



Auslobung Winklerweg / Strümper Straße
Realisierungswettbewerb in Meerbusch-Osterath

Impressum

Ausloberin:

Novaform Deutschland GmbH
Werftstraße 16
40549 Düsseldorf
www.novaform.eu

Wettbewerbsmanagement:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 1
40210 Düsseldorf
www.isr-haan.de
Instagram: [isr_stadtundraum](https://www.instagram.com/isr_stadtundraum)

Ansprechpartner:

M. Sc. Arwin Shoostari
E-Mail: shoostari@isr-haan.de

Layout, Konzept, Grafiken, Fotos:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Karten und Luftbilder:

Stadt Meerbusch, Tim-online, ©Geodaten NRW

Registriernummer Architektenkammer Nordrhein-Westfalen:

W 37/20

Inhalt

Impressum	3
Vorwort	6
Teil A – Verfahren	7
1. Auftraggeber und Planungsziel.....	7
2. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen	7
3. Wettbewerbsgegenstand	7
4. Wettbewerbsart	7
5. Verfahrensablauf	7
6. Wettbewerbsbeteiligte.....	8
6.1 Ausloberin.....	8
6.2 Wettbewerbsbetreuung	8
6.3 Wettbewerbsteilnehmende	9
6.3.1 Teilnahmeberechtigung.....	9
6.3.2 Teilnahmehindernisse	9
7. Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung	10
8. Einverständnis	10
9. Wettbewerbssumme	10
10. Beurteilungskriterien	11
11. Wettbewerbsunterlagen	11
12. Wettbewerbsleistungen	12
13. Rückfragen / Kolloquium	13
14. Einlieferungstermin	13
15. Zulassung der Arbeiten Voraussetzungen	14
16. Zuschlag und weitere Bearbeitung	14
17. Vergütung der weiteren Beauftragung.....	14
18. Eigentum Rücksendung Haftung.....	14
19. Urheberrechte Nutzung.....	15
20. Bekanntmachung und Ausstellung	15
21. Prüfung	15
22. Terminübersicht	16
Teil B – Plangebiet	17
1. Lage im Stadtgebiet	17
2. Plangebiet und Umgebung	17
3. Verkehrliche Erschließung	19

4.	Bestehendes Planrecht	19
4.1	Bebauungsplan	19
4.2	Flächennutzungsplan	19
4.3	Entwicklungsfläche „Kamper Weg“	20
5.	Hinweise zu Umweltbelangen	20
5.1	Lärm	20
5.2	Klima	20
	Teil C – Aufgabe	21
1.	Städtebauliche / Bauliche Ziele	21
2.	Städtebauliche Entwicklung „Kamper Weg“ / Langfristige Erschließung des Plangebiets	21
3.	Lärmschutz.....	22
4.	Brandschutz	22
5.	Müllsammelplätze	23
6.	Barrierefreiheit	23
7.	Erschließung und Stellplätze.....	23
8.	Private Gärten.....	23
9.	Wirtschaftlichkeit	23
10.	Wohnungsmix.....	24
11.	Energieeffizientes und klimagerechtes Bauen	24

Vorwort

Auftraggeber des einphasigen Realisierungswettbewerbs ist die Novaform Deutschland GmbH mit Sitz in Düsseldorf.

Das Grundstück „Winklerweg / Strümper Straße“ bietet mit seiner Lage am nordwestlichen Rand des Meerbuscher Stadtteils Osterath beste Voraussetzungen für eine städtebauliche und architektonische Akzentuierung.

Zielsetzung ist neben der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum auch die Verwirklichung einer qualitätsvollen Grundrissgestaltung und einer ansprechende Architektur unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit.

Aufgabe der Architekten*innen ist es auf dem Grundstück mit unterschiedlichsten Restriktionen ein qualitativ hochwertiges Wohnen zu planen.

Im Rahmen des Verfahrens sollen Entwürfe entstehen, die dem Ort und der Nutzung gerecht werden.

Teil A – Verfahren

1. Auftraggeber und Planungsziel

Die Novaform Deutschland GmbH wird – bei der an den Realisierungswettbewerb anschließenden Baumaßnahme – als alleiniger Bauherr auftreten.

Die Firma Novaform sucht im Rahmen des vorliegenden Realisierungswettbewerbs den richtigen Entwurf, der eine qualitätsvolle und, den Rahmenbedingungen der näheren Umgebung entsprechende, städtebauliche sowie architektonische Qualität zur Realisierung von Wohnungsbau sicherstellt.

Das ca. 2.500 m² große Plangebiet an der Stümper Straße / Ecke Winklerweg bietet mit seiner Lage am nordwestlichen Rand der Ortslage Osteraths eine Potentialfläche zur wohnbaulichen Entwicklung.

2. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist, liegt der Durchführung des Wettbewerbs die RPW 2013 in der vom BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen Fassung zugrunde.

An der Vorbereitung des Teils A der Auslobung hat die Architektenkammer Nordrhein-Westfalen beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW). Die Auslobung wurde bei der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen registriert unter der Nr. 37/20. Ausloberin, Teilnehmende sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung als verbindlich an.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl und in vollem Umfang für beiderlei Geschlechter.

3. Wettbewerbsgegenstand

Gegenstand des Wettbewerbs ist der Entwurf für den Neubau einer Wohnbebauung auf dem Grundstück Stümper Straße / Ecke Winklerweg in Meerbusch-Osterath.

4. Wettbewerbsart

Das Verfahren wird durchgeführt als nichtoffener, einphasiger Realisierungswettbewerb nach § 3 Abs. 3 RPW. Das Verfahren ist anonym.

5. Verfahrensablauf

Die Ausgabe der Unterlagen erfolgt durch das wettbewerbsbetreuende Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH. Die wesentlichen Bedingungen des Wettbewerbs und die Aufgabe sowie die Anforderungen und Zielvorstellungen werden in Teil C dieser Auslobung näher beschrieben.

Zu Beginn des Verfahrens finden das Rückfragekolloquium und die Preisrichtervorbesprechung statt. Während des Rückfragenkolloquiums werden die wesentlichen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen des Wettbewerbs bzw. der Aufgabenstellung präsentiert. Die Teilnehmenden erhalten Gelegenheit, ihre Rückfragen zu stellen. Das Protokoll des Rückfragenkolloquiums wird den Teilnehmenden im Anschluss zur Verfügung gestellt.

Das Preisgericht beschließt, welcher Entwurf der Ausloberin zur Realisierung empfohlen wird.

Nach Abschluss des Verfahrens wird eine Ausstellung stattfinden, in welcher sich die Mitarbeiter und Bürger über die Wettbewerbsbeiträge und das Ergebnis informieren können.

Die Wettbewerbsteilnehmenden sind verpflichtet, die Anonymität aufrecht zu erhalten und jegliche Hinweise auf ihre Urheberschaft zu unterlassen. Eine Verletzung der Anonymität führt zum Ausschluss der Arbeit.

Die Ausloberin behält sich vor die Veranstaltungen (Preisrichtervorbesprechung, Rückfragenkolloquium, Preisgerichtssitzung) ggf. als digitale Video-Konferenz durchzuführen.



6. Wettbewerbsbeteiligte

6.1 Ausloberin

Ausloberin ist die Novaform Deutschland GmbH. Das Wettbewerbsverfahren erfolgt in Zusammenarbeit mit der Stadt Meerbusch.

Novaform Deutschland GmbH
Werftstraße 16
40549 Düsseldorf

6.2 Wettbewerbsbetreuung

Die Organisation und Betreuung des Wettbewerbs wird durch das Büro ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH durchgeführt.

Friedrich-Ebert-Straße 1
40210 Düsseldorf
0211 – 936545 – 210
www.isr-haan.de

6.3 Wettbewerbsteilnehmende

Zur Teilnahme wurden folgende sieben Architekturbüros von der Ausloberin in Zusammenarbeit mit der Stadt Meerbusch eingeladen:

- Schwittmann – Bertrams – Riedel Architekten, Krefeld
- Christof Gemeiner Architekten, Hilden
- hector 3 architekten, Düsseldorf
- Häck Architekten, Köln
- DRATZ Architektur & Städtebau), Oberhausen
- E2 Architekten, Meerbusch
- Ferreira / Verführt Architekten, Meerbusch

Die ausgewählten Teilnehmenden haben ihre Teilnahme per E-Mail bestätigt.

6.3.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Personen, die von der Ausloberin ausgewählt wurden und zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt berechtigt sind.

Der Nachweis der Berechtigung ist mit Abgabe der Wettbewerbsunterlagen zu führen. Zur Wahrung der Anonymität ist der Nachweis in einem geschlossenen Umschlag abzugeben. Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Verfassererklärung gem. § 5 Abs. 3 RPW
- Nachweis der Berufszulassung (Eintragung in die jeweilige Kammer)
- Teilnahmebestätigung

Die Teilnahmeberechtigung gilt für natürliche oder juristische Personen, die die geforderten fachlichen Voraussetzungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Voraussetzungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates am Tage der Bekanntmachung berechtigt sind, die Berufsbezeichnung Architekt zu führen.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsmäßigen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen und die Verfasser des Wettbewerbsentwurfes wie auch der bevollmächtigte Vertreter die fachlichen Voraussetzungen erfüllen, die an die natürlichen Personen gestellt werden (s. o.).

Arbeitsgemeinschaften sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, sofern jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

6.3.2 Teilnahmehindernisse

Liegen in der Person des Teilnehmenden Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW aufgeführt sind, ist eine Teilnahme am Wettbewerb ausgeschlossen.

7. Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfung

Stimmberechtigte Mitglieder

- Michael Assenmacher, Architekt, Technischer Beigeordneter, Stadt Meerbusch
- Angelika Mielke-Westerlage, Bürgermeisterin, Stadt Meerbusch
- Prof. Andreas Krys, Architekt, Düsseldorf
- Annette Paul, Architektin, Köln
- Harald Wennemar, Architekt, Düsseldorf
- Jens Gehlings, Geschäftsführer Novaform Deutschland GmbH, Düsseldorf

Stellvertreter/innen (Vorschläge)

- Frauke Köppen, Stadt Meerbusch
- Markus Schmale, Architekt, Grevenbroich
- Oliver Konrath, Architekt, Düsseldorf
- Dirk Druschke, Architekt, Duisburg

Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

- Werner Damblon, CDU-Fraktion
- Nicole Niederdellmann-Siemes, SPD-Fraktion
- Klaus Rettig, FDP-Fraktion
- Jürgen Peters, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen
- Marcel Müller, Fraktion Die Linke
- Dieter Schmoll, Fraktion UWG

Vorprüfer

Vorprüfung erfolgt gemäß Anlage VI zur RPW durch:

- Matthias Poell, Stadt Meerbusch
- Sarah Bolk, Stadt Meerbusch
- N.N., Novaform Deutschland GmbH
- Jochen Füge, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
- Arwin Shoostari, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Weitere Berater und Vorprüfer können während des Verfahrens benannt werden.

8. Einverständnis

Mit ihrer schriftlichen Teilnahmebestätigung erkennen die Planungsteams und die Mitglieder des Preisgerichtes verbindlich die Bedingungen und den Inhalt des Wettbewerbsverfahrens an.

9. Wettbewerbssumme

Für den Realisierungswettbewerb lobt die Ausloberin einen Gesamtbetrag in Höhe von 50.000,-- € netto aus.

Für die Plätze eins, zwei und drei werden Preisgelder in folgender Höhe ausgelobt:

1. Preis	25.000,-- € netto
2. Preis	15.000,-- € netto
3. Preis	10.000,-- € netto

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme vorbehalten. Voraussetzung für den Erhalt des Preisgeldes ist die fristgerechte Abgabe einer bewertbaren Arbeit.

Sofern mit Preisen ausgezeichnete Wettbewerbsteilnehmende MwSt. abführen, wird ihnen diese zusätzlich vergütet.

10. Beurteilungskriterien

Die zugelassenen Arbeiten werden anhand der hier formulierten Ziele beurteilt. Dabei wird der Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit gleichwertig mit dem Gesichtspunkt der Funktionalität und Gestaltung gewertet.

Das Preisgericht behält sich vor, für die Bewertung der Arbeiten die Kriterien zu differenzieren, unter Umständen zu ergänzen und eine Gewichtung vorzunehmen.

Folgende Beurteilungskriterien sind bei dem Wettbewerb von Bedeutung:

- Städtebauliche Einbindung und Maßstäblichkeit
- Umgang mit vorhandenen Emissionen
- Architekturqualität
- Akzentuierung als Auftakt des Baugebietes „Kamper Weg“
- Erfüllung des Bauprogramms und funktionaler Anforderungen
- Wirtschaftlichkeit, Folgekosten und Beachtung der Baukostenobergrenze
- Nachhaltigkeit des gesamten Konzeptes

11. Wettbewerbsunterlagen

Alle Teilnehmenden erhalten für die Bearbeitung der Aufgabe die vorliegenden Informationen sowie folgende Dateien:

- Luftbild
- Lärmschutzgutachten
- Satzung zur Dachbegrünung der Stadt Meerbusch vom 14.01.2020
- Deutsche Grundkarte
- Liegenschaftskataster
- Lageplan
- Bauvoranfrage des Büros Schwittmann – Bertrams – Riedel Architekten
- Formblätter für die Berechnung der Kennwerte
- Formblatt Verfassererklärung
- Musterlayout für die Abgabeleistungen, als Orientierung

Die bereitgestellten Informationen und Projektunterlagen wurden durch die Ausloberin sowie durch ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH sorgfältig recherchiert und geprüft. Es wird jedoch keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind. Die Planungsteams stellen der Ausloberin von

den Rechten Dritter an den eingereichten Unterlagen bzw. Leistungsbestandteilen frei.

12. Wettbewerbsleistungen

Alle Wettbewerbsleistungen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Jeder Teilnehmende darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und können in begründeten Einzelfällen zum Ausschluss führen.

Von den Teilnehmenden werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

Abgabe der analogen Daten

- 1 Plansatz Präsentationspläne im DIN A0 Format für die Jurysitzung (ungefaltet als Rolle)
- 2 Plansätze Präsentationspläne im DIN A3 Format (auf DIN A4 gefaltet)
- 2 Plansätze Vorprüfpläne (auf DIN A4 gefaltet)
- 2 Exemplare des Erläuterungsberichtes (auf maximal 2 DIN A4 Seiten) und des Berechnungsbogens
- 1 Exemplar des Verzeichnisses der eingereichten Unterlagen (auf DIN A4)
- 1 Exemplar der ausgefüllten Verfassererklärung (auf DIN A4)

Abgabe der digitalen Daten

- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen (als pdf)
- Erläuterungsbericht (als docx auf maximal 2 DIN A4 Seiten)
- Berechnung der Kennwerte (als xls und pdf Datei)
- Alle Bild- und Präsentationsdateien jeweils mit 150 dpi und 300 dpi (jeweils als jpg und pdf)
- Alle Pläne (als pdf und dxf/dwg)

Abgabeleistungen

Die Abgabeleistungen sind auf maximal zwei DIN A0 Plänen im Hochformat abzubilden. Die Pläne sind genordet abzugeben.

- Schwarzplan, M 1:2.000 mit der Darstellung der Einbindung in das Umfeld
- Lageplan, M 1:500 mit Dachaufsichten der geplanten Baukörper, Angabe der Geschosszahl
- Jeweils ein Längsschnitt und ein Querschnitt, M 1:200 mit Darstellung der städtebaulichen Einbindung
- Lageplan mit Grundrissen des Erdgeschosses, M 1:200
- Grundriss Regelgeschoss, M 1:200
- Grundriss Dachgeschoss, M 1:200
- Grundrisse des Tiefgaragengeschosses, M 1:200
- Darstellung der Fassaden aller Seiten, M 1:200, inklusive der Straßenabwicklung / Darstellung der Nachbarbebauung, mit Angaben zu Materialien und Farben

- Ein beispielhafter Fassadenschnitt, M 1:20
- Angabe des Wohnungsgemenges
- Zwei Perspektiven (dabei sind auf den Aufwand bezogene „einfache“ Darstellungsarten ausreichend)
- Erläuternde Schemata, Skizzen, Fahrradabstellplätze, Müllentsorgung
- Erläuterungsbericht

13. Rückfragen / Kolloquium

Rückfragen können bis zu dem in der Terminübersicht genannten Datum schriftlich und anonym an die Ausloberin gerichtet werden. Rückfragen, die per Email versendet werden, sind an die Adresse shooshtari@isr-haan.de zuzusenden.

Die Rückfragen werden im Rahmen des Rückfragenkolloquiums beantwortet. Sie werden Bestandteil der Auslobung.

14. Einlieferungstermin

Als Abgabetermin für die Wettbewerbsarbeiten gilt das in der Terminübersicht genannte Datum. Bei persönlicher Ablieferung beim wettbewerbsbetreuenden Büro spätestens bis 16:00 Uhr des genannten Tages.

Abzuliefern ist die Wettbewerbsarbeit unter Wahrung der Anonymität des Teilnehmenden mit einem Verzeichnis der eingereichten Unterlagen bei:

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH
Friedrich-Ebert-Straße 1
40210 Düsseldorf

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei der Post, Bahn oder einem anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim Wettbewerbsbetreuer die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn und anderen Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Wettbewerbsbetreuers zu verwenden.

Da der Tagesstempel auf dem Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsbeleg maßgebend. Eine Kopie dieses Dokuments mit Angabe der Kennzahl ist unter Wahrung der Anonymität in einem separaten, verschlossenen Umschlag der Wettbewerbsarbeit umgehend nachzusenden. Unabhängig davon ist das Original des Einlieferungsbeleges bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Kann ein Verfasser, dessen Arbeit prämiert worden ist, diesen Nachweis nicht erbringen, so wird er von der Prämierung im Nachhinein ausgeschlossen.

15. Zulassung der Arbeiten I Voraussetzungen

Zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen entsprechen
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen
- termingerecht eingegangen sind
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen
- die inhaltlichen Vorgaben der Auslobung erfüllen.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten, sind zu protokollieren.

Pro Teilnehmenden darf nur eine Wettbewerbsarbeit zum Verfahren eingereicht werden. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Wettbewerbsarbeiten mit Minderleistungen können vom Preisgericht zugelassen werden, wenn eine Beurteilung möglich ist. Mehrleistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen (§ 5 Abs. 2 RPW). Planoriginale dürfen nur eingereicht werden, wenn der Teilnehmende sich Kopien als Versicherung gegen Verlust gefertigt hat.

Die Teilnehmenden werden gebeten, das Musterlayout zu verwenden.

16. Zuschlag und weitere Bearbeitung

Die Ausloberin verpflichtet sich, sobald und soweit das Vorhaben zur Realisierung kommt und unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts, eine/n oder mehrere der Preisträger*innen mit weiteren planerischen Leistungen zu beauftragen.

Der Umfang der weiteren Beauftragung umfasst die Leistungen für Gebäude gem. HOAI 2013 § 34 mindestens bis zur abgeschlossenen Leistungsphase 5.

Sollte durch die Art der Vergabe der Bauleistung die Leistungsphase 5 nicht vollständig erforderlich werden, erfolgt die Vergabe weiterer Leistungen (z.B. Entwicklung von Leitdetails, Planfreigabe, künstlerische Oberleitung) an den Entwurfsverfasser, um dafür Sorge zu tragen, dass die im Wettbewerb beabsichtigte Entwurfsqualität realisiert wird.

17. Vergütung der weiteren Beauftragung

Im Rahmen des Wettbewerbs bereits erbrachte Leistungen werden bis zur Höhe des Honorars nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsbeitrag in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

18. Eigentum I Rücksendung I Haftung

Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten gehen über in das Eigentum der Ausloberin.

Die übrigen Arbeiten können nach Abschluss der Ausstellung innerhalb von vier Wochen bei der Ausloberin abgeholt werden.

Nicht abgeholte Arbeiten können nach Rücksprache mit dem wettbewerbsbetreuenden Büro an die Teilnehmenden auf deren Rechnung zurückgeschickt werden. Dabei haftet das betreuende Büro nur für Schäden, die im Rahmen der Sorgfaltspflicht nicht erfüllt worden sind.

19. Urheberrechte I Nutzung

Bezüglich des Rechtes zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und des Urheberrechtsschutzes der Teilnehmenden gilt § 8 Abs. 3 RPW.

Sämtliche Wettbewerbsergebnisse dürfen von der Ausloberin unter Angabe der Verfasser veröffentlicht werden. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmenden, die bei der Auftragsvergabe nicht berücksichtigt wurden, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen werden Eigentum der Ausloberin. Die Ausloberin und die Stadt Meerbusch erhalten das Recht, die Entwürfe zu dokumentieren und für Präsentationen, Veröffentlichung im Internet, etc. zu verwenden.

20. Bekanntmachung und Ausstellung

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmendem durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen.

21. Prüfung

Die Wettbewerbsteilnehmenden können Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber der Ausloberin rügen. Einsprüche gegen die vom Preisgericht beschlossene Rangfolge sind nicht möglich.

Die Rüge muss innerhalb von zehn Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen. Beginnt die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten erst nach dem Zugang des Protokolls, so beginnt die Frist mit dem Tag der Ausstellung.

Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit der zuständigen Architektenkammer.

22. Terminübersicht

Ausschuss für Planung und Liegenschaften	17. Juni 2020
Versand der Auslobungsunterlagen	19. Juni 2020
Schriftliche Rückfragen per Mail bis	23. Juni 2020
Preisrichtervorbesprechung	26. Juni 2020
Rückfragenkolloquium	26. Juni 2020
Abgabe Pläne	19. August 2020
Preisgerichtssitzung	01. September 2020
Ausstellung der Ergebnisse	Mitte September

Teil B – Plangebiet

1. Lage im Stadtgebiet

Mit einer Einwohnerzahl von ca. 58.000 Einwohnern befindet sich die Stadt Meerbusch in unmittelbarer Nähe zu den angrenzenden Großstädten Krefeld, Neuss sowie zur Landeshauptstadt Düsseldorf. Meerbusch bildet sich aus den acht ehemals selbstständigen Gemeinden Osterath, Büderich, Lank-Latum, Ossum-Bösinghoven, Strümp, Langst-Kierst, Nierst und Ilverich. Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im westlichsten Stadtteil der Stadt Meerbusch. Mit ca. 13.000 Einwohnern und ca. 1.200 ha ist Osterath der zweitgrößte Stadtteil der Stadt Meerbusch.

2. Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Osterath der Stadt Meerbusch. Nördlich vom Plangebiet verläuft die Strümper Straße. Weiterhin grenzt das Areal östlich an einen Parkplatz und südlich an landwirtschaftliche Flächen an. Westlich verläuft der Winklerweg.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebiets ist überwiegend von Wohnnutzung und landwirtschaftlicher Nutzung geprägt. Dabei erstreckt sich die Wohnnutzung insbesondere über die nördlichen, nordöstlichen, südwestlichen sowie westlichen umliegenden Flächen. Landwirtschaftlich sind vor allem die östlichen, südöstlichen und südlichen Bereiche geprägt.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich derzeit ein eingeschossiges Wohngebäude sowie Nebengebäude. Im Norden, Westen und Osten schließen zweigeschossige Wohngebäude an.

Nachfolgend sind einige Fotos aufgeführt, die die Bestandssituation innerhalb des Plangebiets sowie die nähere Umgebung näherbringen.



3. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird verkehrlich von den öffentlichen Straßen Winklerweg (von Süden nach Norden verlaufend) und Strümper Straße (von Westen nach Osten verlaufend) erschlossen.

Insgesamt ist das Plangebiet sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Südwestlich vom Plangebiet liegt in ca. 500 m Luftlinie der Bahnhof Meerbusch-Osterath. Hier verkehren der RE7 (Richtung Krefeld – Richtung Rheine) über Köln sowie der RE10 (Richtung Düsseldorf – Richtung Kleve). In fußläufiger Nähe befindet sich nordöstlich weiterhin die U-Bahnhaltestelle Haterheide, wo die U-Bahnlinien U70, U74 und U76 mit Anbindung Richtung Düsseldorfer Hauptbahnhof und Krefeld verlaufen.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich die Kapellenstraße, wo die Buslinien 832 und SB52 verkehren, die die Verbindungen innerhalb Meerbuschs und nach Düsseldorf sicherstellen.

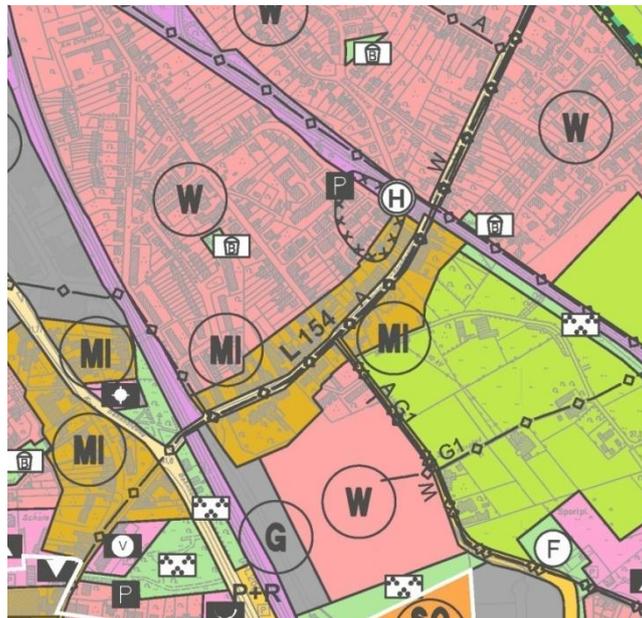
4. Bestehendes Planrecht

4.1 Bebauungsplan

Für das Plangebiet liegt kein Bebauungsplan vor. Das Plangebiet soll planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt werden. Der Realisierungswettbewerb soll ein Ergebnis liefern, welches eine Genehmigung nach § 34 BauGB zulässt. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sollen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

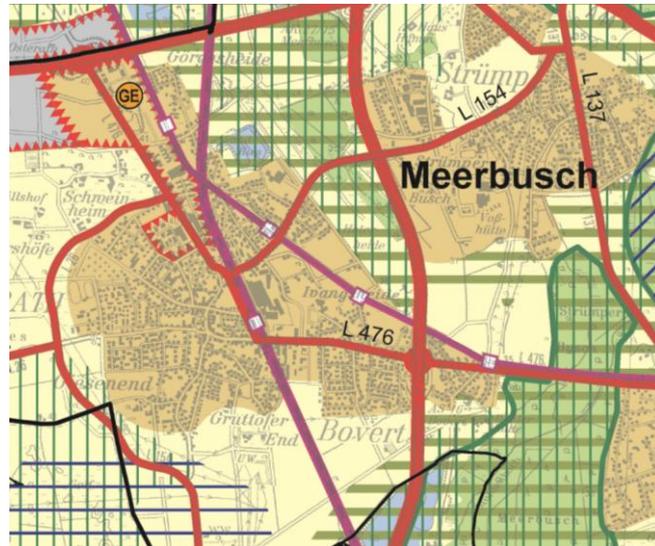
4.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Meerbusch stellt das Plangebiet als Mischgebietsfläche (MI) dar.



4.3 Entwicklungsfläche „Kamper Weg“

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf werden die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden (süd-)östlichen Bereiche (Kamper Weg) als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Stadt Meerbusch beabsichtigt in absehbarer Zeit ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren / Wettbewerbsverfahren durchzuführen.



5. Hinweise zu Umweltbelangen

5.1 Lärm

Auf das Plangebiet wirkt vom nördlichen Bereich sowie vom westlichen Bereich – von der Strümpfer Straße und dem Winklerweg ausgehend sowie künftig von Osten (geplante Zufahrt in das Baugebiet „Kamper Weg“) – Straßenverkehrslärm ein. Des Weiteren wirkt auf das Plangebiet Schienenverkehrslärm von der westlich verlaufenden Bahntrasse sowie der östlich verlaufenden K-Bahn-Trasse ein.

Eine gutachterliche Stellungnahme ist beim Büro Peutz Consult beauftragt und wird den Planunterlagen beigelegt.

5.2 Klima

Das Plangebiet ist in größeren Teilen unversiegelt. Die Klimaanalysekarte sowie die Planungshinweiskarten für die Stadt Meerbusch in der Tag- und Nachtsituation werden den Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

Teil C – Aufgabe

1. Städtebauliche / Bauliche Ziele

Das Plangebiet und damit einhergehend Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche sollen sich nach § 34 BauGB in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Als Orientierung soll bei der Planung auf die Trauf,- und Firsthöhe der Nachbarbebauung Bezug genommen werden. Die Höhe der Neuplanung soll sich nicht an der Geschossigkeit, sondern an den Höhen der Nachbargebäude orientieren (die lichte Raumhöhe soll mindestens 2,65 m betragen). Dabei sollen mindestens zwei Geschosse zuzüglich Staffelgeschoss angedacht werden. Für das Maß der baulichen Nutzung ist ferner der § 17 BauNVO (GRZ 1: 0,6 GFZ: 1,2) zu berücksichtigen.

Auf die Gestaltung der Ecksituation ist ein besonderes Augenmerk zu legen. Das Gebäude tritt hierbei in den Stadtraum und muss diesem auch entsprechend begegnen und soll einen städtebaulichen sowie architektonischen Akzent bilden. Zugleich ist ein angemessener Auftakt für das Baugebiet „Kamper Weg“ zu gestalten.

Auf dem Grundstück sollen zukünftig Wohnungen entstehen, die funktionale Grundrisse in ansprechender Qualität sicherstellen. Des Weiteren sind die notwendigen Fluchtwege, Brandschutzabschnitte und Rettungswege der Feuerwehr zu berücksichtigen.

2. Städtebauliche Entwicklung „Kamper Weg“ / Langfristige Erschließung des Plangebiets

Die derzeitige Erschließung des Plangebiets ist nicht optimal, da es sich unmittelbar am Kreuzungsbereich Winklerweg / Strümper Straße befindet. Die vorhandenen (süd-)östlichen Entwicklungsflächen „Kamper Weg“ werden im Regionalplan des Regierungsbezirks Düsseldorf größtenteils als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Stadt Meerbusch beabsichtigt diese Fläche in den nächsten Jahren zu entwickeln. Dadurch bietet sich mittel- bzw. langfristig eine bessere verkehrliche Erschließung des hier in Rede stehenden Wettbewerbsgrundstückes an.

Von daher wird von den teilnehmenden Büros erwartet, sich auch mit der zukünftigen Erschließungssituation auseinanderzusetzen. Die teilnehmenden Büros sollen diese im Umgriff des Wettbewerbsgrundstückes mitdenken, um die Potentiale für das Wettbewerbsgrundstück durch die (süd-)östlichen gelegene potentiellen Entwicklungsflächen aufzugreifen. Dabei müssen zwangsläufig aber auch Entwürfe entstehen, die eine Bebauung des Wettbewerbsgrundstückes vor der Erschließung der Entwicklungsfläche „Kamper Weg“ zulassen.



3. Lärmschutz

Durch die Lärmbelastungen sind Anforderungen an den baulichen Schallschutz erforderlich. Aufgrund der vorhandenen Lärmbelastung sind durch die Teilnehmenden u.a. durchdachte Grundrisse (Lärmschutzgrundrisse) zu entwickeln.

Zum Projekt wird vom Büro Peutz Consult aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine fachgutachterliche Stellungnahme mit entsprechenden Empfehlungen erarbeitet.

4. Brandschutz

In Bezug auf den Brandschutz sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Bildung von maximal 40 m langen Brandabschnitten durch Anordnung von Brandwänden.
- Öffnungslose Brandwände als Außenwände, wenn deren Abstand weniger als 2,50 m zur Grundstücksgrenze beträgt.
- Abtrennung der Wohneinheiten untereinander durch F90 - Trennwände.
- Sichererstellung von zwei voneinander unabhängigen Rettungswegen, wobei die Entfernung von jeder Stelle eines Aufenthaltsraums bis in den Treppenraum einer notwendigen Treppe oder einem Ausgang ins Freie nicht mehr als 35 m (Lauflänge) betragen darf.
- Gewährleistung der Feuerwehraufstellflächen zur Sicherstellung des 2. Rettungsweges, sofern der 2. Rettungsweg über anleiterbare Stellen vorgesehen ist. (Sofern die Gebäude eine Fußbodenhöhe über 7,5 m aufweisen)
- Anordnung von notwendigen Fluren, wenn mehr als vier Wohnungen an einen Treppenraum angeschlossen werden.

5. Müllsammelplätze

Um ein qualitätsvolles Wohnumfeld sicherzustellen, sind Müllsammelplätze und/oder ähnliche Einrichtungen zur Unterbringung von Reststoffen gestalterisch bei der Entwurfsbearbeitung mitzudenken.

6. Barrierefreiheit

Es ist erforderlich, die Barrierefreiheit aller Wohnungen zu sichern. Dazu gehören die stufenlose Erschließung des Hauseinganges, aller gemeinschaftlich genutzten Räume, Flächen und Nebenanlagen sowie des Aufzuges.

Die Anforderungen der Landesbauordnung NRW sind zu berücksichtigen.

Aufgrund der Überflutungsvorsorge sind entsprechend bauliche Maßnahmen notwendig. Diese müssen mit den Belangen der Barrierefreiheit in Einklang gebracht werden (z.B. Rampen).

7. Erschließung und Stellplätze

Die Stellplätze sind wie folgt nachzuweisen:

- Wohnungen bis 75 m² = 1 STP
- Wohnungen ab 75 m² = 1,5 STP
- Die ersten beiden WE auf einem Grundstück = 2 STP

Für die gute ÖPNV-Anbindung wird eine Reduzierung von 30 % in Aussicht gestellt. Die KFZ-STP sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden.

Zusätzlich sind ausreichend Fahrradstellplätze herzustellen. Es sind sichere Unterstellmöglichkeit bei schneller Erreichbarkeit zu schaffen. Weiterhin ist 1 Fahrrad-STP je Bett oder je 30 m² Wohnfläche herzustellen. Die Fahrradstellplätze können in Fahrradabstellanlagen untergebracht werden.

Je Bett soll ein Fahrradabstellplatz nachgewiesen werden. Jedes fünfte Rad ist als E-Bike nachzuweisen.

8. Private Gärten

Den Wohnungen der Erdgeschosszonen sollen private Gärten zugeordnet werden. Der Nachweis von Gemeinschaftsgärten wird als nicht notwendig erachtet und ist nicht erwünscht.

9. Wirtschaftlichkeit

Für Wohnungsbau gibt es ein enges Kostenkorsett. Hier ist die Wirtschaftlichkeit der geplanten Bebauung von sehr großer Bedeutung. Von der Ausloberin wird von den Entwurfsverfassenden ein kostensparender Umgang mit den Ressourcen erwartet.

10. Wohnungsmix

Es wird ein ausgewogener Wohnungsmix erwartet. Die größte Nachfrage besteht zurzeit bei Wohnungsgrößen von netto 70 – 80 m². Die Ausloberin wünscht keine Form des Microlivings. Es sollen 2-, 3-, 4-Zimmer Wohnungen entstehen.

11. Energieeffizientes und klimagerechtes Bauen

Von den teilnehmenden Büros werden Vorschlüsse für ein energieeffizientes und klimagerechtes Bauen erwartet. Dabei ist die Satzung zur Dachbegrünung der Stadt Meerbusch (vom 14.01.2020) zu berücksichtigen, die den teilnehmenden Büros in den Plangrundlagen bereitgestellt wird.