

Konzeptvergabe

»KAPUZINERQUARTIER« IN COESFELD



September 2022

INFORMATIONSMEMORANDUM

INHALT

1.	ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG	5
2.	RAHMENBEDINGUNGEN	7
2.1	Die Stadt Coesfeld	7
2.2	Akteure und Beteiligte	7
2.3	Plangebiet und Umfeld	8
2.4	Umliegende Bebauung (Nutzung und Baustruktur)	9
2.5	Verkehrliche Anbindung und Erschließung	11
2.6	Planungsrecht und sonstige Bindungen	13
2.7	Planungswerkstatt	17
3.	ZIELE UND PLANUNGSAUFGABE	19
3.1	Allgemeine Ziele	19
3.2	Bauliche Gestaltung und Funktionalität	19
3.3	Nutzungsbeschreibung	22
3.4	Zielvorgaben für die verkehrliche Erschließung und den ruhenden Verkehr (Pkw und Fahrrad)	23
3.5	Zielvorgaben für den Frei- und Außenraum	24
3.6	Planungsrecht	25
3.7	Nachhaltigkeit	25
3.8	Wirtschaftlichkeit	25
3.9	Kaufpreis und Vertragsverpflichtung	26
4.	VERFAHRENSBEDINGUNGEN	27
4.1	Veräußernde	27
4.2	Betreuung und Vorprüfung	27
4.3	Verfahrensablauf in zwei Stufen	28
4.4	Stufe 1: Bewerbungsverfahren	28
4.5	Stufe 2: Angebote und Konzepte	31
4.6	Verfahrensunterlagen	32
4.7	Verfahrensleistungen	32
4.8	Beteiligte Personen (Jury) – angefragt	33
4.9	Beurteilungskriterien	35
4.10	Allgemeine Verfahrensgrundsätze	39
4.11	Terminübersicht	41
4.12	Terminübersicht	43

Lage des Plangebietes in Coesfeld



Coesfeld Schulzentrum

Konzert Theater Coesfeld

CoeBad und CoeSauna

Städt. Gymnasium Nepomucenum

Stadtspark

Städt. Heriberg-Gymnasium

Maria Montessori Grundschule

Walkenbrückentor

Puppen- und Spielzeugmuseum

St. Lamberti

Kath. Kindergarten St. Lamberti

Markt

Rathaus

Plangebiet

Lambertischule

Ev. Kirche am Markt

Kupfer Passage

Ehemaliges Stadtschloss

Christopherus Kliniken

Schlosspark

Kreis Coesfeld

St. Jakobi

Pictorius Berufskolleg

Bahnhof Coesfeld

Kath. Kindergarten St. Jakobi

Martin-Luther-Schule

Helmuspark

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Das Kapuzinerquartier befindet sich im Herzen der Stadt Coesfeld. Es liegt im Nordosten der historischen Altstadt und westlich des Marktplatzes mit der Evangelischen Kirche am Markt sowie südöstlich des Basteiwalls, der als Teilstück der ehemaligen Befestigungsanlage um das Stadtzentrum führt. Die Teilgrundstücke auf denen sich zum derzeitigen Zeitpunkt noch die Bebauung der ehemaligen Martin-Luther-Schule und der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld befinden, ist im Eigentum der Kirchengemeinde und der Stadt Coesfeld.

Bei der heutigen Bebauung handelt es sich um eine Blockrandbebauung aus der Nachkriegszeit. Das sich vorher auf den Grundstücken befindliche Kapuzinerkloster wurde durch die Bombardierung der Alliierten während des 2. Weltkrieges weitestgehend zerstört und nicht wieder aufgebaut. Überreste der Fundamente werden im Erdreich vermutet.

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt in Kooperation mit der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld den Verkauf der beiden Grundstücke im Rahmen von Erbpachtverträgen, um diese durch ein anspruchsvolle Nutzungs- und Gestaltungskonzept nachhaltig und zukunftsgerichtet als neuen Stadtbaustein zu entwickeln und diese in die heutige Innenstadt zu integrieren. Zudem soll ein:e Bieter:in akquiriert werden, der das Kapuzinerquartier langfristig als vielfältiges Wohnquartier mit sozialen Nutzungen etabliert und betreibt.

Es wird im Rahmen einer Konzeptvergabe ein:e geeignete:r Investor:in unter Einbeziehung eines/einer Architekten/Architektin für die Durchführung dieses für die Stadt Coesfeld und der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld bedeutenden Bauaufgabe gesucht. Erwartet wird ein qualitätsvolles städtebauliches und architektonisches Gesamtkonzept, das dem Ort angemessen ist und das Kapuzinerquartier unter Berücksichtigung der vorgegebenen Parameter weiterentwickelt.

Plangebiet und näheres Umfeld



Städtisches Heriburg-Gymnasium

Marienwall

Marienring

Antoniuskapelle

Basteiwall

Basteiring

St. Lamberti

Plangebiet

Markt

Rathaus

Evangelische Kirche am Markt

Ehemaliges Stadtschloss

Kupfer Passage

Schlosspark

Gerichtsring

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 DIE STADT COESFELD

Die Stadt Coesfeld ist mit rund 36.500 Einwohner:innen eine Mittelstadt und Kreisstadt im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Sie liegt im westlichen Münsterland und grenzt westlich an den Kreis Borken.

Die erste schriftliche Erwähnung Coesfelds stammt aus dem Jahre 809, damals noch als »Coasfeld«, welches sich vom altsächsischen »Ko-isa-feld« ableitet und sinngemäß als »Feld am einem Kuhbach« übersetzt wird. Das Stadtrecht besitzt Coesfeld seit dem Jahre 1197. An wirtschaftlicher Bedeutung verlor Coesfeld besonders im 17. und 18. Jahrhundert durch mehrere Belagerungen und Besetzungen im Dreißigjährigen und im Siebenjährigen Krieg und konnte sich erst im 19. Jahrhundert durch die Ansiedlung von Textil-, Papier- und Lederindustrie sowie später durch Schwerindustrie davon erholen. Im 2. Weltkrieg wurde die Innenstadt Coesfelds zu großen Teilen zerstört, u.a. das Kapuzinerkloster, an dessen Stelle sich das heutige Plangebiet befindet.

Die Stadt besteht aus den beiden Ortsteilen Coesfeld und Lette. Zu Coesfeld gehören neben dem Stadtgebiet und den dazugehörigen Gewerbegebieten, auch die Ortschaften Goxel, Gaupel Sükerhook, Harle, Flamschen, Stevede, Stockum, Sirksfeld und Brink. Der Ortsteil Lette wurde 1975 in die Stadt Coesfeld eingemeindet, dazu gehören die Bauerschaften Letter Berg, Pascherhook, Stripperhook, Wulferhook, Beikel, Letter Bruch und Herteler. Die Einwohnerzahl in der Stadt Coesfeld liegt bei etwa 36.500, davon leben ca. 10.000 Menschen in Lette und den kleineren Ortsteilen und rund 26.500 in der Kernstadt. Insgesamt umfasst das Stadtgebiet eine Fläche von rund 141 Quadratkilometer.

Vom historischen Stadtkern ausgehend hat sich die Stadt besonders in südliche Richtung ausgedehnt. Im Westen, Norden und Osten ist das Stadtbild größtenteils durch eine homogene Wohnnutzung geprägt. Entlang der Bahnlinie und im äußeren Süden hat sich vermehrt Industrie und Einzelhandel sowie Gewerbe angesiedelt.

2.2 AKTEURE UND BETEILIGTE

Die Stadt Coesfeld beabsichtigt gemeinsam mit der Evangelischen Kirchengemeinde, die Konzeptvergabe rund um das neu zu entwickelnde Kapuzinerquartier durchzuführen. Im Weiteren wird daher die Kirchengemeinde kurz vorgestellt.

Lage Coesfelds in NRW



Lage des Plangebietes in Coesfeld



Plangebiet und Umfeld



Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld

Die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld umfasst inklusive Teilen der Gemeinde Rosendahl eine Fläche von rund 206 Quadratkilometer und geht damit über die Grenze der Stadt Coesfeld hinaus. Bei einer Gesamteinwohnerzahl von 44.500 Menschen, haben rund 5.100 eine evangelische Konfession.

Die Geschichte der Evangelischen Kirchengemeinde in Coesfeld ist durch das Auf- und Ab von Reformation und Gegenreformation geprägt. Die 1673 im Zuge der Gegenreformation erbaute Jesuitenkirche wurde beispielsweise keine 100 Jahre nach ihrer Weihe rein katholisch genutzt, ehe sie 1803 unter evangelischer Herrschaft auch für evangelische Gottesdienste genutzt werden durfte. Die Doppelnutzung hielt bis in das Jahr 1969 an, bis das Land Nordrhein-Westfalen das Gebäude der Evangelischen Kirchengemeinde überließ. Bis heute ist sie die einzige Predigtstätte der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld. Die Beziehung zur katholischen Kirche soll bis in die 70er Jahre hinein angespannt gewesen sein, heute ist das Miteinander herzlich, unkompliziert und wertschätzend.

2.3 PLANGEBIET UND UMFELD

Das rund 5.000 m² große Plangebiet liegt im Nordwesten der historischen Innenstadt Coesfelds und besteht aus zwei Teilgrundstücken. Aufgrund seiner Größe und Lage mitten im Stadtzentrum ist das Gebiet von hoher städtebaulicher Bedeutung.

Derzeit befinden sich auf beiden Grundstücken noch Bebauungen aus vorheriger Nutzung, die teilweise noch genutzt werden. Auf dem westlichen Grundstück stehen die Gebäude der ehemalige Martin-Luther-Schule im Besitz der Stadt Coesfeld. Die schulische Nutzung wurde an diesem Standort zum Schuljahr 2020/21 eingestellt. Die Grundschule befindet sich heute an der Franz-Darpe-Straße, südlich der historischen Altstadt. Die Gebäude der Schule stehen seitdem, bis auf untergeordnete Nutzungen, leer. Auf dem östlichen Grundstück befindet sich das Gemeindehaus der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld. Aufgrund seiner Größe und der Höhe der laufenden Kosten ist eine Bewirtschaftung seitens der Gemeinde nicht nachhaltig finanzierbar. Die heutigen Funktionen befinden sich noch teilweise an diesem Standort, sollen aber mittelfristig in die nahegelegene Evangelische Kirche am Markt verlegt werden. Unterhalb der Bestandsgebäude, soweit diese nicht unterkellert sind, befinden sich mit hoher Wahrscheinlichkeit auf beiden Grundstücken Fundamente des ehemaligen Kapuzinerklosters, welches sich an diesem Standort befand und durch die Bombardierung der Alliierten im 2. Weltkrieg weitgehend zerstört wurde. Darüber hinaus ist unter dieser Bodenschicht mit mittelalterlichen Funden zu rechnen.

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Kapuzinerstraße, im Nordosten durch die Straße Köbbinghof und im Osten durch die Rosenstraße begrenzt. Alle drei Straßen sind Anliegerstraßen und haben dementsprechend einen sehr

Plangebiet und Umfeld



Städtisches Heriburg-Gymnasium

Antoniuskapelle

St. Lamberti

Plangebiet

Markt

Rathaus

Evangelische Kirche am Markt

Ehemaliges Stadtschloss

Kupfer Passage

Schlosspark

kleinen Straßenraumquerschnitt. Eine Ausnahme bildet die Rosenstraße, diese öffnet sich im Bereich vor dem Gemeindehaus und bildet so eine platzähnliche Situation aus (in der Planwerkstatt als »Rosenplatz« beschrieben).

Im Süden schließt das Plangebiet rückseitig an die Wohn- und Geschäftsbebauung an der Süringstraße an. Die angrenzende geschlossene Bebauung wird weitestgehend durch Wohnnutzung in zwei- bis dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern charakterisiert. Eine Besonderheit stellen die zum Plangebiet ausgerichteten eingeschossigen Garagenbauten dar; diese werden durch eine zwischen dem Plangebiet und der Bebauung verlaufenden Straße erschlossen. Bereits in der Planwerkstatt war man sich einig, dass die heutige Situation ein wenig positiver Beitrag zur Adressbildung im Kapuzinerquartier darstellt und die Nahtstelle zwischen Baugrundstück und dem Bestand aufgewertet werden müsse.

Das Plangebiet ist von drei Seiten von einer Wohnnutzung umgeben (Norden, Osten, Süden). Die südlich angrenzende Bebauung an der Süringstraße bietet der innenstädtischen Lage gerecht auch Flächen für den Einzelhandel und Dienstleistung, bzw. Gewerbe an. Im Westen grenzen zusätzliche Garagen und eingeschossige Hallenstrukturen an. Im Nordwesten befindet sich ein größere Brachfläche, die derzeit als unbefestigter Parkplatz genutzt wird.

2.4 UMLIEGENDE BEBAUUNG (NUTZUNG UND BAUSTRUKTUR)

Das Plangebiet liegt in der historischen Altstadt Coesfeld. Obwohl diese im 2. Weltkrieg stark durch die Bombardierung der Alliierten beschädigt wurde, weist sie heute eine dichte und kleinteilige Gebäudestruktur auf. Der Innenstadtkern wird gefasst durch den Wallring (Burgwall, Schützenwall, Südwall, Jakobswall, Gerichtswall, Basteiwall und Marienwall) und verläuft an der Stelle der alten Festungsanlage Coesfelds. Vom Nordosten bis zum Südwesten verläuft parallel zum Wall noch die »Umflut«, ebenfalls ein Überbleibsel der historischen Verteidigungsanlage und heute als kleiner Nebenarm, zum durch die Stadt fließenden Fluss Berkel, erhalten. Außerhalb des Zentrums ist Coesfeld im Wesentlichen von zwei- bis dreigeschossigen Ein- und Mehrfamilienhäusern umgeben. Das homogene primär durch Wohnnutzung geprägte Stadtbild löst sich punktuell auf und bietet Platz für größeren Gebäudestrukturen, wie Schulen und Nahversorgungseinrichtungen. Die »Berkel« fließt von Nordosten nach Westen durch die Stadt und teilt diese in einem nördlichen und einem südlichen Bereich. Besonders im Süden Coesfelds und entlang der Nord-Süd verlaufenden Bahnstrecke haben sich mittelständische und größere Industrie- und Gewerbetrieben angesiedelt.

Das im Nordwesten der Innenstadt liegende Plangebiet ist zum großen Teil von Wohnbebauung umgeben, anders als im äußeren Bereich Coesfelds weist die Bebauung im Zentrum einen eher geschlossenen Charakter auf. Eine größere Baulücke im westlichen Verlauf der Kapuzinerstraße, wird derzeit ebenfalls durch eine zum Stadtbild passenden Wohnbebauung geschlossen. Im näheren Umfeld zum Plangebiet, an der circa 50 Meter südlich verlaufenden Süringstraße und der rund 100 Meter östlich verlaufenden Schüppenstraße, haben



Rosenstraße mit Blick zur rückseitigen Bebauung



Rosenstraße mit Blick auf den östlichen Bestand



Rosenstraße mit heutiger Parksituation



Köbbinghof mit Blick Richtung Kapuzinerstraße



Köbbinghof mit Blick Richtung Rosenstraße



Kapuzinerstraße mit Einfahrt zu den Garagen

sich zahlreiche Einzelhandels- und Gastronomieflächen angesiedelt, die sich wie ein Netz entlang der innerstädtischen Straßen und Plätzen ziehen. Am sich ebenfalls 100 Meter östlich befindenden Markt und dem daran angrenzenden »Lambertiplatz« befinden sich die katholische »St. Lamberti« Kirche und die Evangelische Kirche am Markt. Letzt genannte ist die Predigtstätte der Evangelischen Kirchgemeinde Coesfeld und soll in Zukunft zusätzlich die Funktion als Gemeindehaus in Form einer offenen Kirche erfüllen. Fußläufig, rund 300 Meter südöstlich vom Plangebiet, befindet sich der Schlosspark mit seinen größeren Gebäudestrukturen, wie dem ehemaligen Stadtschloss und dem »Christophorus-Klinikum«. Der Park ist die größte und einzige Grünfläche in der unmittelbaren Umgebung des Kapuzinerquartiers.

2.5 VERKEHRLICHE ANBINDUNG UND ERSCHLISSUNG

Aufgrund seiner zentralen Lage ist das Plangebiet verkehrlich gut erschlossen. Anliegende Straßen sind im Nordwesten die Kapuzinerstraße, im Nordosten die Straße Köbbinghof und im Osten die Rosenstraße.

Die historische Vergangenheit Coesfelds ist besonders durch die engen Straßen und die dichte Bebauung heute noch zu erkennen. Das hat zur Folge, dass viele Straßen im Zentrumsgebiet nur als Einbahnstraßen genutzt werden können und die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr eingeschränkt ist. Die im Osten direkt an das Plangebiet angrenzende Rosenstraße endet beispielsweise in beiden Abzweigungen in einer Sackgasse, bzw. ermöglicht nur die Durchfahrt für den Lieferverkehr und die Feuerwehr. Die im Nordosten angrenzende Straße Köbbinghof ist nur im Bereich des Plangebietes in beide Richtungen für den Pkw-Verkehr freigegeben, die sonst auf den Basteiring führende Straße ist nur von diesem aus befahrbar. Die im Nordwesten an die Grundstücke grenzende Kapuzinerstraße ist in beide Richtungen passierbar und führt ebenfalls auf den Basteiring. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Coesfeld aus dem Jahre 2006 empfiehlt besonders für die direkt angrenzende Kreuzung Kapuzinerstraße/Köbbinghof eine Änderung der Verkehrsführung - wann und ob es zu einer zeitnahen Änderung kommt, ist derzeit nicht absehbar. Mit dem Masterplan Mobilität erarbeitet die Stadt zusammen mit den Bürger:innen Coesfelds derzeit ein Mobilitätskonzept, das ein Zukunftsbild für die nächsten 20 Jahre zeichnen soll und den alten Entwicklungsplan ablösen soll. Die südlich verlaufende Süringstraße ist vom Plangebiet aus, über die Rosenstraße erreichbar, jedoch nur zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Sie verläuft als Einbahnstraße vom Stadtzentrum zum westlich gelegenen Knotenpunkt Süringstraße/Gerichtsring/Borkener Str./Basteiring. Von dieser, rund 300 Meter vom Plangebiet entfernten Kreuzung, ist der gesamte innerstädtische Ring befahrbar und über die Borkener Straße erreicht man nach knapp einem Kilometer die Bundesstraße B 474. Die B 474 führt in nördlicher Richtung über Legden (ca. 12 km) zur Autobahn A 31 (ca. 16 km). In südlicher Richtung kreuzt sie südlich von Coesfeld die Bundesstraße B 525 und führt über Lette (ca. 7 km) bis Dülmen zur Autobahn A 43 (ca. 14 km). Das Ruhrgebiet ist je nach Ziel innerhalb einer Stunde mit dem Pkw erreichbar, nach Münster benötigt man je nach Streckenwahl zwischen 30 und 45 Minuten.



7

Rückseitige Bebauung mit Blick auf Kapuzinerstraße



8

Heutige Hofsituation der ehem. Schule



8

Rückseitige Bebauung mit Blick nach Osten



9

Rückseitige Bebauung mit Blick auf Rosenstraße



10

Vorzone vor südöstlicher Bestandsbebauung



10

Vorzone vor südöstlicher Bestandsbebauung

Coesfeld verfügt über zwei Bahnhöfe, »Coesfeld (Westf.)« und »Coesfeld Schulzentrum«, sowie dem Bahnhof »Lette (Kr. Coesfeld)« im gleichnamigen Stadtteil. »Coesfeld (Westf.)« ist der, vom Plangebiet in der Kapuzinerstraße aus, nächstgelegene Bahnhof und rund 1 km entfernt, zu Fuß benötigt man für die Strecke durch die Innenstadt rund 15 Minuten. Die sogenannte »Baumberge-Bahn« startet in Coesfeld und fährt über »Coesfeld Schulzentrum« stündlich nach Münster (RB 63), wochentags verkehrt die Linie alle 30 Minuten. Das Ruhrgebiet kann von Coesfeld aus mit zwei verschiedenen Linien angefahren werden. Der Regionalexpress RE 14 pendelt zwischen »Coesfeld (Westf.)« und »Essen Hbf.« einmal die Stunde und die Regionalbahn RB 51, die ebenfalls einmal die Stunde fährt, verbindet Dortmund mit Enschede (NL) und macht halt in »Lette (Kr. Coesfeld)« und »Coesfeld (Westf.)«.

Die Stadt Coesfeld ist über mehrere Buslinien an den regionalen und überregionalen Buslinienverkehr angeschlossen. So fährt beispielsweise über den fußläufig erreichbaren Bahnhof »Coesfeld (Westf.)« stündlich der Regionalbus R 51 zwischen Coesfeld und der im Kreis Borken liegenden Stadt Bocholt, oder der Regionalbus R61 nach Vreden. Mehrere Nachtbusse verbinden Coesfeld mit Münster oder Bocholt. Im näheren Umfeld zum Plangebiet existieren im Umkreis von 300 m drei Bushaltestellen (»Gerichtsring«, »Heriburg-Gymnasium« und »Lambertikirche«) für den regionalen und städtischen Bus-Linienverkehr. Eine vierte Haltestelle (»Martin-Luther-Schule«) wird seit dem Wegzug der Schule nicht mehr angefahren.

Das Plangebiet profitiert durch die zentrale Lage von dem gut ausgebauten Radwegenetz der Stadt. Die Innenstadt als verkehrsberuhigte Zone und der hauptsächlich als Radweg genutzte Wall ermöglichen eine schnelle Wegeverbindung im Stadtgebiet. Zukünftig soll die Stadt an den Radschnellweg RS 2 angeschlossen werden und so eine 60 km lange Strecke bis nach Isselburg, an der niederländischen Grenze, weitestgehend kreuzungsfrei verbinden.

2.6 PLANUNGSRECHT UND SONSTIGE BINDUNGEN

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich daher nach den Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügung in die nähere Umgebung). Das Ergebnis der Konzeptvergabe wird im Anschluss an das Verfahren in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) festgehalten und Bestandteil des anschließend vollzogenen Erbpachtvertrages. Die Umsetzung des Bebauungsplans soll in der Detaillierung durch den Gestaltungsbeirat begleitet werden, die Kosten für dieses Verfahren (VBP) sind von dem/der Investor:in zu tragen.

Laut dem aktuell gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Coesfeld aus dem Jahre 2017 sind auf dem Plangebiet Flächen für den Gemeindebedarf dargestellt. Die westliche Hälfte wird mit Zweckbestimmung einer schulischen Funktion und die östliche Hälfte hat eine kirchliche Funktion angegeben. Mit der bereits abgängigen Schulnutzung und dem geplanten Wegzug der Kirchgemeinde stellt der Flächennutzungsplan nicht mehr die aktuelle Situation auf



dem Plangebiet dar. Eine Änderung des FNP ist daher notwendig, im Zuge dessen können die hier neu zu verortenden Nutzungen planungsrechtlich festgelegt werden.

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Coesfeld und der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld. Die Kirchengemeinde sowie die Stadt wollen ihre Grundstücke per jeweils eigenen Erbbaurechtsvertrag an einen potenziellen Investor verkaufen.

Unterhalb der nicht unterkellerten Bestandsgebäuden der Schule und der Kirchengemeinde sowie im Bereich der Freiflächen werden Überreste der ehemaligen Klosteranlage Kapuzinerkloster und Funde erwartet, die möglicherweise bis ins 13. Jahrhundert zurück reichen. In einer Stellungnahme des LWL-Westfalen-Lippe (LWL) heißt es: „Sämtliche Maßnahmen, die über die bereits vor Ort bestehenden Bauten ausgreifen und mit Bodeneingriffen einhergehen, bedingen daher eine archäologische Begutachtung/Begleitung. Die bodendenkmalpflegerische Relevanz beginnt bereits bei Abrissarbeiten ab Bodengleichheit.“ (Dr. Peternek, Stellungnahme LWL zum Kapuzinerquartier vom 27.07.2022, Seite 2). Die Behörde behält sich damit vor, bei Eingriffen in das Erdreich außerhalb der bereits bestehenden Bebauung und bei Veränderungen der unterirdischen Bausubstanz, Ausgrabungen vorzunehmen. (zur vollständigen Stellungnahme siehe Anlage 07)

Bereits im Vorfeld wird eine Überprüfung des Grundstücks auf das Vorhandensein möglicher Kampfmittel notwendig sein, eine entsprechende Anfrage an die Bezirksregierung Arnsberg hat dies bestätigt. Eine systematische Absuche ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche erforderlich.

2.7 PLANUNGSWERKSTATT

Im Vorfeld dieses Konzeptvergabeverfahrens wurden mehrere Planungswerkstätten durch das Büro Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH, im Auftrag der Stadt Coesfeld, durchgeführt. Anlass war es, in transparenter Kommunikation mit den Bürger:innen und interessierten Anwohner:innen, ein Konzept für das Kapuzinerquartier als neuen Stadtbaustein zur Attraktivierung und Stabilisierung des Zentrums Coesfelds zu entwickeln. In drei Planungswerkstätten wurde sich mit verschiedenen Methoden der Planungsaufgaben angenähert. Der Dialog bestand dabei aus eng aufeinander bauenden Themenfeldern, die sich über die Erwartungen, den Entwicklungszielen, zum schlussendlichen Leitbild für das innerstädtische Quartier entwickelt haben. Die Ergebnisse der Planungswerkstätten sind Bestandteil der Konzeptvergabe und können als Ganzes als Anlage 05 nachgelesen werden.

3. ZIELE UND PLANUNGSAUFGABE

3.1 ALLGEMEINE ZIELE

Das ca. 5.000 m² große Gelände, welches von der Stadt und der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld genutzt wurde, soll an eine:n geeignete:n Investor:in für die städtebauliche Überplanung und Weiterentwicklung des Kapuzinerquartiers veräußert werden. Gewünscht ist dabei ein Nutzungsgefüge, bestehend aus Wohnen und sozialen Nutzungen, dass der Lage im Zentrums Coesfelds gerecht wird und innovative Ansätze zu Themen wie Mobilität und Nachhaltigkeit aufweist.

Gesucht wird daher ein:e Investor:in, der/die ein anspruchsvolles Nutzungs- und Gestaltungskonzept für das Kapuzinerquartier sowie den angrenzenden Straßenräumen und das Auftreten zu diesen verfolgt. Ebenso muss das Konzept den funktionalen Anforderungen an ein zeitgemäßes und wirtschaftlich tragfähiges Wohnquartier gerecht werden.

Insgesamt wird ein überzeugendes Gesamtkonzept gesucht, welches eine Bereicherung für das Quartier und seine Umgebung sowie der Coesfelder Innenstadt generell darstellt. Das Konzept muss daher sowohl inhaltlich als auch baulich eine Position im städtischen Raum entwickeln und soll den Spagat zwischen eigener Identität und Einfügung in die nähere Umgebung leisten können.

Der/die Investor:in sollen die Immobilien nach Erwerb, für die nächsten 25 Jahren nicht an Dritte veräußern, da es sich bewusst um kein Spekulationsobjekt handelt. Die heutigen Grundstücksgrenzen zwischen Stadt und Evangelischer Kirchengemeinde sind nicht bindend. Erforderlich ist aber, dass zukünftig für beide Eigentümer wieder die gleichen Grundstücksgrößen vorhanden sind und oberirdisch eine Realteilung möglich ist.

3.2 BAULICHE GESTALTUNG UND FUNKTIONALITÄT

Aufgrund der oben beschriebenen Rahmenbedingungen (Kapitel 2), den Besonderheiten des Standortes und der Umgebung wird eine städtebaulich und architektonisch angemessene Lösung erwartet, die in passender Art und Weise auf die Umgebungsstrukturen reagiert und sich trotz der Anforderungen in den innerstädtischen Kontext einfügt. Diese komplexe städtebauliche Situation in Verbindung mit den unterhalb der bisher nicht bebauten Bereiche, bzw. nicht unterkellerten Gebäuden vermuteten Bodendenkmälern führt zu einer Einschränkung hinsichtlich der darstellbaren Gebäudekubatur, die es zu beachten gilt.

Für das Kapuzinerquartier, mit seiner innenstädtischen Lage, ist es gewünscht eine Vielfalt an Hochbauten auszubilden, um die städtebaulichen Qualitäten und einen gestalterischen Bezug auf das unmittelbare Umfeld zu nehmen. Einen »Ortsbezug« in der architektonischen Ausarbeitung haben sich auch die

Teilnehmer:innen der Planwerkstätten gewünscht, ihnen war besonders wichtig, dass die Bebauung in Form und Gestaltung eine Antwort auf die historische Identität des Ortes gibt. Evangelische Kirche und Stadt Coesfeld sehen auf dem gemeinsamen Plangebiet keine einheitliche Großform.

Vorstellbar ist, auf die öffentlichen Stellplätze in der Rosenstraße zu verzichten und hier eine neue städtebauliche Situation auszubilden. Hingewiesen wird auf die dort befindliche Trafostation, deren Verlegung erhebliche Kosten (zu Lasten des Veranlassers) führen würde.

Herausforderung im innerstädtischen Kontext ist auch, belebte Erdgeschosszonen zu schaffen (keine Abstellräume), aber auch gleichzeitig den Ruhebedürfnissen und Privatheit der Wohnnutzung Rechnung zu tragen.

3.2.1. Umgang mit den Bestandsgebäuden

Zum derzeitigen Zeitpunkt gehen die Eigentümer:innen nicht von einem Erhalt der Gebäude aus. Die vorrangig zwei- bis dreigeschossige Bestandsbebauung wird nach heutiger Sicht den Vorgaben des Projektes und zeitgemäßen funktionalen und energetischen Anforderungen nicht mehr gerecht und schränkt zu sehr ein. Der zusätzliche, bei einem Neubau, mögliche Wohnraum wiegt nach Auffassung der Stadt und der Kirchengemeinde Coesfeld die bei Nutzung des Bestandes eingesparte graue Energie auf. Sollten Investoren:innen dennoch einen Erhalt des Bestandes Erwägen, darf das Gesamtkonzept nicht beeinträchtigt werden.

Denkmalschutz

In einer ersten Vorabstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Coesfeld und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) wurde für die Bestandsbebauung kein Denkmalschutz festgestellt. Aus Sicht des LWL haben die möglichen Fundamente, des im 2. Weltkrieg stark beschädigten und im Anschluss abgerissenen Kapuzinerklosters, einen hohen baugeschichtlichen Hintergrund, der bei einem Eingriff ins Erdreich ab Bodengleichheit zu untersuchen ist. Die historische Klosteranlage befand sich primär auf dem Grundstück der heutigen Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld, kleinere Nebengebäude haben sich aber auch auf dem städtischen Grundstück befunden. Die vermuteten Bodenfunde aus dem Mittelalter liegen nach Aussage des LWL überwiegend im Bereich des städtischen Grundstücks. Sollten mögliche Investoren:innen den Bau einer Tiefgarage und sonstige Unterkellerungen anstreben, ist zu bedenken, dass der LWL bei möglichen Eingriffen in das Erdreich, sich Ausgrabungen auf Kosten des künftigen Erbbauberechtigten:in vorbehält. Eine entsprechende Stellungnahme des LWL finden sie in der Anlage 07, den ergänzenden Unterlagen beigelegt.

3.3 NUTZUNGSBESCHREIBUNG

Das Quartier ist zukünftig geprägt durch eine Mischung aus Wohnen und sozialen Nutzungen. Bewohner:innen, Besuchende, Gäste und viele mehr sollen an

diesem Ort zusammenkommen und ihn als kommunikativen Treffpunkt in die Stadtbevölkerung integrieren. Daher werden von den Investoren und Investorinnen Antworten erwartet, wie die verschiedenen funktionalen, verkehrlichen, technischen und gestalterischen Aspekte störungsfrei in Einklang gebracht werden können, um das Kapuzinerquartier langfristig am Standort als Teil der Coesfelder Innenstadt und der Stadtbevölkerung etablieren zu können.

3.3.1. Wohnnutzung

Es soll ein Wohnquartier inmitten Coesfelds entstehen, in dem ein Wohnraumangebot für Menschen unterschiedlicher Alters- und Nutzergruppen geschaffen wird und ein Ort des Lebens und der Begegnung entsteht. Mindestens 20 % der im Geschosswohnungsbau entstehenden Wohnfläche sind als öffentliche geförderter Wohnungsbau zu realisieren. Gleichzeitig wird der Anteil an Eigentumswohnungen auf maximal 20 % begrenzt. Um diese Vorgaben umzusetzen, sollen verschiedene Wohnformen und Qualitäten in einer ausgewogenen und sinnhaften Durchmischung etabliert werden. Jede Wohnung sollte, soweit nicht aufgrund der Förderbestimmungen nicht vorgesehen (z.B. Gruppenwohnen), mittels einer Terrasse, eines Balkons oder einer Loggia über einen eigenen Freibereich verfügen.

Es sind Aussagen zur Verteilung der unterschiedlichen Wohnungstypologien sowie einer angemessenen Adressbildung zu treffen (Wohnungsschlüssel). Wenn möglich sollen bereits in den Konzepten Angaben bezüglich der Bedarfe/Anteile an großen, mittleren, kleinen Wohnungen – bestmöglich auch mit durchschnittlicher Wohnungsgröße – getroffen werden.

Erwartet werden nachvollziehbare Aussagen über die Qualität der Wohnungen und privaten Freiräume, die angrenzenden Freiflächen und die Verknüpfungen dieser Bereiche untereinander.

3.3.2. Soziale Nutzungen

Seitens der Stadt und der Evangelischen Kirchgemeinde Coesfeld ist es wünschenswert, die Wohnnutzung und potenzielle soziale Nutzungen möglichst eng miteinander zu verknüpfen um beispielsweise die Akzeptanz und Integration in die historische Altstadt zu erhöhen und innerhalb des Quartiers eine vielfältiges Nutzungsgefüge zu erzeugen. Verschiedene Service- und Dienstleistungsangebote (im Umfang von bis zu 600 m² auf der Gesamtfläche) wie z. B. ein Treff/Café mit Mittagstisch für die Bewohner:innen, ein Pflegebüro, Ateliers für Künstler:innen und/oder ein multifunktional nutzbarer Raum zur Untervermietung, auch an freie Gruppen, sowie ähnliche Angebote sind seitens der Stadt und der Kirchengemeinde denkbar. Räumlichkeiten mit einer Büronutzung, oder für Co-working-Zwecke sind vorstellbar. Darüber hinaus soll eine barrierefreie Wohnung im Erdgeschoss (ca. 60 m²) so vorzusehen sein, dass sie in einem begrenzten Zeitraum von 10 – 15 Jahren von der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld als Gemeindebüro angemietet werden kann.

Alle Flächen, die eine soziale Nutzung aufweisen, sollen die Flexibilität einer Umnutzung zu Wohnen gewährleisten. Sonstige Nutzungen

3.3.3. Sonstige Nutzungen

Die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld schließt eine beherbergende Nutzung, wie beispielsweise durch ein Hotel, grundlegend aus.

3.4 ZIELVORGABEN FÜR DIE VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG UND DEN RUHENDEN VERKEHR (PKW UND FAHRRAD)

Ziel für das Kapuzinerquartier sollte es sein, möglichst wenig oberirdische Fläche durch den ruhenden Individualverkehr zu belegen. Der Wunsch aus den Planungswerkstätten war, den gesamten Pkw-Verkehr »nicht sichtbar« in einer Tiefgarage unterirdisch unter zu bringen. Dem gegenüber steht allerdings der erhöhte Kosten- und Zeitaufwand, da es sich aufgrund der fachlichen Einschätzung des LWL-Bodendenkmalpflege um ein vermutetes Bodendenkmal handelt (§ 2 (5) DSchG). Eine Unterbebauung ist daher nur mit einer vorlaufenden archäologischen Grabung und Dokumentation durch die Eigentümerin oder den Eigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigte möglich ist. Eine Alternative in Form eines reinen Parkhauses wird sowohl durch die Kirchengemeinde, als auch durch die Stadt, kritisch gesehen. Generell ist auf beiden Grundstücken kein öffentliches Parken erwünscht. Die Stadt und auch die Kirchengemeinde machen bezüglich der nachzuweisenden Pkw-Stellflächen bewusst keine Angaben, da diese stark von Faktoren, wie beispielsweise dem gewählten Wohnungsmix und dem Mobilitätskonzept abhängig sind. Den Investoren:innen wird es freigestellt, wie viele Pkw-Stellflächen sie auf den beiden Grundstücken realisieren. Die Angemessenheit der gewählten Anzahl und der Art der Unterbringung wird Bestandteil des diskursiven Entscheidungsprozess und der Nachvollziehbarkeit des Mobilitätskonzepts sein. Bei der Ausbildung einer Tiefgarage ist zu beachten, dass ausreichende Flächen und Aufbauhöhen zur Bepflanzung und Versickerung der Freiflächen bereitgestellt werden kann. Der/die Baukörper sollten über die jeweiligen Erschließungskerne an die Tiefgarage angebunden werden. Für eine optimale Ausnutzung des Plangebietes soll möglichst viel der wertvollen innenstadtnahen Fläche im Stadtraum zu sichtbaren und erlebbaren Aufenthaltsraum gestaltet werden.

Generell gilt das Motto: Lebens- und Begegnungsraum statt Parkraum.

Abstellanlagen für Fahrräder der Anwohner:innen sollen konzeptbezogen in die Freiraumplanung integriert werden. Eine Unterbringung von Fahrradstellplätzen innerhalb der Gebäude ist aus gestalterischen Gründen gewünscht. Für Besucher:innen sollen zusätzlich leicht zugängliche und geeignete Abstellmöglichkeiten geschaffen werden.

Hinsichtlich einer Lösung bezüglich der Stellplätze und Garagen auf den südlich angrenzenden privaten Grundstücken an der Süringstraße möchte die Stadt Coesfeld aktiv auf die Eigentümer:innen zugehen um eine langfristige Lösung für die städtebauliche inakzeptable Situation zu finden. Da ein Erfolg nicht prognostizierbar ist, ist für die Konzeption vom Bestand eines Weges in heutiger Breite und Höhenlage auszugehen.

3.5 ZIELVORGABEN FÜR DEN FREI- UND AUSSENRAUM

Die Stadt und die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld möchten mit der Konzeptvergabe ihrer beiden innerstädtischen Grundstücke primär einen Ort des Wohnens und der sozialen Nutzung schaffen. Damit einher geht aber auch, dass sich der unmittelbar angrenzende Frei- und Außenraum in die städtebauliche Situation eingefügt wird und eine qualitative Aufwertung erfährt. Für eine positive Entwicklung und Steigerung der Lebens- und Aufenthaltsqualität soll daher für die Anwohner:innen der Frei- und Außenraum gestaltet und begrünt werden. Die Linde an der Kreuzung Rosenstraße/Kapuzinerstraße ist dabei zwingend zu erhalten, der Erhalt des weiteren Baumbestandes auf den beiden Grundstücken ist wünschenswert, aber konzeptabhängig. Sollten Bäume nicht erhalten werden ist ein entsprechender und angemessener Ersatz im Innenbereich vorzusehen. Es wird dabei erwartet, dass der zur Verfügung stehende Raum effektiv und nachhaltig so gestaltet wird, dass er als Kommunikations- und Aufenthaltsbereich im Sinne eines nachbarschaftlichen Treffpunktes genutzt werden kann. Sitz- und Spielmöglichkeiten sowie generationsübergreifende Beschäftigungsangebote tragen ebenso wie eine (Teil-) Verschattung erheblich zur Aufenthaltsqualität bei.

In der Planung von notwendige Nebenanlagen wie z.B. Fahrradabstellanlagen, Einfriedungen, Mülltonnen usw., die (nicht immer positiv) prägende architektonische Bestandteile eines Quartiers sind, in der Planung zu berücksichtigen, sinnvoll zu platzieren und gestalterisch hochwertig auszubilden.

Sofern Tiefgargen vorgesehen werden, ist eine ausreichende Überdeckung (mind. 80 cm Substratschicht) vorzusehen.

Die Barrierefreiheit der Außenflächen ist ein entscheidendes Kriterium für die Nutzbarkeit dieser und ein wesentlicher Bestandteil einer zukunftsweisenden und nachhaltigen Entwicklung. Ziel ist es, jedem Menschen den Außenraum ohne besondere Erschwernisse und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich zu machen. In der Planung ist daher bereits auf eine angemessene, qualitätsvolle und barrierefreie Gestaltung der Freiflächen zu achten. Auf die Beachtung der gegebenen Normen zur Barrierefreiheit wird hingewiesen.

3.6 PLANUNGSRECHT

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan, sodass hier die planungsrechtlichen Zulässigkeiten und Vorschriften des § 34 BauGB (Einfügung in die nähere Umgebung) gelten. Das Ergebnis der Konzeptvergabe wird im Anschluss an das Verfahren in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBP) festgehalten und wird Bestandteil des anschließend vollzogenen Erbpachtvertrages. Die Umsetzung des VBP soll in der Detaillierung durch den Gestaltungsbeirat begleitet werden. Die Kosten für dieses Verfahren (VBP) sind von dem/der Investor:in zu tragen. Der noch rechtskräftige Flächennutzungsplan wird als nicht bindend angesehen, da er die aktuelle bauliche Situation nicht wieder spiegelt.

Das zukünftige Kapuzinerquartier soll sich in die Gebäudestruktur der historischen Altstadt einfügen, um die Homogenität nicht zu sehr zu unterbrechen, hat die Stadt Coesfeld für das Plangebiet eine maximale Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgelegt. Die genaue GFZ gilt es hinsichtlich der städtebaulichen Verträglichkeit und der Einfügung in die nähere Umgebung, im Verlauf der Konzeptvergabe, von den Teilnehmenden zu untersuchen.

3.7 NACHHALTIGKEIT

Bei der Entwicklung sollen Nachhaltigkeitsmerkmale wie Ressourceneffizienz, Energieverbrauch, Nutzung von erneuerbaren Energien, alternative Mobilität und Klimaresilienz in besonderem Maße berücksichtigt werden. Ziel für das Kapuzinerquartier sollte es sein, eine möglichst hohe Klimaneutralität und eine Unabhängigkeit in der Wärmeversorgung zu erreichen. Derzeit klärt die Stadt Coesfeld mit der zuständigen Energy Führungs- und Servicegesellschaft mbH die möglichen und umsetzbaren Wärmeversorgungen ab. Nach erster Einschätzung ist eine Luftwärmepumpe an diesem Standort möglich. Es wird geprüft, ob eine Abwasserwärmepumpe, oder Wärmepumpe mit einer Tiefenbohrung installiert werden können. Darüber hinaus ist eine Heizanlage, die mit Hackschnitzel betrieben wird, möglich. Im Sinne der Nachhaltigkeit ist in diesem Fall ein Versorgungskonzept mit regional verfügbaren Brennstoffen erforderlich.

3.8 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Stadt und die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld möchten mit ihrer Konzeptvergabe im Herzen der Coesfelder Innenstadt den Grundstein für ein zukunftsorientiertes und möglichst langlebigen Wohnquartier legen. Der derzeitige Gebäudebestand kann nach Einschätzung der Stadt und der Evangelischen Kirchengemeinde mit Blick auf die gewünschten Ziele nicht erfüllen und sollte daher durch einen Neubau ersetzt werden. Das Ergebnis muss aber trotz Abriss wirtschaftlich sinnvoll sein und darf den Wert der Grundstücke nicht mindern. Insgesamt wird Wert auf eine gute Wirtschaftlichkeit gelegt, bauliche Lösungen sollen sich dabei nicht am Maßstab des technisch Machbaren orientieren, sondern daran, was notwendig und damit ökologisch vertretbar ist. Eine kompakte und funktionale Grundrissorganisation und eine Reduzierung der Verkehrsflächen sollen berücksichtigt werden. Zudem ist für eine nachhaltige Bewirtschaftung auf funktionale Lösungen im Hinblick auf die Betriebskostenentwicklung zu achten.

Es werden insgesamt innovative und zukunftsgerichtete Lösungen erwartet.

3.9 KAUFPREIS UND VERTRAGSVERPFLICHTUNG

Der Abbruch der Bestandsgebäude soll von dem/der Investor:in durchgeführt werden, er soll daher dem Wettbewerb unterstellt werden. Im Verfahren sollen die Interessenten den Abbruch zu einem Festpreis anbieten, dieser geht zu 10 % in die Wertung ein, 90 % der Wertungspunkte bleiben qualitätsabhängig.

Verbindliche Angebote, die unter diesem Mindestangebot liegen, werden unabhängig von der Qualität des Konzeptes ausgeschlossen.

Es soll ein Erbbauzins mit [REDACTED] auf den Grundstückswert von [REDACTED] angesetzt werden.

Die im Verfahren als Festpreis angebotenen Abbruchkosten werden mit dem Grundstückswert bzw. mit dem zu zahlenden Erbbauzins verrechnet.

Der/die Investor:in sollen die Immobilien in 25 Jahren nicht an Dritte veräußern (kein Spekulationsobjekt).

Die Erbpachtgeberinnen verhandeln mit dem ausgewählten Bietenden des Verfahrens den Erbbaurechtsvertrag. Die/Der Notar:in wird von den Erbpachtgeberinnen bestimmt. Die Erbpachtgeberinnen werden hierzu als Grundlage die Eckdaten der Vertragsbedingungen und -bestimmungen im Rahmen des Verfahrens zur Verfügung stellen.

Grundlage für die Erbbaurechtsvertragsverhandlung ist der Verfahrensbeitrag des ausgewählten Bietenden. Die Umsetzung des Entwurfs wird im Erbbaurechtsvertrag verbindlich innerhalb eines zu vereinbarenden Zeitraums auferlegt, wobei unwesentliche gestalterische Änderungen des Entwurfs aufgrund erst während der Erbbaurechtsvertragsverhandlungen bekannt gewordener oder fortentwickelter baulicher Ziele zulässig sind. Sofern sich bessere Nutzungsmöglichkeiten ergeben, behalten sich die Erbpachtgeberinnen in diesem Zusammenhang auch vor, eine Anpassung des angebotenen Grundstückswertes zu verlangen (Besserungsklausel).

4. VERFAHRENSBEDINGUNGEN

4.1 VERÄUSSERNDE

Erbpachtgeberin ist die

Stadt Coesfeld

Markt 8

48653 Coesfeld

Ansprechpartnerin: Frau Maarit Terhechte
E-Mail: maarit.terhechte@coesfeld.de
Web: <https://serviceportal.coesfeld.de/>

und die

Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld

Rosenstraße 18

48653 Coesfeld

Ansprechpartnerin: Pfarrerin Birgit Henke-Ostermann
Funktion: Vorsitzende des Presbyteriums
E-Mail: birgit.henke-ostermann@ekvw.de

4.2 BETREUUNG UND VORPRÜFUNG

Die Organisation und Betreuung des Verfahrens erfolgt durch

post welters + partner mbB

Architekten & Stadtplaner BDA/SRL

Arndtstraße 37

44135 Dortmund

Ansprechpartner: Hartmut Welters, André Hupka
Telefon: 02 31 - 47 73 48 - 60
Fax: 02 31 - 55 44 44
E-Mail: info@post-welters.de
Web: www.post-welters.de

4.3 VERFAHRENSABLAUF IN ZWEI STUFEN

Die Stadt Coesfeld und die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld schreiben ein zweistufiges Verfahren mit einer Investorenansprache aus.

Bewerbungsverfahren (Stufe 1)

Bewerbungsverfahren, um diejenigen Marktteilnehmenden zu identifizieren, die aufgrund von Fachkunde, finanziell und technische Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit willens und in der Lage sind, das Projekt zu entwickeln (siehe Teilnahmebedingungen).

Angebote und Konzepte (Stufe 2)

Angebote und Konzepte werden eingereicht, präsentiert und verhandelt.

4.4 STUFE 1: BEWERBUNGSVERFAHREN

Zunächst erfolgt ein Bewerbungsaufruf, um diejenigen Marktteilnehmenden zu identifizieren, die aufgrund ihrer Fachkunde, finanziellen und technischen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit willens und in der Lage sind, das Projekt zu entwickeln.

4.4.1. Teilnahmebedingungen

Folgende Angaben sind vollständig und fristgerecht mit dem zur Verfügung gestellten Teilnahmeantragsformular einzureichen:

Persönliche Lage der Wirtschaftsteilnehmenden sowie Auflagen hinsichtlich der Eintragung in einem Berufs- oder Handelsregister:

- Angaben zur Vertretung der Bewerbergemeinschaft
- Angaben zur Art der Bewerbung
- Eigenerklärung, dass alle nachfolgenden Angaben der Richtigkeit entsprechen
- Eigenerklärung, dass das Unternehmen seiner Verpflichtung zur Zahlung von Steuern sowie Beiträgen zur Sozialversicherung ordnungsgemäß nachgekommen ist
- Eigenerklärung, dass keine Ausschlussgründe nach § 123 Abs. 4 GWB vorliegen
- Erklärung zur Umsetzung von Artikel 5k der Verordnung (EU) 2022/576 des Rates vom 08.04.2022 (Russland-Sanktionen)
- Eigenerklärung, dass sich kein weiteres Mitglied der Bürogemeinschaft (Partner, freie Mitarbeitende, Angestellte) bewirbt. (Verstöße hiergegen führen auch nachträglich zum Ausschluss der Bewerbungen)
- Eigenerklärung zur wirtschaftlichen Verknüpfung mit weiteren Unternehmen
- Erklärung über weitere Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft
- Erklärung über etwaige Nachunternehmer:innen

- Nachweis über aktuelle Eintragungen im Handels- bzw. Berufsregister oder vergleichbarer Nachweis (Ausstellungsdatum nicht älter als 3 Monate gerechnet vom Datum der Veröffentlichung dieser Bekanntmachung)
- Ausführliche Darstellung der Gesellschafts- und Kapitalverhältnisse des Bewerbenden/der Bewerbergemeinschaft
- Bewerbende sowie Mitglieder einer Bewerbergemeinschaft haben im Übrigen jeweils einzeln die vorstehend aufgeführten Nachweise und Erklärungen mit ihrer Bewerbung vorzulegen.

Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit:

- Vorlage einer aktuellen allgemeinen Bankauskunft bezogen auf die letzten drei Geschäftsjahre über die wirtschaftliche Situation und das Zahlungsverhalten (nicht älter als sechs Monate gerechnet vom Tag der Bekanntmachung).
- Erklärung über den jährlichen Umsatz in Euro netto jeweils in den letzten fünf abgeschlossenen Geschäftsjahren (ggf. einschließlich testierter Geschäftsberichte).
- Erklärung über den jährlichen Umsatz in Euro netto für mit der ausgeschriebenen Leistung vergleichbare Leistungen jeweils in den letzten fünf Geschäftsjahre.
- Vorlage von Gewinn- und Verlustrechnungen der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre.

Technische Leistungsfähigkeit:

- Referenzliste des Investors (der letzten fünf Jahre) über die wesentlichen abgeschlossenen und laufenden Projekte unter Angabe des Projektvolumens, Projektbeschreibung, Datum der Fertigstellung, Auftraggeber:in sowie Ansprechpartner:in des Auftraggebers, ein Schwerpunkt der Referenzen sollte im Bereich der Realisierung von Wohnbauprojekten und der Quartiersentwicklung mit architektonischer Relevanz sowie in einem innerstädtischen Kontext liegen (Darstellung frei wählbar).
- Referenzliste (der letzten fünf Jahre) des vom Investor vorgesehenen architektonischen Planungspartners (Architekturbüro) über dessen wesentlichen abgeschlossenen und laufenden Projekte, schwerpunktmäßig für den Bereich Wohnungsbau und Quartiersentwicklung, Neubau im innerstädtischen Kontext (Darstellung frei wählbar)
- Benennung der/des hauptverantwortlichen Architekten:in, einschließlich Lebenslauf, Qualifikation, Berufserfahrung und Referenzen. Als Nachweis der Qualifikation ist der aktuelle Nachweis der Kammermitgliedschaft zwingend erforderlich (z.B. durch Einreichen einer Kopie der letzten Beitragsrechnung)

Sonstiges:

- Textliche Aussagen zum vorgesehenen Nutzungs- und Bebauungskonzept (Art und Umfang der zeichnerischen und schriftlichen Darstellungen nach eigenem Ermessen) unter Berücksichtigung der Vorgaben und Wünsche der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld und der Stadt Coesfeld.

Einreichungsfrist der Bewerbungsunterlagen:

Die Bewerbungsunterlagen sind vollständig und fristgerecht bis Montag, den 10. Oktober 2022, 12:00 Uhr an folgende E-Mailadresse zu senden oder bis 12:00 Uhr persönlich einzureichen:

info@post-welters.de

Die Bietenden sind für den fristgerechten Eingang der Unterlagen verantwortlich.

4.4.2. Objektive Kriterien für die Auswahl von Bewerbern:

Die Sichtung und Prüfung der eingereichten schriftlichen Unterlagen zur Erfüllung der formalen Anforderungen zur Teilnahme an der Stufe 2 erfolgt durch die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld und die Stadt Coesfeld sowie das betreuende Büro post welters + partner mbB. Sollte eine formale Anforderung zum Nachweis der Eignung auch auf Nachforderung nicht innerhalb der gesetzten Nachfrist erfüllt werden, führt dies zum Ausschluss des Investors/der Investorin am weiteren Verfahren.

Alle Bewerbungen, welche die formalen Anforderungen erfüllen, d. h. frist- und formgerecht eingegangen sind und – jedenfalls auf Nachforderung – alle geforderten Angaben/Unterlagen enthalten, werden zur zweiten Verhandlungsstufe eingeladen.

4.5 STUFE 2: ANGEBOTE UND KONZEPTE

Folgende Unterlagen werden von den Bietenden/Bietergemeinschaften in der zweiten Verhandlungsrunde (indikative Angebote) gefordert und sind fristgerecht einzureichen:

- Lageplan im Maßstab 1 : 500
- Grundriss der Erdgeschosse im Maßstab 1 : 200 mit Darstellung der angrenzenden Freiflächen einschließlich der äußeren Erschließung
- Grundrisse aller weiteren Geschosse im Maßstab 1 : 200
- Längs- und Querschnitt zur Klärung des Entwurfes im Maßstab 1 : 200 sowie weitere, zur Erläuterung des Entwurfes notwendige Schnitte
- Alle wesentlichen Fassadenansichten aller im Maßstab 1 : 200
- Flächenberechnungen (städtebauliche Kenndaten, Nutzflächen und Stellplatzanzahl)

- Nutzungskonzept zum Betrieb der öffentlichen Nutzung
- Erläuterungsbericht mit Aussagen zum Nutzungskonzept, dem Wohnungsmix, den sozialen Nutzungen, zum Umgang mit der Nachbarbebauung, der Integration in den städtebaulichen Kontext und einem Zeitplan
- Festpreisangebot inklusive möglicher Abrisskosten der Bestandsgebäude
- Grobes Finanzierungskonzept
- Digitale Daten der vorgenannten Pläne/Abbildungen JPEG- oder TIF-Format mit 300 dpi
- Ein Satz Präsentationspläne (gerollt)
- Massenmodell im Maßstab 1 : 500?
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Voraussetzung für die Zulassung zu einem Präsentationstermin ist die Einreichung eines fristgerechten und vollständigen Angebotes. Die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld und die Stadt Coesfeld behalten sich vor, Nachforderungen zu fehlenden oder unklaren Unterlagen und/oder Angaben unter Fristsetzung zu stellen.

Weiteres Vorgehen

Alle Bietenden/Bietergemeinschaften präsentieren ihre Konzepte und Angebote im Rahmen eines individuellen Präsentationstermins vor einer Jury. Diese werden verhandelt und durch die Jury bewertet.

Die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld und die Stadt Coesfeld behält sich vor, den Kreis der Bietenden, mit denen verhandelt wird, sukzessive und auf Grundlage der Bewertungsmatrix zu verringern.

4.6 VERFAHRENSUNTERLAGEN

Stufe 1: Bewerbungsphase (kostenloser Download und freier Zugang)

- Formlose Bekanntmachung in den Medien
- Informationsmemorandum und Anlagen
- Bewertungsmatrix
- Teilnahmeantragsformblätter

Stufe 2: Angebotsphase: (Passwortgeschützter Download)

- Ergänzende Planunterlagen
- Vertragsentwurf
- Formularvorlagen für Flächenberechnungen und Finanzierungskonzept

Es werden nach Bedarf weitere Unterlagen zur Verfügung gestellt. Der Zugriff wird dann über einen passwortgeschützten Bereich auf der Homepage www.post-welters.de erfolgen.

4.7 VERFAHRENSLEISTUNGEN

4.7.1. Stufe 1: Bewerbungsphase

- Form- und fristgerecht eingereichtes, Teilnahmeantragsformular mit Eigenerklärungen und Anlagen entsprechend den Teilnahmebedingungen.
- Die Bewerbung ist wie folgt einzureichen:
 - 1 x digital (per E-Mail), oder
 - 1 x in schriftlicher Form im Original,
- Anwesenheit im Aufklärungsgespräch (nach Einladung)

4.7.2. Stufe 2: Angebotsphase

- Fristgerechte Einreichung geforderter Planunterlagen und des indikativen Festpreisangebot inklusive möglicher Abrisskosten der Bestandsgebäude
- Persönliche Präsentation des Konzeptes und des indikativen Angebotes in Anwesenheit der Jury
- Massenmodell

4.8 BETEILIGTE PERSONEN (JURY) – ANGEFRAGT

Die folgende Jury sichtet und bewertet die eingegangenen Konzepte und spricht nach der zweiten Stufe ein Verkaufs- bzw. Vergabeempfehlung an die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld und an die Stadt Coesfeld aus. Diese ist in einer Entscheidung, ob und in welcher Reihenfolge der eingegangenen Angebote eine Vergabe erfolgt, frei.

Stimmberechtigte Jurymitglieder

- Sarah **Albertz**, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Ratsmitglied der Stadt Coesfeld, Ausschussvorsitzende des Umweltausschusses
- Thomas **Backes**, Erster Beigeordneter der Stadt Coesfeld
- Prof. Ulrike **Beuter**, Landschaftsarchitektin, Oberhausen
- Thomas **Bücking**, Fraktion CDU, Ratsmitglied der Stadt Coesfeld, Ausschussvorsitzender Planen und Bauen
- Eliza **Diekmann**, Bürgermeisterin der Stadt Coesfeld
- Klaus **Dosch**, Beratender Ingenieur Ing.-Kammer Bau NW, Ressourcenkommission des Umweltbundesamtes, Aachen
- Heiner **Farwick**, Architekt und Stadtplaner, Ahaus
- Sabine **Kucharz**, Finanzkirchmeisterin der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld
- Prof. Christian **Moczala**, Architekt und Stadtplaner, Dortmund
- Detlef **Scherle**, Fachpresbyter für Ökumene der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld

Stellvertretende Jurymitglieder

- Christoph **Kamps**, Architekt, Ev. Kirchenamt Münsterland/Tecklenburger Land, Münster
- Jens **Leopold**, Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld
- Holger **Ludorf**, Teamleiter Fachbereich 60 – Stadtplanung, Verkehr, Umlegung, Stadt Coesfeld
- Christoph **Micke**, Fraktion CDU, 1. Stellvertreter PB-Vorsitzender, Coesfeld
- Martin **Rogge**, Architekt und Stadtplaner, Düsseldorf
- Ludger **Schmitz**, Leiter Fachbereich 60 – Planung, Bauordnung, Verkehr, Stadt Coesfeld
- Eckhard **Scholz**, Architekt, Senden
- Prof. Michael **Schwarz**, Architekt, Lüdinghausen/Dortmund
- Barbara **Sieverding**, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, 1. stellvertretende UA-Vorsitzende, Ratsmitglied der Stadt Coesfeld
- Friedhelm **Terfrüchte**, Landschaftsarchitekt, Essen

Sachverständige Beratung (ohne Stimmrecht)

- Nicole **Dicke**, Fraktion Freie Wählergemeinschaft Pro Coesfeld e.V., Coesfeld
- Klaus **Dosch**, Geschäftsführer ResScore GmbH, Aachen
- Michael **Fabry**, Fraktion FDP, Coesfeld
- Dieter **Goerke**, Fraktion Aktiv für Coesfeld, Coesfeld
- Markus Niehaus, Emery Führungs- und Servicegesellschaft mbH, Velen
- Ralf **Nielsen**, Fraktion SPD, Coesfeld
- Erich **Prinz**, Fraktion Bündnis 90/Die Grünen, Coesfeld
- Marcel **Stratmann**, Fraktion Familie, Coesfeld
- Josef **Strotmann**, Teamleiter Fachbereich 60 – Bauordnung/Bauverwaltung/Denkmalpflege/Kampfmittel
- Gerrit **Tranel**, Fraktion CDU, Coesfeld

Vorprüfung (ohne Stimmrecht)

- Birgit **Henke-Ostermann**, Pfarrerin Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld
- André **Hupka**, M.Sc. Architektur und Städtebau, post welters + partner mbB, Dortmund
- Maarit **Terhechte**, Projektleiterin, Fachbereich 60, Stadt Coesfeld
- Prof. Hartmut **Welters**, Architekt und Stadtplaner, post welters + partner mbB, Dortmund

Alle Mitglieder der Jury müssen mit der Teilnahme an der Präsentations- und Verhandlungsterminen eine Vertraulichkeitserklärung unterzeichnen.

4.9 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Städtebauliche Qualität (20%)

Gesamtidee/Herausbildung eines städtebaulichen Ensembles

- Herausbildung eines Ensembles mit Wiedererkennungswert/Adressbildung
- Herausbildung neuer identitätsstiftender (halböffentlicher und öffentlicher) Räume
- Ästhetische Wirkung durch Kubatur, Dimension und Gliederung der einzelnen Baukörper/Baumassen (Geschossigkeiten, Dachformen, Bauweise, Baumassen, Baustile)

Einbindung in den städtebaulichen Kontext

- Bezug zu umgebenden Maß der baulichen Nutzung/Maßstäblichkeit
- Am Bestand orientiertes Zusammenspiel zwischen Öffnung und Raumkanten
- Akzentuierung durch das Gebiet eigene Maßstäblichkeit (in Teilbereichen)

Orientierung und Ausrichtung der Baukörper Öffnung der Siedlung im Zusammenspiel mit der Lage der Eingänge

- Orientierung der Gebäude zum öffentlichen/halböffentlichen Raum im Zusammenspiel mit der Öffnung der Fassaden und der Fassadengliederung

Architektonisch-funktionale Qualität (20%)

Architektonische Qualität und Fassadengestaltung, Farbigkeit, Farbkonzept

- Wertigkeit des Fassadenmaterials
- Gliederung der Fassaden (durch Fenster, Vor- und Rücksprünge, Farbkonzept)
- Anordnung und Gestaltung der Eingangsbereiche der Gebäude (Übergang öffentlich/ privat) und die Verknüpfungen mit dem Freiraum
- Integration technisch-energetischer Elemente in die Gebäudekubatur und Fassadengestaltung
- Einbindung der Nebenanlagen (Garagen/ Carports, Müllsammelanlagen und separate Abstellgebäude) in das Gesamtfunktions- und Gestaltungskonzept der Hauptgebäude
- Barrierefreiheit im Innenraum

Grundrissqualität und Wohnungstypen-Mix

- Grundrissqualität, Zukunftsfähigkeit, Flexibilität der Grundrisse (Bewertung anhand folgender Punkte: großzügige Räume, flexibel trennbare Räume, hinschaltbare Räume, abtrennbare Einheiten, zusammenlegbare Einheiten, flexible Zonierung ermöglichen (z.B. durch Schiebeelemente), Anordnung der Infrastruktur

- Barrierefreiheit aller Erschließungsanlagen und Gemeinschaftsräume und ergänzenden Nutzungen
- Vorhandensein und Ausgestaltung von wohnungs-/hausbezogenen Abstell- und Unterstellflächen für Kinderwagen und Fahrräder, Kinderfahrzeuge, z.B. im Bereich der Wohnungseingänge
- Bedarfsgerechter Wohnungstypen-Mix und Wohnungsgrößen

Nutzungsmix (10%)

- Vorhandensein flexibel nutzbarer Gemeinschaftsräume: nutzungsneutrale Räume, die für Treffen oder kreative Betätigungen dienen können, z.B. gemeinschaftliche Mieterräume als Räume der Begegnung
- Ergänzende Nutzungen im Erdgeschoss
- Öffentlich geförderter Wohnraum
- Sonderwohnformen wie Gruppenwohnen u.ä.

Freiraumqualität (10%)

Konzept öffentlicher und halböffentlicher Raum

- Nutzbarkeit und Ausstattungsmerkmale der öffentlichen Verkehrsflächen und Freiräume: Raumbildung, Angebot und Ausstattung (z.B. Spielbereiche, Sitzmöglichkeiten), Barrierefreiheit
- Beitrag zur Klimaanpassung/Resilienz, z.B. durch Bepflanzung und nachhaltigen Umgang mit Regenwasser
- Bepflanzungsmerkmale: Erhalt und Neupflanzung von Bäumen und sonstigen Pflanzen, Stimmigkeit des Bepflanzungskonzeptes zur Förderung der Konzeptidee (z.B. Raumbildung, Nutzbarkeit), Förderung der ökologischen Vielfalt

Konzept privater Freiflächen

- Nutzungsqualitäten privater Außenbereiche (Gärten, Balkone, Terrassen, Loggien) für jede Wohnung
- Einbindung eines Konzeptes für Nebenanlagen als Abstellräume, z.B. Schuppen für Fahrräder und Kinderwagen
- Verhältnis zwischen Sichtschutz und Bezug zu den öffentlichen Räumen

Vernetzung

- Offenheit und Durchlässigkeit der gesamten freiraumplanerischen Konzeption: Lage und Anzahl der Eingangs- und Durchwegungsbereiche
- Zugänglichkeit der halböffentlichen Freiräume: Vernetzung der halböffentlichen Freiräume mit privaten Flächen, Erschließungsflächen innerhalb des Gebäudes und öffentlichen Grünflächen

Verkehr und Mobilität (10%)

Erschließungskonzept

- Stimmigkeit zwischen Erschließung und Lage der Baukörper, Stellplätzen und geplanten Grünflächen
- Skizzierte Aufteilung der Verkehrsräume, Qualitäten für unterschiedliche Nutzergruppen
- Lage, Einbindung und Gestaltqualität von möglichen unter- und oberirdischen Garagen, -zufahrten u.ä

Pkw-Stellplatzmanagement

- Vorhandensein eines nachhaltigen Parkraumkonzeptes mit dem Ziel die Zahl der Stellplätze entsprechend der Möglichkeiten der aktuellen Stellplatzverordnung zu verringern
- Flächensparende Unterbringung (teilweise unter geplanten Gebäuden)
- Lage (wohnnutzungsverträglich, möglichst abseits von Schlafräumen und privaten Außenbereichen)

Mobilitätskonzept und alternative Mobilitätsangebote

- Vorhandensein von Carsharing-Angeboten
- Vorhandensein von E-Ladestationen
- Abstellplätze/-anlagen/-schuppen für Fahrräder, Lastenräder, Rollatoren, Kinderwagen
- Überdurchschnittliches Angebot an Fahrradstellplätzen (gemessen an der geltenden Stellplatzverordnung)

Energetische und ökologische Qualität (20%)

Energieversorgungskonzept

- Art und Umweltqualität des Energieversorgungskonzeptes

Energetisches Konzept und Klimaanpassung Umgesetzter energetischer Standard

- Maßnahmen zur Klimaanpassung/Resilienz (z.B. Gebäudegrün als Schutz vor Hitze und Starkregen, Wahl der Oberflächenbeschaffenheit mit Einfluss auf das Innenklima von Gebäuden)
- Zusätzliche Energieerzeugung (z.B. durch Photovoltaik)
- Bauliche Maßnahmen des sommerlichen Wärmeschutzes

Nachhaltigkeit der verwendeten Baustoffe

- Verwendung ökologischer und nachwachsender Baustoffe, z.B. Holzbauweise, Holzhybridbauweise
- Gebäudeökobilanzierung: Lebenszyklusbetrachtung, optimierter Einsatz von Rohstoffen und Energie in allen Phasen des Gebäude-Lebenszyklus, Recyclbarkeit der verwendeten Bau- und Dämmmaterialien, Zertifizierungen. Am besten bewertet werden Konzepte mit dem niedrigsten CO₂-Footprint.

Umgang mit Niederschlagswasser

- Maßnahmen zur Trinkwassereinsparung/Regenwassernutzung
- Regenwasserretention, z.B. intensive Dachbegrünung oder Speicherelemente

Abbruch der Bestandsbebauung – Kosten (10%)

4.10 ALLGEMEINE VERFAHRENSGRUNDSÄTZE

Es handelt sich nicht um ein formelles Vergabeverfahren im Sinne der §§ 97 ff. GWB, VgV, VOB/A oder anderen vergaberechtlichen Bestimmungen oder Richtlinien. Die Bekanntmachung erfolgt außerhalb einer Bekanntmachungspflicht.

Ansprüche auf die Durchführung eines Vergabeverfahrens, auf die Beteiligung an einem solchen oder auf die Erteilung eines Auftrags bzw. den Abschluss eines Vertrags mit Stadt Coesfeld und der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld bestehen nicht.

Die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld und die Stadt Coesfeld behalten sich vor, dieses Verfahren jederzeit ohne Angabe von Gründen zu ändern oder zu beenden. Eine Kostenerstattung gegenüber den Interessenten erfolgt nicht. Ebenso besteht kein Anspruch auf Schadensersatz wegen des Abbruchs von Verhandlungen.

Die Durchführung dieses Verfahrens trägt den Grundsätzen des Wettbewerbs, der Diskriminierungsfreiheit und Transparenz Rechnung. Dieses strukturierte Bieterverfahren erfolgt in mehreren Stufen. Vorbehalten bleibt die Verengung des Interessentenkreises im Laufe der Verhandlungen sowie weitere Verhandlungen mit einem einzigen Interessenten, der zur Abgabe eines letztverbindlichen Angebotes aufgefordert wird.

Die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld und die Stadt Coesfeld behalten sich vor, den Kreis der Bietenden, mit denen verhandelt wird, sukzessive und auf Grundlage der Bewertungsmatrix zu verringern.

Das Urheberrecht bleibt auch nach Abschluss des Verfahrens beim Bietenden.

4.10.1. Rückfragen und Ortsbesichtigung

Schriftliche Rückfragen zur jeweiligen Verfahrensstufe können (per Fax, Post oder E-Mail) innerhalb der angegebenen Frist an das betreuende Büro gestellt werden (info@post-welters.de). Diese werden anonymisiert, schriftlich beantwortet und allen Bietenden zur Verfügung gestellt und damit Teil der des Verfahrens.

Optional sind Ortsbesichtigungen möglich. Um die Anonymität zu wahren, finden die Termine nach individueller Absprache statt.

Die Terminabsprache erfolgt mit der

Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld

Rosenstraße 18
48653 Coesfeld

Ansprechpartnerin: Frau Erika Kieselbach
Telefon: 025 41 – 47 77
E-Mail: erika.kieselbach@ekvw.de

4.10.2. Präsentation der Konzepte in Stufe 2

Jeder Bietende soll im Rahmen eines individuellen Termins sein Konzept der Jury präsentieren. Dies kann ausschließlich in Form einer Beamerpräsentation erfolgen. Anschließend berät sich die Jury unter Ausschluss der Bietenden. Zu diesem Zweck sollen neben einer Beamerpräsentation und dem benannten Modell auch Präsentationspläne eingereicht werden.

4.10.3. Preisprüfung

Ggf. erwartet die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld und/oder die Stadt Coesfeld eine Erläuterung des eingereichten Finanzierungskonzeptes.

4.10.4. Vergütung der Konzeptentwürfe

Eine Vergütung der verlangten Leistungen durch die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld und der Stadt Coesfeld erfolgt nicht.

Die Vergütung der hochbaulichen Planungsleistungen erfolgt durch die Investoren.

4.10.5. Weitere Bearbeitung

Der/die ausgewählte Investor:in muss im Grundstückskaufvertrag/Erbpachtvertrag eine Bauverpflichtung eingehen.

Rechte, Pflichten, Rücktrittsrecht sind bei Bedarf zu regeln. Daher wird es im Anschluss an dieses Verfahren mit dem ausgewählten Investor Vertragsverhandlungen geben.

Der/die Investor:in sollen die Immobilien in 25 Jahren nicht an Dritte veräußern (kein Spekulationsobjekt).

4.10.6. Verfahrenssprache

Die Verfahrenssprache ist Deutsch. Die Verhandlungen erfolgen ausschließlich in deutscher Sprache. Die Angebote der Bietenden und alle beigefügten Unterlagen müssen in deutscher Sprache abgefasst werden und sind von einer bevollmächtigten Vertretung zu unterzeichnen. Ein Verstoß hiergegen führt zum Ausschluss der Angebote.

4.10.7. Eigentum und Urheberrecht

Das Urheberrecht bleibt auch nach Abschluss des Verfahrens beim Bietenden.

4.10.8. Mitteilung von Unklarheiten

Bestehen nach Auffassung der Bietenden in diesem Schreiben und/oder den beigefügten Verfahrensunterlagen Unklarheiten, Lücken oder Widersprüche, sind diese der Verfahrensbetreuung (siehe 6.2) unverzüglich schriftlich (per Post, Fax oder E-Mail) mitzuteilen.

Einzig die Angaben im Informationsmemorandum sind bindend.

Antworten werden nur in schriftlicher Form und grundsätzlich allen Bietenden zeitgleich zur Verfügung gestellt.

(Weitere) Auskünfte werden grundsätzlich ebenfalls nur auf schriftliche Anfrage erteilt.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens darüber hinaus ergänzende, klärende oder berichtigende Informationen als erforderlich erweisen, werden diese – sofern sie für alle Bietenden relevant sein sollten – im Interesse des Wettbewerbs und der Transparenz ebenfalls grundsätzlich allen Bietenden zur Verfügung gestellt.

4.10.9. Bietergemeinschaften

Sollte sich im Laufe des Verfahrens eine bestehende Bietergemeinschaft (Investor:in und Architekt:in) in ihrer Zusammensetzung verändern oder ein Einzelbietende das Verfahren in Bietergemeinschaft fortsetzen wollen, so ist dies nur bei weiterhin vollständiger Wahrung der Verfahrensbedingungen gemäß 6.4 und mit ausdrücklicher schriftlicher Einwilligung der Stadt Coesfeld und der Evangelischen Kirchengemeinde Coesfeld zulässig.

Die Einwilligung wird jedenfalls nicht erteilt, wenn durch die Veränderung der Wettbewerb wesentlich beeinträchtigt wird oder die Änderung erhebliche negative Auswirkungen auf die Fachkunde, Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit hat.

4.10.10. Einverständnis der Teilnehmenden

Jede am Verfahren beteiligte Person und jede/r daran beteiligte Teilnehmende erklärt sich durch seine Beteiligung und Mitwirkung mit den vorliegenden Verfahrensbedingungen einverstanden.

Die Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld und die Stadt Coesfeld behalten sich vor, ausgewählte Lösungsvorschläge am Ende des Verfahrens unter Nennung der jeweiligen Teilnehmenden öffentlich bekannt zu machen.

4.11 TERMINÜBERSICHT

Stufe 1	13.09.2022	Bekanntmachung des Verfahrens
	20.09.2022	Einsendeschluss für schriftliche Rückfragen
	27.09.2022	Beantwortung der Rückfragen der Bewerbenden
	10.10.2022	Bewerbungsfrist
	14.10.2022	Versand der Zu- und Absageschreiben
Stufe 2	25.10.2022	Frist für Rückfragen der Bietenden
	03.11.2022	Auftaktgespräch mit Bietenden, vormittag mit Juryvorbesprechung
	12.01.2023	Abgabe der Planunterlagen
	13.02.2023	Jurysitzung
	Im Anschluss	Vertragsverhandlungen

Abgabe Poststempel des Versandunternehmens oder persönliche Abgabe im Büro post welters + partner mbB bis 16.00 Uhr

post welters + partner mbB, Arndtstraße 37, 44135 Dortmund

Bitte nutzen Sie zur Einreichung das Etikett in der Anlage dieses Informationsmemorandum zur Kennzeichnung der Umverpackung.

Die Teilnehmenden werden dringend gebeten, für den fristgerechten bzw. zeitnahen Eingang ihrer Arbeiten im Büro post welters + partner mbB zu sorgen, so dass die Beiträge sehr zeitnah nach der Einreichungsfrist zur Vorprüfung vorliegen. Insbesondere Planrollen benötigen für den Transport per Post/ Versandunternehmen teils sehr viel Zeit (z.B. wenn sie durch das Versandunternehmen fälschlicherweise als Sperrgut angenommen werden). Daher wird geraten, die einzureichenden Unterlagen auf zwei Sendungen zu verteilen: Vorprüfpläne und sonstige Unterlagen im DIN A 4-Umschlag, Präsentationspläne separat.

Hinweis zur geschlechtergerechten Sprache

In diesem Dokument wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit häufig auf die zusätzliche Formulierung der weiblichen/männlichen/dritten Form verzichtet. Wir möchten deshalb darauf hinweisen, dass die ausschließliche Verwendung der männlichen Form explizit als geschlechtsunabhängig verstanden werden soll.

Hinweis zum Datenschutz

Wir erheben und verarbeiten als Verantwortliche die personenbezogenen Daten der Beteiligten als Vertreter der Verkäuferin zum Zweck der Planung und Durchführung dieses Verfahrens.

Die Namen der Beteiligten (ggf. mit weiteren Angaben wie der Anschrift) wird an andere Verfahrensbeteiligte weitergeleitet und im Protokoll der Beratungsgremiumssitzung aufgeführt. Diese Angaben werden veröffentlicht und können in der Presse und anderen Medien genannt werden.

Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. b DSGVO: Die Verarbeitung ist für die Erfüllung eines Vertrags, dessen Vertragspartei wir sind, erforderlich.

Weiterhin speichern wir die Namen und die Kontaktdaten der Beteiligten in einer internen Datenbank.

Rechtsgrundlage für die Datenverarbeitung ist Art. 6 Abs. 1 lit. f DSGVO: Die Verarbeitung ist zur Wahrung unserer berechtigten Interessen erforderlich.

Die Daten werden gelöscht, sobald sie für den Zweck ihrer Verarbeitung nicht mehr erforderlich sind und die vom Gesetzgeber vorgeschriebenen Aufbewahrungspflichten abgelaufen sind.

Quellen und Abbildungsverzeichnis

Stadt Coesfeld

Evangelische Kirchengemeinde Coesfeld

Planwerkstätten Kapuzinerquartier in Coesfeld

post welters + partner mbB

Abbildung Luftbild auf Seite 1, 6 & 10 -> Quellennachweis der Kartengrundlage: © Kreis Coesfeld (2021) Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) Dieser Auszug dient nur der Information und begründet keinen rechtlichen Anspruch

Etikett zur Kennzeichnung der Umverpackung des Konzeptbeitrages

**KONZEPTVERGABE
»KAPUZINERQUARTIER«
IN COESFELD**

WETTBEWERBSBEITRAG – PLÄNE

Kennziffer

Einreichungsfrist Planunterlagen:
Persönliche Abgabe bis spätestens
Donnerstag, 12.01.2023 16:00 Uhr
oder
Poststempel spätestens vom 12.01.2023

post welters + partner mbB
Architekten und Stadtplaner
z.H. André Hupka
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

post welters + partner mbB, September 2022

Etikett zur Kennzeichnung der Umverpackung des Konzeptbeitrages

**KONZEPTVERGABE
»KAPUZINERQUARTIER«
IN COESFELD**

WETTBEWERBSBEITRAG – MODELL

Kennziffer

Einreichungsfrist Modell:
Persönliche Abgabe bis spätestens
Donnerstag, 19.01.2023 16:00 Uhr
oder
Poststempel spätestens vom 19.01.2023

post welters + partner mbB
Architekten und Stadtplaner
z.H. André Hupka
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

post welters + partner mbB, September 2022