



Gemeinde Senden

## Exposé zur Konzeptvergabe

zur Vermarktung des Baufeldes B2 im Baugebiet „Huxburg“  
nach der Konzeptqualität

01.03.2024

## **1 Auftraggeberin und Verfahrensbetreuung**

Das Verfahren wird durch die Gemeinde Senden durchgeführt:

Gemeinde Senden  
Der Bürgermeister  
Münsterstraße 30  
48308 Senden

### **Die Verfahrensbetreuung erfolgt durch:**

WoltersPartner Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15  
48653 Coesfeld  
Telefon: 02541 9408-0  
info@wolterspartner.de  
www.wolterspartner.de  
Ansprechpartnerin: Sonja Pack-Hast

## **2 Anlass der Planung**

Die Gemeinde Senden hat im Jahr 2021 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das neue Wohngebiet „Huxburg“ geschaffen. Anlass für die Planung ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Verbindung mit fehlenden Reserven an Baugrundstücken in den beplanten Bereichen der Gemeinde. Mit dem Baugebiet möchte die Gemeinde ein zeitgemäßes, qualitativvolles sowie klimafreundliches und sozial gemischtes Wohngebiet umsetzen.

Das Baugebiet verfügt insgesamt über eine Größe von rund 20 ha. Im Wohngebiet wird eine vielfältige Mischung aus unterschiedlichen Gebäude- und Wohnungstypologien (z.B. freistehende Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau) entstehen.

Im Rahmen einer Konzeptvergabe sollen die gemeindlichen Grundstücke 183, 195, 196 und 197, Flur 28 in der Gemarkung Senden, welche das Baufeld B2 ausmachen, veräußert werden. Die Entscheidung zur Vergabe wird ausschließlich aufgrund der Qualität der eingereichten Konzepte erfolgen.

### **3 Planungsziel**

Ziel der Konzeptvergabe ist es, ein Konzept zu generieren, dass für die wohnbauliche Entwicklung eine zeitgemäße Bebauung aus Perspektive der architektonischen sowie städtebaulichen Gestaltung, der Klimafolgeanpassung und nicht zuletzt der verschiedenen Nutzungsinteressen Berücksichtigung findet.

Für das Baufeld B2 wird eine Bebauungsstruktur aus Mehrfamilienhäusern angestrebt. Reihenhäuser können als ergänzende Wohnform ebenfalls enthalten sein. Die Konzepte sollten, unter Wahrung einer hohen Freiraumqualität und -gestaltung, eine hohe städtebauliche Dichte erzielen. Grundlage für eine der Nachfrage entsprechenden Bebauung ist die Schaffung und Mischung von Wohnungen unterschiedlicher Größe für verschiedene Nutzergruppen und Haushaltsgrößen.

Die Bewertung der Konzepte erfolgt aufgrund folgender Themen.

#### **3.1 Städtebau, Architektur, Freiraum**

Grundsätzlich soll sich die Bebauung des Baufeldes B2 in das städtebauliche Gerüst des Baugebietes integrieren. Dabei liegt das Baufeld im Spannungsfeld zwischen der dichteren Bebauung der Huxburger Allee und der lockeren Bebauung des Siedlungsrandes, so dass ein harmonischer Übergang gebildet werden soll.

Von den Teilnehmenden wird daher ein aussagekräftiges städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept erwartet, in dem auch die Gestaltung der Freianlagen eine wesentliche Rolle spielt.

#### **3.2 Gebäude- und Wohnungskonzept**

Um gemäß der vorhandenen Nachfrage in Senden auch dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, sind auf dem Baufeld B2 mindestens 30 % öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren. Darüber hinaus ist zusätzlich auch die Errichtung von freifinanziertem Wohnungsbau als Miet- oder Eigentumsmodell möglich. Ziel ist es, einen attraktiven Wohnungsmix anzubieten, der sich auch für das Modell des Mehrgenerationenwohnen eignet.

#### **3.3 Nachhaltigkeit: Energie, Klima und Umwelt**

Mit Blick auf den zunehmenden Klimawandel und seine Folgen sowie der anhaltenden Energiekrise, zielt die Gemeinde auf ein nachhaltiges Bauungskonzept ab.

## 4 Gemeinde Senden

Die Gemeinde Senden liegt im Südosten des Kreises Coesfeld, rund 20 km südwestlich der Stadt Münster. Senden ist Teil der Stadtregion Münster – einem Zusammenschluss aus 12 benachbarten Kommunen, die gemeinsam interkommunale Konzepte und Strategien erarbeiten, um die Lebensqualität innerhalb der Stadtregion zu stärken.

Derzeit verzeichnet die Gemeinde ca. 21.400 EinwohnerInnen. Senden zählt zu den Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt gemäß § 201a BauGB (Gutachten der Landesregierung 2022). Folglich steht die Gemeinde vor der Herausforderung, den Bedarf an Wohnbaureserven zu decken, um langfristig bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung stellen zu können.

Das ca. 20 ha große Plangebiet „Huxburg“ liegt im Nordosten der Ortslage mit direktem Anschluss an die B 235 und den Landschaftsraum.

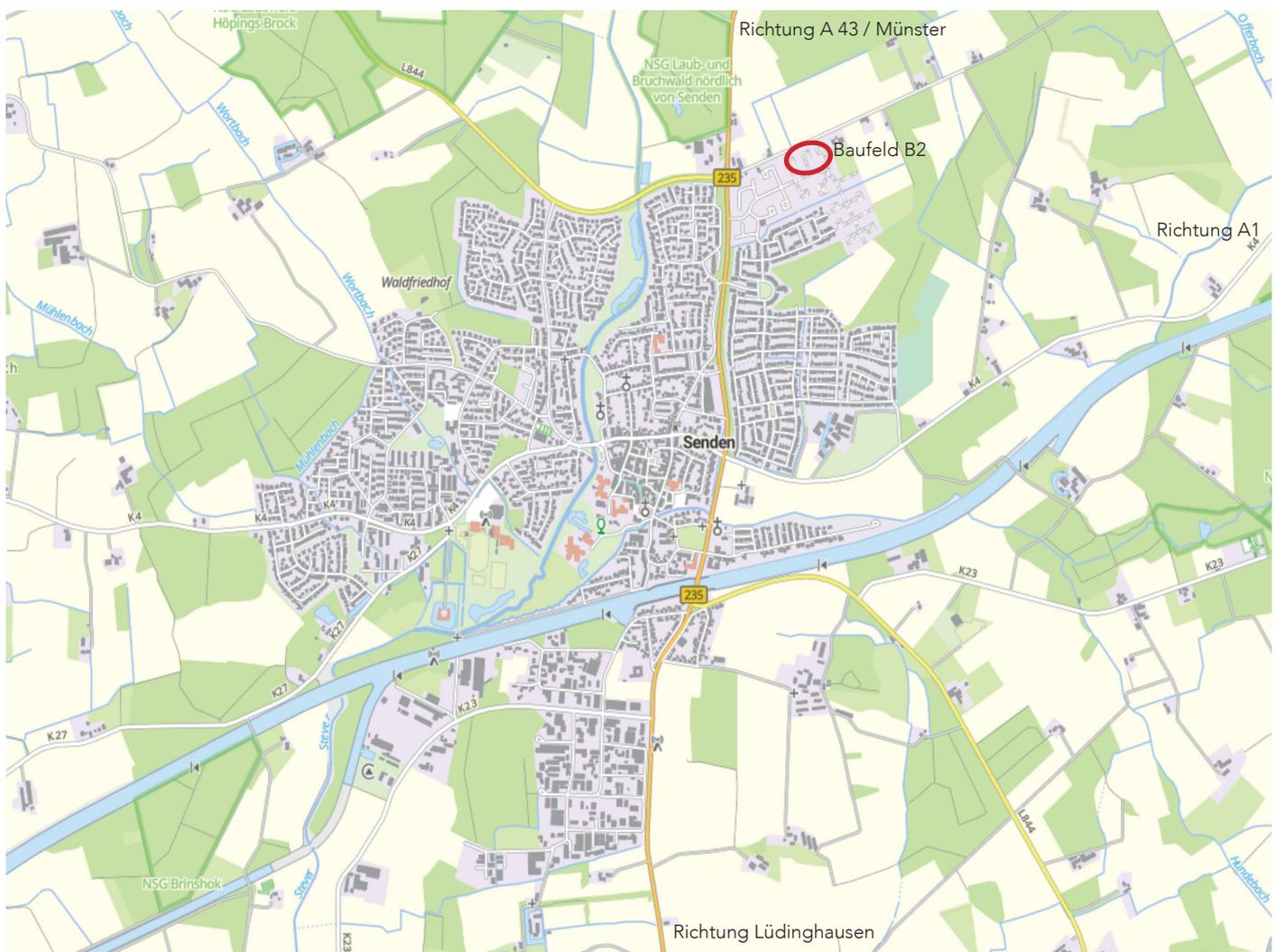


Abb. 01 | Lageplan Senden

## 5 Lage des Plangebietes

Das in der Konzeptvergabe zu vergebende Baufeld B2 befindet sich im Nordosten der Gemeinde Senden rund 1.500 m von der Ortsmitte entfernt. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt zur B 235, weitere Anbindungen werden durch Fuß- und Radwege sichergestellt. An der Bundesstraße befindet sich zudem eine Mobilstation (Modal-HUB), die in Verbindung mit Parkmöglichkeiten für den motorisierten und nicht motorisierten Verkehr eine direkte Anbindung an den örtlichen und regionalen Busverkehr ermöglicht.

Das städtebauliche Konzept wird von einer durchgehenden Haupteerschließung als Sammelstraße geprägt, von der untergeordnete Stickerschließungen abgehen. Dies befördert die Entstehung von Nachbarschaften und bietet für die baugestalterische Entwicklung die Möglichkeit zur Herausbildung von einzelnen Quartieren. Es wird kalkuliert, dass rd. 290 Wohnungen in Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie rd. 250 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern entstehen. Eine Kindertagesstätte ist im Südwesten des Gebietes angesiedelt und bereits in Betrieb. Eine weitere Fläche für eine Kindertageseinrichtung ist im Osten des Baugebietes vorhanden.



Abb. 02 | Übersicht Städtebaulicher Entwurf, Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH, 2021

## 6 Das Baufeld B2

Das 3.283 qm große Baufeld B2 befindet sich im Nordosten des Baugebiets und wird von den Stichstraßen Selma-Lagerlöf-Weg im Westen und dem Ingeborg-Bachmann-Weg im Osten erschlossen. Somit ist das Baufeld zwei Nachbarschaften zugeordnet und bildet deren Verbindung.

Die Stichwege verfügen jeweils über Wendeanlagen und Fußwegeverbindungen zum nördlichen, am Siedlungsrand gelegenen Weg. Im Süden befinden sich die Grundstücke der Huxburger Allee, von welcher aus die Stichstraßen erschlossen werden.

Der städtebauliche Entwurf stellt entlang der Huxburger Allee eine dichtere Bauweise da, welche sich zum Siedlungsrand hin auflockert. Das Baufeld B2 befindet sich somit in der Zwischenzone und hat die Aufgabe einen harmonischen Übergang zu bilden.



Abb. 03 | Katasterplan mit Kennzeichnung des Baufeldes B2

## 7 Planungsaufgabe

### 7.1 Städtebau, Architektur, Freiraum

#### Städtebau: Vorgaben des Bebauungsplanes

Für das Baufeld B2 gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Huxburg“, dessen Festsetzungen im Rahmen der Konzepterstellung vollständig zu berücksichtigen sind.

Für das Baufeld B2 gelten folgende Festsetzungen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA8)
- offene Bauweise
- maximal zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 / Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- Sattel-, Walm- oder Zeldach, Neigung von 30° bis 45°, Traufhöhe zwischen 6,50 m und 7,00 m, Firsthöhe maximal 11,50 m



Abb. 04 | Auszug Bebauungsplan „Huxburg“, Gemeinde Senden

- Flachdach, Neigung zwischen 0° und 5°, Gebäudehöhe zwischen 6,0 m und 6,5 m
- Fassadenmaterialien: Mauerstein, Verblendung und/oder Klinker in roten bis rotbraunen sowie anthrazitfarbenen Farbtönen, weißer Putz, Holz (naturbelassener oder lasierter Farbe oder einer Farbe, die sich an den vorgegebenen Klinkerfarben orientiert), begrünte Fassaden, bis max. 25 % der Fassadenfläche können auch andere Farben oder Materialien verwendet werden
- Weitere Festsetzungen siehe Anlage Bebauungsplan

### **Architektursprache**

Die Bebauung des Baufeldes soll sich harmonisch in das sich entwickelnde Umfeld integrieren. Es wird daher ein Konzept erwartet, welches ein erkennbares Material- und Farbkonzept sowie harmonisch aufeinander abgestimmte Fassadenelemente und Dachflächen beinhaltet. In das Materialkonzept sollten auch die baulichen Nebenanlagen eingebunden werden, so dass ein geordneter Gesamteindruck entsteht.

Besondere Herausforderung ist die Gestaltung einer Adressbildung der Gebäude, da die Grundstücke von zwei Straßen aus erschlossen werden und in zwei Nachbarschaften eingebunden sind.

Die Vorgaben des Bebauungsplans zur Kubatur und Gestaltung sind zu berücksichtigen. Die Einbindung von Fassadenbegrünung ist wünschenswert.

### **Erschließung und Freiraumgestaltung**

Die Erschließung des Baufeldes B2 ist über beide Stichwege herzustellen. Die Gebäude sollen zur Schaffung einer „Adresse“ eine schlüssige Anordnung der Hauseingänge in das Freiraum- und Gebäudekonzept aufweisen. Hauszuwege und Eingänge sollen leicht zugänglich und auffindbar sowie gestalterisch qualitativ eingebunden sein. Die erforderlichen Stellplätze für Pkw, Fahrräder und auch Lastenfahrräder sind gestalterisch sinnvoll einzubinden. Die Unterbringung kann sowohl oberirdisch als auch in einer Tiefgarage vorgesehen werden.

Die Fahrradstellplätze und Mülltonnenplätze sind geschützt, d.h. im Gebäude oder eingehaust unterzubringen. Mülltonnenplätze können auch durch Eingrünung gestalterisch eingebunden werden.

Das Freiraumkonzept soll multifunktionale Außenräume mit Aufenthaltsqualität und Orte zum Verweilen und kreativen Spielen für den halböffentlichen Bereich (Hausgemeinschaft) sowie für den privaten Bereich aufweisen. Gliederung und Schutz der unterschiedlichen Bereiche ist angemessen zu gestalten. Eine strukturreiche Begrünung ist aus gestalterischen wie auch ökologischen und klimatischen Gründen zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des Bebauungsplans zu Stellplätzen, zur Vorgartengestaltung und zur Begrünung sind zu berücksichtigen (siehe Anlage).

## **7.2 Gebäude- und Wohnungskonzept**

### **Wohnungspolitik**

Um gemäß der vorhandenen Nachfrage in Senden auch dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, sind auf dem Baufeld B2 mindestens 30 % der Wohnbaufläche als öffentlich geförderter Wohnungsbau zu realisieren. Die Berechnung des prozentualen Anteils erfolgt auf Basis der Nettowohnbaufläche. Sofern ein eingereichtes Konzept die oben genannte Mindestgrenze nicht vorsieht, führt dies zum Ausschluss der Arbeit.

### **Wohn- und Nutzungsformen**

Folgende Aspekte sind im Rahmen des Konzeptes zu berücksichtigen:

- Mischung von Wohnungen unterschiedlicher Größe für die verschiedenen Nutzergruppen und Haushaltsgrößen wird gefordert
- Mischung von Miet- und Eigentumswohnungen ist möglich
- Mischung aus Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern ist möglich, es kann aber auch eine vollständige Nutzung für Geschosswohnungen in unterschiedlicher Größe angeboten werden.
- Eine Bebauung ausschließlich aus Reihenhäusern ist nicht gewünscht.
- Dabei sollten Wohnungen für 1- und 2-Personenhaushalte, aber auch für Familien berücksichtigt werden.
- Ziel ist es, barrierefreie Wohnungen anzubieten, rollstuhlgerechte Wohnungen sind wünschenswert.

### **Nutzerangepasste Wohn- / Aufenthaltsqualität**

Um das soziale Miteinander zu stärken, sollen im Konzept Orte für Begegnung, Kommunikation und Spiel vorgesehen werden. Diese Bereiche können entsprechend große und generationsübergreifend gestaltete Gemeinschaftsanlagen in Freiflächen, aber auch Gemeinschaftsräume innerhalb der Gebäude sein. Private Außenräume in Form von Balkon, Loggia oder Terrasse werden vorausgesetzt.

## **7.3 Nachhaltigkeit: Energie, Klima und Umwelt**

Mit Blick auf den zunehmenden Klimawandel und seinen Folgen, sowie der anhaltenden Energiekrise, zielt die Gemeinde auf ein nachhaltiges Bebauungskonzept ab. Hierbei sind folgende Punkte im Rahmen der Konzepterstellung zu beachten.

### **Energie und Klimaschutz**

Es sind Wohngebäude zu planen, die den energetischen Standard eines KfW 55 Gebäudes erreichen. Die Erreichung des energetischen Standards eines KfW 40 Gebäudes ist wünschenswert.

Photovoltaik-Anlagen zur Unterstützung des energetischen Bedarfs sind vorzusehen. Der Bebauungsplan trifft hierzu die Festsetzung, dass auf mind. 25 % der Dachflächen Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie anzubringen sind. Ein Mieterstrommodell zur Nutzung der regenerativen Energie ist wünschenswert. Insgesamt sollen nachhaltige Materialien und eine ressourcenschonende Bauweise berücksichtigt werden.

### **Klimaanpassung**

Falls Flachdächer für die Gestaltung vorgesehen werden, sind diese zu begrünen und in Kombination mit einer Photovoltaikanlage zu planen. Ziel der Dachbegrünung ist die Verlangsamung der Niederschlagsabflüsse sowie die Reduktion des Aufheizens der Baukörper bei Sonneneinstrahlung. Auch Fassadenbegrünungen als boden- oder wandgebundenes System sind wünschenswert, da insgesamt durch diese Maßnahmen kleinklimatische Ausgleichseffekte erzielt werden. Weiterführende Maßnahmen zum Umgang und zur Retention von Regenwasser werden begrüßt.

Im Bebauungsplan sind u.a. folgende Aspekte festgesetzt und einzuhalten:

- Stellplätze sind einschließlich ihrer Zufahrten mit wasserdurchlässigem Material zu befestigen (wassergebunden, drainfähiges Pflaster, Rasengittersteine, Pflaster mit mind. 15 % Fugenanteil und einer Fugenfüllung aus Sand, Splitt o. ä.)
- Vorgartenflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten

### **Nahmobilität**

Im Sinne einer umweltfreundlichen Mobilität sollen im Rahmen der Konzepterstellung unterschiedliche Mobilitätsformen berücksichtigt werden. Hierfür sind ein direkter, barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum sowie wettergeschützte und gesicherte Abstellflächen (im Gebäude oder eingehaust) für

- Fahrräder: 1 Stellplatz je angefangene 30 qm Wohnfläche,
- Lastenräder: 0,5 Stellplatz je Wohneinheit

sowie E-Ladestellen für Pkw und Fahrräder vorzusehen. Für Rollatoren und Kinderwagen sind Abstellflächen im Haus einzuplanen.

## 8 Verfahren

### 8.1 Verfahrensart und Verfahrensablauf

Die angestrebte Konzeptvergabe zur Veräußerung des gemeindlichen Baufeldes B2 dient dazu, die kommunalen Zielsetzungen der Gemeinde Senden hinsichtlich eines zeitgemäßen und klimafreundlichen Quartiers zu sichern. Durch die Konzeptvergabe ist bei der Bewertung der Vergabe des Grundstücks das Bebauungs- und Nutzungskonzept die wesentliche Entscheidungsgrundlage. Das Verfahren ist zweistufig und erfolgt in Form eines begrenzten anonymen Konzeptvergabeverfahrens mit vorgeschalteter Interessenbekundung.

#### Stufe 1: Interessenbekundung

Die Interessensbekundung wird über die Vergabepattform Vergabemarktplatz NRW sowie über die Internetseite der Gemeinde Senden am 04.03.2024 bekannt gemacht. Das in dem Rahmen auszufüllende Formblatt kann über die Homepage der Gemeinde abgerufen werden:

[www.senden-westfalen/vergabeB2](http://www.senden-westfalen/vergabeB2)

InteressentInnen werden gebeten, die unterschriebene Interessenbekundung (Formblatt)

bis zum **22.03.2024, 23.30 Uhr** an das verfahrensbetreuende Büro

per Email an **sonja.pack@wolterspartner.de** zu senden.

Zur Teilnahme berechtigt sind InvestorInnen in Kooperation mit ArchitektInnen, die ihren Sitz in einem Mitgliedstaat der EU haben. Die ArchitektInnen haben folgende Voraussetzung zu erfüllen: Berechtigung zum Führen der Berufsbezeichnung „ArchitektIn“ nach den Rechtsvorschriften ihres Herkunftsstaates.

Im Anschluss erfolgt durch die Gemeinde Senden die Auswahl der Teilnehmenden. Sollten mehr als 10 Interessenbekundungen vorliegen, werden die TeilnehmerInnen im Losverfahren bestimmt. Falls weniger als drei Interessensbekundungen eingehen, behält sich die Gemeinde vor, das Verfahren aufzuheben.

#### Stufe 2: Konzeptvergabe

Das Konzeptvergabeverfahren beginnt mit dem Versand der Einladungen an die Teilnehmenden. Ebenso werden weitere Unterlagen zur Bearbeitung der Aufgabenstellung übergeben (Kartengrundlagen etc.). Die TeilnehmerInnen werden gebeten, ihre Teilnahme zu bestätigen (per Email an [sonja.pack@wolterspartner.de](mailto:sonja.pack@wolterspartner.de)). NachrückerInnen werden bis zum 16.04.2024 informiert.

Die TeilnehmerInnen haben 8 Wochen Zeit, ein Konzept für das Baufeld B2 gemäß der in der Aufgabenbeschreibung formulierten Leistungen zu erarbeiten.

Die Lösungsvorschläge sind bis zum 28.05.2024 um 16:00 Uhr an das verfahrensbetreuende Büro zu senden. Nach Eingang der Arbeiten erfolgt eine Vorprüfung durch das verfahrensbetreuende Büro und die Verwaltung der Gemeinde Senden nach formellen und inhaltlichen Gesichtspunkten. Die Ergebnisse werden in einem Vorprüfbericht festgehalten, der dem Auswahlgremium im Rahmen der Auswahlgremiumssitzung als Grundlage der Entscheidung dient.

## 8.2 Kommunikation

Fragen können während der gesamten Laufzeit des Verfahrens an das verfahrensbetreuende Büro per Email an **sonja.pack@wolterspartner.de** gestellt werden. Die eingegangenen Fragen und deren Beantwortung werden in anonymisierter Form allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

## 8.3 Aufwandsentschädigung

Die Erarbeitung der Konzepte erfolgt durch den / die ArchitektInnen. Es handelt sich hierbei um eine vergütungspflichtige Leistung gemäß Leistungsphase 2, Vorentwurf, die nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI 2021) durch den/die jeweiligen InvestorIn als AuftraggeberIn des/der ArchitektenIn zu entgelten ist.

## 8.4 Abgabeleistungen Konzeptvergabe

Im Rahmen der Konzeptvergabe sind folgende anonymisierte Planungsleistungen einzureichen:

- Lageplan 1:200 (Gesamtlageplan mit Dachaufsichten und Darstellung der Freianlagen mit Zuwege, Eingänge, Pkw- und Fahrrad-Stellplätze, privaten und gemeinschaftlichen Flächen etc.)
- Grundrisse aller Geschosse der Gebäude, 1:200
- Je Gebäude ein Längs- und ein Querschnitt, 1:200
- Nord-, Ost-, Süd- und West-Ansichten, 1:200
- maximal 1 Visualisierung (Vogelperspektive, Darstellung frei wählbar)
- Berechnung siehe Formblatt
  - Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Angabe der Wohnungsgrößen, Anzahl der Wohnungen und der städtebaulichen Dichte
  - Berechnung der erforderlichen Stellplätze und räumlicher Nachweis im Vorprüfplan
- Erläuterungsbericht max. 4 Seiten DIN A4
- Verfassererklärung (Formblatt)
- Ein Satz Präsentationspläne (max. 2 Pläne A0, Hochformat) gerollt
- Ein Satz Vorprüfpläne (max. 2 Pläne A0, Hochformat) gefaltet

Datenträger (USB-Stick) mit digitalen Daten:

- Präsentationspläne als PDF-Format in der Auflösung 300 dpi
  - Erläuterungsbericht als Word- und pdf-Dokument
  - Berechnungen als Excel- und pdf-Dokumente (Formblatt)
  - Lageplan, Grundriss-, Schnitt- und Ansichtszeichnungen als CAD-Zeichnungen im Format DWG
- Auf einem separaten Layer „Flächennachweis“ müssen die Flächen, welche dem Flächen- und dem Stellplatznachweis zugrunde liegen, als geschlossene Polygonzüge angelegt sein.

Um eine Einheitlichkeit zu gewährleisten, werden die Blattformate mit DIN A0 im Hochformat, maximal 2 Blätter, festgelegt.

## **8.5 Abgabefrist**

### **Phase 1: Interessenbekundung**

Das Formblatt zur Interessenbekundung ist bis zum

**22.03.2024 um 23:30 Uhr** an das verfahrensbetreuende Büro WoltersPartner per Email an **sonja.pack@wolterspartner.de** zu senden.

Eine Abgabe per Post ist nicht vorgesehen.

### **Phase 2: Konzeptvergabe**

Die aufgeführten Leistungsbestandteile sind

bis zum 28.05.2024, 16:00 Uhr bei  
WoltersPartner Stadtplaner GmbH  
Daruper Straße 15  
48653 Coesfeld  
abzugeben.

Als Zeitpunkt der Abgabe gilt im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen der Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit.

## **8.6 Wahrung der Anonymität**

Die TeilnehmerInnen haben den Nachweis der fristgerechten Einlieferung zu erbringen. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers WoltersPartner mit der Kennzeichnung „Konzeptvergabe B2 Senden“ zu verwenden.

Auf jeder der eingereichten Planungsleistungen ist in der rechten oberen Ecke eine sechsstellige Kennzahl von 1 cm Höhe und 6 cm Breite anzubringen.

Die Kennzahl darf in keiner Art und Weise Rückschlüsse auf die TeilnehmerInnen ermöglichen. Die Verfassererklärung ist in einem mit der gleichen Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen.

Verstöße gegen die Anonymität führen zum Ausschluss der Arbeiten.

## **8.7 Prüfung und Bewertung**

Formal werden der fristgerechte Eingang sowie die Vollständigkeit und Anonymität der angeforderten Unterlagen geprüft.

Die inhaltliche Bewertung der eingereichten Konzepte setzt sich aus drei wesentlichen Kriterien zusammen, die wie folgt prozentual in die Entscheidung einfließen:

1. Qualität von Städtebau, Architektur, Freiraum (40 Punkte)
2. Qualität des Gebäude- und Wohnungskonzeptes (35 Punkte)
3. Qualität der Nachhaltigkeit: Energie, Klima und Umwelt (25 Punkte)

Insgesamt können maximal 100 Punkte in den oben genannten drei Bewertungskategorien erreicht werden.

Die Punktevergabe setzt sich wie folgt zusammen:

	Kriterium	Punkte
<b>1.</b>	<b>Qualität von Städtebau, Architektur und Freiraum</b>	<b>max. 40 Punkte</b>
<b>1.1</b>	<b>Städtebauliche Planung</b>	<b>max. 15 Punkte</b>
	Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben und Vorgaben des Bebauungsplans	
	<b>vollständige</b> Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben	15 Punkte
	<b>hohe</b> Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben	10 Punkte
	<b>mittlere</b> Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben	5 Punkte
	<b>geringe</b> Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben	2 Punkte
	<b>keine</b> aussagekräftigen Unterlagen	0 Punkte
<b>1.2</b>	<b>Architektursprache</b>	<b>max. 15 Punkte</b>
	Architektonische und gestalterische Qualität: <ul style="list-style-type: none"> <li>• erkennbares Material- und Farbkonzept (z.B. harmonisch aufeinander abgestimmte Fassadenelemente und Dachflächen)</li> <li>• Adressbildung durch gestalterische Betonung bzw. Ausrichtung des Eingangs</li> <li>• gestalterische Einbindung der Nebenanlagen</li> </ul>	
	<b>sehr hohe</b> architektonische und gestalterische Qualität	15 Punkte
	<b>hohe</b> architektonische und gestalterische Qualität	10 Punkte
	<b>mittlere</b> architektonische und gestalterische Qualität	5 Punkte
	<b>geringe</b> architektonische und gestalterische Qualität	2 Punkte
	<b>keine</b> aussagekräftigen Unterlagen	0 Punkte
<b>1.3</b>	<b>Funktionalität und Freiraumgestaltung</b>	<b>max. 10 Punkte</b>
	Darstellung eines Erschließungs- und Freiraumkonzeptes: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gestalterische Einbindung von Funktionsflächen wie PKW- und Fahrradstellplätze sowie Müllbehälter</li> <li>• Schaffung einer Adresse durch die gestalterische Einbindung und schlüssige Anordnung der Hauseingänge in das Freiraum- und Gebäudekonzept</li> <li>• Qualitätsvolle Anordnung und angemessene Dimensionierung von privaten und halböffentlichen Bereichen</li> <li>• Darstellung einer strukturreichen Begrünung</li> </ul>	
	<b>starke</b> Berücksichtigung der Funktionalität und Freiraumgestaltung	10 Punkte
	<b>mittlere</b> Berücksichtigung der Funktionalität und Freiraumgestaltung	5 Punkte
	<b>geringe</b> Berücksichtigung der Funktionalität und Freiraumgestaltung	2 Punkte
	<b>keine</b> aussagekräftigen Unterlagen	0 Punkte

<b>2.</b>	<b>Qualität des Gebäude- und Wohnungskonzeptes</b>	<b>max. 35 Punkte</b>
<b>2.1</b>	<b>Wohnungspolitik</b> (mind. 10 Punkte müssen erreicht werden)	<b>max. 15 Punkte</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anteil der Mietwohnungen nach den Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW (geförderter Wohnungsbau) an den Gesamtwohnungen</li> <li>• Berechnung des prozentualen Anteils auf Basis der Nettowohnbaufläche</li> </ul>	
	60 – 100 % geförderter Wohnungsbau	15 Punkte
	30 – 59 % geförderter Wohnungsbau	10 Punkte
	<30 % geförderter Wohnungsbau	0 Punkte
<b>2.2</b>	<b>Wohn- und Nutzungsformen</b>	<b>max. 10 Punkte</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mischung von Wohnungen unterschiedlicher Größe für verschiedene Nutzergruppen / Haushaltsgößen</li> <li>• Berücksichtigung von barrierefreien Wohnungen</li> <li>• Wünschenswert: Berücksichtigung von rollstuhlgerechten Wohnungen</li> </ul>	
	<b>sehr hohe</b> Berücksichtigung der Vorgaben (inkl. wünschenswerte Aspekte)	10 Punkte
	<b>hohe</b> Berücksichtigung der Vorgaben	7,5 Punkte
	<b>mittlere</b> Berücksichtigung der Vorgaben	5 Punkte
	<b>geringe</b> Berücksichtigung der Vorgaben	2 Punkte
	<b>keine</b> Berücksichtigung der Vorgaben	0 Punkte
<b>2.3</b>	<b>Nutzerangepasste Wohn- / Aufenthaltsqualität</b>	<b>max. 10 Punkte</b>
	Berücksichtigung von angemessenen privaten Außenflächen Schaffung von Begegnungsstätten wie <ul style="list-style-type: none"> <li>• angemessen große und generationsübergreifend gestaltete Gemeinschaftsanlagen in Freiflächen</li> <li>• Wünschenswert: Gemeinschaftsräume innerhalb des Gebäudes</li> </ul>	
	<b>sehr hohe</b> Berücksichtigung der Vorgaben (inkl. wünschenswerte Aspekte)	10 Punkte
	<b>hohe</b> Berücksichtigung der Vorgaben	7,5 Punkte
	<b>mittlere</b> Berücksichtigung der Vorgaben	5 Punkte
	<b>geringe</b> Berücksichtigung der Vorgaben	2 Punkte
	<b>keine</b> Berücksichtigung der Vorgaben	0 Punkte

<b>3.</b>	<b>Nachhaltigkeit: Energie, Klima und Umwelt</b>	<b>max. 25 Punkte</b>
<b>3.1</b>	<b>Berücksichtigung von Aspekten der Energie und des Klimaschutzes</b>	<b>max. 10 Punkte</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erreichung eines energetischen Standard gemäß KfW 55</li> <li>• Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie gem. Festsetzungen Bebauungsplan</li> <li>• Erläuterung und Darstellung von nachhaltigen Materialien</li> <li>• Wünschenswert: Erreichung eines energetischen Standard gemäß KfW 40</li> <li>• Wünschenswert: Mieterstrommodelle</li> </ul>	
	<b>sehr hohe</b> Berücksichtigung der Vorgaben (inkl. wünschenswerte Aspekte und weitergehender energetischer Maßnahmen)	10 Punkte
	<b>hohe</b> Berücksichtigung der Aspekte der Nachhaltig und Energie	7,5 Punkte
	<b>mittlere</b> Berücksichtigung der Aspekte der Nachhaltig und Energie	5 Punkte
	<b>geringe</b> Berücksichtigung der Aspekte der Nachhaltig und Energie	2 Punkte
	<b>keine</b> Berücksichtigung der Aspekte der Nachhaltig und Energie	0 Punkte
<b>3.2</b>	<b>Berücksichtigung von Aspekten der Klimaanpassung</b>	<b>max. 7,5 Punkte</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Fall von Flachdach: Gründach in Kombination mit PV-Anlage</li> <li>• Geringe Versiegelung in der Freianlagengestaltung / wasserdurchlässige Materialien</li> <li>• Vorgarten als Vegetationsflächen</li> <li>• Wünschenswert: Fassadenbegrünung</li> <li>• Wünschenswert: Maßnahmen des Regenwassermanagements z.B. Nutzung als Brauchwasser</li> </ul>	
	<b>sehr hohe</b> Berücksichtigung der Vorgaben (inkl. wünschenswerte Aspekte und weitergehender klimatischer Maßnahmen)	7,5 Punkte
	<b>hohe</b> Berücksichtigung von Aspekten der Klimaanpassung	5 Punkte
	<b>mittlere</b> Berücksichtigung von Aspekten der Klimaanpassung	2 Punkte
	<b>geringe</b> Berücksichtigung von Aspekten der Klimaanpassung	1 Punkte
	<b>keine</b> aussagekräftigen Unterlagen	0 Punkte
<b>3.3</b>	<b>Nahmobilität</b>	<b>max. 7,5 Punkte</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Berücksichtigung unterschiedlicher Mobilitätsformen</li> <li>• direkter, barrierefreier Zugang zum öffentlichen Raum</li> <li>• geschützte Abstellflächen für Fahrräder, Lastenräder etc.</li> <li>• E-Ladestellen für Pkw und Fahrräder</li> <li>• Abstellflächen für Rollatoren und Kinderwagen im Gebäude</li> </ul>	
	<b>hohe</b> Berücksichtigung der Nahmobilität	7,5 Punkte
	<b>mittlere</b> Berücksichtigung der Nahmobilität	5 Punkte
	<b>geringe</b> Berücksichtigung der Nahmobilität	2 Punkte
	<b>keine</b> aussagekräftigen Unterlagen	0 Punkte

## **8.8 Auswahlgremium**

Das Auswahlgremium wird im Rahmen einer Auswahl Sitzung die eingereichten Konzepte prüfen und eine Empfehlung für den Zuschlag an den Rat der Gemeinde Senden richten.

Das Auswahlgremium wird aus folgenden Personen gebildet:

Günter Mondwurf, CDU, (Vertretung: Dr. Axel Hengstermann)

Hardy Treckmann, CDU, (Vertretung: Marc Sandbaumhüter)

NN, Bündnis 90 / Die Grünen, (Vertretung: NN)

Achim Peltzer, SPD, (Vertretung: Ludger Schöning)

NN, UWG, (Vertretung: NN)

Andreas Becker, FDP, (Vertretung: Bernd Sparenberg)

Sebastian Täger, Bürgermeister der Gemeinde Senden

NN, ArchitektIn

NN, ArchitektIn

Beratung / Vorprüfung:

Wilhelm Eilers, Inkusionsbeirat der Gemeinde Senden

Carsten Busche, Gemeinde Senden, Fachbereichsleiter Planen, Bauen und Umwelt

Kerstin Ueding, Gemeinde Senden, Sachgebietsleiterin Bauverwaltung

Philipp Fister, Gemeinde Senden, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt

Marcus Thies, Gemeinde Senden, Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt

Andreas Hübner, gertec GmbH (Beratung Energetisches Konzept)

Svea Löchtefeld, Kreis Coesfeld, Fachdienstleitung Wohnraumförderung

## **8.9 Bekanntgabe der Ergebnisse**

Das Ergebnis der Sitzung des Auswahlgremiums (Empfehlung) wird allen TeilnehmerInnen kurzfristig mitgeteilt. Die Entscheidung über den Zuschlag zur abschließenden Grundstücksvergabe obliegt der Gemeinde Senden. Die Gemeinde Senden behält sich zu jedem Zeitpunkt des Verfahrens vor, das Verfahren zu beenden.

## **8.10 Weiteres Verfahren nach der Zuschlagserteilung**

Nach Durchführung der Ausschreibung wird das Grundstück dem/der erfolgreichen BieterIn anhand gegeben, damit diese/r für die Kaufentscheidung wesentliche Fragen hinsichtlich der Finanzierung und der im Angebot dargestellten Qualitäten in weiteren Arbeitsschritten klärt.

Die Anhandgabe erfolgt für einen definierten Zeitraum, in dem das Grundstück der Gemeinde Senden keinem anderen Interessenten angeboten wird. Für die Zeit der Anhandgabe werden „Meilensteine“ vereinbart, um die im Angebot dargestellten Qualitäten zu realisieren. Werden wesentliche Bestandteile des Konzeptes seitens des Investors verändert, kann die Gemeinde Senden als Grundstücksverkäuferin ihre Zustimmung zur Grundstücksvergabe zurückziehen.

Mit dem Erwerb des Grundstücks sind formale Vorgaben zu erfüllen (z.B. planungs- und bauordnungsrechtliche Vorgaben). Darüber hinaus werden die vom Bietenden erfüllten Angebotsbedingungen Bestandteil des späteren Kaufvertrags und je nach Eignung durch Eintragung im Grundbuch dinglich gesichert.

Der endgültige Verkauf erfolgt nach Ablauf der Anhandgabefrist.

## **8.11 Kaufpreis**

Der Kaufpreis für das 3.283 qm große Baufeld B2 beträgt 984.900,00 €.

Das entspricht einem Preis von 300,00 € pro Quadratmeter.

Mit der Zahlung des vollständigen Kaufpreises sind alle Ansprüche der Gemeinde Senden wegen der erstmaligen Erschließung des Grundstücks nach dem BauGB, der einmalige Kanalanschlussbeitrag nach dem KAG bzw. der Ortssatzung sowie der Kostenerstattungsbeitrag nach §§ 135 a bis 135 c BauGB abgelöst und getilgt. Nachforderungs- und Rückzahlungsansprüche bestehen nicht.

Sofern auf dem Grundstück mehr als 60 % (bis 99 %) der Nettowohnbaufläche als öffentlich geförderter Wohnraum entsteht, gewährt die Gemeinde Senden einen Preisnachlass in Form einer Kaufpreisminderung von 20,00 €/qm.

Werden 100 % der Nettowohnbaufläche als öffentlich geförderter Wohnraum errichtet, wird ein Preisnachlass in Form einer Kaufpreisminderung von 40,00 € / qm gewährt.

## 9 Voraussichtlicher Zeitplan

Verfahrensschritt	Datum
<b>1. Phase Interessenbekundung</b>	
Veröffentlichung der Interessenbekundung	04.03.2024
Abgabefrist der Interessenbekundung	22.03.2024, 23:30 Uhr
Feststellung/ ggf. Auslosung der TeilnehmerInnen	27.03.2024
<b>2. Phase Konzeptvergabe</b>	
Einladung und Versand der Planunterlagen an die Teilnehmenden	02.04.2024
ggf. Benachrichtigung der NachrückerInnen bis	16.04.2024
Abgabe der Konzepte	28.05.2024, 16:00 Uhr
Sitzung des Auswahlgremiums	02.07.2024
Sitzung des Rates der Gemeinde Senden Beschluss über die Anhandgabe	10.10.2024

## Bildnachweis

Titel: Abb. 1	Katasterplan, Gemeinde Senden, bearbeitet WoltersPartner
S. 04: Abb. 2	Übersichtsplan Tim-Online, bearbeitet WoltersPartner
S. 05: Abb. 3	Städtebaulicher Entwurf, Drees & Huesmann Stadtplaner PartGmbH, 2021
S. 06: Abb. 4	Katasterplan, Gemeinde Senden, bearbeitet WoltersPartner
S. 07: Abb. 5	Auszug Bebauungsplan „Huxburg“, Gemeinde Senden

Alle weiteren Abbildungen und Fotos:  
WoltersPartner Stadtplaner GmbH, 2024