

■ WOHNBAUFLÄCHEN IM FREDERIKSPARK IN NORDERSTEDT - FRIEDRICHSGABE

Einphasiges, offenes Bauträgerauswahlverfahren
mit städtebaulichem Entwicklungskonzept

Programmheft



ausgelobt durch die
Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH

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



Verfahrensbetreuung

clausen-seggelke stadtplaner

Holzdammm 39

20099 Hamburg

Tel.: 0049 40 28 40 34 - 0

Fax: 0049 40 28 05 43 43

E-Mail: frederikspark@clausen-seggelke.de

Ansprechpartner: Ole von Nerée, Torsten Wild

 **clausen-seggelke
stadtplaner**

■ Inhaltsverzeichnis

Anlass und Ziel	04		
A Grundlagen		C Verfahren	
Vorbemerkung	06	Verfahren	22
Erläuterungen zum Verfahrensgebiet	08	Verfahrensbeteiligte	23
Städtebauliches Umfeld	10	Geforderte Leistungen	24
Freiräume und Landschaftsbild	10	Allgemeine Beurteilungskriterien mit Gewichtung	26
Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur	11	Unterlagen	28
Lärmimmissionsbelastung	12	Ablauf des Verfahrens	29
B Programm		Terminübersicht	31
Planungsaufgabe und Nutzungskonzept	14		
Dichte und Maßstäblichkeit	15		
Hochbauliche Gestaltung	15		
Infrastruktur und Mobilität	16		
Freiraumgestaltung	17		
Energieeffizienz und Nachhaltigkeit	19		
Kaufpreisangebot	20		

■ Anlass und Ziel

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (EGNO) beabsichtigt, in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung im Gebiet Frederikspark in Norderstedt-Friedrichsgabe drei Wohnbaufelder mit einer Gesamtfläche von ca. 17.300 m² zur Entwicklung zu veräußern.

Das unbebaute Plangebiet stellt eine attraktive Entwicklungsfläche für ergänzenden Wohnungsbau im nördlichen Norderstedt im neuen Quartier „Frederikspark“ dar. Ausgangspunkt der Planungen sind der städtebauliche Rahmenplan „Friedrichsgabe-Nord“ von 2003 und der im Dezember 2015 beschlossene Bebauungsplan Nr. 300 „Westlich Lawaetzstraße“, die das Plangebiet als Wohnbaufläche vorsehen. Die Möglichkeit einer Wohnbauentwicklung soll genutzt werden, um auf die weiterhin sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauland zu reagieren.

Ziel der Ausschreibung ist die Schaffung eines überzeugenden städtebaulichen Grundkonzepts mit einer nachhaltigen Qualität in sozialen, ökologischen und ökonomischen Belangen. Mit zeitgemäßen und anpassungsfähigen Wohnkonzepten soll dabei auf die Bedürfnisse aller Bevölkerungsgruppen Rücksicht genommen werden.

Für die Planung, Errichtung, Finanzierung und Bewirtschaftung der Grundstücke werden mit dieser Grundstücksausschreibung Investoren als Käufer gesucht, die einzelne Baufelder oder die Grundstücke in der Gesamtheit erwerben und zeitnah mit dem von Ihnen vorgeschlagenen Konzept bebauen. In diesem Baurägerauswahlverfahren sind die Investoren bereits aufgefordert, ein aussagekräftiges Bauungskonzept vorzulegen, dessen Qualität für die Zuschlagsentscheidung maßgeblich ist.



A Grundlagen

■ Vorbemerkung

Norderstedt

Norderstedt liegt im nördlichen Teil der Metropolregion Hamburg, ca. 20 km vom Hamburger Stadtzentrum entfernt und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gemeinde Henstedt-Ulzburg im Norden (6 km) und zur Stadt Quickborn im Westen (7 km). Die Stadt wurde 1970 durch den Zusammenschluss der Gemeinden Friedrichsgabe, Garstedt, Harksheide und Glashütte gegründet. Sie bietet die Vorzüge einer grünen Lage und der direkten Nachbarschaft zu Hamburg. Hohe Lebensqualität und eine dynamische wirtschaftliche Entwicklung kennzeichnen den Weg der Stadt Norderstedt in den letzten 45 Jahren.

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH (EGNO)

An dieser erfolgreichen Entwicklung hat die EGNO als 100%ige Tochter der Stadt Norderstedt erheblich mitgewirkt. Als Wirtschaftsförderer aber auch als Grundstücks- und Projektentwickler setzt sie maßgebliche Impulse für das gesunde städtische Wachstum und den wirtschaftlichen Erfolg Norderstedts. Dabei versteht sich die EGNO als Schnittstelle zwischen Verwaltung, Wirtschaft und den Interessen der Bürger und bietet ein Leistungsspektrum von der Quartiersentwicklung über die Immobilienvermittlung bis hin zum professionellen Standortmarketing. Für diese vielfältigen Aufgaben arbeitet bei der EGNO ein Team von Spezialisten aus den unterschiedlichsten Bereichen unter einem Dach zusammen.

Frederikspark

Wohnen und Gewerbe gehen im Frederikspark im nördlichen Stadtteil Friedrichsgabe eine beispielhafte Symbiose ein und charakterisieren damit einen hochwertigen neuen Wohnstandort. Der Name Frederikspark bezieht seinen Ursprung aus der Siedlung Friedrichsgabe, die 1821 eine Gabe des dänischen Königs Frederik VI. an Johann Daniel Lawaetz war, um auf diesen Ländereien eine Siedlung für Selbstversorger anzulegen.

Seit 2006 entwickelt die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt den Frederikspark als Treuhänderin der Stadt Norderstedt und füllt ihn mit neuem Leben. Grundlage für die Entwicklung ist der städtebauliche Rahmenplan „Friedrichsgabe-Nord“, der auf 125 ha modernes Leben, Lebensqualität und attraktive Arbeitsplätze vorsieht.

[01] Luftbild, Verortung des Plangebiets

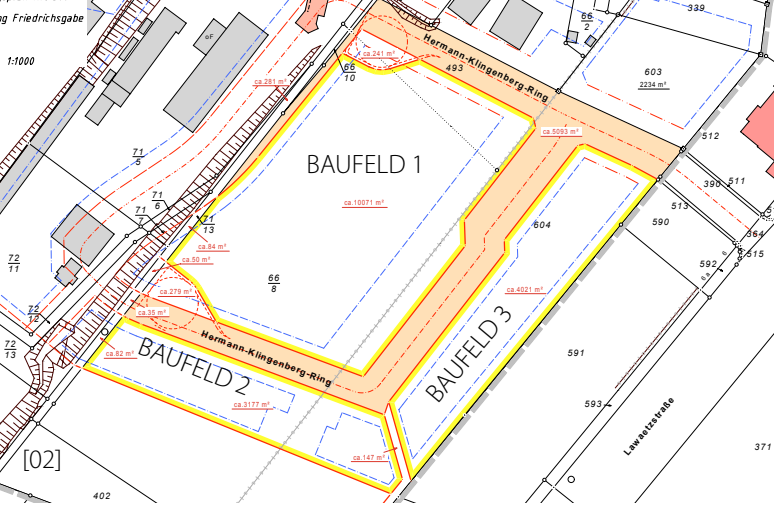


Plangebiet

Nahversorgungszentrum

Quickborner Straße

Lawaetzstraße



Erläuterungen zum Verfahrensgebiet

Das Plangebiet wird nördlich durch die zukünftige Erschließungsstraße Hermann-Klingenberg-Ring sowie eine zukünftig südlich daran anschließende zweigeschossige Wohnbebauung begrenzt. Im Süden wird zukünftig eine Grünfläche entstehen und westlich befindet sich aktuell ein Gewerbehof im Außenbereich nach § 35 BauGB, der abgesenkt bis zu 7 m tiefer als das Plangebiet liegt. Für diese Flächen setzt der Bebauungsplan Nr. 300 „Westlich Lawaetzstraße“ ebenfalls eine Wohnbaufläche fest.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 388, 493 und 66/8 der Flur 03, Gemarkung Friedrichsgabe, die sich vollständig im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH befinden.

Baufelder

Das Verfahrensgebiet ist in drei Baufelder unterteilt, die mit unterschiedlichen Vorgaben zu entwickeln sind. Es wird expliziert darauf hingewiesen, dass das ausgeschriebene Plangebiet als Ganzes, aber auch nur einzelne Baufelder erworben und entwickelt werden können. Die unterschiedlichen Konzepte der Bieter werden je Baufeld betrachtet und entschieden, ob eine Gesamtvergabe des Plangebiets oder eine Teilvergabe nach Baufeldern an verschiedene Bieter stattfindet. In Baufeld drei wird gegebenenfalls noch eine weitere Unterteilung vorgenommen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt, der seit 2008 wirksam ist, weist die Grundstücke des Plangebiets als Wohnbauflächen aus.

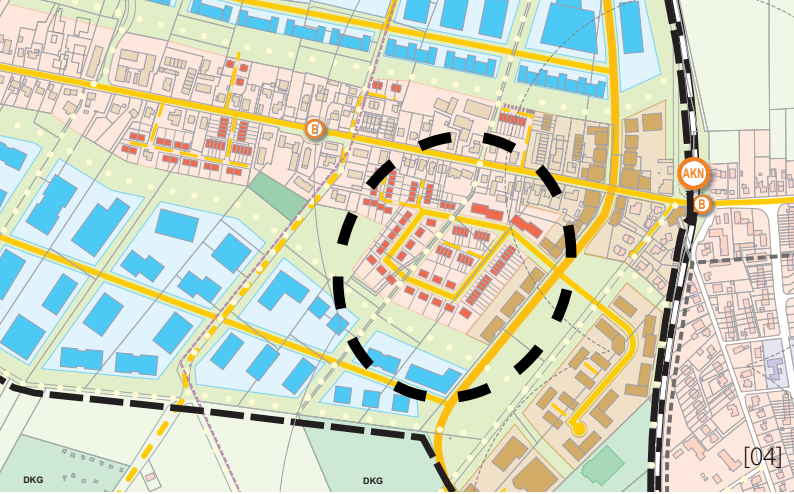
Nördlich und westlich befinden sich ebenfalls Wohnbauflächen, während die östlichen Flächen an der Lawaetzstraße als gemischte Bauflächen ausgewiesen sind und sich südlich Grünflächen befinden.

Rahmenplan

Der 2003 von der Stadtvertretung Norderstedt beschlossene Rahmenplan „Friedrichsgabe-Nord“ bildet die Grundlage für die räumliche Planung des Stadtteils Friedrichsgabe nördlich und südlich der Quickborner Straße. Aufgrund des informellen Charakters entwickelt die Rahmenplanung nur eine kommunale Selbstbindung und ist in Bebauungsplänen zu konkretisieren.

Die Entwicklung des Wohn- und Arbeitsstättenstandorts Friedrichsgabe-Nord zählt zu den wichtigsten Projekten der Stadt Norderstedt und dient der weiteren Qualifizierung des Wohnungsangebots. Die Nähe von Wohnungen und Arbeitsplätzen in diesem gut erschlossenen Bereich in grüner Umgebung ist planerisches Ziel und trägt zur räumlichen Funktionsmischung bei.

Für das Plangebiet sieht der Rahmenplan die Entwicklung eines kleinen eigenständigen Wohnquartiers vor, das an einer Ringstraße angelegt und von Grünräumen umgeben wird. An dieser Stelle sind verschiedene Bauformen angedeutet, die im Bebauungsplan konkretisiert werden.



[02] Übersicht der Bau-
felder im Plangebiet



[03] Ausschnitt Flächen-
nutzungsplan 2020, Stadt
Norderstedt

[04] Ausschnitt Rahmen-
plan „Friedrichsgabe-
Nord“, Stadt Norderstedt

[05] Ausschnitt Be-
bauungsplan Nr. 300
- Westlich Lawaetz, Stadt
Norderstedt

Bebauungsplan

Mit den Bebauungsplänen Nr. 247, 255, 256 und 284 wurden die ersten Schritte zur Umsetzung des Rahmenplans „Friedrichsgabe-Nord“ gemacht. Mit dem für dieses Gebiet aufgestellten Bebauungsplan Nr. 300 „Westlich Lawaetzstraße“ sollen nun weitere Wohnbauflächen entwickelt werden. Der Bebauungsplan wurde am 15. Dezember 2015 durch die Stadtvertretung beschlossen und hat eine Größe von insgesamt 9,0 ha. Aufgrund der großen Aktualität des Plans sind die Vorgaben exakt zu beachten und werden voraussichtlich keine Befreiungen auf Grundlage des § 31 BauGB erteilt.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Quickborner Straße und westlich der Lawaetzstraße. Die bebaubare Fläche beträgt ca. 5,4 ha, wovon ca. 1,7 ha auf die drei Baufelder im Plangebiet entfallen: Baufeld 1 mit ca. 10.070 m²; Baufeld 2 mit ca. 3.170 m²; Baufeld 3 mit ca. 4.020 m². Die weiteren Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans verteilen sich auf öffentliche Grünflächen (ca. 2,6 ha) und Straßenverkehrsflächen (ca. 1,0 ha).

Die Baufelder im Plangebiet sind alle als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß gem. § 17 BauNVO festgesetzt. Ergänzend wird die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Sie soll auf Baufeld 1 zwei bis drei sowie in den Baufeldern 2 und 3 zwingend zwei betragen. Zusätzliche Dach- oder Staffelgeschosse sind in allen drei Baufeldern möglich.

Die Bebauung ist im gesamten Plangebiet in offener Bauweise herzustellen. Dies begründet sich über den baulichen Bestand entlang der Quickborner Straße. Die städtebauliche

Konzeption sieht verschiedene Bauformen wie Einzel- und Doppelhäuser, Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau vor. Auf Bau-
feld 2 sind nach dem Bebauungsplan nur Hausgruppen, auf dem Bau-
feld 3 planungs-
rechtlich nur Einzel- und Doppelhäuser zu-
lässig. Letztere sollen jeweils mit mehreren
Wohneinheiten in Anlehnung an Geschoss-
wohnungsbauten hergestellt werden.

Auch bezüglich der festgesetzten Bäume zum Erhalt bzw. zur Pflanzung trifft der Bebauungsplan konkrete Festsetzungen und ist zwingend zu beachten.



■ Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet befindet sich in einem mischgenutzten Quartiersumfeld, das durch den neu aufgestellten Bebauungsplan Nr. 300 „Westlich Lawaetzstraße“ zukünftig neu geordnet werden wird. Nördlich grenzt eine Wohnbebauung und westlich gewerblich genutzte Flächen, die im Bebauungsplan als Wohnbauflächen festgesetzt sind, an. Südlich wird zukünftig eine weitläufige Grünfläche ausgebildet und östlich wird eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung in einem Mischgebiet entstehen. Die Baustrukturen der weiteren Umgebung sind als heterogen zu bezeichnen, da es sowohl freistehende Einzelhäuser als auch Geschosswohnungsbau gibt.

Das Nahversorgungszentrum im Nordosten des Plangebiets, u.a. bestehend aus Edeka, Aldi, dem Hotel Frederikspark, dem Bistro BUNs und dem italienisch-spanischen Restaurant La Veranda, bildet schon heute einen wichtigen Treffpunkt und festen Bestandteil des Frederiksparks.

Im Bestand bereits vorhanden und fußläufig erreichbar sind eine Grundschule und zwei Kindergärten. Die weiterführenden Schulen wie das Schulzentrum Nord sind über die Linie A2 der AKN Eisenbahn AG (Altona-Kaltenkirchen-Neumünster Eisenbahn AG) sehr gut angebunden.

Auch als Freizeitstandort ist der Frederikspark mit dem hier beheimateten SV Friedrichsgabe bereits seit langem etabliert. Mit Tennis-, Fußball- und Leichtathletikvereinen, Reitmöglichkeiten, der längsten Skateanlage Deutschlands und dem nahen Rantzauer Forst ist ein breites Spektrum an Erholungs- und Freizeitaktivitäten unweit des Plangebiets möglich.

■ Freiräume und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist heute im Wesentlichen eine Wiesenfläche mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand, der im Bebauungsplan Nr. 300 „Westlich Lawaetzstraße“ festgesetzt wurde. Im Süden des Plangebiets grenzt perspektivisch eine weitläufige öffentliche Grünfläche an, die durch die Stadt Norderstedt zeitnah entwickelt werden soll.



■ Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur

[06] Lawaetzstraße nördlich des Plangebiets

[07] Nahversorgungszentrum im Nordosten

[08] Quickborner Straße nördlich des Plangebiets

[09] Nahversorgungszentrum im Nordosten

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung der zu erwerbenden Wohnbaugrundstücke soll perspektivisch über eine Ringerschließung (Hermann-Klingenberg-Ring) erfolgen, die im Osten über eine Verlängerung an die Lawaetzstraße anschließt. Da diese Straßenführung das westlich benachbarte, derzeit gewerblich genutzte Grundstück einbezieht, ist eine schrittweise Umsetzung vorgesehen. In einem ersten Schritt soll das Gebiet über zwei Stichstraßen mit entsprechenden Wendeanlagen erschlossen werden (siehe Anlage 5). Die Wendeanlagen liegen teilweise auf dem Baufeld 1 und sind durch den Käufer zum halben Preis mit zu erwerben. In dem abzuschließenden Kaufvertrag wird hierzu geregelt, dass zu einem derzeit noch unbestimmten Zeitpunkt (ab Erschließung der Nachbarflächen) die Wendehämmer durch die EGNO zurückgebaut werden und als Freiflächen zur Verfügung stehen.

Das Plangebiet hat über die östliche Lawaetzstraße und die nördlich verlaufende Quickborner Straße eine gute Verkehrsanbindung innerhalb Norderstedts sowie eine gute Verbindung an die Anschlussstelle Quickborn der Bundesautobahn A7.

Zudem bestehen mit dem fußläufig erreichbaren AKN-Haltestellen Quickborner Straße (250 m) und Friedrichsgabe (500 m) der Linie A2, die in wenigen Minuten das Stadtzentrum Norderstedt Mitte mit Rathaus und dem Kulturzentrum TriBühne erreicht, ein optimaler Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel. Über den Umstieg in die U-Bahn U1 in Norderstedt-Mitte ist zudem eine gute Anbindung an das Hamburger Stadtgebiet gege-

ben und innerhalb von 45 – 50 Minuten wird der Hamburger Hauptbahnhof erreicht. In Richtung Norden gibt es eine direkte Verbindung nach Henstedt-Ulzburg und von dort aus weiter nach Quickborn und Eidelstedt oder Kaltenkirchen und Neumünster mit Anschluss an das Fernbahnnetz der Deutschen Bahn. Die nächste Bushaltestelle befindet sich im östlichen Abschnitt der Quickborner Straße. Von dort aus verkehrt die Buslinie 194 in Richtung Quickborn und Norderstedt-Mitte.

Perspektivisch soll in den nächsten Jahren durch den Bebauungsplan Nr. 311 „Südlich Pilzhagen/ nördlich Oadby-and-Wigston-Straße“ der Lückenschluss zwischen der bereits bestehenden Oadby-and-Winston-Straße und der Lawaetzstraße erfolgen. Dieser übernimmt die Verbindungsfunktion innerhalb bebauter Gebiete und der weiterführenden, regionalen Hauptverkehrsstraße. Sie wird damit als Hauptverkehrsstraße mit regionaler Bedeutung eingestuft.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz der Stadtwerke Norderstedt mit Elektrizität, Telekommunikation, Trinkwasser und Erdgas angeschlossen.

Zur Entwässerung wird das Plangebiet an das bestehende Trennsystem angeschlossen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt dementsprechend über das Kanalnetz entlang Quickborner Straße und Lawaetzstraße. Das Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken einer Versickerung zuzuführen. Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen der neuen Erschließungsstraße soll eine neue Regenwas-

■ Lärmimmissionsbelastung

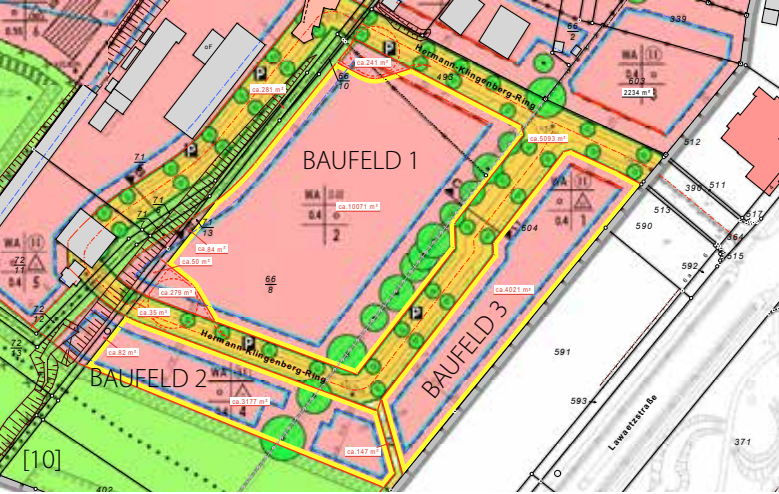
serkanalisation jeweils mit Anschluss an das vorhandene Regenwassersiel hergestellt werden.

Die Müllentsorgung erfolgt durch das Betriebsamt der Stadt Norderstedt. Für die Aufstellung von Müllbehältern und die Anfahrbarkeit der Müllfahrzeuge sind im Konzept die erforderlichen Flächen zu berücksichtigen.

Zu dem Bebauungsplan Nr. 300 „Westlich Lawaetzstraße“ wurde im Hinblick auf die Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe und Belastungen durch Straßenverkehrslärm eine lärmtechnische Stellungnahme angefertigt. Hierin ist bereits der Ringschluss des Bebauungsplans Nr. 311 „Südlich Pilzhagen/nördlich Oadby-and-Wigston-Straße“ berücksichtigt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine ergänzenden passiven Schallschutzmaßnahmen für den Wohnungsbau erforderlich werden.



B Programm



■ Planungsaufgabe und Nutzungskonzept

Ziel des Bauträgerauswahlverfahrens ist die Entwicklung von strukturierten Entwicklungskonzepten für das 17.300 m² große Plangebiet am Frederikspark.

Es soll ein verdichteter Wohnungsbau in einem ruhigen und begrünten Wohnquartier mit einer hohen Freiraumqualität entstehen. Insgesamt ist für die Gestaltung des Plangebiets unter Berücksichtigung der Vorgaben von Programmheft und Bebauungsplan Nr. 300 „Westlich Lawaetzstraße“ ein städtebaulich und landschaftsplanerisch verträgliches Konzept zu entwickeln. In der Konzeption ist auf eine Zonierung und klare Abgrenzung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume zu achten. Die innere Erschließung ist so zu gestalten, dass jedem Gebäude eine Adresse zugeordnet werden kann.

Innerhalb des Verfahrensgebiets wird beabsichtigt, verschiedene Wohnungstypen und damit ein Quartier für alle Bevölkerungsgruppen zu realisieren. Das vorgeschlagene Nutzungskonzept soll auf Grundlage der Haustypologien des Bebauungsplans gemischte Wohnformen bzw. -angebote entwickeln.

In den Baufeldern 1 und 3 sollen mindestens 30% der Wohneinheiten als geförderter Wohnungsbau entsprechend den Finanzierungsrichtlinien (FiRL) und Wohnraumförderbestimmungen (WFB) der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein errichtet werden. Für den Wohnungsmix und die Ausgestaltung der Wohnungen sind die Richtlinien der Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH) zu beachten (siehe Anlage 6).

Es ist konzeptabhängig zu entscheiden, ob die geförderten Wohneinheiten konzentriert oder im Plangebiet verteilt angeordnet werden. In den Baufeldern 1 und 3 sieht die Ausloberin einen Standort für besondere, gemeinschaftliche Wohnkonzepte wie Baugruppen oder private Projektgenossenschaften, die nur in Kombination mit einem Investor zu realisieren sind.



[12]



[13]

■ Dichte und Maßstäblichkeit

[10] Baufelder im B-Plan

[11] Quickborner Straße

[12] Östlich Lawaetzstraße, gegenüber des Plangebiets

[13] Kuno-Liesenberg-Kehre

Die gewünschte städtebauliche Dichte, die im Bebauungsplan Nr. 300 „Westlich Lawaetzstraße“ mit einer GRZ von 0,4 als Höchstmaß für alle drei Baufelder festgesetzt wurde, soll in den planerischen Konzepten erreicht aber nicht überschritten werden. Mit dieser Verdichtung wird eine angemessene Nutzungsdichte erreicht, die im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden das zulässige Höchstmaß für die bauliche Dichte gem. § 17 BauNVO ausnutzt. Diese Verdichtung erscheint aufgrund der verkehrlich und infrastrukturell guten Lage angemessen und ermöglicht eine nachhaltige wirtschaftliche Ausnutzung des Baulands. Da Norderstedt am Frederikspark ein durchmischtes Wohnquartier entwickelt, werden verschiedene Bauformen und Typologien vorgegeben.

Gebäudetypologien und Geschossigkeit richten sich nach den Lagequalitäten der verschiedenen Baufelder und sind durch den Bebauungsplan bereits festgelegt. Für das Baufeld 1, das mit ca. 10.070 m² im zentralen Bereich des Plangebiets liegt, ist ein verdichteter, zwei- bis dreigeschossiger Geschosswohnungsbau vorgesehen. Auf dem Baufeld 2, das den Bereich des südlichen Plangebiets bildet, sollen auf einer Fläche von ca. 3.170 m² randseitig zu einem öffentlichen Grünzug zweigeschossige Reihenhäuser (Geschossigkeit bindend vorgegeben) entstehen. Das Baufeld 3 soll sich an das geplante zwei- bzw. dreigeschossige Mischgebiet entlang der Lawaetzstraße städtebaulich anpassen. Vorgesehen ist eine offene, zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung auf insgesamt 4.020 m². Auch hier wird aus städtebaulichen Gründen die Geschossigkeit bindend vorgegeben. Zusätzliche Dach- oder Staffelgeschosse sind in allen drei Baufeldern möglich.

■ Hochbauliche Gestaltung

Das städtebauliche Konzept soll in seinen Grundzügen auch bereits auf der Ebene der Architektur skizziert werden. Grundsätzlich ist bei der hochbaulichen Gestaltung stets auf hochwertige Architektur sowie auf eine natürliche Belichtung und Belüftung der Räume zu achten. Die Gebäude sollen sich in ihrer Fassadenmaterialität und –farbe harmonisch in das Umfeld einfügen, das aber modern interpretiert werden kann. Trotz des derzeit eher ländlichen Charakters des Stadtteils soll sich die gestalterische Haltung an den Entwicklungszielen des Rahmenplans orientieren und die gute Lage und die vorgesehene Verdichtung beachten.

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. Nähere Einzelheiten sind in den folgenden Kapiteln beschrieben.



■ Infrastruktur und Mobilität

Das Plangebiet wird über den Hermann-Klinenberg-Ring an das bestehende Straßennetz angeschlossen. Ab Mai 2016 wird im Plangebiet eine Baustraße hergestellt. Kosten für die generelle endgültige Herstellung werden von der EGNO getragen. Die EGNO verkauft die Grundstücke vollständig erschlossen, daher sind die Ausbaubeiträge im Kaufpreis bereits enthalten. Hinzu kommen noch Abwasserbeiträge nach § 127 Abs. 4 BauGB, die über den Kaufvertrag ausgewiesen und vereinbart werden.

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. Daher ist im Westen des Plangebiets eine Wegeverbindung planungsrechtlich gesichert. Die das Baugebiet umgrenzenden Grünzüge sind oder sollen mit neuen Fuß- und Radwegen angebunden werden.

Die Gestaltung der Erschließungs- und Straßenflächen wurde unter Berücksichtigung des angestrebten Charakters des Quartiers vorab konzipiert und ist in Anlage 5 abgebildet. Sie ist bei der Gestaltung der Neubauten, ihrer Außenflächen und dem Übergang zu öffentlichen Flächen zu berücksichtigen.

Pkw-Stellplätze

Für den privaten Wohnungsbau gilt im Plangebiet ein Stellplatzschlüssel von 1,5 privaten Stellplätzen je Wohneinheit und für den sozialen Wohnungsbau von 0,7 je Wohneinheit. Oberirdische Stellplätze sind einzugrün und städtebaulich einzubinden, es sollen keine

Großparkplätze entstehen. Sichtbare Außenwände von Tiefgaragen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen und Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu versehen, um die Zufahrt und herausragende Seitenwände optisch zu integrieren. Zudem sind nicht überbaute Tiefgaragenbereiche dauerhaft zu begrünen.

Für Baufeld 1 sind die Stellplätze zugunsten der Freiraumqualität zwingend in einer Tiefgarage nachzuweisen. Auch auf den Baufeldern 2 und 3 ist eine unterirdische Unterbringung von Stellplätzen anzustreben. Für Baufeld 3 soll das Stellplatzkonzept berücksichtigen, dass der individuelle Fahrzeugverkehr auf Grundlage besonderer Wohnkonzepte möglichst gering gehalten werden soll. Ein genauer Stellplatzschlüssel ist dem jeweiligen Konzept geschuldet und kann unterhalb des genannten Stellplatzschlüssels liegen.

Öffentliche Parkplätze werden entsprechend der Ausbauplanungen der EGNO entlang der neuen Ringerschließung straßenbegleitend hergestellt (siehe Anlage 5). Die Planungen sind bei der Verortung der Zufahrten zu den Grundstücken zu berücksichtigen.

Fahrrad-Stellplätze

Ein bedeutender Teil des Mobilitätskonzepts ist eine optimierte Anordnung von Fahrradstellplätzen. Diese sind in ausreichender Anzahl in einer sehr gut erreichbaren Anlage anzuordnen, so dass eine Nutzung leicht möglich ist und diese Art der Mobilität gefördert wird. Eine Verortung kann oberirdisch oder unterirdisch mit einer separaten Rampe erfolgen. Um den Modal-Split zu Gunsten des Umweltverbundes zu bewegen, sind mindestens zwei Fahrradabstellplätze je Wohnung,



[15]

[14] Kuno-Liesenberg-
Kehre

[15] Plangebiet, Blick von
der Lawaetzstraße

abschließbar, überdacht und in der Nähe der Eingangsbereiche vorzuhalten. Unterstützt wird dieses Konzept durch die fußläufige Entfernung zur AKN-Haltestelle Quickborner Straße mit der bestehenden Nextbike-Station.

Mobilitätskonzept

Die Stadt Norderstedt strebt an, bis zum Jahre 2040 klimaneutral zu sein. Aus diesem Grund werden Mobilitätskonzepte und beispielsweise die Elektromobilität gefördert. Um hierfür gezielte Anreize zu schaffen, sollen bereits heute auf den Baufeldern 1 und 3 Elektroladestationen mit einem Schlüssel von etwa einer Säule je 20 Stellplätzen zwingend vorgesehen werden.

Es können Auto-, Elektroauto- und E-Bike-Leihsysteme vorgesehen werden, zu denen möglichst eine Absichtserklärungen von potenziellen Betreibern der jeweiligen Konzepte vorgelegt werden soll. Bei Vorlage eines schlüssigen Mobilitätskonzepts einschließlich eines diesbezüglichen Finanzierungskonzepts „Invest & Betrieb“ kann der oben genannte Stellplatzschlüssel reduziert werden.

Entsorgung

Um die Müllentsorgung des Plangebiets durch das Betriebsamt der Stadt Norderstedt gewährleisten zu können, sind im Bereich der Ringerschließung die erforderlichen Standplätze für Müllbehälter vorzusehen. Sollten diese als freistehende Müllsammelbehälter aufgestellt werden, so sind sie in voller Höhe einzugrünen, um nachteilige Wirkungen im Quartier und auf das Ortsbild zu vermeiden.

Freiraumgestaltung

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

Die Gestaltung attraktiver Außenflächen, Freianlagen und Ruhezone 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 haben.

Unter Berücksichtigung klimatischer Aspekte sowie der Regenwasserrückhaltung im Gebiet werden angesichts der Grundstücksausnutzung (GRZ bis 0,4) für die Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung Vorgaben zur Dachbegrünung getroffen. Mit der extensiven Begrünung dieser Dachflächen werden die versiegelungsbedingten Folgen für die Schutzgüter Klima und Luft gemindert und der Übergang in die angrenzenden Grünflächen verbessert.

Im Bebauungsplan ist eine zentrale Baumgruppe im Osten von Baufeld 1 eingetragen, die zwingend zu erhalten ist. Diese besteht vor allem aus großen alten Eichen mit besonderer räumlicher Wirkung. Die Bäume sind



Relikte der ehemaligen Kulturlandschaft und damit gebiets- und ortsbildprägend.

Weitere zwingend einzuhaltenen Vorgaben sind dem Bebauungsplan Nr. 300 „Westlich Lawaetzstraße“ zu entnehmen.

Kinderspielflächen

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich ein großer öffentlicher Spielpark für alle Altersgruppen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 300 „Westlich Lawaetzstraße“ ist innerhalb der öffentlichen Grünflächen die vereinzelte Anlage von Kinderspieleinrichtungen geplant.

Für die neuen Wohneinheiten im Verfahrensgebiet sind ausreichend Kleinkinderspielflächen gem. Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in Sichtweite der Wohnungen herzustellen. Die gem. LBO erforderliche Kleinkinderspielecke (Sandkiste, Rutsche) ist in den Entwurf und das freiraumplanerische Konzept zu integrieren.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf den Grundstücken in Mulden und Rigolen gesammelt und versickert 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 je nach Erfordernis sinnvoll in das

Außenanlagenkonzept zu integrieren. Eine Überlagerung von Kinderspielflächen mit Feuerwehraufstellflächen ist wegen der resultierenden Einschränkungen nach Möglichkeit zu vermeiden.



[17]

■ Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

[16] Quickborner Straße
nördlich des Plangebiets

[17] Kuno-Liesenberg-
Kehre, Blick in Richtung
Plangebiet

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.

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. Im Rahmen des Energiekonzepts soll durch intelligente LED-Beleuchtungen oder ähnliche Systeme eine nachhaltige und qualitätsvolle Lösung verwendet werden.

Energiebedarf

Norderstedt ist ein Vorreiter im Klimaschutz und will die CO₂-Neutralität der Stadt bis 2040 erreichen. Daher strebt die Stadt Norderstedt energiesparende Bau- und Dämmstandards mit möglichst niedrigem Energiebedarf, die über die aktuell gültigen EnEV-Werte von 2016 hinausgehen (z.B. Passivhaus-Standard/ Plusenergiehaus-Standard) an. Dies ist notwendig, da die einschlägigen EU-Richtlinien ab dem Jahre 2021 einen „Nearly Zero Emission“-Standard verbindlich vorschreiben.

Für das Entwurfskonzept sind vor diesem Hintergrund die nachfolgenden Angaben und Werte von zentraler Bedeutung. Sie sollen exemplarisch jeweils für die Baufelder angegeben werden.

- Endenergiebedarf (kWh/ m²/ Jahr)
- Flächeneffizienz (Nutzfläche (NF)/ Bruttogeschossfläche (BGF))
- Bruttorauminhalt (BRI)
- Kompaktheit (A/V-Verhältnis; wärmeabgebende Hüllfläche/ beheizte Raumvolumina)

Es sollen vereinfachend jene wesentlichen Eckdaten benannt werden, die eine vergleichende Bewertung des Gesamtenergiebedarfs der Gebäude gestatten. Hierzu gehören neben dem voraussichtlichen Energiestandard (Hülle), den Angaben zu dem vorgesehenen Energiekonzept (Deckung des Energiebedarfs) auch Aussagen zu den vorzugsweisen Baumaterialien, die verwendet werden sollen. Auf dieser Basis wird in der Vorprüfung eine qualitative Abschätzung vorgenommen werden.

Energiebedarfsdeckung/ Anteil regenerativer Energie

Der verbleibende Endenergiebedarf soll mit einem höchstmöglichen Anteil regenerativer und somit CO₂-neutral erzeugter Energie gedeckt werden. Ein entsprechendes Energiekonzept zur Energiebedarfsdeckung ist beizufügen.

Graue Energie und Baustoffe

Im Sinne einer integrierten Betrachtung wird zudem der Einsatz möglichst nachhaltiger, ressourcenschonender Baumaterialien mit hoher Dauerhaftigkeit angestrebt, um hierdurch eine Reduzierung sog. „Grauer Energie“ (PEI = Primärenergieinhalt) der bei der Errichtung eingesetzten wesentlichen Baustoffe für Außenwände, Innenwände, Decken, Fassaden

■ Kaufpreisangebot

und Dach (Holz, Kalkstein, Klinker, Beton, etc.) zu erreichen.

Flächenversiegelung und Versickerung

Als Beitrag zur kommunalen Klimaanpassungsstrategie und Resilienz sowie aus ökologischen und funktionalen Gründen werden Dach- und Fassadenbegrünungen sowie versickerungsoffene Beläge angestrebt. Mit der Dachbegrünung kann eine klimagerechte Stadtentwicklung mit besonderer Bedeutung für das Klima und den Wasserhaushalt erreicht werden. Der prozentuale Anteil nicht versiegelter Flächen an den jeweiligen Gesamtflächen ist anzugeben.

Die Stadt Norderstedt, vertreten durch die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, sucht Investoren oder Bauträger, die einzelne Baufelder oder die Grundstücke in der Gesamtheit erwerben und dort zeitnah das in diesem Verfahren von Ihnen konzipierte Bauungskonzept zu realisieren. Die Grundstücke werden vollständig erschlossen übergeben. Die konzeptabhängige innere Erschließung auf den Baufeldern erfolgt auf eigene Kosten. Eine Ausnahme bilden die Wendeanlagen, die durch den Käufer zum halben Preis mit zu erwerben sind und vorerst mit unbegrenztem Nutzungsrecht als Verkehrsanlage zur Verfügung stehen. Zu einem noch unbestimmten Zeitpunkt werden diese auf Kosten der EGNO zurückgebaut.

Auf Grundlage des Bauungskonzepts soll deshalb ein verbindliches Kaufpreisangebot je Baufeld unterbreitet werden. Das Mindestgebot bezieht sich auf die gesamte Grundstücksfläche jedes Baufeldes und muss zwingend 290,- €/m² betragen. Beiträge, die nicht das Mindestgebot erfüllen, erhalten keine Punkte in diesem Bewertungskriterium.

Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt 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.



C Verfahren

■ Verfahren

Ausloberin

Ausloberin des Verfahrens ist die

Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH
Rathausallee 64-66
22846 Norderstedt

im Einvernehmen mit der

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

Verfahrensbetreuung

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgt durch

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

Verfahrensart und -bedingungen

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

Erforderliche Planungsleistungen werden nicht von der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH erstattet, sondern sind als Teil des Kaufpreisangebots von den Investoren zu erstatten. Die Frage der Beauftragung und Honorierung ist im Binnenverhältnis Investor zu Planer zu regeln.

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.

Verfahrensgegenstand

Verfahrensgegenstand des Bauträgerauswahlverfahrens ist die Entwicklung von Wohnbauflächen in Frederikspark westlich der La-waetzstraße in Norderstedt-Friedrichsgabe. Die Aufgabenstellung ist im Einzelnen in Teil B (Programm) erläutert.

■ Verfahrensbeteiligte

Verfahrensteilnehmer

Das Verfahren richtet sich ausschließlich an Bewerbungsgemeinschaften aus Bauherren und Investoren mit Architekten/ Stadtplanern/ Freiraumplanern.

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

Auswahlkommission

Alexandra Czerner

freie Architektin, Hamburg

Rudolf Rüschoff

freier Architekt, Hamburg

Holm Kähler

freier Architekt, Norderstedt

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

Amt Nachhaltiges Norderstedt, Stadt Norderstedt

Arne-Michael Berg

CDU-Fraktion, Stadtvertretung Norderstedt

Uwe Engel

SPD-Fraktion, Stadtvertretung Norderstedt

Detlev Grube

Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN,
Stadtvertretung Norderstedt

NN

WIN-Fraktion, Stadtvertretung Norderstedt

Tobias Mährlein

FDP-Fraktion, Stadtvertretung Norderstedt

Dr. Norbert Pranzas

Fraktion DIE LINKE, Stadtvertretung Norderstedt

Stellvertreter Auswahlkommission

Im Falle des Fehlens eines Mitgliedes der Auswahlkommission rückt entsprechend ein Stellvertreter der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH, der Fachdienststellen der Stadt Norderstedt oder der politischen Fraktionen der Stadtvertretung Norderstedt nach. Auf eine namentliche Benennung im Rahmen des Programmhefts wird verzichtet.

Sachverständige

Die Sachverständigen setzen sich aus Vertretern der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH und der Fachdienststellen der Stadt Norderstedt – Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr sowie Amt Nachhaltiges Norderstedt – zusammen. Auf eine namentliche Benennung im Rahmen des Programmhefts wird verzichtet.

■ Geforderte Leistungen

Die Abgabeunterlagen sind an der rechten oberen Ecke jedes Plans und jeder Textseite und der Verfassererklärung durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch und insgesamt 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift anzufertigen. Alle Beschriftungen und Texte sind in Deutsch zu verfassen, Höhenangaben sind auf Normalnull zu beziehen.

Jede Bürgergemeinschaft 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 drei DIN A0 Blättern im Hochformat einzureichen. Je bearbeitetes Baufeld ist ein Blatt einzureichen. Diese sind an der rechten unteren Ecke mit Baufeld 1, Baufeld 2 oder Baufeld 3 zu kennzeichnen. Zusätzlich ist eine Verkleinerung der Blätter in A3 abzugeben.

Um eine Vergleichbarkeit der Entwürfe zu ermöglichen, sollen keine weiteren Leistungen, die über die folgende Auflistung hinausgehen, angefertigt werden.

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

Gesamtkonzeption, Freiraumplanung und Betrachtung der neuen Gebäude in Verbindung mit der Erschließung und der bestehenden Nachbarschaft als Dachaufsicht unter Angabe der Geschossigkeit

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 und Darstellung des Stellplatznachweises

Ansichten und Schnitte (M 1:200)

Beispielhafte Darstellung der Fassaden mit Beschreibung der Materialitäten, mindestens ein Schnitt

Perspektiven

Zur Veranschaulichung der Entwurfsidee sind zwei Perspektivdarstellungen gewünscht. Die Sichtwinkel werden wie folgt vorgeschlagen: entlang der Straße und als Vogelflug.

Formblatt Flächenermittlung/ Kaufpreisangebot und Faktenprüfung

Es ist das Formblatt Flächenermittlung/ Kaufpreisangebot (siehe Anlage 7) auszufüllen. Dabei ist die Flächenermittlung des Entwurfs zu beziffern und es ist ein verbindliches Kaufpreisangebot einzureichen. Das Kaufpreisangebot ist gleichzeitig unter „Kaufpreisangebot/Verfassererklärung“ unterschrieben abzugeben, um die Rechtsgültigkeit herzustellen.

Zum Entwurf ist das Formblatt Faktenprüfung mit wirtschaftlich-technischen Werten und besonderen Prüfkriterien (siehe Anlage 7) abzugeben. Hierin sind alle wesentlichen Konzeptideen zu erläutern sowie zielge-

richtete Vorschläge und Stichworte bzgl. alternativer Mobilitäts- und Energieversorgungskonzepte anzugeben.

Erläuterungsbericht Entwurfskonzept

Die grundlegenden Entwurfsgedanken, die Art der vorgenommenen Gestaltung, die Grundrisswahl, die vorgesehene Baukonstruktion und die hier verwendeten Materialien sind in einem kurzen 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 nur in digitaler Form (CD/USB-Stick) einzureichen. Hier sind die unterschiedlichen Flächen farblich zu unterscheiden. Sie dienen zum besseren Verständnis und der Überprüfung der Flächenberechnung.

Referenzen

Die Bieter sollen mit maximal fünf Referenzprojekten (auf je einem DIN A4 Blatt im Querformat) aus den letzten 10 Jahren vergleichbare, realisierte Projekte vorstellen.

Kaufpreisangebot/ Verfassererklärung

Das Kaufpreisangebot und die Verfassererklärung sind auf dem beigefügten Formblatt

(siehe Anlage 8) unterschrieben mit Angabe aller an der Entwurfslösung beteiligten Mitarbeiter in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag mit dem Vermerk „Wohnbaufläche in Frederikspark – Verfassererklärung“ einzureichen.

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 VectorWorks2014-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.

■ Allgemeine Beurteilungskriterien mit Gewichtung

Die Bewertung der Angebote erfolgt anhand einer definierten Wertungsmatrix. Die nachfolgend aufgeführten, unterschiedlichen Kriterien werden durch eine Auswahlkommission mit Punkten bewertet. Diese erfolgt je Baufeld. Daher können in den Baufeldern 1 und 3 jeweils maximal 1.090 und im Baufeld 2 maximal 990 Punkte erreicht werden. Mit dem Bewerber mit der höchsten Bewertung im jeweiligen Baufeld sollen Vertragsgespräche geführt werden. Die Bewertung erfolgt durch eine Auswahlkommission, bestehend aus dem Baudezernenten der Stadt Norderstedt und freien Architekten sowie Vertretern der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt, der Verwaltung der Stadt Norderstedt und der Fraktionen der Stadtvertretung Norderstedt.

Städtebauliche Kriterien

max. 330 Punkte je Baufeld

Architektur und Städtebau

Die architektonische Gestaltung der Quartiere soll sich modern in die Umgebung einpassen. Dabei soll auf die gute Lage und die zukünftige Urbanität des Quartiers Rücksicht genommen werden. Die im B-Plan vorgegebene Verdichtung soll erreicht, aber nicht überschritten werden.

Freiraumplanung und Grün

Für eine gute Wohngegend sind nutzerfreundliche Freiräume und Grünanlagen unumgänglich. Insbesondere auf vorhandene Bäume muss Rücksicht genommen werden. Die Planung sollte einen hohen Erholungscharakter ermöglichen.

Entsorgung

Bei der Erschließungsplanung im Gebiet ist darauf zu achten, dass eine Müllentsorgung

durch das Betriebsamt der Stadt Norderstedt gewährleistet werden kann. Das Standortkonzept von Müllcontainern oder alternativen Lagerungs- und Entsorgungsmöglichkeiten soll dargestellt und erläutert werden.

Verkehr

Grundsätzlich wird ein Stellplatzschlüssel von 1,5 privaten Stellplätzen je Wohneinheit und für den sozialen Wohnungsbau von 0,7 je Wohneinheit gefordert. Der Verkehr auf dem Grundstück soll für den öffentlichen Raum nicht störend angeordnet sein, bzw. nicht zu sehen sein. Als Standort mit guter ÖPNV-Anbindung werden alternative Konzepte wie Mobilitätskonzepte oder Förderung des Fußläufigen- und Fahrradverkehrs mit einer höheren Punktzahl bewertet. Ein schlüssiges Mobilitätskonzept kann den nachzuweisenden Stellplatzschlüssel reduzieren.

Energetische und ökologische Kriterien

max. 330 Punkte je Baufeld

Energie

Es werden aufgrund möglicher Ideeneinschränkungen keine Mindeststandards vorgegeben. Im Wesentlichen werden folgende Gebäudestandards unterschieden:

- ENEC 2014 - Stand 2016 (- 30%)
- Passivhaus
- Plus-Energiehaus

Gebäudehülle mind. Passivhausstandard (Energiebedarf) in Kombination mit dem Nachweis eines nachhaltigen Energiekonzepts mit einem höchstmöglichen Anteil regenerativer Energien (Energiedeckung) als wesentlicher Beitrag zum Klimaschutz und CO₂-Neutralität.

Baustoffe

Die Verwendung von nachwachsenden Rohstoffen (z.B. Dämmstoffe, Recycling, CO₂ Neutralität) oder die Herstellung mit nicht-energie aufwändigen Baustoffe ist zu bevorzugen und nachzuweisen („Graue Energie“). Die Kennwerte der Hauptbaustoffe sind anzugeben.

Dachbegrünung

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.

Kriterium Kaufpreisangebot

max. 330 Punkte je Baufeld

Preis pro m² WA-Fläche als Wichtung unter Berücksichtigung aller Bieter (Abstaffelung).

Dabei ist vorgesehen, dass das wirtschaftlichste Angebot die höchste Punktzahl und das am wenigsten wirtschaftliche Angebot die geringste Punktzahl erhält. Die Zwischenwerte werden interpoliert. Beiträge, die nicht das Mindestgebot erfüllen, erhalten keine Punkte.

Besondere Kriterien Baufeld 1

max. 100 Punkte

Sozialer Wohnungsbau

Es ist gefordert, mindestens 30% der Wohnungen als geförderten Wohnungsbau zu errichten. Ein höherer Wert wird mit einer höheren Punktzahl bewertet.

Baugruppen, Baugemeinschaften

Baugruppen oder private Projektgenossenschaften o.ä. in Kombination mit einem Investor werden mit einer höheren Punktzahl bewertet.

Besondere Kriterien Baufeld 3

max. 100 Punkte

Sozialer Wohnungsbau

Es ist gefordert, mindestens 30% der Wohnungen als geförderten Wohnungsbau zu errichten. Ein höherer Wert wird mit einer höheren Punktzahl bewertet.

Baugruppen, Baugemeinschaften

Baugruppen oder private Projektgenossenschaften o.ä. in Kombination mit einem Investor werden mit einer höheren Punktzahl bewertet.

■ Unterlagen

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

1. Kartengrundlage, M 1:1.000 (Höhenlinien, DSGK)
2. Luftbilder und Umgebungsfotos
3. Planungsrecht (Flächennutzungsplan, Rahmenplan, Bebauungsplan)
4. Fachgutachten (Wärmeversorgung, Gutachten zu Bäumen und Lärm)
5. Unterlagen EGNO (Musterkaufvertrag) und Stadt Norderstedt
6. Finanzierungsrichtlinien (FiRL), Wohnraumförderbestimmungen (WFB) und Schleswig-Holsteinisches Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG)
7. Formblatt Flächenermittlung/ Kaufpreisangebot und Vorlage Prüfplan, Formblatt Faktenprüfung
8. Formblatt Verfassererklärung/ Kaufpreisangebot
9. Formblatt Verpflichtungserklärung für die Nutzung elektronischer Daten

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

■ Ablauf des Verfahrens

Registrierung zur Teilnahme

Das Verfahren wird in der Fachpresse und den lokalen Medien angekündigt. Interessierte Bürgergemeinschaften können vom **25.04. – 09.05.2016, 12.00 Uhr** unter **frederikspark@claussen-seggelke.de** die Unterlagen anfordern und sich zur Teilnahme am Verfahren registrieren.

Die Registrierungsunterlagen sind mit dem Vermerk „Wohnbauflächen im Frederikspark – Registrierung“ per Fax oder E-Mail zu richten an das Büro:

claussen-seggelke stadtplaner
Fax: 0049 (0)40 28 05 43 43
E-Mail: frederikspark@claussen-seggelke.de

Abgabetermin für die Bewerbung ist der **09.05.2016, 15.00 Uhr**. Später eingehende Bewerbungen können im Verfahren nicht berücksichtigt werden.

Ausgabe der Unterlagen

Das Programmheft wird den interessierten Bürgergemeinschaften mit der Abfrage der Unterlagen zugesandt. Die Versendung endet mit dem Ablauf der Bewerbungsfrist am **09.05.2016, 12.00 Uhr**. Die Anlagen zum Programmheft werden nach Eingang der Registrierung zum Verfahren der jeweiligen Bürgergemeinschaft kostenlos bereitgestellt.

Rückfragen

Die Verfahrensteilnehmer haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zur Aufgabe zu stellen. Die Fragen sind bis zum **11.05.2016, 12.00 Uhr** an das betreuende

Büro **claussen-seggelke stadtplaner** per E-Mail an **frederikspark@claussen-seggelke.de** zu stellen. Die eingegangenen Fragen werden gesammelt, mit den Beteiligten abgestimmt und zeitnah per E-Mail versandt. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil des Verfahrens.

Abgabe der Arbeiten

Alle Unterlagen sind zu richten an das Büro:

claussen-seggelke stadtplaner
Holzdamms 39
20099 Hamburg

Abgabetermin für die Arbeiten ist der **21.06.2016, 15.00 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 Beiträge müssen mit dem Vermerk „Wohnbauflächen im Frederikspark“ auf den Verpackungen eingereicht werden. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt in der **25. – 26. KW 2016**. Sie erfolgt in Zusammenarbeit mit Vertretern der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt und der Stadt Norderstedt durch **claussen-seggelke stadtplaner**.

Die eingereichten Arbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung geprüft. Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung,

die dem Urteil der Auswahlkommission vorgehen könnte, als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Aufgabenlösung.

Auswahlkommission

Die Auswahlkommission tagt am **06.07.2016** und entscheidet über die Rangfolge der Arbeiten. Die Bewerbungsgemeinschaften werden von der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH zeitnah über die Entscheidung informiert. Das Protokoll der Auswahlkommission wird allen Teilnehmern zugesandt.

Zuschlag/ Weitere Bearbeitung

Auf Grundlage der Verfahrensergebnisse wird die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH einem der Bewerber das Grundstück bzw. mehreren Bietern die Teilgrundstücke zum Kauf anbieten. An den Kaufvertrag wird eine Realisierungsverpflichtung mit Fristen gekoppelt. Die Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH 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 bzw. die ausgewählten Bewerber sollen die Konzepte in angemessener Zeit weiter vertiefen und mit der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH in den Dialog über das städtebauliche Konzept treten.

Die Ausloberin tritt in diesem Verfahren nicht als Auftraggeberin im Sinne der HOAI auf. Die Frage der Beauftragung und Honorierung ist im Binnenverhältnis Investor zu Planer zu regeln.

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 bzw. der Verfasser zu veröffentlichen. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk bzw. die ausgeführten Werke.

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. September 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 Unterlagen verbleiben im Besitz der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH und werden nicht zurückgesandt.

■ Terminübersicht

25.04. – 09.05.2016, bis 12.00 Uhr
Bekanntmachung der Ausschreibung
Ausgabe Verfahrensunterlagen

09.05.2016, bis 15.00 Uhr
Frist für Registrierung

11.05.2016, bis 12.00 Uhr
Frist für schriftliche Rückfragen

21.06.2016, bis 15.00 Uhr
Abgabe der Arbeiten

25. – 26. KW 2016
Vorprüfung

06.07.2016
Auswahlkommission



**claussen-seggelke
stadtplaner**

Bauleitplanung
Stadtentwicklung
Verfahrensmanagement