

A Wettbewerb Freibad

„WohnPark“

Vorbemerkungen

Coesfeld ist gemäß dem Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland Mittelzentrum für einen Versorgungsbereich von 50.000 bis 100.000 Einwohnern. Unter den münsterländischen Kreisstädten nimmt Coesfeld als Verwaltungs-, Schul- und Einkaufsstadt einen besonderen Rang ein. Neben der Kreisverwaltung haben hier mehrere Bundes- und Landesbehörden und verschiedene mittelständische Organisationen ihren Sitz. Die weiterführenden und berufsbildenden Schulen sowie die sonstigen kulturellen Einrichtungen versorgen ein weites Umland. Das Zentrum mit den attraktiven Einkaufsmöglichkeiten hat erhebliche Anziehungskraft. Ferner ist Coesfeld ein gewichtiger Industrie- und Gewerbestandort mit vielschichtiger Branchenstruktur. Darüber hinaus bietet die Stadt gute Verkehrsanbindungen, die Fernstraßen A 31 und A 43 sind zügig erreichbar.

Die besondere Qualität Coesfelds liegt in der kompakten Stadtstruktur die kurze Wege zu allen zentralen Einrichtungen ermöglicht. Über attraktive Wegeverbindungen ist das Zentrum der Stadt mit den Freizeit- und Erholungsräumen verbunden. Der derzeitige Freibadstandort liegt in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum in einem attraktiven Wohnumfeld.

1. Anlass und Zielsetzung

Die Bäder- und Parkhausgesellschaft beabsichtigt kurzfristig das derzeitige Hallenbad zu einem Vierjahreszeitenbad auszuweiten. Hierzu ist die Verlagerung des jetzigen Freibades zum bestehenden Hallenbad erforderlich.

Durch diese Verlagerung bietet sich die Chance, die Gesamtfläche einer attraktiven Wohnnutzung zuzuführen. Hierbei ist die Sicherstellung einer hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität, bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Entwicklung der Fläche das vorrangige Ziel der Stadt.

Durch den Investorenwettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren sollen diese Ziele erreicht werden. Der Wettbewerb richtet sich an Architekten und Stadtplaner die im Team mit Investoren städtebauliche Konzepte entwickeln sollen. Aufgrund des bestehenden wertvollen Baumbestandes und des parkähnlichen Charakters der Fläche ist eine Einbeziehung eines Landschaftsarchitekten in das Gesamtverfahren erforderlich.

2. Vorgaben und Hinweise

2.1 Nutzung

Das ehemalige Freibadgelände soll zukünftig einer Wohnnutzung zugeführt werden. Hierbei sind alle Formen des Wohnens denkbar. Der neu entstehende *WohnPark* soll sich harmonisch in das bestehende Bild der umliegenden Quartiere einfügen. Büros für Dienstleistung-

gen und freiberufliche Tätigkeiten sind im Rahmen des für „Allgemeine Wohngebiete“ üblichen Rahmens zulässig.

2.2 Städtebau

Zielsetzung des Investorenwettbewerbes ist die Integration von Wohnstrukturen in dem bestehenden Park. Das Plangebiet soll zukünftig durch die aufgelockerte Bebauung und eine Durchlässigkeit geprägt werden. Die Baukörper sollten die Dreigeschossigkeit nicht überschreiten. Bezogen auf das Gesamtgrundstück ist eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 anzustreben.

Prägend ist die Lage des Grundstücks zwischen der Innenstadt und dem Naherholungs- und Grünbereich „Coesfelder Berg“. Der Fuß- und Radweg „In den Kämpen“, der das Plangebiet nach Norden begrenzt, stellt hier eine wichtige Verbindungsachse dar. Eine Aufwertung dieser Achse und eine Verbesserung der Grünstrukturen ist anzustreben.

2.3 Verkehrliche Erschließung

Das neue Baugebiet soll von der Friedrich-Ebert-Straße über die Straße Wahrkamp (Zufahrt Finanzamt/Landesstraßenbauamt) an das örtliche Verkehrssystem angeschlossen werden. Innerhalb des Plangebietes soll das Erschließungssystem flächenschonend ausgebildet werden. Weiterhin sollte die Belastung der bestehenden Wohngebiete durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen minimiert werden.

Das Freibadgelände zeichnet sich derzeit durch seine parkartige Struktur aus. Diese sollte zukünftig auch als *WohnPark* erhalten bleiben. Hierfür muss die Durchgängigkeit für Fuß- und Radwege sowie die Vernetzung mit den angrenzenden Wohnquartieren gewährleistet werden.

Innerhalb des Quartiers müssen die nach Bauordnung NRW erforderlichen Stellplätze vorgesehen werden. Zusätzlich sind 10 % Besucherstellplätze anzulegen. Bei der Gestaltung der Stellplatzanlagen ist auf die flächensparende Ausbildung zu achten. Bauliche Stellplatzanlagen (Tiefgaragen oder ähnliches) können in das Gesamtkonzept integriert werden.

2.4 Bauliche Substanz

Die derzeitigen baulichen Anlagen auf dem ehemaligen Freibadgelände müssen durch den Vorhabenträger beseitigt werden. Die Kosten sind in der Gesamtkalkulation zu berücksichtigen.

2.5 Grünstrukturen

Das wesentliche Merkmal des Wettbewerbsgebietes sind die vorhandenen Grünstrukturen. Diese sind zwingend zu erhalten. Sollten aufgrund der städtebaulichen Planungen Verände-

rungen vorgesehen sein, müssen diese innerhalb des Plangebietes gleichwertig ausgeglichen werden.

2.6 Wirtschaftliche Vorgaben

Bauabschnitte aufzeigen

Sollte die Umsetzung der Gesamtmaßnahme in Abschnitten vorgesehen sein, ist die Darstellung von sinnvollen Bauabschnitten erforderlich.

2.7 Kaufpreisangebot

Für die Wettbewerbsfläche erwartet die Stadt Coesfeld ein Mindestgebot in Höhe von 2,3 Mio €. Im Kaufpreisangebot des Investors sind die Kosten für das Freimachen des Grundstücks inkl. Abriss der vorhandenen baulichen Anlagen, die notwendigen Erschließungsleistungen und die Bauleitplanung zu berücksichtigen.

***Hinweis:** Der Verfahrensteil muss noch endgültig mit der Architektenkammer NW abgestimmt werden. Die genannten Akteure sind bisher nur angefragt worden.*

B Verfahren

1. Ausloberin

Ausloberin des Investorenwettbewerbes nach RAW 2004 ist die Stadt Coesfeld, Markt 8, 48653 Coesfeld. Informationen zu diesem Wettbewerb sind im Internet auch unter folgender Adresse abrufbar: www.coesfeld.de/wohnpark

2. Kurzprofil der Aufgabe

Die Bäder- und Parkhausgesellschaft beabsichtigt kurzfristig das derzeitige Hallenbad zu einem Vierjahreszeitenbad auszuweiten. Hierzu ist die Verlagerung des jetzigen Freibades erforderlich. Durch diese Verlagerung bietet sich die Chance, die Gesamtfläche einer attraktiven Wohnnutzung zuzuführen. Hierbei ist die hohe städtebauliche und architektonische Qualität, bei gleichzeitiger wirtschaftlicher Entwicklung der Fläche das vorrangige Ziel der Stadt.

Der Wettbewerb richtet sich an Teams aus Architekten, Landschaftsarchitekten und Investoren um somit ein städtebaulich architektonisches Gesamtkonzept zu erhalten, das unter wirtschaftlichen Grundsätzen kurzfristig realisiert werden kann.

Der Wettbewerb richtet sich an Architekten und Stadtplaner die im Team mit Investoren städtebauliche Konzepte entwickeln sollen. Aufgrund des bestehenden wertvollen Baumbestandes und des parkähnlichen Charakters der Fläche ist eine Einbeziehung eines Landschaftsarchitekten in das Gesamtverfahren erforderlich.

3. Wettbewerbsart

Vorgegeben ist ein beschränkt offener Wettbewerb nach RAW 2004 (Regeln für die Auslobung von Wettbewerben) mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren zur Auswahl von 7 Teilnehmern. Die Auswahl der 7 Teilnehmer erfolgt durch ein Auswahlgremium. Der Durchführung des Wettbewerbes liegen die RAW 2004 verbindlich zu Grunde. Die Übereinstimmung der Auslobung mit den RAW 2004 ist vom zuständigen Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen unter der Registriernummer W XX/XX bestätigt worden.

Mit ihrer Teilnahme am Wettbewerb erkennen die Teilnehmer/-innen den Inhalt dieser Auslobung an.

4. Zulassungsbereich

Vertragsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) und die Schweiz sowie Mitgliedsstaaten des WTO-Dienstleistungsabkommens. Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

5. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt ist ausschließlich eine Arbeitsgemeinschaft aus Architekten, Landschaftsarchitekten und einem Investor. Teilnahmeberechtigt sind:

Natürliche Personen, die am Tage der Auslobung

- zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt/in mit Eintragung der Beschäftigungsart Architekt und/oder Stadtplaner berechtigt sind und Mitglied einer Architektenkammer in Deutschland sind;
- die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt/in nach § 2 BauKaG NRW und Geschäftssitz/Wohnsitz in dem vom EWR-Abkommen erfassten Gebiet oder in einem sonstigen Drittstaat, sofern dieser ebenfalls Mitglied des WTO-Dienstleistungsabkommens ist, haben,
- zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt/in nach dem Recht des jeweiligen Heimatstaates berechtigt und in einem der vorgenannten ausländischen Gebietsbereiche ansässig sind; ist die Berufsbezeichnung gesetzlich nicht geregelt, bestimmen sich die fachlichen Anforderungen nach der einschlägigen EG-Richtlinie.

Juristische Personen, die am Tage der Auslobung folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Geschäftssitz im Zulassungsbereich
- zum satzungsgemäßen Geschäftszweck gehören der Wettbewerbsaufgabe entsprechende Planungsleistungen und
- der/die bevollmächtigte Vertreter/in der Gesellschaft und der/die Verfasser/in der Wettbewerbsarbeit erfüllen die fachlichen Anforderungen, die an natürliche Personen gestellt sind.

Wer am Tage der Auslobung bei einer Teilnehmerin oder einem Teilnehmer angestellt ist oder in anderer Form als Mitarbeiter/in an dessen Wettbewerbsarbeit teilnimmt, ist von der eigenen Teilnahme ausgeschlossen.

Bei Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein; dies gilt auch bei Beteiligung von freien Mitarbeitern/innen. Mitglieder von Arbeitsgemeinschaften sowie freie Mitarbeiter/innen, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, dürfen nicht zusätzlich am Wettbewerb teilnehmen. Verstöße hiergegen haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Landschaftsarchitekten/innen und Innenarchitekten/innen sind in Arbeitsgemeinschaften mit Architekten/innen teilnahmeberechtigt. Die Teilnahmebedingungen für Architekten/innen gelten sinngemäß.

Fachberater, Sonderfachleute etc. unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

Die Besetzungen der Arbeitsgemeinschaften dürfen nicht im Verlauf des Verfahrens verändert werden.

Die Investoren müssen bis zum 2. November 2004 einen Kostenbeitrag (für Bearbeitungshonorare und Preisgelder) in Höhe von 2.000 EUR (brutto) auf das Treuhänderkonto Nr. einzahlen.

6. Teamarbeit mit Investoren

Die Ausloberin fordert eine Zusammenarbeit der Architekten und Landschaftsarchitekten mit Investoren.

7. Akteure (bisher nur angefragt)

Preisgericht

- Prof. Christa Reicher, Aachen
- Prof. Franz Pesch, Herdecke
- Holger Haag, Heidelberg
- Thomas Backes, Coesfeld
- N.N., CDU-Fraktion der Stadt Coesfeld
- N.N., SPD-Fraktion der Stadt Coesfeld
- N.N., FDP-Fraktion der Stadt Coesfeld
- N.N., Bündnis 90/Die Grünen Stadt Coesfeld

Stellvertretendes Preisgericht

- Regina Leipertz, Köln
- Uwe Manteuffel, Stadt Coesfeld
- N.N., CDU-Fraktion der Stadt Coesfeld
- N.N., SPD-Fraktion der Stadt Coesfeld
- N.N., FDP-Fraktion der Stadt Coesfeld
- N.N., Bündnis 90/Die Grünen Stadt Coesfeld

Auswahlgremium

- Heinz Öhmann, Bürgermeister der Stadt Coesfeld
- Michael Maas, Münster
- N.N., Politik Stadt Coesfeld

Vorprüfung

- Martin Richter, Stadt Coesfeld
- Matthias Hallekamp, Stadt Coesfeld
- Holger Ludorf, Stadt Coesfeld
- Burkhard Erdelkamp, Stadt Coesfeld

Die Ausloberin behält sich vor, weitere Berater und Vorprüfer zu benennen.

8. Bewerbungsverfahren

Als Bewerbungsunterlagen sind zwingend von den einzelnen Teilnehmern der Arbeitsgemeinschaften die unter der folgenden Internetadresse abrufbaren Vordrucke einzureichen:
www.coesfeld.de/wohnpark

Andere als die geforderten Bewerbungsunterlagen werden nicht zugelassen. Weitere als die geforderten Unterlagen werden dem Auswahlgremium nicht vorgelegt.

Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgeschickt und verbleiben bei der Ausloberin.

Bonitätsprüfung

Bestandteil der Bewerbungsunterlagen ist eine Bonitätsprüfung des Investors. Im Rahmen dieser Prüfung wird die wirtschaftliche Leitungsfähigkeit des Investors überprüft. Die Kosten dieser Prüfung sind vom Bewerber zu tragen. Der verbindliche Vordruck zu dieser Bonitätsprüfung ist unter der folgenden Adresse abrufbar: www.coesfeld.de/wohnpark

Abgabetermin der Bewerbungsunterlagen

Die Arbeiten sind vollständig bis zum Dienstag, 15. Oktober 2004, 16.00 Uhr persönlich (oder per Post/Kurierdienst, es gilt nicht der Poststempel) einzureichen. Abgabeort ist die Stadt Coesfeld, Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Martin Richter, Raum 308, Markt 8, 48653 Coesfeld.

9. Wettbewerbsleistungen

Die Arbeiten müssen auf 3 Plänen auf Kappa-Karton im Format 90 cm x 90 cm (zwingende Vorgabe) abgegeben werden.

Plan 1

Stadträumliches Konzept

Stadträumliches Konzept mit Aussagen mindestens zur städtebaulichen Grundstruktur, Verteilung der Baukörper, verkehrlichen Erschließung und Grünstrukturen. Der Plan soll weiterhin Aussagen zur stadträumlichen Verknüpfung des Wettbewerbsgebietes mit der Stadt machen.

Maßstab 1: 500

Plan 2

Detailplan Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Darstellung exemplarischer Grundrisse der baulichen Anlagen, aussagekräftige Ansichten und Schnitte.

Maßstab 1: 200

Plan 3

Detailplan

Detailplan zur Verdeutlichung der prägenden Aussage des Wettbewerbsbeitrags in freier Darstellung.

Ohne Maßstab

Modell

Städtebauliches Modell im Maßstab 1: 500, gemäß Modelleinsatzplatte

Sonstige Leistungen

- Textliche Erläuterungen, begrenzt auf maximal 3 DIN A 4 Seiten
- Formblatt Kennwerte gemäß Vordruck unter www.coesfeld.de/wohnpark
- 1 Satz Vorprüfpläne mit farbiger Kennzeichnung der Flächenwerte (Farben analog zum Formblatt Kennwerte)
- Verbindliches Kaufpreisangebot, anonym (gemäß Formblatt „Kaufpreisangebot“)
- Verfassererklärung und Kaufpreisangebot (gemäß Formblatt „Verfassererklärung“) in einem undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag
- Alle Plan- und Bilddaten in Originalgröße mit mindestens 300 dpi Auflösung als .tif oder .jpg Datei auf einer CD (isoXXXX)

10. Rückfragen

Rückfragen zum Verfahren und zur Aufgabenstellung können schriftlich bis zum Montag, 8. November 2004 an die Stadt Coesfeld, Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr gerichtet werden. Am 10. November 2004 findet im Rathaus der Stadt Coesfeld, Markt 8, 48653 Coesfeld, Großer Ratssaal ein Rückfragenkolloquium statt. Das Protokoll wird Bestandteil der Auslobung und an alle Beteiligte verschickt.

11. Anonymität und Kennzeichnung der Arbeiten

Die Wettbewerbsbeiträge sind anonym einzureichen. Die einzureichenden Leistungen in Form der 3 Blattformate sowie die Vorprüfpläne sind in allen Teilen durch eine Kennzahl bestehend aus sechs arabischen Ziffern in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Alle weiteren Schriftstücke sowie die CD sind ebenfalls mit dieser Kennzahl zu versehen.

12. Abgabetermin der Wettbewerbsbeiträge

Die Arbeiten sind vollständig bis zum Dienstag, 21. Dezember 2004, 16.00 Uhr persönlich (oder per Post/Kurierdienst, es gilt nicht der Poststempel) einzureichen. Abgabeort ist die

Stadt Coesfeld, Fachbereich Planung, Bauordnung und Verkehr, Martin Richter, Raum 308,
Markt 8, 48653 Coesfeld.

13. Bewertungskriterien

- Grundidee und städtebaulich-freiraumplanerische Einbindung
- Nutzungskonzept
- Identitätsbildung und Gestaltungsqualität
- Verteilung der Baumassen und Maßstäblichkeit
- Gliederung, Orientierbarkeit und Übersichtlichkeit
- Berücksichtigung der verkehrlichen Vorgaben
- Wirtschaftlichkeit des Nutzungskonzeptes
- Kaufpreisangebot
- Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Gestalt- und Nutzungsqualität der öffentlichen und privaten Freiflächen

14. Preisgelder

Für den Wettbewerb nach RAW 2004 (Regeln für die Auslobung von Architektenwettbewerben) steht insgesamt eine Wettbewerbssumme von 16.000 Euro zur Verfügung (inkl. Mehrwertsteuer). Die Preise gliedern sich folgendermaßen auf:

- | | |
|----------|------------|
| 1. Preis | 9.000 Euro |
| 2. Preis | 4.000 Euro |
| 3. Preis | 3.000 Euro |

Das Preisgericht kann im Rahmen der Preisgerichtssitzung über einen einstimmigen Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme beschließen.

15. Weitere Beauftragung

Mit dem zur beabsichtigten Umsetzung des Vorhabens ausgewählten Investor/Preisträger wird die Stadt Coesfeld unverzüglich Verhandlungen bzgl. des weiteren Vorgehens und des Grundstücksverkaufs aufnehmen.

Die Überlassung des Grundstücks erfolgt unter der Voraussetzung, dass die zur Ausführung vorgesehene Wettbewerbsarbeit unter vollständiger Wahrung des dem Verfasser zustehenden Urheberrechts realisiert wird. Hierbei sollen vorrangig die Interessen des Entwurfsverfassers gewahrt werden. Zur Absicherung der Ausloberziele werden im Grundstücksüberlas-

sungsvertrag Rücktrittsrechte für den Fall vorgesehen, dass der entsprechende Entwurf nach Grundstücksüberlassung nicht zur Ausführung gelangt.

16. Eigentum und Urheberrecht

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Der Ausloberin steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Sie ist berechtigt die eingereichten Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens unter Angabe der Verfasser/-innen ohne weitere Prüfung zu veröffentlichen. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbau und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe, vorbehaltlich der Veröffentlichung durch die Ausloberin, bleiben den Verfassern erhalten.

17. Bekanntgabe der Ergebnisse

Allen Wettbewerbsteilnehmern, dem Preisgericht und dem Wettbewerbsausschuss wird das Ergebnis unverzüglich durch Zusendung des Preisgerichtsprotokolls bekannt gegeben. Die Stadt Coesfeld wird alle Wettbewerbsbeiträge öffentlich ausstellen.

18. Verstöße

Die Entscheidungen des Preisgerichts sind endgültig. Sie unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung. Wenn Teilnehmer einen Verstoß gegen das Preisgerichtsverfahren rügen wollen, müssen sie sich innerhalb von zehn Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls an die Ausloberin wenden. Diese trifft ihre Entscheidung im Benehmen mit dem Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen.

19. Termine

Bewerbungsstart	Freitag, 17. September 2004
Bewerbungsende	Freitag, 15. Oktober 2004
Auswahlgremium	Montag, 25. Oktober 2004
Versand der Auslobung	Dienstag, 2. November 2004
Rückfragenkolloquium	Mittwoch, 10. November 2004
Abgabe der Planunterlage	Dienstag, 21. Dezember 2004
Preisgericht	Montag, 18. Januar 2005