STADT | TORNESCH

Beschlussvorlage	**Vorlage-Nr:**	**VO/17/246-2**
	Status:	öffentlich
	Datum:	23.01.2018
Federführend:	Bericht im Ausschuss:	Henning Tams
	Bericht im Rat:	
Bau- und Planungsamt	Bearbeiter:	Henning Tams

Investorenauswahlverfahren Tornesch am See
Freigabe des Aufgabenpapiers

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
05.02.2018	Bau- und Planungsausschuss

Sachbericht / Stellungnahme der Verwaltung

Das Aufgabenpapier wurde an das geänderte Rahmenkonzept (siehe VO/17/247-2) angepasst.

Prüfungen:

1. Umweltverträglichkeit

entfällt

2. Kinder- und Jugendbeteiligung

entfällt

Finanzielle Auswirkungen / Darstellung der Folgekosten

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen: ☐ ja ☒ nein

Die Maßnahme/Aufgabe ist:
- ☐ vollständig eigenfinanziert
- ☐ teilweise gegenfinanziert
- ☐ vollständig gegenfinanziert

Auswirkungen auf den Stellenplan:
- ☐ Stellenmehrbedarf
- ☐ höhere Dotierung
- ☐ Keine Auswirkungen
- ☐ Stellenminderbedarf
- ☐ Niedrigere Dotierung

Es wurde eine Wirtschaftlichkeitsprüfung durchgeführt: ☐ ja ☐ nein

Es liegt eine Ausweitung oder eine Neuaufnahme einer ___ ___

Freiwilligen Leistung vor: ☐ ja ☐ nein

Produkt/e:						
Erträge/Aufwendungen	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge* ** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Investition/Investitionsförderung	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
Einzahlungen						
Auszahlungen						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Erträge (z.B. Auflösung von Sonderposten)						
Abschreibungsaufwand						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						
Verpflichtungsermächtigungen						
davon noch zu veranschlagen:						

Folgeeinsparungen/-kosten (indirekte Auswirkungen, ggf. sorgfältig zu schätzen)	2017	2018	2019	2020	2021	2022 ff.
	in EUR					
** Anzugeben bei Erträgen, ob Zuschüsse/Zuweisungen; Transfererträge; Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge* ** Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalaufwand; Sozialtransferaufwand; Sachaufwand; Zuschüsse/Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen*						
Erträge*:						
Aufwendungen*:						
Saldo (E-A)						
davon noch zu veranschlagen:						

Beschluss(empfehlung)
Der Bau- und Planungsausschuss billigt das Aufgabenpapier zum Inbestorenauswahlverfahren (Stand 23.01.18)

gez.
Roland Krügel
Bürgermeister

Anlage/n:
Aufgabenpapier zum Inbestorenauswahlverfahren (Stand 23.01.18)

ENTWURF – ~~20.12.2017~~ 26.01.2018

Aufgabenpapier - Textfassung

Investorenauswahlverfahren

Tornesch am See

beauftragt durch die

Stadt Tornesch
Der Bürgermeister
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

INHALT

1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS ... 4
2 SOZIODEMOGRAPHISCHE DATEN ... 4
3 STADTRÄUMLICHER KONTEXT ... 6
3.1 Stadträumliche Lage/Nutzungs- und Baukörperstrukturen im Umfeld ... 6
3.2 Verkehrliche Infrastruktur ... 6
4 GRUNDSTÜCKSINFORMATIONEN ... 7
4.1 Lage, Größe und Abgrenzung ... 7
4.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen ... 7
4.3 Topographie und Bodenverhältnisse ... 7
4.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung ... 8
4.5 Rechtliche Rahmenbedingungen ... 8
5 AUFGABENSTELLUNG ... 16
5.1 Städtebauliche Zielsetzung ... 16
5.2 Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung ... 18
5.3 Hochbauliche Zielsetzung ... 20
6 NUTZUNGSKONZEPT ... 21
6.1 Wohnen ... 21
6.2 Gastronomie ... 22
7 VERFAHRENSGRUNDLAGEN ... 23
7.1 Auftraggeberin ... 23
7.2 Verfahrensmanagement ... 23
7.3 Verfahrensgrundlagen ... 23
7.4 Teilnahme ... 24
7.5 Mitglieder des Auswahlgremiums ... 24
7.6 Entschädigung zur Angebotserstellung ... 24
7.7 Urheberrecht ... 24
7.8 Ablauf und Termine des Verfahrens ... 24
7.9 Anforderungen und Leistungen ... 26
7.10 Verfahrensunterlagen ... 30
7.11 Vorprüfung ... 31
7.12 Beurteilungskriterien ... 31
7.13 Haftung ... 32
7.14 Vertraulichkeit ... 33
7.15 Sonstiges ... 33
7.16 Termine (vorbehaltlich) ... 33

1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Die Stadt Tornesch hat in den vergangenen Jahren eine positive Entwicklung genommen und erfreut sich zusehends wachsender Beliebtheit als Wohnstandort. Die naturnahe Lage und gleichzeitige Nähe zur Hansestadt Hamburg bieten ein besonderes Potenzial. So liegt Tornesch zwischen den Städten Elmshorn und Pinneberg und ist nur 31 km von der Hamburger Innenstadt entfernt.

Im Zuge der o.g. Entwicklungen beabsichtigt die Stadt Tornesch, das Gebiet nördlich des Lindenwegs, östlich entlang des Baumschulenwegs bis hin zum Kreisverkehrsplatz K 22 kurz- bis mittelfristig als nutzbare Wohnbauflächen für den örtlichen sowie überörtlichen Bedarf zu entwickeln. In einigen Abschnitten wurde die Bebauung bereits abgeschlossen, für andere Abschnitte befinden sich hingegen die Bebauungspläne noch in der Aufstellung.

Die Baufelder, die im Rahmen des vorliegenden Investorenauswahlverfahrens vergeben werden sollen, befinden sich auf Flächen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne 97 und 99.

Es ist vorgesehen, dass die Flächen des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet (Baufelder B1, B2, C1, C2, D1 und D2) bzw. Urbanes Gebiet *(eine Ausweisung als Mischgebiet wird auf Grund der dann erforderlichen zwingenden gleichgewichtigen Mischung aus gewerblicher Nutzungen und Wohnnutzung nicht empfohlen! Die durch die BauNVO vorgegebene Obergrenze der baulichen Nutzung für urbane Gebiete muss nicht ausgeschöpft werden! Beabsichtigt ist die Festsetzung einer GRZ von 0,4 – wie beim Allgemeinen Wohngebiet; die Immissionsrichtwerte (tagsüber) für urbane Gebiete liegen nach TA Lärm bei 63 db(A) höher als die des Mischgebietes (60 db(A)), durch die unmittelbar angrenzende umgebene Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet; Immissionsrichtwert: 55 db(A)) können diese hier jedoch ohnehin nicht ausgeschöpft werden!)* (Baufelder A1 und A2) festgesetzt werden. Für das vorliegende Investorenauswahlverfahren wurden 2 Vermarktungseinheiten gebildet. Ziel ist es, hier einen grünen Stadtteil zu entwickeln. Der Name „Tornesch am See“ ist geprägt durch den neu geschaffenen Quartiersmittelpunkt, da der See eine identitätsstiftende Rolle für das Quartier übernimmt. Das Konzept der grünen Finger, die sich durch das Quartier ziehen unterstützt ebenfalls die Idee, ein grünes Quartier zu schaffen.

Im Rahmen einer städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich ausgereiften Entwurfslösung werden innovative und überzeugende Konzepte gesucht, die eine langfristige Bindung der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner unterstützen. Angestrebt wird die Ansiedlung einer heterogenen Bevölkerungsschicht.

Die Verkäuferin, die Stadt Tornesch, beabsichtigt, die Baufelder A, B, und C zu einer Vermarktungseinheit zusammen zu führen, so dass sich insgesamt zwei Vermarktungseinheiten ergeben:

Vermarktungseinheit 1:	Baufelder A1, A2, B1, B2, C1 und C2 ~~+ öffentlicher Parkplatz (P)~~
Vermarktungseinheit 2:	Baufeld D1 und D2

~~Eine hochbauliche Entwicklung auf der Fläche des öffentlichen Parkplatzes (P) ist ausgeschlossen.~~

Jede Vermarktungseinheit soll jeweils nur an einen einzigen Investor veräußert werden. Eine Teilveräußerung einer Vermarktungseinheit ist nicht vorgesehen. Die Veräußerung beider Vermarktungseinheiten an einen Bewerber ist möglich.

2 SOZIODEMOGRAPHISCHE DATEN

Die Stadt Tornesch im Kreis Pinneberg in Schleswig-Holstein konnte in den letzten Jahren einen Anstieg ihrer Bevölkerungszahl verzeichnen. So stieg die Bevölkerungszahl seit 2011 von 12.932 auf

13.950 (Stand 01.11.17). Dies ist vor allem auf den positiven Wanderungssaldo zurückzuführen, der durch die gute Lage in der Metropolregion Hamburg begünstigt wird.

Insgesamt 4.890 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen in Tornesch. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze beträgt 4412 (Stand 2016). Es gibt eine erhebliche Anzahl an Pendlern, so pendeln 3.606 Personen von außerhalb zu Arbeitsplätzen nach Tornesch und 4.498 Tornescher Bürgerinnen und Bürger pendeln zu ihren Arbeitsplätzen in andere Orte (Stand 2016).

Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt 2,11 Personen und das durchschnittliche Haushaltseinkommen 4.036 Euro. Das durchschnittliche Monatseinkommen je Einwohner liegt bei 1.914 Euro (Quelle: Investitionsbank Schleswig-Holstein)

3 STADTRÄUMLICHER KONTEXT

3.1 Stadträumliche Lage/Nutzungs- und Baukörperstrukturen im Umfeld

Das Planareal ist zentral im Siedlungskörper der Stadt Tornesch gelegen; der nahegelegene Bahnhof ist nur ca. 750 m entfernt. Das nähere Umfeld gestaltet sich sehr heterogen. So befinden sich im Nordosten insbesondere Einzelhäuser und landwirtschaftliche Flächen. Östlich des Entwicklungsgebiets ist die Firma HellermannTyton Deutschland ansässig. Der Süden ist wiederum durch Einfamilienhäuser und Doppelhäuser geprägt, die ebenfalls an größere Gewerbekomplexe entlang einer Bahntrasse anschließen. Im Westen und Nordwesten befinden sich überwiegend Mehrfamilien- und Doppelhäuser.

Nahversorger des täglichen Bedarfs wie Lidl, Penny und Rewebefinden sich im unmittelbaren und näheren Umfeld und sind fußläufig zu erreichen. Ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum Planareal befinden sich zwei vorhandene sowie eine geplante Kindertagesstätte (AWO-Bewegungskindergarten, Kita Lüttkamp, Kita Seepferdchen), sowie eine großflächige Kinderspielfläche im südlichen Bereich des Plangebiets. Im Stadtgebiet liegen zwei Grundschulen und eine Gemeinschaftsschule mit Oberstufe, wobei auch die mit ca. 2 km am weitesten entfernt gelegene Klaus-Groth-Schule noch immer im unmittelbaren Einzugsgebiet des Quartiers liegt. Weiterführende Schulen wie ein Gymnasium liegen im benachbarten Uetersen, Pinneberg und Elmshorn.

3.2 Verkehrliche Infrastruktur

3.2.1 Motorisierter Individualverkehr MIV

Die straßenverkehrliche Erschließung des Plangebiets wird über den Großen Moorweg, den Lindenweg sowie die Ahrenloher Straße gewährleistet, deren Wegeführung im Planareal durch den Baumschulenweg ~~/~~ und ~~zum Teil durch~~ den Ohlenhoff ~~(nur bis zur Kreuzung Schäferweg)~~ fortgeführt wird.

Durch die Erweiterung des Siedlungsbereichs wird es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen der Zubringerstraßen Ahrenloher Str. und Großer Moorweg kommen. Ein Gutachten bescheinigt, dass der Verkehr durch den Ausbau der Knotenpunkte am Großen Moorweg und am Thujaweg / Ohlenhoff verträglich abgewickelt werden kann und diese die zusätzliche Erschließungslast verkehrstechnisch trägt.

Neben der innerörtlichen Erschließung ist durch die Nähe zur Autobahnauffahrt Tornesch der Anschluss an die A23 (Achse: Hamburg – Heide) sichergestellt und somit ein schnelles Erreichen der im Umland liegenden Gemeinden und Städte gewährleistet.

Derzeit soll durch den Aus- bzw. Neubau der K 22 eine Verbesserung der Verkehrssituation im Stadtzentrum realisiert werden.

3.2.2 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Das Plangebiet ist vom Bahnhof Tornesch ca. 10 Minuten fußläufig entfernt. Von hier aus sind Hamburg-Hbf und Hamburg-Altona mit der Regionalbahn innerhalb von 25 bzw. 17 Minuten zu erreichen.

Im direkten Umfeld des Planareals existieren mehrere ÖPNV-Haltestellen. Die nächsten Bushaltestellen (Eschenweg und Baumschulenweg) liegen direkt am Plangebiet. Die verschiedenen Buslinien erschließen Tornesch vor allem lokal aber auch regional wie bspw. mit der Nachbarstadt Uetersen.

3.2.3 Fußgänger- und Radwegeverbindungen

Der Baumschulenweg wird Gehwege erhalten, Fahrräder- und Pkw teilen sich die Fahrbahn (30 km/h); der Schäferweg wird ~~östlich des Ohlenhoffs~~ zum Geh- und Radweg.

In den Baufeldern selbst sind keine öffentlichen Straßenflächen vorgesehen.

4 GRUNDSTÜCKSINFORMATIONEN

4.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das insgesamt rd. 40 ha große Areal, welches unter dem Namen Tornesch am See entwickelt wird, befindet sich im östlichen Bereich der Stadt Tornesch. Im Rahmen des vorliegenden Investorenauswahlverfahrens sollen 4 Baufelder ~~und eine Fläche zur Errichtung eines öffentlichen Parkplatzes (P)~~ mit einer Gesamtfläche rd. 17.220 ~~19.000~~ m² veräußert und entwickelt werden.

Vermarktungseinheit 1	Baufeld A1	1.260 ~~2.700~~ m²	**8.450~~10.370~~ m² (gesamt)**
	Baufeld ~~B~~ A2	990 ~~1.900~~ m²	
	Baufeld ~~C~~B1	820 ~~4.900~~ m²	
	~~Parkplatz (P)~~ Baufeld B2	950 m²~~870 m²~~	
	Baufeld C1	1.630 m²	
	Baufeld C2	2.800 m²	
Vermarktungseinheit 2	Baufeld D1	5.840 ~~8.700~~ m²	**~~8.70~~8.770 m² (gesamt)**
	Baufeld D2	2.930 m²	

Der genaue Zuschnitt der Baufelder, die zum Verkauf stehen, ist der Anlage D13 / Abbildung XX zu entnehmen.

4.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen

Eigentümerin der zu veräußernden Grundstücke sind die Stadt Tornesch und die Landgesellschaft Schleswig-Holstein. Aktuell sind die betreffenden Flächen weitestgehend unbebaut. Die noch vorhandenen Gebäude einer ehemaligen Baumschule werden auf Kosten der Stadt zurückgebaut.

4.3 Topographie und Bodenverhältnisse

Geländehöhe

Das Planareal ist weitestgehend eben und liegt im Schnitt bei ca. 11,20 m üNN. Genau Höhenangaben sind dem beigefügten topographischen Plan (Anlage D09) zu entnehmen.

Baugrund

Gemäß der vorliegenden Baugrunderkundung und hydrogeologischen Beurteilung (Anlage D06) kennzeichnet sich der Bodenaufbau wie folgt:

An der Geländeoberfläche wurden bis minimal etwa 0,4 m und maximal etwa 0,6 m Tiefe humose Oberböden (Mutterböden) angetroffen. Darunter folgen bis zur Endteufe von 6,0 m eiszeitliche, gemischtkörnige, bindige Geschiebeböden (entkalkter Geschiebelehm und kalkhaltiger Geschiebemergel) in überwiegend steifer und halbfester Konsistenz.

Bereichsweise stehen die Geschiebeböden allerdings auch in Schichten von relativ geringer Mächtigkeit in unterschiedlicher, weicher bis halbfest-fester Konsistenz an. Neben im Geschiebemergel eingelagerten dünnen Sandstreifen von nur wenigen Zentimetern Mächtigkeit wurden Sandschichten von

bis zu etwa 1,0 m Dicke angetroffen, die in den Geschiebeböden eingelagert sind und die die Geschiebeböden bereichsweise auch überlagern.

Bei den Sanden handelt es sich um nichtbindige und schwach bindige Böden, die nach dem Bohrfortschritt in mitteldichter Lagerung anstehen.

Weitere Einzelheiten zu den Bodenverhältnissen können den Bodenprofilen und den Schichtenverzeichnissen entnommen werden.

Grundwasser
Im Rahmen der Baugrunderkundung und hydrogeologischen Beurteilung wurden Grundwasserstände im Bereich des geplanten Sees ermittelt. Es wurden Grundwasserstände in einer Tiefe von 2,80 m bis 4,80 m unter der Geländeoberfläche gemessen. Die Grundwasserstandsschwankungen werden auf etwa Mh = ±2,0 m geschätzt.

Altlasten und Kampfmittel
Es liegen keine Hinweise auf eine Belastung vor.

4.4 Technische Infrastruktur / Ver- und Entsorgung

Im Plangebiet stehen alle notwendigen Versorgungsmöglichkeiten, zum Beispiel Wasser (Ver- und Entsorgung), Gas, Strom, Telekommunikation, zur Verfügung (siehe Anlagen XX).

Trink- und Brauchwasser
Trinkwasserversorgung ist gewährleistet durch Stadtwerke Tornesch.

Abwasserbeseitigung
Abwasserbeseitigung ist gewährleistet durch Abwasserbetrieb der Stadt Tornesch.

Oberflächenentwässerung
Die Entwässerung der Oberfläche soll über Mulden abgewickelt werden, die das Wasser in den See leiten.

Elektrische Energie
Stromversorgung ist gewährleistet durch Stadtwerke Tornesch.

Erdgas
Erdgasversorgung ist gewährleistet durch Stadtwerke Tornesch.

Breitbandversorgung / Glasfaserkabel
Breitbandversorgung/Glasfaseranschluss ist gewährleistet durch die Telekom.

Die Kosten für die erforderlichen Hausanschlüsse hat der Investor zu tragen.

4.5 Rechtliche Rahmenbedingungen

4.5.1 Planungsrecht

Flächennutzungsplan
Die zwei Vermarktungseinheiten befinden sich im Geltungsbereich der wirksamen 30. Änderung des gemeinsamen Flächennutzungsplans der Städte Uetersen, Tornesch sowie der Gemeinden Heidgraben und Moorrege vom 12.01.2012. Diese bezieht sich überwiegend auf das Entwicklungsvorhaben Tornesch am See.

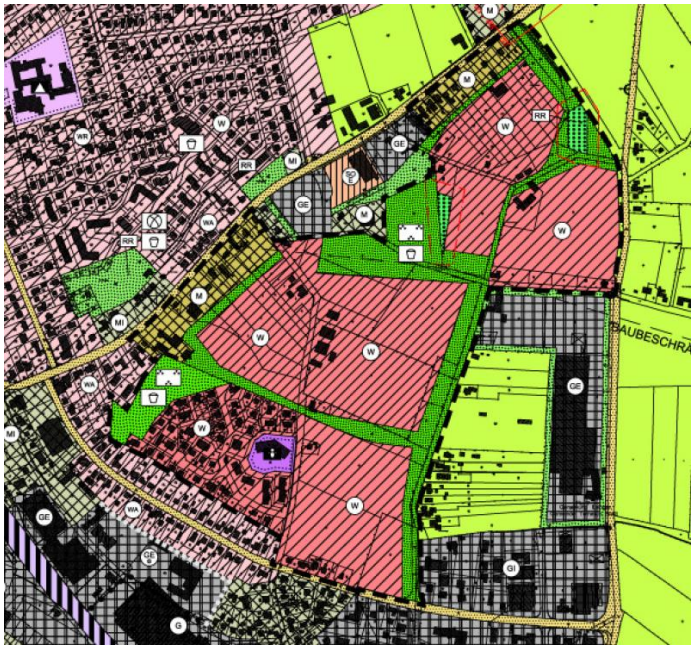

Abbildung XXX: 30. Änderung Flächennutzungsplan „Tornesch am See“

Abbildung XXX zeigt, dass der Flächennutzungsplan vor allem Wohngebiete ausweist. Im westlichen Bereich an der Ahrenloher Straße befinden sich kleinere Mischgebiete. Im Süden ist ein kleiner Teilbereich als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Durchzogen wird das Gebiet durch großflächige Grünzüge, die an einzelnen Parks münden.

Die zwei Vermarktungseinheiten befinden sich im mittleren Bereich des Flächennutzungsplans und umfassen Wohngebiete.

Bebauungspläne

Die Baufelder A1, A2, B1, B2, C1 und C2 ~~und die Fläche zur Errichtung des öffentlichen Parkplatzes~~ befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 97, der sich derzeit noch in der Aufstellung befindet. Die~~as~~ Baufelder D1 und D2 befinden~~t~~ sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 99, der sich ebenfalls noch in der Aufstellung befindet.

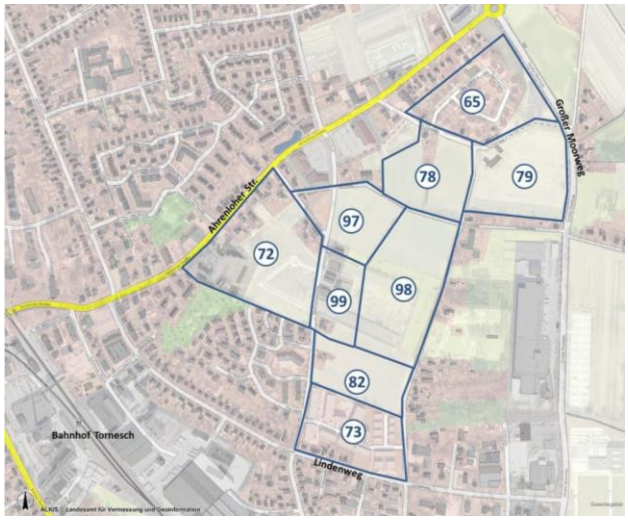

Abbildung XXX: Übersicht Bebauungspläne

Umliegend grenzen sich die Bebauungspläne 65, 72, 73, 78, 79, 82, und 98 an, die bereits rechtskräftig aufgestellt wurden. Nachfolgend wird die wesentliche Charakteristik der Bebauungspläne kurz erläutert.

Bebauungsplan Nr. 65 „Kuhlenweg / Kreisverkehrsplatz 22“ (vom 20.11.2011)

Der Bebauungsplan 65 umfasst das Gebiet nördlich des Kuhlenwegs und südlich des Großen Moorwegs. Der B-Plan setzt ein allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung und einer GRZ von 0,3 fest. Dabei sind insbesondere hochwertige Einzelhäuser in offener Bauweise entstanden. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befinden sich ein Rückhaltebecken und öffentliche Grünflächen. Die geplante Bebauung wird von zwei Grünflächen durchbrochen.

Abbildung XXX: Bebauungsplan Nr. 65

Bebauungsplan Nr. 72 „Baumschulenweg / Ahrenloher Straße“ (vom 05.12.2013)

An der Ahrenloher Straße befindet sich ein ausgewiesenes Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 und einer vorgesehenen Bebauung mit zwei Geschossen. Im rückwärtigen Bereich am Baumschulenweg ist eine ein- bis viergeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 vorgesehen.

Ziel dieses Bebauungsplans ist es den hohen Bedarf an altersgerechtem Wohnen zu decken. So sind Bungalows, Reihenbungalows, Winkelbungalows, altersgerechter Geschosswohnungsbau sowie ein Service-Haus mit Café, Pflegeplätzen, Wohnungen, Quartiersservice und Gemeinschaftsraum entstanden (siehe Abb. XX)

Abbildung XXX: Bebauungskonzept B-Plan Nr. 72

<u>Bebauungsplan Nr. 73 „Nördlich Lindenweg“ (vom 12.09.2011)</u>

Das Plangebiet befindet sich westlich des Kleinen Moorwegs, östlich des Baumschulenwegs und nördlich des Lindenwegs. Dabei ist in dem gesamten Gebiet ein allgemeines Wohngebiet mit zwei- bis dreigeschossiger Bebauung und einer GRZ von 0,3 - 0,4 festgesetzt. Als Baukörper sind Geschosswohnungen entstanden. Südlich durchzieht in der zweiten Reihe ein Grünzug das Gebiet, der in eine direkt an den Lindenweg angrenzende Parkanlage übergeht.

Abbildung XXX: Bebauungskonzept B-Plan 73

<u>Bebauungsplan Nr. 78 „Kuhlenweg / Schäferweg (vom 24.04.2014)</u>

Der Bebauungsplan Nr. 78 umfasst einen Geltungsbereich nördlich des Schäferwegs, westlich des Kleinen Moorwegs und südlich des Kuhlenwegs. Die östlichen Bereiche am Kleinen Moorweg sind als allgemeine Wohngebiete mit einer zweigeschossigen Reihen- oder Einfamilienhausbebauung und einer GRZ von 0,3 ausgewiesen. Im westlichen Bereich hingegen sind größere Grünflächen vorgesehen.

Abbildung XXX: Bebauungsplan Nr. 78

<u>Bebauungsplan Nr. 79 „Kuhlenweg / Großer Moorweg“ (vom 24.04.2014)</u>

Der Geltungsbereich umfasst das Gebiet zwischen Aalkamp, Kuhlenweg, Großer Moorweg und Kleiner Moorweg. Dabei sieht der Bebauungsplan eine zweigeschossige Doppel- und Einzelhausbebauung mit einer GRZ von 0,3 vor. Das gesamte Gebiet ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mittig durch das Quartier zieht sich ein Grünstreifen, der in einer Parkanlage mit Spielplatz mündet. Das Areal ist bereits fast vollständig bebaut.

Abbildung XXX: Gestaltungsplan / Ausschnitt B-Plan 79

Bebauungsplan Nr. 82 „Östlich Merlinweg“ (vom 26.10.2016)

Der Geltungsbereich befindet sich zwischen Baumschulenweg und Kleiner Moorweg und ist vollständig als allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen. Im südlichen Geltungsbereich sollen dabei Reihenhäuser mit einer GRZ von 0,4 errichtet werden, die als Übergang zum südlich gelegenen Quartier und seinen Mehrfamilienhäusern dienen sollen. Ansonsten sind Doppelhäuser mit einer GRZ von 0,3 vorgesehen. Das Quartier ist fast fertiggestellt.

Abbildung XXX: Bebauungs- und Erschließungskonzept B-Plan Nr. 82

Bebauungsplan Nr. 98 „westlich Kleiner Moorweg, südlich Schäferweg“ (vom 17.01.2017)

Der Bebauungsplan Nr. 98 befindet sich westlich des Kleinen Moorwegs und südlich des Schäferwegs. Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Vorgesehen sind zweigeschossige Einfamilienhäuser mit einer GRZ von 0,3. Diese Bebauung wird von einer zweigeschossigen Kindertagesstätte mit einer GRZ von 0,4 ergänzt. Sämtliche Grundstücke wurden bereits verkauft und werden zurzeit bebaut.

Abbildung XXX: Gestaltungs- und Erschließungskonzept B-Plan 98

4.5.2 Bauordnungsrecht

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in ihrer gültigen Fassung mit ihren Durchführungsverordnungen und technischen Richtlinien einzuhalten.

Darüber hinaus gelten nachfolgende Verordnungen, Richtlinien und Programme, ebenfalls in der jeweils aktuellen Fassung:

- Allgemein anerkannte Regeln der Technik (Technische Baubestimmungen, DIN etc.)
- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen)
- Versammlungsstättenverordnung
- EnEV in der zum Bauantrag geltenden Fassung
- Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG)
- Technische Baubestimmungen
- Bauprüfdienste

4.5.3 Belange des Natur-/Baumschutzes

Für die Entwicklung des Areals ist ein Erhalt der vorhandenen Knickstreifen vorgegeben. Diese befinden sich jedoch außerhalb der ausgewiesenen Vermarktungseinheiten (siehe Anlage XX).

4.5.4 Lärm- und Geruchsimmissionen

Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmschutz durch Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbautei-

le der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.

Schlaf- und Kinderzimmer sind der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Sollten nicht alle Schlaf- und Kinderzimmer der lärmabgewandten Seite zugeordnet werden können, sind für Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmzugewandten Seite Lüftereinrichtungen für die Be- und Entlüftung vorzusehen. Die Schalldämmung der Lüftereinrichtungen ist so zu wählen, dass das angegebene resultierende Schalldämm-Maß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils des betrachteten Raumes nicht unterschritten wird.

Ein Lärmgutachten wird erst im Rahmen des Bauleitplanverfahrens (nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung) erstellt.

5 AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Tornesch beabsichtigt auf einer Fläche im westlichen Teil des Stadtgebietes die Realisierung eines neuen Wohnquartiers. Das Planareal ist zentral im Siedlungskörper der Stadt Tornesch gelegen, so ist der nahegelegene Bahnhof nur ca. 750 m entfernt. Das Umfeld ist im Westen und Süden durch Doppel-, Reihen- und Mehrfamilienhausbebauung, im Osten durch Einfamilienhausbebauung und im Norden durch Einzelhandel geprägt.

Die Stadt Tornesch gehört zum Kreis Pinneberg in Schleswig-Holstein, hat rd. 14.000 Einwohner, verfügt über einen Regionalbahnhof, einen direkten Anschluss an die A23 und ist Bestandteil der Metropolregion Hamburg.

Die derzeit unbebauten Flächen sollen unter Berücksichtigung von städtebaulichen, gestalterischen und sonstigen Vorgaben der Stadt Tornesch baulich qualitativ entwickelt werden. Diesbezüglich sollen insgesamt zwei Vermarktungseinheiten an einen oder zwei Investoren veräußert werden.

Ein wesentlicher Bestandteil des Vorhabens ist der projektnamensgebende See, der dem zukünftigen Quartier ein Alleinstellungsmerkmal und eine besondere Wohnqualität verleihen wird. Die landschaftsplanerischen Vorüberlegungen zur Gestaltung des Sees und des Freiraums sind in einem Gestaltungsgutachten formuliert. Das Gestaltungsgutachten soll bei der Planung berücksichtigt und auf hochbaulicher Ebene weiterentwickelt werden.

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Die ~~4~~8 Baufelder des Planareals (A1-D2) sollen mit einer differenzierten Bauweise und überwiegend mit Wohnnutzungen beplant werden. Das Rahmenkonzept (Baufeldübersicht) gibt Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,3 und 0,4 in den *Allgemeinen Wohngebieten* (WA) und 0,8 im *Urbanen Gebiet* (MU) an. Die Geschossflächenzahl (GFZ) ergeben sich aus der GRZ und der maximal zulässigen Geschosszahl sowie der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen, es werden somit GFZ von 0,9 bzw. 1,2 in den WA und 2,4 im MU erreicht. ~~Grundsätzlich ist pro Baufeld, gebietstypisch von einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 1,2 auszugehen.~~ Die letztendliche zu realisierende Dichte soll im Rahmen des vorliegenden Verfahrens ermittelt werden.

Die~~as~~ **Baufelder A1 und A2** umschließen ~~grenzt an~~ einen öffentlichen Platz~~bereich~~, der als Quartiersplatz („Seeplatz") den Bewohnern des Quartiers als auch externen Besuchern einen sozialen Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität bieten soll. Das Rahmenkonzept schlägt für diesen Bereich eine bis zu dreigeschossige Bebauung (Baufeld A1) vor, wobei die südlich-westlich verorteten Baukörper mit II+S (Baufeld A2) niedriger ausfallen. Beide Baufelder sollen als *Urbanes Gebiet* (MU) mit einer GRZ von 0,8 ausgewiesen werden. Die hohe GRZ ergibt sich aus dem engen Zuschnitt des Baufeldes und der direkten Lage am öffentlichen Platzbereich, welcher nicht Teil der Baufelder ist und somit bei der Ermittlung der GRZ nicht angerechnet werden kann. In beiden Baufeldern soll eine gemischte Nutzung ermöglicht werden, in den Erdgeschosszonen wird eine Wohnnutzung ausgeschlossen, auf einer Teilfläche ist zwingend eine gastromische Nutzung unterzubringen.
~~Auf dem Baufeld A ist d~~Die Gebäudestellung und hochbauliche Ausformulierung ist derart umzusetzen, dass der Platzbereich baulich klar gefasst wird. Auch funktional sollen die Gebäude sich zum Platzbereich hin orientieren, der Zugang zu den Gebäuden soll ausschließlich vom Platz aus erfolgen, lediglich eine Grundstückszufahrt (als Tiefgaragenzufahrt) wird von der Nordseite (Schäferweg) ermöglicht. Die Knick-, Hecken- und Grabenstrukturen am Schäferweg und Bauschulenweg bleiben somit weitgehend erhalten und bilden den „Rücken" des Baufeldes;. ~~die Platzsituation nach Westen hin fortgesetzt wird und auf dem Grundstück ein öffentlich zugänglicher („halböffentlicher") Bereich entsteht, der~~ Der öffentliche Platzbereich wird~~–~~ aufgewertet ~~mit~~ ein~~em~~ mit dem See verbundenes Wasserspiel (Springbrunnen mit Becken o.ä.) erhalten und wird~~-~~bewusst nicht verkehrsfrei, sondern verkehrsberuhigt als belebter, kommunikativer Platz mit Außengastronomie konzipiert. ~~- u.a. als Au-~~

~~ßenfläche für die auf dem Baufeld vorgesehene Gastronomie dient.~~ Die Größe und Ausgestaltung der Gastronomie ist von den Bewerbern marktgängig zu entwickeln. Auch eine Außenbestuhlung ist zulässig und wünschenswert. Bei der hoch- und städtebaulichen Umsetzung ist zu berücksichtigen, dass etwaige Nutzungskonflikte durch die Emissionen der Gastronomie (Lärm, Geruch durch Küchenabluft) vermieden werden. ~~Das Rahmenkonzept schlägt für dieses Baufeld eine bis zu dreigeschossige Bebauung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vor, wobei die südlich und westlich verorteten Baukörper mit II+S niedriger ausfallen.~~
Die östliche Kante des Baufelds A1 grenzt an den Ohlenhoff, der sich südlich hiervon zum Platzbereich aufweitet. Baufelder A1 und B1 bilden an dieser Stelle eine Art Torsituation. Vorgesehen sind hier beidseitig Arkaden – die zu berücksichtigenden Baulinien sind aus diesem Grund differenziert für das EG und die OG dargestellt.

Die~~as~~ **Baufelder B1 und B2** bietent~~t~~ Grundstücksflächen mit einer hochwertigen Wasserlage. Auf diesen~~m~~ Baufeldern ist eine exklusive Wohnnutzung vorstellbar. Die Flächen sollen als *Allgemeines Wohngebiet* mit einer GRZ von 0,4 (Baufeld B1) bzw. 0,3 (Baufeld B2) ausgewiesen werden. Die besonderen Standortqualitäten, wie z.B. die direkte Wasserlage und die Sicht auf den See, sind hoch- und städtebaulich optimal auszunutzen. Laut Rahmenkonzept ist ~~sind~~ an diesem Ort im Westen ein 3 geschossiges Gebäude mit Staffel (Baufeld B1) zu entwickeln und im östlichen Bereich ein Gebäude mit bis zu 2 Geschosssen und Staffel (Baufeld B2) vorstellbar. ~~bis zu dreigeschossige Gebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, im östlichen Bereich bis zu zweigeschossige Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorstellbar.~~ Die baulichen Strukturen aus dem Baufeld A1 sollten im Baufeld B1 aufgenommen und nach Osten fortgesetzt werden, so dass eine Art Torsituation entsteht, auf die der Ohlenhoff fluchtet und die die Funktion eines Schwellenbereichs zwischen den nördlich angrenzenden Einzelhandelsstandorten und dem Quartiersplatz bilden. Dabei kommt dem westlichen Baukörper eine besondere Bedeutung zu, die durch Staffelung und erdgeschossigen Arkaden zu betonen ist. Die Baulinien des Baufeldes sind so konzipiert, dass sowohl die Torsituation auf der Westseite definiert wird, als auch im östlichen Bereich des Baufeldes ein städtbaulicher Bezug zwischen See und Bebauung hergestellt wird – auch an dieser Stelle wird zwischen Uferkante und Bebauung ein öffentlicher Fußweg realisiert.

Die ~~as~~ **Baufelder C1 und C2** bildet von Norden aus betrachtet den Auftakt zum weiter südlich gelegenen Quartier. Nördlich und westlich werden die ~~ist das~~ Baufelder ~~C~~ von den Wasser- und Grünflächen des Sees eingefasst. Auf dem Baufeld C1 sind ~~diesem Baufeld sind zwei-, bis~~ dreigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss, auf dem Baufeld C2, unmittelbar südlich des Sees und westlich des zentralen Grünzuges, sind etwas niedrigere, bis zu zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss, avisiert. Der Straßenraum (Baumschulenweg) auf der Westseite des Baufeldes C1 soll durch eine klare Gebäudekante gefasst werde, hier stellt das Rahmenkonzept eine Baulinie dar, vorgesehen ist eine GRZ von 0,4. Nach Norden (See) und nach Osten (zentraler Grünzug) im Baufeld C2 dagegen soll eine aufgelockerte Bebauung mit einer GRZ von 0,3 erfolgen (stadthausähnliche Bebauung), um die Umfeldqualitäten über Blickbezüge in das Baufeld zu tragen und eine Belichtung des Grünzuges zu gewährleisten.

Die Baufelder A1, A2, B1, B2, C1 und~~,~~ C2 ~~und die Fläche für den öffentlichen Parkplatz~~ bilden die Vermarktungseinheit 1.

Die zweite Vermarktungseinheit beinhaltet die~~ist das~~ **Baufelder D1 und D2**. Wie im Baufeld C1 sind d~~D~~ie Gebäude im Baufeld D1 ~~sind~~ bis zu dreigeschossig mit zusätzlichem Staffelgeschoss auszubilden, dabei ist im östlichen Bereich im~~der~~ Baufeld D2~~er~~ – am Rande des zukünftigen Grünzuges - eine aufgelockerte (GRZ 0,3), niedrigere Bebauung (max. II + St.) vorzusehen.

Die in der Anlage XX (Abgrenzung Vermarktungseinheiten / Baufeldübersicht) in Rot dargestellten Baulinien sind bei der Planung zu beachten, damit eine klare Raumkante zum Platzbereich (Baufelder

A1, A2, B1), zum Baumschulenweg (Westseite der Baufelder C1, C2 und D1) sowie zum Seepark (~~Ostseite des~~ Baufelder~~s~~ B1 und B2) geschaffen wird.

5.2 Verkehrliche und freiraumplanerische Zielsetzung

5.2.1 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Planareals verläuft für den motorisierten Verkehr über die Straßen Baumschulenweg, Schäferweg und Ohlenhoff, die im Norden an die Hautverkehrsachse Ahrenloher Straße angebunden sind. Von hier aus sind der Ortskern von Tornesch und eine Zufahrt zur A23 (Auffahrt Tornesch) zu erreichen.

Es ist davon auszugehen, dass die Straße Ohlenhoff einen erheblichen Anteil des Quell- und Zielverkehrs des neuen Wohngebietes aufnimmt. Eine Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2016 prognostiziert für den Ohlenhoff ca. 2.750 Kfz/pro Tag (siehe Anlage D04). Durch entsprechende Gestaltung der Fahrbahnoberfläche im Bereich des Quartiersplatzes und veränderte Vorfahrtsregelungen (Baumschulenweg/Ohlenhoff) und die Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung für den Platzbereich (Fahrtrichtung von Norden nach Süden) kann eine Verlagerung des prognostizierten Verkehrsaufkommens um erfolgen, so dass ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.000-1.200 Kfz/pro Tag auf dem künftigen Platzbereich verbleibt (Ingenieursgemeinschaft Dr. Schubert). Es ist geplant, dass westlich angrenzend an den See ein Quartiersplatz ~~Platzbereich~~ (Seeplatz) entsteht. Der geplante Platzbereich soll als Aufenthaltsort mit einer hohen Freiraumqualität realisiert werden, ein prognostiziertes Verkehrsaufkommen von ca. 1.000-1.200 Kfz/pro Tag ist mit diesem Ziel vereinbar.~~. Es ist daher vorgesehen, dass es eine verkehrliche Umfahrung des Platzbereiches über den Baumschulenweg und Schäferweg geben wird und der Platzbereich vom motorisierten Verkehr freigehalten wird~~.

Die verkehrstechnischen Vorüberlegungen sind zu berücksichtigen und in die Entwurfskonfiguration zu integrieren bzw. weiterzuentwickeln (siehe Anlage D04). Von den Bewerbern sollen nachvollziehbare Hinweise zur Gestaltung und zur Funktionalität der Verkehrsflächen erbracht werden. Diesbezüglich sind auch Vorschläge für die Materialität der Fahrbahnen zu unterbreiten, die ggf. zu einer Lärmreduzierung beitragen.

Die erforderlichen Rettungswege, Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen (2. Rettungsweg) nach DIN 14090 sind nachzuweisen. Auch die Erreichbarkeit der Müllstandorte und Wendemöglichkeit von Müllfahrzeugen sind in diesem Zusammenhang nachzuweisen und in geeigneter Weise in den Plänen darzustellen.

Die Erschließung der Baufelder wird durch die Stadt Tornesch erfolgen, so dass ausschließlich verkehrlich voll erschlossene Grundstücke und Baufelder ausgeschrieben werden. Die Baufeldübersicht enthält Bereiche ~~unverbindliche Vorschläge~~ für die Anbindung der Baufelder an die Erschließungsstraßen („mögliche Zufahrtsbereiche“). Die Zufahrten sind so zu planen, dass Konflikte mit dem Fuß- und Radverkehr minimiert werden – dazu gehört die Bündelung von Ein- und Ausfahrtsbereiche auf max. 1-2 Zufahrten je Baufeld.

Ruhender Verkehr/ Tiefgaragen
Die Verkäuferin erwartet für die verschiedenen Baufelder die Herstellung einer ausreichenden Anzahl an privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen. Diesbezüglich ist die Stellplatzsatzung (siehe Anlage D10) zu berücksichtigen. Demnach sind 1 Pkw-Stellplatz bei Wohneinheiten kleiner als 100 m², und 1,5 Stellplätze bei Wohneinheiten größer als 100m² vorzusehen. Insgesamt 20 % dieser Stellplätze sind als öffentliche Parkplätze anzulegen.

Es ist Zielsetzung, den öffentlichen sowie den privaten Freiraum so weit wie möglich von parkenden Pkws freizuhalten. Die **privaten Stellplätze** sollen daher ausnahmslos in einer oder mehreren unterirdischen Tiefgaragen untergebracht werden.

Die **öffentlichen Besucher-Parkplätze** sind auf den jeweiligen Baufeldern anzuordnen. ~~Darüber hinaus soll auf einer Fläche nördlich des Sees ein öffentlicher Parkplatz errichten werden, dessen Parkplätze auf die Baufelder der benachbarten Baufelder (Vermarktungseinheit 1) angerechnet werden können. Es ist davon auszugehen, dass auf diesem Parkplatz ca. 35 öffentlich zugängliche Parkplätze entstehen können.~~ Parkplätze entlang der öffentlichen Verkehrsstraßen sind ausgeschlossen, um die Freiraumqualität zu erhalten.

Auf öffentlichen Parkplätzen sowie ggf. in der Tiefgarage sollen **Ladestationen für Elektromobilität** eingerichtet werden. Im Rahmen der Planung können die Bewerber Vorschläge für die Verortung der Ladestationen unterbreiten. Hierbei sollte eine universell nutzbare Ladestation für alle Fahrzeugtypen verwendet werden.

Ob und wo **Carsharingangebote** integriert werden könnten, ist noch nicht abschließend geklärt. Es werden Aussagen erwartet, ob und falls ja, wie ein Carsharingangebot am Standort betriebswirtschaftlich und nutzungstechnisch umsetzbar ist. Bei Vorliegen eines entsprechenden Konzeptes kann von der Anzahl der zu erstellenden Stellplätze abgewichen werden (Verzicht auf bis zu 50 % der erforderlichen Stellplätze).

Fahrradabstellplätze
Es sind Fahrradabstellplätze in ausreichender Anzahl bereitzustellen (siehe auch § 50 LBO). Fahrradabstellplätze sind sowohl im öffentlichen Raum als auch im privaten, idealerweise ebenerdig in den Gebäuden oder alternativ in der Tiefgarage, vorzusehen. Die Vorgaben der Stellplatzsatzung sind einzuhalten (siehe Anlage D10).

5.2.2 Freiraum

Außenanlagen
~~Die Außenanlagen sind nach den Vorgaben des Gestaltungsleitfadens „Tornesch am See“ (siehe Anlage D05) zu planen.~~ Das Landschaftsplanerische Konzept setzt sich aus verschiedenen Nutzungsbausteinen zusammen, auf die im folgendem kurz eingegangen werden soll.

Im Zuge der Gebietsentwicklung soll ein künstlicher **See** geschaffen werden, der ein wichtiger Bestandteil des Wohngebietes und des Freiraumes ist und die Attraktivität des Areals deutlich erhöht.

Nördlich des Sees, auf Höhe des Kreuzungsbereichs Schäferweg / Ohlenhoff, soll die Bebauung eine Torsituation und somit einen inszenierten Eingang ins Quartier schaffen.

Der im Nordosten gelegene **Seepark** dient als Erholungsraum für das gesamte Wohnquartier. Die Parkanlage bietet Rückzugsräume für ruhebetonte Nutzungen, Sitzblätze mit Blick auf den See sowie weitläufige Rasenflächen, die das Ballspielen, Sonnenbaden und „Picknicken“ ermöglichen. D~~i~~er zentrale Grünzug~~achse~~ dient als wesentliche Fußwegverbindung zwischen den südlichen Quartieren und dem Seepark und fungiert als Pufferzone zwischen den Geschosswohnungsbauten und der Einfamilienhausbebauung. Über diese direkte und breite grüne parkähnliche Anbindung an den See verfügen auch die Ostseiten der Baufelder C und D über eine attraktive Lage mit Seebezug.

Der auf der Westseite des Sees gelegene Quartiersplatz ~~Stadtplatz~~ bildet das gesellschaftliche Zentrum des Quartiers. Hier soll eine Gastronomie mit Außenbereich entstehen. Der Ort bietet eine hohe Aufenthaltsqualität und neben einer guten Aussicht auf den See die Möglichkeit, über Stege und Stufen an das Wasser zu gelangen.

Von den Bewerbern ist ein schlüssiges Konzept zur Müllentsorgung zu entwickeln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Wege von den Wohneinheiten zu den Müllstandorten kurz sind, die Befahrbarkeit für Müllfahrzeuge im benötigten Umfang gewährleistet wird und die Anlagen zur Abfallentsorgung gestalterisch in den Freiraum integriert werden. Ein Rückwärtsfahren von Müllfahrzeugen ist ausgeschlossen.

Nach LBO in Zusammenhang mit Hochbauvorhaben erforderliche Kleinkinderspielbereiche sind auf den Baufeldern investorenseitig zu erstellen und pflegen, ein größerer Kinderspielplatz wird im Bereich des Seeparks von der Stadt erstellt.

5.3 Hochbauliche Zielsetzung

Die Neubebauung ist nach einem individuellen Leitbild zu entwerfen, das die hier formulierten Ziel- und Rahmenvorgaben sowie die Festsetzungen des Gestaltungshandbuches berücksichtig und ggf. konkretisiert und ergänzt. Die Entwurfskonzepte sollen - ohne modischen Einflüssen zu unterliegen - kreativ und zukunftsweisend dem Ort und dem Anspruch der Aufgabenstellung gerecht werden.

Die Verkäuferin stellt hohe Ansprüche an die Maßstäblichkeit, Architektursprache und Gestaltung (inkl. Farb- und Materialwahl) der Baukörper sowie an die Gebäudeökologie.

5.3.1 Ökologie und Nachhaltigkeit

Die Verkäuferin hat hohe Erwartungen an die ökologische Qualität der Planung. Diesbezüglich sind folgende Bausteine zu prüfen und konzeptabhängig umzusetzen:

- Niedrigenergiestandard (mind. KfW-Effizienzhaus 40)
- Zentrale Wärmeversorgung mit regenerativer/umweltfreundlicher Energieerzeugung für alle Bereiche (Baufelder)
- Ladestation für Elektromobilität
- Carsharing-Station
- Extensive Dachbegrünung

Auf dem Gelände kann das Niederschlagswasser aufgrund des bindigen Bodenaufbaus nicht versickert werden. Das Wasser ist oberflächig in Mulden bzw. in den See abzuleiten.

Die Oberflächenentwässerung von Gründächern, die als düngefreie Extensivbegrünung auszuführen sind, kann direkt in den See geleitet werden.

5.3.2 Solarenergie

Es wird darauf verzichtet, ungeeignete Dachformen und Dachneigungen festzusetzen, um ausreichend Gestaltungsspielraum für eine optimale Nutzung von Solarenergie zu ermöglichen.

5.3.3 Geothermie

Zu den regenerativen Energien zählt auch die Geothermie oder Erdwärme. Sie kann sowohl direkt genutzt werden, etwa zum Heizen und Kühlen im Wärmemarkt (Wärmepumpenheizung), als auch zur Erzeugung von elektrischem Strom oder in einer Kraft-Wärme-Kopplung. Aus geologischer Sicht ist jedes Grundstück für eine Erdwärmenutzung geeignet. Eine Erdwärmenutzung muss der Unteren Wasserbehörde angezeigt werden. Die Nutzung der Erdwärme erfolgt mittels Kollektoren, Erdwärmesonden, Energiepfählen oder Wärmebrunnenanlage.

5.3.4 Aquathermie

Es ist möglich den See in das Energetische Konzept einzubeziehen. Der See wird eine Tiefe von bis zu ca. 6 m aufweisen. Im Winter wird die Temperatur in den tiefen Wasserschichten bei 4-6 °C liegen.

Es ist möglich, die Temperatur durch Wärmeentzug (Wärmepumpe) zu nutzen. Die Wärmeentnahme kann dabei direkt über Unterwasserwärmetauscher oder indirekt über im Technikraum befindliche Wärmetauscher erfolgen. Im letzteren Fall müsste das Wasser aus dem See entnommen und nach Wärmeentzug wieder eingeleitet werden. Es ist damit zu rechnen, dass hierfür ein Wasserrechtlicher Antrag nach WHG gestellt werden muss.

5.3.5 Fassadengestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind in hochwertiger Materialität mit einem angemessenen Erscheinungsbild umzusetzen. Diesbezüglich wird von der Verkäuferin eine Umsetzung in Vollklinker oder eine Holzbauweise gewünscht. Die Verwendung von Verblendern und Riemchen ist nur zulässig, wenn eine wertige Erscheinung sichergestellt werden kann.

5.3.6 Dachterrassen, Balkone & Loggien

Offene Außenwohnbereiche sind im gesamten Plangeltungsbereich, sowohl im Erdgeschoss als auch in den Obergeschossen, zulässig. Neben Dachterrassen sind für die Obergeschosse auch Balkone und Loggien denkbar.

5.3.7 Lärmschutz

Der Einfluss des Verkehrslärms auf die Wohneinheiten ist auf Baufeldebene durch eine schlüssige Verkehrsplanung zu minimieren. Die grundsätzlichen Überlegungen zur Verkehrsplanung sind der Anlage D04 zu entnehmen und hinsichtlich der funktionalen Anforderungen des hochbaulichen Konzeptes zu überprüfen und ggf. weiterzuentwickeln.

Gesunde Wohnverhältnisse können durch Grundrissgestaltung, Abrücken von der Baugrenze oder passiven Schallschutz sichergestellt werden. Die Anforderungen des passiven Schallschutzes gemäß DIN 4109 sind zu beachten. (siehe hierzu auch 4.5.4)

5.3.8 Barrierefreiheit

Im Sinne eines integrativen gesellschaftlichen Leitbildes sollen die Häuser nach Möglichkeit barrierefrei oder zumindest barrierearm gestaltet werden. In den allgemeinen Anforderungen in § 3 Abs. 1 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) wird vorgegeben, dass auf die besonderen Belange von Familien mit Kindern sowie von alten und behinderten Menschen durch den Grundsatz des barrierefreien Bauens Rücksicht zu nehmen ist.

6 NUTZUNGSKONZEPT

6.1 Wohnen

Die Verkäuferin erwartet ein schlüssiges Nutzungskonzept, welches maßgeblich durch eine innovative und nachhaltige Wohnnutzung geprägt sein soll.

Die Zielgruppen für das neue Quartier umfassen Familien, Singles, kinderlose Paare und Senioren, sodass die Ansiedlung einer heterogenen Bevölkerungsschicht ermöglicht wird.

Von der Stadt Tornesch wird in Erwägung gezogen, dass im Rahmen der Umsetzung des Projektes auch besondere Wohnkonzepte (z.B. generationsübergreifendes Wohnen, Wohnprojekte) oder Baugemeinschaften berücksichtigt werden. Der Investor kann daher bei der Umsetzung bzw. bei der Abgabe eines Angebotes in seinem Konzept die Unterbringung von Baugemeinschaften nachweisen. Die Verortung dieses Bausteins ist entwurfs- und konzeptabhängig zu wählen.

Wohnungsgröße und Wohnungsmix
Eine konkrete Festlegung der Wohnungsgrößen und des Wohnungsmix wird nicht vorgenommen; die Entwicklung einer marktgängigen Wohnungsmischung ist ein Kernbestandteil der Aufgabenstellung. An dieser Stelle wird Seitens der Anbieterin die Empfehlung formuliert, im Baufeld B schwerpunktmäßig große Wohneinheiten (um die 140 m²) zu realisieren, die voraussichtlich hauptsächlich dem Eigentumssegment zuzuordnen sind.

6.2 Gastronomie

Es ist vorgesehen, dass auf dem Projektareal (Baufeld A) ein gastronomischer Betrieb verortet wird, um somit einen Beitrag zur Belebung des neuen Quartiers zu schaffen und einen sozialen Treffpunkt zu etablieren. Es ist von den Bewerbern marktabhängig zu überprüfen und schlüssig zu begründen, welche Art von Gastronomie am Standort umsetzbar ist.

Bei der Verortung und baulichen Umsetzung der Gastronomie ist sicherzustellen, dass Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung (z.B. Lärmbelastung durch Außenflächen oder Geruchsbeeinträchtigungen durch Abluftanlagen) soweit wie möglich vermieden werden. Weitergehend sind nutzungsabhängig ausreichend Stellplätze vorzusehen. Der zusätzliche Verkehr, generiert durch die gastronomische Nutzung, ist verträglich abzuwickeln, sodass die Qualität der angrenzenden Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt wird.

7 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

7.1 Auftraggeberin

Das Investorenauswahlverfahren wird beauftragt durch die

Stadt Tornesch
Der Bürgermeister
Wittstocker Straße 7
25436 Tornesch

7.2 Verfahrensmanagement

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

7.3 Verfahrensgrundlagen

Das Verfahren erfolgt in Form eines **Investorenauswahlverfahrens** als Grundstücksausschreibung zur Veräußerung von 4 Baufeldern und einer Parkplatzfläche (innerhalb von 2 Vermarktungseinheiten). Anbieterin des Grundstückes ist die **Stadt Tornesch**, vertreten durch den Fachdienst Bauverwaltung und Stadtplanung.

Die Ausschreibung ist freibleibend; sie stellt keine Ausschreibung nach VOB, VOL oder VgV dar. Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Angebots lassen sich keine Verpflichtungen der Anbieterin herleiten und es können keine Ansprüche gegen die Anbieterin geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen oder für den Fall, dass eine Vergabe eines Grundstücks - aus welchen Gründen auch immer - nicht erfolgt.

Die Anbieterin behält sich weiterhin vor, das Verfahren zu jedem Zeitpunkt bei Vorliegen triftiger Gründe zu modifizieren oder dann zu beenden, wenn nicht genügend belastbare, den Anforderungen dieser Ausschreibung entsprechende Bewerbungen eingehen. Einsprüche gegen das Verfahren sowie Ansprüche gegen die Anbieterin sind ausgeschlossen, insbesondere bei Nichtberücksichtigung von Angeboten sowie bei Änderung oder Beendigung des Verfahrens.

Verfahrensteilnehmende, Mitglieder des Auswahlgremiums bzw. der Jury, sachverständige Beraterinnen und Berater sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

7.4 Teilnahme

Sowohl Einzelinvestoren/-bauträger als auch Investoren-/Bauträgerkonsortien können Bewerbungen einreichen und Gebote abgeben. Konsortien müssen bereits während des Verfahrens durch einen gemeinsamen Vertreter vertreten werden und zum Erwerb des Grundstücks eine Rechtsform annehmen, in der sämtliche Konsortialmitglieder gesamtschuldnerisch haften.

Den Bewerbern ist freigestellt, das mit der Bewerbung einzureichende Konzept durch ein externes, vom Bewerber gewähltes Fachplaner- oder Architekturbüro oder unternehmensintern zu erstellen.

Nach Abgabe des Bewerberbogens dürfen Konsortien/Arbeitsgemeinschaften nur mit Zustimmung der Anbieterin verändert oder neu gebildet werden.

7.5 Mitglieder des Auswahlgremiums

- 9 Mitglieder des Bau- und Planungsausschusses als stimmberechtigte Gremiumsmitglieder
- Der Bürgermeister und drei Verwaltungsmitarbeiter als beratende~~stimmberechtigtes~~ Gremiumsmitglieder ohne Stimmrecht

7.6 Entschädigung zur Angebotserstellung

Die Erstellung der Bewerbungsunterlagen wird durch die Anbieterin nicht vergütet.

7.7 Urheberrecht

Das Urheberrecht und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe bleiben jedem Verfasser erhalten. Die Anbieterin hat das Erstveröffentlichungsrecht. Die Entwürfe oder Teile davon kann die Anbieterin ohne Vergütung veröffentlichen und ausstellen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

7.8 Ablauf und Termine des Verfahrens

7.8.1 Interessenbekundungsphase

Das Verfahren wurde ab dem 31.08.2017 auf der Website des Unternehmens D&K drost consult GmbH sowie auf weiteren medialen Plattformen bekannt gemacht. Interessierte Investoren konnten sich ab dem genannten Datum bei dem verfahrensbetreuenden Büro D&K drost consult GmbH melden und Interesse bekunden. Im Rahmen der Interessenbekundungsphase ist darauf verwiesen worden, dass alle weiteren Rahmenbedingungen, Fristen und Termine zum gegebenen Zeitpunkt auf der Website von D&K drost consult GmbH (www.drost-consult.de) veröffentlicht werden.

7.8.2 Bewerbungsphase

In der Bewerbungsphase ist eine Bewerbung auf die zur Veräußerung vorgesehenen Baufelder (Verkaufscluster) möglich.

Registrierung und Bereitstellung der Bewerbungsunterlagen

Die Bewerbungsunterlagen für das Verfahren werden ab der X. KW 2018 veröffentlicht und im passwortgeschützten Teilnehmerbereich zusammen mit den verfahrensrelevanten Anlagen unter www.drost-consult.de zum Download zur Verfügung gestellt.

Für den Zugang zu den Unterlagen ist eine kostenfreie Registrierung unter Angabe des Namens, der Firma und der Email-Adresse auf der Internetseite www.drost-consult.de notwendig (über die Projekt-

suche: „Investorenauswahlverfahren Tornesch am See“). Den Bewerbern wird empfohlen, die vorgenannte Website während des Verfahrens bis zu dessen Abschluss regelmäßig auf neue Inhalte zu prüfen.

Die Bewerber sind aufgefordert anhand von Mindestanforderungen ihre Leistungsfähigkeit zur Bewältigung der Planungsaufgabe nachzuweisen. Hierfür wird ein Bewerberbogen zur Verfügung gestellt. Mit dem Bewerberbogen ist auch das Kaufpreisangebot einzureichen (siehe Punkt 7.8.1, Anlage A01).

Die eingereichten Konzepte können nur von dem Auswahlgremium gesichtet und bewertet werden, wenn der Bewerber / die Bewerberin die gestellten Mindestanforderungen erfüllt

Das geforderte Nutzungs- und Entwurfskonzept ist mittels zeichnerischer, schematischer und textlicher Darstellungen zu erläutern und darzustellen (siehe Punkt 7.9.2).

Schriftliche Rückfragen
Die Bewerber haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zum Aufgabenpapier und zum Verfahren zu stellen. Die Rückfragen sind bis X. KW 2018 per E-Mail zu richten an

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
z.H. Luis Lange
Tel.: +49 40 36 09 84-27
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: l.lange@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

Von einer individuellen Rücksprache der Bewerber mit der Anbieterin bzw. zuständigen Ämtern und Behörden ist abzusehen.

Den Bewerbern werden alle notwendigen Informationen zum Verfahren und die Antworten auf etwaige Fragen im passwortgeschützten Teilnehmerbereich unter www.drost-consult.de zur Verfügung gestellt.

Abgabe Bewerbung
Einlieferungstermin für die unter Punkt 7.9 genannten Anforderungen und Leistungen ist X. KW 2018, 16:00 Uhr. Alle Unterlagen sind per Post oder Kurier in einem verschlossenen Umschlag oder einem sonstigen verschlossenen Behältnis, dessen Verschluss sich nicht ohne Beschädigung öffnen lässt und unter Angabe einer sechsstelligen, frei wählbaren Kennzahl, an

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg

zu richten.

Die Bewerbungsunterlagen müssen dort bis zu dem oben genannten Termin eingegangen sein. Der Poststempel gilt nicht!

Die Verpackungen der Bewerbungen (inkl. aller erforderlich einzureichenden Unterlagen) sind mit dem im Bewerberbogen zur Verfügung gestellten Vorlage zur Kennzeichnung des Umschlags / der Bewerbung zu versehen. Bewerbungen per Fax oder E-Mail sind nicht zugelassen.

Die Bewerbung und die zugehörigen Unterlagen werden nicht zurückgesandt.

Vorprüfung
Nach Einreichfrist erfolgen eine Sachverständigenvorprüfung und eine rechnerische Plausibilitätsprüfung der eingereichten Unterlagen.

Sitzung des Auswahlgremiums
Den Abschluss der Bewerbungsphase bildet eine Sitzung des Auswahlgremiums, in welcher das Gremium die eingereichten Entwurfs- und Nutzungskonzepte prüft und bis zu drei Bewerber empfiehlt, die zu nachgeschalteten Bewerbergesprächen eingeladen und ggf. zu einer Überarbeitung aufgefordert und werden sollen.

Das Auswahlgremium tagt voraussichtlich in der X. KW 2018. Die Mitglieder des Gremiums beurteilen die eingereichten Entwurfs- und Nutzungskonzepte gemäß der im Punkt 7.12 definierten Kriterien, entscheiden über die Rangfolge der Beiträge und formulieren bei Bedarf Empfehlungen für die weitere Qualifizierung der Entwurfs- und Nutzungskonzepte.

Die Bewerber werden zeitnah über die Entscheidung des Auswahlgremiums informiert. Das abschließende Protokoll der Gremiumssitzung wird allen am Verfahren beteiligten Personen zugesandt (ggf. auszugsweise).

7.8.3 Bewerbergespräche
Für die Bewerbergespräche reichen die ausgewählten Bieter ihr final überarbeitetes Entwurfskonzept zusammen mit einem ggf. aktualisierten Kaufpreisangebot ein.

Die Termine und Fristen der Überarbeitungsphase werden zum gegeben Zeitpunkt bekanntgegeben.

Die überarbeiteten Entwurfs- und Nutzungskonzepte sollen die im Protokoll der Sitzung des Auswahlgremiums ggf. festgehaltenen Überarbeitungshinweise berücksichtigen und dieselbe inhaltliche Darstellung der Leistungen - gem. Punkt 7.9.2 - aufweisen, die bereits in der Bewerbungsphase gefordert war.

Schriftliche Rückfragen sind im Rahmen einer noch festzulegenden Frist zulässig.

Der Bewerberbogen ist entsprechend der Überarbeitung anzupassen und erneut einzureichen.

Nach Einreichfrist erfolgt erneut eine rechnerische Plausibilitätsprüfung der eingereichten Unterlagen.

Den Abschluss des Verfahrens bilden die Bewerbergespräche, in dessen Rahmen die ausgewählten Bewerber die überarbeiteten Entwurfs- und Nutzungskonzepte einzeln, in Abwesenheit der konkurrierenden Bewerber, dem Auswahlgremium mittels einer Beamer-Präsentation vorstellen. Im Anschluss an die Bewerbergespräche besteht beiderseitig die Möglichkeit Rückfragen zu stellen und Antworten gemeinsam zu erörtern

Abschließend setzt sich das Auswahlgremium, unter Ausschluss der Bewerber, zusammen und beurteilt die vorgestellten Entwurfs- und Nutzungskonzepte und formuliert eine Empfehlung zur Veräußerung der Baufeldlose.

7.9 Anforderungen und Leistungen

7.9.1 Verfahrensanforderungen an die Bewerber

Für die Bewerbung ist der Bewerberbogen (siehe Anlage A1) vollständig auszufüllen und unterschrieben einzureichen. Nichtverwendung der o. g. Anlagen führt zum Ausschluss. Gescannte oder kopierte Unterschriften werden nicht zugelassen.

Die Anbieterin behält sich vor, fehlende, unvollständige, nicht eindeutige oder über die nachstehenden Angaben hinausgehende Unterlagen nachzufordern.

Der Bewerberbogen setzt sich aus den folgenden Formblättern zusammen:

I. Anerkennung der Verfahrensbedingungen (1 Seite)

II. Verfassererklärung, bevollmächtigter Vertreter bzw. Gesellschafter (1 Seite)

III. Verpflichtungserklärung des Bewerbers (1 Seite)

IV. Angaben zum Bewerber/zur Bewerbergemeinschaft (2 Seiten)

V. Erklärung zur Überlassung der Bildrechte (1 Seite)

VI. Kurzbeschreibung des Unternehmens (3 Seiten)

VII. Referenzen zur aufgabenbezogenen Erfahrung des Bewerbers (2 Seiten)
Für die Bewerbung ist anhand von zwei Referenzprojekten (nicht älter als 7 Jahre, Stichtag 1.1.2011) unter Angaben zu Bauvolumen, Investitionssumme, Rolle und Aufgabe des Bewerbers sowie des Projektstandes die Erfahrung mit vergleichbaren Projekten nachzuweisen. Die Projekte müssen innerhalb der vergangenen 7 Jahre (Stichtag: 1.1.2011) mit dem Abschluss der Leistungsphase 8 und einer Übergabe an den/die Nutzer realisiert worden sein.

Die ausgewählten Referenzen sind unter Verwendung der Anlagen im Bewerberbogen aufzulisten. Für die planerische Darstellung der Referenzprojekte (Bilder, Plane etc.) dürfen maximal 2 DIN A3 Seiten verwendet werden. Im Falle eines Bewerberkonsortiums sind die Referenzen aller Konsortialmitglieder zulässig.

VIII. Liste der bevorzugten Vermarktungseinheiten (1 Seite)

IX. Kaufpreisangebot (1 Seite)
Einreichung eines für das weitere Verfahren verbindlichen, aber noch nicht notariell zu beurkundenden Kaufpreisangebots für das Grundstück, das ggf. erforderliche Anpassungen des Nutzungskonzepts und hochbaulichen Entwurfs berücksichtigt, sofern hierzu durch das Auswahlgremium Empfehlungen ausgesprochen werden.

X. Vorlage zur Kennzeichnung des Umschlags mit der Bewerbung

XI. Unterlagen zu den wirtschaftlichen Verhältnissen und Finanzierungszusage
Es ist eine aktuelle Bankauskunft (nicht älter als 3 Monate) über die wirtschaftlichen Verhältnisse, das Geschäftsgebaren und das Zahlungsverhalten des Bauträgers/Investors einzureichen. Weiter ist eine Finanzierungszusage oder in Aussichtstellung einer Finanzierung eines Kreditinstituts (nicht älter als 3 Monate) einzureichen.

7.9.2 Verfahrensleistungen der Bewerber

Nachfolgende Leistungen sind einzureichen. Alle Pläne sind genordet darzustellen.

Jeder Bewerber darf nur eine Arbeit einreichen.

Die folgenden Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/Erläuterungsblätter sind zwingend einzuhalten. Darüberhinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt und im Rahmen der Vorprüfung und der Sitzung des Auswahlgremiums abgedeckt.

Die geforderten Leistungen sind jeweils an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch/insgesamt 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift und der Erläuterungsbericht nur in deutscher Sprache anzufertigen. Die Präsentationszeichnungen sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

1. Erläuterungsbericht
Der Erläuterungsbericht soll das Nutzungskonzept verdeutlichen und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der gestalterischen und funktionalen Lösungen enthalten, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen (max. 3 DIN-A4-Seiten).

2. Lageplan (als Dachaufsicht) M 1 : 500
Darstellung der Bebauungsstruktur zur Verdeutlichung des Gesamtkonzepts und der übergeordneten Funktionszusammenhänge unter Angabe der städtebaulich-freiraumplanerischen Struktur und Aussagen zu:

- Baukörper und Geschossigkeit mit der Darstellung von Nutzungen sowie Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NN,
- der Verortung der Hauszugänge,
- der Gestaltung des privaten Freiraums, einschließlich der Übergänge zum öffentlichen Freiraum,
- den privaten Verkehrsflächen (Erschließung und ruhender Verkehr für PKW und Fahrrad, Ver- und Entsorgung, Anlieferung, Aufstell- und Bewegungsflächen für Rettungsfahrzeuge),
- der Verortung etwaiger Tiefgaragen (nur Außenumriss + Zugänglichkeit, keine Grundrissplanung),
- den Abstandsflächen,
- der eigentumsrechtlichen Grundstücksorganisation.

3. Grundriss Erdgeschoss M 1 : 200
Darstellung des Erdgeschossgrundrisses unter Angabe der Achsmaße mit beispielhafter Möblierung der Wohnungen bzw. Nutzungseinheiten und mit Aussagen zur Gestaltung der Außenräume. Aufzuzeigen sind:

- die Erschließung, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile,
- die Organisation/Flexibilität der Grundrisse,
- die Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume,
- der Gestaltung des privaten Freiraums, einschließlich der Übergänge zum öffentlichen Freiraum,
- die Erschließung aller Nutzungseinheiten,
- der Brandschutz gem. LBO.

4. Ober-/Regelgeschosse M 1 : 200
Darstellung aller Obergeschossgrundrisse unter Angabe der Achsmaße mit beispielhafter Möblierung. Identische Geschosse sind als Regelgeschoss abzubilden. In den Grundrissen ist die Erschließung, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile sowie der Brandschutz darzustellen.

5. Schnitte/Ansichten M 1 : 200
Darstellung frei wählbarer, zum Verständnis des Konzepts erforderlicher und den Bezug zur umgebenden Bebauung verdeutlichender Schnitte. Sämtliche Schnitte sind mit Höhenangaben (bezogen auf NN) zu versehen.

6. Skizzen und Perspektiven
Freie Darstellungen in Form von Isometrien oder sonstigen 3D-Visualisierungen zur Erläuterung der entwurfsbestimmenden Leitidee. Standorte für Visualisierungen sind konzeptabhängig so zu wählen, dass der Charakter und die Atmosphäre der Neubebauung deutlich werden. Die Visualisierungen sollen aus Augenhöhe erfolgen. Die umgebende Bebauung ist als Massenmodell darzustellen.

7. Zusätzliche Nachweise und Erläuterungen

- Energetisches Konzept (ggf. Zertifizierung, DGNB. LEED Standards o.ä.)
- Ökologisches Konzept (Nachhaltigkeit der Materialien etc.)
- Regenwassermanagement
- Verkehrskonzept (ggf. Integration von Carsharing, E-Mobilität)

8. Vermarktungskonzept
Vermarktungskonzept, das erläutert, welche Nutzungsbausteine an welche Klientel zu welchen Verkaufspreisen/Nettokaltmieten vermarktet werden sollen.

Im Vermarktungskonzept sind die Flächenkenndaten einzureichen und eine Schätzung der Bau- und Baunebenkosten nach DIN 276 (KG 200 bis 700, brutto) sowie der Gesamtinvestitionskosten.

9. Zeit- und Maßnahmenplan
Zeit-und Maßnahmenplan, der nachvollziehbar aufzeigt, wie und bis wann die geplante Bebauung fertig gestellt wird.

10. Flächenberechnungen und Kostenschätzung
Die Flächenberechnungen sind auf den vorbereiteten Berechnungsblättern abzugeben, Rechenansätze sind zusätzlich nachvollziehbar darzustellen (siehe Anlage B3).

11. Prüfpläne
Für die Vorprüfung ist zusätzlich zu den Präsentationsplänen ein Plan-Satz Prüfpläne (gefaltet) mit allen zur Berechnung notwendigen Maßen und Angaben abzugeben. Die Darstellungen der Grundrisse, Schnitte und Ansichten müssen die zur Ermittlung der Flächen und des umbauten Raums erforderlichen Aussagen treffen. In den Prüfplänen muss eine Grundvermaßung (Grobabmessung der Achsen und Außenmaße) der zur Berechnung notwendigen Längen und Höhen enthalten sein.

Für die Vorprüfung sind in den Prüfplänen zur eindeutigen Abgrenzung die Flächenarten (nach DIN 277) wie folgt zu kennzeichnen:

Brutto-Grundfläche (DIN 277):

BGF (R); als Polylinie	Dunkelmagenta	(RGB 139/0/139)
Nutzfläche (DIN 277)		
Wohnen Eigentum (NF1)	rot	(RGB 255/0/0)
Wohnen Miete (NF1)	dunkelorange	(RGB 255/102/0)
Sonstiges Wohnen (NF2, bspw. Müllentsorgung)	hellorange	(RGB 255/192/0)
Technische Funktionsfläche (TF)	gelb	(RGB 255/255/0)
Verkehrsfläche (VF)	grau	(RGB 191/191/191)
Privater Außenraum (Balkone/Terrassen/Loggien)	grün	(RGB 0/176/80)
Gemeinschaftliche Nutzungen	marineblau	(RGB 0/0/128)
Öffentlicher Außenraum	olivgrün	(RGB 107/142/35)
Fahrradabstellflächen (VF)	violett	(RGB 178/161/199)
Fahrzeugabstellflächen (NF2)	aquamarin	(RGB 75/172/198)
Fahrzeugverkehrsflächen (VF)	hellgrau	(RGB 128/128/128)

Die Prüfpläne sollen mit den vorgegebenen farbigen Flächenbelegungen und einer geschossweisen BGF (R)-Polylinie auf einem separaten Layer zusätzlich als .dxf/.dwg-Dateien abgegeben werden, sodass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist (keine Layout-Dateien).

Sofern die vorgenannten farblichen Kennzeichnungen nicht in den Vorprüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar" gekennzeichnet, die Verfasserangaben werden ungeprüft übernommen.

12. Digitale Unterlagen
Alle unter Punkt 7.9.2. (1. bis 11) aufgeführten Leistungen sind auf einer CD-ROM abzugeben. Die Präsentationspläne müssen als JPG-Dateien („Qualität maximal", Baseline optimiert im CMYK-Modus mit 150 dpi) und als pdf-Dateien abgespeichert sein. Die Prüfpläne sollen mit den farbigen Flächenbelegungen zusätzlich als .dxf/.dwg-Dateien hinterlegt werden, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist (keine Layout-Dateien).

Hängeplan
Zur Präsentation der Konzeptidee steht jedem Bewerber eine Gesamtfläche mit den Maßen 3,60 m Breite und 1,20 m Höhe zur Verfügung (siehe Hängeplan). Dies entspricht X A0 Pläne im Hochformat.

DIN A0, Hochformat (90 x 120 cm)	DIN A0, Hochformat (90 x 120 cm)	DIN A0, Hochformat (90 x 120 cm)	DIN A0, Hochformat (90 x 120 cm)

7.10 Verfahrensunterlagen

Die Anbieterin behält es sich vor, die zur Verfügung gestellten Unterlagen im laufenden Verfahren ggf. zu erweitern, zu ergänzen, zu korrigieren oder zurückzuziehen. Folgende Unterlagen werden im passwortgeschützten Teilnehmerbereich unter www.drost-consult.de zum Download zur Verfügung gestellt:

Aufgabenpapier

Anlagen
A01. Bewerberbogen

B01. Flächenberechnungsliste / Kostenschätzungsliste

C01. DSGK
C02. Aufgabenpapier

D01. Wettbewerbsergebnis_2010_Bebauungsplan_Entwurf_vom_29.03.2010
D02. Bebauungspläne_65_72_73_78_79_82_98
D03. Flächennutzungsplan
D04. Verkehrsuntersuchung_Tornesch_am_See_Endfassung

~~D05. Gestaltungsgutachten_Tornesch_am_See_Präsentation_vom 17.07.2017~~
D06. Baugrundgutachten
D07. Schalltechnische Untersuchung_zum_Bebauungsplan_98
D08. Demographiebericht_Tornesch
D09. Topographische_Pläne
D10 Stellplatzsatzung
D11. Bestandsfotos
D12. Luftbilder
D13. Lageplan_mit_Baufelderübersicht

7.11 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

Die eingereichten Unterlagen werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die sachverständigen Beraterinnen und Berater geprüft. Die Prüfung erfolgt als Faktenprüfung ohne Bewertung, die dem Urteil des Auswahlgremiums vorgreifen könnte.

7.12 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der eingereichten Entwurfskonzepte erfolgt durch das Auswahlgremium anhand der nachfolgend aufgeführten Kriterien. Das Auswahlgremium hat das Recht, die hierzu formulierten Bewertungsmerkmale zu ergänzen, zu ändern oder zu modifizieren. Die dargestellte Reihenfolge ist nicht als Wertung zu betrachten.

A. Qualität der Referenzprojekte
- Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten

B. Qualität des Bebauungsentwurfs
- Berücksichtigung der Vorgaben des Gestaltungsleitfadens
- Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplans
- Städtebauliche Qualität
- Architektonische Qualität
- Einfügen in das Umfeld und Übergang zu angrenzenden Bereichen
- Straßenraumbildende Qualität der Bebauung
- Außenwirkung, Adressbildung und Fassadengestaltung
- Erschließungskonzept (inkl. Ver- und Entsorgung)
- Freiraumkonzept
- Stellplatzkonzept (PKW/Fahrräder)

C. Qualität des Nutzungskonzepts
- Idee, Image und Identifikationspotenzial
- Verortung der Nutzungssegmente
- Nachhaltigkeit (Energie, Ökologie)
- Verkehrs- und Erschließungskonzept

D. Chancen und Risiken der Realisierung
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit (Genehmigungsrisiko)
- Berücksichtigung von Vorgaben und Rahmenbedingungen

E. Marktfähigkeit

- Erreichbarkeit der Zielgruppen
- Marktgerechter Mix und Größe von Wohnungen
- Geplanter Verkaufs- und Mietpreis (auch im Hinblick auf angegebene Herstellungskosten)

F. Kaufpreisangebot

Die Beurteilung der Kriterien erfolgt unter Verwendung einer Punktematrix durch Mehrheitsentscheidung. Für die Kriterien A bis E können jeweils 1 Punkt bis 10 Punkte erreicht werden. Die Punktevergabe findet jeweils nach einer offenen Diskussion anhand der den Kriterien zugewiesenen Bewertungsmerkmalen statt. Insgesamt können für die Kriterien A bis E maximal 50 Punkte vergeben werden.

Das Kriterium F wird objektiv bepunktet, wobei 10 Punkte für den höchsten gebotenen Preis und 1 Punkt für den niedrigsten Preis vergeben werden. Die Punkte der dazwischenliegenden Gebote werden durch lineare Interpolation ermittelt.

Das Kaufpreisangebot wird vom Bewerber festgelegt. Der voraussichtliche Bodenrichtwert in Höhe von

- 260 Euro/m² (bei einer max. zu realisierenden GFZ von 0,9 (Baufelder B2, C2, D2), ~~in Höhe von~~
- 301 Euro/m² (bei einer max. zu realisierenden GFZ von 1,2 (Baufelder B1, C1, D1)) bzw.
- 441 Euro/m² (bei einer max. zu realisierenden GFZ von 2,4 (Baufelder A1 und A2)

sollte nicht unterschritten werden.

~~Die Fläche des öffentlichen Parkplatzes (Vermarktungseinheit 1) ist ebenfalls mit einem Bodenrichtwert in Höhe von 301,00 Euro/m² zu bewerten, wenngleich an dieser Stelle keine hochbauliche Entwicklung zulässig ist.~~

Folgende Gewichtungen finden bei den Bewertungskriterien Anwendung:

Konzeptqualität 70 %

- Die erreichte Punktzahl in Kriterium A wird mit 10 % gewichtet.
- Die erreichte Punktzahl in Kriterium B wird mit 20 % gewichtet.
- Die erreichte Punktzahl in Kriterium C wird mit 20 % gewichtet.
- Die erreichte Punktzahl in Kriterium D wird mit 10 % gewichtet.
- Die erreichte Punktzahl in Kriterium E wird mit 10 % gewichtet.

Höhe des gebotenen Kaufpreises 30 %

- Die erreichte Punktzahl in Kriterium F wird mit 30 % gewichtet.

Ergebnis der Sitzung des Auswahlgremiums ist eine Rangfolge der Bewerbungen, welche sich aus der gewichteten Gesamtpunktzahl der Kriterien A bis F ergibt.

7.13 Haftung

Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf denen der Anbieterin, deren Mitarbeitern bzw. deren Beratern zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung der Anbieterin hinsichtlich möglicher zukünftiger Ereignisse wieder, sind jedoch ungewiss und unterliegen

daher Risiken bzw. Veränderungen. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können erheblich von den Meinungen und Prognosen der Anbieterin abweichen. Von der Anbieterin gemachte Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen. Für nicht schriftlich erteilte oder bestätigte Angaben, die von den Angaben der Anbieterin abweichen, übernimmt die Anbieterin keinerlei Haftung. Eine Haftung der Anbieterin für die Richtigkeit und Vollständigkeit der zur Verfügung gestellten Informationen ist ausgeschlossen.

Die vorgenannten Haftungsausschlüsse beziehen sich auch auf alle weiteren, an diesem Verfahren beteiligten Fachbehörden.

Für Beschädigung oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Anbieterin und ihre Beauftragten nur im Falle nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

7.14 Vertraulichkeit

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte des Verfahrens Stillschweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Anbieterin nicht zugänglich machen.

Die wirtschaftlichen Informationen der Bewerber werden von der Anbieterin streng vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht, noch Dritten zur Kenntnis gegeben, die nicht mit der Vorprüfung und Auswahl im Rahmen dieses Verfahrens befasst sind. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben vorbehalten.

7.15 Sonstiges

Von einer individuellen Rücksprache der Bewerber mit den jeweiligen Ämtern oder der Anbieterin ist abzusehen. Fragen zu den Inhalten dieses Aufgabenpapiers und zum Verfahren sind ausschließlich in den genannten Fristen und schriftlich an das verfahrensbetreuende Büro (D&K drost consult GmbH) zu richten.

7.16 Termine (vorbehaltlich)

Bekanntmachung des Verfahrens	35. KW 2017
Bereitstellung der Bewerbungsunterlagen	XX. KW 2018
Einreichungsfrist Rückfragen	XX. KW 2018
Abgabe Bewerbungsunterlagen	XX. KW 2018
Sitzung des Auswahlgremiums	XX. KW 2018
Abgabe der Überarbeitungen	XX. KW 2018
Bewerbergespräche	XX. KW 2018