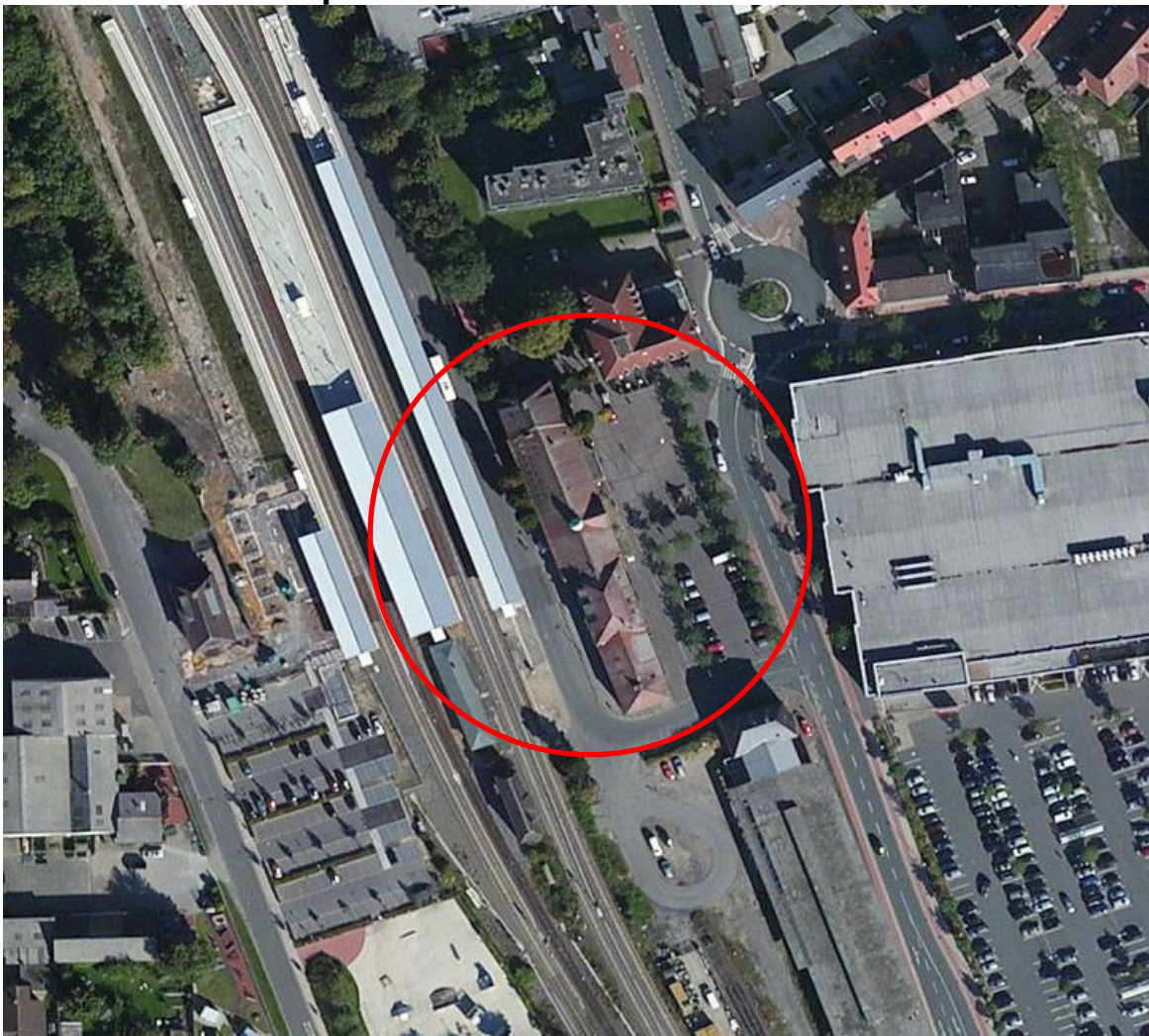




Investorenauswahlverfahren **Vorabzug Stand 07.11.2014**

Empfangsgebäude Coesfeld – Neubau, Sanierung im Bestand oder Mischkonzept mit Erhalt Mittelteil



Verfahrensbetreuung:

Planungsgruppe für
Architektur,
Städtebau und
Denkmalpflege

PASD

FELDMEIER • WREDE
Architekten BDA · Stadtplaner SRL

Auslober

BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH

An der Reichsbank 8,
45127 Essen

Tel: 0201 / 747 66 - 1060

Fax: 0201 / 747 66 - 28

www.beg.nrw.de

Ansprechpartnerin:

Frau Susanne Huhn

susanne.huhn@beg.nrw.de

Stadt Coesfeld

Stadtverwaltung Coesfeld

Markt 8

48653 Coesfeld

www.coesfeld.de

Telefon: (02541) 939 0

Telefax: (02541) 939 4000

Ansprechpartner/innen:

Stadt Coesfeld

Markt 8

48653 Coesfeld

Tel. (02541) 939 1306

Herr Holger Ludorf

holger.ludorf@coesfeld.de@coesfeld.de

Verfahrensbetreuung:

PASD Feldmeier • Wrede

Architekten BDA Stadtplaner SRL

Sparkassen-Karree 8

58095 Hagen

Tel: 02331 / 1 23 95 - 0

Fax: 02331 / 1 23 95 - 95

info@pasd.de

www.pasd.de

Ansprechpartner:

Helmut Feldmeier

h.feldmeier@pasd.de

Andrea Wagener

a.wagener@pasd.de

Inhalt

1	Anlass und Ziele des Verfahrens	4
2	Ausschreibungsbedingungen und Verfahren	7
2.1	Art des Verfahrens	7
2.2	Teilnahmeberechtigte	8
2.3	Auswahl der Teilnehmer	8
2.4	Ausschreibungsunterlagen	9
2.5	Geforderte Leistungen	10
2.6	Rückfragen	11
2.7	Abgabe der Planunterlagen	11
2.8	Empfehlungskommission	12
2.9	Beurteilungskriterien	12
2.10	Bekanntgabe der Ergebnisse und Einsprüche	13
2.11	Eigentum und Urheberrecht	13
2.12	Ablauf des Verfahrens	13
3	Situationsbeschreibung	14
3.1	Standort Coesfeld	14
3.2	Beschreibung des Plangebietes	15
4	Rahmenbedingungen	19
4.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	19
4.2	Vorgaben zu Nutzflächen	20
5	Planungsaufgabe, Anforderungen, Zielsetzungen	23
5.1	Architektonische und gestalterische Anforderungen	24
5.2	Städtebauliche Zielsetzung	25
5.3	Infrastrukturelle Rahmenbedingungen / vorhandene bauliche Anlagen	27
	Umfeld	27
5.4	Vorhandene Vegetation	30
5.5	Altlasten, Abfall/Boden, Kampfmittel	30
5.6	Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	30
5.8	Vertragliche Rahmenbedingungen	30
6	Anlagen	31

1 Anlass und Ziele des Verfahrens

Die Stadt Coesfeld und die DB Station&Service AG vertreten durch die BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH (BEG) führen ein Investorenauswahlverfahren für den Bahnhofsbereich Coesfeld durch.

Die Stadt hat in den vergangenen Jahren bereits umfassend mit Hilfe von Fördermitteln in den neuen ZOB sowie P&R und B&R Anlagen investiert, um die Verkehrsschnittstelle zu sichern, auszubauen und aufzuwerten.

Zielsetzung des Verfahrens ist die Auswahl eines Investors der die Fläche des Empfangsgebäudes inklusive dem Bahnhofsvorplatz erwirbt und eine der drei Varianten Neubau, Sanierung im Bestand oder ein Mischkonzept mit dem Erhalt des Mittelteils auswählt und umsetzt. Mit diesen Flächen und den angrenzenden städtischen Flächen besteht die Chance der Neuerrichtung des Bahnhofareals einschließlich einer neuen Eingangssituation von der Bahn aus zur Stadt.

Handlungsbedarf besteht insbesondere aufgrund des Sanierungsbedarfs und weitgehenden Leerstands des aufstehenden Empfangsgebäudes, das 1904 erbaut und immer wieder umgebaut bzw. ergänzt wurde. Des Weiteren wurde kürzlich die kommunale Verkehrsschnittstelle neugestaltet, als Ergänzung zu den Modernisierungsmaßnahmen der DB Station&Service AG im Bahnsteigbereich.

Die BEG NRW und die Stadt Coesfeld als Auslober des Investorenauswahlverfahrens „Empfangsgebäude Coesfeld“ beabsichtigen die Entwicklung und Umgestaltung des Bahnhofgebäudes und die Erarbeitung eines Planungskonzepts zur Umgestaltung des Bahnhofs durch einen privaten Investor.

Die BEG wird das bereits vermessene Flurstück 561 der DB Station &Service AG (Flur 4, Gemarkung Coesfeld Stadt) in einer Größe von ca. 4.700 m² mit aufstehendem Empfangsgebäude veräußern, sowie optional eine Teilfläche der DB Station&Service AG (Flurstück 564) in einer Größe von ca. 1.500 m² im südlichen Bereich, die als Fläche für Stellplätze des EG oder Ersatz der P&R/B&R Anlage dienen könnte.

Ausgangssituation:

Der Bahnhof Coesfeld, der ursprünglich für die Stadt Coesfeld und die Region eine hohe Bedeutung als Verkehrsknotenpunkt im westlichen Münsterland hatte, verlor in den 90er Jahren an Bedeutung aufgrund des Rückgangs im Güterverkehr und im Schienenpersonennahverkehr.

Ende der 90er Jahre erstellte die Stadt Coesfeld eine Machbarkeitsstudie im Rahmen des Programms „100 Bahnhöfe“. Die Studie „Gleis auf Zukunft“ des Planungsbüros Wolters + Partner zeigt Perspektiven für die Umgestaltung der Verkehrsstation und die Neuordnung des Umfeldes auf. Bestandteil war auch eine Konzeption für die Sanierung des Bahnhofsgebäudes und die Umnutzung. 2007 wurde konnte die Verkehrsstation Coesfeld mit Hilfe einer Machbarkeitsstudie eine Vorplanung zur Sanierung der Verkehrsstation einschließlich Sanierung des Tunnels in die „Modernisierungsoffensive 2“ des Landes Nordrhein-Westfalen aufgenommen werden.

Parallel hierzu erwarb die Stadt Coesfeld auf der Westseite der Verkehrsstation Flächen, auf denen entsprechend dem Konzept Wolters Park- & Ride-Plätze angelegt wurden. Weitere Flächen wurden für den Bau einer Skate-Anlage genutzt. Inzwischen hat die Stadt Coesfeld von der Bahn weitere Flächen zur Erweiterung der Park- & Ride-Anlage, zum Bau einer Bike- & Ride-Anlage und als Vorhalteflächen für die städtebauliche Entwicklung auf der Westseite erworben. Weitere Flächen werden vom Bundeseisenbahnvermögen noch in diesem Jahr erworben. Auch hier sind im wesentlichen Stellplätze geplant. Damit kann voraussichtlich bis Ende 2015 das gesamte Umfeld des Bahnhofes städtebaulich in einen zeitgemäßen Zustand versetzt werden.

In den vergangenen Jahren konnte das gesamte Bahnhofsumfeld durch Verlagerung von Industriebetrieben und Umnutzung der Flächen für ein Fachmarktzentrum, durch den Erwerb der ehemaligen Ladestraße durch die Stadt Coesfeld und Ausbau zu einer innerstädtischen Hauptverkehrsstraße, durch Neuordnung des Parkens auf dem Bahnhofsvorplatz und durch Umgestaltung der Anbindung des Bahnhofsbereichs an die Innenstadt erheblich aufgewertet werden.

Ziele des Verfahrens sind:

1. Zielsetzung ist wahlweise die Errichtung eines neuen mehrgeschossigen Gebäudes, die Sanierung des vorhandenen Gebäudes im Bestand oder ein Mischkonzept mit dem Erhalt des Mittelteils und Abriss der Seitenteile. Enthalten sein sollen zum einen fahrgastbezogene Nutzungen (Convenience & Reisezentrum), sowie Mietflächen für die konkreten Mieter mit Vorverträgen für DB Netz AG, DB Vertrieb GmbH und bis zu ca. 200 m² städtische Nutzfläche.
2. Verbesserung der Eingangssituation von der Bahn zur Stadt, Neustrukturierung des Bahnhofsvorplatzes durch Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der verkehrlichen Nutzungen, wie Bushaltestationen,

Taxistand, Parkplätze, Fahrradstellplätze und Wartezone (insbesondere Verbesserung der sozialen Kontrolle und Optimierung der Umsteigewege). Die Realisierung der B&R Anlage erfolgt durch die Stadt Coesfeld unter Co-Finanzierung mit Fördermitteln (ÖPNVG-NRW).

Erwartet wird ein gesamtwirtschaftliches Nutzungs- und Bebauungskonzept mit hoher städtebaulich-architektonischer Qualität. Mit dem Investorenauswahlverfahren soll ein Investor gefunden werden, der geeignet und in der Lage ist, auf diesen Grundstücken eine adäquate und qualitativ hochwertige Bebauung und Nutzung zu entwickeln und zu realisieren. Im Rahmen des Verfahrens sollen für die beiden Grundstücke der DB Station&Service AG in einer Gesamtgröße von rund 6.200 m² ein Käufer mit Planer/Architekt (sowie ggf. Landschaftsarchitekt) gefunden werden. Für den Teil der öffentlichen Flächen behält sich die Stadt Coesfeld ein Ankaufrecht vor oder den Abschluss eines Gestattungsvertrages.

Die Planungsaufgabe wird in **zwei Bearbeitungsstufen** entwickelt:

Stufe 1: Interessenbekundungsverfahren

Stufe 2: Bearbeitung Planungsaufgabe

Einsatz regenerativer Energien:

Die Stadt Coesfeld begrüßt in diesem Zusammenhang ausdrücklich auch konzeptionelle Ansätze des nachhaltigen Bauens und bewertet:

- schonender Umgang mit Wasser (Reduzierung des Wasserverbrauchs, Nutzung von Regenwasser, Reduktion von Schadstoffbelastungen)
- Schonung der Energieressourcen, Klimaschutz, Minimierung der Betriebskosten (energieoptimierte Gestaltung der Gebäudehülle, Einsatz der regenerativen Energien, Nahwärmesystem bei Gebäudekomplexen)
- Dauerhaftigkeit des Bauwerkes, Schonung der Rohstoffressourcen, Umweltverträglichkeit von Baumaterialien

Ein sichtbares, integriertes fotovoltaisches Bauelement wäre wünschenswert.

Für diese beabsichtigten Maßnahmen können textliche und / oder graphische Unterlagen zur Bestätigung der Berücksichtigung des nachhaltigen Bauens eingereicht werden, die in der Beurteilungsmatrix unter Punkt 6. „Berücksichtigung der sonstigen Vorgaben“ bewertet werden.

2 Ausschreibungsbedingungen und Verfahren

2.1 Art des Verfahrens

Das bedingungsfreie, nicht förmliche und nicht den Bestimmungen der VOB/VOL/VOF oder der Richtlinie RPW 2013 unterliegende Verfahren soll in zwei Stufen angelehnt an den wettbewerblichen Dialog durchgeführt werden:

Die Teilnahme am Auswahlverfahren ist kostenlos. Eine Vergütung für die Bewerbung und ggf. weitere Teilnahme am Investorenauswahlverfahren wird nicht gewährt. Es handelt sich nicht um ein Vergabeverfahren, sondern um ein Investorenauswahlverfahren.

1. Interessenbekundungsverfahren
2. Beschränktes Teilnahmeverfahren mit vier bis sechs Teilnehmern

Die 1. Stufe ist ein offener Teilnahmewettbewerb zur Interessensbekundung. Die 2. Stufe wird mit einem begrenzten Teilnehmerkreis aus der 1. Stufe durchgeführt. Das Verfahren ist nicht anonym.

Die BEG und ggf. die Stadt Coesfeld (siehe Ziel des Verfahrens) beabsichtigen, den Vertrag mit dem oder den Bewerber/n zu schließen, der/die aufgrund der vorgegebenen Zuschlagskriterien letztendlich das wirtschaftlichste Angebot (definiert: bestmögliche Erfüllung der Anforderungen und finanzielles Angebot) unterbreitet.

Der Auftraggeber die BEG NRW weist darauf hin, dass er sich vorbehält, das Verfahren aufzuheben, wenn der Mindestkaufpreis für die Grundstücke nicht angeboten wird.

Die Auslober erwarten von den Investoren und deren Architekten, Verkehrs- und Landschaftsplanern in Planung und Umsetzung des Projektes eine besondere Berücksichtigung des öffentlichen Interesses im Rahmen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit. Das öffentliche Interesse besteht in einem gebietsförderlichen und wirtschaftlichen Nutzungs- und Bebauungskonzept mit städtebaulich-architektonischer Qualität, öffentlicher Sicherheit sowie einer neuen Eingangssituation von der Bahn aus zur Stadt und Aufwertung der Fläche.

Neben der Berücksichtigung öffentlicher Interessen erwartet der Auslober von den zur Teilnahme aufgeforderten Investoren

- Erfahrung mit der Entwicklung ähnlicher Projekte mit entsprechenden Referenzen und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachweisen zu können,

- sich zur Planung und Umsetzung des Vorhabens leistungsfähiger und qualifizierter Architektur- und Ingenieurbüros zu bedienen, die über entsprechende Erfahrung mit der Umsetzung vergleichbarer oder ähnlicher Projekte verfügen,
- sich zu verpflichten, eine Fläche mit einer Mindestgröße von ca. 4.700 m² (max. 6.200²) zu erwerben und das Gesamtobjekt, inklusive Abriss und / oder Neubau oder Umgestaltung des Bahnhofgebäudes, gegebenenfalls des Bahnhofvorplatzes, und der Flächen für Parkplätze sowie Fahrradstellplätze (konzeptabhängig) in einem angemessenen Zeitraum von 2 Jahren nach Kaufvertragsabschluss zügig umzusetzen. Die Laufzeiten der Mietverträge (s. unter Punkt 4.04), rechtzeitige Kündigung bzw. Ersatzlösungen, sind zu berücksichtigen.

Die entsprechenden Nachweise sowie ein grobe Zeitschiene sind dem Angebot nachvollziehbar beizufügen.

2.2 Teilnahmeberechtigte

Das Verfahren richtet sich an Investoren (bzw. Bauträger und Projektentwickler). Die Einbindung eines Architekten wird verbindlich gefordert, Verkehrs- und Landschaftsplaner werden empfohlen.

Die Teilnehmer erklären sich durch Zusendung der in der Anlage befindlichen Teilnahmeerklärung mit den Teilnahmebedingungen einverstanden. Die Rücksendung hat bis zur Abgabe Stufe 1 zu erfolgen (siehe. Anlage 2).

Die Planungs- und Architektenleistungen sind vom Bieter/Investor gegenüber den jeweils beteiligten Architektur- bzw. Ingenieurbüros nach HOAI zu vergüten (s. Anlage 3). Eine Zulassung zur 2. Bearbeitungsstufe erfolgt nur, wenn die Architekten schriftlich erklären, dass eine entsprechende vertragliche Vereinbarung vorliegt (s. Anlage 3 und 4).

Von den zur Teilnahme aufgeforderten Investoren wird erwartet, dass keine Ausschlussgründe gem. § 8 Nr. 5 VOB/A vorliegen und dass sie die wirtschaftliche, finanzielle und technische Leistungsfähigkeit für die Planung und Durchführung des Projektes mitbringen.

2.3 Auswahl der Teilnehmer

Die Teilnehmer werden aus den formal zulässigen Teilnahmeanträgen ausgewählt und zur Angebotsabgabe aufgefordert.

Bewerber werden nur bei Vollständigkeit der geforderten Angaben und Formalitäten zum Teilnahmewettbewerb zugelassen. Die Kriterien, nach denen die Teilnehmer im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs ausgewählt werden sind der Veröffentlichung zu entnehmen.

Die Teilnehmerzahl wird auf 4 bis 6 Teilnehmer begrenzt.

2.4 Ausschreibungsunterlagen

Den ausgewählten Teams aus Investoren und Architekten, (Verkehrs- und Landschaftsplaner) werden für die Bearbeitung folgenden Unterlagen zum Downloaden zur Verfügung gestellt.

- Auslobung
- Interessensbekundung [Anlage 0]
- Empfangsbestätigung [Anlage 1]
- Teilnahmeerklärung und Anerkennung der Rahmenbedingungen [Anlage 2]
- Erklärung des/der Architekten/in (Verkehrs- und Landschaftsplaner) (Teilnahmevoraussetzung) [Anlagen 3]
- Verfassererklärung Investor [Anlage 4]
- Verfassererklärung des/der Architekten/in (Verkehrs- und Landschaftsplaner) [Anlagen 5]
- Referenzen [Anlage 6]
- Angaben zur wirtschaftlichen Eignung [Anlage 7]
- Indikatives Angebot [Anlage 8]
- Tabelle zur Eintragung der Flächenberechnung [Anlage 9]
- Bewertungsmatrix zum Investorenauswahlverfahren „Empfangsgebäude Coesfeld“ [Anlage 10]
- Fotos vom Bahnhofsbereich
- Lageplan (M 1:1000 | PDF)
- Lageplan Eigentümer (M 1:1000 | PDF)
- Vermessungsplan (M 1:500 | PDF)
- Flächennutzungsplan (M 1:5000 | PDF)
- Bebauungsplan Nr. 25 „Am Fredesteen“ (M 1:500 | PDF)
- Bebauungsplan Nr. 11a „Paradiesweg“ (M 1:500 | PDF)
- Park+Ride und Bike+Ride Anlage (M 1:200 | PDF)
- Verkaufsplan (M 1:1000 | PDF)
- Segmentierungsplan (M 1:1000 | PDF)
- Pläne Bahnhof
 - Grundriss Spitzboden (M 1:200 | PDF)
 - Grundriss Dachgeschoss (M 1:200 | PDF)
 - Grundriss Obergeschoss (M 1:200 | PDF)
 - Grundriss Erdgeschoss (M 1:200 | PDF)
 - Grundriss Kellergeschoss (M 1:200 | PDF)
 - Ansicht Empfangsgebäude (.TIF)
 - Baulastenauskunft
 - Fördermaßnahmen Übersicht

- Kurzbericht Bodenuntersuchung

Die Teilnehmer werden darum gebeten, nach erfolgreichem Erhalt der Unterlagen eine formlose Bestätigungsmail Stichwort „Bahnhof Coesfeld“ bis zum 06.02.10.15 an das betreuende Büro PASD Feldmeier • Wrede zu senden.

2.5 Geforderte Leistungen

Folgenden Leistungen werden von den Teams aus Investoren und Architekten, (Verkehrs- und Landschaftsplaner) gefordert:

Stufe 1 – Interessensbekundung

- Anlage 0

Stufe 2 – Endabgabe

Bebauungs- und Nutzungskonzept für das gesamte Plangebiet im Maßstab 1:500

- mit Aussagen über die Nutzungsverteilung,
- das Erschließungs- und Freiraumkonzept einschließlich der Flächenaufteilung mit Darstellung der Verteilungs- und Überschneidungsflächen der jeweiligen Verkehrsarten (Fußgänger, Bus, Taxi, PKW),
- sowie die Darstellung der Flächenaufteilung (Bahnhofvorplatz, Wartezonen, Taxistand, Fahrradstation, Fahrradstellplätze, Lage, Gestaltung und Anzahl der Stellplätze, Lage der Anlieferung, falls geplant Park & Ride-Anlage)
- Bauflächen / Baustrukturen (Höhenentwicklung)
- Abgrenzungsvorschlag für das Kaufgrundstück inkl. Angabe der Grundstücksfläche
- Überschlätiges Kaufpreisangebot

ODER

- Zeitplan der Realisierung des Projektes mit Darlegung der Umsetzungsschritte ab dem Zeitpunkt vollständiger Flächenverfügbarkeit
- Gebäudeentwürfe und Gestaltungskonzepte der Freiräume für das Gebiet des Kaufgrundstücks und des gesamten Plangebietes im Maßstab 1:200
 - Mit Aussagen über die Gestaltung privater und öffentlicher Erschließungsflächen und qualitative Aufenthaltsflächen für die bahnhofsbezogenen Nutzungen sowie die Baustruktur

- einschließlich Geschossigkeit, Höhenniveauangaben und Dachform
- Darstellung von Grundrissen, Ansichten und Schnitten im Maßstab 1:200
- Räumliche Ansicht aus zwei Perspektiven
- Fassadendetails im Maßstab 1:50
- Flächenberechnungen gem. anliegendem Formblatt (städtebauliche Kenndaten, Nutzflächen und Verkaufsflächen)
- Erläuterungsbericht zur Hochbau- und Freiflächenplanung einschließlich Aussagen zur Materialwahl und Stellplatzgestaltung (max. 2 Seiten DIN A4)
- Betreiberkonzept (inkl. Bestätigung des Betreibers/Ankermieters oder Optionsvertrag)
- Verfassererklärungen gem. Anlage

Nebenangebote sind ausgeschlossen.

Die Unterlagen sind 2-fach einzureichen.

Alle eingereichten Unterlagen sind sowohl in Papierform als auch als maßstäbliche Bilddateien (pdf oder jpg + dwg) auf CD einzureichen. Für die Vorprüfung ist eine Zweitausfertigung der Pläne und Konzepte – ggf. auch in schwarz-weiß – anzufertigen.

Zudem werden Präsentationen des Konzeptes vor der Empfehlungskommission/dem zuständigen Gremium der Stadt Coesfeld erwartet. Ort und Zeit werden rechtzeitig bekannt gegeben.

2.6 Rückfragen

Bis zum **06.02.15** können schriftliche Rückfragen der Teilnehmenden unter dem Stichwort „Investorenverfahren Empfangsgebäude Coesfeld – Neubau, Sanierung im Bestand oder Mischkonzept mit Erhalt Mittelteil“ beim betreuenden Büro PASD Feldmeier • Wrede eingereicht werden (auch per E-Mail). Die Beantwortung der Rückfragen erfolgt schriftlich bis zum **20.02.15**.

2.7 Abgabe der Planunterlagen

Die geforderten Planunterlagen für Stufe 2 müssen bis Freitag, den **10.04.2015** bei folgender Adresse bis 12:00 Uhr eingegangen sein:

PASD Feldmeier • Wrede
Architekten BDA Stadtplaner SRL
Sparkassen-Karree 8
58095 Hagen

Tel: 02331 / 1 23 95 - 0
Fax: 02331 / 1 23 95 - 95
info@pasd.de

Der Teilnehmer hat im Zweifelsfall den Nachweis der fristgerechten Einlieferung zu erbringen (Abgabequittung).

Im Anschluss an eine Vorprüfung der eingereichten Unterlagen werden die eingereichten Konzepte von der Empfehlungskommission beurteilt. Das Ergebnis der Beurteilung wird den Teilnehmern durch Übersendung des Protokolls mitgeteilt.

2.8 Empfehlungskommission

Die Auslober benennen zur Bewertung der Arbeiten des Verfahrens eine Empfehlungskommission. Die Kommission erarbeitet Empfehlungen für die Gremien der Stadt Coesfeld und setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Stimmberechtigte Mitglieder Empfehlungskommission:

- mind. 2 Vertreter der Stadt Coesfeld
- Herr Lennertz, BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH,
- Frau Huhn, BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH,
- 2 Fachpreisrichter (z.B. Herr Prof. Pesch (Herdecke), Herr Prof. Wachten (Dortmund) oder Herr Prof. Sieverts (Bonn))

Mitglieder Vorprüfungskommission:

- Herr Kirchhoff, BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH,
- Herr Nicolaus, BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH,
- Herr Feldmeier, Architekt und Stadtplaner, Hagen
- Herr Lüers, Leiter Bahnhofsmanagement, DB Station&Service AG;
- Herr Ludorf, Fachbereich Planung, Bauordnung, Verkehr, Stadt Coesfeld

Die Erstellung der Berichte erfolgt durch das betreuende Büro PASD Feldmeier • Wrede in Zusammenarbeit mit der Stadt Coesfeld.

2.9 Beurteilungskriterien

Der Zuschlag erfolgt auf das wirtschaftlichste Angebot gemäß den folgenden Kriterien:

- Höhe des Kaufangebotes
- Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit
- Städtebauliche Qualität
- Gestaltbestimmende Grundidee
- Qualität der Architektur

- Gestaltungs- / Nutzungsqualität der Freiflächen
- Gestaltungs- / Nutzungsqualität der Gebäude
- Qualität der Verkehrsabwicklung Busbahnhof, Stellplätze, Anlieferung
- Nachhaltigkeit, Realisierbarkeit und Realisierungshorizont des Vorhabens
- Umsetzung des Bebauungskonzeptes / stufenweise Realisierungsmöglichkeit
- Einhaltung planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorgaben

2.10 Bekanntgabe der Ergebnisse und Einsprüche

Das Ergebnis des Verfahrens wird allen Teilnehmern unverzüglich durch Zusendung des Protokolls der Sitzung der Empfehlungskommission bekannt gegeben. Die Entscheidungen der Empfehlungskommission sind endgültig und unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

Aus der Teilnahme am Investorenauswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Coesfeld herleiten und es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt Coesfeld geltend gemacht werden – insofern auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe der Grundstücksflächen, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

2.11 Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Beiträge werden Eigentum der Stadt Coesfeld. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht der Veröffentlichung, vorbehaltlich der Veröffentlichung durch die Stadt Coesfeld, bleiben den Verfassern erhalten. Der Stadt Coesfeld steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens unter Angabe der Verfasser ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen.

2.12 Ablauf des Verfahrens

Veröffentlichung/Bekanntmachung (Interessensbekundungsverfahren)	01.12.14
Einsendefrist für Interessensbekundung (Stufe 1) Vorlage bei Verfahrensbetreuung Büro PASD (bis 12 Uhr)	05.01.15
Auswahl der Teilnehmer	21.01.15

Ausgabe der Unterlagen	23.01.15
Schriftliche Rückfragen	06.02.15
Beantwortung der Rückfragen	20.02.15
Abgabe der Planunterlagen (Stufe 2)	10.04.15
Vorprüfung	24.04.15
Kommission Auswahl des Investorenteam von 9 bis 14 Uhr	05.05.15
Bekanntgabe der Ergebnisse	08.05.15

3 Situationsbeschreibung

3.1 Standort Coesfeld

Die Stadt Coesfeld ist eine Kreisstadt (ca. 36.200 Einwohner) in Nordrhein-Westfalen und liegt im westlichen Münsterland, in ca. 35 km Entfernung westlich von Münster. Landschaftlich befindet sich Coesfeld zentral im Münsterland, welches vom Teutoburger Wald im Osten, der Soester Börde im Süden und der niederländischen Grenze im Nordwesten eingerahmt wird.

Das Stadtgebiet von Coesfeld umfasst eine Fläche von ca. 141 km². Ein Teil des Stadtgebietes von Coesfeld liegt innerhalb des Südwestrandes der sog. Baumberge, dem am höchsten aufragenden Höhenzug (187,6 m NN) des Münsterlandes. Hier entspringt bei Billerbeck (kreisangehörige Stadt, ca. 10 km nordöstlich von Coesfeld) die Berkel, welche in Ost-West-Richtung durch Coesfeld fließt. Sie wird am Walkenbrückentor gestaut, um zum größeren Teil als Umflut innerhalb der Stadtwälle außerhalb des Rings um die Stadt Coesfeld geführt zu werden.

Im näheren Umfeld der Stadt Coesfeld befinden sich diverse Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie der Naturpark Hohe Mark.

Im Schnittpunkt der Bundesstraße 474 und der Bundesstraße 525 liegt die Stadt Coesfeld. Die A 31 führt etwa acht Kilometer westlich an Coesfeld vorbei. Über die zwölf Kilometer entfernte A 43 erreicht man sehr schnell die A1.

Die Verkaufsfläche befindet sich außerhalb bestehender Trinkwasserschutzgebiete, das nächstgelegene Trinkwasserschutzgebiet (Zone III) befindet sich ca. 500 m in östlicher Richtung.

Vom Bahnhof Coesfeld bestehen attraktive Bahnverbindungen nach Dortmund, Münster, Enschede und Dorsten/Essen..

Die Flughäfen Münster/Osnabrück, Düsseldorf und Dortmund liegen je nur etwa eine Autostunde entfernt.

3.2 Beschreibung des Plangebietes

Die Verkaufsflächen befinden sich im östlichen Bereich des Bahnhofgeländes in Coesfeld und liegt parallel zu den vorhandenen Gleisanlagen der DB Netz AG. Das Bahnhofsgelände, inklusive derzeit genutztem Haltepunkt, befindet sich südwestlich des historisch gewachsenen Stadtkerns von Coesfeld in einem überwiegend durch gewerblich und verkehrstechnische Nutzungen geprägten mittelstädtischen Siedlungsraum.

Das Empfangsgebäude befindet sich im nordwestlichen Bereich des Grundstücks. Das Gebäude wird derzeit noch genutzt. In den Räumen sind ein DB Reisezentrum, Büros der DB Netz AG und der Westfalenbus GmbH, sowie öffentliche Toiletten (Unterhalt durch die Stadt Coesfeld) untergebracht. Der Bahnhofsvorplatz dient teilweise als Freifläche, als Taxi-Stand sowie als Kfz-Parkfläche. Infolge der Überbauung und der Verkehrs- bzw. Parkplatzflächen ist das Grundstück weitgehend versiegelt.

Der Bahnhof Coesfeld liegt ca. 0,7 km Luftlinie von der Innenstadt und dem Rathaus entfernt.

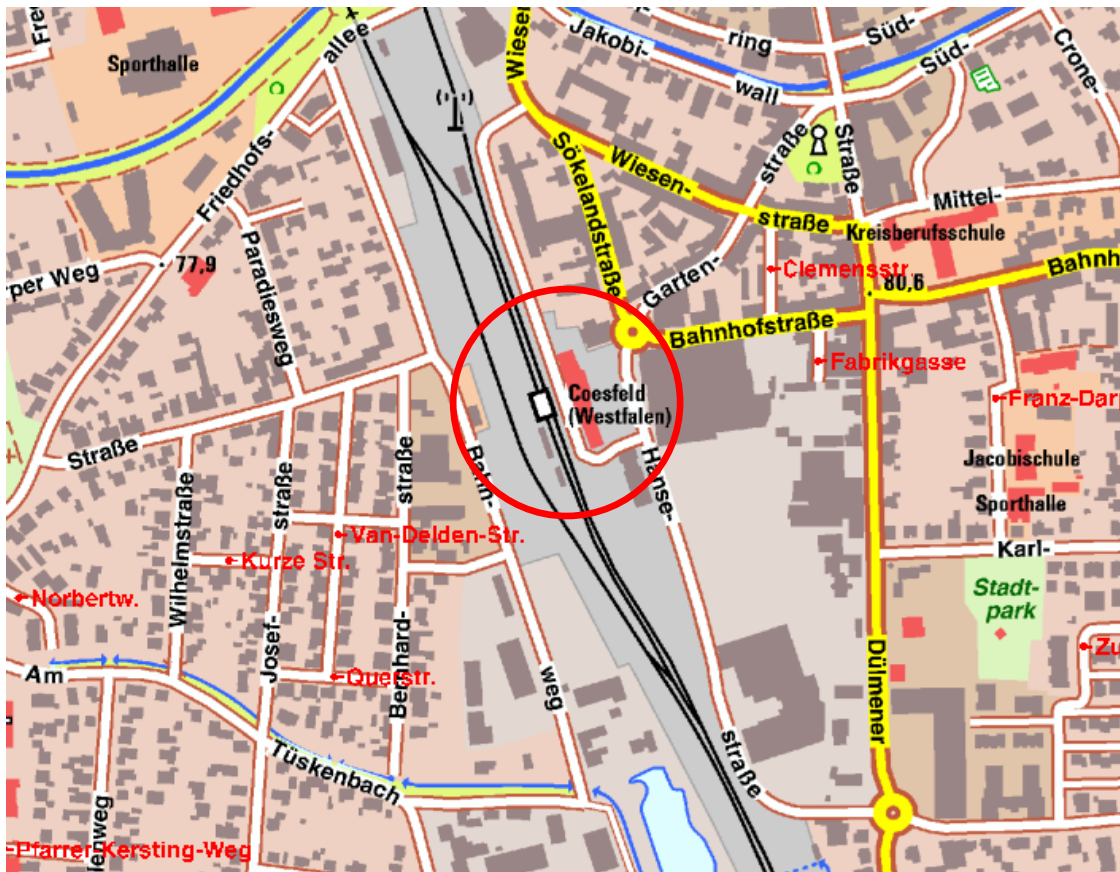


Abbildung 1: Stadtplan Coesfeld (© Geobasis NRW 2014)

Das Plangebiet umfasst grob bemessen eine ca. 6.200 m² große Fläche bestehend aus der Fläche des Empfangsgebäudes und seinen Anlagen (Bahnhofsvorplatz, P+R und B+R) sowie Parkplätzen, Bushaltestellen und allgemeinen öffentlichen Verkehrsflächen.

Begrenzt wird das Gebiet

- im Norden durch eine Wohnbebauung an der Sökelandstraße (V-geschossig mit Flachdach),
- im Osten durch ein Einkaufszentrum an der Hansestraße (I-geschossig mit Flachdach),
- im Westen durch das angrenzende Bahngelände mit Gleisanlagen.
- im Süden durch das ehemalige Zollamtsgebäude (II-geschossig mit Walmdach).

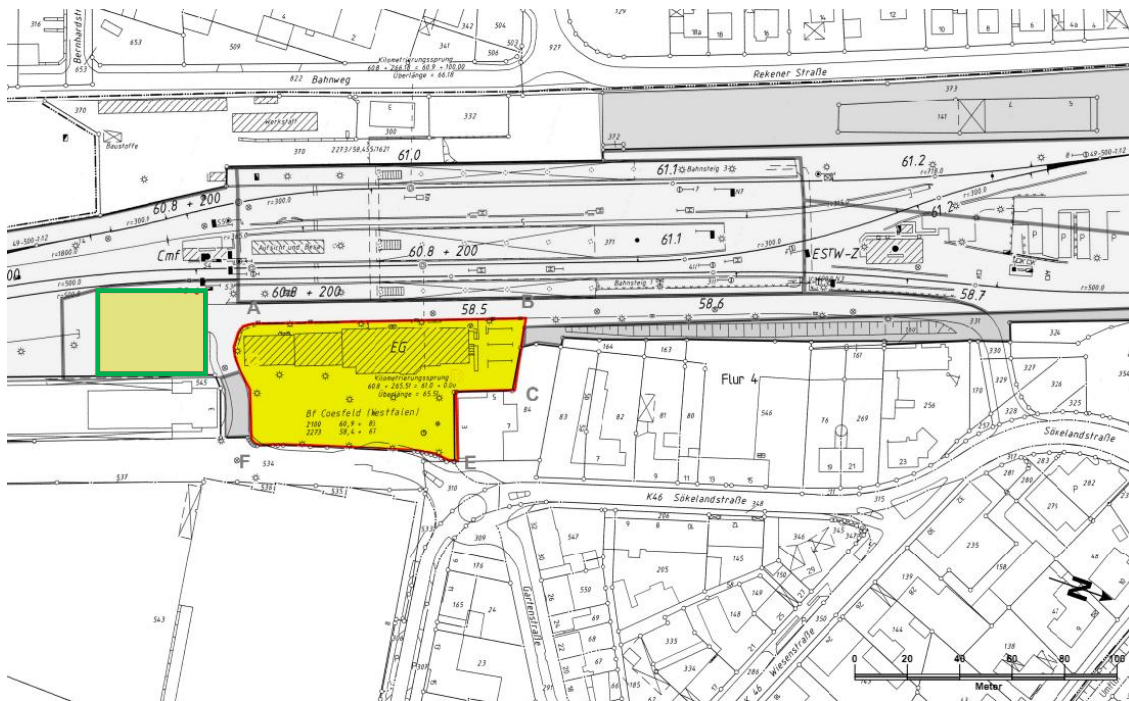


Abbildung 2: Gesamtes Plangebiet (rot: Verkaufsfläche | grün: Optionale Verkaufsfläche)

Die DB-Haltepunkte sind durch eine neue Unterführung direkt an das Plangebiet angebunden. Die barrierefreie Erreichbarkeit ist über Aufzüge gegeben.

Mit dem Investorenauswahlverfahren werden möglichst vielfältige Lösungsvorschläge für ein städtebaulich ansprechendes und wirtschaftlich nachhaltiges Nutzungs- und Bebauungskonzept mit architektonischer Qualität erwartet.



Abbildung 3: Blick auf das Empfangsgebäude und Zugang zur Bahn



Abbildung 4: Ostseite Empfangsgebäude, südlicher Teil



Abbildung 5: Ostseite Empfangsgebäude, nördlicher Teil



Abbildung 6: Bahnhofsvorplatz



Abbildung 7: Westseite Empfangsgebäude, südlicher Teil



Abbildung 8: Westseite Empfangsgebäude, nördlicher Teil

4 Rahmenbedingungen

4.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planungsbereich als „Mischgebiet“ dargestellt, wobei die optionale Teilfläche auf der Fläche für den Schienenverkehr liegt.

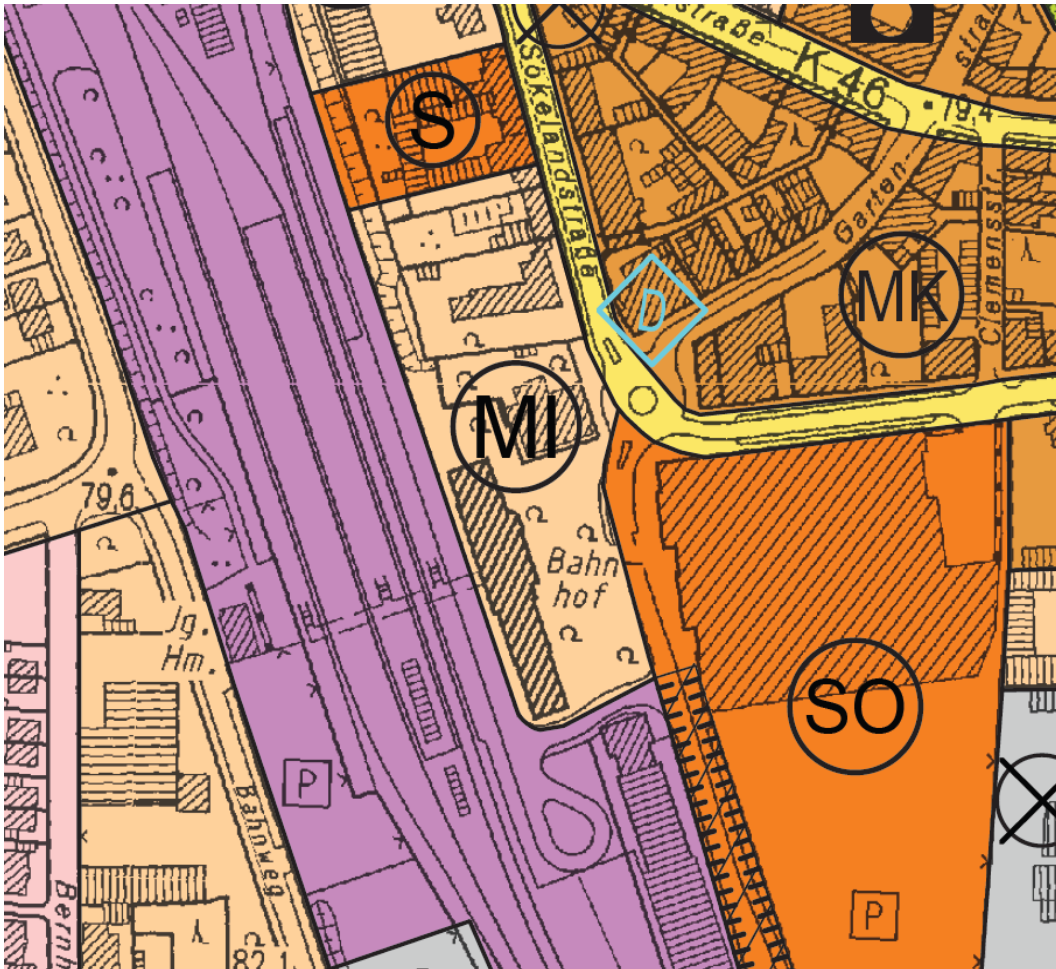


Abbildung 9: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Bebauungsplan

Für die Fläche existiert kein Bebauungsplan.

Der südliche und östliche Bereich des Plangebietes grenzt zum Teil an das rechtskräftige Bebauungsplangebiet Nr. 87 an und im Norden an das rechtskräftige Bebauungsplangebiet Nr. 118.

Das Projekt soll ohne Bebauungsplan realisiert werden.

4.2 Vorgaben zu Nutzflächen

Öffentliche Nutzungen

In der bisherigen Konzeption war das Bahnhofsgebäude mit dem im Gebäude beginnenden Tunnel und dem Durchgang durch die Bahnhofshalle zur Verkehrsstation ein wichtiges Verknüpfungselement. Entsprechend wurde dieser Teil der Bahnhofshalle mit den angrenzenden Nutzungen Kiosk und öffentliche Toilettenanlage in den 90er-Jahren mit städtischen Mitteln umgestaltet und saniert. Die Stadt Coesfeld hat hier 190.000 Euro investiert. Die Maßnahmen waren nicht förderfähig.

Im Zuge der konkreten Planung zur Modernisierung der Verkehrsstation hat die Stadt Coesfeld darauf verzichtet, den Zugang zum Bahnhofstunnel aus der Eingangshalle beizubehalten. Sie hat gleichzeitig auf den bisher geplanten Durchstich des Tunnels auf der Westseite verzichtet. Somit ist aus der geplanten Stadtteilverbindung eine rein bahntechnische Anlage geworden. Der Verzicht auf die Planungskonzeption erfolgte allerdings mit der Zusage, dass durch das Bahnhofsgebäude dauerhaft ein öffentlicher Zugang erhalten bleibt. Dieser soll grundbuchlich gesichert werden. Eine entsprechende vertragliche Regelung muss erfolgen.

Die Stadt Coesfeld geht auf Grund dieser Sachlage davon aus, dass im Rahmen des Konzeptes für die Sanierung des Bahnhofsgebäudes oder den Neubau, ein der heutigen Bahnhofshalle entsprechender öffentlicher Bereich erhalten bleibt. Die Stadt geht weiter davon aus, dass die Investition ohne Beteiligung der Stadt erfolgt und die Flächen mietfrei der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Ebenso ist die an die Bahnhofshalle angrenzende Toilettenanlage in einem neuen Konzept wieder zur Verfügung zu stellen. Die bestehenden Regelungen, nach denen für die Halle Verkehrssicherungspflicht und Unterhaltungspflicht bei der Bahn lagen und die Unterhaltungspflicht für die Toilettenanlage bei der Stadt, sind auf die neue Konstellation mit einem Investor zu übertragen.

Diesem Grundsatz kann durch die Sanierung der Halle im Bestand entsprochen werden. Alternativ ist bei einem Neubau eine entsprechende Fläche zu schaffen und zur Verfügung zu stellen. Soll der Durchgang bei einer Neubebauung nicht durch das Gebäude erfolgen, so ist sicherzustellen, dass kein reiner Durchgangsbereich entsteht, sondern der Bereich die Funktion des Wartens in ähnlicher Weise erfüllen kann wie eine Bahnhofshalle.

Städtische Nutzungen

im Rahmen des Regionale 2016 Projektes „BahnLandLust“ wurde dem Bahnhof Coesfeld eine zentrale Funktion als Mobilitätszentrale in Coesfeld und im regionalen Netz zuerkannt. Daraus folgt, dass neben privaten Nutzungen und den zuvor beschriebenen allgemeinen öffentlichen Nutzungen weitere Nutzungen ergänzt werden müssen. Diese können zurzeit nur beispielhaft benannt werden und sollten bei Zeiten zwischen der Stadt und dem Investor abgestimmt werden.

Unmittelbar mit der Funktion als Verkehrsstation in Verbindung stehen folgende Flächen und Funktionen:

1. Wartebereich für Reisende und Gäste
2. Gepäck- und Schließfächer
3. Schwarzes Brett „Mobilität“

Diese Nutzungen können in eine Bahnhofshalle integriert werden.

Darüber hinaus möchte die Stadt Coesfeld Service-Angebote für den Bahnhof und das Bahnhofsumfeld integrieren. Hierzu soll ein sogenanntes Bahnhofspatenkonzept (**Anlage 29** „Konzeption/Arbeitsplatzbeschreibung Bahnhofspaten am Bahnhof Coesfeld“) umgesetzt werden. Die Anforderungen an die Räumlichkeiten der Bahnhofspaten im Bahnhof Coesfeld sind dabei in starkem Maße abhängig von ihren zukünftigen Nutzungen und ggf. ergänzenden Angeboten. Zwingend erforderlich ist ein im Bahnhofsgebäude sichtbarer Anlaufpunkt, möglicherweise mit einer Art „Empfangsschalter“. Dieser sollte über einen Thekenbereich verfügen, der für persönliche Gespräche sowie die Auslage von Informationsmaterialien genutzt werden kann. Eine Größe von 15-20 m² sollte hierfür ausreichen.

Darüber hinaus sollten die Räumlichkeiten der Bahnhofspaten über einen separaten Aufenthalts-, Arbeits- bzw. Besprechungsraum verfügen, in dem ungestört vom „Kundenverkehr“ gearbeitet werden kann und kleinere (Dienst-)Besprechungen oder Versammlungen durchgeführt werden können. 20-30 m² sollten hierfür eingeplant werden.

Ergänzend zu diesen Räumlichkeiten sind nach Geschlechtern getrennte Sanitäreinrichtungen sowie ein kleiner Küchenbereich notwendig. In Abstimmung mit der Deutschen Bahn könnten diese Räumlichkeiten, die nur von den Bahnhofspaten sowie weiteren vor Ort tätigen Vereinen genutzt

werden, als gemeinsames Angebot auch für die Mitarbeiter des Reisezentrums der DB eingerichtet werden.

Größere Veranstaltungen der beteiligten Vereine könnten in einem multifunktional nutzbaren Raum durchgeführt werden, der außerhalb von Veranstaltungen als Warte- und Aufenthaltsraum für Bahnreisende zur Verfügung steht. Bei der Gestaltung dieses Raums ist darauf zu achten, dass ein Teil des Raums abtrennbar ist, so dass bewegliches Mobiliar (Stühle, Tische), welches nur für Veranstaltungen benötigt wird, sicher verschlossen untergebracht werden kann. Eine Raumgröße von 30 m² (Mindestgröße) bis 50 m² sollte für diesen Raum eingeplant werden.

Die Bahnhofspaten übernehmen auch eine Aufsichtsfunktion für Leihfahrräder. Weitere Räumlichkeiten im Bahnhofsgelände bzw. im Außenbereich des Bahnhofs sind daher als sichere Abstellfläche für Leihfahrräder einzuplanen. Bei 10 Leihfahrrädern kann von einem Flächenbedarf zwischen 15 und 20 m² ausgegangen werden.

Für diese Flächen kann eine Miete kalkuliert werden. Die Stadt Coesfeld geht davon aus, dass bei einer Realisierung im Gebäudebestand für diese Nutzungen eine relativ günstige Miete angesetzt wird.

Übersicht Raumbedarf

Nutzung	Raumgröße
„Empfangsraum“ (inkl. Thekenbereich)	15-20 m ²
Büro- und Besprechungsraum	20-30 m ²
Sanitäranlagen und Küchenbereich	10-15 m ²
Veranstaltungsraum (kein separater Raum, sondern integriert in den Wartebereich für Bahnreisende; dieser muss dann entsprechend multifunktional für eine Nutzung z.B. durch örtliche Vereine gestaltet werden)	30-50 m ²
Abstellraum Leihfahrräder (ca. 10 Fahrräder)	15-20 m ²

Sonstige Nutzung

Das Grundstück liegt wegen der bisherigen Widmung als Bahnanlage nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Die Stadt Coesfeld würde auf die Aufstellung eines Bebauungsplanes verzichten, wenn vertraglich sichergestellt werden kann, dass das Bahnhofsgelände von der Art der Nutzung und der städtebaulichen Gestaltung den Ansprüchen der

Stadt genügt. Als Nutzungen ausgeschlossen werden sämtliche Vergnügungsstätten. Ebenfalls ausgeschlossen ist Innenstadtrelevanter Einzelhandel (maßgeblich ist die Coesfelder Liste entsprechend dem Einzelhandels- und Zentren-Konzept der Stadt Coesfeld 2011, Ratsbeschluss vom 14.04.2011, Vorlage 94/2011, Beschluss Nr. 7).

Besonders geeignet sind nach Auffassung der Stadt Coesfeld die folgenden Nutzungen: Fahrradladen, Reisebüro, Kiosk, Gastronomie. Das heute vorhandene DB Reisezentrum sollte in jedem Fall weiter betrieben werden.

Insbesondere in den Obergeschossen sollten vorrangig Dienstleistungsnutzungen realisiert werden. Denkbar ist aber auch die Einrichtung von Wohnungen, hier insbesondere in dem in Coesfeld nachgefragten Segment von Kleinwohnungen für ein bis zwei Personen.

5 Planungsaufgabe, Anforderungen, Zielsetzungen

Ziel des Investorenauswahlverfahrens ist die Errichtung eines neuen Empfangsgebäudes unter Abbruch des bestehenden Gebäudes oder Errichtung eines Empfangsgebäudes unter Einbeziehung des bestehenden Gebäudes.

Die Stadt Coesfeld verfolgt bei einer Umnutzung des Bahnhofsgebäudes und einer möglichen erneuten Umgestaltung der Freiflächen in diesem Bereich folgende Hauptziele:

1. Die Neukonzeption muss einen Beitrag zur Ergänzung des städtebaulichen Ensembles leisten.
2. Der Bahnhof muss wieder eine Visitenkarte der Stadt werden.
3. Der Bahnhof muss seine Funktion als Mobilitätszentrale wieder erfüllen.
4. Anspruch der Stadt Coesfeld ist ein Bahnhof, nicht eine Verkehrsstation. Ein Bahnhof mit seinen Funktionen des Ankommens und Wegfahrens, des Verweilens, der Information und der Verknüpfung ist ein wichtiges städtisches Element.
5. Die Nutzung des Bahnhofs muss grundsätzlich wirtschaftlich eigenständig tragfähig sein.
6. Zu den privaten Nutzungen müssen öffentliche Nutzungen hinzutreten. Gewünschte Nutzungen: Fahrradladen, Reisebüro, Kiosk, Gastronomie (EG) / Dienstleistungen, Wohnungen (OG)

7. Das gesamte Umfeld muss attraktiv und gepflegt sein und bleiben.

Konzeptionelle Ansätze zum **Einsatz regenerativer Energien** werden ausdrücklich begrüßt und bewertet.

Zum Hintergrund siehe Pkt. 1 *Anlass und Ziele des Verfahrens*.

5.1 Architektonische und gestalterische Anforderungen

Bahnhofsempfangsgebäude

Ziel der Planung ist die Errichtung eines neuen (bzw. Umgestaltung des bestehenden Gebäudes) offenen, übersichtlich einsehbar und hell gestalteten Gebäudekomplexes. Integriert werden sollen die unter Pkt. 4.2 Nutzflächen genannten Nutzungen.

Sämtliche Haupteingänge zu den jeweiligen Nutzungen sind mit Sichtkontakt zur Treppenanlage und in unmittelbarer Nähe zum Fußgängertunnel anzulegen. Auf diese Weise soll der Zugang zu den Gleisen belebt werden und durch die besseren Einsichtmöglichkeiten Angsträume minimiert werden.

Das neue Bahnhofsgebäude soll mehrgeschossig errichtet werden. Angestrebt wird ein mindestens 2- geschossiger, besser drei- bis maximal viergeschossiger Baukörper. Die Gebäudehöhe (Traufe) sollte 12,00 m nicht überschreiten. Das Gebäude ist so zu platzieren, dass es eine raumwirksame Kante / raumwirksame Kanten für den Bahnhofsvorplatz bildet.

Die Gebäude sollen sich in einer zeitgemäßen Architektursprache in die Umgebung einfügen. Die Qualität sollte sich auch durch die Verwendung von hochwertigen Materialien ausdrücken. Die neue Bebauung soll neue städtebauliche Raumkanten definieren. Die Stellplatzflächen sind zu gliedern, ansprechend zu begrünen und ggf. mit Pflanzstreifen von sonstigen Nutzungen abzutrennen. Städtebauliche und architektonisch-gestalterische Qualität sind wesentliche Kriterien der Beurteilung.

Anforderungsprofil des DB Vertriebs für die Deutsche Bahn als zukünftiger Mieterin:

- Für das zukünftige Reisezentrum werden ca. 85 m² Fläche benötigt /sofern dieser Bereich behindertengerecht auszubauen ist, ca. 105 m².
- Der Zugang zum Reisezentrum ist für mobilitätseingeschränkte Reisende barrierefrei zu gestalten.
- Im Bahnhof bzw. am Bahnhofsgebäude sind am Kundenlaufweg ein Fahrausweisautomat und eine Vitrine aufzustellen.
- Für den Zeitraum eines Provisoriums sind voraussichtlich 5 Container erforderlich, die mit 2 Verkaufsplätzen auszustatten sind. (Die Kundenzugänglichkeit ist über eine Rampenanlage für Rollstuhlfahrer sicherzustellen.)

5.2 Städtebauliche Zielsetzung

Da die zur städtebaulichen Entwicklung anstehenden Flächen im engen räumlichen Zusammenhang stehen, ist eine gemeinsame übergeordnete städtebauliche Konzeption sinnvoll und notwendig. Ungeachtet dessen sollen die einzelnen Plangebiete bzw. einzelnen Bauabschnitte im weiteren Verfahren unabhängig voneinander verwertbar sein und im Rahmen der wirtschaftlichen und planungsrechtlichen Verhältnisse (Haushalt etc.) kurzfristig realisierbar sein.

Städtebau

Die bauliche Konzeption muss insbesondere einen adäquaten Abschluss des Bahnhofsplatzes nach Westen mit einem transparenten und hochwertigen Übergang zur Verkehrsstation gewährleisten. Dabei ist darauf zu achten, dass die Verkehrsstation im Bereich der Abgänge zum Tunnel und Zugang zu den Aufzügen auf kurzem Wege erreichbar ist. Die Konzeption soll außerdem geeignet sein, die Verbindung zwischen dem Bahnhof und der Gartenstraße optisch besser zu vermitteln als die heutige Konzeption.

Im Rahmen des innerstädtischen Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes wurde der Bahnhof als gesonderter Punkt und Vertiefungsbereich behandelt. Von einer Mehrheit der Teilnehmer wurde der Erhalt des mittleren Teils des Bahnhofsgebäudes mit der Bahnhofshalle, den charakteristischen Fensterbändern, dem Giebel und dem Dachreiter gefordert. Beim Erhalt des Gebäudes ist eine gestalterische Aufwertung erforderlich. In der Qualität sollte diese an die vom Büro Walters + Partner

entwickelten Konzepte anknüpfen. Die Anbauten der 50er-Jahre im Norden und im Süden sind auch nach den im Rahmen der Beteiligung zum Handlungs- und Maßnahmenkonzept gewonnenen Erkenntnissen disponibel.

Alternativ ist eine Neubebauung möglich, die aber mindestens die architektonischen Qualitäten und die Signifikanz des ursprünglichen Bahnhofsgebäudes aufweisen muss und einen unverwechselbaren Ort markiert.

Bahnhofsvorplatz / Verkehr

Grundsätzlich können neben einem langgezogenen Nord/Süd orientierten Gebäuderiegel auch andere Positionierungen auf dem Grundstück erwogen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der gerade renovierte Kopfbau der Güterabfertigung adäquat in das Konzept miteingebunden wird. Wenn dabei Flächen des Bahnhofsvorplatzes mit den bestehenden Verkehrsanlagen tangiert werden, ist gleichwertiger Ersatz im Bereich des Bahnhofsvorplatzes zu schaffen.

Besonderen Wert legt die Stadt Coesfeld auf die Verbindung zwischen Bahnhofsvorplatz und Verkehrsstation. Es sollte die Verbindung entweder über eine transparente und großzügige Halle entsprechend der Planung von Wolters erfolgen. Alternativ ist ein neuer Verbindungsbereich gegebenenfalls auch als überdachter Außenraum denkbar. Er muss dann aber in einer entsprechenden städtebaulichen und architektonischen Qualität hergestellt werden. Er muss die Funktion eines echten Aufenthaltsbereiches erfüllen können.

Die Stadt Coesfeld erwartet an dieser Stelle eine qualitätsvolle Architektur.

In das Konzept sollten auch künstlerische Elemente integriert werden können. Hierzu sind entsprechende räumliche Angebote darzustellen. Die Realisierung würde durch die Stadt Coesfeld erfolgen. Zu denken ist insbesondere an eine künstlerische Aufarbeitung des Bahnthemas. Denkbar ist aber auch Aktionskunst für Jugendliche.

5.3 Infrastrukturelle Rahmenbedingungen / vorhandene bauliche Anlagen

Umfeld

In Verbindung mit der Umnutzung des Bahnhofgebäudes ist die Nutzung und Gestaltung des Umfeldes zu beachten. Dabei sind folgende Punkte zu berücksichtigen:

Parken: Die auf dem Bahnhofsvorplatz bestehenden Parkplätze müssen in der Anzahl erhalten bleiben. Davon sind mindestens zehn Parkplätze als so genannte Kiss- & Ride Parkplätze auszuweisen.

Stellplätze Taxen: Die bestehenden sechs Stellplätze für Taxen müssen ebenfalls erhalten bleiben oder in geeigneter Form wieder angeboten werden.

Neue Stellplätze: Die für die neuen Nutzungen notwendigen Stellplätze müssen im unmittelbaren Bahnhofsumfeld errichtet werden. Hier sind mehrere Möglichkeiten denkbar:

1. Errichtung der Stellplätze auf dem eigenen Grundstück
2. Errichtung von Stellplätzen auf dem Grundstück westlich der ehemaligen Güterabfertigung (Eigentümer DB Netz AG). Hier besteht auch ein grundsätzliches Kauf- und Nutzungsinteresse durch den Eigentümer der ehemaligen Güterabfertigung. Nach dem bisherigen Nutzungskonzept ist dort neben bereits eingerichteten Räumen für soziale Dienste im nördlichen Gebäudeteil, im südlichen Gebäudeteil eine Abendgastronomie geplant. Daher könnten eventuell Stellplätze doppelt genutzt werden. Dies ist direkt mit dem Eigentümer der ehemaligen Güterabfertigung und dem Eigentümer des Grundstücks abzustimmen.
3. Die Stadt Coesfeld hat auf der Westseite des Bahnhofs weitere Flächen erworben. Ein Teil dieser Flächen wird für die Erweiterung der Park- & Ride- Anlage, die Neuerrichtung der Bike- & Ride- Anlage und für Außenflächen des Jugendheimes Stellwerk benötigt. Nördlich daran angrenzend können gegebenenfalls weitere Flächen für Parkplätze zur Verfügung gestellt werden (Kauf, Pacht). Hier wäre allerdings die baurechtliche Zulässigkeit abhängig von den Nutzungszeiten in Bezug auf den Immissionsschutz noch zu prüfen.

Bike & Ride

Neben den auf der Westseite in Ausführung befindlichen Bike- & Ride-

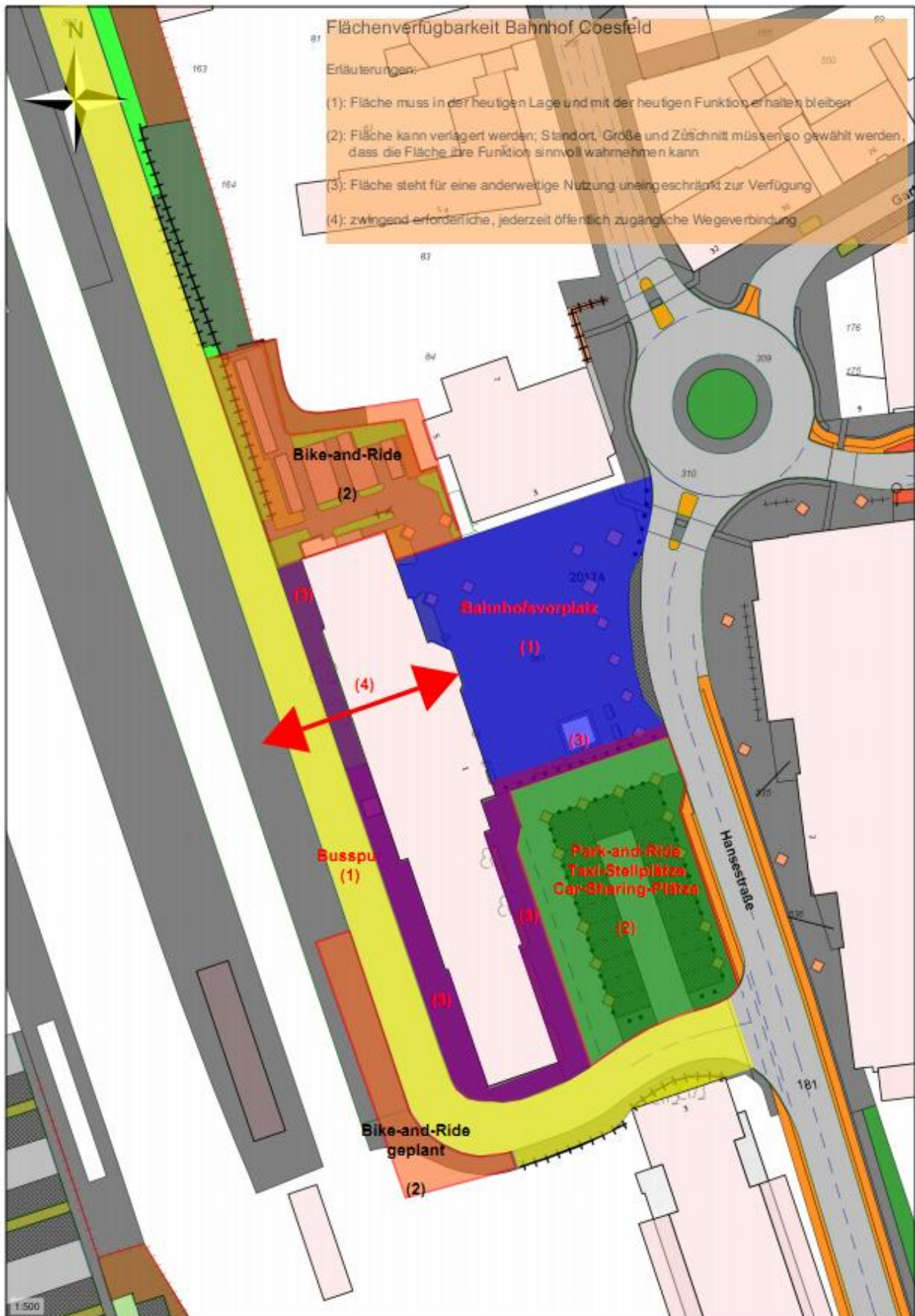
Plätzen sind auch auf der Ostseite weitere Anlagen erforderlich. Die in den 90er-Jahren nördlich des Bahnhofsgebäudes angelegte Abstellanlage hat sich als ungünstig erwiesen. Die Stadt ist daher bereit, diese Nutzung aufzugeben. Die Flächen der bisherigen Bike- & Ride-Anlage könnten dann baulich genutzt werden oder als private Stellplatzanlage. Für den Ersatz bieten sich zwei mögliche Standortalternativen an:

1. Auf dem Grundstück südlich oder nördlich des künftigen Durchgangs zur Verkehrsstation in Verbindung mit der Bahnhofshalle und den Räumen für Serviceangebote
2. Auf dem Bahnsteig 1 südlich der Aufzugsanlage

Die Stadt Coesfeld favorisiert eindeutig den Standort im Bereich des Bahnhofsgebäudes. In das Konzept ist daher eine Fläche einzubeziehen, die das Abstellen von ca. 300 Fahrrädern ermöglicht. Davon sollen ca. 250 Stellplätze als frei zugängliche, überdachte Stellplätze und ca. 50 Stellplätze als geschlossene, überdachte Stellplätze erstellt werden. Die Grundstücksfläche ist kostenfrei zur Verfügung zu stellen — entsprechend dem bestehenden Vertrag mit der DB AG für die heutige Abstellanlage. Die Investition, Verkehrssicherung und Instandhaltung erfolgt durch die Stadt Coesfeld. Im Bereich der geschlossenen, überdachten Abstellplätze wird gegebenenfalls eine Lademöglichkeit für E-Bikes integriert.

Im Bereich der Bahnhofshalle oder des Durchgangs zur Verkehrsstation ist eine Fläche für acht Info-Tafeln vorzusehen (Format DIN A 0). Hier sollen insbesondere Hinweise zu touristischen Themen gegeben werden. Geplant sind folgende Themen:

- | | |
|-----------------------|-----------------------|
| - Stadt und Region | - RadBahn Münsterland |
| - 100-Schlösser-Route | - Radschnellweg |
| - Sandstein-Route | - Radweg R1 |
| - Berkel-Radweg | - Wanderwege |



5.4 Vorhandene Vegetation

Vegetation und Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine erhaltenswerten Baumbestände. Eine Berücksichtigung der Vegetation ist nicht zwingend erforderlich, allerdings für die Anwohner wünschenswert. Es bleibt den Teilnehmern überlassen, bei der Konzeptentwicklung für das Grundstück zwischen Erhalt der Bäume und Neuordnung abzuwägen.

5.5 Altlasten, Abfall/Boden, Kampfmittel

Im Plangebiet sind keine Altlastverdachtsflächen eingetragen. Altlasten, Kampfmittel, Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind der Stadt Coesfeld nicht bekannt.

Für einen Teil des Plangebiets wurden im Jahr 2013 Bodenuntersuchungen durchgeführt, die eine Gefahrenlage für die Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser bei derzeitiger bzw. zukünftig geplanter gewerblicher Nutzung ausschließen. Die angetroffenen Bodenmaterialien in den oberen Bodenhorizonten (bis ca. 1,30 m) können als typische Auffüllungsmaterialien für urbane Siedlungsräume mit geringer Hintergrundbelastung beschrieben werden. Bei der Durchführung von geplanten Baumaßnahmen wird eine fachgutachterliche Begleitung empfohlen. Der anfallende Bodenaushub ist in der Gesamtheit unter Berücksichtigung statistischer Schwankungen den LAGA-Klassen Z0 bis Z1.2 zuzuordnen. (Anlage 28)

5.6 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Mindestkaufpreis wurde auf **xx** je m² Grundstücksfläche festgelegt.

Die Stadt Coesfeld, als Auslober, weist darauf hin, dass sie sich vorbehält, das Verfahren aufzuheben, wenn der Mindestkaufpreis für das veräußernde Grundstück in Größe von zunächst ungefähr 4.700 m² nicht geboten wird.

5.8 Vertragliche Rahmenbedingungen

Notarieller Kaufvertrag

Zwischen der Stadt Coesfeld und dem ausgewählten Investor wird nach Abschluss des Verhandlungsverfahrens bezüglich des Erwerbs der zunächst ca. 4.700 m² großen Teilfläche ein notarieller Kaufvertrag abgeschlossen (Vorabzug Kaufvertragsentwurf siehe Anlage). In diesem Kaufvertrag wird unter anderem das Ergebnis des Investorenauswahlverfahrens

(städtebauliches und architektonisches Konzept, Nutzungskonzept, Verkehrsabwicklung, Stellplätze) als verbindliche Vereinbarung gesichert.

Der bestehende unbefristete Mietvertrag (sechs Monate Kündigungsfrist) und die bis 2018 befristeten Mietverträge, sind entsprechend zu berücksichtigen.

Zweckbindung Fördermittel / Zuwendungen – Zweckbindungsfristen

Bezüglich des Bahnhofsumfeldes gibt es mehrere Förderungen. Der Schlussverwendungsnachweis wurde im Jahr 2002 erstellt. Die Zweckbindung beträgt 25 Jahre.

Wegerecht

Für den Zugang vom Bahnhofsvorplatz zur Verkehrsstation durch eine Bahnhofshalle ist der Stadt Coesfeld ein Gehrecht grundbuchlich zu bestellen. Die Stadt darf die Ausübung auch Dritten überlassen. Das Gehrecht ist auf die Betriebszeiten des öffentlichen Nahverkehrs in der Verkehrsstation (SPNV und ÖPNV) beschränkt.

6 Anlagen

- Auslobung
- [Anlage 0] Interessensbekundung
- [Anlage 1] Empfangsbestätigung [Anlage 1]
- [Anlage 2] Teilnahmeerklärung und Anerkennung der Rahmenbedingungen
- [Anlage 3] Erklärung des Architekten (Verkehrs- und Landschaftsplaner) (Teilnahmevoraussetzung)
- [Anlage 4] Verfassererklärung Investor
- [Anlagen 5] Verfassererklärung des Architekt/in (Verkehrs- und Landschaftsplaner)
- [Anlage 6] Referenzen
- [Anlage 7] Angaben zur wirtschaftlichen Eignung
- [Anlage 8] Indikatives Angebot
- [Anlage 9] Tabelle zur Eintragung der Flächenberechnung
- [Anlage 10] Bewertungsmatrix zum Investorenauswahlverfahren „Empfangsgebäude Coesfeld“
- [Anlage 11] Lageplan (M 1:1000 | PDF)
- [Anlage 12] Lageplan Eigentümer (M 1:1000 | PDF)
- [Anlage 13] Lageplan (M 1:500 | PDF)
- [Anlage 14] Flächennutzungsplan (M 1:5000 | PDF)

- [Anlage 15] Bebauungsplan Nr. 25 „Am Fredesteen“ (M 1:500 | PDF)
- [Anlage 16] Bebauungsplan Nr. 11a „Paradiesweg“ (M 1:500 | PDF)
- [Anlage 17] Park+Ride und Bike+Ride Anlage (M 1:200 | PDF)
- [Anlage 18] Verkaufsplan (M 1:1000 | PDF)
- [Anlage 19] Segmentierungsplan (M 1:1000 | PDF)
- Pläne Bahnhof
 - [Anlage 20] Grundriss Spitzboden (M 1:200 | PDF)
 - [Anlage 21] Grundriss Dachgeschoss (M 1:200 | PDF)
 - [Anlage 22] Grundriss Obergeschoss (M 1:200 | PDF)
 - [Anlage 23] Grundriss Erdgeschoss (M 1:200 | PDF)
 - [Anlage 24] Grundriss Kellergeschoss (M 1:200 | PDF)
 - [Anlage 25] Ansicht Empfangsgebäude (TIF)
 - [Anlage 26] Baulastenauskunft
 - [Anlage 27] Fördermaßnahmen Übersicht / Fertigstellung ZOB
 - [Anlage 28] Kurzbericht Bodenuntersuchung
 - [Anlage 29] Konzept Bahnhofspaten
 - [Anlage 30] Gutachterliche Stellungnahme Instandsetzung / Umnutzung Empfangsgebäude Bahnhof Coesfeld inkl. Abrisskosten
 - [Anlage 31] Restriktionsplan