

Anlass und Ziel

Wird in der redaktionellen Überarbeitung ergänzt.

A Grundlagen

Erläuterungen zum Verfahrensgebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Norderstedt Mitte und wird nördlich durch die Bebauung der Vitalia-Klinik bzw. die Heidbergstraße, östlich durch die Ulzburger Straße, südlich durch den Fuß- und Radweg Rüsternweg und westlich durch die U-Bahn-Trasse begrenzt.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 98/10, 98/14, 98/15, 41/281, 41/283, 41/333, 41/334, 41/335, 41/339 der Gemarkung Garstedt sowie Teile des Flurstücks 41/275 der Gemarkung Garstedt. Die Flächen liegen im Eigentum der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH und der Stadt Norderstedt.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Norderstedt aus dem Jahr 1998 weist das Plangebiet als Mischbaufläche aus. Nördlich und südlich grenzen ebenfalls Mischbauflächen an, während östlich die Ulzburger Straße die geplante Neubebauung von der Einzelhaustruktur mit großzügigen Grünflächen trennt. Im Westen des Plangebiets verläuft die U-Bahn-Trasse innerhalb eines Trogs, an den ebenfalls westlich Wohnbaufläche angrenzt.

Der Rahmenplan Norderstedt Mitte von 1994 (selbstbindend für die Stadt) sah ursprünglich für den Plangeltungsbereich Gebäude für Dienstleistungen vor. Die Stadt Norderstedt hält zwischenzeitlich aber an einer höheren Verdichtung als im Rahmenplan dargestellt für angebracht.

Bebauungsplan

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 314 wurde am 04.06.2015 gefasst. Die frühzeitige Beteiligung erfolgte mit 4 unterschiedlichen Varianten zur „Art der baulichen Nutzung“ und deren Verortung (Variante 1: nördlich Mischgebiet und südlich allgemeines Wohngebiet, Variante 2: nördlich allgemeines Wohngebiet und südlich Mischgebiet, Variante 3: Allgemeines Wohngebiet, Variante 4: Mischgebiet).

2017 wurden dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr verschiedene Nutzungskonzepte und auch städtebauliche Entwürfe für den Bebauungsplan Nr. 314 vorgestellt und diskutiert.

Am 18.01.2018 wurde dann der Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen gefasst. Dieser sieht ein Bauträgerverfahren vor, damit die vom Ausschuss am Standort favorisierten Nutzungen (Wohnen und Servicewohnen/Pflege) im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens einen qualitätvollen städtebaulichen Entwurf und ein ansprechendes Betreiberkonzept erhalten.

Nach Abschluss des Bauträgerverfahrens soll der Bebauungsplan auf Grundlage des Siegerentwurfes fortgeführt und für den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss vorbereitet werden.

Städtebauliches Umfeld

Das Plangebiet liegt als bisher unbebaute Fläche zwischen der Vitalia-Klinik bzw. der Heidbergstraße im Norden und einem bestehenden Rechenzentrum im Süden. Nördlich des Rechenzentrums sind ebenfalls freie Flächen, welche von der Stadt mit einem separaten Bebauungsplanverfahren als Standort für ein Multiplexkino und Gastronomie vorbereitet werden. Östlich des Plangebiets verläuft die Ulzburger Straße, welche eine Trennung zur baulichen Struktur mit Einfamilienhäusern darstellt. Westlich des Plangebiets, über den Trog der U-Bahn hinweg, sind Mehrfamilien- und Reihenhäuser als IV bzw. II-geschossige Bebauung gelegen.

Die Baustrukturen der Umgebung sind als heterogen zu bezeichnen, da es sowohl freistehende Einfamilienhäuser als auch mehrgeschossige Gebäude gibt. Diese Siedlungshäuser im Osten 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 Gewebereinheiten (u.a. Rathaus, Bibliothek, „Tribühne“, Schule, Post, Nahversorgung, Kino, Restaurant, Bank).

Topographie und Landschaftsbild

Das Plangebiet ist nahezu eben und fällt nach Norden und Süden hin leicht ab. Südlich begrenzt erhaltenswerter Baumbestand die Flächen und umsäumt einen Fuß- und Radweg (Rüsterweg). Das Plangebiet ist im Wesentlichen eine Rasenfläche, im nördlichen Bereich werden Flächen zur Abstellung von Pkw genutzt.

Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des neu zu beplanenden Grundstücks ist von der Ulzburger Straße aus vorgesehen. Diese sichert den Anschluss an das übergeordnete Straßennetz und 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. 600 m vom Plangebiet entfernt. Dort gibt es Park-and-Ride- und Bike-and-Ride-Stellplätze.

Einen weiteren Anschluss an den ÖPNV bieten Haltestellen östlich des Plangebiets an der Ulzburger Straße. Von dort gibt es eine Busanbindung, die über den ZOB die Gebiete Harkshörn und Garstedt verbindet.

In Norderstedt gibt es zusätzlich zu den Wegen an Straßen gute Fußgänger- und Radwegeverbindungen, wie im Plangebiet z.B. der westlich verlaufende Fuß- und Radweg.

Ver- und Entsorgung

Im Westen des Plangebiets, östlich der Baumreihe des Fuß- und Radwegs, verlaufen Leitungstrassen der Schmutzwasser- (Tiefe: ca. 7 m) und Regenwasserkanalisation (Tiefe: ca. 3 m), die zu berücksichtigen sind. Die Leitungen können, abhängig vom Konzept, überbaut werden, wenn die Kanaldeckel frei zugänglich bleiben.

Im Fuß- und Radweg befinden sich derzeit eine Fernwärmeleitung (Tiefe 0,5 m bis 0,8 m Überdeckung), Leitungen des Telekommunikationsunternehmens wilhelm.tel (Tiefe: 0,4 m) und die Trassen für die öffentliche Beleuchtung (Tiefe: 0,6 m).

Im Straßenraum entlang der Ulzburger Straße verlaufen Hauptversorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom. Im Rüsternweg befindet sich eine Wasserleitung (Tiefe: 1,20 bis 1,60 m).

Das Gebiet kann an die Fernwärmeversorgung von Norderstedt Mitte angeschlossen werden.

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; auch die Nutzung von Unterflurcontainern im Gebiet ist denkbar.

Lärmschutz

Aufgrund der Lage an der Ulzburger Straße und der Nähe zum Blockheizkraftwerk im Norden ist mit Lärmimmissionen im Gebiet zu rechnen.

Ein Gutachten bestätigt die Möglichkeit von Wohnbebauung, verweist jedoch auf Maßnahmen zum aktiven und passiven Lärmschutz entlang der Ulzburger Straße. Auch städtebaulich kann das Konzept entlang der Straße auf die Lärmimmissionen reagieren, indem ein Abstand von bis zu 12 m zur Straße hin eingehalten wird. Zum Blockheizkraftwerk hin muss mit Wohnnutzungen entweder Abstand gehalten werden, oder das Konzept muss städtebaulich auf die Situation reagieren.

Die U-Bahn-Trasse im Westen des Plangebiets ist weniger lärmintensiv und verlangt daher keine besonderen Maßnahmen an den Lärmschutz.

B Programm

Planungsaufgabe und Nutzungskonzept

Aufgrund der zentralen Lage in Norderstedt Mitte und direkt an der Magistrale Ulzburger Straße soll ein dichtes Stadtquartier in der Größe von ca. 2,0 ha entstehen. Folgende Nutzungen sind für den Bereich vorgesehen:

- Angebote für Wohnen (min. 60 % der Fläche), Servicewohnen&Pflege (min. 20 % der Fläche) und ggfls. Dienstleistungen
- Geförderter Wohnungsbau auf der Fläche:
 - Wohnen mindestens 30 %
 - Servicewohnen&Pflege 50% - 80 %
 - Betreutes Wohnen (Wohnen im eigenen Wohnraum mit unterstützenden Serviceleistungen: z.B. 24 Stunden am Tag besetzte Notrufanlage). Zusätzlich sind vom Betreiber ambulante Pflegeleistungen individuell / entsprechend dem Bedarf vorzuhalten (Leistungen nach dem SGB V und SGB XI).
 - Bauträger muss Betreiber für den Bereich Servicewohnen&Pflege benennen!

Vom Betreiber ist ein nachvollziehbares Betriebskonzept vorzulegen. Ziel ist ein nachhaltiges Konzept, dass älteren Menschen auch bei steigender Pflegebedürftigkeit einen Verbleib im gewohnten Umfeld ermöglicht.
- Angebote für besondere Bedarfe z.B. Angebot Demenzgruppe gewünscht.
- Gemeinschaftsbereiche (Treffpunkte, Café etc.) erforderlich.
- Servicewohnen&Pflege: Grundrisse müssen geforderte Angebote widerspiegeln.

Dichte und Maßstäblichkeit

In dieser zentralen Lage von Norderstedt Mitte sollen mehrgeschossige Gebäude errichtet werden. Der Anteil überbaubarer Fläche beträgt max. 0,6 für Mischgebiete und max. 0,4 für Allgemeine Wohngebiete. Die Geschossflächenzahl für beide Baugebiete beträgt max. 1,2. Hiermit wird der verkehrlich und infrastrukturell guten Lage entsprochen und eine entsprechende bauliche Nutzung ermöglicht.

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. Aufgrund der Lärmemissionen sollen jedoch entlang der Ulzburger Straße IV-geschossige Gebäude mit Staffelgeschoss entstehen können. Es wird dazu teilweise die abweichende Bauweise angestrebt, damit entlang der Ulzburger Straße aufgrund der Lärmemissionen Gebäude über 50 m entstehen können, seitliche Grenzabstände sind jedoch einzuhalten. Dahinter ist die offene Bauweise möglich, da die Lärmemissionen der U-Bahn städtebaulich zu vernachlässigen sind.

In der Konzeption ist auf eine Zonierung und klare Abgrenzung der möglichen öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräume zu achten. Die Erschließung ist so zu gestalten, dass die öffentliche und private Erschließung klar erkennbar und jedem Gebäude eine Adresse zugeordnet werden kann.

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 soll angewendet werden, kann 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

Die Flächen sollen überwiegend von der Ulzburger Straße erschlossen werden; eine Abbiegespur von der Ulzburger Straße ist bereits mittig der Fläche vorgesehen. Sofern die Einfahrt in Anlehnung an das Konzept zu verlegen ist, trägt der Bauträger die Kosten für diese Maßnahme.

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 Bauträger ohne Beteiligung von der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt mbH und der Stadt Norderstedt zu tragen. Eine spätere Übernahme dieser Flächen in öffentliches Eigentum ist ggfls. möglich. In diesem Fall 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 den bestehenden Rad- und Fußweg im Westen des Gebietes anzuschließen.

Mobilitätskonzept

Alternative Mobilitätsstrategien sind in das Konzept miteinzubeziehen. So können z.B. Flächen für Elektroauto- und Nextbike-Stationen aufgenommen werden. Hierzu können zusätzlich optimaler Weise bereits Absichtserklärungen von potenziellen Betreibern der jeweiligen Konzepte vorgelegt werden.

Stellplätze

Für alle Nutzungsbausteine sind Stellplätze im sichtbaren öffentlichen Raum zu minimieren und jeweils die erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen einzuplanen. Gestalterisch negative Wirkungen von Tiefgaragen sind zu vermeiden. Einen vorgegebenen Stellplatzschlüssel gibt es derzeit nicht; die Anzahl der Stellplätze ist ebenso wie die Dimensionierung der Tiefgaragen und Kellerräume abhängig vom Nutzungskonzept zu entwickeln.

Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen sind 0,25 öffentliche Parkplätze je Wohneinheit herzustellen. Die Kosten für die Herstellung von Parkplätzen 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, auch oberirdisch und wohnungsnah, 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.

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 oder die Nutzung von Unterflurcontainern zu bedenken.

Freiraumgestaltung

Der städtebauliche Entwurf muss attraktive und möglichst barrierefrei zugängliche Freiräume ermöglichen, die die Qualität im Quartier unterstützen und identitätsstiftend wirken. Die bestehenden Grünstrukturen entlang des bestehenden Fuß- und Radeweges im Westen sowie die bestehende Grünfläche im Nordosten sind dabei in das Konzept zu integrieren.

Die Stadt Norderstedt legt Wert auf eine Freiflächenkonzeption, die vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten und öffentliche Orte der Begegnung und Bewegung gestattet.

Die Gestaltung attraktiver Außenflächen, Freianlagen und Ruheazonen 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. Die Freiraumgestaltung ist so zu planen, dass es eine Durchlässigkeit im Gebiet gibt. Der Erhalt des Baumbestands ist obligatorisch.

Das Gelände des Plangebiets fällt nach Norden und Süden hin leicht ab. Der Entwurf soll die vorhandene, topographische Entwicklung im Plangebiet berücksichtigen.

Kinderspielflächen

Für die neu entstehenden Wohneinheiten sind ausreichend Kleinkindspielflächen gem. LBO in Sichtweite der Wohnungen herzustellen. Die gem. Landesbauordnungserforderliche Kleinkindspielecke (Sandkiste, Rutsche) ist in den Entwurf und das freiraumplanerische Konzept zu integrieren. Darüber hinaus sind aufgrund der überdurchschnittlich guten Ausstattung mit Kinderspielplätzen 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 auf privaten Flächen anbieten, die in dieser Form nicht im Umfeld vorhanden ist und ein Alleinstellungsmerkmal gegenüber üblichen Spielplätzen darstellt, kann diese in die Planung integriert werden. Sie sind dauerhaft vom Betreiber zu unterhalten.

Oberflächenentwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser soll auf dem Grundstück 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 in das Außenanlagenkonzept sinnvoll zu integrieren. Eine Überlagerung von Spielflächen mit Feuerwehraufstellflächen ist wegen der resultierenden Einschränkungen nach Möglichkeit zu vermeiden.

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Der städtebauliche Entwurf ist im Sinne der Ziele einer nachhaltigen Entwicklung mit möglichst hohem CO₂-reduzierendem Standard zu konzipieren. Hierbei ist von einem Primärenergiefaktor von ___ auszugehen. 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.

C Verfahren

Ausloberin

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

Verfahrensbetreuung

NN

Wird in der redaktionellen Überarbeitung ergänzt.

Verfahrensart und –bedingungen

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

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 Bauträgerverfahrens ist die Entwicklung von Wohngebäuden und Einrichtungen für Servicewohnen&Pflege auf der Fläche des Bebauungsplans Nr. 314 in Norderstedt Mitte. Die Aufgabenstellung ist im Einzelnen in Teil B (Programm) erläutert.

Verfahrensbeteiligte

Wird in der redaktionellen Überarbeitung ergänzt.

Verfahrensteilnehmer

Das Verfahren richtet sich ausschließlich an Bewerbergemeinschaften aus Bauträgern und Betreibern von Service&Pflegedienstleistungen. Die von der Gemeinschaft eingesetzten Architekten/ Stadtplaner/ Freiraumplaner sind ebenfalls zu benennen. Anfallende Kosten von Architekten/ Stadtplanern/ Freiraumplanern sind von der Bewerbergemeinschaft zu vergüten. 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

Vertreter aus Verwaltung, Politik und externe Berater.

Unterlagen (Kartengrundlagen, Luftbilder, Fachgutachten, Formblätter etc.)

Wird in der redaktionellen Überarbeitung ergänzt.

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 ungefaltet 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 bei der Beurteilung nicht berücksichtigt.

Die folgenden geforderten Leistungen werden in der redaktionellen Überarbeitung näher erläutert:

- Lage- und Freiraumplan (genordet, M 1:500)
- Grundrisse (M 1:200)
- Grundrisse Untergeschoss (M 1:500)
- Ansichten und Schnitte (M 1:200)
- Perspektiven
- Formblätter Flächenermittlung/ Kaufpreisangebot/ Kosten
- Erläuterungsbericht Entwurfskonzept
- Prüfpläne
- Verfassererklärung
- Nutzungsvereinbarung für elektronische Daten
- Inhaltsverzeichnis
- Digitale Unterlagen

Beurteilungskriterien

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

Formalleistungen

- Termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmerfüllung

Dichte und Maßstäblichkeit

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

Planungsaufgabe und Nutzungskonzept

- Grundidee des Konzepts (Wohnen und Servicewohnen&Pflege) sowie 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-stadträumliche Qualitäten
- Hohe architektonische Qualität der Bebauung

Infrastruktur und Mobilität

- Nachweis eines schlüssiges Mobilitätskonzepts
- Anordnung der Fahrradabstellmöglichkeiten (Angebot ober- und unterirdisch)
- 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 Baumbestand
- Berücksichtigung der erforderlichen Wege und Flächen für Spielflächen, Oberflächenentwässerung und Feuerwehr

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

- Integrationsfähigkeit und Umsetzbarkeit von aktuellen Klimaschutzziele und ressourcenschonenden Maßnahmen (z.B. nachhaltiges Baumaterial)
- 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

Der Kaufpreis wird sich zusammensetzen aus dem gültigen Bodenrichtwert sowie der Angebots GFZ (WGFZ).

Ablauf des Verfahrens

Ausgabe der Unterlagen

Das Verfahren wird in der Fachpresse und den lokalen Medien angekündigt. Interessierte Bergergemeinschaften können vom __.__.____, __.__.____, __.__.____ Uhr unter ____ die Unterlagen anfordern und sich mit diesen postalisch zur Teilnahme am Verfahren registrieren.

Alle Unterlagen sind mit dem Vermerk „Wohnungsbau Ulzburger Straße/nördlich Rüsternweg“ zu richten an das Büro: NN

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

Das Programmheft wird den interessierten Bergergemeinschaften mit der Abfrage der Unterlagen zugesandt. Die Versendung endet mit dem Ablauf der Bewerbungsfrist am __.__.____, __.__.____ Uhr. Die Anlagen zum Programmheft werden am __.__.____ 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 __.__.____, __.__.____ Uhr an das betreuende Büro _____ per E-Mail an _____ zu stellen.

Die eingegangenen Fragen werden gesammelt, mit den Beteiligten abgestimmt und in einem Rückfragenkolloquium am __.__.____, __.__.____ Uhr, 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:

NN

Abgabetermin für die Arbeiten ist der __.__.____, __.__ 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 Ulzburger Straße/nördlich Rüsternweg“ eingereicht werden. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt in der __. – __. KW 2018. Sie erfolgt in Zusammenarbeit mit den Sachverständigen durch _____.

Die eingereichten Arbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die Sachverständigen geprüft. Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil der Jury vorgehen 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 __.__.____. Der Termin wird ortsüblich bekanntgemacht. Das Votum der Öffentlichkeit ist nicht bindend und stellt lediglich eine allgemeine Empfehlung dar.

Jurysitzung

Die Jury tagt am __.__.____ 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.

Die ausgewählten Bewerber sollen 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 den Bewerbern 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. 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 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

__.__.____ - __.__.____, bis __.__ Uhr

Bekanntmachung des Verfahrens Unterlagenabfrage und Versand Programmheft

__.__.____, bis __.__ Uhr

Abgabe Bewerbungen

__.__.____

Versand Anlagen zum Programmheft

__.__.____, bis __.__ Uhr

Frist für schriftliche Rückfragen

__.__.____, __.__ - __.__ Uhr

Juryvorbesprechung und Rückfragenkolloquium

__.__.____, bis __.__ Uhr

Abgabe der Arbeiten

__ - __. KW 2018

Vorprüfung

__.__.____

Beteiligung der Öffentlichkeit

__.__.____

Jurysitzung