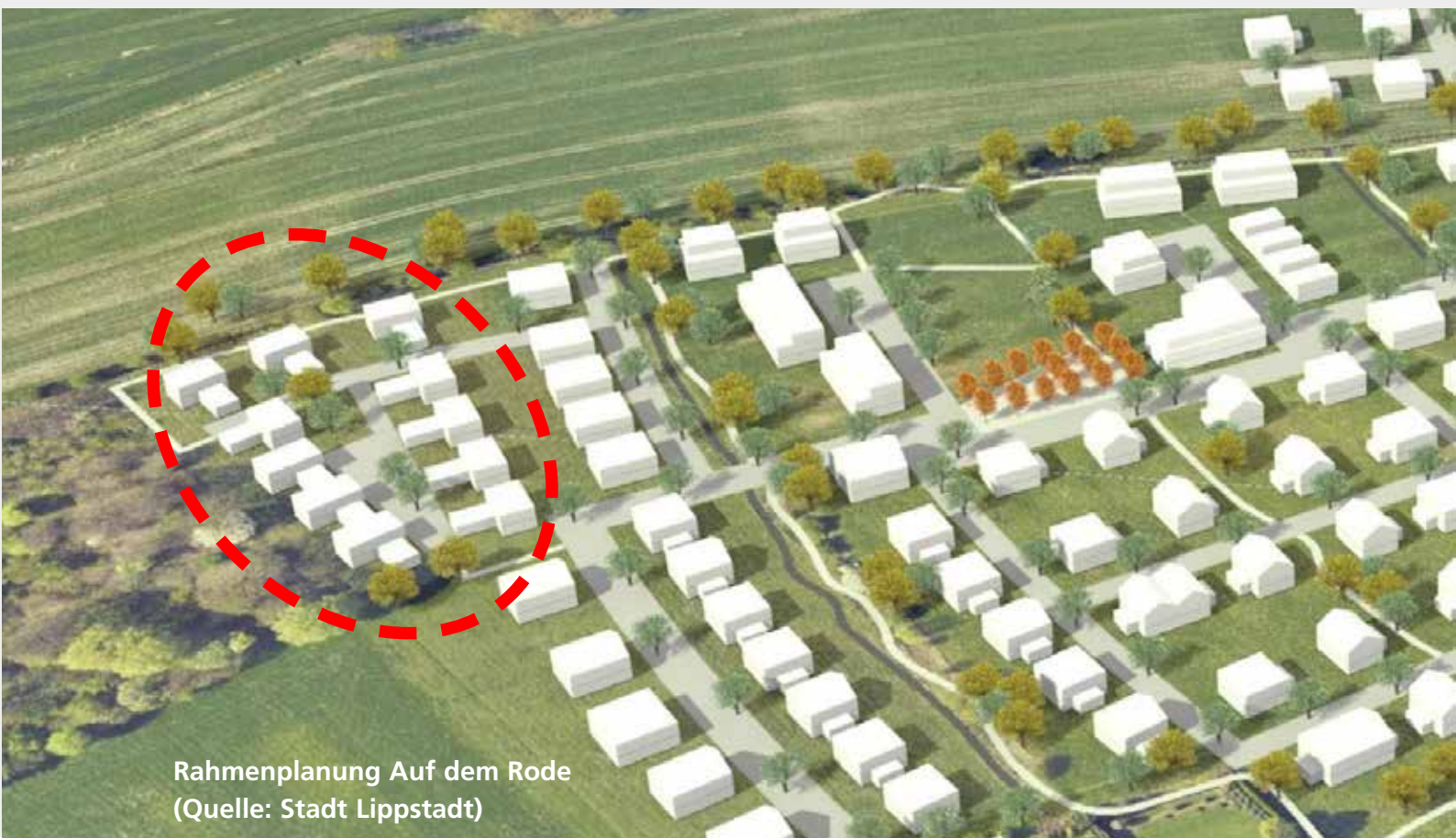


Architekten- und Investorenwettbewerb

Bebauung einer Teilfläche im Bebauungsplan „Auf dem Rode“ in Lippstadt

Auslobung



Rahmenplanung Auf dem Rode
(Quelle: Stadt Lippstadt)

Inhalt

Teil A Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

A 1	Ausloberin und Wettbewerbsmanagement	3
A 2	Anlass und Ziel des Wettbewerbs	3
A 3	Anforderungen an die Wettbewerbsteilnahme	4
A 4	Wettbewerbsverfahren / Auswahl der Teilnehmer/innen	4
A 5	Wettbewerbsunterlagen	5
A 6	Wettbewerbsbeiträge	6
A 7	Rückfragen / Kolloquium	7
A 8	Kennzeichnung / Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	7
A 9	Preisgericht	8
A 10	Beurteilungskriterien	9
A 11	Prämierung	9
A 12	Abschluss des Wettbewerbs	10
A 13	Behandlung von Verfahrensrügen	10
A 14	Weitere Bearbeitung der Aufgabe	10
A 15	Datenschutzhinweis	11

Teil B Wettbewerbsaufgabe

B 1	Die GWL	12
B 2	Anlass des Wettbewerbs	12
B 3	Lage des Wettbewerbsgebiets	12
B 4	Städtebauliches Konzept	13
B 5	Wettbewerbsgebiet	15
B 6	Wettbewerbsaufgabe	15
B 7	Planungsrechtliche Vorgaben	17
B 8	Blattformat	19

Anlagen	im Einzelnen aufgeführt auf Seite	2
----------------	-----------------------------------	---

Teil A Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

RPW 2013 Der Auslobung liegen die „Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013“ zugrunde. Sie ist damit Bestandteil der Auslobung. Die Auslobung hat der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen vorgelegen; diese hat die Übereinstimmung mit der Richtlinie bestätigt und den Wettbewerb unter der Nummer W 25/20 registriert.

A 1 Ausloberin und Wettbewerbsmanagement

Ausloberin ist die GWL (Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH) vertreten durch den Geschäftsführer Meinolf Köller.

Ansprechperson der Ausloberin

Meinolf Köller
Jahnweg 4, 59555 Lippstadt
Telefon (02941) 9714-0
m.koeller@gwl-lippstadt.de

Vorbereitung, Durchführung und Begleitung Das Wettbewerbsmanagement erfolgt durch das Büro Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld, Telefon (05205) 7298-19 / (05205) 7298-25 thomas.geppert@dhp-sennestadt.de / ulrike.wesche@dhp-sennestadt.de www.dhp-sennestadt.de

A 2 Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Die Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH beabsichtigt, nordwestlich der Innenstadt von Lippstadt die Errichtung einer Ein- oder Zweifamilienhausbebauung mit flächen- und energiesparendem Bauen zu ermöglichen.

Auf einer Teilfläche des Bebauungsplans Nr. 324 „Auf dem Rode“ (rechtskräftig seit dem 18.01.2020) sollen ca. 11-15 Grundstücke (insgesamt 5.253 m²) mit Einfamilienhäusern oder Gebäuden mit max. 2 Wohnungen geplant, vermarktet und gebaut werden.

Ziel des Wettbewerbes ist es, optimierte Konzepte einer Bewerbergemeinschaft aus Architekt/in und Investor/in zu realisieren. Dazu sollen die Grundstücke zweckgebunden vergeben werden. Es sollen Einfamilienhäuser mit bis zu ca. 140 m² Wohnfläche entstehen. Besonderer Wert wird auf eine energiesparende und damit umweltschonende Bauweise gelegt, die möglichst geringe Energieverbräuche ermöglicht. Das energetische Konzept ist darzustellen.

A 3 Anforderungen an die Wettbewerbsteilnahme

Bewerbergemeinschaft aus Architekt/in und Investoren/in

Teilnahmeberechtigt sind Architekten/innen in Bewerbergemeinschaft mit Investoren/innen.

Für Architekten /innen gelten folgende Teilnahmebedingungen:

Sie müssen am Tage der Auslobung

- zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt/in berechtigt und Mitglied einer Architektenkammer in Deutschland sein;
- die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt/in nach § 2 BauKaG NRW (auswärtige/r Architekt/in) und Geschäftssitz / Wohnsitz in dem vom EWR-Abkommen erfassten Gebiet haben;
- zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt/in nach dem Recht des jeweiligen Heimatstaates berechtigt und in einem der vorgenannten ausländischen Gebietsbereiche ansässig sein; ist die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, bestimmen sich die fachlichen Anforderungen nach der einschlägigen EU-Richtlinie

Teilnahmeberechtigt sind juristische Personen, die am Tage der Auslobung folgende Zulassungsvoraussetzungen erfüllen:

- der Geschäftssitz befindet sich im Zulassungsbereich,
- zum satzungsgemäßen Geschäftszweck gehören der Wettbewerbsaufgabe entsprechende Planungsleistungen,
- der/die von der Gesellschaft zu benennende bevollmächtigte Vertreter/in und die darin tätige Verfasserin/der darin tätige Verfasser erfüllen die fachlichen Anforderungen, die an natürliche Personen gestellt sind.

Wer am Tage der Auslobung bei einer Teilnehmerin / einem Teilnehmer angestellt ist oder in anderer Form als Mitarbeiter/in an dessen / deren Wettbewerbsarbeit teilnimmt, ist von der eigenen Teilnahme ausgeschlossen.

A 4 Wettbewerbsverfahren / Auswahl der Teilnehmer/innen

Der Wettbewerb wird als nichtoffener Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren ausgelobt.

Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt.

Von der Ausloberin wird eine Teilnehmer/innenzahl von 8 angestrebt, davon werden 2 Bürogemeinschaften gesetzt, 6 Teilnehmer/innen werden durch ein anonymes Losverfahren ausgewählt.

Bewerbungsfrist bis 07.06.2020 Die Bewerbung um Teilnahme ist vom 19.05.2020 bis zum 07.06.2020 ausschließlich über die Homepage des Betreuungsbüros – Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH – möglich:

www.dhp-sennestadt.de „Bewerbung zur Teilnahme“

Zum Nachweis der Teilnahmeberechtigung sind zu nennen:

- Name des Architekten/der Architektin (bei Büropartner/innen reicht jeweils ein Name für die Bewerbung) sowie des Investors/der Investorin
- Angaben der Büroadressen inkl. Telefon / E-Mail

Mit der Bewerbung versichert die Bewerbergemeinschaft, dass sich kein weiteres Mitglied (Partner/in oder Angestellte/r) oder ein anderes Mitglied der Bewerbergemeinschaft bewirbt und dass sie akzeptiert, dass Verstöße hiergegen zum nachträglichen Ausschluss der Bewerbergemeinschaft und ggf. ihrer Arbeit führen.

Losziehung 10.06.2020 6 Teilnehmer/innen werden im anschließenden Losverfahren im Beisein eines Rechtsvertretenden der Ausloberin aus den Bewerbungen ausgelost und kurzfristig benachrichtigt, um die Teilnahme zu bestätigen. Die gelosten Bewerbergemeinschaften werden auf der Homepage des Wettbewerbsbetreuers (www.dhp-sennestadt.de) bekannt gegeben. Die übrigen Teilnehmer/innen erhalten eine Absage per E-Mail.

Zur Teilnahme an diesem Wettbewerb wurden von der Ausloberin folgende zwei Arbeitsgemeinschaften (in alphabetischer Reihenfolge) ausgewählt und eingeladen:

1. OUTSIDE Architekturbüro Ulrike Bußmann, Lippstadt mit der Investorengemeinschaft Kleegräfe Geotechnik GmbH, Ingenieurbüro Ludewig und Oliver Stijohann GmbH, Lippstadt
2. Rinsdorf Ströcker Architekten GmbH, Lippstadt mit Soester Holzhaus GmbH, Soest

A 5 Wettbewerbsunterlagen

Den Beteiligten werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Auslobungstext Teil A – Rahmenbedingungen,
- Auslobungstext Teil B – Wettbewerbsaufgabe (bei Versand),
- Anlagen, im Einzelnen aufgeführt auf Seite 2 (bei Versand).

Hinweis zur Verwendung digitaler Daten Die als Planungsunterlage mitgelieferten digitalen kommunalen Daten sind urheberrechtlich geschützt und dürfen von den Teilnehmer/innen nur für die Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe verwendet werden. Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens sind die Daten von den Datenträgern zu löschen.

A 6 Wettbewerbsbeiträge

Art und Umfang der geforderten Leistungen werden im Folgenden beschrieben. Dabei hat jede Teilnehmerin/jeder Teilnehmer das vorgegebene Blattformat verbindlich zu verwenden.

Die Grundrisse, Ansichten und Schnitte sind mit dunklem Strich auf hellem Untergrund darzustellen (Farbe ist hierbei nicht ausgeschlossen). Es werden nur gerollte Pläne angenommen (Präsentationspläne). Im Einzelnen werden von den Teilnehmer/innen folgende Leistungen verlangt:

- Lageplan, genordet** Genordete Darstellung mit folgenden Eintragungen:
M 1 : 500
- Bauflächen mit Dachaufsicht,
 - Erschließung / Zugänge,
 - Freiflächen des privaten und öffentlichen Raumes als Funktionsplan.
- Grundrisse** Alle Grundrisse sind genordet und im räumlichen Zusammenhang eindeutig darzustellen und zu kennzeichnen mit folgenden Eintragungen:
M 1 : 200
- Bezeichnung der Räume
 - Kennzeichnung der Zugänge und Erschließung
 - Schnittachsen
- Ansichten / Schnitte** Gefordert sind alle notwendigen Ansichten und Schnitte, die zum Verständnis bzw. zum Erkennen der Konzeption erforderlich sind.
M 1 : 200
- Grundrisse / Ansichten / Schnitte** Zur besseren Lesbarkeit für das Preisgericht sind für jeden Gebäudetypus die Grundrisse, Ansichten und Schnitte zusätzlich im Maßstab 1:100 darzustellen mit der selben Darstellungstiefe wie im Maßstab 1:200.
M 1 : 100
- Fassadenschnitt und -ansicht** Gefordert wird innerhalb des vorgegebenen Blattformates die skizzenhafte Darstellung eines Fassadenausschnittes, der für die Arbeit typische Gestaltungs- und Materialmerkmale wiedergibt. Die Materialien sind textlich zu beschreiben.
M 1: 50
- Räumliche Darstellungen** Anstelle eines Modells ist eine räumliche Darstellung (Größe max. DIN A3) gefordert, die die Entwurfsidee exemplarisch verdeutlicht.

Städtebauliche Kenndaten Angaben zu Wohnflächen und städtebaulichen Kenndaten (BGF, GRZ, GFZ) in beigefügter Excel-Datei aus dem Downloadbereich.

Erläuterungen Erläuterungsbericht zum Entwurf (auf max. zwei Seiten DIN A4), u.a. mit

- Entwurfsidee,
- Energetisches Konzept.

Vorprüfungsunterlagen

- Wettbewerbsbeitrag als gefaltete Kopie für die Vorprüfung,
- CD-Rom mit Wettbewerbsbeitrag als Tiff- und vektorisierte PDF-Dateien für Vorprüfung (mit Darstellung eines graphischen Maßstabs), Erläuterungstext als DOCX- oder PDF-Datei, ausgefülltes Formblatt als Excel-Datei,
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.

Verfassererklärung wird zur Verwendung beigefügt. Abgabe in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag, auf dem die Kennzahl verzeichnet ist.

Jede/r Teilnahmeberechtigte darf jeweils nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung sind nicht zulässig.

Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen. Videos sind grundsätzlich von jeder Bewertung ausgeschlossen.

A 7 Rückfragen / Kolloquium

Aufgrund der aktuellen Situation wird das Kolloquium nur in schriftlicher Form stattfinden.

1. schriftliche Rückfragen bis 24.06.2020 Schriftliche Rückfragen zum Wettbewerb können bis 24.06.2020 an den Betreuer gerichtet werden (Adresse siehe Seite 3).

Die Beantwortung der Rückfragen wird in Abstimmung mit der Ausloberin und dem Preisgericht in einem Protokoll zusammengefasst und allen Verfahrensbeteiligten per Mail zugesandt.

Das Protokoll wird Bestandteil der Auslobung.

A 8 Kennzeichnung / Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Kennzeichnung Alle geforderten Wettbewerbsleistungen sind an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite, sowie der verschlossenen Verfassererklärung durch eine Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern (**max. 1 cm hoch, max. 6 cm breit**) zu kennzeichnen.

Die Kennzahl ist ebenso auf der Verpackung anzugeben.

Einlieferung Planunterlagen Die Planunterlagen müssen bis zum jeweiligen nebenstehenden Datum
03.08.2020 beim Betreuer eingereicht sein. Entweder wird der Entwurf **bis 16.00 Uhr** bei

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld

unter dem Stichwort „Lippstadt – Auf dem Rode“ abgeliefert oder er wird an die gleiche Postadresse aufgegeben.

- Tagesstempel** Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt:
- die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitan-
gabe, wenn die Arbeit bei der angegebenen Adresse persönlich
abgegeben wird,
 - das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig
von der Uhrzeit, wenn die Arbeit bei der Post, der Bahn oder ei-
nem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird.

Die Teilnehmerin/Der Teilnehmer sorgt dafür, dass sie/er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Anonymität Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

Rechtzeitig bei den Versanddiensten eingelieferte Wettbewerbsarbeiten, die später als 14 Tage nach dem Einlieferungstermin eintreffen, werden zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen.

Die endgültige Entscheidung darüber trifft das Preisgericht.

A 9 Preisgericht

Das Preisgericht tagt am 03.09.2020. Ihm gehören an:

- Preisrichter**
1. Johannes Althoff, Techn. Geschäftsführer – GWL
 2. Josef Niehaus, Vorsitzender des Aufsichtsrates – GWL
 3. Björn Bühlmeier Fachdienstleiter Stadtplanung und Umweltschutz,
Stadt Lippstadt
 4. Rolf Westerheide, Architekt / Stadtplaner, Aachen
 5. Christian Kuckert, Architekt, Münster
 6. Prof. André Habermann, Gestaltungsbeirat Lippstadt,
Architekt, Lemgo
- Sachpreisrichter (1. – 3.)*
- Fachpreisrichter (4. – 6.)*

- | | |
|--|---|
| Stellvertretende Preisrichter/in | 7. Meinolf Köller, Kaufm. Geschäftsführer – GWL |
| <i>Sachpreisrichter/in (7.–9.)</i> | 8. Helga de Horn, stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates – GWL |
| <i>Fachpreisrichter (10.– 11.)</i> | 9. André Stadermann, Fachdienst Stadtplanung und Umweltschutz, Stadt Lippstadt |
| | 10. Josef Holthaus., Architekt, Emsdetten |
| | 11. Thomas Lampe, Architekt, Bielefeld |
| Sachverständige Berater ohne Stimmrecht | 12. Fritz Burghardt, Fachdienstleiter Bauordnung / Denkmalschutz, Stadt Lippstadt |
| | 13. Dipl.-Ing. Burkhard Alkemeier, Energiebeauftragter Stadt Lippstadt |
| Vorprüfer/in | 14. Thomas Geppert, Innenarchitekt, Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB, Bielefeld |
| | 15. Ulrike Wesche, Dipl.-Ing. Architektur, Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbB, Bielefeld |

A 10 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird sein Urteil aus der Qualität der Wettbewerbsarbeiten bilden und hierbei folgenden Bewertungsrahmen zugrunde legen:

Städtebau / Architektur

- Gestaltqualität / Architekturqualität
- Einfügung in das Umfeld

Funktionalität

- Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Nutzungsqualität
- Einhaltung planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorschriften

Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

- Wirtschaftlichkeit
- Energieeffizienz
- Realisierbarkeit, Vermarktbarkeit

A 11 Prämierung

Für Preise stellt die Ausloberin als Wettbewerbssumme einen Gesamtbeitrag in Höhe von 21.000 € zur Verfügung. Die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer 19 %) ist in den genannten Beträgen enthalten.

Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

Preise	1. Preis	10.500 €
	2. Preis	6.300 €
	3. Preis	4.200 €

Andere Verteilung Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme vorbehalten.

Bearbeitungshonorar Zusätzlich erhält jeder Wettbewerbsteilnehmer für seine Wettbewerbsarbeit ein Bearbeitungshonorar von 4.000 €.

A 12 Abschluss des Wettbewerbs

Preisgerichtsprotokoll Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmer/innen das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und machen es sobald als möglich öffentlich bekannt, u.a. durch Veröffentlichung auf der Homepage von Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH (www.dhp-sennestadt.de).

Ausstellungseröffnung Die Ausstellung der Arbeiten ist im Anschluss geplant. Termin und Ort für die Eröffnung und die Dauer der Ausstellung werden spätestens mit dem Protokoll der Preisgerichtssitzung allen Beteiligten bekannt gegeben.

Rückversand Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Präsentationspläne werden nur auf Anforderung der Teilnehmer/innen innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls zurückgesandt.

A 13 Behandlung von Verfahrensrügen

Die Wettbewerbsteilnehmer/innen können Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber der Ausloberin unverzüglich rügen. Einsprüche gegen die vom Preisgericht beschlossene Rangfolge sind nicht möglich.

Eine Rüge gegen das Preisgerichtsprotokoll muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Protokolls bei der Ausloberin eingehen.

Beginnt die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten erst nach dem Zugang des Protokolls, so beginnt die Frist mit dem Tag der Ausstellungseröffnung. Im Übrigen wird auf die Fristen nach § 160 GWB verwiesen.

A 14 Weitere Bearbeitung der Aufgabe

Die Ausloberin erklärt, dass sie der Gewinnerin/dem Gewinner oder bis zu drei Preistragenden die Wettbewerbsgrundstücke zur Vermarktung und für die weitere Bearbeitung der Aufgabe übertragen wird.

Der Gewinner bekommt die Möglichkeit, die Wettbewerbsgrundstücke zu erwerben unter der Maßgabe, dass er sich verpflichtet, die im Wettbewerb ausgezeichnete Planung unter Wahrung des Urheberrechts des Verfassers umzusetzen. Im Kaufvertrag werden Rücktrittsrechte formuliert für den Fall, dass die im Wettbewerb ausgezeichnete Planung nicht zur Ausführung kommt.

Als Grundstückspreis ist pro Quadratmeter voll erschlossen eine Summe von 180,00 € festgelegt.

Einzelheiten werden in einem Durchführungsvertrag geregelt.

Es ist beabsichtigt zunächst mit der Gewinnerin/dem Gewinner Vertragsgespräche zu führen. Falls diese nicht zu einem Ergebnis führen, werden die übrigen Preisträger/innen zu Verhandlungsgesprächen eingeladen.

Honorarzone Die Wettbewerbsaufgabe wird nach HOAI 2013, Anlage 10.2 – Objektliste Gebäude – Einfamilienhäuser, Wohnhäuser – in die Zone III Mittelsatz eingestuft.

Veröffentlichung Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Veröffentlichung sind durch RPW § 8 (3) (Nutzung) geregelt.

A 15 Datenschutzhinweis

Gemäß Art. 13 DSGVO teilen wir Ihnen mit, dass die von uns im Rahmen der Durchführung des Wettbewerbs erhobenen personenbezogenen Daten (Namen, Funktion, Ort) für folgende Zwecke verwendet werden:

- Weitergabe an die Auftraggeberin (u.a. Veröffentlichung auf deren Homepages),
- Weitergabe an die jeweilige Architektenkammer zur Registrierung des Verfahrens,
- Veröffentlichungen (Wettbewerbsankündigungen und -ergebnisse) in Fachmedien und
- Veröffentlichungen (Wettbewerbsankündigungen und -ergebnisse) auf der Homepage von Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH.

Weitere Daten werden ausschließlich zur internen Prüfung der Teilnahmevoraussetzungen bzw. zur Kommunikation im Verfahren verwendet.

Teil B Wettbewerbsaufgabe

B 1 Die GWL

Die GWL Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft Lippstadt GmbH vermietet sowohl Einfamilienhäuser als auch Wohnungen in allen Größen. Außerdem bietet sie vorrangig jungen Familien mit Kindern, aber auch allen anderen Bauwilligen, Bauland zu erschwinglichen Preisen an.

B 2 Anlass des Wettbewerbs

Mit dem Ziel, einen wesentlichen Beitrag zur Deckung des steigenden Wohnflächenbedarfs in Lippstadt zu leisten, wurde am 22.06.2017 im Stadtentwicklungsausschuss der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 324 „Auf dem Rode“ gefasst.

Mit diesem Bebauungsplan, der seit dem 18.01.2020 rechtskräftig ist, werden ca. 180 Wohneinheiten mit vielfältigen Wohnformen erschlossen. Ein großer Teil der Grundstücke wurde bereits durch die GWL verkauft. Die Erschließungsarbeiten (Baustraßen, Kanalisation, Beleuchtung...) sind inzwischen in vollem Gange. Baubeginn für die Wohnhäuser soll ab September 2020 möglich sein. Im Wettbewerbsgebiet sollen Einfamilienhäuser oder Gebäude mit max. 2 Wohnungen in besonders flächen- und energiesparender Bauweise mit hoher Gestaltungsqualität geplant werden. Hierfür lässt der Bebauungsplan in diesem Bereich eine abweichende Bauweise mit einer möglichen Grenzbebauung zu.

B 3 Lage des Wettbewerbsgebietes

Der Bebauungsplan Nr. 324 „Auf dem Rode“ mit einer Gesamtfläche von ca. 11,5 ha liegt im Nordwesten von Lippstadt.

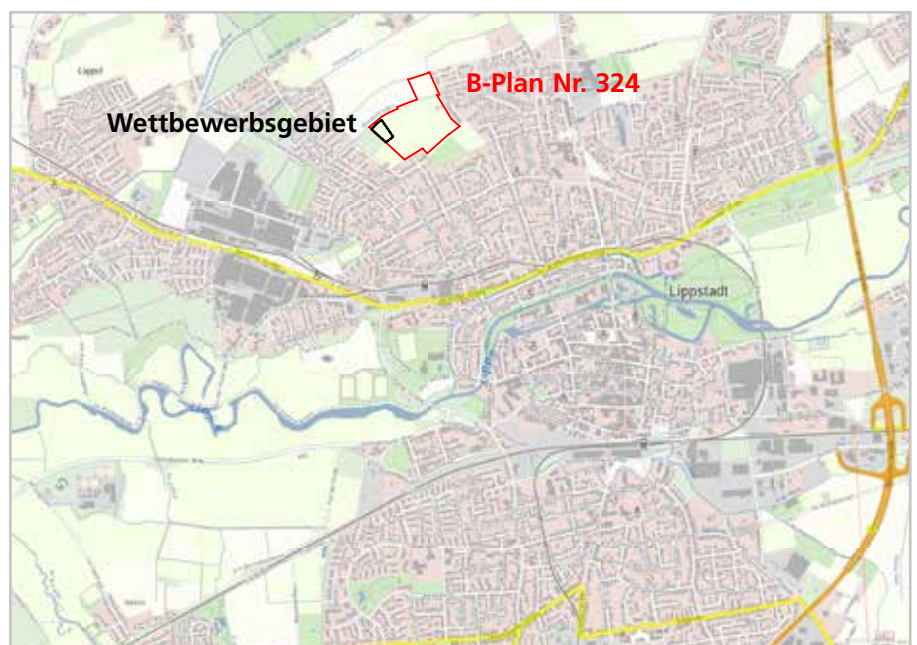


Abb. 1:

Lage des Wettbewerbsgebietes

Karte: TIM-online (ergänzt)

Land NRW (2020) - Lizenz dl-de/zero-2-0
(www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

Die Fläche wurde bisher überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Zwei Entwässerungsgräben durchziehen das B-Plangebiet in Nord-Süd-Richtung, ein weiterer in Ost-Westrichtung.

Das B-Plangebiet ist von drei Seiten von vorhandener Wohnbebauung eingeschlossen. Im Norden schließen sich landwirtschaftliche Nutzflächen an.

B 4 Städtebauliches Konzept

(Quelle: Stadt Lippstadt)

Das städtebauliche Konzept sieht die Entwicklung eines vielfältigen Wohngebietes mit unterschiedlichen Wohntypologien unter Nutzung und Weiterentwicklung der vorhandenen Grabenstrukturen vor. Es entstehen hier ca. 180 Wohneinheiten in kernstadtnaher Lage, davon ca. 110 im Einfamilienhaussegment und ca. 70 im Mehrfamilienhaussegment (in ca. 12 Mehrfamilienhäusern). Im Umfeld befinden sich diverse Einrichtungen der Nahversorgung sowie der sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur. Auch weiterführende Schulen sind vom neuen Baugebiet genauso gut zu erreichen wie die Arbeitsplatzschwerpunkte in Lippstadt.

Die Hupterschließung erfolgt über die zentrale Spange Bastionstraße/ Gorch-Fock-Straße sowie die Verbindung nach Norden über den Bastertgraben unter Anschluss an die Von-Are-Straße. Untergeordnete Anschlusspunkte befinden sich an der Gellertstraße und der Kunigun-



Abb. 2:
 Städtebaulicher Entwurf
 (Stadt Lippstadt)
 mit Wettbewerbsgebiet

denstraße. Die weiteren Teile des Baugebietes werden über kleinere Schleifen- und Stichstraßen erschlossen, wodurch sich einzelne Nachbarschaften ausbilden können. Eine Gliederung und Auflockerung des neuen Quartiers erfolgt durch die Grünachsen in Nord-Süd und Ost-West-Richtung, die teilweise die Entwässerungsgräben bzw. den Bastertgraben aufnehmen und Fuß- und Radwegeverbindung innerhalb des Quartiers und nach Außen schaffen sowie die Wohnqualität erhöhen.

Der Quartiersmittelpunkt bildet sich zwischen den beiden Straßenversätzen an der verlängerten Gorch-Fock-Straße aus. Hier befindet sich die zentrale Freifläche des Quartiers, die an die Grünachsen angebunden ist und sich zum Bastertgraben hin öffnet. Hier soll ein zentraler Quartiersplatz mit diversen Funktionen (Treff, Aufenthalt, Mobilität) sowie eine Spielplatzanlage entstehen. In der Umsetzung der Planung ist eine Einbindung des Bastertgrabens in diesen Freiraum zu prüfen.

Entsprechend der Funktion sowie in Weiterentwicklung der angrenzenden städtebaulichen Struktur (nördlich der Gorch-Fock-Straße) sind in diesem zentralen Bereich zwei bis drei Geschosse vorgesehen, die sich überwiegend in Mehrfamilienhäusern und Hausgruppen ausbilden sollen. In den übrigen Bereichen sind bis zu zwei Geschosse vorgesehen, die sich in Einzel- und Doppelhäusern im individuellen Einfamilienhausbau ausbilden sollen. Entlang der zentralen Spange Bastionstraße/Gorch-Fock-Straße soll eine städtebauliche Einfassung durch eine zwingende Zweigeschossigkeit erreicht werden.

Eine Besonderheit stellt die Nachbarschaft rund um die Planstraße D dar. Hier wurde im städtebaulichen Konzept eine Lösung für flächensparendes Bauen im Einfamilienhaussegment entwickelt, welche gleichzeitig eine hohe Wohnqualität gewährleisten soll.

Entsprechend der angrenzenden Strukturen, in sinnvoller Weiterentwicklung dieser sowie unter Berücksichtigung der geplanten Wohntypologien ist ein Dachflächenkonzept vorgesehen, das das Quartier in die Bereiche südlich der verlängerten Gorch-Fock-Straße (geneigte Dächer), zwischen verlängerter Gorch-Fock-Straße und Bastertgraben (Flachdächer) und nördlich des Bastertgrabens (geneigte Dächer und Flachdächer) aufteilt. Dies trägt zu einem harmonischen Stadtbild im Sinne einer positiven Gestaltungspflege bei.

Durch das städtebauliche Konzept entsteht gem. den Planungszielen ein hinsichtlich der Wohntypologien vielfältiges neues Quartier, welches sowohl die vorhandenen Grünstrukturen als auch die angrenzenden städtebaulichen Strukturen aufgreift und weiterentwickelt und somit den Stadtraum sinnvoll fortschreibt sowie einen wichtigen Beitrag zur notwendigen Deckung der Wohnraumbedarfe in Lippstadt leistet. Die

15 Architekten- und Investorenwettbewerb

Bebauung einer Teilfläche in dem Bebauungsplan Nr. 324 „Auf dem Rode“

Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes soll entsprechend als Teil der Planungsziele mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 324 gesichert werden.

B 5 Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet besteht aus einer ca. 6950 m² großen Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 324 „Auf dem Rode“ in Lippstadt. Aufgrund der geringen Höhenunterschiede kann von einer ebenen Fläche ausgegangen werden.



Abb. 3
Wettbewerbsgebiet im
Städtebaulichen Entwurf

B 6 Wettbewerbsaufgabe

Entsprechend den Vorgaben aus dem Bebauungsplan sollen im Wettbewerbsgebiet 11-15 Grundstücke (insgesamt 5253 m²) mit Einfamilienhäusern entwickelt werden.

Die Wohnfläche der zu planenden Gebäude soll im Sinne eines flächensparenden- und kostengünstigen Bauens auf ca. 140 m² begrenzt sein. Auf eine Unterkellerung soll nach Möglichkeit verzichtet werden.

Die Wohnhäuser sollen 2-geschossig mit Flachdach geplant werden.

Um ein flächensparendes Bauen zu ermöglichen, ist eine Grenzbebauung zulässig.

Architektonische Ziele Ein angemessenes Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche auf den Baugrundstücken wird angestrebt.

Trotz kleinerer Grundstücke und geringerer Gebäudeabstände soll eine hohe Wohnqualität geschaffen werden.

Eine hohe Gebrauchsqualität soll durch die Flexibilität der Grundrisse und Gebäudestruktur erreicht werden.

Durch intelligente Gebäudestellungen, Einfriedungen und Grundrissorientierung sind attraktive private Freibereiche auf den Grundstücken zu schaffen.

Der ruhende Verkehr sowie Nebenanlagen sind angemessen zu integrieren.

Attraktive Fassadensituationen, insbesondere zur Straßenseite, werden erwartet.

Zur Gestaltung des öffentlichen Raumes/Straßenraumes sollen Grundaussagen getroffen werden wie z. B. die Funktionsfähigkeit der Erschließung der Grundstücke (Lage der Zufahrten, Baumstandorte...)

Durch das Gebäudeensemble soll eine erkennbare Quartierseinheit entstehen, die gleichzeitig eine Individualisierung der einzelnen Gebäude zulässt.

Energetische Ziele Ziel des Wettbewerbes ist es, in dem für den Wettbewerb ausgewiesenen Gebiet Ideen für energiesparendes zukunftsweisendes Bauen und Wohnen zu entwickeln. Dabei sollen die Baukörper energieoptimiert geplant werden und langlebige Materialien und ökologische Baustoffe zur Anwendung kommen. Neben einem geringen Heiz-Energiebedarf sollen auch ein guter sommerlicher Wärme- und Sonnenschutz Berücksichtigung finden. Mit Hilfe von effizienter Haustechnik soll eine umweltfreundliche Systemlösung erarbeitet werden, wobei die Verwendung erneuerbarer Energiequellen einen zentralen Baustein des Energiekonzeptes darstellen soll. Darüber hinaus sollen Möglichkeiten zur passiven Kühlung aufgezeigt werden, um hiermit den gehobenen Komfortansprüchen und den zunehmend warmen Sommerperioden Rechnung zu tragen. Anzustreben ist ein geringer Primärenergiebedarf und eine möglichst energieautarke Wärme- und Stromversorgung der Wohngebäude. Dabei können auch gebäudeübergreifende Energiekonzepte entwickelt werden. Idealerweise werden auch Überlegungen zur Förderung einer nachhaltigen Mobilität angestellt.

Die Wettbewerbsteilnehmer werden gebeten das geplante Energiekonzept zu erläutern und mit folgenden Angaben zu konkretisieren:

- Baulicher Wärmeschutz (Energie-Standard)
- Konzept der Wärmeversorgung (Technik und Versorgungsstruktur)
- Art und Umfang der Nutzung von erneuerbaren Energien
- Angaben zur geplanten Verwendung von Baustoffen und Materialien

Es wird eine Bauweise mit hoher Energieeffizienz angestrebt.

Mindestens wird der KfW-Effizienzhaus-Standard 55 erwartet.

B7 Planungsrechtliche Vorgaben

Festsetzungen aus dem Bebauungsplan:



Abb. 4
 Bebauungsplan Nr. 324 „Auf dem Rode“
 Ausschnitt mit Wettbewerbsgebiet

Art der baulichen Nutzung • Im Wettbewerbsgebiet ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung • Eine Grundflächenzahl (GFZ) von max. 0,4 ist zulässig.
 • Eine Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht festgesetzt.
 • Je Gebäude sind max. 2 Wohnungen zulässig.
 • Zulässig sind nur flach geneigte Dächer (FD) mit einer Dachneigung von 0°- 5°
 • Die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) beträgt 6,50 m
 • Die max. zulässige Sockelhöhe (SH) beträgt 0,60 m

Bauweise Um ein möglichst flächensparendes Bauen zu ermöglichen, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt:

- Für die südlichen Baufelder (WA8) gilt:
 Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einseitig ohne Gebäudeöffnungen an die **nördliche** Grundstücksgrenze herangebaut oder unter Unterschreitung des notwendigen Grenzabstandes gem. § 6 BauO NRW errichtet werden dürfen. Der Abstand darf

jedoch 2 m zur nördlichen Grundstücksgrenze nicht unterschreiten. Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist abweichend auf diese zu bauen.

- Für das nördliche Baufeld (WA7) gilt:
Zulässig ist die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche einseitig ohne Gebäudeöffnungen an die **östliche** Grundstücksgrenze herangebaut oder unter Unterschreitung des notwendigen Grenzabstandes gem. § 6 BauO NRW errichtet werden dürfen. Der Abstand darf jedoch 2 m zur östlichen Grundstücksgrenze nicht unterschreiten. Ist eine Baulinie festgesetzt, so ist abweichend auf diese zu bauen.

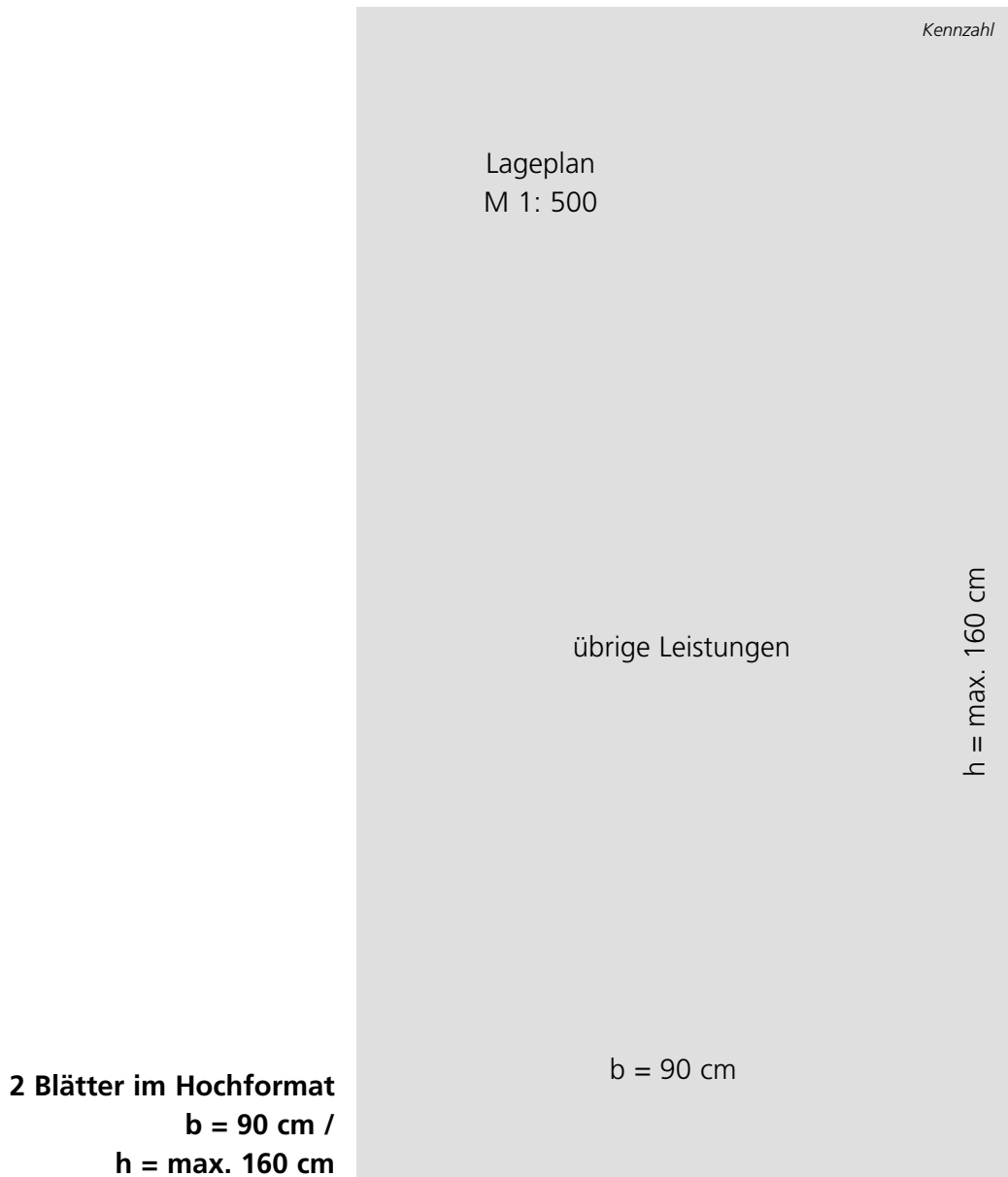
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

- Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche um bis zu 1,5m zugelassen werden.
- Je Grundstück ist nur eine Zufahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zulässig.
- Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt 7,5 m² zulässig.

Einfriedungen der privaten Grundstücke

- Zu den öffentlichen Verkehrsflächen, öffentlichen Grünflächen und den Flächen für Versorgungsanlagen sind Einfriedungen nur als Hecke aus Laubgehölzen zulässig. In der Hecke stehende transparente Zäune aus Maschendraht bzw. Metallstäben sind zulässig.
- Die Höhe der Einfriedung zu öffentlichen Verkehrsflächen in den WA darf maximal 1,20 m betragen. Ausnahmsweise darf die Höhe der Einfriedung maximal 2,0m betragen, wenn verkehrliche Belange nicht beeinträchtigt werden und es sich nicht um Vorgärten handelt.
- Dauerhafte Standorte für Müllbehälter sowie Gemeinschaftsstellplätze sind durch Bepflanzungen zum öffentlichen Verkehrsraum und öffentlichen Grünflächen abzuschirmen.

B 8 Blattformat



Die Wettbewerbsarbeit soll auf einem Blatt im oben angegebenen Format abgegeben werden (Präsentationsplan gerollt, Vorprüfplan gefaltet). Der Lageplan sollte oben links angeordnet werden.

Als Vorprüfungsunterlage und zu Zwecken der Dokumentation benötigen wir die Wettbewerbsarbeit als Tif-Datei. Bei einem Blattformat wie oben angegeben, soll die Datei mindestens in einer Auflösung von rund 2000 x 4000 Pixel auf einer CD-Rom (kein USB-Stick) mitgeliefert werden.

Terminübersicht

19.05. – 07.06.2020	Bewerbungsfrist
10.06.2020	Losziehung
17.06.2020	Versand der Unterlagen
24.06.2020	Rückfragenfrist
03.08.2020	Abgabe Planunterlagen
03.09.2020	Preisgericht
im Anschluss	Ausstellungseröffnung

Ausloberin

GWL Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft
Lippstadt GmbH
Jahnweg 4, 59555 Lippstadt

Wettbewerbsmanagement

Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH
Vennhofallee 97, 33689 Bielefeld