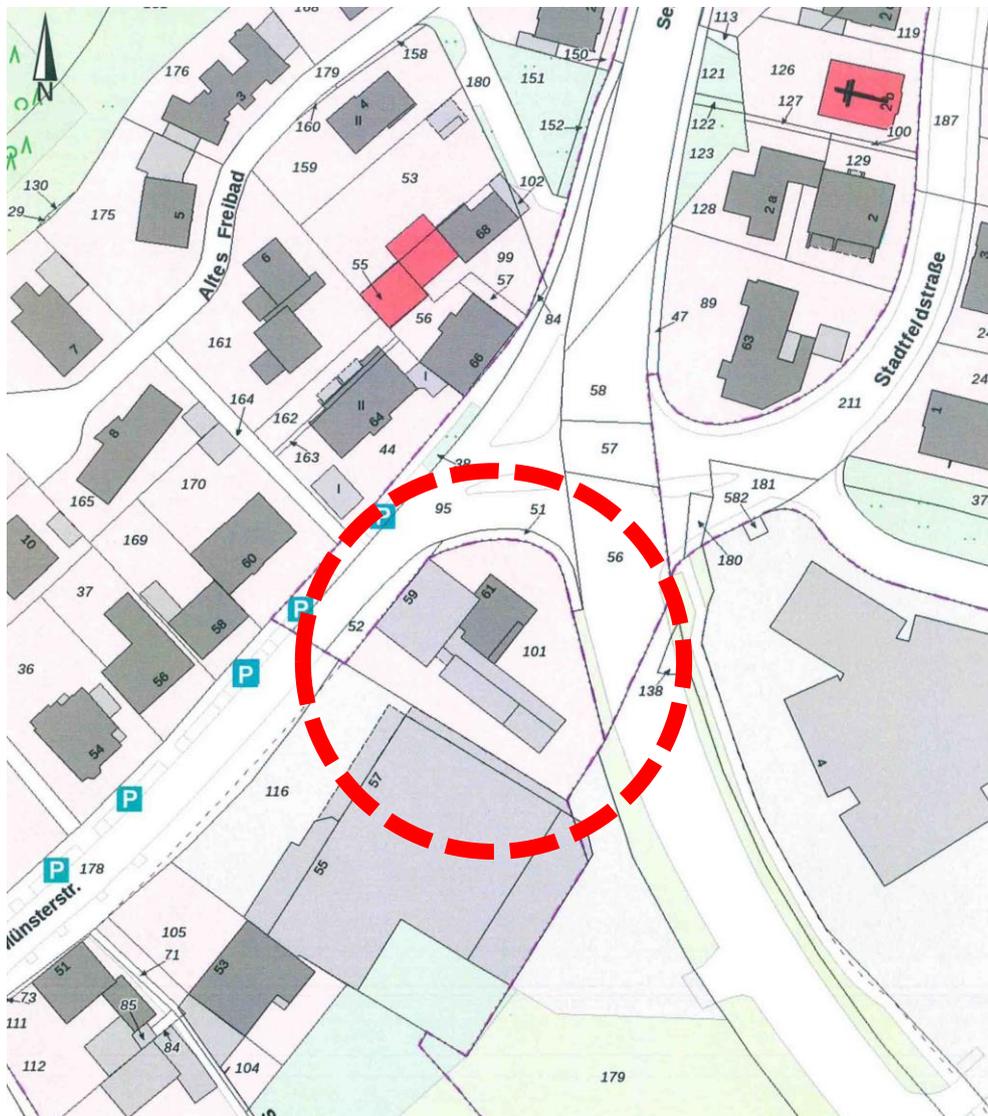


Stadt Lüdinghausen



Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

Nichtoffener Wettbewerb
RPW 2013



Auslobungsunterlagen

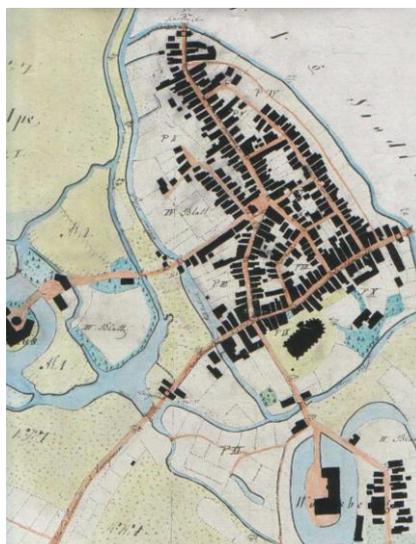
VORABZUG 25.08.22

Betreuung
Schopmeyer Architekten BDA
Münster

Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

Inhaltsverzeichnis

Teil 1	Allgemeine Wettbewerbsbedingungen	
1.	Ausloberin	3
2.	Wettbewerbsart	3
3.	Wettbewerbsaufgabe und Zielsetzung des Verfahrens	3
4.	Wettbewerbsteilnehmer	3
5.	Preisgericht	5
6.	Wettbewerbsunterlagen	7
7.	Wettbewerbsleistungen	7
8.	Preise + Vergütung	8
9.	Termine	8
10.	Eigentum + Urheberrecht	9
11.	Weitere Bearbeitung	9
Teil 2	Rahmenbedingungen	
1.	Lüdinghausen	10
2.	Wettbewerbsgrundstück_Rahmenbedingungen_Planerische Situation	10
3.	Planungsaufgabe	11
4.	Kaufpreis	12
5.	Eckpunkte des Grundstückskaufvertrages	12
6.	Verfahren	12
7.	Beurteilungskriterien	13
Teil 3	Anlagen	14



Historischer Stadtplan



Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

3

Teil 1 Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

1. Ausloberin

Ausloberin des Wettbewerbs ist die

Stadt Lüdinghausen

Borg 2

59348 Lüdinghausen

www.luedinghausen.de

2. Wettbewerbsart

Es handelt sich um einen nichtoffenen Wettbewerb. Der Wettbewerb ist einstufig und anonym. Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die RPW 2013 zugrunde.

Der Übereinstimmungsvermerk bei der Architektenkammer NW wurde beantragt.

Der Wettbewerb ist in ein VgV-Verfahren eingebettet vorgeschaltet.

Alle am Verfahren Beteiligten erklären, dass sie Kenntnis vom Auslobungstext haben und diesen akzeptieren.

Gleichermaßen erklären die Verfahrensbeteiligten gemäß Art. 13 (1) EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ihre Zustimmung zur Bereitstellung der gemäß RPW 2013 erforderlichen personenbezogenen Daten in Auslobung, Niederschriften von Kolloquium und Preisgericht sowie Veröffentlichung in der Fachpresse bzw. Wettbewerbsdokumentation (s. dazu Formblätter DSGVO [Anlage 4]).

3. Wettbewerbsaufgabe und Zielsetzung des Verfahrens

Die Stadt Lüdinghausen möchte das 'Eingangstor' zur Innenstadt markant gestalten lassen. Auf dem Eckgrundstück Münsterstraße/Konrad-Adenauer-Straße soll eine qualitativ hochwertige Architektur - verbunden mit einem sinnvollen Nutzungsmix- entstehen.

In markanter Ecklage und als nördliches Eingangstor zur Innenstadt besitzt das Grundstück 'Münsterstraße 59' ein hohes städtebauliches Potenzial, welches seit dem Rückbau der ehem. Gaststätte nicht genutzt wird.

Die Stadt Lüdinghausen möchte dieses 'Eingangstor' zur Innenstadt an der zentralen und überörtlichen Verkehrsachse der Bundesstraße B 235 markant entwickeln. Als Auftakt der sich südlich anschließenden großformatigen Baukörpern mit publikumsintensiven Nutzungen fehlt dem Stadtraum hier in der Sichtachse der Sendener Straße ein 'passendes' Gebäude, welches die Lage auch funktional aufwertet. Durch den Wettbewerb soll ein Investor gefunden werden, der die bestmögliche Entwicklung des Grundstücks gewährleistet.

Dementsprechend führt die Stadt Lüdinghausen den Wettbewerb zur Auswahl eines geeigneten Investors durch.

Die Qualität des Konzeptes entscheidet über die Vergabe zum Grundstücksfestpreis.

Die Wettbewerbsaufgabe beinhaltet einen städtebaulichen Entwurf (als Vorentwurf) mit hochbaulichen Vertiefungen zur Veranschaulichung von Konzept, Materialität, Funktionalität und Nachhaltigkeit.

4. Wettbewerbsteilnehmer (max. 10 Bietergemeinschaften aus Investoren + Architekten nach Bewerbung / Setzung)

A. Kleffmann Group (Lüdinghausen)

in Zusammenarbeit mit dem **Architektur Ellermann (Lüdinghausen)**

B. LH Immobilien + Management GmbH (Lüdinghausen)

in Zusammenarbeit mit **Architekturbüro Spital-Frenking + Schwarz (Lüdinghausen)**

C. Apollon Immobilien GmbH (Lüdinghausen)

in Zusammenarbeit mit **Röing genannt Nölke Architekten (Lüdinghausen)**

D. N. N.



Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

4



Teil 1 Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

4. Wettbewerbsteilnehmer (Fortsetzung)

N. N.	N. N.
T. 0	T. 0
N. N.	N.N
T. 0	T. 0
N. N.	N. N.
T. 0	T. 0
N. N.	N.N
T. 0	T. 0
N. N.	N. N.
T. 0	T. 0
N. N.	N.N
T. 0	T. 0
N. N.	N.N
T. 0	T. 0

5. Preisgericht

5.1. Sachpreisrichter

Bürgermeister
Ansgar Mertens
Lüdinghausen

Vorsitzender Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung
Alfred Focke
Lüdinghausen

Gertec GmbH Ingenieurgesellschaft
Andreas Hübner

Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

5

Essen
Teil 1 **Allgemeine Wettbewerbsbedingungen**

5.2 Stellvertretende Sachpreisrichter

Beigeordneter Stadt Lüdinghausen
Matthias Kortendieck
Lüdinghausen

Stellvertretende Vorsitzende Ausschuss für Bauen, Planen und Stadtentwicklung
Sonja Hildebrandt
Lüdinghausen

X (für Andreas Hübner)
N. N.
X

5.3. Fachpreisrichter (SP + 1)

Prof. Dipl.-Ing. Architekt + Stadtplaner BDA SRL
Dr. Franz Pesch
Herdecke

Dipl.-Ing. Architekt BDA
Eckard Scholz
Senden

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt/in
N. N.
X

Dipl.-Ing. Architekt/in
N. N.
X

5.4. Stellvertretende Fachpreisrichter

Dipl.-Ing. Architekt/in
N. N.
X

Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt/in
N. N.
X

Dipl.-Ing. Architekt/in
N. N.
X

5.5 Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

Stadt Lüdinghausen -Fachbereichsleiter Finanzen-
Armin Heitkamp
Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen -Fachbereich Finanzen-
Mareike Maier
Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen -Stabsstelle Klimaschutz-
N. N.
Lüdinghausen

Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

6



Teil 1 Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

5.5 Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

Stadt Lüdinghausen -Sachgebietsleiter Planung-
Sebastian Otto
Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen -Sachgebiet Planung-

Stadt Lüdinghausen -FB-Leiterin Planen und Bauen-
Ellen Trudwig
Lüdinghausen

Stadt Lüdinghausen -FB Planen und Bauen-
Sabine Liebing
Lüdinghausen

Vertreter der im Rat der Stadt Lüdinghausen vertretenen Fraktionen

CDU
Sonja Hildebrand

als Vertretung
N. N.

Grüne
Eckart Grundmann

als Vertretung
N. N.

SPD
Dagmar Stallmann

als Vertretung
N. N.

FDP
Cornelia Fricke

als Vertretung
N. N.

UWG
Wolfgang Kaltegärtner

als Vertretung
N. N.

5.5 Wettbewerbsbetreuung

Schopmeyer Architekten BDA
Am Dill 1
48163 Münster

6. Wettbewerbsunterlagen

Die Unterlagen bestehen aus diesem Auslobungstext und weiteren Anlagen.

7. Wettbewerbsleistungen (Abgabe: Maximal 2 Blätter DIN A 0 Querformat)

7.1 Lageplan M 1:500 mit Darstellung der Freiflächen

7.2 Exemplarische Grundrisse, Schnitte + Ansichten M 1:200 (Bearbeitungstiefe M 1:500)

7.3 Fassadenschnitt M 1:25 (aussagekräftiges Detail mit Ansichtsdarstellung in Bearbeitungstiefe M 1:50)

7.4 Massenmodell M 1:500 (Die Einsatzplatte für das Umgebungsmodell wird beim Kolloquium übergeben.)

7.5 Berechnung der Nutz- und Verkehrsflächen

7.6 Berechnung der Brutto-Grundrissflächen sowie des Verhältniswertes Volumen (BRI gemäß DIN) zu Nutzfläche (als digitale Flächenberechnung)

7.8 Berechnung des Brutto-Rauminhalts

7.9 Erläuterungsbericht (max. 1 Seite DIN A 4 [mind. 10pt Schriftgröße / max. 3.000 Zeichen], getrennt von den Plänen)





Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

7

Teil 1 Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

7. Wettbewerbsleistungen (Fortsetzung)

7.10 Ergänzende Angaben:

Alle Planungsleistungen und Präsentationen müssen durch eine Nummer anonym gekennzeichnet sein. Die Tarnzahl besteht aus 6 arabischen Ziffern (Höhe max. 1 cm, Breite max. 6 cm) am rechten, oberen Blattrand.

Die Zeichnungen sind als Strichzeichnungen schwarz-weiß -farbige Darstellungen sind in Lageplan und Fassadenschnitt zulässig- einzureichen.

(1 Satz Präsentationspläne, gerollt, 1 Satz Prüf- und Berechnungspläne, gefaltet, mit Eintragung der Hauptabmessungen. 1 Satz Ausdrucke der Präsentationszeichnungen in DIN A3 [o. M.])

Das Fehlen dieser Unterlagen kann als nicht erbrachte Leistung gewertet werden und zum Abschluss der Arbeit führen.

Die Pläne sind zu nord.

Es wird nachdrücklich darum gebeten, die Pläne im vorgegebenen Format und der vorgegebenen Ausrichtung anzufertigen (für Hängung im Preisgericht und die Dokumentation).

Die Unterlagen sind zusätzlich als **pdf- und jpg-Dateien** digital zur Verfügung zu stellen. Ebenso sind die Zeichnungen als **dwg-Dateien** zur Vorprüfung einzureichen.

Die digitalen Flächennachweise sind in den Prüfplänen als geschlossene Polygonflächen bzw. als Schraffur anzulegen.

Die Teilnehmer werden kollegial gebeten, die geforderten Berechnungen nachvollziehbar und plausibel aufzuführen; der alleinige Ausdruck von Endsummen ist nicht ausreichend.

Nicht verlangte Leistungen werden zur Beurteilung durch das Preisgericht nicht zugelassen.

Legenden sind nicht zugelassen, um die Eintragung der Raumbezeichnungen in die Räume wird gebeten (in den Prüfexemplaren auch die Raumgrößen).

Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

Jede Bietergemeinschaft darf sich nur mit einem Entwurf am Wettbewerb beteiligen.

Den Wettbewerbsunterlagen ist ein Verzeichnis der eingereichten Unterlagen beizufügen.

Gleichzeitig mit der Arbeit ist in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag die ausgefüllte Verfassererklärung (Anlage 2) einzureichen. Außen darf der Umschlag nur die Kennzahl aufweisen.

Mit der Erklärung versichern die Wettbewerbsteilnehmer ehrenwörtlich durch ihre Unterschrift, dass sie die geistigen Urheber der eingereichten Arbeit ist.

Gleichermaßen wird verbindlich zugesagt, das Grundstück im Falle der nach dem Juryentscheid und der anschließenden Zuschlagsverhandlung erreichten höchsten Punktzahl der VgV-Vergabematrix zum angegebenen Festpreis mit einem noch zu verhandelnden städtebaulichen Vertrag zu erwerben.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

8. Preise

8.1 Für den Wettbewerb wird von der Stadt Lüdinghausen das nachfolgend aufgeführte Preisgeld ausgelobt (Grundlage der Ermittlung ist das Merkblatt 51 der AKBW [Zone III Mittelsatz]). Die Gesamtpreissumme beträgt **35.000,00 €** inkl. Nebenkosten und Mehrwertsteuer.

8.2 Es werden folgende Preise ausgelobt:

1. Preis	14.000,00 €
2. Preis	9.000,00 €
3. Preis	5.000,00 €
Anerkennungen (2)	7.000,00 €

Summe: **35.000,00 €** inkl. Nebenkosten + Mehrwertsteuer →



Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

8

Teil 1 Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

8. Preise (Fortsetzung)

- 8.3 Es bleibt dem Preisgericht vorbehalten, eine andere Aufteilung der Preise vorzunehmen.
- 8.4 Die Preise werden nach Entscheidung des Preisgerichts gegen Rechnung via Vorprüfung ausgezahlt.

9. Termine

9.1 Rückfragen

Schriftliche Rückfragen können bis zum **XX.XX.22** an das Architekturbüro Schopmeyer, Am Dill 1 in 48163 Münster (eMail: schopmeyer.architekten@t-online.de) gerichtet werden. Die Beantwortung der Fragen erfolgt im Kolloquium.

9.2. Kolloquium

Die Ausloberin wird ein Kolloquium mit den Teilnehmern und den Preisrichtern veranstalten. Es findet statt am _____, **XX.XX.22, XX:XX Uhr im Kapitelsaal der Burg Lüdinghausen, Amthaus 14 in 59348 Lüdinghausen**. Anschließend besteht die Gelegenheit zur gemeinsamen Besichtigung des Wettbewerbsgebietes.

Vor dem Kolloquium findet dort auch die Preisrichtervorbesprechung statt (Beginn **XX:XX Uhr**).

Das Protokoll zum Kolloquium wird allen Teilnehmern zugestellt und somit Bestandteil der Auslobung.

9.3. Abgabe

Abgabetermin für die Planunterlagen bzw. die unter Pkt. 7 geforderten Nachweise und Erläuterungen ist der **XX.XX.22** (es gilt das Datum des Tagesstempels).

- Bei der Beförderung durch die Post oder andere Beförderungsunternehmen (Adressat- und Absenderangabe: Büro Schopmeyer) kann der Nachweis der termingerechten Einlieferung gefordert werden. Falls ein Verfasser, dessen Arbeit prämiert werden soll, diesen Nachweis nicht erbringen kann, wird er von der Prämierung ausgeschlossen.
- Es besteht darüber hinaus die Möglichkeit, die Arbeiten am Abgabetag bis 13.00 Uhr bzw. vorher nach Absprache im Architekturbüro Schopmeyer, Am Dill 1 in 48163 Münster, abzugeben.

Das Modell kann bis zum **XX.XX.22** -unter Beachtung der o. a. Zeiten bzw. Modalitäten- nachgereicht werden.

9.4. Preisgerichtssitzung

Das Preisgericht wird voraussichtlich am **XX.XX.22** zusammentreten.

9.5 Bekanntgabe des Ergebnisses und Ausstellung der Arbeiten

Allen Wettbewerbsteilnehmern, den Mitgliedern des Preisgerichts und dem Wettbewerbsausschuss der AKNW wird das Wettbewerbsergebnis durch Zusendung des Preisgerichtsprotokolls bekannt gegeben.

Alle Arbeiten werden öffentlich (Dauer ca. eine Woche) ausgestellt. Ort der Ausstellung, Zeitpunkt der Eröffnung und Dauer werden den Wettbewerbsteilnehmern rechtzeitig bekannt gegeben.





Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

Teil 1 Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

9. Termine (Fortsetzung)

9.6 Terminübersicht

Rückfragen bis	XX.XX.22	
Preisrichtervorbesprechung	XX.XX.22	XX:XX Uhr Burg Lüdinghausen
Kolloquium	XX.XX.22	XX:XX Uhr Burg Lüdinghausen
Abgabe der Arbeiten	XX.XX.22	
Abgabe der Modelle	XX.XX.22	
Preisgerichtssitzung	XX.XX.22	, voraussichtlich

10. Eigentum und Urheberrecht

Die mit Preisen oder Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbau und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe, bleiben den Teilnehmern erhalten.

Die Teilnehmer erklären Ihr Einverständnis zur Erstveröffentlichung bzw. Erstellung einer Dokumentation durch die Ausloberin.

11. Weitere Bearbeitung

Die Ausloberin wird im Falle der Durchführung des Bauvorhabens einem der Preisträger weitere Leistungen nach der HOAI übertragen. Diese umfassen in der Regel die Komplettierung des Wettbewerbsergebnisses zum Städtebaulichen Entwurf.

Die zum Erwerb und der weiteren Planung vorgesehene Bietergemeinschaft wird im Rahmen eines nachgeschalteten VgV-Vergabeverfahrens ermittelt.

Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

Teil 2 Rahmenbedingungen

1. Lüdinghausen

Die Stadt Lüdinghausen besitzt in der besonders wachstumsstarken Region des westlichen Münsterlandes eine mittelzentrale Funktion.

Die ca. 24.500 Einwohnerinnen und Einwohner verteilen sich zu etwa 64% auf die Ortslage Lüdinghausen und 19% auf die Ortslage Seppenrade.

Die verkehrsgünstige Lage im Knotenpunkt dreier Bundesstraßen und sechs Autobahnanschlüssen im Entfernungsradius von 15-30 Minuten fördern sowohl den Wirtschaftsstandort als auch die Tages-(Auto)Touristik.

So hat sich Lüdinghausen zum zentralen Einkaufs- und Dienstleistungsstandort im südlichen Teil des Kreises Coesfeld entwickelt.

Der Schwerpunkt liegt auf dem kleinteiligen Einzelhandel, welcher besonders in der Innenstadt ansässig ist und stark durch Besucher aus der Region Münster und dem Ruhrgebiet frequentiert wird.

Die Einzelhandelszentralität liegt bei 115,7 (GFK 2014; zum Vergleich Kreis Coesfeld: 95,3 / NRW: 104,2), die Arbeitslosenquote kreisweit bei 2,8 %.

Als Mittelzentrum und ehemalige Kreisstadt verfügt Lüdinghausen über eine hohe Ausstattung an öffentlichen sowie halböffentlichen Dienstleistungen (u.a. Finanzamt, Amtsgericht) und ist Sitz mehrerer bedeutender Gewerbeunternehmen.

Die entsprechenden Versorgungsfunktionen sind überwiegend in der Innenstadt oder im direkten Bezug dazu konzentriert.

Lüdinghausen ist Standort -eingebunden in die Münsterländische Parklandschaft- mehrerer repräsentativer Wasserburgen und historischer Bauwerke.

Das Freizeit- und umfassende Bildungsangebot (u.a. zwei Gymnasien) sowie zahlreiche, gute Gastronomieerzeugen eine starke Anziehungskraft.

Erhöhte Frequenzen wurden durch die Ansiedlung eines dem Wettbewerbsgrundstück unmittelbar gegenüberliegenden Kinos sowie den Neubau einer Halle für den Schul-, Vereins- und Leistungssport (u.a. Badminton-Bundesliga) erreicht.

2. Wettbewerbsgrundstück_Rahmenbedingungen_Planerische Situation

Das Grundstück befindet sich in repräsentativer Stadteingangslage zwischen der B 235 Konrad-Adenauer-Straße und der Münsterstraße. Es weist eine Gesamtgröße von ca. 1.536 m² auf und bildet -aus Fahrtrichtung Münster kommend- den Auftakt der 'Neustadt' von Lüdinghausen. Als stadträumlich prominente Fläche soll das Areal mit einem maßstabsprägenden Gebäude besetzt werden.

Mit seiner Funktion als Auftakt für die großmaßstäblich bebaute Konrad-Adenauer-Straße und als Landmarke an der überörtlichen Verkehrsachse soll ein mehrgeschossiges Gebäude entstehen, welches mit bis zu 7 Geschossen im Stadtraum deutlich hervortritt.

Mit Blick auf die Lagegunst des Standorts und die vergleichsweise kleine Grundfläche soll die Geschossigkeit eine angemessene Ausnutzung des Areals ermöglichen.

Die ansässigen großflächigen Einzelhandelsstrukturen (REWE, EDEKA, Aldi, Bruno Kleine) und der neue Kinostandort mit fünf Kinosälen erzeugen ein hohes Frequenzaufkommen.

Die verkehrliche Erschließung des Grundstückes erfolgt von der nördlich angrenzenden Münsterstraße. Das Grundstück ist bereits voll erschlossen und der Straßenausbau abgeschlossen. Erschließungskostenbeiträge fallen daher nicht an.

Beitragserhebungen für spätere Maßnahmen der Erneuerung, Erweiterung und Verbesserung nach dann gültigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften bleiben unberührt.

Der Anschluss an das Kanalnetz erfolgt ebenfalls über die Münsterstraße. Kanalanschlussbeiträge werden nicht mehr erhoben.

Der ehemals auf dem Grundstück befindliche Gebäudebestand wurde oberirdisch komplett zurückgebaut. Die ehemaligen Kellerräume wurden teilweise mit dem Abbruchmaterial verfüllt.

Etwaige Altlasten sind für den zu überplanenden Bereich weder bekannt, noch aufgrund der Vornutzungen zu vermuten. Im GIS-Portal des Kreises Coesfeld finden sich für das Grundstück keine Eintragungen der Unteren Bodenschutzbehörde.

Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

Teil 2 Rahmenbedingungen

2. Wettbewerbsgrundstück_Rahmenbedingungen_Planerische Situation (Fortsetzung)

Konkretere Angaben zur unmittelbaren Bodenbeschaffenheit im Plangebiet liegen -mit Ausnahme der Verfüllarbeiten des ehemaligen Kellerraumes- nicht vor.

Aus den Übersichtskarten zu Bombardierungen des Stadtgebietes gehen keine Informationen über Kampfmittleinwirkungen im Plangebiet hervor. Der Einbezug des Kampfmittelräumdienstes erfolgt daher im Laufe der weiteren Konkretisierung des Bauvorhabens.

Aufgrund der zentralen Lage ist insbesondere mit erhöhter verkehrstechnischer Lärmeinwirkung auf dem Grundstück zu rechnen. Eine schalltechnische Untersuchung liegt nicht vor.

Das Grundstück befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Auf der Grundlage des erfolgreichen Entwurfskonzeptes ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Stadt Lüdinghausen vorgesehen.

Der Bebauungsplan soll die Parameter für ein urbanes Gebiet mit einer vier- bis siebengeschossigen offenen Bebauung treffen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 23 m begrenzt.

3. Planungsaufgabe

Anforderungen an die Architektur

Erwartet wird eine städtebauliche Akzentuierung und Aufwertung des Standortes am Eingang zur Innenstadt und der prägenden wie publikumswirksamen Bebauung der Konrad-Adenauer-Straße.

Dabei wird den Teilnehmern am Wettbewerb eine maximale gestalterische und funktionale Freiheit im Rahmen der nachfolgenden 'Leitlinien' zugestanden.

Grundsätzlich kann das Grundstück weitgehend bebaut werden. Dabei sind hinsichtlich Bauvolumen und Gebäudehöhen die Anforderung zum Baurecht (s. oben A.II.2.) zu berücksichtigen. Ferner ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu berücksichtigen, dass eine städtebaulich-gestalterische und freiräumliche Antwort auf das gegenüber dem Kino gelegene Grundstück sein soll. Ferner soll die Eingangssituation zum Innenstadtbereich von Lüdinghausen klar definiert werden.

Das ambitionierte, innovative und vielfältige Nutzungskonzept des Gebäudes soll sich auch in der Gestaltung des Baukörpers ausdrücken.

Erwartet wird ein Konzept, das Innovation, Nachhaltigkeit und Zukunftsgerichtetheit gleichermaßen ausdrückt und auch eine ökologische Antwort auf den innerstädtischen Standort findet.

Das Gebäude sollte selbstbewusst als architektonische Landmarke das Eingangstor zur Innenstadt von Lüdinghausen verkörpern.

Erwartet wird ein gestalterisches Konzept, das die besonderen Nutzungen aufgreift. Dies beinhaltet auch Transparenz, einen einladenden Charakter sowie einen niedrighwelligen Zugang für öffentlich zugängliche Nutzungsbereiche.

Die Verbindung von Innen und Außen ist aber insbesondere zu thematisieren, trotz aller Einschränkungen des verkehrsgeprägten Standortes. Dabei ist insbesondere der Lage und Ausprägung des Eingangs/der Eingänge besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

Der ruhende Verkehr sollte weitgehend in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Anforderungen an die Nutzung

Um die Attraktivität des gesamten Bereiches aufzuwerten und eine Brücke von der Kinonutzung in den Innenstadtbereich zu schlagen, soll sich mindestens im Erdgeschoss des neuen Gebäudes eine öffentlich präsekte Nutzung etablieren.

Möglich sind gastronomische oder kultureller Nutzungen sowie Einzelhandelsnutzungen. Hinsichtlich des integrierten Standortes ist eine gemischte Nutzung des Gebäudes wünschenswert.

Denkbare Nutzungsarten sind Büro-, Hotellerie- und Wohnungsflächen (wobei von einem deutlichen Wohnanteil ausgegangen wird).



Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

12



Teil 2 Rahmenbedingungen

3. Planungsaufgabe (Fortsetzung)

Anforderungen an die Nachhaltigkeit

Eine weitere Zielsetzung besteht in der nachhaltigkeitsorientierten Planung des Gebäudes.

Es werden in diesem Zusammenhang zukunftsweisende Entwurfskonzepte erwartet, die mit einem möglichst geringen Einsatz von Energie und Ressourcen die höchstmögliche Architekturqualität erzielen.

Freianlagen und Dachflächen sollen im Sinne ihrer ökologischen Wertigkeit als Grünräume gestaltet werden, die einen angemessenen Beitrag zur Ökologie und Artenvielfalt leisten können.

Zur Darstellung der Nachhaltigkeitsziele dient der in Teil 1, Pkt. 7 geforderte Erläuterungsbericht.

Anforderungen an die Materialität

Als Material für die Fassadenflächen sind vorrangig Verblendmauersteine in rotem bis rotbraunem Farbton, Glas und Stahl zu verwenden.

Ausnahmsweise sind abweichende Materialien untergeordnet zulässig.

4. Kaufpreis

Der Kaufpreis für das unbebaute Grundstück ist durch den Gutachterausschuss des Kreises Coesfeld ermittelt worden.

Darüber hinaus sind die Verfahrenskosten des Wettbewerbs durch den zukünftigen Käufer des Grundstücks zu tragen. Die Übernahme dieser Kosten wird im Zuge des zu schließenden städtebaulichen Vertrages geregelt.

Basierend auf der Annahme einer Bebauung mit vier bis sieben Geschossen beträgt der fixe Kaufpreis 345,00 €/m². Vorbehaltlich technischer erforderlicher Anpassungen des Grundstückszuschnitts beläuft sich der Gesamtbetrag auf rund 540.000 €).

Verpflichtung des Investoren

Der Investor erklärt verbindlich, das Grundstück im Falle der nach dem Juryentscheid und der anschließenden Zuschlagsverhandlung erreichten höchsten Punktzahl der VgV-Vergabematrix zum angegebenen Festpreis mit einem noch zu verhandelnden städtebaulichen Vertrag zu erwerben.

5. Eckpunkte des Grundstückskaufvertrages

Den Preisträgern des Wettbewerbs werden in der späteren Phase des Verfahrens ein Grundstückskaufvertrag ('Städtebaulicher Vertrag') zur Verfügung gestellt. Dieser wird ergänzend zu den üblichen Regelungen eines Grundstückskaufvertrages der Stadt Lüdinghausen folgende weitere Eckpunkte enthalten:

- Bindung des Kaufvertrages an die Errichtung des Entwurfskonzepts,
- Frist zur Einreichung eines Bauantrags nach Kaufvertrag und Rechtskraft des Bauleitplanes,
- Frist für eine Bauverpflichtung zu Errichtung gemäß Entwurfskonzept,
- Rücktritts- bzw. Wiederkaufsrecht der Stadt Lüdinghausen im Falle der Nichterfüllung der Bauverpflichtung in der vom Preisgericht gewürdigten Weise.

6. Verfahren

Verfahrensart

Der Verkauf des Grundstücks Münsterstr. 59/Konrad-Adenauer-Straße zur Errichtung und zum anschließenden Betrieb der Immobilie soll im Rahmen einer freiwilligen Ausschreibung unter Berücksichtigung der beihilferechtlichen Anforderungen aus der Kommissionsmitteilung 2016/C 262/01 mit den Platzierten des Wettbewerbs erfolgen.



Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdninghausen

13



Teil 2 Rahmenbedingungen

6. Verfahren (Fortsetzung)

Verfahrensart (Fortsetzung)

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass weder das GWB i. V. m. der VOB/A- EU noch die Konzeptionsvergabeverordnung (KonzVgV) zur Anwendung gelangen.

Teilnahmeberechtigung

Zur Teilnahme berechtigt sind Investoren, Projektentwickler oder Bauträger in Bietergemeinschaft mit Architekten, welche die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Die Planungsleistungen sind von einem in eine Architektenkammer (oder gleichwertige Körperschaft) eingetragenen Architekten zu erbringen.

Die Kriterien zur Teilnahme (Investor / Architekt) wurden in der Bewerbungsphase gemäß VgV nach EU-Bekanntmachung geprüft.

Die Bietergemeinschaften müssen schriftlich verbindlich bestätigen, dass Sie am Verfahren teilnehmen und die Aufgabenstellung und die erforderlichen Planungs- und Konzeptvorstellungen auf eigene Kosten erbringen und das Grundstück im Zuschlagsfall zum festgelegten Kaufpreis erwerben werden s. dazu auch Auslobung Teil 2, Pkt. 4).

7. Beurteilungskriterien

Die Arbeiten sollen vor allem beurteilt werden in Hinsicht auf:

- Programmerfüllung (Konzeption, Wettbewerbsleistungen)
- Städtebauliche und architektonische Qualität der Planung (Innere und äußere Gestaltung)
- Berücksichtigung der Nachhaltigkeitsaspekte bei Errichtung und im Betrieb
- Erschließung, Funktion und Nutzung
- Realisierbarkeit
- Durchführbarkeit im Hinblick auf bauordnungsrechtliche sowie organisatorische Belange (auch: Beachtung einer durchgängigen Barrierefreiheit)

Teil 3 Anlagen



Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

14

Anlage 1 **Verfassererklärung**

Anlage 2: **Plansätze und Unterlagen**

- 3.1 Lageplan mit Darstellung Gelände, auch digital
- 3.2 Bestandspläne Umgebung
- 3.3 Konzeptpapier 'Nachhaltigkeit' Fa. Gertec, Essen
- 3.4 VgV-Vergabematrix (Blankette)
- 3.5 Anfahrtsskizze Kolloquium

Anlage 3 **Formblätter zur Datenschutzverordnung für Teilnehmer + Preisrichter**

Um Unterzeichnung (je nach Beteiligungsgruppe) und zeitnahe Rücksendung an die Vorprüfung wird gebeten



Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

15

Anlage 1 Verfassererklärung Bietergemeinschaft

Kennzahl:

Verfasser

Ich versichere / Wir versichern ehrenwörtlich:

1. alleinige Urheber der Wettbewerbsarbeit zu sein,
2. zur Einreichung der Wettbewerbsarbeit entsprechend dem Wortlaut der Auslobung und im Sinne von der RPW 2013 berechtigt zu sein,
3. dass bei keinem Verfasser der Wettbewerbsarbeit Teilnahmehindernisse im Sinne der RPW 2013 vorliegen,
4. eine Arbeitsgemeinschaft zu sein, bei der jedes Mitglied teilnahmeberechtigt ist,
5. das Recht zur Nutzung und Änderung der Wettbewerbsarbeit zum Zwecke der weiteren Bearbeitung zu haben und der Ausloberin die die Änderungsbefugnis einschließenden Nutzungsrechte übertragen zu können,
6. im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin mich / uns zu verpflichten, ausschließlich Planungsleistungen nach HOAI zu übernehmen, sowie in der Lage zu sein, diese Planungsleistungen gemäß Auslobung in persönlicher Verantwortung zu erbringen.

Name und Berufsbezeichnung des Verfassers / der Verfasser:

Adresse und Telefonnummer:

Kammernummer und Unterschrift:

Mitwirkende

Mitarbeiter:

Fachberater:

Grundstücksentwicklung Münsterstr. 59 in Lüdinghausen

Anlage 3.6 Anfahrtsskizze Kolloquium

