

## **Auslobungstext für die Konzeptvergabe für das Grundstück des ehemaligen "Elli-Markts" in Kaunitz**

Die Stadt Verl beabsichtigt den Verkauf des Grundstücks Gemarkung Österwiehe, Flur 13, Flurstück 756 mit einer Größe von 3.327m<sup>2</sup> (ehemaliges Grundstück „Elli-Markt“). Die Vergabe soll im Rahmen einer Konzeptvergabe (städtebaulicher Wettbewerb) erfolgen.

Das Grundstück befindet sich im Ortsteil Kaunitz an der Fürstenstraße. Der unbebaute Teil wird aktuell als Parkplatz genutzt. Der ehemalige Ladenbereich des Elli-Marktes steht leer. Dieser Bereich ist abgängig und kann im Rahmen der weiteren Planung entfernt werden. Es ist zu beachten, dass Teile hiervon mit der Wohnung überbaut sind, sodass hier behutsam in den Bestand eingegriffen werden muss. Die bestehenden Wohnräume dürfen bei diesem Eingriff nicht entfernt werden. In dem vorhandenen Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Erdgeschoss eine Zahnarztpraxis, im 1. OG ein Büro/ Zahnarztverwaltung sowie eine ca. 180m<sup>2</sup> große Wohnung, das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus ist samt Nutzungen zu erhalten und in das Konzept zu integrieren.

Für das Grundstück besteht der Bebauungsplan Nr. 4 „Erlenweg“. Der Bebauungsplan setzt für das Grundstück ein Allgemeines Wohngebiet fest. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Festsetzungen zu Höhenfestsetzungen und eine Begrenzung der Wohneinheiten bestehen nicht.

Die Maßnahme findet sich im Dorfentwicklungskonzept Kaunitz unter dem Punkt „O.3 Nutzungskonzept für das alte Elli-Markt-Gelände unter Einbeziehung des alten Gebäudeteils“, Seite 78, wieder. Während der durchgeführten Bürgerbeteiligungen im Rahmen der Erarbeitung des Dorfentwicklungskonzepts Kaunitz wurden mehrere Vorschläge zur Neugestaltung des Grundstücks eingebracht. Ein wesentlich genannter Punkt war die Entwicklung des Grundstücks als Mehrgenerationenstandort. Dieser Konzeptansatz ist zu erfüllen und ein detailliertes Konzept nahezubringen.

Im Rahmen der politischen Beratung sind folgende Themenfelder erarbeitet worden, welche es bei der Erarbeitung eines Entwurfes zu beachten gilt:

### **Erhalt, Aufwertung und Integration des bestehenden Wohn- und Geschäftshauses sowie der umliegenden Bebauung**

Das bestehende Wohn- und Geschäftshaus ist in die Neuplanung zu integrieren. Das historische Erscheinungsbild des Gebäudes und der Fassade sind wiederherzustellen. Es ist darauf zu achten, dass sich Neu- und Altbau sinnvoll ergänzen und ein architektonisch harmonisches Gesamtbild – auch mit Blick auf die umliegende Umgebung - besteht. Zu diesem Zweck sind zwingend zwei Straßenraumabwicklungen vorzulegen (Blickrichtung von der Fürstenstraße sowie vom Erlenweg).

### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für das Grundstück besteht ein allgemeines Wohngebiet als Festsetzung (WA). Zukünftige Nutzungen, vorrangig Wohnen, müssen in einem WA genehmigungsfähig sein. Im Erdgeschoss ist in Richtung der Fürstenstraße eine Gewerbeeinheit für die Unterbringung von Dienstleistungen oder Einzelhandel einzuplanen. Das Dorfentwicklungskonzept liefert hierfür entsprechende Ideengrundlagen, beispielsweise die Ansiedlung eines Eis-Cafés. Ziel ist eine Stärkung des entstehenden Quartiers sowie die Belebung halböffentlicher Flächen.

Die nachzuweisende GRZ wird mit 0,4 festgesetzt (unter Einberechnung der Tiefgarage darf die GRZ II 0,8 nicht überschreiten), die GFZ mit 1,2. Die GRZ und GFZ sind rechnerisch

darzulegen. Des Weiteren sind maximal drei Vollgeschosse gewünscht, davon eines als Dach- oder Staffelgeschoss. Staffelgeschosse müssen zwingend mit mindestens einem Meter umlaufend zurückspringen (mit Ausnahme von Treppenhäusern). Gauben müssen mindestens 0,5 m Abstand zum Ortgang einhalten und dürfen eine maximale Länge von 2/3 des Gebäudekörpers nicht überschreiten.

Eine Überschreitung ist ausdrücklich nicht erlaubt und führt, auch wenn sie geringfügig ist, zum Ausschluss aus dem Verfahren!

### **Konzeptioneller Ansatz**

Gemäß der Maßnahme aus dem Dorfentwicklungskonzept Kaunitz ist für das Grundstück ein Mehrgenerationenansatz zu erarbeiten und entsprechend darzulegen. Hierbei gilt es insbesondere zu berücksichtigen, wie ein Miteinander erzielt werden kann und inwieweit dauerhaft sichergestellt wird, dass das Wohnhaus von mehreren Generationen bewohnt wird.

Für das Grundstück ist ein prozentualer Anteil von 20% an öffentlich gefördertem Wohnungen vorzuhalten. Der öffentlich geförderte Wohnraum (20 %) beinhaltet den Bau von mindestens einer Wohnung mit 50 qm, von mindestens einer Wohnung mit 65 qm und von mindestens einer Wohnungen mit 80 qm. Berechtigt sind stets nur Personen, die Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein Gruppe A haben. Darüber hinaus sind alle weiteren Wohnungen freifinanziert, ohne Belegungs- bzw. Benennungsrecht, zu errichten.

Für das Grundstück ist eine Tiefgarage zu planen. Die Stellplatzsatzung der Stadt Verl ist zu beachten. Einzelne Stellplätze können, mit Begründung, oberirdisch errichtet werden.

Des Weiteren sind die Themen Klimaschutz und Energie zu beachten. Ein entsprechendes Konzept ist vorzulegen und die Bedeutung für Klima und Umwelt umfassend darzulegen. Hierbei kann es sich um Baumaterialien handeln, die besonders nachhaltig sind oder z.B. innovative Lösungen zur Speicherung und Nutzung von Regenwasser sowie zur Erzeugung von Solarenergie oder die Anlage von begrünten Dachflächen und Fassaden.

Um eine gute Integration zum jetzigen Standortumfeld zu gewährleisten sind mit dem Entwurf teilöffentliche Flächen zur Verbesserung der Vernetzung sowie Durchlässigkeit zwischen den Straßenzügen Fürstenstraße und Erlenweg zu schaffen und auszuweisen. Es ist darzulegen, welche Freiflächen zur rein privaten Zwecken, also für die Hausgemeinschaft, oder die Öffentlichkeit zugänglich und nutzbar sind.

### **Bewertung**

#### **Punktematrix**

#### **(Gewichtung der einzelnen Themen)**

#### **Städtebauliche Konzeption**

- **Städtebauliches Gesamtbild**
- **Einfügen des Objektes in die Umgebungsbebauung**
- **Qualität des Entwurfes / Berücksichtigung der regionalen Baukultur**

**30 %**

#### **Klimaschutz und Energie**

- **Qualität der geforderten Begründung**
- **Innovation und Ideenreichtum**

- **Klimaneutrale/klimapositive Bauweise**
- **Nutzung regenerativer Energien**
- **Berücksichtigung nachhaltiger Baustoffe**

**30 %**

#### **Konzept Mehrgenerationenwohnen**

- **Qualität des vorgelegten Konzeptes**
- **Nachhaltigkeit des Mehrgenerationenansatzes**
- **Innovation und Ideenreichtum**

**25%**

#### **Freiflächenkonzept**

- **Qualität, Nutzbarkeit und Verfügbarkeit der Freiflächen in Relation zum Gebäude**
- **Zusammenspiel halböffentlicher und privater Freiflächen**

**15%**

**Die Bewertung erfolgt anhand von Schulnoten (1-6) je Oberthema. Im Anschluss an die Jurysitzung werden die Schulnoten wie folgt bepunktet:**

**1 = 10 Punkte**

**2 = 8 Punkte**

**3 = 6 Punkte**

**4 = 4 Punkte**

**5 = 2 Punkte**

**6 = 0 Punkte**

**Jegliche Abweichungen der im Ausschreibungstext genannten Höchstmaße sowie unbegründete Abweichung von der Stellplatzsatzung führen zum Ausschluss aus dem Vergabeverfahren.**

#### **Skizze Ablaufplanung**

4. Quartal 2022 bis 1. Quartal 2023

Beschlussfassung über Auslobung des Grundstücks, Festlegung eines Verkaufspreises durch den Haupt- und Finanzausschuss sowie Rat

1. Quartal 2023

Beschluss über das Wohnraumbedarfskonzept (STEB und Rat), einpflegen der hier beschlossenen Maßnahmen zum Thema sozialer Wohnraum in den Auslobungstext. Nach Beschluss über Wohnraumbedarfskonzept durch Rat: Offene Ausschreibung des Grundstücks nach Beschlussfassung (Homepage und Zeitung), Bearbeitungszeitraum ca. 3 Monate (03.04.2023 bis 02.07.2023)

### 3. Quartal 2023 / nach der Sommerpause (Sommerferienbeginn am 22.06.2023)

Vorstellung von bis zu 5 Entwürfen durch die Planersteller im Rahmen einer Jurysitzung nach Vorauswahl durch die Verwaltung auf Grundlage der o.g. Kriterien; bei Punktgleichheit entscheidet das Los

- Bepunktung nach Matrix, Ermittlung der TOP 3 Entwürfe, Formulierung von Änderungswünschen, Weitergabe der Änderungswünsche im Anschluss an die Planersteller, im Anschluss Zeit für Anpassung ca. 3 Monate (bis Oktober 2023)

### 4. Quartal 2023

- Erneute Präsentation der TOP 3 Entwürfe mit Darlegung der eingepflegten Änderungen im Rahmen einer Jurysitzung, erneute Bepunktung gemäß der Matrix (November 2023), eine unbegründete Nichtbeachtung der eingebrachten Änderungswünsche führt zum Ausschluss aus dem Verfahren; bei Punktgleichheit entscheidet das Los

- Festlegung der TOP 2; die TOP 2-Entwürfe sind im STEB (Dezember 2023 / Januar 2024) zu präsentieren. In der darauffolgenden Sitzung wird der Rat final über den Beschlussvorschlag über das Siegerprojekt beschließen.