

Konzeptvergabe Lingener Straße

Bericht der Vorprüfung



Stadt Rheine
Der Bürgermeister
Produktgruppe 51 – Stadtplanung
Klosterstraße 14
48431 Rheine

STADT RHEINE
Leben an der Ems

Inhalt

1	Einführung	1
2	Konzept 1001	3
3	Konzept 1002	7
4	Konzept 1003	11
5	Konzept 1004	15
6	Konzept 1005	19
8	Konzept 1006	23
9	Schlusswort.....	27

1 Einführung

Im Herbst 2020 wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz der Stadt Rheine die Auslobung einer städtischen Baufläche im Rahmen einer Konzeptvergabe beschlossen. Hierfür wurde durch den Produktbereich 5.1 Stadtplanung die Auslobung „Konzeptvergabe Lingener Straße / Schotthockstraße“ erstellt und im Januar 2021 veröffentlicht.

Nach einer Phase für Bieterfragen und einer Bearbeitungszeit von rund drei Monaten wurden bis zur Frist am 23.04.2021 insgesamt sechs Bebauungskonzepte mit Kaufpreisangebot für die zu vergebende Fläche eingereicht.

Die sechs eingereichten Konzepte wurden durch die Vorprüfung auf die formellen Ausschlusskriterien hin überprüft. Die Ergebnisse aus der Vorprüfung sind in diesem Bericht der Vorprüfung zusammengefasst und dienen dem Auswahlgremium als Entscheidungshilfe.

2 Konzept 1001

Leitidee

Geplant sind zwei gespiegelte Mehrfamilienhäuser mit drei Voll- und einem Staffelgeschoss, die mit einem Flachdach ausgeführt werden. Die Gebäude sind mittig miteinander verbunden. Die äußere Gestaltung der Gebäude wird mit sandsteinfarbenen Klinker und verzierenden Elementen, die Staffelgeschosse mit einem anderen Verblendmaterial ausgestattet. Die Planer betiteln ihr Konzept als „CKT Klimaschutzhäuser“, wobei laut Erläuterungsbericht der Zusatz „Klimaschutzhäuser“ nicht gemäß offiziellem Label mit baulichen Standards einhergehen soll, sondern auf die Innovationen mit dem Gebäude in Bezug auf Klimaschutzmaßnahmen hinweisen soll.

Zentral befindet sich, von der Lingener Straße aus, die Zufahrtsrampe zu einer Tiefgarage unter den Gebäuden. Die Rampe lässt die Gebäude im vorderen Bereich (Lingener Straße) optisch voneinander zurückspringen. Im dargebotenen Konzept werden ausschließlich Wohnnutzungen mit einer Spanne von sechs Wohnungsgrößen geplant, von denen ein Anteil von zwei Größen für den öffentlich geförderten Sektor zur Verfügung steht. Insgesamt werden auf die beiden Gebäude 36 Wohnungen verteilt von denen acht öffentlich gefördert werden sollen. Daneben werden pro Gebäude jeweils vier Wohnungen rollstuhlgerecht geplant.

Erschließung und Stellplatzkonzept

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschließlich von der Lingener Straße. Das Konzept bietet zwei verschiedene Stellplatzvarianten an, die jeweils in einem Tiefgaragengeschoss unter den Gebäuden geplant werden. Die von den Planern bevorzugte Variante fällt dabei etwas kleiner aus und bietet ausschließlich Abstellplätze für Fahrräder, E-Scooter (auch E-Fahrzeuge als Rollstuhlersatz), Lastenfahrräder und 4 E-Autos mit Ladesäulen, die als Car-Sharing-Fahrzeuge genutzt werden sollen. Laut Konzept sollen die Mieter/Eigentümer sich per Vertrag verpflichten, das Hauseigene Car-Sharing-Angebot zu nutzen, das über Mietnebenkosten getragen werden soll. Die Alternative zu dieser Variante ist eine Tiefgarage mit 36 Einstellplätzen, von denen 6 Stellplätze für Menschen mit Behinderungen vorgehalten werden. In zwei Räumen werden insgesamt 76 Abstellplätze für Fahrräder geplant.

Freiräume und Außenbereiche

Die Außenbereiche werden in dem Konzept als private Gärten mit Terrassen für die Wohnungen im Erdgeschoss geplant. Gemäß den Ansichten werden die einzelnen Gärten dabei durch Hecken voneinander und von den öffentlichen Verkehrsflächen rund um das Grundstück herum abgegrenzt. Öffentliche oder halböffentliche Freiräume auf dem Grundstück sind nicht geplant. Gemäß Konzeptbeschreibung sollen die Flachdächer für PV-Anlagen und Solarthermie genutzt werden. Die Fassaden an den Kopfseiten der Gebäude sind mit vorhängenden Fassadenbegrünungen geplant.

Konzept 1001	Prüfung Teil I - Formale Ausschlusskriterien	
Prüfkategorie	Prüfkriterium	Erfüllung
Kaufpreis	Mindestpreis 630.000	■
Bauliche Nutzung	Wohnnutzung Geschäfts- und Büronutzung Einzelhandel, Gastronomische Betriebe sowie Beherbergungsbetriebe Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe Verwaltungen Kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke	Wohnnutzung
Städtebau	Planung von Wohn- und Geschäftshäusern	Planung von Wohnhäusern
	Vorlage eines baulichen Gesamtkonzeptes	voll erfüllt
	Orientierung zur Lingener Straße	voll erfüllt
	Gebäudehöhe min. 6,50 m	voll erfüllt
	Gebäudehöhe max. 12,5 m	Voll erfüllt 12,12 m
	Grundflächenzahl (I) max. 0,8	voll erfüllt GRZ I: 0,70 GRZ II: 0,75
Wohnungsbau	Anteil öffentlich geförderter Wohnungen min. 20 %	voll erfüllt 22% (8 Wohnungen)
	Min. 2 verschiedene Wohnungsgrößen (Kategorien in Schritten à 10 qm, bspw. 40-49 qm = 1 Kategorie)	voll erfüllt 5 verschiedene Wohnungsgrößenkategorien
Erbbaurecht	möglich/nicht möglich	nicht möglich
Abgabeleistungen	1x physische Prüfplan A0 hoch	voll erfüllt
	1x physischer Präsentationsplan A0 hoch	voll erfüllt
	1x digitale Planunterlagen	voll erfüllt
	Formblätter	voll erfüllt
Zusätzliche Angaben/Hinweise	Stellplätze Gem. Stellplatzsatzung	teilweise erfüllt PKW: erforderlich 23 nachgewiesen Variante A B: 0 36 Fahrräder: erforderlich 57 nachgewiesen Variante A B: 98 76

Konzept 1001	Prüfung Teil II – Qualitative Bewertung		
Prüfkategorie	Prüfkriterium	Erfüllung	Punkte
Kaufpreis	Mindestpreis 630.000		1,1
Bauliche Nutzung	Schlüssigkeit des Nutzungskonzeptes		
	Nutzungsmischung		
	Qualität der geplanten Nutzungen		
	Sonstiges		
Städtebau	Gestaltung der Gebäude		
	Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes		
	Gestaltung der Außenbereiche durch eine qualifizierte Freiraumplanung		
	Schlüssigkeit des Stellplatzkonzeptes		
	Stellung, Orientierung, Anordnung der Gebäude		
	Belange des Rad- und Fußverkehrs		
	Qualifizierte Verkehrs- und Erschließungsplanung		
	Einbeziehung der Schotthockstraße in das Konzept		
	Maße der Bebauung (Grundflächenzahl)		
	Sonstiges		
Wohnungsbau	Schlüssigkeit des Wohnkonzeptes		
	Anteil des geförderten Wohnungsbaus an der Gesamtzahl der geplanten Wohnungen		
	Anzahl an rollstuhlgerechten Wohnungen		
	Anzahl der verschiedenen Wohnungsgrößen-Kategorien		
	Steuerung der Anteile der Wohnungsgrößen-Kategorien		
	Sonstiges		
Klimaschutz / Klimaanpassung	Schlüssigkeit des Energiekonzeptes		
	Begrünung der Dachflächen		
	Begrünung der Fassaden		
	Planung der Gebäude nach KfW-Standards (bspw. KfW-55/40)		
	Nutzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten		
	Nutzung von Photovoltaik-Anlagen		
	Sonstiges		
Summe			



3 Konzept 1002

Leitidee

Geplant ist ein Wohn- und Geschäftshaus mit drei Vollgeschossen und einem Flachdach. Die Fassade wird durch horizontale und vertikale Versprünge strukturiert. Das Gebäude wird mit einer Klinkerfassade im münsterländischen Stil ausgestattet. Die untergeordneten Fassadenbereiche und die Loggien werden mit einem Wärmedämmverbundsystem oder Trespaverkleidungen gestaltet. Das Gebäude wird mindestens als KfW-55-Haus gebaut.

Der Fokus des Wohn- und Geschäftshauses liegt auf alternativen Wohnformen (Senioren-Wohngemeinschaft und Betreutes Wohnen). Neben den 19 betreuten Wohnungen und der WG mit zwölf Individualbereichen werden sechs weitere Wohnungen für den freien Markt geplant. Insgesamt werden von den 37 geplanten Wohnungen in sechs unterschiedlichen Wohnungskategorien mindestens acht Wohnungen öffentlich gefördert. Die sechs frei vermarktbar Wohnungen können bei Bedarf rollstuhlgerecht geplant werden.

Weiterhin befinden sich im Gebäude die Büroflächen des Case Managements, das die Mieter beider alternativen Wohnformen begleitet, und ein Gemeinschaftsraum für die Mieter sowie weitere gewerbliche Flächen, die beispielsweise durch eine Ergo- oder Physiotherapiepraxis genutzt werden soll.

Erschließung und Stellplatzkonzept

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt ausschließlich über die Schotthockstraße. Über diese wird die unter dem Gebäude liegende Tiefgarage erschlossen. Hier befinden sich 28 PKW-Stellplätze sowie 30 Fahrrad-Abstellplätze. Im Erdgeschoss sind weitere 22 Fahrrad-Abstellplätze untergebracht. Im nördlichen Teilbereich des Grundstückes sind sieben oberirdische PKW-Stellplätze untergebracht.

Laut Berechnung über die Stellplatzsatzung der Stadt Rheine sind 36 PKW-Stellplätze und 53 Fahrrad-Abstellplätze nachzuweisen. Im Konzept sind insgesamt 35 PKW- und 52 Fahrrad-Abstellplätze eingeplant worden.

Der Zugang des Gebäudes erfolgt über die Lingener Straße. Die interne Erschließung des 1. und 2. Obergeschosses wird über Laubengänge sichergestellt, die sich zur Schotthockstraße orientieren.

Freiräume und Außenbereiche

In den Obergeschossen verfügen alle Wohnungen über eine Loggia oder Dachterrasse, die Richtung Osten oder Westen ausgerichtet sind. Im Erdgeschoss wird der nordwestliche Teilbereich des Außenbereiches als privater Garten für die Wohngemeinschaft angelegt, der zur Schotthockstraße eingegrünt wird. Die südwestlich liegende Grünfläche wird als öffentlicher Park gestaltet.

Die Flachdächer der 2. Obergeschosse werden extensiv begrünt. Der restliche Bereich der Fläche wird als begrünter Dachgarten angelegt. Je nach Heiztechnik ist auch die Unterbringung einer Photovoltaikanlage möglich.

Konzept 1002	Prüfung Teil I - Formale Ausschlusskriterien	
Prüfkategorie	Prüfkriterium	Erfüllung
Kaufpreis	Mindestpreis 630.000	
Bauliche Nutzung	Wohnnutzung Geschäfts- und Büronutzung Einzelhandel, Gastronomische Betriebe sowie Beherbergungsbetriebe Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe Verwaltungen Kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke	alternative Wohnformen (Betreutes Wohnen, Wohngemeinschaft für pflege- und hilfsbedürftige Mieter) frei vermietbare Wohnungen öffentlich geförderte Wohnungen Büro Case Management z.B. für Ergo- oder Physiotherapiepraxis
Städtebau	Planung von Wohn- und Geschäftshäusern	voll erfüllt
	Vorlage eines baulichen Gesamtkonzeptes	voll erfüllt
	Orientierung zur Lingener Straße	voll erfüllt
	Gebäudehöhe min. 6,50 m	voll erfüllt
	Gebäudehöhe max. 12,50 m	voll erfüllt 10,51 m
	Grundflächenzahl (I) max. 0,8	voll erfüllt GRZ I: 0,69 GRZ II: 0,79
Wohnungsbau	Anteil öffentlich geförderter Wohnungen min. 20 %	voll erfüllt 20 % öffentlich gefördert (8 Wohnungen)
	Min. 2 verschiedene Wohnungsgrößen (Kategorien in Schritten à 10 qm, bspw. 40-49 qm = 1 Kategorie)	voll erfüllt 6 verschiedene Wohnungsgrößenkategorien
Erbbaurecht	möglich / nicht möglich	möglich
Abgabeleistungen	1x physischer Prüfplan A0 hoch	voll erfüllt
	1x physischer Präsentationsplan A0 hoch	voll erfüllt
	1x digitale Planunterlagen	voll erfüllt
	Formblätter	voll erfüllt
Zusätzliche Angaben / Hinweise	Stellplätze Gem. Stellplatzsatzung	nicht erfüllt: PKW: erforderlich: 36 nachgewiesen: 35 Fahrräder: erforderlich: 53 nachgewiesen: 52

Konzept 1002	Prüfung Teil II – Qualitative Bewertung		
Prüfkategorie	Prüfkriterium	Erfüllung	Punkte
Kaufpreis	Mindestpreis 630.000		0,0
Bauliche Nutzung	Schlüssigkeit des Nutzungskonzeptes		
	Nutzungsmischung		
	Qualität der geplanten Nutzungen		
	Sonstiges		
Städtebau	Gestaltung der Gebäude		
	Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes		
	Gestaltung der Außenbereiche durch eine qualifizierte Freiraumplanung		
	Schlüssigkeit des Stellplatzkonzeptes		
	Stellung, Orientierung, Anordnung der Gebäude		
	Belange des Rad- und Fußverkehrs		
	Qualifizierte Verkehrs- und Erschließungsplanung		
	Einbeziehung der Schotthockstraße in das Konzept		
	Maße der Bebauung (Grundflächenzahl)		
	Sonstiges		
Wohnungsbau	Schlüssigkeit des Wohnkonzeptes		
	Anteil des geförderten Wohnungsbaus an der Gesamtzahl der geplanten Wohnungen		
	Anzahl an rollstuhlgerechten Wohnungen		
	Anzahl der verschiedenen Wohnungsgrößen-Kategorien		
	Steuerung der Anteile der Wohnungsgrößen-Kategorien		
	Sonstiges		
Klimaschutz / Klimaanpassung	Schlüssigkeit des Energiekonzeptes		
	Begrünung der Dachflächen		
	Begrünung der Fassaden		
	Planung der Gebäude nach KfW-Standards (bspw. KfW-55/40)		
	Nutzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten		
	Nutzung von Photovoltaik-Anlagen		
	Sonstiges		
Summe			



4 Konzept 1003

Leitidee

Das Konzept 1003 plant ein Zeilengebäude mit drei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss mit Flachdach entlang der Lingener Straße. An der nördlichen Kopfseite wird ein Gebäudeteil mit gleicher Gesamthöhe und drei jeweils höheren Vollgeschossen angeschlossen und um 90° eingedreht, wodurch insgesamt eine langgezogene T-Figur entsteht. In diesem nördlichen Gebäudeteil werden eine Gastronomie (Café/Bistro) im UG und EG, ein Fitnessstudio im 1. OG und eine Büronutzung im 2. OG geplant. Im langen Zeilenbau entlang der Lingener Straße sind ausschließlich Wohnnutzungen vorgesehen. In dem Konzept werden bei einer relativ hohen städtebaulichen Dichte eine Quote von etwa 3:1 die Nutzungen Wohnen zu Gewerbe mit insgesamt 40 Wohneinheiten bei vier verschiedenen Wohnungsgrößen-Kategorien geplant. Ein Fokus liegt laut textlicher Beschreibung auf 2-Zimmer-Wohnungen.

Die Gestaltung der Gebäude wird äußerlich mit Klinker (Zeilenbau) und Putz (Kopf-Gebäude) geplant. Dabei setzt sich beim Zeilenbau das Erdgeschoss farblich von den Obergeschossen ab. Eine sonstige Gliederung der Fassade ist nicht ersichtlich. Laut dem Erläuterungsbericht sollen sich das geplante Gebäude und das EEC „gegenseitig unterstützen“ und ihre architektonischen Elemente unterstreichen.

Erschließung und Stellplatzkonzept

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt für NutzerInnen hauptsächlich über die Lingener Straße, an der alle Eingänge des Wohngebäudes und einige Eingänge des Gebäudes vor Kopf liegen. Im Norden angrenzend wird eine fünf Meter breite Einfahrt zur Schotthockstraße geplant. Die Zufahrt mit Rampe zu einer Tiefgarage, die unter dem kompletten Gebäudekomplex liegt, wird im nördlichen Kopfgebäude verortet und dort von der Schotthockstraße erschlossen.

Für den ruhenden Verkehr werden Parkplätze in der Tiefgarage sowie auch oberirdisch als Senkrechtaufsteller auf dem Grundstück entlang der Schotthockstraße nachgewiesen. Für Fahrräder sind ein Bereich in der Tiefgarage sowie ein ca. 5x12 m großes Nebengebäude an der nördlichen Einfahrt vorgesehen.

Freiräume und Außenbereiche

Die Freiraumbereiche um den Gebäudekomplex werden zu einem Großteil als Einfahrt und Stellplätze genutzt und sind somit versiegelt. Der Versiegelungsgrad des Grundstückes liegt bei einer GRZ II von 0,95. Zur westlichen Seite des Zeilenbaus wird der verbleibende Raum für private Terrassen der erdgeschossigen Wohnungen geplant. Auf der östlichen Seite verbleibt ein schmaler Streifen als Grünfläche.

Konzept 1003	Prüfung Teil I - Formale Ausschlusskriterien	
Prüfkategorie	Prüfkriterium	Erfüllung
Kaufpreis	Mindestpreis 630.000	■
Bauliche Nutzung	Wohnnutzung Geschäfts- und Büronutzung Einzelhandel, Gastronomische Betriebe sowie Beherbergungsbetriebe Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe Verwaltungen Kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke	Wohnnutzung Büronutzung Gastronomie (Café/Bistro) Fitnessstudio
Städtebau	Planung von Wohn- und Geschäftshäusern	voll erfüllt
	Vorlage eines baulichen Gesamtkonzeptes	voll erfüllt
	Orientierung zur Lingener Straße	voll erfüllt
	Gebäudehöhe min. 6,50 m	voll erfüllt
	Gebäudehöhe max. 12,50 m	voll erfüllt 12,50 m
	Grundflächenzahl (I) max. 0,8	erfüllt GRZ I: 0,63 GRZ II: 0,95
Wohnungsbau	Anteil öffentlich geförderter Wohnungen min. 20 %	voll erfüllt 30 % öffentlich gefördert (12 Wohnungen)
	Min. 2 verschiedene Wohnungsgrößen (Kategorien in Schritten à 10 qm, bspw. 40-49 qm = 1 Kategorie)	voll erfüllt 4 verschiedene Wohnungsgrößenkategorien
Erbbaurecht	möglich/nicht möglich	nicht möglich
Abgabeleistungen	1x physischer Prüfplan A0 hoch	teilweise erfüllt (Querformat)
	1x physischer Präsentationsplan A0 hoch	teilweise erfüllt (Querformat)
	1x digitale Planunterlagen	teilweise erfüllt (Kein DWG-Format eingereicht)
	Formblätter	voll erfüllt
Zusätzliche Angaben / Hinweise	Stellplätze Gem. Stellplatzsatzung	voll erfüllt PKW: erforderlich: 55 nachgewiesen: 69 Fahrräder: erforderlich 102 nachgewiesen: 120
	Baumpflanzungen gem. Stellplatzsatzung	nicht erfüllt

Konzept 1003	Prüfung Teil II - Qualitative Bewertung		
Prüfkategorie	Prüfkriterium	Erfüllung	Punkte
Kaufpreis	Mindestpreis 630.000		2
Bauliche Nutzung	Schlüssigkeit des Nutzungskonzeptes		
	Nutzungsmischung		
	Qualität der geplanten Nutzungen		
	Sonstiges		
Städtebau	Gestaltung der Gebäude		
	Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes		
	Gestaltung der Außenbereiche durch eine qualifizierte Freiraumplanung		
	Schlüssigkeit des Stellplatzkonzeptes		
	Stellung, Orientierung, Anordnung der Gebäude		
	Belange des Rad- und Fußverkehrs		
	Qualifizierte Verkehrs- und Erschließungsplanung		
	Einbeziehung der Schotthockstraße in das Konzept		
	Maße der Bebauung (Grundflächenzahl)		
	Sonstiges		
Wohnungsbau	Schlüssigkeit des Wohnkonzeptes		
	Anteil des geförderten Wohnungsbaus an der Gesamtzahl der geplanten Wohnungen		
	Anzahl an rollstuhlgerechten Wohnungen		
	Anzahl der verschiedenen Wohnungsgrößen-Kategorien		
	Steuerung der Anteile der Wohnungsgrößen-Kategorien		
	Sonstiges		
Klimaschutz / Klimaanpassung	Schlüssigkeit des Energiekonzeptes		
	Begrünung der Dachflächen		
	Begrünung der Fassaden		
	Planung der Gebäude nach KfW-Standards (bspw. KfW-55/40)		
	Nutzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten		
	Nutzung von Photovoltaik-Anlagen		
	Sonstiges		
Summe			



5 Konzept 1004

Leitidee

Das Konzept beinhaltet zwei Wohn- und Geschäftshäuser mit je zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss. Die beiden Baukörper sind durch das Hochparterre der durchgängigen Tiefgarage miteinander verbunden. Das Gebäude wird größtenteils mit einer Klinkerfassade erstellt und durch die vorspringenden Loggien strukturiert. Es ist vorgesehen, mindestens einen KfW-Effizienzhaus 40 Standard zu erreichen. Das Flachdach des Gebäudes wird mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Ziel ist es, ein möglichst breit gefächertes Wohnraumangebot zu schaffen. Von den 24 barrierefreien Wohnungen aus vier verschiedenen Wohnungskategorien soll mindestens 50 % öffentlich gefördert werden. Um eine soziale Mischung sicherzustellen, sollen Mietbewerber mit Wohnberechtigungsschein vom Vermieter bevorzugt werden. Eine Überprüfung des Durchschnittseinkommens soll alle fünf Jahre erfolgen.

An den Kopfseiten sind jeweils Geschäftsräume oder Ladenlokale vorgesehen.

Erschließung und Stellplatzkonzept

Die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Lingener Straße. Über diese wird die unter dem Gebäude liegende Tiefgarage erschlossen. Hier befinden sich 30 PKW-Stellplätze. Im Außenraum sind zwei weitere Stellplätze untergebracht. Es sind insgesamt drei Behindertenstellplätze vorgesehen. Die nach Stellplatznachweis errechneten 80 Fahrrad-Stellplätze sollen ebenfalls im Außenraum und in der Tiefgarage angeordnet werden. Optional werden PKW-Stellplätze mit einer Ladestation ausgestattet. Für Elektroräder ist eine Ladestation vorhanden.

Für die Geschäftslokale sind jeweils vier weitere Stellplätze im Außenraum sowie jeweils fünf Fahrrad-Abstellplätze vorgesehen.

Die Zugänge der Gebäude erfolgen ebenfalls über die Lingener Straße. Zwischen den Gebäuden ist das Hochparterre der Tiefgarage als Durchgang zur Schotthockstraße für Fußgänger nutzbar.

Freiräume und Außenbereiche

Alle eingeplanten Wohnungen verfügen über einen Balkon, den die Mieter als privaten Außenbereich nutzen können.

Das Hochparterre kann als Außenbereich durch die Mieter genutzt werden, z. B. als notwendige Spielfläche. Die übrigen, nicht überbauten Flächen werden intensiv begrünt und sollen ebenfalls gemeinschaftlich genutzt werden.

Die Flachdächer beider Gebäude sollen begrünt werden.

Konzept 1004	Prüfung Teil I - Formale Ausschlusskriterien	
Prüfkategorie	Prüfkriterium	Erfüllung
Kaufpreis	Mindestpreis 630.000	
Bauliche Nutzung	Wohnnutzung	frei vermietbare Wohnungen öffentlich geförderte Wohnungen
	Geschäfts- und Büronutzung Einzelhandel, Gastronomische Betriebe sowie Beherbergungsbetriebe	Ladenlokale, Geschäftsräume
	Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe Verwaltungen	
	Kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke	
Städtebau	Planung von Wohn- und Geschäftshäusern	voll erfüllt
	Vorlage eines baulichen Gesamtkonzeptes	voll erfüllt
	Orientierung zur Lingener Straße	voll erfüllt
	Gebäudehöhe min. 6,50 m	voll erfüllt
	Gebäudehöhe max. 12,50 m	voll erfüllt 11,19 m
	Grundflächenzahl (I) max. 0,8	voll erfüllt GRZ I: 0,63 GRZ II: 0,79
Wohnungsbau	Anteil öffentlich geförderter Wohnungen min. 20 %	voll erfüllt min. 50 % öffentlich gefördert (12 Wohnungen)
	Min. 2 verschiedene Wohnungsgrößen (Kategorien in Schritten à 10 qm, bspw. 40-49 qm = 1 Kategorie)	voll erfüllt 4 verschiedene Wohnungsgrößen
Erbbaurecht	möglich / nicht möglich	möglich
Abgabeleistungen	1x physischer Prüfplan A0 hoch	voll erfüllt
	1x physischer Präsentationsplan A0 hoch	voll erfüllt
	1x digitale Planunterlagen	voll erfüllt
	Formblätter	voll erfüllt
Zusätzliche Angaben / Hinweise	Keine Grundrisse vorhanden	Überprüfung der Stellplätze (TG) und der Wohnungsgrößen nicht möglich
	Stellplätze Gem. Stellplatzsatzung	voll erfüllt: PKW erforderlich: 32 nachgewiesen: 32 (textlich) Fahrräder erforderlich: 80 nachgewiesen: 80 (textlich)

Konzept 1004	Prüfung Teil II – Qualitative Bewertung		
Prüfkategorie	Prüfkriterium	Erfüllung	Punkte
Kaufpreis	Mindestpreis 630.000		5,0
Bauliche Nutzung	Schlüssigkeit des Nutzungskonzeptes		
	Nutzungsmischung		
	Qualität der geplanten Nutzungen		
	Sonstiges		
Städtebau	Gestaltung der Gebäude		
	Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes		
	Gestaltung der Außenbereiche durch eine qualifizierte Freiraumplanung		
	Schlüssigkeit des Stellplatzkonzeptes		
	Stellung, Orientierung, Anordnung der Gebäude		
	Belange des Rad- und Fußverkehrs		
	Qualifizierte Verkehrs- und Erschließungsplanung		
	Einbeziehung der Schotthockstraße in das Konzept		
	Maße der Bebauung (Grundflächenzahl)		
	Sonstiges		
Wohnungsbau	Schlüssigkeit des Wohnkonzeptes		
	Anteil des geförderten Wohnungsbaus an der Gesamtzahl der geplanten Wohnungen		
	Anzahl an rollstuhlgerechten Wohnungen		
	Anzahl der verschiedenen Wohnungsgrößen-Kategorien		
	Steuerung der Anteile der Wohnungsgrößen-Kategorien		
	Sonstiges		
Klimaschutz / Klimaanpassung	Schlüssigkeit des Energiekonzeptes		
	Begrünung der Dachflächen		
	Begrünung der Fassaden		
	Planung der Gebäude nach KfW-Standards (bspw. KfW-55/40)		
	Nutzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten		
	Nutzung von Photovoltaik-Anlagen		
	Sonstiges		
Summe			



6 Konzept 1005

Leitidee

Das Konzept 1005 entwirft vier solitäre Baukörper, die sich bandartig um halböffentliche Außenbereiche gruppieren und an der Schotthockstraße durch eine Nord-Süd-Zeilenbebauung miteinander verbunden sind. Die Gebäude weisen drei Vollgeschosse auf, wobei die solitären Flügelgebäude um ein zusätzliches Staffelgeschoss ergänzt werden. Auf ein Kellergeschoss wird in dem Entwurf verzichtet. Die Baukörper sind mit Flachdächern ausgestaltet. Sowohl in den solitären Flügeln, die die volle Grundstückstiefe zwischen Schotthock- und Lingener Straße einnehmen, als auch in der Verbindungszeile wird zum überwiegenden Teil Wohnraum geplant. Dabei werden 8 Wohnungsgrößen-Kategorien bei insgesamt 29 Wohnungen geplant, von denen 24 öffentlich gefördert werden sollen. Im Erdgeschoss des nördlichsten Gebäudeflügels wird eine Einzelhandelsnutzung in Form von einem SB-Lebensmittelmart im „24/7-Modus“ geplant. Die Gebäudehüllen sollen sämtlich als KfW-40-Standard ausgebildet werden und die zentrale Energieversorgung soll durch Solarkollektoren für Solarthermie und Photovoltaik unterstützt werden.

Die Gestaltung des Ensembles wird äußerlich durch eine rot-braune Verkleidung mit Verblendersteinen entworfen. Diese werden laut Erläuterungsbericht ohne Stoßfugen vermauert, sodass „Steinbänder“ entstehen, die durch „durchgezogene Lagerfugen unterstrichen“ werden. Die Entwurfsverfasser zonieren die Gebäudeteile mit Hilfe von Zinkbändern entlang des Zeilengebäudes, die sich auch in den Solitärflügeln wiederfinden. Auch die Fahrrad-Abstellräume in den Gebäudeflügeln an der Lingener Straße sollen materiell abgesetzt werden. Die Fensterelemente gliedern zudem durch lichtgraue Elemente, die Fensterrahmen sollen in Rot- bzw. Brauntönen gehalten werden. Die Laubengänge sollen laut Entwurf mit rotem Putz versehen werden.

Erschließung und Stellplatzkonzept

Die Erschließung des Gebäudeensembles wird für die BewohnerInnen fuß- und radläufig über die Lingener Straße abgewickelt. Die Hauseingänge befinden sich dabei an den Quartiershöfen, die dreiseitig von den Gebäuden umschlossen sind. Die KFZ-Stellplätze werden auf Ebene des Erdgeschosses im Süden sowie entlang der Schotthockstraße in das Zeilengebäude integriert. Diese werden laut Verfasser „teilweise als Garagen ausgebildet“. Die notwendigen Fahrradabstellplätze werden in den Gebäudeflügeln integriert und dabei als „Fahrradparkhäuschen mit Doppelparker“ ausgebildet, die sich direkt zur Lingener Straße orientieren.

Freiräume und Außenbereiche

Die Bereiche zwischen den Gebäudeflügeln werden als Freiräume landschaftsarchitektonisch gestaltet. Sie sollen als halböffentliche Bereiche den BewohnerInnen des Gebäudeensembles dienen und mit Bäumen, Rasen und weiteren Pflanzen, teilweise in Hochbeeten und teilweise ebenerdig, bepflanzt werden. Zudem sollen die Flachdächer partiell extensiv begrünt werden.

Konzept 1005	Prüfung Teil I - Formale Ausschlusskriterien	
Prüfkategorie	Prüfkriterium	Erfüllung
Kaufpreis	Mindestpreis 630.000	■
Bauliche Nutzung	Wohnnutzung Geschäfts- und Büronutzung Einzelhandel, Gastronomische Betriebe sowie Beherbergungsbetriebe Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe Verwaltungen Kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke	Wohnnutzung Einzelhandelsnutzung
Städtebau	Planung von Wohn- und Geschäftshäusern	voll erfüllt
	Vorlage eines baulichen Gesamtkonzeptes	voll erfüllt
	Orientierung zur Lingener Straße	teilweise erfüllt
	Gebäudehöhe min. 6,50 m	voll erfüllt
	Gebäudehöhe max. 12,5 m	voll erfüllt 12,39 m
	Grundflächenzahl (I) max. 0,8	voll erfüllt GRZ I: 0,71 GRZ II: 0,86
Wohnungsbau	Anteil öffentlich geförderter Wohnungen min. 20 %	83% (24 Wohnungen)
	Min. 2 verschiedene Wohnungsgrößen (Kategorien in Schritten à 10 qm, bspw. 40-49 qm = 1 Kategorie)	voll erfüllt 8 verschiedene Wohnungsgrößenkategorien
Erbbaurecht	möglich/nicht möglich	möglich
Abgabeleistungen	1x physische Prüfplan A0 hoch	teilweise erfüllt (2 Pläne)
	1x physischer Präsentationsplan A0 hoch	teilweise erfüllt (2 Pläne)
	1x digitale Planunterlagen	voll erfüllt
	Formblätter	voll erfüllt
Zusätzliche Angaben/Hinweise	Stellplätze Vorgaben gem. Stellplatzsatzung	voll erfüllt PKW: erforderlich 31 nachgewiesen 36 Fahrräder: erforderlich 72 nachgewiesen: 84
	Baumpflanzungen gem. Stellplatzsatzung	voll erfüllt

Konzept 1005	Prüfung Teil II - Qualitative Bewertung		
Prüfkategorie	Prüfkriterium	Erfüllung	Punkte
Kaufpreis	Mindestpreis 630.000		15,5
Bauliche Nutzung	Schlüssigkeit des Nutzungskonzeptes		
	Nutzungsmischung		
	Qualität der geplanten Nutzungen		
	Sonstiges		
Städtebau	Gestaltung der Gebäude		
	Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes		
	Gestaltung der Außenbereiche durch eine qualifizierte Freiraumplanung		
	Schlüssigkeit des Stellplatzkonzeptes		
	Stellung, Orientierung, Anordnung der Gebäude		
	Belange des Rad- und Fußverkehrs		
	Qualifizierte Verkehrs- und Erschließungsplanung		
	Einbeziehung der Schotthockstraße in das Konzept		
	Maße der Bebauung (Grundflächenzahl)		
	Sonstiges		
Wohnungsbau	Schlüssigkeit des Wohnkonzeptes		
	Anteil des geförderten Wohnungsbaus an der Gesamtzahl der geplanten Wohnungen		
	Anzahl an rollstuhlgerechten Wohnungen		
	Anzahl der verschiedenen Wohnungsgrößen-Kategorien		
	Steuerung der Anteile der Wohnungsgrößen-Kategorien		
	Sonstiges		
Klimaschutz / Klimaanpassung	Schlüssigkeit des Energiekonzeptes		
	Begrünung der Dachflächen		
	Begrünung der Fassaden		
	Planung der Gebäude nach KfW-Standards (bspw. KfW-55/40)		
	Nutzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten		
	Nutzung von Photovoltaik-Anlagen		
	Sonstiges		
Summe			



8 Konzept 1006

Leitidee

Geplant werden zwei Wohn- und Geschäftshäuser, die durch eine öffentliche Platzfläche getrennt werden. Dieser stellt eine Sichtachse von der Stadtbergstraße aus Richtung Osten zum Turm des eec-Einkaufszentrums her. Beide Gebäude werden durch umlaufende Giebelfronten in Richtung Lingener Straße und dem Platz geprägt. Zur Schotthockstraße ist ein Flachdach geplant. Die Erdgeschosszonen werden ausschließlich gewerblich genutzt, in den Obergeschossen ist eine reine Wohnnutzung geplant.

69 % der Wohnungen, die vier verschiedene Kategorien der Wohnungsgrößen beinhalten, sollen öffentlich gefördert werden. Durch die verschiedenen Wohnungsgrößen ist eine soziale Durchmischung erwünscht.

Das Energiekonzept sieht die Nutzung von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen vor. Der gewonnene Strom wird im Direktverbrauch genutzt, zwischengespeichert oder für Mobilitätszwecke in der Stellplatzanlage genutzt.

Erschließung und Stellplatzkonzept

Die Erschließung des Grundstücks und der Wohnnutzungen erfolgt über die Lingener Straße. Über die Schotthockstraße werden die oberirdischen Stellplätze sowie die unter dem Gebäude liegende Tiefgarage erschlossen. Die Erschließung der nördlichen Gewerbeeinheiten erfolgt über die Platzsituation.

In der Tiefgarage befinden sich 35 PKW-Stellplätze. In einer Parkgarage im Erdgeschoss sind 13 weitere Stellplätze untergebracht. Die nach Stellplatznachweis errechneten 97 Fahrrad-Stellplätze werden ebenfalls im Außenraum und in der Tiefgarage angeordnet.

Freiräume und Außenbereiche

Durch die Platzsituation wird ein Teil des Grundstückes begrünt und als öffentlicher Freiraum genutzt. Die Oberflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien geplant.

Die Freiflächen werden ebenfalls begrünt. Alle Wohnungen verfügen über einen privaten Außenbereich in Form von Loggien oder Terrassen.

Auch die Dachflächen zur Schotthockstraßen werden zwecks Regenwassermanagements begrünt.

Konzept 1006	Prüfung Teil I - Formale Ausschlusskriterien	
Prüfkategorie	Prüfkriterium	Erfüllung
Kaufpreis	Mindestpreis 630.000	
Bauliche Nutzung	Wohnnutzung	frei vermietbare Wohnungen öffentlich geförderte Wohnungen
	Geschäfts- und Büronutzung Einzelhandel, Gastronomische Betriebe sowie Beherbergungsbetriebe	Gastronomie
	Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe	Gewerbeflächen (für kleine bis mittlere Unternehmen)
	Verwaltungen Kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche oder sportliche Zwecke	
Städtebau	Planung von Wohn- und Geschäftshäusern	voll erfüllt
	Vorlage eines baulichen Gesamtkonzeptes	voll erfüllt
	Orientierung zur Lingener Straße	voll erfüllt
	Gebäudehöhe min. 6,50 m	voll erfüllt
	Gebäudehöhe max. 12,50 m	voll erfüllt 12,50 m
	Grundflächenzahl (I) max. 0,8	voll erfüllt GRZ I: 0,64 GRZ II: 0,75
Wohnungsbau	Anteil öffentlich geförderter Wohnungen min. 20 %	voll erfüllt 69 % öffentlich gefördert (24 Wohnungen)
	Min. 2 verschiedene Wohnungsgrößen (Kategorien in Schritten à 10 qm, bspw. 40-49 qm = 1 Kategorie)	voll erfüllt 4 verschiedene Wohnungsgrößenkategorien
Erbbaurecht	möglich / nicht möglich	Nicht möglich
Abgabeleistungen	1x physischer Prüfplan A0 hoch	voll erfüllt
	1x physischer Präsentationsplan A0 hoch	voll erfüllt
	1x digitale Planunterlagen	voll erfüllt
	Formblätter	voll erfüllt
Zusätzliche Angaben / Hinweise	Kein Grundriss TG	Überprüfung der PKW- und Fahrrad-Stellplätze (TG) nicht möglich
	Stellplätze	

Konzept 1006	Prüfung Teil II – Qualitative Bewertung		
Prüfkategorie	Prüfkriterium	Erfüllung	Punkte
Kaufpreis	Mindestpreis 630.000		20
Bauliche Nutzung	Schlüssigkeit des Nutzungskonzeptes		
	Nutzungsmischung		
	Qualität der geplanten Nutzungen		
	Sonstiges		
Städtebau	Gestaltung der Gebäude		
	Schlüssigkeit des Gesamtkonzeptes		
	Gestaltung der Außenbereiche durch eine qualifizierte Freiraumplanung		
	Schlüssigkeit des Stellplatzkonzeptes		
	Stellung, Orientierung, Anordnung der Gebäude		
	Belange des Rad- und Fußverkehrs		
	Qualifizierte Verkehrs- und Erschließungsplanung		
	Einbeziehung der Schotthockstraße in das Konzept		
	Maße der Bebauung (Grundflächenzahl)		
	Sonstiges		
Wohnungsbau	Schlüssigkeit des Wohnkonzeptes		
	Anteil des geförderten Wohnungsbaus an der Gesamtzahl der geplanten Wohnungen		
	Anzahl an rollstuhlgerechten Wohnungen		
	Anzahl der verschiedenen Wohnungsgrößen-Kategorien		
	Steuerung der Anteile der Wohnungsgrößen-Kategorien		
	Sonstiges		
Klimaschutz / Klimaanpassung	Schlüssigkeit des Energiekonzeptes		
	Begrünung der Dachflächen		
	Begrünung der Fassaden		
	Planung der Gebäude nach KfW-Standards (bspw. KfW-55/40)		
	Nutzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Herstellung von Stellplätzen und Zufahrten		
	Nutzung von Photovoltaik-Anlagen		
	Sonstiges		
Summe			



9 Schlusswort

Im Rahmen der Vorprüfung wurde festgestellt, dass die in der Auslobung vom 16. Januar 2021 festgelegten formalen Ausschlusskriterien von allen eingegangenen Konzepten erfüllt wurden. Es wurden keine Verstöße festgestellt, sodass die Vorprüfung zu dem Ergebnis kommt, dass alle eingegangenen Konzepte zur Bewertung zugelassen werden können.

Die in der Auslobung als formelles Kriterium festgelegte Grundflächenzahl (GRZ) wurde von einigen Bewerbern im Rahmen der GRZ II (bauliche Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen etc.) überschritten. Nach Ansicht der Vorprüfung ist diese Überschreitung jedoch hinnehmbar, da in der Auslobung nicht explizit die GRZ II als Bemessung angegeben wurde. Aus diesem Grund wurde von der Vorprüfung von einem Ausschluss der Konzepte, bei denen die Überschreitung des festgelegten GRZ von 0,8 festgestellt wurde, abgesehen. In der Bewertung der Konzepte sollte hierauf allerdings ein genaues Augenmerk gelegt werden und die Bepunktung entsprechend angepasst werden.

Weiterhin wurden teilweise die einzureichenden Unterlagen nicht, nicht vollständig oder abweichend von der in der Auslobung unter Punkt 6 beschriebenen Angabe eingereicht. Diese Abweichungen wurden in den Tabellen zur Prüfung Teil I als Hinweise mit aufgenommen, führen allerdings ebenfalls nicht zu einem Ausschluss von Konzepten, da sie nicht als formelles Ausschlusskriterien gelten.