

Anlage 2: zur Vorlage Nr.: B 15/0522 des Stuv am 15.10.2015

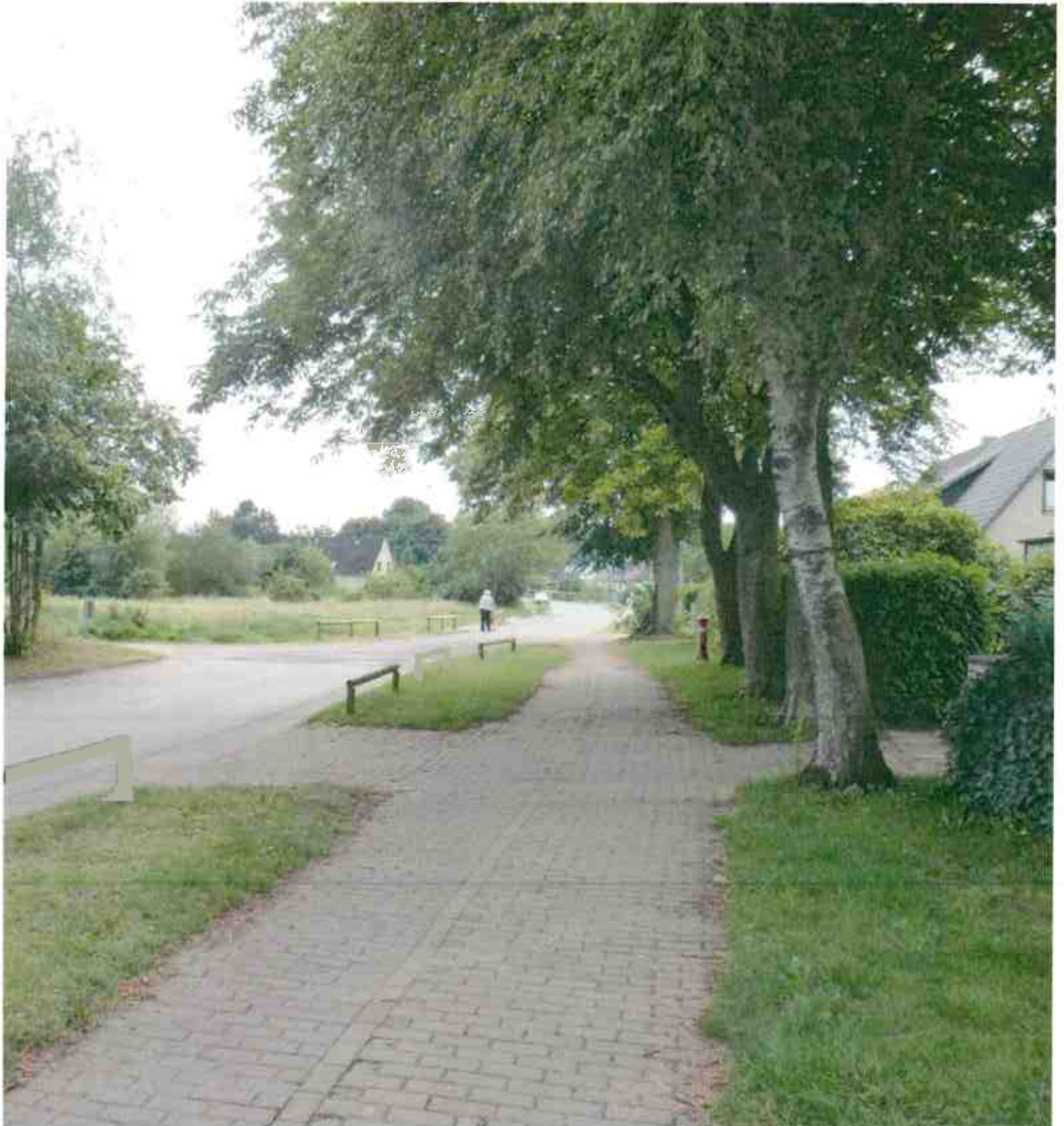
Betreff: Bebauungsplan 291 „Wohnen am Moorbekpark“

Hier: Auslobungstext zum Investorenauswahlverfahren

■ WOHNUNGSBAU AM BUCKHÖRNER MOOR IN NORDERSTEDT - MITTE

Einphasiges, offenes Investorenauswahlverfahren
mit städtebaulichem Entwicklungskonzept

Programmheft



ausgelobt durch die
Entwicklungsgesellschaft **Norderstedt mbH**

im Einvernehmen mit der
Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

EGNO 

Entwicklungsgesellschaft
Norderstedt mbH

Norderstedt


Anlass und Ziel 04

A. Grundlagen

Erläuterungen zum Verfahrensgebiet	07
Städtebauliches Umfeld	08
Topographie und Landschaftsbild	08
Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur	09

B. Programm

Dichte und Maßstäblichkeit	12
Planungsaufgabe und Nutzungskonzept	13
Hochbauliche Gestaltung	14
Infrastruktur und Mobilität	14
Freiraumgestaltung	16
Energieeffizienz und Nachhaltigkeit	17
Kaufpreisangebot	18

C. Verfahren

Verfahren	20
Verfahrensbeteiligte	21
Unterlagen	22
Geforderte Leistungen	23
Beurteilungskriterien	25
Ablauf des Verfahrens	26

Terminübersicht 29

■ Anlass und Ziel

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (EGND) beabsichtigt, in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung in direkter Nachbarschaft zum Moorbekpark eine ca. 15.600 m² große Wohnbaufläche in Norderstedt-Mitte zur Entwicklung zu veräußern.

Das überwiegend unbebaute Plangebiet am Buckhörnsee Moor stellt eine attraktive Entwicklungsfläche für einen zentrumsnahen Wohnungsbau in Ergänzung des bestehenden Wohnquartiers dar. Die zentrale Lage dieser Fläche und ihre gute Anbindung an Bus, Bahn und die Norderstedter Innenstadt unterstreichen das große Potenzial dieser Fläche.

Ausgangspunkt der Planungen ist der Rahmenplan Norderstedt-Mitte, der das Gebiet aufgrund der integrierten und sowohl verkehrlich als auch infrastrukturell gut angebundenen Lage im Stadtgebiet als Wohnbaufläche vorsieht. Die Möglichkeit einer Innenentwicklung und Komplettierung des Siedlungskörpers von Norderstedt-Mitte soll genutzt werden, um auf die anhaltende Nachfrage nach Wohnbauland zu reagieren.

Für die Planung, Errichtung, Finanzierung und Bewirtschaftung der Grundstücke werden mit dieser Grundstücksausschreibung Investoren als Käufer gesucht, die die Grundstücke in der Gesamtheit erwerben und zeitnah bebauen. In diesem Investorenauswahlverfahren sind die Investoren bereits aufgefordert, ein aussagekräftiges Bebauungskonzept vorzulegen, dessen Qualität in der Zuschlagsentscheidung im Vordergrund steht.



A Grundlagen





■ Erläuterungen zum Verfahrensgebiet

[01] Luftbild mit dem Plangebiet (© 2015 Microsoft)

[02] Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Norderstedt

[03] Bebauungsplanvorentwurf Nr. 291 - Wohnen am Moorbekpark, Stadt Norderstedt

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Norderstedt-Mitte und wird nördlich durch angrenzende Wohnbebauung (Deichgrafenweg), westlich durch die Straße Buckhörner Moor, östlich durch die öffentliche Grünfläche des Moorbekparks und südlich durch eine Grünfläche, die langfristig eine Kindertageseinrichtung aufnehmen soll, begrenzt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 9/2 sowie Teile der Flurstücke 4, 5, 6, 7/1, 8, und 9/1, die sich vollständig im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH befinden. Das Flurstück 7/2 ist als Fremdgrundstück Bestandteil des Plangebiets.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt aus dem Jahr 1998 weist das Plangebiet als Wohnbaufläche aus. Nördlich und westlich befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen, während östlich Grünflächen und südlich Flächen für Gemeinbedarf in Form einer Kindertageseinrichtung ausgewiesen sind.

Der Rahmenplan Norderstedt-Mitte von 1994 (selbstbindend für die Stadt) sah ursprünglich für den Plangeltungsbereich eine aufgelockerte Einzelhausbebauung dar. Die Stadt Norderstedt hält zwischenzeitlich eine höhere Verdichtung als im Rahmenplan dargestellt für angebracht.

Bebauungsplan

Das Verkaufsgrundstück liegt innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 291 „Wohnen am Moorbekpark“ der Stadt Norderstedt, der eine Größe von 5,5 ha hat. Die bebaubare Fläche beträgt ca. 19.800 m² netto, wovon ca. 17.100 m² auf ein reines Wohngebiet und ca. 2.700 m² für die Errichtung einer zweigeschossigen Kindertageseinrichtung entfallen. Die weiteren ca. 32.000 m² gehören zu der öffentlichen Grünfläche des Moorbekparks und zu Verkehrsflächen (ca. 3.300 m²).

Das Plangebiet ist im Vorentwurf als reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 als Höchstmaß gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse soll maximal zwei bis drei in offener Bauweise betragen.

Der Bebauungsplanvorentwurf sieht Baugrenzen vor, die zur Straße Buckhörner Moor (Westen) und zum Moorbekpark (Osten) gegenüber der Abgrenzung des Baugebietes (WR) um 5,0 m einrücken. Nach Süden rückt die Baugrenze um 3,0 m ein, nach Norden ist die überbaubare Grundstücksfläche aufgrund der Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen mit Abständen zwischen 9,0 m und 11,5 m eingezogen (siehe Bebauungsplanvorentwurf B 291).



■ Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt inmitten eines Wohngebiets und grenzt östlich an den Moorbekpark an. In der Höhenstaffelung gibt es nördlich bis zu vier Geschosse, in der weiteren Umgebung eher zwei bis drei Geschosse. Direkt an das Plangebiet angrenzend ist die Bebauung ein bis zwei Geschosse hoch.

Die Baustrukturen der Umgebung sind als heterogen zu bezeichnen, da es sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch mehrgeschossige Gebäude gibt. Die nördlich gelegene Bebauung wird vom Deichgrafenweg erschlossen und besteht aus einer verdichteten Reihenhausbauung. Westlich entlang der Straße Buckhörner Moor (gegenüber des Plangebiets) befindet sich eine aufgelockerte Doppelhausbebauung mit für diese Lage relativ großen Grundstücken. Diese Siedlungshäuser stammen im Gegensatz zur übrigen umliegenden Bebauung aus den Jahren vor 1980 und damit vor Gründung von Norderstedt-Mitte.

Im Umfeld des U-Bahnhofs Norderstedt-Mitte und entlang der Rathausallee befinden sich gemischte Nutzungen mit Einzelhandel, öffentlichen Einrichtungen sowie Büro- und Gewerbeeinheiten (u.a. Schule, Post, Nahversorgung, Kino, Restaurant, Bank).

■ Topographie und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist im Wesentlichen eine Wiesenfläche mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand. Im Osten und Südosten des Plangebiets grenzt die öffentliche Grünfläche des Moorbekparks an, in dem die Moorbek fließt, die aus dem Zentrum Norderstedts in Richtung Südwesten verläuft.

Das Plangebiet stellt sich als offene Wiesenfläche dar, die sowohl im nördlichen als auch im südlichen Bereich durch kleinere Gehölzgruppen gegliedert wird. Das Gelände fällt zur östlich verlaufenden Moorbek leicht ab, so dass sich auf einer Streckenlänge von ca. 70 m zwischen der Straße Buckhörner Moor und der Siedlungsgrenze zum Grünraum ein Höhenunterschied von ca. 1,5 m (2 - 3%) ergibt.



■ Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur

[04] Buckhörner Moor,
westlich an das Plangebiet
angrenzende Bebauung
(links das Plangebiet)

[05] Buckhörner Moor,
Immensee

[06] Busbahnhof Norder-
stedt-Mitte

[07] Buckhörner Moor,
nördlich

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des neu zu beplanenden Wohnbaugrundstücks ist von der Straße Buckhörner Moor aus zu realisieren. Anschluss an das übergeordnete Straßennetz besteht über die nördlich gelegene Rathausallee, die eine wichtige Verkehrswegeverbindung innerhalb Norderstedts darstellt und einen Anschluss ins Zentrum und zum U-Bahnhof Norderstedt-Mitte herstellt. Der Bahnhof stellt mit Bahnen und Bussen die nächstgelegene Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) dar.

Die Endhaltestelle der U-Bahnlinie U1, Norderstedt-Mitte, ermöglicht eine direkte Anbindung in das Hamburger Stadtgebiet. Innerhalb von 40 Minuten ist der Hamburger Hauptbahnhof erreicht, womit ein hervorragender Nahverkehrsanschluss gegeben ist. In Richtung Norden gibt es über die Linie A2 der AKN (Altona-Kaltenkirchen-Neumünster Eisenbahn AG) eine direkte Verbindung nach Ulzburg und von dort aus u.a. weiter nach Quickborn, Kaltenkirchen und Neumünster. Vom Bahnhof verkehren einige Buslinien, die einerseits den ÖPNV in Norderstedt sichern und andererseits einen Anschluss u.a. in Richtung Hamburg, Tangstedt, Quickborn und Wedel herstellen.

Das Zentrum und der Bahnhof sind ca. 800 m vom Plangebiet entfernt. Dort gibt es Park-and-Ride- und Bike-and-Ride-Stellplätze.

Einen weiteren Anschluss an den ÖPNV bieten Haltestellen westlich und südwestlich des Plangebiets. Von dort gibt es eine Busanbindung in Richtung des Bahnhofs sowie Garstedt und Langenhorn Markt.

In Norderstedt gibt es zusätzlich zu den Wegen an Straßen gute Fußgänger- und Radwegeverbindungen entlang der Grünanlagen, wie dem Moorbekpark am Plangebiet.

Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss des Plangebiets an das Netz der Fernwärmeversorgung durch die Stadtwerke Norderstedt ist gegeben. Eine Versorgung mit Strom und Wasser ist ebenfalls vorhanden. Es kann an eine bestehende Schmutzwasserleitung in der Straße Buckhörner Moor angeschlossen werden (Tiefe ca. 2,0 m). Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken einer Versickerung zuzuführen. Die Niederschlagswasserbeseitigung der Verkehrsflächen kann über Rigolen oder eine zentrale Versickerungsanlage erfolgen. Die Verkehrsflächenentwässerung wird im Rahmen der Erschließungsplanung geregelt. Die Müllentsorgung erfolgt durch das Betriebsamt der Stadt Norderstedt. Für die Aufstellung von Müllbehältern und die Anfahrbarkeit der Müllfahrzeuge sind die erforderlichen Flächen im Konzept zu berücksichtigen. Weitere Einzelheiten sind in Teil B beschrieben.



B Programm



■ Dichte und Maßstäblichkeit

Die gewünschte städtebauliche Dichte orientiert sich an der im Umfeld vorhandenen Bebauung und ist entsprechend abhängig von der gewählten Nutzungskonzeption und den Gebäudetypologien. Voruntersuchungen der Stadt Norderstedt haben Potenzial für Geschosswohnungsbau und Stadthaustypologien ergeben, aber auch dichtgebaute Reihenhäuser sind denkbar.

Im Rahmen der Entwurfsstudien soll überlegt werden, ob eine harte Siedlungskante mit hoher Bebauung oder ein gestufter, sanfter Übergang zum Moorbekpark städtebaulich bevorzugt wird. Zur Straße am Buckhörner Moor ist maximal eine Dreigeschossigkeit ohne Staffel zulässig. Dabei ist auf ein ausgeglichenes Verhältnis von Wand- zu Dachfläche zu achten.

Aufgrund der direkten Nachbarschaft zum Moorbekpark kann sich die städtebauliche Dichte an den oberen Grenzen des § 17 BauNVO für reine Wohngebiete (WR) bewegen. Es gilt abweichend zu den Vorgaben des Bebauungsplanvorentwurfs eine Geschossflächenzahl von 0,9. Hiermit wird der verkehrlich und infrastrukturell guten Lage entsprochen und eine entsprechende bauliche Nutzung ermöglicht, aber auch Wünsche der in der angrenzenden Bestandsbebauung lebenden Bewohner nach einer geringeren Dichte berücksichtigt.

Hinsichtlich der Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung ist ein Einfügen in den Stadtkontext von Norderstedt-Mitte gewünscht, wo eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise als maßstabsgebend anzusehen ist. Vorgesehen ist eine Abstufung von zweigeschossiger Bauweise ohne Staffel im Übergang zur kleinteiligen Bebauung am Deichgrafenweg bis hin zu drei Geschossen plus Staffel im zentralen Geltungsbereich des Bebauungsplans.



■ Planungsaufgabe und Nutzungskonzept

[08] Buckhörner Moor,
östliche Straßenseite zwi-
schen Schimmelreiterweg
und Immensee

[09] Deichgrafenweg,
nördlich des Plangebiets

Ziel des Investorenauswahlverfahrens ist die Entwicklung von strukturellen Entwicklungskonzepten für das ca. 15.600 m² große Plan-
gebiet am Buckhörner Moor.

Es soll ein verdichteter Wohnungsbau in einem ruhigen und begrünten Wohnquartier mit einer hohen Freiraumqualität entstehen. Dabei soll eine Zwei- bis Dreigeschossigkeit realisiert werden. Insgesamt ist für die Gestaltung des Plangebiets unter Berücksichtigung der Vorgaben eine städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliche Dichte zu entwickeln. In der Konzeption ist auf eine Zonierung und klare Abgrenzung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume zu achten sowie mögliche Nutzungen und Nutzer darzustellen. Die Erschließung ist so zu gestalten, dass die öffentliche und private Erschließung klar erkennbar und jedem Gebäude eine Adresse zugeordnet werden kann. Das vorgeschlagene Nutzungskonzept soll sich in die bestehenden Strukturen und Nachbarschaften einfügen und einen weiteren attraktiven Baustein für Norderstedt-Mitte darstellen.

Es ist beabsichtigt, in Ergänzung zu den individuellen Wohnungsbauten in der Umgebung, innerhalb des Wettbewerbsgebiets verschiedene Wohnungstypen und damit ein Quartier für Jung und Alt zu realisieren. Es sollen gemischte Wohnformen bzw. -angebote realisiert werden. Denkbar ist eine Mischung aus Eigentumswohnungen, (geförderten) Mietwohnungen und besonderen Wohnkonzepten. Mindestens 30% der Neubauwohnungen im Plangebiet (nach Wohneinheiten) sollen nach Finanzierungsrichtlinien (FIRL) und Wohnraumförderbestimmungen (WFB) der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein als öffentlich geförderte

Mietwohnungen errichtet werden. Für den Wohnungsmix und die Ausgestaltung der Wohnungen sind die Richtlinien der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) zu beachten (siehe Anlage 6). Die geförderten Wohneinheiten müssen nicht zusammenhängend im Plangebiet untergebracht werden. Dies ist konzeptabhängig zu entscheiden.

Die Ausloberin erwartet zielgruppenorientierte Konzepte. Denkbar sind beispielsweise Angebote für seniorengerechtes Wohnen, Wohnen für Familien, Singles oder in Kombination. Dabei wird weder ein explizierter Bautypus noch ein besonderer Haus- und Wohnungstyp vorgegeben. Hier sind im Rahmen eines schlüssigen Konzepts verschiedenste Lösungen denkbar.

Um eine abriegelnde Bebauung zu verhindern, ist die Festsetzung der offenen Bauweise vorgesehen. Ohnehin ist aus stadtklimatischen Erwägungen heraus eine geschlossene Bebauung entlang der Straße Buckhörner Moor in Form eines langen Gebäuderiegels nicht vorteilhaft.

Zu beachten ist, dass sich innerhalb der Entwicklungsfläche ein Fremdgrundstück mit der Flurstücksnummer 7/2 (Buckhörner Moor 64) befindet, das mit einem Einfamilienhaus bebaut ist. Dieses Fremdgrundstück soll überplant werden, obwohl es derzeit nicht zur Verfügung steht. Städtebaulich soll das Konzept eine Integration mit perspektivischer Überbauung berücksichtigen. Ein weiteres Einfamilienhaus (Buckhörner Moor 62) wurde vor Kurzem entfernt, ist aber noch in den aktuellen Katasterplänen und Luftbildern vorhanden.



■ Hochbauliche Gestaltung

Grundsätzlich ist bei der hochbaulichen Gestaltung stets auf hochwertige Architektur sowie auf natürliche Belichtung und Belüftung der Räume zu achten. Die Gebäude sollen sich in ihrer Fassadenmaterialität und -farbe harmonisch in das Umfeld einfügen. Die Gestaltungsvorgaben für Norderstedt-Mitte mit Rotklinker und ziegelroten geneigten Dächern sollen hier angewendet werden, können aber interpretiert werden. Das gewählte Material sollte nicht anfällig für Vandalismus und Beschmutzung sein. Dauerhafte und nachhaltige Materialien, die sich leicht reinigen und bei Ersatz recyceln lassen, sind zu bevorzugen.

■ Infrastruktur und Mobilität

Das Plangebiet ist über das Buckhörner Moor an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Hierbei handelt es sich um eine Anliegerstraße ohne übergeordnete Netzfunktion. Auf dem Grundstück ist abhängig von der konkreten städtebaulichen Konzeption eine sinnvolle Erschließung zu planen. Die Kosten für die interne Erschließung des Plangebiets sind durch den Investor ohne Beteiligung von der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH und der Stadt Norderstedt zu tragen. Eine spätere Übernahme dieser Flächen in öffentliches Eigentum ist möglich, deshalb muss die interne Erschließung in Dimensionierung und Aufbau den Qualitäten öffentlicher Erschließungsstraßen der Stadt Norderstedt entsprechen (gem. Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen).

Der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes und der Anschluss an die ÖPNV-Versorgung ist ein wichtiger Belang in der Stadt- und Verkehrsplanung. Mit attraktiven Angeboten im sogenannten Umweltverbund soll dieser für die Menschen in Norderstedt zu einer echten Alternative zum Autoverkehr werden. Durchwegungen und Anlagen für den Fuß- und Radverkehr sind an das bestehende Netz anzuschließen.

Eine erstmalige Herstellung der Straße Buckhörner Moor ist im Haushaltsplan der Stadt Norderstedt berücksichtigt und kann im Anschluss an die Baumaßnahmen dieses Verfahrens durchgeführt werden. Derzeit ist eine Straßenbreite von 12,0 m im B-Plan vorgesehen (entspricht Fahrbahn, einseitig Längsparken mit Gehwegen und Entwässerungsmulde). Wenn weitere öffentliche Parkplätze im Straßenraum angedacht werden (z.B. Senkrechtaufstellung), ist der Straßenraum im Entwurf mit zu bearbeiten und die



[10] Buckhörner Moor,
Bestandsgebäude auf
dem Fremdgrundstück im
Plangebiet

[11] Buckhörner Moor, von
Süden, rechts das Plan-
gebiet

Straßenbreite entsprechend anzupassen. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Investor. Kosten für die generelle endgültige Herstellung der Straße Buckhörner Moor werden von der Stadt Norderstedt getragen. Dabei ist eine Erhebung von Ausbaubeiträgen gem. BauGB vorgesehen.

Mobilitätskonzept

Es ist ein Schwerpunkt auf alternative Mobilitätsstrategien zu legen. Die Wohnungsbaukonzepte können z.B. mit Elektroauto- und E-Bike-Leihsystemen ergänzt werden. Hierzu können optimaler Weise bereits Absichtserklärungen von potenziellen Betreibern der jeweiligen Konzepte vorgelegt werden. Das Mobilitätskonzept kann den im Folgenden genannten Stellplatzschlüssel reduzieren.

Stellplätze

Für alle Nutzungsbausteine sind Stellplätze im sichtbaren öffentlichen Raum zu minimieren und jeweils die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen einzuplanen. Bezüglich einer hierfür erforderlichen Unterkellerung wird auf die Zwangspunkte des Grundwassers hingewiesen. So ist eine unterirdische Riegelwirkung durch Keller- und Tiefgaragengeschosse parallel zur Straße aufgrund der Grundwasserfließrichtung zu erwarten. Gestalterisch negative Wirkungen von Tiefgaragen sind zu vermeiden (insbesondere in Richtung Moorbeekpark). Einen vorgegebenen Stellplatzschlüssel gibt es nicht, die Dimensionierung der Tiefgaragen und Kellerräume sind abhängig vom Mobilitäts- und Nutzungskonzept zu entwickeln. Hierbei ist auch der § 55 Abs. 1 LBO zu heranzuziehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass abhängig vom Gebietscharakter in Norderstedt und dem Mobilitätskonzept

bis zu 1,5 Stellplätze je Wohneinheit erforderlich werden. Zusätzlich sind 0,25 öffentliche Stellplätze je Wohneinheit herzustellen. Die Kosten für die Herstellung von Stellplätzen sind vom Investor zu übernehmen.

Hinsichtlich der zu erstellenden öffentlichen Parkplätze werden Lösungsansätze im Rahmen der Konkretisierung der städtebaulichen Konzeption erwartet. Im Plangebiet sind zudem ausreichend Fahrradstellplätze anzuordnen.

Entsorgung

Bei der Erschließungsplanung im Gebiet ist darauf zu achten, dass eine Müllentsorgung durch das Betriebsamt der Stadt Norderstedt gewährleistet werden kann. Hierfür wird entweder eine durchgehende Straße benötigt, die durch das Plangebiet führt, so dass die entsprechenden Fahrzeuge nicht wenden müssen (Ringerschließung). Alternativ ist eine Erschließung über Stichstraßen möglich, an deren Enden Wendehammer mit mind. 12,0 m Durchmesser zzgl. Überhangstreifen von 1,0 m ein Wenden in mehreren Zügen erlauben. Mit Genehmigung der Eigentümer werden auch Privatstraßen befahren. Sie müssen dafür den Anforderungen hinsichtlich einer Belastbarkeit bis 40 Tonnen entsprechen, die auch für öffentliche Straßen gelten. Wie die Charakteristik der Verkehrsinfrastruktur und das Erschließungskonzept aussehen, ist den Planungen der Teilnehmer überlassen. Dabei sind grundsätzlich sowohl im Bereich der internen Erschließung als auch auf den privaten Grundstücken die erforderlichen Standplätze für Müllbehälter vorzusehen.



■ Freiraumgestaltung

Der städtebauliche Entwurf muss ausreichende, attraktive und möglichst barrierefrei zugängliche Freiräume ermöglichen, die die Wohnqualität im Quartier unterstützen und identitätsstiftend wirken. Die Stadt Nordstedt legt Wert auf eine Freiflächenkonzeption, die für die heterogene Bewohnerstruktur vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten und öffentliche Orte der Begegnung und Bewegung gestattet.

Die Gestaltung attraktiver Außenflächen, Freianlagen und **Ruhezonen** trägt wesentlich zur Atmosphäre und Identität bei. Es ist zielführend, Überlegungen zur inneren und äußeren Vernetzung und zur Herstellung differenzierter Aufenthaltsqualitäten mit entsprechend gestalteten Übergängen von privat zu öffentlich zu veranschaulichen. Das betrifft auch die Frage der Ausformung der Grenzbereiche zu den angrenzenden Straßen, die wesentliche Auswirkungen auf das Verhältnis zur jeweils gegenüberliegenden Bebauung und deren Vorfeld hat. Die Freiraumgestaltung ist so zu planen, dass es eine Durchlässigkeit im Gebiet gibt. Hier gilt es vor allem, eine schlüssige Wegeverbindung zwischen dem Buckhörner Moor und dem Moorbekpark abzubilden. Der Erhalt von Baumbeständen wird generell positiv bewertet.

Es ist die Topographie zu berücksichtigen. Das Gelände fällt in Richtung Moorbekpark ab. Das Gelände soll nicht aufgeschüttet werden. Der Entwurf soll die vorhandene, topographische Entwicklung im Plangebiet widerspiegeln.

Im Bebauungsplan sind zwei Baumgruppen im Süden des Plangebiets eingetragen: am Buckhörner Moor und am Übergang zur Fläche der Kindertageseinrichtung.

Kinderspielflächen

Für die neuen Wohneinheiten sind ausreichend Kleinkindspielflächen gem. LBO in Sichtweite der Wohnungen herzustellen. Die gem. Landesbauordnung erforderliche Kleinkindspielecke (Sandkiste, Rutsche) ist in den Entwurf und das freiraumplanerische Konzept zu integrieren. Darüber hinaus sind aufgrund der überdurchschnittlich guten Ausstattung mit Kinderspielflächen im direkten Umfeld keine weiteren Flächen hierfür erforderlich. Die Gestaltung ist nicht Gegenstand der **Wettbewerbsaufgabe**.

Sollte sich im Rahmen des Nutzungskonzeptes eine spezielle Spiel- und Freizeiteinrichtung anbieten, die in dieser Form nicht im Umfeld vorhanden ist und ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber üblichen Spielplätzen darstellt, kann diese in die Planung integriert werden.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück in Mulden und Rigolen gesammelt und versickert oder als Flachwasser-versickerung in die Moorbek abgeführt werden. Die Außenanlagen sind insbesondere hinsichtlich einer funktionierenden Oberflächenentwässerung zu entwickeln.

Flächen für die Feuerwehr

Die notwendigen Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind gemäß der LBO und der geltenden Richtlinien zu beachten und in das Außenanlagenkonzept sinnvoll zu integrieren. Eine Überlagerung von Kinderspielflächen mit Feuerwehraufstellflächen ist wegen der resultierenden Einschränkungen nach Möglichkeit zu vermeiden.



■ Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

[12] Spielplatz im Moor-
bekpark, westlich des
Plangebiets

[13] Weg durch den Moor-
bekpark, westlich des
Plangebiets

Der städtebauliche Entwurf ist im Sinne der Ziele einer nachhaltigen Entwicklung mit möglichst hohem CO₂-reduzierendem Standard zu konzipieren. Dabei stehen die Verwendung erneuerbarer Energien und energieeffizientes Bauen im Vordergrund. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Norderstedt ist möglich.

Auf städtebaulicher Ebene sind die Leitgedanken des energiesparenden Bauens, wie kompakte Gebäudetypen mit optimierten A/V-Verhältnissen, zur Nutzung der Solarenergie optimierte Baukörperstellungen und die Vermeidung gegenseitiger Verschattung, zu berücksichtigen. Es ist ein Konzept zu nachhaltigen Baumaterialien unter Verweis auf den Gesamtenergiebedarf zu erstellen.

Dachbegrünungen und versickerungsoffene Beläge können die ökologischen und funktionalen Werte des Quartierumfelds erhöhen und sollten geprüft werden. Mit der Dachbegrünung kann eine klimagerechte Stadtentwicklung mit besonderer Bedeutung für das Klima und den Wasserhaushalt erreicht werden.

■ Kaufpreisangebot

Die Stadt Norderstedt, vertreten durch die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, sucht einen Investor oder Bauträger, der das Grundstück erwirbt und dort zeitnah das in diesem Verfahren ausgewählte Bebauungskonzept realisiert. Die konzeptabhängige Erschließung erfolgt auf eigene Kosten. Im Konzept vorgesehene öffentliche Erschließungen sind nach Baufertigstellung der Stadt kosten- und lastenfrei zu übertragen.

Auf Grundlage des Bebauungskonzepts soll deshalb ein verbindliches Kaufpreisangebot unterbreitet werden. Dabei sollte das Angebot sowohl den Grundstückspreis über den Baugrundpreis als auch den Schichtwert nach der realisierten Geschossfläche abbilden, um auf mögliche Anpassungen des Konzepts reagieren zu können. Das Mindestgebot beträgt€.

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH hat in Anlage 5 einen Musterkaufvertrag erstellt, der die Einzelheiten für den Verkauf des Grundstücks beschreibt. Der Grundstücksverkauf soll direkt im Anschluss an die Entscheidung im Verfahren durchgeführt werden und der Erwerber dann mit seinem Konzept das bereits begonnene Bebauungsverfahren fortsetzen. In der Kalkulation des Kaufpreises ist für den Abschluss des Bebauungsplanverfahrens einschl. erforderlicher Gutachten ein Betrag in Höhe von 33.000,- EUR netto zzgl. GOP anzusetzen. Auch die Kosten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und mögliche Erschließungsbeiträge aus dem Ausbau des Buckhörner Moors sind zu berücksichtigen.

Im Kaufvertrag wird eine aufschiebende Bedingung für den Fall des Nicht-Zustandekommens der Satzung über den Bebauungsplan formuliert. Weil Bebauungspläne von Beteiligungsverfahren und verschiedenen öffentlich-rechtlichen Vorschriften abhängen, kann keine Garantie für die Realisierung der vorgeschlagenen Planungskonzeption gegeben werden. Dieser Aspekt kann z.B. durch dynamische Komponenten im Kaufpreisangebot (Schichtpreis in Abhängigkeit zur realisierten BGF) abgebildet werden.



C Verfahren



■ Verfahren

Ausloberin

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH
Rathausalle 64-66
22846 Norderstedt

im Einvernehmen mit der

Stadt Norderstedt
Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Rathausalle 50
22846 Norderstedt

Verfahrensbetreuung

claussen-seggelke stadtplaner
Holzdamm 39
20099 Hamburg
Tel.: 0049 (0)40 28 40 34 - 0
Fax: 0049 (0)40 28 05 43 43
E-Mail: bm@claussen-seggelke.de
Ansprechpartner: Ole von Nerée, Torsten Wild

Verfahrensart und -bedingungen

Das Verfahren wird als freihändige Vergabe in Form eines offenen Investorenauswahlverfahrens mit der Möglichkeit einer anschließenden Verhandlungsphase durchgeführt.

Das Verfahren ist anonym. Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Mit ihrer Teilnahme erkennen die Teilnehmer den Inhalt und die Bedingungen des Verfahrens an.

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH behält sich das Recht auf Anforderung weiterer Nachweise zur Finanzierung und Prüfung der Bonität innerhalb des Verfahrens vor. Es wird ausdrücklich das Recht vorbehalten, ggf. mit einem Kreis von Bewerbern noch in Verhandlungen zu treten.

Sollte es in der Jurysitzung zu einer Pattsituation der Jurymitglieder in einer Abstimmung kommen, so hat die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH das entscheidende Stimmrecht.

Verfahrensgegenstand

Gegenstand des Investorenauswahlverfahrens ist die Entwicklung einer Wohnbebauung am Buckhörner Moor in Norderstedt-Mitte. Die Aufgabenstellung ist im Einzelnen in Teil B (Programm) erläutert.



■ Verfahrensbeteiligte

Verfahrensteilnehmer

Das Verfahren richtet sich ausschließlich an Bewerbergemeinschaften aus Architekten/ Stadtplanern/ Freiraumplanern mit Bauherren und Investoren. Eine Einzelteilnahme ist nicht möglich. Die Bewerber müssen in der Lage sein, ein verbindliches Kaufpreisangebot abzugeben.

In einem Interessenbekundungsverfahren können sich interessierte Bewerbergemeinschaften für das Verfahren registrieren.

Stimmberechtigte Jurymitglieder

Günther Wilkens

freier Architekt, Hamburg

Karin Loosen (angefragt)

freie Architektin, Hamburg

Ingrid Spengler (angefragt)

freie Architektin, Hamburg

Marc-Mario Bertermann

Geschäftsführer

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Thomas Bosse

Erster Stadtrat, Baudezernent (Leiter Dezernat 3),
Stadt Norderstedt

Christine Rimka

Amtsleiterin Stadtentwicklung, Umwelt und
Verkehr, Stadt Norderstedt

NN

CDU-Fraktion, Stadtvertretung Norderstedt

NN

SPD-Fraktion, Stadtvertretung Norderstedt

NN

Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN,
Stadtvertretung Norderstedt

NN

WIN-Fraktion, Stadtvertretung Norderstedt

NN

FDP-Fraktion, Stadtvertretung Norderstedt

NN

Fraktion DIE LINKE, Stadtvertretung Norderstedt

Stellvertretende Jurymitglieder

Jörg Gust

Leiter Hochbau,

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Mario Kröska

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr,
Fachbereichsleiter Verkehrsflächen, Entwässerung
und Liegenschaften, Stadt Norderstedt

NN

CDU-Fraktion, Stadtvertretung Norderstedt

NN

SPD-Fraktion, Stadtvertretung Norderstedt

NN

Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN,
Stadtvertretung Norderstedt

NN

WIN-Fraktion, Stadtvertretung Norderstedt

NN

FDP-Fraktion, Stadtvertretung Norderstedt

NN

Fraktion DIE LINKE, Stadtvertretung Norderstedt

Sachverständige

Wilhelm Cloppenburg

Leiter Stadt- und Projektentwicklung,

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Nadine Kruse

Stadt- und Projektentwicklung,

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

Mario Helterhoff

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr,
Fachbereich Planung, Stadt Norderstedt



■ Unterlagen

Kerstin Zacher

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr,
Fachbereich Natur und Landschaft,
Stadt Norderstedt

Anne Lindner

Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr,
Fachbereich Verkehrsflächen, Entwässerung
und Liegenschaften, Stadt Norderstedt

Herbert Brüning

Amtsleiter Nachhaltiges Norderstedt,
Stadt Norderstedt

Weitere Sachverständige werden nach Bedarf
hinzugezogen.

Zur Lösung der Aufgabenstellung wird das
Programmheft bestehend aus Teil A (Grundla-
gen), Teil B (Programm) und Teil C (Verfahren)
mit folgenden Anlagen in digitaler Fassung
(zum Download) herausgegeben:

1. Kartengrundlage, M 1:1.000 (Höhenlinie,
DSGK)
2. Luftbilder und Umgebungsfotos
3. Planungsrecht/ Fachgutachten (Boden,
Grundwasser, Moorbekpflegeplan)
4. Landesbauordnung für das Land Schles-
wig-Holstein, Bauprüfdienste, Fachan-
weisungen, Richtlinien
5. Unterlagen EGNO (Musterkaufvertrag)
und Stadt Norderstedt
6. Finanzierungsrichtlinien (FiRL), Wohn-
raumförderbestimmungen (WFB) und
Schleswig-Holsteinisches Wohnraumför-
derungsgesetz (SHWoFG)
7. Formblatt und Vorlage Prüfplan Fläche-
ermittlung, Kaufpreisangebot
8. Formblatt Verfassererklärung
9. Formblatt Verpflichtungserklärung für
die Nutzung elektronischer Daten

Im Rahmen des Verfahrens sind die Bestim-
mungen der Landesbauordnung für das Land
Schleswig-Holstein (LBO) und die nach LBO
erlassenen Rechtsverordnungen, sonstigen
Verordnungen und technischen Richtlinien
einzuhalten.



■ Geforderte Leistungen

Die Abgabeunterlagen sind an der rechten oberen Ecke jedes Plans sowie auf jeder Textseite und der Verfassererklärung namentlich (max. 1 cm hoch und 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift anzufertigen. Die Pläne sind ungefalt und gerollt einzureichen. Alle Beschriftungen und Texte sind in Deutsch zu verfassen, Höhenangaben sind auf Normalnull zu beziehen.

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Juristische Personen und Arbeitsgemeinschaften gelten als ein Verfahrensteilnehmer, Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind möglich.

Sämtliche Zeichnungen sind auf maximal zwei DIN A0 Blättern im Hochformat einzureichen. Nicht verlangte Leistungen oder darüber hinausgehende Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Lage- und Freiraumplan (geordnet, M 1:500)

Gesamtkonzeption, Freiraumplanung und Betrachtung des Neubaus in Verbindung mit der Erschließung und der bestehenden Nachbarschaft und unter Abbildung der Erdgeschossgrundrisse

Grundrisse (M 1:200)

Beispielhafte Darstellung von schematischen Grundrissausschnitten mit den Außenanlagen zur Verdeutlichung des Konzepts

Grundrisse Untergeschoss (M 1:500)

Darstellung von schematischen Grundrissausschnitten zur Verdeutlichung des Konzepts.

Ansichten und Schnitte (M 1:200)

Beispielhafte Darstellung der Fassaden mit Beschreibung der Materialitäten, mindestens ein Schnitt (z.B. Höhenprofil zwischen Straße Buckhörner Moor und Moorbekpark)

Perspektiven

Zur Veranschaulichung der Entwurfsidee sind zwei Perspektivdarstellungen gewünscht. Die Sichtwinkel werden wie folgt vorgeschlagen:

- entlang der Straße Buckhorner Moor
- als Vogelflug

**Formblätter Flächenermittlung/
Kaufpreisangebot/ Kosten**

In Anlage 7 sind verschiedene Formblätter auszufüllen.

Es sind die Flächenermittlung des Entwurfs und verschiedene Kostengrößen zu beziffern.

Es ist ein verbindliches Kaufpreisangebot (Gesamtbetrag und Schichtwert) auf dem entsprechenden Formblatt einzureichen. Die Bindefrist gem. Formblatt ist zu bestätigen und es ist darzulegen, in welcher Form und für welchen Anteil die Entwurfsverfasser weiter beauftragt werden sollen.

Erläuterungsbericht Entwurfskonzept

Die grundlegenden Entwurfsgedanken, die Art der vorgenommenen Gestaltung, die Grundrisswahl, die vorgesehene Baukonstruktion und die hier verwendeten Materialien sind in einem Erläuterungsbericht zu beschreiben. In diesem Bericht sollen auch konzeptionelle Ansätze zur Steigerung der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sowie das energetische Konzept erläutert werden. Weiterhin sind das Mobilitäts- und Wohnkonzept sowie die Zielgruppen darin zu erläutern. Der Umfang des Erläuterungsberichts darf drei DIN A4-Seiten nicht überschreiten. Der Erläuterungsbericht kann auf den Plänen montiert werden, er ist gleichzeitig jedoch auf einzelnen DIN A4-Seiten abzugeben.

Prüfpläne

Die Prüfpläne sind in digitaler Form auf einer CD einzureichen. Hier sind die unterschiedlichen Flächen farblich zu unterscheiden. Sie dienen zum besseren Verständnis und der Überprüfung der Flächenberechnung.

Verfassererklärung

Die Verfassererklärung ist auf dem beigefügten Formblatt (siehe Anlage 8) unterschrieben mit Angabe aller an der Entwurfslösung beteiligten Mitarbeiter in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, der mit der Beschriftung „Verfassererklärung“ und dem Büronamen versehen ist, abzugeben.

Nutzungsvereinbarung für elektronische Daten

Die Nutzungsvereinbarung (siehe Anlage 9) für elektronische Daten ist ausgefüllt und unterschrieben zusammen mit der Verfassererklärung in einem verschlossenen Umschlag abzugeben.

Inhaltsverzeichnis

Sämtliche eingereichte Unterlagen sind in einem Verzeichnis aufzulisten und in Papierform abzugeben.

Digitale Unterlagen

Alle Unterlagen, bis auf die Verfassererklärung, die Nutzungsvereinbarung und das Inhaltsverzeichnis, sind zusätzlich auf einer CD-ROM abzugeben. Die Plandateien müssen als DXF-, DWG- oder VectorWorks2012-Dateien abgespeichert sein. Zur Erstellung des Vorprüfberichts werden die Pläne als PDF- und JPG-Dateien in normaler Auflösung (max. 2,5 MB je Datei) benötigt. Für spätere Publikationen werden höher aufgelöste Daten ggf. separat angefordert.

Alle textlichen Informationen sind als Word- und alle Berechnungen als Excel-Dateien abzugeben. Aus den Dateien sind sämtliche Hinweise auf den Verfasser der Arbeit bzw. die Bearbeiter zu entfernen.

■ Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der Leistungen erfolgt anhand der folgenden, vorläufigen Kriterienliste:

Formalleistungen

- Termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmterfüllung

Dichte und Maßstäblichkeit

- Maßstäblichkeit der Bebauung
- Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und der umliegenden Bebauung

Planungsaufgabe und Nutzungskonzept

- Grundidee des Bebauungskonzepts und Konformität zu den städtebaulichen Zielen
- Wohnungsbaukonzept und Erfüllung der wohnungsbaupolitischen Ziele der Stadt

Hochbauliche Gestaltung

- Einfügung in den Kontext von Norderstedt-Mitte
- Anordnung der Baukörper
- städtebaulich-städträumliche Qualitäten
- Hohe architektonische Qualität der Bebauung
- Gestalterischer Umgang mit dem sensiblen Übergang zum Moorbekpark (Umgang mit der Topographie)

Infrastruktur und Mobilität

- Nachweis eines schlüssigen Mobilitätskonzepts
- Anordnung der Fahrradstellmöglichkeiten
- Berücksichtigung der erforderlichen Wege und Flächen für die Ver- und Entsorgung sowie Erschließungssituation
- Realisierung der erforderlichen Parkstände

Freiraumgestaltung

- Qualität der Freiflächen/ des Außenraums

- Berücksichtigung der topographischen Rahmenbedingungen
- Umgang mit dem vorhandenen Baumbeständen
- Berücksichtigung der erforderlichen Wege und Flächen für Spielflächen, Oberflächenentwässerung und Feuerwehr

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

- Integrationsfähigkeit und Umsetzbarkeit von aktuellen Klimaschutzzielen und ressourcenschonenden Maßnahmen
- Ausgewogenheit ökonomischer, ökologischer, sozialer und ästhetischer Belange
- Entwicklung innovativer, wirtschaftlich attraktiver Lösungsvorschläge zur Reduzierung des Energieverbrauchs

Realisierbarkeit

- Wirtschaftlichkeit der Investitions- und Folgekosten
- Technische Realisierbarkeit
- Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften und des anerkannten Stands der Technik. Dies beinhaltet sowohl die LBO als auch alle weiteren hierzu erlassenen Rechtsverordnungen

Kaufpreisangebot

- Höhe des Kaufpreisangebots
- Bedingungen und Klauseln im Zusammenhang mit den Kaufpreisen

Die Jury hat das Recht, die oben genannten Kriterien zu ändern, zu ergänzen bzw. zu modifizieren. Die oben dargestellte Reihenfolge hat keine Auswirkung auf die Wertung der Aspekte.

Die Konzeptqualität hat Vorrang gegenüber dem Kaufpreisangebot.

■ Ablauf des Verfahrens

Ausgabe der Unterlagen

Das Verfahren wird in der Fachpresse und den lokalen Medien angekündigt. Interessierte Bürgerbergemeinschaften können vom **19.10. – 12.11.2015** unter **bm@claussen-seggelke.de** die Unterlagen anfordern und sich mit diesen postalisch zur Teilnahme am Verfahren registrieren.

Alle Unterlagen sind mit dem Vermerk „Wohnungsbau am Buckhörner Moor“ zu richten an das Büro:

claussen-seggelke stadtplaner
Holzdam 39
20099 Hamburg

Abgabetermin für die Bewerbungen ist der **13.11.2015, 12.00 Uhr**. Später eingehende Bewerbungen können auch bei nachgewiesenem Fremdverschulden nicht berücksichtigt werden. Der Poststempel zählt nicht.

Ausgabe der Unterlagen

Das Programmheft wird den interessierten Bürgerbergemeinschaften mit der Abfrage der Unterlagen zugesandt. Die Versendung endet mit dem Ablauf der Bewerbungsfrist am **13.11.2015, 12.00 Uhr**. Die Anlagen zum Programmheft werden am **13.11.2015** an alle registrierten Bewerber versandt.

Die Unterlagen werden per E-Mail zugesendet und sind kostenlos.

Rückfragen/ Rückfragenkolloquium

Die Verfahrensteilnehmer haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zur Aufgabe zu stellen. Die Fragen sind bis zum **13.11.2015, 12.00 Uhr** an das betreuende Büro **claussen-seggelke stadtplaner** per E-Mail an **bm@claussen-seggelke.de** zu stellen. Die eingegangenen Fragen werden gesammelt, mit den Beteiligten abgestimmt und in einem Rückfragenkolloquium am **18.11.2015** beantwortet. In der Veranstaltung können weitere Fragen gestellt werden. Mit dem Protokoll des Rückfragenkolloquiums wird die Beantwortung sämtlicher Rückfragen schriftlich allen Teilnehmenden zugesandt. Die Beantwortung der Rückfragen wird als Ergänzung des Programmhefts Bestandteil des Verfahrens.

Abgabe der Arbeiten

Alle Unterlagen sind zu richten an das Büro:

claussen-seggelke stadtplaner
Holzdam 39
20099 Hamburg

Abgabetermin für die Arbeiten ist der **19.01.2016, 16.00 Uhr**. Der Termin ist ein sog. Einliefertermin, d.h. die Teilnehmer sind vollumfänglich für den fristgerechten Eingang der Angebote und Konzepte verantwortlich. Später eingehende Bewerbungen können auch bei nachgewiesenem Fremdverschulden nicht bewertet werden.

Die Verpackungen mit den Beiträgen muss mit dem Vermerk „Wohnungsbau am Buckhörner Moor“ eingereicht werden. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt in der **4. – 7. KW 2016**. Sie erfolgt in Zusammenarbeit mit den Sachverständigen durch clausen-seggelke stadtplaner.

Die eingereichten Arbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die Sachverständigen geprüft. Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil der Jury vorgreifen könnte, als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Aufgabenlösung.

Beteiligung der Öffentlichkeit

Im Rahmen der Grundstücksausschreibung sollen die Konzepte der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt und ein Meinungsbild eingeholt werden. Die Vorstellung erfolgt anonym im Rahmen einer Abendveranstaltung im Vorfeld der Jurysitzung am **16./17.02.2016**. Der Termin wird ortsüblich bekanntgemacht. Das Votum der Öffentlichkeit ist nicht bindend und stellt lediglich eine allgemeine Empfehlung dar.

Jurysitzung

Die Jury tagt am **18.02.2016** und entscheidet über die Rangfolge der Arbeiten. Unmittelbar nach der Jurysitzung benachrichtigt die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH alle Verfahrensteilnehmer über die Entscheidung des Gremiums. Das Protokoll der Jurysitzung wird allen Teilnehmern zugesandt.

Zuschlag/ Weitere Bearbeitung

Auf Grundlage der Verfahrensergebnisse wird die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt

mbH einem der Bewerber das Grundstück zum Kauf anbieten. An den Kaufvertrag wird eine Realisierungsverpflichtung mit Fristen gekoppelt. Die Stadt Norderstedt behält sich vor, im Nachgang des Verfahrens noch Optimierungen der Planung zu fordern sowie diese durch ein Verhandlungsverfahren und ggf. im Rahmen weiterer Verfahrensstufen zu erlangen.

Der ausgewählte Bewerber soll das Konzept in angemessener Zeit weiter vertiefen und mit der Stadt Norderstedt in den Dialog über das städtebauliche Konzept treten. Die Stadt Norderstedt wird mit dem Bewerber und der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH diskutieren, ob das vorgelegte Konzept die gestalterischen Vorgaben der Stadt Norderstedt erfüllt oder ob ein begrenztes Wettbewerbs- oder Gutachterverfahren mit mindestens drei Teilnehmern durchzuführen ist. Die Teilnehmer dieses Verfahrens sind mit der Stadt Norderstedt abzustimmen.

Eigentum und Urheberrecht

Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung bleibt jedem Verfahrensteilnehmer erhalten. Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH hat das Recht, die Arbeit des Verfassers, dem weitere planerische Leistungen übertragen bzw. dessen Nutzungsrechte erworben werden, für den vorgesehenen Zweck zu nutzen. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk.

Die Verfasser und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von dem Entwurf zu gestatten. § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrechte und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) vom 9. Sep-

tember 1965 (BGBl. I S. 1273) bleibt unberührt. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werks ist der Verfasser, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge des Teilnehmers sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH wirtschaftlich oder funktionell bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH hat das Erstveröffentlichungsrecht. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser und Mitarbeiter werden genannt.

Die eingereichten Arbeiten werden Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH. Eine Rücksendung der Arbeiten ist nicht vorgesehen und nur auf ausdrücklichen Wunsch in Abstimmung mit der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH möglich.

Terminübersicht

19.10. – 12.11.2015

Bekanntmachung des Verfahrens
Unterlagenabfrage und Versand Programmheft

13.11.2015, bis 12.00 Uhr

Abgabe Bewerbungen
Frist für schriftliche Rückfragen

13.11.2015

Versand Anlagen zum Programmheft

18.11.2015

Juryvorbesprechung und Rückfragenkolloquium

19.01.2016, bis 16.00 Uhr

Abgabe der Arbeiten

4. – 7. KW 2016

Vorprüfung

16./17.02.2016

Beteiligung der Öffentlichkeit

18.02.2016

Jurysitzung



clausen-seggelke
stadtplaner

Bauleitplanung
Stadtentwicklung
Verfahrensmanagement