Gebietes eine Spiel- und Bewegungsfläche als „Grüne Fuge“ entsteht, welche den Wohnbereich im Süden des Gebietes klar von der Mischnutzung an der Fußgängerzone abtrennt. Die Spiel- und Bewegungsfläche sowie der Marktplatz im nordöstlichen Gebietsteil werden im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung als attraktive Freiflächen entwickelt. Die großstämmige Eiche in der Mitte des Gebietes soll erhalten werden und mit der „Grünen Fuge“ die Vernetzung der Grünstrukturen im Westen zum Eichenhain im Osten liefern. Die Baumstandorte sollen erhalten bleiben und mit in das Freiraumkonzept einbezogen werden. Mögliche Flächen für Außengastronomie sind auf der öffentlichen Platzfläche im Bereich der Alten Hofstelle zu verorten.



Abb. 12: Fläche der Mehrfachbeauftragung (blau umrandet) (ohne Maßstab), Quelle: Gemeinde Wallenhorst

B.3 Konzeptaufgabe

Durch die zentrale Lage des Grundstücks direkt an der Fußgängerzone Wallenhorsts hat die Entwicklung der „Grünen Wiese“ eine außerordentliche Bedeutung für die Gemeinde. Sie stellt den Übergangsbereich zwischen gewerblichem Zentrum und der Sportanlage sowie zu den Wohngebieten dar. Zentrale Aufgabe ist es daher, mit der städtebaulichen Entwicklung zwischen den unterschiedlichen Nutzungen zu vermitteln und dabei einen räumlichen Übergang zu schaffen. Die Fußgängerzone soll durch die Neuplanung ihren bisher fehlenden baulichen Abschluss erhalten.

Als zukünftige Platzkante des neuen städtischen Freiraums Rathausallee / Alte Hofstelle ist die Bebauung in einem entsprechenden Maßstab und mit einer attraktiven Fassadengliederung und -gestaltung auszuformulieren. Ein besonderer Fokus liegt neben der architektonischen Gestaltung und dem städtebaulichen Einfügen auf einem wirtschaftlich nachhaltigen und zukunftsweisenden Nutzungskonzept, das zum übergeordneten Ziel der Stärkung des Standortes Ortskern beitragen soll. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels des Einzelhandels, der auch das Ortszentrum von Wallenhorst betrifft, werden zukunftsfähige Nutzungsideen erwartet, die neue Einzelhandelskonzepte umfassen oder eine Frequenz z. B. über gastronomische Nutzungen oder andere, innovative Nutzungsarten in der Ortsmitte erzeugen und dadurch auch den angrenzenden Freiraum beleben.

Das Gebiet „Grüne Wiese“ ist im Rahmen der Konzeptvergabe in vier Lose aufgeteilt, für die jeweils separate Konzepte eingereicht werden können. Eine zwischen den einzelnen Losen vermittelnde Freiraumplanung soll das Quartier als Einheit prägen. Die Freiraumplanung außerhalb der Lose ist nicht Gegenstand dieser Konzeptaufgabe.

Die Gemeinde Wallenhorst erhofft sich innovative Vorschläge, die neue gestalterische und städtebauliche Optionen und Möglichkeiten sowie ein zukunftsweisendes Nutzungskonzept aufzeigen. Für die Konzeptentwicklung sind im Folgenden Rahmenbedingungen ausformuliert. Die Rahmenbedingung sind in „das gesamte Gebiet betreffende übergeordnete Anforderung“ sowie in „spezifische Anforderungen für die jeweiligen Lose“ unterteilt.

B.3.1 Übergeordnete Anforderungen

Städtebauliche Parameter

- Die Bebauung muss sich städtebaulich und architektonisch in das städtebauliche Umfeld integrieren.
- Der Umgang mit den Höhenunterschieden soll erkennbar sein.
- Die Fußgängerzone soll angebunden und zugleich die Ausprägung eines Abschlusses der Fußgängerzone geschaffen werden.
- Die Bebauung ist mit mindestens II bis maximal III Vollgeschossen zu entwickeln.
- Die Gliederung durch Staffelgeschosse sowie Geschossvorsprünge oder -rücksprünge (bspw. Eingangsbereiche) ist gewünscht.
- Eingänge sind zur Straßenseite hin zu orientieren und im Sinne einer Adressbildung zu akzentuieren.
- Erdgeschosse sollen barrierefrei, die Obergeschosse möglichst barrierearm ausgestaltet sein.

Gestalterische / architektonische Parameter

- Gewünscht wird eine weitestgehend homogene Dachlandschaft. Dachbegrünungen, Photovoltaikanlagen oder die Nutzung von Teilflächen als Dachterrassen sind gewünscht.
- In Anlehnung an die Bestandsbebauung sind überwiegend Putz- und Ziegelfassaden zu verwenden. Besondere Akzentuierung durch Holzfassadenelemente sind zulässig. Grundsätzlich sind helle Fassadenmaterialien vorzusehen. Fassadenbegrünungen sind zulässig.
- Bei Südausrichtung von Fenstern sollten integrierte Sonnenschutzelemente eingebaut sein.
- Die Bebauung soll die Entstehung von Kommunikationszonen fördern.

Nutzung

- › Das zukünftige Nutzungskonzept soll zur Stärkung des Wallenhorster Ortskern beitragen und ihn beleben.
- › Als Art der Nutzung sind Wohnen, Geschäfte und Büros, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig.
- › Gewünscht ist die Berücksichtigung eines Wohnungsmix in Bezug auf Miet- und Eigentumswohnungen, unterschiedliche Wohnungsgrößen und einen Anteil geförderten Wohnens. Angestrebt wird ein Wohnungsmix mit einem Anteil geförderten Wohnraums von 20 %.

Erschließung

- › Die Zufahrten zu den Grundstücken erfolgt über die Niedersachsenstraße.
- › Entsprechend dem Rahmenplan ist eine Verlagerung der Straßenführung Niedersachsenstraße in Richtung Osten geplant. Die Planung der öffentlichen Freiflächen im Plangebiet (Marktplatz und „Grüne Fuge“), die Niedersachsenstraße, der öffentliche Radweg zwischen der Niedersachsenstraße und der Straße Alte Webschule sowie der ZOB werden durch die Gemeinde umgesetzt.
- › Insbesondere vor dem Hintergrund der zentralen Lage sollen umweltgerechte Verkehrsmittel durch eine entsprechende zukunftsfähige Mobilitätsinfrastruktur für Pkws und Fahrräder auf dem Grundstück gefördert werden. Infrastruktur zur Förderung von Elektromobilität soll berücksichtigt werden.
- › Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Pkw-Stellplätze sind in Tiefgaragen oder je Los gebündelt in oberirdischen Quartiersparkhäusern vorzusehen. Bezüglich der Anzahl der Stellplätze gilt entsprechend die NBauO.
- › Es sind Flächen für Fahrräder (min. 2 Stellplätze / WE), Lastenräder, Kinderwagen, etc. vorzuhalten und nutzungsfreundlich (z. B. überdacht) anzuordnen.
- › Barrierefreies Bauen ist als selbstverständliche Qualitätsanforderung im Entwurf umzusetzen. Dies bezieht sich sowohl auf den Hochbau als auch auf den Freiraum. Insbesondere den Funktionsbereichen der Erschließung ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Nachhaltigkeit

- › Eine energiesparende und ressourcenschonende Bauweise (Flächenversiegelung, Kompaktheit, Recyclingfähigkeit/Rückbaubarkeit) ist anzustreben.
- › Ein energetisches Konzept ist aufzustellen. Die Gebäude sollen über eine möglichst hohe Gesamtenergieeffizienz bzw. einen sehr geringen Energiebedarf verfügen, welcher zum Großteil aus erneuerbarer Energie gedeckt werden soll.
- › Auch sollten Angaben zur Nachhaltigkeit, z.B. Umgang mit erneuerbaren Energien, Energieeffizienz, Regenwassermanagement (Schwammstadt-Prinzip) und die Nutzung von nachhaltigen bzw. recycelten Baustoffen gemacht werden.
- › Maßnahmen zur Starkregenvorsorge sowie Vermeidung von Hitzeinseln wie Dach- und Fassadenbegrünung werden gewünscht.
- › Steingärten sind nicht zulässig.
- › Grünfläche sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen und insektenfreundlichen Stauden bepflanzt werden.

B.3.2 Spezifische Anforderung je Los

Los 1:

- › Ziel ist es, einen baulichen Abschluss der Fußgängerzone „Rathausallee“ zu schaffen.
- › Der oder die Baukörper sollen der Niedersachsenstraße und insbesondere der Rathausallee und der Alten Hofstelle zugewandt sein und eine maßstäbliche Raumkante für diese zentralen öffentlichen Räume bilden.

- › Im Erdgeschoss im nördlichen Gebiet ist eine frequenzbringende, öffentlichkeitswirksame Nutzung, die einen belebenden Faktor für den neuen Platzraum darstellt, unterzubringen. Es ist eine maximale Verkaufsfläche von 2.000m² festgelegt.
- › In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen gewünscht.
- › Für den südlicheren Bereich Los 1 ist die Nutzung für institutionelles Wohnen, als Tagespflegeeinrichtung oder auch Gesundheitsdienstleistungen vorstellbar.

Los 2 und 4:

- › Für die Lose 2 und 4 ist als Nutzungsform Wohnen gewünscht.
- › In diesem Bereich sollen die Gebäude mit max. II Vollgeschossen entwickelt werden. Staffelgeschosse sind möglich. Grundlage für diese Parameter sind die Vorgaben aus dem Rahmenplan. Entwurfsbedingt ist eine begründete Abweichung mit max. III Vollgeschossen möglich.

Los 3:

- › Für das Los 3 ist als Nutzungsform Wohnen gewünscht.
- › Da das Los 3 direkt an das bestehende Wohngebiet an der Straße „Zum Sportplatz“ angrenzt und hier teilweise die Geschossigkeit bei 1,5 liegt, werden für das Los 3 maximal II Vollgeschosse als spezifische Anforderung vorgegeben.

TEIL C

Verfahrensunterlagen

C.1 Verfahrensunterlagen

Die Unterlagen zum Verfahren sind den Teilnehmenden der 2. Stufe ab dem 28.02.2024 zum Download unter folgendem Link zur Verfügung gestellt:

<https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/wallenhorst-konzeptvergabe/login/>