BIG-BAU
PROJEKT- UND STADTENTWICKLUNG

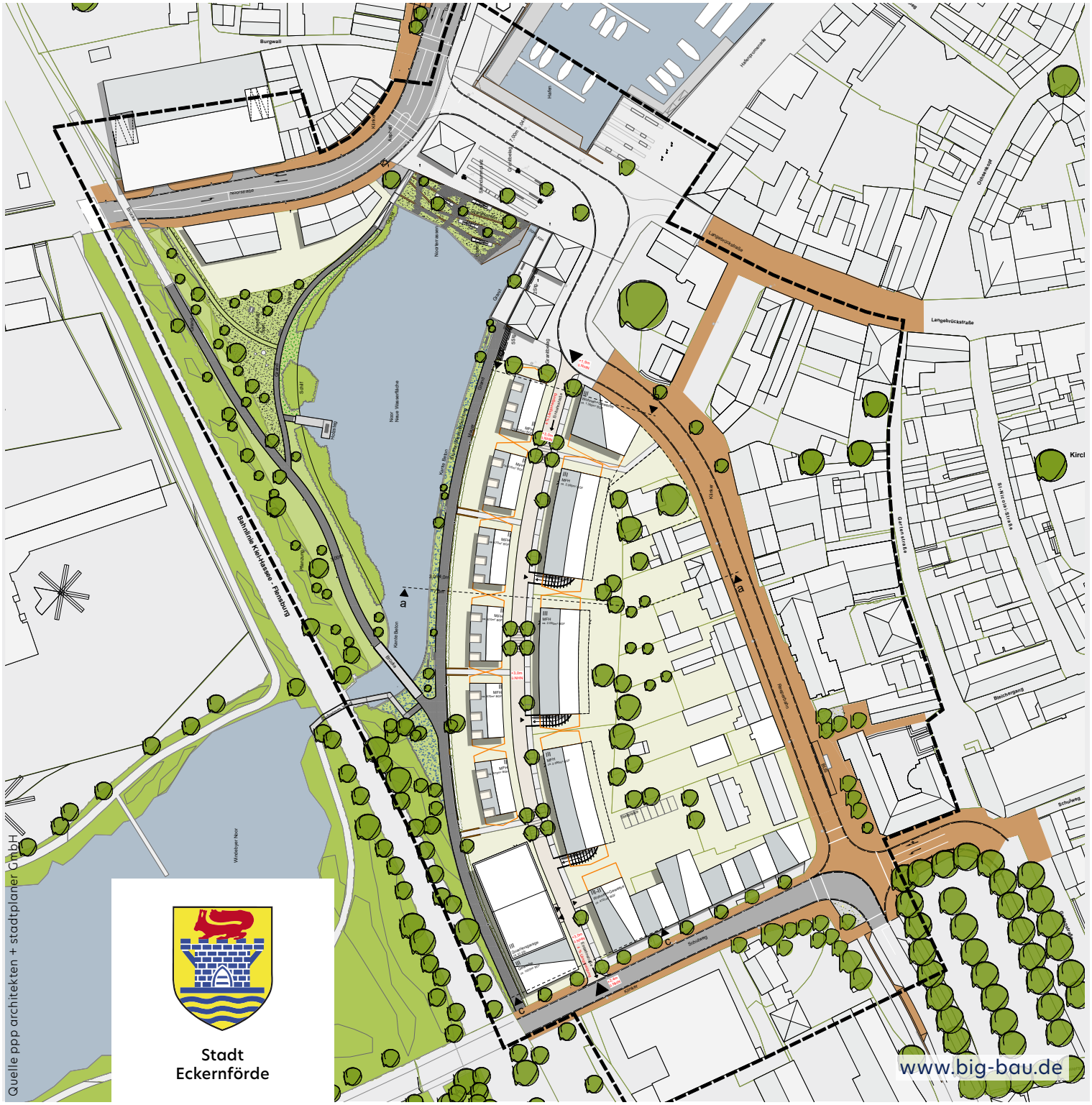
AKTUALISIERT

SANIERUNGSGEBIET „NOORÖFFNUNG“

Zweistufiges Vermarktungsverfahren

mit integriertem Gestaltungswettbewerb und Nutzungskonzept

Mai // 2023



Quelle ppp architekten + stadtplaner GmbH

IMPRESSUM

Herausgeber: Stadt Eckernförde
Rathausmarkt 4-6, 24340 Eckernförde, Telefon 04351 710-0, Telefax 04351 710-199
www.eckernfoerde.de, stadt@eckernfoerde.de

Verfahrensbetreuung: BIG Städtebau GmbH – ein Unternehmen der BIG-BAU
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Eckernförde, Büro Kiel, Eckernförder Straße 212, 24119 Kronshagen, www.big-bau.de
Daniel Kreutz, nooroeffnung@big-bau.de

BIG Städtebau GmbH
Vertretungsberechtigte Geschaftsführerinnen: Christina Ebel, Milena Tusz
Amtsgericht Kiel // HRB 11335 KI // Sitz: Kiel
Umsatzsteueridentikationsnummer gemäß § 27a Umsatzsteuergesetz: DE 322837421

Redaktion: BIG Städtebau GmbH
Layout: BIG Städtebau GmbH
Fotos und Abbildungen (sofern nicht anders angegeben):
Aerowest GmbH, BIG Städtebau GmbH, Eckernförde Touristik und Marketing GmbH, kessler.krämer landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft mbB, Pixabay GmbH, ppp architekten + stadtplaner gmbh, CCBY-Google Icons – www.apache.org

im Auftrag der Stadt Eckernförde

Mai 2023

Die Wiedergabe von Texten und Abbildungen in gedruckter und/oder elektronischer Form ist nur mit dem Einverständnis der Herausgeber gestattet.

Förderhinweis:
Das Projekt wird im Rahmen des Bund-Länder-Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ anteilig aus Mitteln der Stadterneuerung des Bundes, des Landes Schleswig-Holstein sowie aus Eigenmitteln der Stadt Eckernförde gefördert.

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

STÄDTEBAU-FÖRDERUNG von Bund, Ländern und Gemeinden

SH Schleswig-Holstein Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport

Eckernförde OSTSEEBAD Lebensfreude wie Sand am Meer! N 54°28' E 9°50'

Inhalt

/1. Anlass und Ziel 5
1.1. Quartiersentwicklung im Sanierungsgebiet „Nooröffnung“ 5
1.2. Hintergrund 5
1.3. Investor*innenauswahlverfahren 6

/2. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen 9
2.1. Ausloberin 9
2.2. Verfahrensmanagement 9
2.3. Verfahrensart und -übersicht 9
2.4. Verfahrensobjekt und Verkaufspreis 9
2.5. Teilnahmeberechtigung 11
2.6. Verfahrensstruktur 11
2.6.1. 1. Stufe – Interessenbekundung 11
2.6.2. 2. Stufe – Verhandlungsverfahren 14
2.6.3. Auswahlgremium 18
2.6.4. Kaufpreis 18
2.6.5. Städtebaulicher Vertrag 19
2.6.6. Kaufvertrag 19
2.6.7. Haftung 19
2.6.8. Eigentum, Urheberrecht sowie rechtliche Rahmenbedingungen und Vergabe 20
2.6.9. Fragen zum Verfahren 21
2.6.10. Terminübersicht 21

/3. Hintergrund 23
3.1. Stadt Eckernförde 23
3.2. Sanierungsgebiet „Nooröffnung“ 25
3.3. Lage der Flächen, Umgebungsstruktur 27
3.4. Nutzungsgeschichte 28

/4. Rahmenbedingungen 31
4.1. Verkehrliche Erschließung und Einbindung 31
4.2. Eigentumsverhältnisse 31
4.3. Topografie und Bodenverhältnisse 32
4.4. Hochwasserschutz 32
4.5. Lärm 34
4.6. Denkmalschutz 35
4.7. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen 35
4.8. Politische Rahmenbedingungen 35

/5. Aufgabenstellung 39
5.1. Städtebau, Architektur und Freiraum 39
5.2. Nutzungskonzept 40
5.2.1. Wohnen 40
5.2.2. Gewerbe 41
5.2.3. Energie und Nachhaltigkeit 42
5.2.4. Mobilität im Quartier 43
5.2.5. Realisierbarkeit und Wirtschaftlichkeit 43

/6. Anlage 46
/7. Abbildungsverzeichnis 47

/1.
Anlass und Ziel

1.1. QUARTIERSENTWICKLUNG IM SANIERUNGSGEBIET „NOORÖFFNUNG“

Die Stadt Eckernförde verfolgt das Ziel, auf den Flächen zwischen dem Binnenhafen und dem Windebyer Noor ein unverwechselbares, gemischtes Quartier in zentraler Lage zu entwickeln. Im Zuge der Wiederherstellung der Verbindung zwischen Ostsee und Noor bietet sich künftigen Bewohner*innen des Quartiers, Einwohner*innen Eckernfördes sowie Besucher*innen der Stadt ein neugestalteter und aufgewerteter öffentlicher Raum, der städtebauliche und stadträumliche Qualität verspricht. Das Quartier „Nooröffnung“ mit der neu geschaffenen Wasserfläche, den umliegenden Grünflächen und der verkehrsberuhigten Platzfläche am Steindamm dient als qualitätsvoller und attraktiver Aufenthalts- und Wohnort. Unterschiedlichen Nutzungsgruppen bietet sich ein Raum der Erholung und der Freizeit, der sich dank der barrierefreien Gestaltung durch eine hohe Lebensqualität auszeichnet.

Die Stadt Eckernförde beabsichtigt, für die Bauflächen im Quartier ein zweistufiges Investor*innenauswahlverfahren durchzuführen. Die Flächen liegen zwischen den Straßen Schulweg und Reeperbahn, südlich des Binnenhafens und direkt östlich der zukünftigen Wasser- und Grünflächen. Es handelt sich um eine Gesamtfläche von ca. 6.740 m². Die Fläche wird in zwei Lose geteilt und beinhaltet insgesamt fünf Baufelder.

Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, ein „Quartier für alle“ zu schaffen, um eine soziale Durchmischung mit einem breiten Spektrum unterschiedlicher Wohn- und Bauformen zu entwickeln inkl. einer 25 %-Quote für den sozial geförderten Geschosswohnungsbau.

Die Stadt Eckernförde sucht Investor*innen mit überzeugenden städtebaulichen/architektonischen Konzepten für eine nachhaltige Gestaltung des Bereichs. Ziel ist es, ein unverwechselbares, gemischtes Quartier zu entwickeln.

1.2. HINTERGRUND

Die Innenstadt Eckernfördes befindet sich bereits seit längerer Zeit in einem ökonomischen, funktionalen und städtebaulichen Umstrukturierungsprozess. Dieser vollzieht sich vor dem Hintergrund von Veränderungen der traditionellen Hafennutzungen, des Einzelhandels und des Tourismus. Ein Ziel ist hierbei die Revitalisierung von derzeit untergenutzten Grundstücken. Wesentliche Teile dieses Prozesses werden durchgeführt im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Hierzu wurde u. a. das Sanierungsgebiet „Nooröffnung“ festgelegt, welches zentrale Flächen zwischen dem Binnenhafen und dem Windebyer Noor umfasst, die einer Nutzung gemäß ihren Potenzialen zugeführt werden sollen.

Grundlagen dieses Entwicklungsprozesses sind das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) von 2006, welches konzeptionelle Überlegungen und Zielsetzungen für die Innenstadtentwicklung konkretisiert. Als teilräumliche planerische Detaillierungen folgten im Jahr 2008 der „Städtebauliche Rahmenplan Innenstadt“ und im Jahr 2010 ein städtebaulicher Wettbewerb für den Bereich „Binnenhafen/Nooröffnung“. Im Ergebnis dieses Wettbewerbs konkretisierte sich die Idee der Wiederherstellung einer Verbindung zwischen Noor und Ostsee in Form einer Wasserfläche, die einerseits zu einer qualitativen Verknüpfung zwischen Stadt und Noor beiträgt, andererseits aber auch dieser „Nooröffnung“ eine aus städtebaulichen und stadträumlichen Bezügen geeignete bauliche Fassung gibt. Mit diesem Projekt geht die Neuordnung öffentlicher Räume und eine neue Erschließung im Sanierungsgebiet „Nooröffnung“ einher. Mit einer Fortschreibung des städtebaulichen Rahmenplans im Jahr 2018 wurden die Planungen für das Gebiet nochmals aktualisiert.

Diese Planung beinhaltet die Durchführung wesentlicher Erschließungsmaßnahmen. Zwischen dem heutigen Steindamm und der Bahnstrecke wird eine neue Wasserfläche geschaffen, zusammen mit umgebenden Grünanlagen. Der Steindamm wird zu einem Platzbereich mit hoher Aufenthaltsqualität ausgebaut. Dies bedingt eine veränderte Verkehrsführung im Bereich der nördlichen Reeperbahn. Die Straßenzüge Noorstraße, Reeperbahn und Schulweg werden ebenfalls umgebaut und dabei gestalterisch aufgewertet.

Östlich anschließend an die neu zu schaffende Wasserfläche, im Bereich zwischen Reeperbahn und Schulweg, werden Bauflächen für eine Neubaubebauung entstehen.

1.3. INVESTOR*INNENAUSWAHLVERFAHREN

Für die Umsetzung der Entwicklungen auf diesen Bauflächen sucht die Stadt Investor*innen. Angestrebt wird die Veräußerung der innerstädtischen Baufläche gemäß dem Ergebnis des hier beschriebenen zweistufigen Investor*innenauswahlverfahrens.

Im Rahmen des Vermarktungsverfahren sollen Investor*innen angesprochen werden, die auf Grund ihrer Bonität, Erfahrung und Leistungsfähigkeit geeignet und in der Lage sind, die Bauflächen im „Quartier Nooröffnung“ mit attraktiven Nutzungen qualitätvoll zu entwickeln und in hochwertiger Städtebau- und Architekturqualität zu bebauen.

Von den Teilnehmer*innen am Verfahren werden eine städtebaulich, architektonisch und wirtschaftlich ausgereifte Lösungsidee sowie ein überzeugendes und tragfähiges Konzept für die zukünftigen Nutzungen erwartet.

Abbildung 1: Visualisierung Steindammplatz
(Quelle: kessler.krämer landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft mbB)

Abbildung 2: Visualisierung Noorpark
(Quelle: kessler.krämer landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft mbB)

Abbildung 3: Visualisierung Noorterrassen
(Quelle: kessler.krämer landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft mbB)

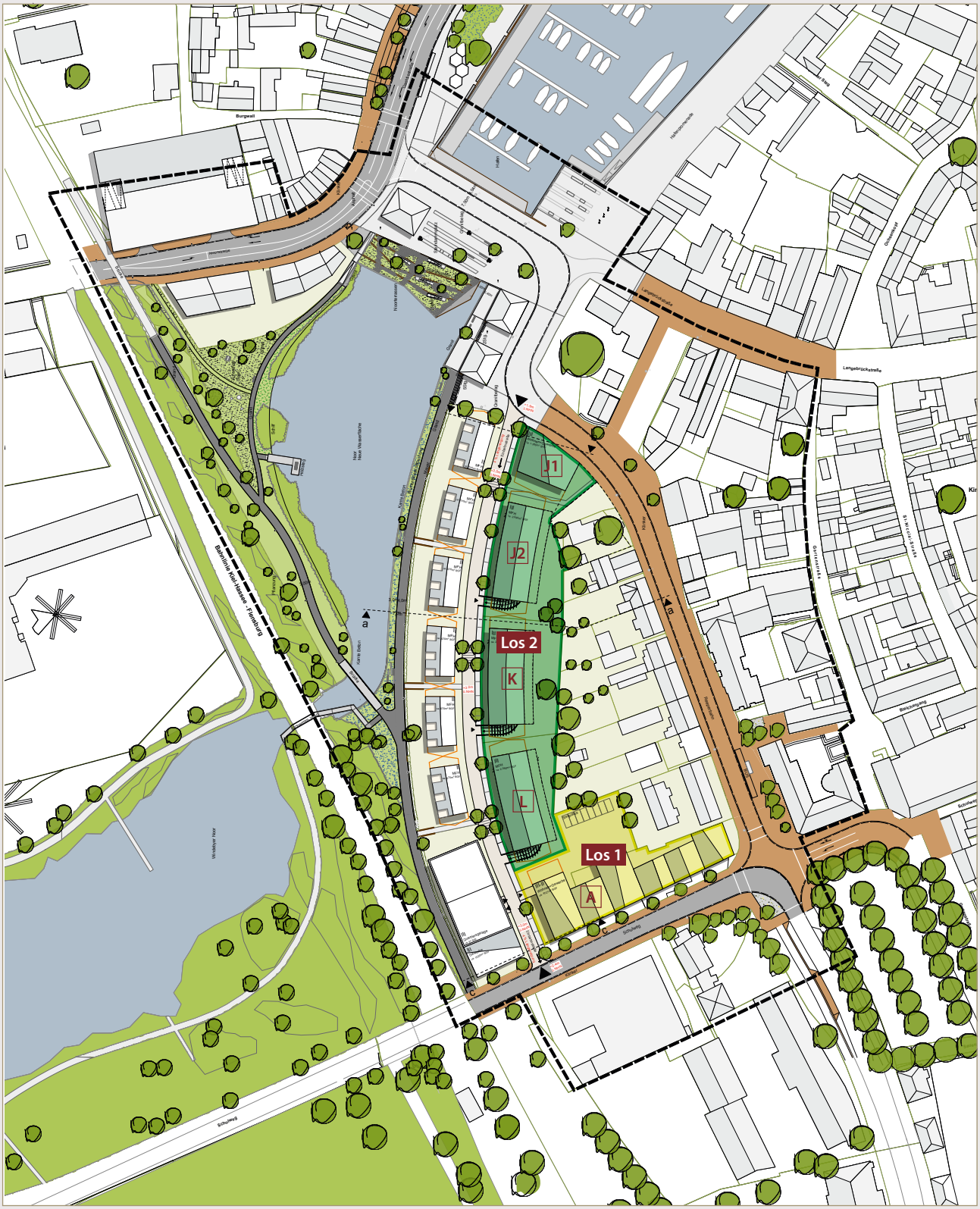


Abbildung 4: Vermarktungsfläche Lose (Quelle: BIG Städtebau GmbH, Plangrundlage: ppp architekten + stadtplaner GmbH)

/2.
Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

2.1. AUSLOBERIN

Auslobung und Verkauf der Baufelder im Sanierungsgebiet „Nooröffnung“ erfolgen durch die Stadt Eckernförde.

2.2. VERFAHRENS-MANAGEMENT

Die inhaltliche, fachliche und organisatorische Betreuung des Verfahrens erfolgt durch den treuhänderischen Sanierungsträger der Stadt Eckernförde:

BIG Städtebau GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Eckernförde
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

2.3. VERFAHRENSART UND -ÜBERSICHT

Das Investor*innen auswahlverfahren wird in zwei Stufen (1. Stufe: Interessenbekundungsverfahren und 2. Stufe: Verhandlungsverfahren) durchgeführt.

Alle Interessierten haben die Möglichkeit, sich für die 2. Stufe des Verfahrens zu qualifizieren, indem sie sich für ein Los oder beide Lose bewerben. Im Rahmen dieses Verfahrens wird die Eignung der Bewerber*innen geprüft und festgestellt, ob diese eine passende Konzeptidee haben, um zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren zugelassen zu werden.

Im weiteren Verhandlungsverfahren werden die geeigneten Bewerber*innen aufgefordert, ein Angebot in der Form eines detaillierten Entwurfs einzureichen. Die eingereichten Angebote durchlaufen eine Vorprüfung durch Sachverständige. Abschließend übernimmt ein Auswahlgremium die Bewertung der Entwürfe. Die besten Angebote erhalten nach Vorberatung im Bauausschuss durch die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde den Zuschlag.

Die Durchführung des Verfahrens wird öffentlich bekannt gemacht. Das Investor*innenauswahlverfahren wird als Konzeptvergabeverfahren mit Festpreis durchgeführt. Es handelt sich nicht um ein formales Verfahren und unterliegt nicht dem Vergaberecht.

Eine Bindung der Stadt Eckernförde an das GWB oder weitere Vorschriften des Vergaberechts besteht daher nicht. Die Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) finden keine Anwendung.

Die Ausloberin behält sich vor, die in diesem Informationsmemorandum und den weiteren Unterlagen enthaltenen Informationen im Verfahren zu präzisieren, zu ergänzen oder abzuändern.

2.4. VERFAHRENSOBJEKT UND VERKAUFSPREIS

Die Bauflächen aus Los 1 und 2 liegen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet „Nooröffnung“. Der Kaufpreis entspricht dem gutachterlich ermittelten Neuordnungswert gemäß § 153 Abs. 4 BauGB.

Die genannten Größen verstehen sich als ca.-Angaben, eine Vermessung ist noch nicht erfolgt. Die angegebene Ausnutzung WGFZ (Wertrelevante Geschossflächenzahl), Anzahl Vollgeschosse ergibt sich aus dem am 01.04.2022 in Kraft getretenen Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II.

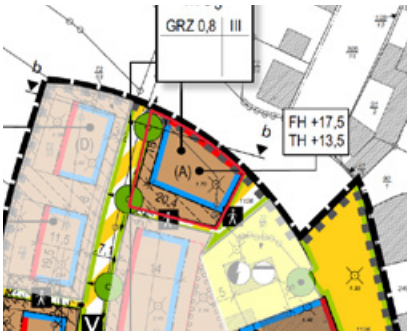
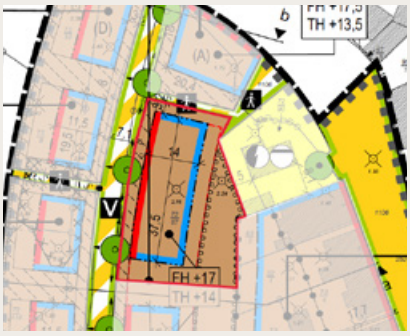
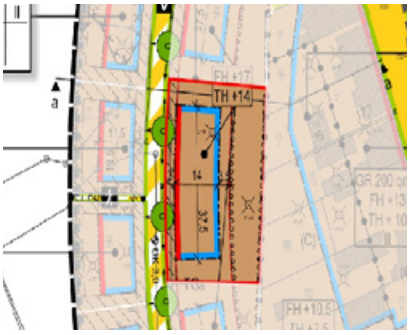
Baufeld	Plan	Beschreibung
A (LOS 1)		▪ Größe: ca. 2.210 m² ▪ Vorläufiger Verkehrswert: 2.408.900 € (1.090 €/ m²) ▪ WGFZ: 2,2 (inkl. 75-prozentigem Anteil der Dachgeschossfläche) ▪ Nutzung: Wohnen (im EG unzulässig)/Gewerbe ▪ MU4 (östlicher Teil): 2 Vollgeschosse ▪ MU6 (westlicher Teil): 3 Vollgeschosse
J 1 (LOS 2)		▪ Größe: ca. 520 m² ▪ Vorläufiger Verkehrswert: 556.400 € (1.070 €/ m²) ▪ WGFZ: 2,45 (inkl. 75-prozentigem Anteil der Dachgeschossfläche) ▪ Nutzung: Wohnen (im EG unzulässig)/Gewerbe ▪ MU3: 3 Vollgeschosse
J 2 (LOS 2)		▪ Größe: ca. 1.360 m² ▪ Vorläufiger Verkehrswert: 1.101.600 € (810 €/ m²) ▪ WGFZ: 1,46 (inkl. 75-prozentigem Anteil der Dachgeschossfläche) ▪ Nutzung: Wohnen/Gewerbe ▪ MU3: 3 Vollgeschosse
K (LOS 2)		▪ Größe: ca. 1.430 m² ▪ Vorläufiger Verkehrswert: 1.122.550 € (785 €/ m²) ▪ WGFZ: 1,39 (inkl. 75-prozentigem Anteil der Dachgeschossfläche) ▪ Nutzung: Wohnen/Gewerbe ▪ MU3: 3 Vollgeschosse
L (LOS 2)		▪ Größe: ca. 1.220 m² ▪ Vorläufiger Verkehrswert: 1.043.100 € (855 €/ m²) ▪ WGFZ: 1,63 (inkl. 75-prozentigem Anteil der Dachgeschossfläche) ▪ Nutzung: Wohnen/Gewerbe ▪ MU3: 3 Vollgeschosse

Abbildung 5: Übersicht Baufelder (Quelle Planausschnitte: Stadt Eckernförde, Planverfasser: ppp architekten + stadtplaner gmbh)

Die Angabe der voraussichtlichen Verkehrswerte für die Baufelder erfolgt auf Grundlage der Wertermittlung des Gutachterausschusses des Kreises Rendsburg-Eckernförde aus dem April 2021. Sie wurden ermittelt anhand der zum seinerzeitigen Stand vorliegenden Planungen zu Nutzung und Ausnutzung der Baufelder und beziehen sich auf den Wertermittlungsstichtag 31.12.2020.

Die Anbieterin wird für die angebotenen Grundstücksflächen die vorliegende Bewertung fortschreiben lassen. Die Ausloberin weist deshalb darauf hin, dass die vorgenannten Werte nicht abschließend sind. Es handelt sich um vorläufige Werte.

Die Baufelder werden beräumt übergeben. Die Kosten der Teilungsvermessung übernimmt der/die Käufer*in.

2.5. TEILNAHME-BERECHTIGUNG

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen sowie Bewerber*innengemeinschaften als Zusammenschluss natürlicher und/oder juristischer Personen (Arbeitsgemeinschaften). Bewerber*innengemeinschaften sind als Zusammenschluss von Investor*innen, Bauträgern*innen oder Wohnungsgesellschaften mit Architekten*innen und (Fach-) Planern*innen zugelassen. Für die Vertretung der Bewerber*innengemeinschaft ist in dem Auslobungsverfahren ein/e Bevollmächtigte*r zu bestimmen.

Interessierte sind aufgefordert, vollständige Unterlagen, Nachweise und Erklärungen fristgerecht einzureichen und sich durch die Zusendung der im nachfolgenden Abschnitt benannten Formblätter mit den Teilnahmebedingungen des Verfahrens einverstanden zu erklären.

2.6. VERFAHRENSSTRUKTUR

2.6.1. 1. STUFE – INTERESSENBEKUNDUNG

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Im Interessensbekundungsverfahren werden geeignete Bewerber*innen für die nachfolgende 2. Stufe ausgewählt. Die Auswahl der Bewerber*innen erfolgt auf Grundlage der eingereichten Erklärungen, Angaben und Nachweise. Die Bewerber*innen sind aufgefordert, ihr Interesse an den zur Verfügung stehenden Baufeldern zu benennen und ihre Qualitäten als Investor*in und Planer*in darzustellen. Die Veräußerung der Baufelder erfolgt als Einzellos (Los 1: Baufeld A, Los 2: Baufelder J1, J2, K, L) oder im Zusammenhang beider Lose.

GEFORDERTE LEISTUNGEN UND UNTERLAGEN

Als Voraussetzung für die 2. Stufe müssen die Interessierten sämtliche im Folgenden geforderten Erklärungen, Angaben und Nachweise einreichen. Das Fehlen der geforderten Unterlagen und Nachweise führt zum Ausschluss. Die Ausloberin behält sich vor, fehlende Unterlagen nachzufordern, ist hierzu aber nicht verpflichtet.

Als Unterlagen sind zu liefern:

A	Antrag auf Teilnahme durch frist- und formgerechte Abgabe der vollständig ausgefüllten und unterschriebenen Teilnahmeerklärung **(Formblatt 1)**
B	Im Falle der Teilnahme als Bewerber*innengemeinschaft: Von allen Mitgliedern unterzeichnete Bewerber*innengemeinschaftserklärung **(Formblatt 1)**
C	Für das Verfahren ist ein/e bevollmächtigte/r Vertreter*in als Ansprechpartner*in und Projektverantwortliche*r zu benennen **(Formblatt 3)**
D	Eigenerklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen **(Formblatt 4)**
E	Eigendarstellung des/der Bewerbers*in bzw. der Arbeitsgemeinschaft und Beschreibung des beteiligten Architekturbüros mit Angaben zu Personen und beruflicher Qualifikation
F	Darstellung bereits durchgeführter und vergleichbarer Referenzprojekte des/r Investors*in mit Aussagen zum Umfang der Baumaßnahme, Finanzierungsvolumen und Nutzung (max. fünf DIN A4-Seiten) **(Formblatt 5)**
G	Darstellung vergleichbarer Referenzprojekte des Architekturbüros (max. 5 Referenzen, max. fünf DIN A4-Seiten, die Darstellung ist in ausgeführte, geplante, in Planung befindliche sowie in Wettbewerbsteilnahmen und -erfolge zu unterscheiden) **(Formblatt 5)**
H	Darstellung des geplanten Vorhabens auf der/n zu veräußernden Grundstücksfläche/n mit Aussagen zur beabsichtigten Nutzung (Art und Anzahl der Wohneinheiten und Gewerbeeinheiten, Wohnungsschlüssel/-mix) sowie konzepthafte Darstellung der städtebaulichen und hochbaulichen Gestaltung
I	Nachweis des/r Investors*in über die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit durch Vorlage ▪ aktuelle Bankauskunft (nicht älter als drei Monate) über die wirtschaftlichen Verhältnisse, das Geschäftsgebaren und das Zahlungsverhalten ▪ eines Bonitätsnachweises (z. B. Bilanzen, Geschäftsberichte, Umsatzzahlen für die letzten zwei abgeschlossenen Geschäftsjahre)
	Im Falle der Teilnahme am Verfahren als Bewerber*innengemeinschaft sind die geforderten Unterlagen d) und i) von allen Mitgliedern der Bewerber*innengemeinschaft einzureichen.

ABGABE

Die unterzeichnete Teilnahmeerklärung, die Eigenerklärung sowie alle weiteren zu liefernden Unterlagen sind vollständig und fristgerecht einmal als Papierausfertigung sowie einmal in elektronischer Form, im PDF-Format auf einem USB-Stick, in einem verschlossenen Umschlag bis spätestens zum 14. Juli 2023 bis 12:00 Uhr einzureichen bei:

BIG Städtebau GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Eckernförde
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

Die eingereichten Unterlagen und Nachweise werden vertraulich behandelt und verbleiben bei der Stadt Eckernförde.

Bewerbungen per Fax oder E-Mail sind nicht zugelassen.

Der Umschlag ist zu kennzeichnen mit dem Text „Investor*innenauswahlverfahren Eckernförde Nooröffnung – nicht öffnen“. Ohne diese Aufschrift gelangen die Unterlagen in den normalen Geschäftsgang, die Vertraulichkeit ist dann nicht mehr gewährleistet.

Der/die Bewerber*in ist selbst für den termingerechten und vollständigen Eingang der Bewerbung verantwortlich. Die Stadt Eckern-

ABGABETERMIN
14. JULI 2023
bis 12:00 Uhr

förde behält sich vor, nicht rechtzeitig und unvollständig eingegangene Interessenbekundungen nicht zu berücksichtigen.

Je Bewerber*in ist nur eine Bewerbung zulässig. Mitglieder einer Bewerber*innengemeinschaft können keine eigenständigen Bewerbungen einreichen.

Alle Bewerbungsunterlagen sind in deutscher Sprache zu formulieren und einzureichen.

AUSWAHL DER TEILNEHMER*-INNEN FÜR DIE 2. STUFE

Im Rahmen der 1. Stufe wird die Eignung der Bewerber*innen geprüft und festgestellt, ob diese eine passende Konzeptidee haben sowie über die erforderliche Leistungsfähigkeit verfügen, um zur Teilnahme am Verhandlungsverfahren zugelassen zu werden. Sofern die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nicht nachgewiesen ist, führt dies zum Ausschluss aus dem weiteren Verfahren. Zur Beurteilung der Konzeptidee der Bewerber*innen sind die nachfolgend genannten Kriterien vorgesehen (Gewichtung in Klammern).

Für das weitere Verhandlungsverfahren werden 3 bis 5 Bewerber*innen ausgewählt. Hierfür ist die Rangfolge der Bewertung der Konzeptideen gemäß der u. a. Kriterien maßgeblich. Die Auswahl der Teilnehmer*innen erfolgt voraussichtlich bis Ende Juli 2023.

Alle Bewerber*innen werden nach der Entscheidung schriftlich über das Ergebnis informiert.

AUSSCHLUSSKRITERIEN

Gemäß Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde vom 09. Juli 2015

- sind ausschließlich Geschossbauten auf den Bauflächen zu erstellen,
- ist der Wohnungsbau-Anteil auf den zu vermarktenden Bauflächen ausschließlich als Mietwohnungsbau zu errichten,
- sind mindestens 25 % der Wohnfläche als sozial geförderter Wohnungsbau im ersten Förderweg zu erstellen.

Eine Interessenbekundung, deren Nutzungskonzept diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird aus dem weiteren Verfahren ausgeschlossen.

BEWERTUNGSKRITERIEN

Zur Beurteilung der eingereichten Unterlagen im Interessensbekundungsverfahren dienen folgende Kriterien mit der jeweils angegebenen Gewichtung:

- Nutzungskonzept
  (Gewichtung 40 %)
  (Darstellung des geplanten Vorhabens mit Erläuterung des Nutzungskonzepts)
- Referenzen
  (Gewichtung 30 %)
  (Darstellung von Referenzen des/r Investors*in und des Architekturbüros)
- Städtebau/Architektur
  (Gewichtung 30 %)
  (gestalterische Darstellung des geplanten Vorhabens)

Die Stadt Eckernförde behält sich vor, weitere Unterlagen nachzufordern.

Unter Punkt 6 werden den Teilnehmer*innen die relevanten Arbeitsunterlagen für die Stufe 1 zur Verfügung gestellt.

2.6.2.
2. STUFE – VERHANDLUNGSVERFAHREN

ALLGEMEINE ANFORDERUNGEN

Als Voraussetzung für die Teilnahme an der 2. Stufe gilt die schriftliche Benachrichtigung bzw. Einladung durch die ausschreibende Stelle nach dem Interessenbekundungsverfahren. Die zur 2. Stufe aufgeforderten Bewerber*innen werden gebeten, der Ausloberin ihre Teilnahmebereitschaft und die Anerkennung der Rahmenbedingungen schriftlich zu erklären.

Im Verhandlungsverfahren werden die Teilnehmer*innen aufgefordert, die eingereichten Konzepte vertieft auszugestalten. Die Auswahl der/s Vorhabenträger*in erfolgt nach Maßgabe der Wertungskriterien, die mit der Aufforderung zur 2. Stufe verbunden sind. Die Teilnehmer*innen erhalten die Möglichkeit, ihr Projekt dem Auswahlgremium vorzustellen.

GEFORDERTE LEISTUNGEN/ UNTERLAGEN

Es ist eine Projektstudie auf der Stufe eines Bauvorentwurfs zu erarbeiten, die durch grafische Darstellung und schriftliche Erläuterungen die Qualitäten des Entwurfs insbesondere in Bezug auf das Nutzungskonzept, die Gestaltung sowie die Realisierungsfähigkeit darstellt.

Die Unterlagen sind 3-fach als Papierausfertigung sowie einmal in elektronischer Form als PDF-Format auf USB-Stick einzureichen. Die Planunterlagen sind zudem als lesbare Verkleinerung auf A3, die Pläne im Original als A1 abzugeben.

Der USB-Stick ist in derselben Sendung zusammen mit den Präsentationsplänen und allen übrigen Unterlagen einzureichen.

Die Aufwendungen für die Erstellung des Angebots werden für die Teilnehmenden ohne Zuschlag vergütet:

Zweitplatziert	10.000 €
Drittplatziert	8.250 €
Viertplatziert	6.750 €
Fünftplatziert	5.000 €

Folgende Leistungen sind zu erbringen:

GESTALTUNG

Lageplan M 1:500	als Bebauungs-, Nutzungs-, Erschließungs- und Freiraumkonzept einschließlich Einbettung des Projekts in die vorhandene Umgebung mit Dachaufsichten
Grundrisse M 1:200	der Gebäude mit eindeutiger Darstellung und Kennzeichnung der vorgesehenen Nutzungen, mit Darstellung aller entwurfsrelevanten Details, dem inneren Erschließungssystem, Versorgung und evtl. Vernetzung einzelner Gebäudekomplexe
Schnittdarstellungen	die zum Verständnis und Erkennen der Konzeption erforderlich sind mit Angabe der Höhen bezogen auf NN, Vermaßung von Geschosshöhen und Raumhöhen
Fassadenansichten und -schnitte	zur Verdeutlichung der Entwurfsidee und Wiedergabe der typischen und relevanten Konstruktions- und Gestaltungsmerkmale und der Materialität/Oberflächen
Ergänzende Darstellungen	soweit diese zum Verständnis und der Beurteilung des Projekts erforderlich sind (Visualisierung, Bilder, Diagramme)

KONZEPT

Nutzungskonzept	objektbezogene Flächenberechnungen und städtebauliche Kenndaten (z. B. GRZ, GFZ, BGF, Angabe von Brutto-/Netto-Flächen, jeweils für Wohnnutzung und Gewerbe/Dienstleistung, Anzahl der geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten, Stellplatznachweis, Verkehrs- und Grünflächen)
	Anteil sozial geförderter Wohnraum (inkl. Berücksichtigung der KdU-Richtlinie des Kreises Rendsburg-Eckernförde für ALG II-Empfänger)
Energiekonzept	mit Darstellung der geplanten Wärme-/Energieversorgung, Aussagen über die Energiestandards der Gebäude, die Art und Weise der Nutzung von Methoden zur alternativen Energiegewinnung und die Nachhaltigkeit der einzusetzenden Baumaterialien und -techniken
Mobilitätskonzept	mit Darstellung von Maßnahmen zur Reduzierung des MIV im Quartier und zur Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs (z. B. Fahrradabstellanlagen, Radleihsystem, Ladestationen für E-Bikes, Carsharing-Angebote, Wegeführungen und -gestaltungen zur Stützung von Fuß- und Radverkehr im Quartier, Maßnahmen zur Stärkung der ÖPNV-Nutzung)
Erläuterungsbericht	zur Darstellung allgemeiner Aussagen zum Entwurf und zum Nutzungskonzept sowie aller maßgeblichen Hinweise zu gestalterischen und funktionalen Lösungen, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen (max. vier DIN A4-Seiten)

WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG

✔	Geplantes Investitionsvolumen
✔	Finanzierungskonzept auf Grundlage des erarbeiteten Projekts, inkl. Angaben zu sozial gefördertem Wohnraum
✔	Finanzierungszusage oder Inaussichtstellung einer Finanzierung eines Kreditinstituts (Im Falle einer vollständigen Eigenfinanzierung ist nachvollziehbar darzulegen, dass der/die Bewerber*in nicht auf Kreditaufnahme angewiesen ist und das Projekt aus Eigenmitteln finanzieren kann)
✔	Angabe des angestrebten Mietspiegels
✔	Angaben zum Realisierungszeitraum (Zeit- und Maßnahmenplan)
✔	Sicherheitenkonzept für die Stadt Eckernförde (z. B. Bürgschaften, Wiederkaufsrechte)

UNTERLAGENVERZEICHNIS

✔	Alle eingereichten Unterlagen sind in einem Verzeichnis aufzulisten. Dieses dient der Überprüfung der Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen.

Unter Punkt 6 werden den Teilnehmer*innen die relevanten Arbeitsunterlagen für die Stufe 2 zur Verfügung gestellt.

Abgabe

Die Abgabefrist wird den Bewerber*innen mit der Einladung zur 2. Stufe mitgeteilt. Die Unterlagen sind vollständig und fristgerecht einzureichen bei:

BIG Städtebau GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Eckernförde
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

Der Umschlag ist zu kennzeichnen mit dem Text „Investor*innenauswahlverfahren Eckernförde Nooröffnung – nicht öffnen“. Ohne diese Aufschrift gelangen die Unterlagen in den normalen Geschäftsgang, die Vertraulichkeit ist dann nicht mehr gewährleistet.

Die Abgabe per E-Mail ist ausgeschlossen; nicht rechtzeitig abgegebene Unterlagen werden im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt. Alle Unterlagen sind in deutscher Sprache zu formulieren und einzureichen.

PRÄSENTATIONSTERMIN

Die Bewerber*innen sind aufgefordert, ihre Bewerbung und gegebenenfalls formulierte Verhandlungsvorschläge im Rahmen einer Sitzung des Auswahlgremiums persönlich zu präsentieren. Als Inhalte der Präsentation sind die Vorstellung der Gestaltung und des Konzepts für das geplante Vorhaben vorgesehen.

Die Dauer des Präsentationstermins wird mit ca. 45 Minuten angesetzt, davon ca. 25 Minuten Präsentation durch den/die Bewerber*in und 20 Minuten Diskussion mit dem Auswahlgremium und Sachverständigen.

Die Information über die Termine für die einzelnen Bewerber*innen erfolgt schriftlich durch die verfahrensbetreuende Stelle. Die Präsentationsunterlagen sind eine Woche vor dem Präsentationstermin digital bei der Verfahrensbetreuung einzureichen.

AUSSCHLUSSKRITERIEN

Gemäß Beschluss der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde vom 09. Juli 2015

- sind ausschließlich Geschossbauten auf den Bauflächen zu erstellen,
- ist der Wohnungsbau-Anteil auf den zu vermarktenden Bauflächen ausschließlich als Mietwohnungsbau zu errichten,
- sind mindestens 25 % der Wohnfläche als sozial geförderter Wohnungsbau im ersten Förderweg zu erstellen.

Ein Angebot, dessen Nutzungskonzept diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird aus dem weiteren Verfahren ausgeschlossen.

BEWERTUNGSKRITERIEN

Das Auswahlgremium beurteilt im Verhandlungsverfahren die eingereichten Unterlagen und die Ausführungen im Verhandlungsgespräch auf ihre Qualitäten und Umsetzungsansprüche auf der Basis der nachfolgend genannten Kriterien.

Qualität des Nutzungskonzeptes (Gewichtung: 25 %) insbesondere

- Nutzungsmix
- Heterogenität des Wohnungsangebots (Angebot unterschiedlicher Wohnungsgrößen und -zuschnitte)
- Anteil sozial geförderter Wohnraum und Integration in das Quartier (inkl. Berücksichtigung der KdU-Richtlinie des Kreises Rendsburg-Eckernförde für ALG II-Empfänger),
- Angebot und Integration von „neuen“ Wohnformen (Wohngemeinschaften, Mehrgenerationenwohnen) und gemeinschaftlichen Einrichtungen im Quartier
- vorgesehene gewerbliche Nutzungen, Verträglichkeit für das Quartier und Integration in das vorhandene Angebot
- Hervorhebung der besonderen Qualität der vorgeschlagenen Nutzungen für den Standort
- Charakter des Projektes (Image, Außenwirkung) sowie die Verträglichkeit mit der bereits bestehenden und geplanten Substanz
- über die LBO hinausgehende Barrierefreiheit

Städtebauliche Qualität und bauliche Gestaltung/Architektur (Gewichtung: 30 %) insbesondere

- Städtebauliche Entwurfsidee
- Art und Weise der Integration in das stadträumliche und städtebauliche Umfeld
- Berücksichtigung der formellen, planungsrechtlichen und weiteren gestalterischen Vorgaben sowie deren bauliche Umsetzung insbesondere unter Einbeziehung der Maßstäblichkeit zur Umgebung
- Darstellung der gestalterischen und räumlichen Qualitäten in der architektonischen Formulierung (Gebäudegestaltung, Grundrisserschließung, Fassaden, Materialien, usw.)
- Darstellung der Grundstückserschließung

Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit des Nutzungskonzeptes (Gewichtung: 20 %) insbesondere

- Sicherheitenkonzept
- Darstellung der Wirtschaftlichkeit mit Angaben eines Mietspiegels unter Einbeziehung der aktuellen Marktsituation
- Überprüfung des Finanzierungskonzeptes auf der Grundlage des erarbeiteten Projektes
- Darstellung eines Zeitplanes für die Realisierung der Baumaßnahmen

Freiraumplanung (Gewichtung: 10 %) insbesondere

- Attraktivität und Nutzbarkeit der Freiräume
- Barrierefreiheit der Freiflächen
- Darstellung der Anbindung an die Umgebung
- Zuordnung von Terrassen, Balkonen etc. zu den Wohnungen und weiteren Nutzungen
- Dimensionierung und Verortung von Spielflächen

Nachhaltigkeit - Energiekonzept und Mobilitätskonzept (Gewichtung: 15 %) insbesondere

- Erreichter Energiestandard über den gesetzlichen Mindeststandard hinaus
- Einsatz nachhaltiger Dämmstoffe mit Gütesiegel (Blauer Engel/naturplus)
- Einsatz innovativer Techniken oder Zertifikat für nachhaltiges Bauen (DGNB oder NaWoh)
- Zusammenwirken von Energieautarkie und hoher architektonischer Qualität
- Stellplatzkonzept für Anwohner*innen und Besucher*innen
- Qualität der vorgesehenen Anlagen für den Fahrradverkehr (Witterungsschutz, ebenerdig oder über Rampe erreichbar, Sicherheit)
- Maßnahmen zur Stärkung des nicht-motorisierten Verkehrs

2.6.3.
AUSWAHLGREMIUM

Die fachliche Vorprüfung erfolgt durch die Sachverständigen. Diese Prüfung erfolgt als reine Faktenprüfung ohne Bewertung. Folglich wird sie dem Urteil des Auswahlgremiums nicht vorgreifen. Alle eingereichten Unterlagen der 2. Stufe werden mit dem Vorprüfungsergebnis an das Auswahlgremium geleitet.

DIE GREMIEN SETZEN SICH WIE FOLGT ZUSAMMEN:
Sachverständige (ohne Stimmrecht)
Bauamt der Stadt Eckernförde, Kämmerei der Stadt Eckernförde, BIG Städtebau GmbH
Auswahlgremium (stimmberechtigt)
Sachpreisrichter*innen:
Je ein/e Vertreter*in von jeder Partei in der Ratsversammlung der Stadt Eckernförde
Bürgermeisterin der Stadt Eckernförde
Fachpreisrichter*innen:
3 Fachplaner*innen (Städtebau, Architektur, Freiraum, z. B. aus dem Planungs- und Gestaltungsbeirat)
1 Fachfrau/-mann der Wohnungswirtschaft (z. B. Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW))
Bauamtsleitung der Stadt Eckernförde
Vertreter*in des Ministeriums für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport des Landes Schleswig-Holstein

Die Stadt Eckernförde als Veräußerin behält sich vor, im Rahmen der vorzunehmenden Prüfungen und Entscheidungen weitere externe Beratung mit einzubeziehen.

VERFAHRENSERGEBNIS

Die Bewerber*innen werden nach der Entscheidung durch das Auswahlgremium schriftlich über das Ergebnis informiert.

2.6.4.
KAUFPREIS

Die Anbieterin wird für die angebotenen Grundstücksflächen einen Verkehrswert (sog. Neuordnungswert) ermitteln bzw. die vorliegende Bewertung fortschreiben lassen.

Der Neuordnungswert ist der Grundstückswert, der sich durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des Sanierungsgebietes im Rahmen des Sanierungsverfahrens ergibt. Zur rechtlichen Neuordnung des Sanierungsgebietes zählen alle Maßnahmen, die dessen planungsrechtlichen Zustand oder dessen Gebäudestruktur verändern. Zur tatsächlichen Neuordnung gehören alle Ordnungsmaßnahmen i.S.v. § 147 BauGB sowie alle Baumaßnahmen i.S.v. § 148 BauGB, die nach den Zielen und Zwecken der Sanierung erforderlich sind.

Der Kaufpreis entspricht dem Neuordnungswert (Verkehrswert) und wird als Festpreis angesetzt.

Die endgültige Vermessung der Grundstücke kann Einfluss auf die endgültige Höhe des Kaufpreises haben.

Der Kaufpreis ist in voller Höhe fällig, sobald die Roherschließung gesichert ist. Ratenzahlungen sind ausgeschlossen. Die Roherschließung wird zum jetzigen Planungs-

stand für Los 1 voraussichtlich ab Juni 2025 und für Los 2 ab Juli 2026 erfolgt sein.

Ein Rechtsanspruch auf Erwerb leitet sich aus der Abgabe eines Kaufangebotes nicht ab. Der Zuschlag bedarf des Beschlusses der Ratsversammlung.

2.6.5. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Die Anbieterin beabsichtigt, nach Abschluss des Investor*innenauswahlverfahrens einen städtebaulichen Vertrag mit dem/den ausgewählten Bewerber*innen abzuschließen. Im städtebaulichen Vertrag sollen folgende Festlegungen getroffen werden:

- Sicherung der gestalterischen Qualität durch städtische Zustimmungsvorbehalte
- Regelung zur Fristsetzung für die Fertigstellung des Bauvorhabens
- Sicherung der Baudurchführung, der zukünftigen Nutzung durch Vereinbarung von Vertragsstrafen bzw. dinglich gesichertem Wiederkaufsrecht
- Zur Sicherung der Ansprüche auf Zahlung einer Vertragsstrafe ist von dem/der Investor*in eine Sicherheit in Form einer unbefristeten selbstschuldnerischen Bankbürgschaft ohne Einrede der Vorausklage zu leisten
- Grundstücksveräußerung und Rechtsnachfolge: Zustimmungsvorbehalt der Stadt Vereinbarung von dinglich gesichertem Ankaufsrecht oder Wiederkaufsrecht
- Duldungspflichten oder Nutzungsbeschränkungen sind durch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten zu sichern
- Erarbeitung und Vorlage eines Konzeptes Barrierefreiheit im Rahmen der Leistungsphase 2 – Vorplanung gemäß Beschluss des Bauausschusses vom 31.01.2023

2.6.6. KAUFVERTRAG

Nach Abschluss des Verfahrens soll zwischen Anbieterin und dem/den ausgewählten Bewerber*innen ein Kaufvertrag/-verträge geschlossen werden.

Dies erfolgt erst nach Vorliegen des entsprechenden Beschlusses der Ratsversammlung und Zuschlagserteilung.

2.6.7. HAFTUNG

Die Anbieterin und das verfahrensbetreuende Büro üben gegenüber Dritten im Zusammenhang des vorliegenden Investor*innenauswahlverfahrens (einschließlich den Investor*innen/ Bewerbern*innen oder sonstigen mit dem Verfahren befassten Personen) eine Beratungstätigkeit aus und übernehmen ihnen gegenüber keine Aufklärungspflichten oder sonstige vertragliche oder vorvertragliche Verpflichtungen.

Die Angaben in der Grundstücksausschreibung ersetzen keine selbständige Prüfung der darin enthaltenen Informationen durch die Investor*innen/Bewerber*innen. Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf denen der Anbieterin, deren Mitarbeiter*innen bzw. deren Berater*innen zur Verfügung stehenden Informationen. Sie wurden von der Anbieterin nicht auf ihre Richtigkeit oder Vollständigkeit überprüft.

Die Anbieterin und das verfahrensbetreuende Büro übernehmen gegenüber Investor*innen/Bewerbern*innen keine Gewährleistungen, Garantien oder eine sonstige Haftung für die Richtigkeit der bereitgestellten Informationen. Die Haftung gegenüber den Investor*innen/ Bewerbern*innen bestimmt sich allein nach den im Anschluss an das Investor*innenauswahlverfahren zu schließenden Verträgen. Soweit diese Grundstücksausschreibung Einschätzungen zum Eintritt zukünftiger Ereignisse enthält, z. B. Prognosen, spiegeln diese lediglich die gegenwärtigen Einschätzungen der Anbieterin wieder und lassen keine Rückschlüsse auf einen tatsächlichen Eintritt solcher Ereignisse zu.

2.6.8. EIGENTUM, URHEBERRECHT SOWIE RECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN UND VERGABE

Aus der Teilnahme am Auswahlverfahren lassen sich keine Verpflichtungen der Stadt Eckernförde herleiten und es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Stadt Eckernförde geltend gemacht werden – insbesondere nicht aus der Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen/Angeboten oder für den Fall, dass ein Verkauf der Baufelder, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum der Stadt Eckernförde. Sie erhält alle übertragbaren Nutzungsrechte daran, insbesondere das Recht zur Erstveröffentlichung. Die eingereichten Arbeiten können seitens der Ausloberin unter Angabe des Verfassers ohne Vergütung veröffentlicht, präsentiert und ausgestellt werden, ob auf Webseiten oder in anderen Publikationen der Ausloberin. Die Ausloberin ist zu einer zeitlich und örtlich uneingeschränkten und unbegrenzten Nutzung, Speicherung und Verwendung der eingereichten Unterlagen berechtigt.

Die mit den Bewerbungsunterlagen einzureichenden wirtschaftlichen Informationen der Bewerber*innen sind nicht für eine Veröffentlichung vorgesehen und werden streng vertraulich behandelt. Die Verwendung dieser Informationen erfolgt ausschließlich in dem für die Umsetzung des Investor*innenauswahlverfahrens und für den Abschluss eines Grundstückkaufvertrags für die Vermarktungsflächen erforderlichen Umfang.

Mit dem Teilnahmeantrag zum Auswahlverfahren bestätigt der/die Bewerber*in seine Autorschaft und urheberrechtliche Inhaberschaft an den eingereichten bzw. einzureichenden Unterlagen. Der/die Bewerber*in hält die Ausloberin auf erstes Anfordern von jeglichen gegen sie aus Rechten Dritter erhobenen Ansprüchen frei und stellt für den Fall solcher Drittrechte auf eigene Kosten deren Übertragung auf die Ausloberin sicher.

Die Stadt Eckernförde behält sich vor, von dem dargestellten zeitlichen und sachlichen Ablauf abzuweichen und das Investor*innenauswahlverfahren bei Vorliegen triftiger Gründe zu verändern oder zu beenden. Die genannten Termine stehen entsprechend unter dem Vorbehalt der Änderung. Eventuelle Änderungen des Verfahrens werden transparent und diskriminierungsfrei kommuniziert. Infolge von Abweichungen vom Verfahrensablauf, von Veränderungen des Verfahrens oder der Beendigung des Verfahrens können keine Ansprüche gegen die Stadt Eckernförde und die Verfahrensbetreuung geltend gemacht werden.

Mit den Bewerber*innen, die den Zuschlag erhalten, werden in einem kooperativen Verfahren die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Maßnahme abgestimmt sowie Details des Grundstücksgeschäfts geklärt.

2.6.9.
FRAGEN ZUM VERFAHREN

Die Teilnehmer*innen haben die Möglichkeit Fragen zum Verfahren schriftlich an die verfahrensbetreuende Stelle zu richten:

BIG Städtebau GmbH
Treuhänderischer Sanierungsträger der Stadt Eckernförde
Eckernförder Straße 212
24119 Kronshagen

Ansprechpartner:
Joschka Johst
nooroeffnung@big-bau.de

Fragen und Antworten werden allen Teilnehmer*innen schriftlich zur Verfügung gestellt.

Sollten sich im Verlauf des Verfahrens darüber hinaus ergänzende, klärende oder berichtigende Informationen als erforderlich erweisen, werden diese im Interesse des Wettbewerbs und der Transparenz ebenfalls grundsätzlich allen Teilnehmer*innen zur Verfügung gestellt. Von einer individuellen Rücksprache der Teilnehmer*innen mit der Stadt Eckernförde bzw. den jeweiligen Ämtern der Stadt Eckernförde ist abzusehen.

Über die Frist für das Verhandlungsverfahren (2. Stufe) werden die Teilnehmer*innen gesondert informiert.

2.6.10.
TERMINÜBERSICHT

Stufe 1 – Interessenbekundungsverfahren	
Fragen (schriftlich) bis	23. Juni 2023
Abgabe der Unterlagen für die Interessenbekundung bis	14. Juli 2023
Bekanntgabe der Ergebnisse und Benachrichtigung der ausgewählten Teilnehmer*innen voraussichtlich bis	September 2023
Stufe 2 – Verhandlungsverfahren	
Beginn des Verhandlungsverfahrens voraussichtlich	September 2023
Fragen (schriftlich) voraussichtlich bis	November 2023
Abgabe der geforderten Leistungen und Unterlagen für das Verhandlungsverfahren voraussichtlich bis	Dezember 2023
Vorprüfung voraussichtlich	Januar 2024
Präsentation der Angebote und Sitzung des Auswahlgremiums voraussichtlich im	Februar 2024
Entscheidung durch die Ratsversammlung der Stadt Eckernförde voraussichtlich bis	März 2024

/3.
Hintergrund

3.1.
STADT ECKERNFÖRDE

Eckernförde ist mit rund 21.600 Einwohner*innen (Stand: 2021) Mittelzentrum und zweitgrößte Stadt des Kreises Rendsburg-Eckernförde. Charakterisiert durch die landschaftliche Lage an der Eckernförder Bucht, liegt die Stadt ca. 25 km nordwestlich von der Landeshauptstadt Kiel. Die Gesamtgröße des Stadtgebietes umfasst ca. 21,29 km². Eckernförde ist verkehrstechnisch über die Bundesstraße 76 und die Autobahn 7 überregional angebunden, neben Kiel sind auch die Kreisstadt Rendsburg und die Kulturstadt Schleswig schnell erreichbar. Eckernförde verfügt außerdem über einen Bahnhaltepunkt an der Strecke Kiel – Flensburg.

Die Stadt Eckernförde wird dem Versorgungsanspruch an ein Mittelzentrum mit vielfältigen Angeboten z. B. für Bildung, Freizeit, Sport sowie medizinischen Einrichtungen gerecht.

Als Ostseebad ist Eckernförde ein beliebtes und attraktives Touristenziel, mit unterschiedlichen Gewerbestandorten und dem Technik- und Ökologiezentrum aber auch das wirtschaftliche Zentrum der Region.

Die Stadt bietet alle Schularten, ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot inkl. des Meerwasserschwimmbads und eine insgesamt hohe Lebensqualität.

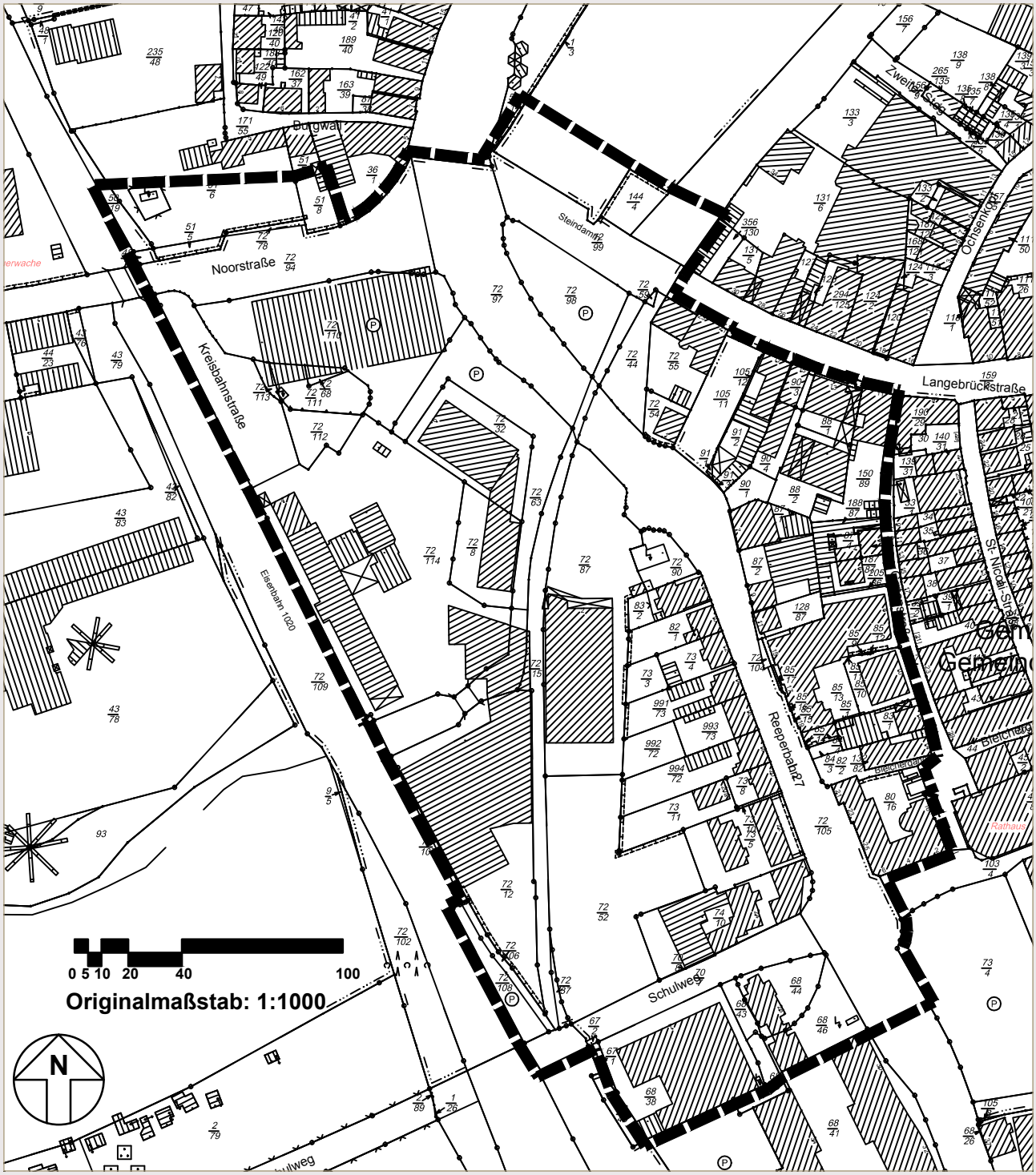


Abbildung 6: Sanierungsgebiet „Nooröffnung“ (Quelle: Stadt Eckernförde, Planverfasser: BIG Städtebau GmbH)

3.2. SANIERUNGSGEBIET „NOORÖFFNUNG“

Das zentral an der Innenstadt und am Binnenhafen gelegene, größtenteils brachliegende Gebiet zwischen nördlicher Reeperbahn, Schulweg, Steindamm und Noorstraße wird einer umfassenden Neuordnung unterzogen. Wesentliche Teile des Gebiets sollen als attraktive öffentliche Freiflächen der Naherholung dienen. Direkt östlich anschließend an diese öffentlichen Flächen soll in ein vitales, gemischt genutztes und modernes Stadtquartier entstehen.

Aufgrund der funktionalen und städtebaulichen Mängel wurde das Gebiet im Jahre 2012 zum Sanierungsgebiet „Nooröffnung“ erklärt. Allen Maßnahmen zur Behebung dieser Missstände liegt der städtebauliche Rahmenplan zugrunde, in der aktuellen Fortschreibung von 2018.

Die Umsetzung der im Sanierungsgebiet geplanten Maßnahmen und die Erreichung der Sanierungsziele sind von wesentlicher Bedeutung für die Innenstadtentwicklung in diesem Bereich. Es handelt sich hier um ein bedeutendes Stadtentwicklungsprojekt, dem ein entsprechendes Interesse sowohl seitens der Selbstverwaltung als auch von der Öffentlichkeit entgegengebracht wird.

3.3. LAGE DER FLÄCHEN, UMGEBUNGSSTRUKTUR

Die zu vermarktenden Flächen befinden sich im Nordwesten der Eckernförder Innenstadt, westlich des Innenstadtzentrums mit seinen vielfältigen Angebotsstrukturen. Von diesem werden die Flächen durch die Reeperbahn getrennt. Nördlich und westlich angrenzend sind die touristisch und maritim genutzten Bereiche um den Binnenhafen sowie der Bereich der 1928/29 verfüllten Wasserverbindung zwischen Förde/Ostsee und Windebyer Noor, die im Rahmen des Stadtentwicklungsprojekts wieder geöffnet werden soll. Südlich des Gebietsumgriffs befindet sich der Schulweg als Verbindung zwischen Innenstadt und Bundesfernstraßennetz. Hier befindet sich auch eine zentrale Zufahrt zum P+R-Stellplatz am Bahnhof.

Die historische Entwicklung der Eckernförder Innenstadt lässt sich auch heute noch deutlich an ihrer Bebauungsstruktur bzw. an der Gebäudetypologie ablesen. Die Kieler Straße hat sich zur Haupteinkaufsstraße der Stadt entwickelt und ist anschließend an den zentralen Marktplatz als Fußgängerzone ausgewiesen. Hier sowie in den umliegenden Straßen sind die historischen Gebäude überwiegend erhalten geblieben, ergänzt durch Baumaßnahmen aus der Nachkriegszeit und auch jüngeren Datums.

Es ist eine vielfältige Nutzungsstruktur vorhanden. In den Erdgeschossen befinden sich neben einem überwiegenden Anteil an Einzelhandelsangeboten auch zahlreiche Dienstleistungen (z. B. Finanzinstitute, Versicherungen), Arztpraxen und gastronomische Einrichtungen. Die oberen Geschosse sind neben weiteren Nutzungen durch den Einzelhandel auch durch Dienstleistungs- und Wohnnutzungen geprägt.

Die zu veräußernden Flächen befinden sich im Sanierungsgebiet „Nooröffnung“. Kernziel des Stadtumbauprojekts ist die Wiederherstellung der historischen Wasserfläche sowie deren landschaftsplanerische Einbettung. Die östliche Uferkante der im Rahmen des Projektes herzustellenden Wasserfläche grenzt an die westliche Kante des Vermarktungsgebietes.

Entlang der „Blockkante“ der bestehenden Reeperbahn findet sich eine geschlossene Häuserzeile aus 1-2 geschossigen Wohn- und Geschäftshäusern verschiedenen Baualters. Gewerbeeinheiten und Ladenlokale an der Reeperbahn konzentrieren sich im Wesentlichen im Kreuzungsbereich Reeperbahn/Schulweg. Im Verlauf dieser stadtbedeutsamen Nord-Süd-Achse sind im Übrigen eher Wohnnutzungen und hierfür regional charakteristische Bebauungsformen prägend. Entlang des Schulwegs dominieren 1-2 geschossige zumeist gewerblich geprägte Baukörper.

Abbildung 7: Luftbild mit Lage der Vermarktungsflächen
(Quelle: BIG Städtebau GmbH, Bildgrundlage: Aerowest GmbH – 2021)

Abbildung 8: Stadtstruktur Mitte 19. Jahrhundert
(Quelle: Stadtarchiv Eckernförde)

Abbildung 9: Stadtstruktur 1903
(Quelle: Stadtarchiv Eckernförde)

3.4. NUTZUNGSGESCHICHTE

Die Flächen des Vermarktungsverfahrens befinden sich in Randlage südwestlich der historischen Innenstadt Eckernfördes an der Wegeverbindung/Brücke Richtung Schleswig/Kappeln (dem heutigen Steindamm).

Erst im Zuge der Industrialisierung und des damit einhergehenden Aufschwungs der Stadt im 18./19. Jh. erfuhren die Flächen städtische Entwicklungsimpulse, zuvor waren sie in Teilen durch landwirtschaftliche Nutzungen geprägt.

Im Übergang zum 20. Jahrhundert erhöhte sich im Rahmen des Stadtwachstums auch der Siedlungsdruck auf die hier betrachteten Flächen. Infolgedessen wurden die Flächen zwischen Steindamm und Bahndamm verfüllt, um neue Siedlungsfläche zu schaffen.

Im Nachgang zur Verfüllung des Binnennoors um 1928/29 etablierten sich auf dem Gebiet in überwiegendem Maße (großflächigere) gewerbliche Nutzungen, welche die heute prägende Charakteristik eines Gewerbegebietes beförderten. Eine Fortsetzung finden gewerbliche Nutzungen auf angrenzenden Bereichen westlich der Bahntrasse. Einen Eindruck der baulichen Situation liefern die nachfolgenden Luftbilder aus den Jahren 2010 und 2021.

Abbildung 10:
Eckernförde im Jahr 2010
(Quelle: Hansa Luftbild)

Abbildung 11:
Eckernförde im Jahr 2021
(Quelle: Aerowest GmbH – 2021)

/4.
Rahmenbedingungen

4.1. VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG UND EINBINDUNG

MOTORISIERTER INDIVIDUAL-VERKEHR (MIV)

Das Vermarktungsgebiet befindet sich in verkehrlich zentraler Lage in Eckernförde. Die gebietsbezogene innere Erschließung wird im Zuge der Erschließung des Sanierungsgebiets hergestellt. Es wird eine Anbindung an den Schulweg erfolgen sowie eine Anbindung an die nördliche Reeperbahn.

Über den Schulweg ist sowohl die Verbindung in die Innenstadt als auch an die Bundesstraße 76 (Umland und Fernverkehr) gegeben. Die Reeperbahn bildet als stadtinterne Nord-Süd-Achse in unmittelbarer Innenstadtnähe eine wichtige Erschließungsachse.

Die innere Erschließung des Gebiets wird nach derzeitiger Planung als Wohnstraße in Einrichtungsverkehr ausgebaut werden.

ÖFFENTLICHER PERSONENNAH-VERKEHR (ÖPNV)

In fußläufiger Entfernung befinden sich Bushaltestellen diverser Buslinien.

Die Busse im Stadtverkehr verkehren von Montag bis Freitag in der Zeit zwischen 05:34 Uhr und 20:58 Uhr. Am Samstag von 06:27 Uhr bis 20:22 Uhr und am Sonntag von 12:52 Uhr bis 18:22 Uhr. Die Haltestellen werden in den Hauptzeiten im 30 Minuten-Takt bedient und bieten Verbindungen in Richtung der nördlichen Stadtteile, der südlichen Innenstadt sowie in das Umland.

Die zentrale Haltestelle Bahnhof/ZOB verfügt über die Linien 1 (Borby-Wilhelmstal-Grasholz), 2 (Grasholz-Diestelkamp-Wilhelmstal-Borby), 3 (Grasholz-Wilhelmstal-Grasholz) und 4 (Borby-Domsland-Schulzentrum Süd-Schiefenkoppel-Borby) und liegt in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof der Stadt Eckernförde.

Über die Regionalbahnen sind u. a. die Städte Kiel, Flensburg und Schleswig zu erreichen. In Richtung Kiel besteht eine halbstündige Zugverbindung und in Richtung Flensburg verkehrt die Bahn einmal in der Stunde.

FUSS- UND RADVERKEHR (NMIV)

Vom Gebiet aus sind sowohl die Eckernförder Innenstadt als auch verschiedene Sport-, Freizeit- und Kultureinrichtungen (Strand, Schwimmbad, Stadthalle etc.) bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen.

Der zukünftig im westlichen Teil des Gebiets geführte Fuß- und Radweg binden das Gebiet sowohl an den Bahnhof und die südliche Innenstadt als auch an die nördlichen Stadtteile an.

Die innere Erschließung des Gebiets wird eine attraktive Wegeführung und Verbindung für den nichtmotorisierten Individualverkehr (NMIV) vorsehen.

4.2. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die zur Veräußerung stehenden Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Eckernförde.

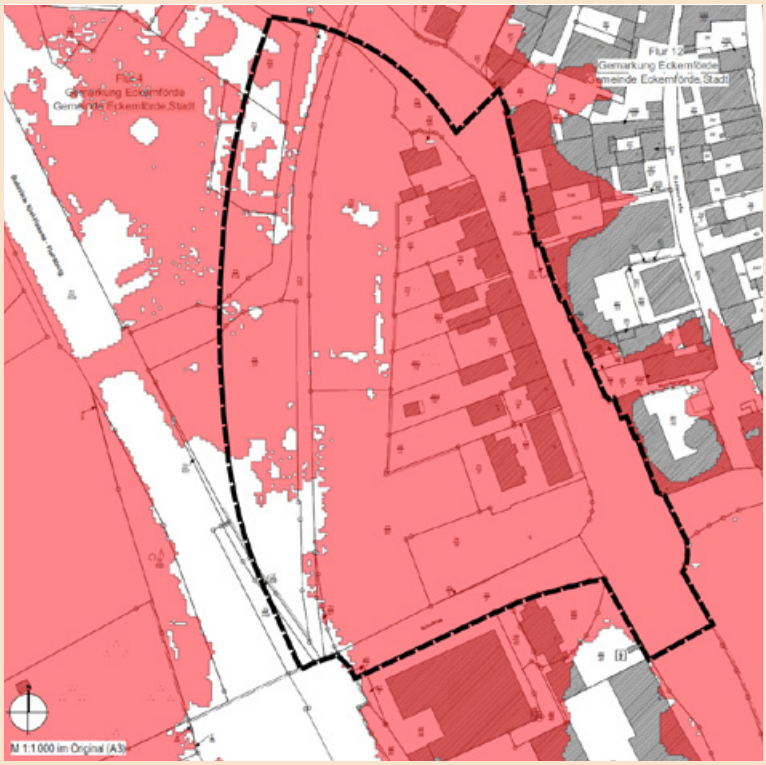


Abbildung 12: Auszug Hochwasserrisikokarte Schleswig-Holstein 2016
(Quelle: Stadt Eckernförde, Planverfasser: ppp architekten + stadtplaner gmbh)

4.3. TOPOGRAFIE UND BODENVERHÄLTNISSE

GELÄNDEHÖHEN

Das Gebiet ist weitgehend eben und liegt im Schnitt bei ca. 2 m über NHN. Im Rahmen der baulichen Neuentwicklung wird voraussichtlich eine geringfügige Geländemodellierung erfolgen.

ALTLASTEN UND BAUGRUND

Die Grundstücke werden vor der Übergabe von bekannten Altlasten beräumt. Die entsprechenden Gutachten und Dokumentationen werden zur Verfügung gestellt.

Darüber hinausgehende Belastungen sind der Ausloberin nicht bekannt.

Baugrunduntersuchungen wurden im Vorfeld nicht durchgeführt; bodengutachterliche Erkundungen sind durch den/die Käufer*in auf eigene Kosten vorzunehmen.

KAMPFMITTEL

Beim Plangebiet handelt es sich nicht um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Diese Aussage ist durch den/die Käufer*in zu verifizieren.

4.4. HOCHWASSERSCHUTZ

Die Flächen befinden sich, wie fast der gesamte Innenstadtbereich von Eckernförde, im hochwassergefährdeten Bereich der Ostsee. Hier besteht eine potentielle Überflutungsgefährdung in Folge von Ostsee-Hochwasser. Je nach Exposition ist darüber hinaus bei Sturmfluten mit entsprechender Windstärke eine Hochwasser- und Wellenbelastung nicht auszuschließen. Insofern ist der Belang des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Entsprechend dem Sachstand zur Umsetzung der „Richtlinie über die Bewertung und das Management von Hochwasserrisiken“ – Hochwasserrichtlinie – 2007/60/EG sind alle Bereiche unter NHN + 2,45 m entsprechend Art. 5 der Richtlinie als potentiell signifikantes Hochwasserrisikogebiet eingestuft.

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz (LKN.SH) weist auf den derzeit gültigen Bemessungswasserstand hin: Referenzwasserstand HW200 2,45 m + 0,50 m (Klimazuschlag) = Bemessungswasserstand 2,95 m.

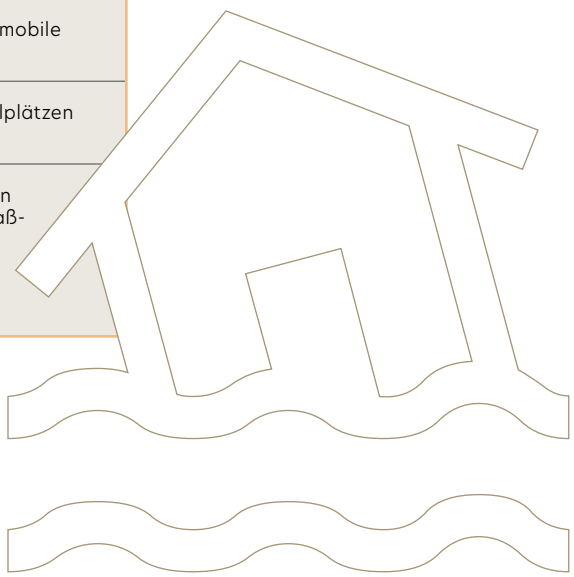
Der Referenzwasserstand HW200 entspricht einem Wasserstand mit einer jährlichen Eintrittswahrscheinlichkeit von 0,005, was gleichzusetzen ist mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren (200-jähriges Hochwasser).

Zur Minimierung von Hochwassergefahren sind für diese baulichen Anlagen oder die Nutzung von baulichen Anlagen in hochwassergefährdeten Gebieten an der Ostsee die Einhaltung folgender Grundsätze erforderlich:

- Räume mit Wohnnutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,5 m (2,95 m NHN OKFF)
- Verkehrs- und Fluchtwege auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (2,45 m NHN)
- Räume mit gewerblicher Nutzung auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (2,45 m NHN OKFF)
- Aufenthaltsräume, die weder der Wohnnutzung noch der gewerblichen Nutzung dienen, auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (2,45 m NHN OKFF)
- Garagenebenen sowie sicherheitsrelevante technische Anlagen auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes (2,45 m NHN OKFF), außer es wird durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Hochwasserschutz gewährleistet
- Lagerung wassergefährdender Stoffe auf Höhe des lokalen Referenzwasserstandes zzgl. 0,5 m (2,95 m NHN)

Weiterhin weist der LKN-SH auf folgende bauliche Maßnahmen für die Errichtung bzw. Änderung von baulichen Anlagen in einem Hochwasserrisikogebiet hin, die einzuhalten sind:

- Erosionssichere Gründung gegen Unterspülung
- Vorkehrungen zur Sicherung gegen Auftrieb bei Lagerbehältern, Bauwerken, etc.
- Besondere Sicherungsmaßnahmen für Haustechnikanlagen und Hausanschlüsse
- Einrichtungen gegen Rückstau in Ver- und Entsorgungsanlagen
- Vorkehrungen für Abwehrmaßnahmen (Abschotten von Eingängen oder anderen tieferliegenden Bereichen durch mobile Hochwasserschutzwände, Dammbalken, Sandsäcke, etc.)
- Ausweisung von Fluchtwegen, Fluchträumen oder höher gelegenen Sammelplätzen auf mindestens NN +2,45 m
- Es sollte jederzeit die rechtzeitige zentrale Alarmierung und Evakuierung von gefährdeten Gebäuden durch organisatorische und technische Vorsorgemaßnahmen seitens der Stadt Eckernförde und Dritter sichergestellt werden. Die Verfügbarkeit und der Einsatz von Geräten zur Räumung von Gefahrenzonen und gefährlichen oder gefährdeten Gütern sollte entsprechende Berücksichtigung finden.



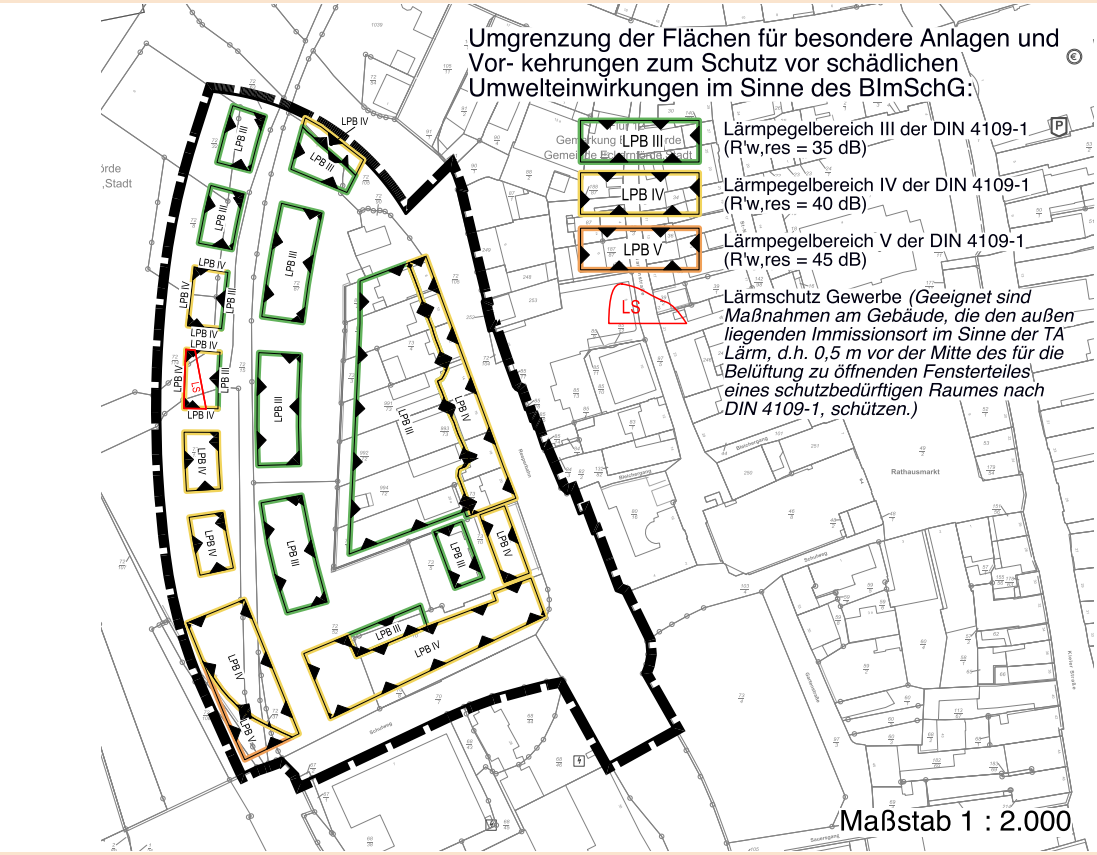


Abbildung 13: Lärmfestsetzungen des B-Plans Nr. 62 Teilbereich II
(Quelle: Stadt Eckernförde, Planverfasser: ppp architekten + stadtplaner gmbh)

4.5. LÄRM

Das Gebiet liegt im Einwirkungsbereich der Reeperbahn, des Schulwegs und der Noorstraße sowie im Einwirkungsbereich der Bahntrasse und des Gewerbegebiets Norderhake.

In der Nebenzeichnung zum B-Plan Nr. 62 Teilbereich II sind die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) mit der Bezeichnung LPB V, LPB IV und LPB III dargestellt. In den Flächen mit diesen Umgrenzungen sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 die erforderlichen gesamten Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß den dort genannten Lärmpegelbereichen (LPB) der DIN 4109-1 für die entsprechenden Fassadenseiten und für alle Geschosse vorzusehen. Die konkreten Bau-Schalldämmmaße sind den Textlichen Festsetzungen (Teil B.1) zum B-Plan Nr. 62 Teilbereich II unter Kapitel 5 zu entnehmen.

4.6. DENKMALSCHUTZ

In unmittelbarer Nähe der Bauflächen befinden sich unter Denkmalschutz stehende Gebäude, insbesondere die Gebäude Reeperbahn 22 und Reeperbahn 26. Die Denkmalschutzbehörde weist darauf hin, dass diesbezüglich der Umgebungsschutz zu beachten ist und die Planungen für die Neubebauung mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen sind.

Für die Neubebauung auf dem Baufeld A (Los 1) erwartet die Denkmalschutzbehörde eine Dachgestaltung, die sich den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung anpasst.

4.7. PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

SANIERUNGSGEBIET

Die Baufelder liegen im Geltungsbereich des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets „Nooröffnung“. Die Durchführung der Sanierung erfolgt im umfassenden Verfahren, entsprechend finden die §§ 145 ff. BauGB einschließlich der §§ 152 – 156a BauGB Anwendung.

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN (FNP)

Für den Bereich wurde die 17. Änderung des Flächennutzungsplans am 16.09.2022 beschlossen und am 18.02.2022 wirksam.

Im Flächennutzungsplan wird das Gebiet als gemischte Baufläche ausgewiesen.

BEBAUUNGSPLAN NR. 62 TEILBEREICH II

Das geltende Planrecht leitet sich aus dem am 24.03.2022 beschlossenen Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II ab. Die Satzung ist am 01.04.2022 in Kraft getreten. Dieser weist die Vermarktungsflächen als urbanes Gebiet (MU) aus. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch 2 bzw. 3 Vollgeschosse sowie das Dachgeschoss mit geneigter Dachausbildung definiert. Dabei sind die individuellen First- und Traufhöhen der urbanen Teilgebiete (MU1-MU 3, MU 4 und MU 6) zu berücksichtigen. Die städtebauliche Dichte ist für den überwiegenden Teil durch eine GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 bestimmt.

4.8. POLITISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Bei der Entwicklung der zu vermarktenden Flächen handelt es sich um ein zentrales stadtentwicklungsbezogenes Projekt der Stadt Eckernförde. Dementsprechend steht die Gebietsentwicklung inklusive der zukünftigen Bebauung im Fokus der Stadtöffentlichkeit.

Um die möglichst große Mitnahme von Interessengruppen und verschiedenen politischen Zielsetzungen bei diesem Teilprojekt zu sichern, erfolgte die Vorbereitung der durch politische Gremien der Stadt bestätigten Vorgaben für das hier vorliegende Wettbewerbsverfahren durch eine interfraktionelle Arbeitsgruppe.

Bedingt durch die zentrale Bedeutung für die Stadt und ihre Entwicklung ist mit einer erhöhten Öffentlichkeitswahrnehmung als auch erhöhten Informations- und Beteiligungsbedarfen zu rechnen.

Ein diesbezügliches Bewusstsein als auch ein sensibler Umgang mit diesen Aufgabenfeldern wird von den Bewerber*innen erwartet.

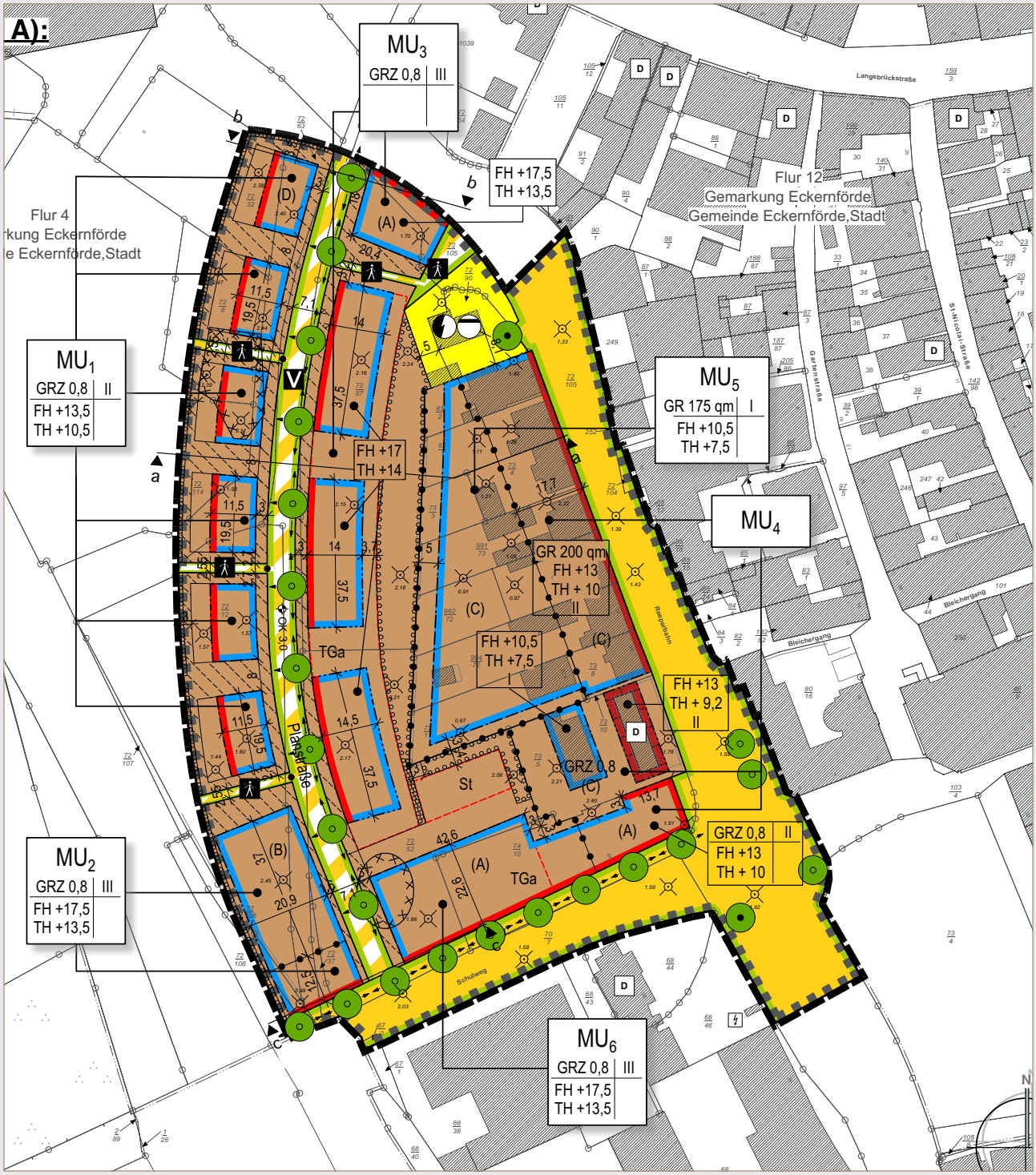


Abbildung 14: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II
(Quelle: Stadt Eckernförde, Planverfasser: ppp architekten + stadtplaner gmbh)

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlagen:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung — *§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 6a BauNVO*

MU — Urbanes Gebiet

z.B. MU_1 — Bezeichnung von Teilgebieten des urbanen Gebietes

2. Maß der baulichen Nutzung — *§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.v.m. § 16 BauNVO*

z.B. **GRZ 0,8** — Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. **GR 200 qm** — Grundfläche, als Höchstmaß

z.B. **III** — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. **FH + 13,5** — Firsthöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß

z.B. **TH + 10,5** — Traufhöhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß

3. Bauweise — *§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB i.v.m. § 23 BauNVO*

Baulinie

Baugrenze

Ausschluss von Nebenanlagen
- siehe Teil B.1 - Text 1.7 -

4. Verkehrsflächen — *§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Straßenbegrenzungslinie

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen — *§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB*

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

Zweckbestimmung: Abwasser

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft — *§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB*

Erhalt von Einzelbäumen

Anpflanzung von Hecken
- siehe Teil B.1. Text Nr. 21.2 -

Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- siehe Teil B.1. Text Nr. 21.3 -

Anpflanzung von Einzelbäumen
- siehe Teil B.1 Text Nr. 21.4.2 -

Anpflanzung von Einzelbäumen
(innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche verschiebbar)
- siehe Teil B.1 Text Nr. 21.4.1 und 21.4.3 -

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Gemeinschaftsanlagen — *§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB*

TGa — Tiefgaragen

St — Stellplätze

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG:
(hier: Lärmpegelbereich)
- siehe Nebenzeichnung "Lärmfestsetzungen" und Teil B.1 Text Nr. 5.1 bis 5.9 - — *§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 BauGB*

z.B. **(A)** — Besondere Festsetzung
- siehe Teil B.1 Text Nr. 1.4, 1.6, 3.1 und 5.15 -

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — *§ 9 Abs. 7 BauGB*

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung — *§ 1 Abs. 4 BauNVO*

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D — Denkmalschutz, Einzelanlage (eingetragen in die Denkmalliste) — *§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m § 8 DSchG*

Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
(hier: Hochwasserrisikogebiet)
- siehe Nebenzeichnung "Abgrenzung Hochwasserrisikogebiet" und Teil B.1 Text Nr. 5.10 bis 5.15 und Hinweis Nr. 26 - — *§ 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB i.V.m. § 78b Abs. 1 WHG*

III. KENNZEICHNUNGEN

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind — *§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB*

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER/ HINWEISE

154/3 — Flurstücksnummern

Gebäude Bestand

6,5 — Bemaßung in Metern

2,15 — Höhenbezugspkt. (vorh. Geländeoberfläche), mit Angabe der Höhe in Metern bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

OK 3,0 — Oberkante (Planstraße), mit Angabe der Höhe in Metern bezogen auf NHN

/5.
Aufgabenstellung

Mit dem Sanierungsgebiet „Nooröffnung“ verfolgt die Stadt Eckernförde die umfangreiche städtebauliche Umgestaltung, Neuordnung und Aufwertung innenstadtzentraler Bereiche im Nahumfeld von Binnenhafen, Innenstadtkern und Naturraum Windebyer Noor.

Neben infrastrukturbezogenen und freiraumplanerischen Zielsetzungen sind die Reaktivierung innerstädtischer Flächenpotenziale für Wohnnutzungen und innenstadtaffine Gewerbenutzungen Anliegen städtischer Entwicklungsbestrebungen.

Die Stadt Eckernförde wünscht im Rahmen der „Nooröffnung“ ein unverwechselbares, gemischtes Quartier zu schaffen. Dabei sollen die Rahmenbedingungen des Standortes beachtet und eine Konzeption entwickelt werden, die die Ziele des Sanierungsverfahrens umsetzt.

Mit diesem Vermarktungsverfahren sucht die Stadt Eckernförde die Entwicklung im Umgriff des Vermarktungsgebietes voranzutreiben und benannte Fläche als Ganzes oder unterteilt in einzelne Baufelder zum Zwecke der zielorientierten Entwicklung zu verkaufen.

Für die im Rahmen des Investor*innenauswahlverfahrens zu entwickelnden Baufelder werden langfristig tragfähige Nutzungskonzepte (Wohnen und verträgliche gewerbliche Nutzungen) sowie attraktive bauliche Gestaltungsvorschläge gesucht. Nutzungs- und Gestaltungsvorschläge sollen den Geist des Ortes „genius loci“ widerspiegeln und unter Beachtung der Möglichkeiten energieeffizienten Bauens und des Einsatzes regenerativer Energien entwickelt werden.

5.1. STÄDTEBAU, ARCHITEKTUR UND FREIRAUM

Zentrale konzeptionelle Überlegungen zur städtebaulichen Gestaltung des „Quartiers“ ergeben sich aus der Teilfortschreibung 2018 des städtebaulichen Rahmenplans. Zentrale städtebauliche und strukturelle Elemente dieses Konzeptes sollen im Rahmen des mit diesem Vermarktungsverfahren verknüpften Gestaltungswettbewerbes bis auf die gebäudebezogene Gestaltungsebene detailliert werden.

Wesentliche gestalterisch und strukturell zu beachtende Ansätze sind:

✔	Herausbildung einer neuen Stadtkante entlang der uferbegleitenden öffentlichen „Promenade“. Bauplanungsrechtlich wird die Kantenbildung durch Festsetzung einer Baulinie gesichert
✔	Sicherung der fußläufigen und radverkehrsbezogenen „Durchlässigkeit“ der neuen Stadtkante bzw. des öffentlichen Zugangs zur Promenade aus dem Gebiet heraus
✔	Realisierung des Wohnungsbaus als Geschosswohnungsbau (vorgesehen sind ausschließlich Mietwohnungen)
✔	Begrenzung der Geschosse in Los 2 auf 3 Vollgeschosse + Dachausbau
✔	Begrenzung der Geschosse für Los 1 auf 2 (östlich Teil Ecke Reeperbahn) bzw. 3 Vollgeschosse + Dachausbau
✔	Umsetzung baukörperbezogener Anlagen zur Unterbringung ruhender Verkehre (Garagen/Tiefgaragen); Anwohner*innenparken soll nicht im öffentlichen Raum stattfinden, auch Anwohner*innenparken auf den privaten Flächen soll den öffentlichen Raum optisch nicht prägen, d. h. von dort nicht sichtbar sein; Ziel ist es, die privaten Stellplätze soweit möglich im oder am Gebäude in Carports, Garagen oder Tiefgaragen unterzubringen
✔	Konzentration von Wohnnutzungen insbesondere im Kernbereich des Quartiers
✔	Konzentration gewerblicher Nutzungen in den Quartiersrandbereichen in Richtung Schulweg und Reeperbahn
✔	Sicherung eines zukunftsfähigen Maßes an Barrierefreiheit in der Gestaltung von Gebäuden und gebäudebezogenen Freiräumen

Verbindliche baurechtliche Festsetzungen ergeben sich aus dem B-Plan Nr. 62 Teilbereich II.

Die Materialität soll werthaltig sein und aus der architektonischen Tradition der Stadt Eckernförde abgeleitet werden.

BAUFELD A

Für das Baufeld A (Los 1) wird gemäß der Vorabstimmung mit der Denkmalschutzbehörde eine Orientierung der Gestaltung an den Vorgaben der Ortsgestaltungssatzung für sinnvoll erachtet.

BAUFELD J 1

Für die Bebauung auf dem Baufeld J 1 (Los 2) wird eine qualitätsvolle architektonische Ausgestaltung der Ecksituation zur Reeperbahn hin erwartet. Seiten- und Rückfront des Gebäudes prägen dort den Straßenraum mit und sind entsprechend auszugestalten. Auch der an den öffentlichen Raum angrenzende Freiraum soll hier eine demgemäß ansprechende Gestaltung erfahren.

Eine Weiterführung der an der östlichen Seite der Planstraße verlaufenden Mauern, soll auch auf dem privaten Grundstück erfolgen.

BAUFELD J2, K UND L

Für die Baufelder J2, K und L sind für den ruhenden Verkehr im B-Plan Nr. 62 Teilbereich II Tiefgaragen festgesetzt. Diese sind mit einer kompletten Erdüberdeckung vorgesehen.

FREIRAUM UND PRIVATE VORGÄRTEN

Gesucht wird dazu ein stimmiges Freiraumkonzept, das auf die individuellen Bedürfnisse nach Privatheit eingeht und gleichzeitig belebte Räume schafft. Im Konzept sind die Freiflächen auszugestalten und entsprechend der Nutzung kenntlich zu machen. Es sollen Treffpunkte, Bewegungs- und Spielflächen, Fahrradabstellmöglichkeiten und Müllentsorgungsstandorte verortet werden. Die notwendigen Verkehrsflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge sind zu berücksichtigen und zu integrieren.

Bei der Gestaltung ist eine barrierefreie Ausgestaltung zu sichern.

5.2. NUTZUNGSKONZEPT

Im Quartier „Nooröffnung“ wird eine gebietsverträgliche Mischung aus Wohnen und Gewerbe angestrebt. Auf die Qualität des künftigen Quartiers nimmt die Nutzungsstruktur entscheidenden Einfluss. Die Frage, welche Bevölkerungs- und Altersgruppen sich ansiedeln, welche Arten von Arbeitsstätten und welche evtl. weiteren Angebote entstehen werden, sind wesentliche Faktoren für die hiesige Quartiersentwicklung. Ziel sind urbane Nutzungsstrukturen, die gleichzeitig mit den anliegenden öffentlichen Grünflächen „kommunizieren“.

5.2.1. WOHNEN

Eckernförde sieht vor, langfristig soziale und gemeinschaftliche Wohnprojekte zu fördern. Im Investor*innenauswahlverfahren sollen sich die Teilnehmer*innen auch mit gemeinschaftlichen Bau- und Wohnprojekten (z. B. Baugemeinschaften und sozialen Wohnungsbau) befassen. Es soll die Planung und Realisierung eines lebendigen und sozial gemischten Quartiers angestrebt werden.

Wohnnutzungen sind mit Blick auf den Zuschnitt des Vermarktungsgebietes insbesondere im Kernbereich, den Flächen entlang der neu entstehenden Wasserkante sowie dem Blockinnenbereich anzusiedeln.

Bei den zu erstellenden Wohnflächen und Wohneinheiten handelt es sich um Flächen, die ausschließlich für den Zweck der Vermietung zu erstellen sind.

Die Ausloberin weist ausdrücklich darauf hin, dass dies ein Auschlusskriterium der Bewertung der Nutzungskonzepte darstellt.

Dabei sind mindestens 25 % der im Gebiet des Vermarktungsverfahrens zu erstellenden Wohnfläche nach den Kriterien des geförderten sozialen Wohnungsneubaus im ersten Förderweg zu errichten. **Auch dies ist ein Ausschlusskriterium der Bewertung.**

Darüber hinaus ist gewünscht, dass auch Wohnungen im zweiten Förderweg entstehen.

Hierfür maßgebende Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein ist die Wohnraumförderungsrichtlinie (WoFöRL) in Zusammenhang mit dem Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) in der jeweils geltenden Fassung.

- Aus der Wohnraumförderungsrichtlinie (WoFöRL) ergibt sich für den Standort Eckernförde für den Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg eine anfängliche Bewilligungsmiete von derzeit 6,65 EUR je m² im Monat.

Unabhängig von der Nutzung der Förder- und Zuschussmöglichkeiten für den sozialen Wohnungsbau folgt die Anwendung der in diesen festgehaltenen Regelungen für sozialen Wohnraum (Zweckbindung, Mietbindung, etc.) sowie den hiermit verbundenen Nutzungseinschränkungen und Sanktionsmechanismen.

- Der Zweck- und Mietbindungszeitraum beträgt 35 Jahre ab Erstbezug.

Wohnungsgrößen und Zuschnitte dieses sozial orientierten Wohnflächenanteils sollen variabel – im Sinne von unterschiedlichen Wohnungszuschnitten und -größen gestaltet werden. Für mindestens 50 % der der sozialen Wohneinheiten ist eine Orientierung an der KdU-Richtlinie des Kreises Rendsburg-Eckernförde nachzuweisen.

Bei der Gestaltung von Wohnflächen, Wohneinheiten und Wohngebäuden sind zielgruppenspezifische Belange zu berücksichtigen.

Als Mindestanforderung an „Barrierefreiheit“ sind die rechtlich verbindlichen Regelungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) insbesondere §§ 3, 49 und 50 einzuhalten.

Der Begriff der „Barrierefreiheit“ im hier thematisierten Betrachtungsgegenstand „Wohnen“ definiert sich nach DIN 18040-2.

Mit Blick auf die erwartete soziodemografische Entwicklung sind innovative und über die Vorgaben der LBO hinausgehende Umsetzungen erwünscht.

Die Ausloberin strebt im zu entwickelnden Quartier die Durchmischung verschiedener (Miet)-Wohnformen an. Im Fokus steht die Herausbildung eines sozial durchmischten Quartiers, welches in Grundrissen und Baukörpern die Belange der verschiedenen Generationen berücksichtigt und eine demografiefeste, sozial ausgewogene und zukunftsfähige Quartiersentwicklung befördert.

5.2.2. GEWERBE

Bei der Planung des geforderten Gewerbes ist zu erörtern, in welchem Umfang eine gewerblich genutzte Bebauung dem Quartier dienen kann. Ebenso sind städtebauliche Strukturen zu entwickeln, die das Arbeiten und Wohnen nebeneiner ermöglichen.

Die Nutzung gibt der Bebauungsplans Nr. 62 Teilbereich II vor:

- In dem festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche größer als 800 m²) unzulässig.

- Für die Baufelder A und J1 ist eine gewerbliche Nutzung der Erdgeschosse im Bebauungsplan festgesetzt.

Anhand von exemplarischen System- oder Regelgrundrissen auf Gebäudeebene sind die geplanten Nutzungsstrukturen darzustellen. Die planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 62 Teilbereich II sind einzuhalten.

5.2.3. ENERGIE UND NACHHALTIGKEIT

Die Herstellung eines den gesetzlichen Mindeststandard übersteigenden Energiestandards für die Gebäude ist vorgesehen. Beiträge, die auf den Entwurf eines Passiv-, Null- oder Plusenergiehauskonzeptes setzen, sind grundsätzlich von der Ausloberin gewünscht.

In Bezug auf die Wärmeversorgung sollen, neben der Einbindung von natürlichen Energiequellen in die Gesamtkonzeption und ergänzend zur Nutzung von Nahwärme, auch erneuerbare Energieträger einen Beitrag leisten. Vorgesehene Elemente zur Nutzung erneuerbarer Energien sind in die Gesamtgestaltung zu integrieren und darzustellen.

Für das Quartier ist eine Wärmeversorgung durch die Stadtwerke Eckernförde GmbH Partner der Stadtwerke SH geplant. Unter dieser Voraussetzung besteht für die zukünftige Bebauung in dem Quartier ein Anschlusszwang an das Wärmenetz.

WÄRMEKONZEPT
Stadtwerke Eckernförde GmbH Partner der Stadtwerke SH

Die Stadtwerke Eckernförde GmbH erschließen das Baugebiet „Nooröffnung“ in den B-Plan Nr. 62 Teil 1 und 2 mit einer innovativen und ökologischen Wärmeversorgung. Ziel dieser Wärmeversorgung ist es, einen hohen Anteil Erneuerbarer Energien von mindestens 75 % in der Wärmeerzeugung zu integrieren und Wärmeverluste wie in der klassischen Fernwärmeversorgung in einem Neubauquartier zu vermeiden.

In dem Neubaugebiet „Nooröffnung“ wird eine innovative LowEx-Wärmeversorgung (Niedertemperatur-Wärme) errichtet. Für die Wärmeerzeugung kommen zentrale Großwärmepumpen zum Einsatz. Die Großwärmepumpen werden über ein kaltes Quellennetz mit Umweltenergie aus Abwasser und dem Erdreich mittels Erdsondenbohrungen versorgt. Ergänzt wird die Wärmeversorgung durch weitere umweltfreundliche Energieerzeuger. In den Gebäuden kommen Wohnungsübergabestationen mit integrierten Heizstab für die Anhebung der Warmwassertemperatur zum Einsatz. Eine Integration von PV-Strom ist möglich. Für größere Mehrfamilienhäuser mit einem höheren Warmwasserbedarf ist der zusätzliche Einsatz von Booster-Wärmepumpen geplant.

Die Stadtwerke Eckernförde betreiben das LowEx-Wärmenetz und bieten den zukünftigen Kunden eine versorgungssichere und umweltfreundliche Wärmeversorgung an.

Ebenso sind ökologisches bzw. nachhaltiges Bauen (z. B. Verwendung von Baustoffen aus nachwachsenden Rohstoffen, Baustoffrecycling, nachhaltige Bautechniken, Nutzung von langlebigen Materialien, ressourcenschonende und flächensparende Bauweise, Einsatz von Dach- und Fassadenbegrünungen) sowie Ansätze für eine nachhaltige Bewirtschaftung in der Nutzungsphase ausdrücklich erwünscht und werden positiv bewertet.

Der Einsatz von Dachbegrünung reduziert das anfallende Niederschlagswasser und entlastet die Siedlungsentwässerung und Kläranlagen. Grün- und Pflanzflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünungen sorgen für einen kleinklimatischen Ausgleich und können zu einer Verbesserung des Stadtklimas sowie zur Schaffung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen beitragen und sind bei der Planung entsprechend zu berücksichtigen.

5.2.4. MOBILITÄT IM QUARTIER

Die privaten Stellplatzflächen im Bereich der Lose 1 und 2 sind gemäß den Vorgaben des B-Plan Nr. 62 Teilbereich II nachzuweisen.

LOS 1 (BAUFELD A):

Westlicher Teilbereich: innerhalb der umgrenzten Flächen als Tiefgarage („TGa“) sowie als oberirdische Stellplätze innerhalb der umgrenzten Flächen für Stellplätze („St“).

LOS 2 (BAUFELDER J1, J2, K, L):

Innerhalb der umgrenzten Flächen als Tiefgarage „TGa“.

Die gewünschte Aufenthaltsqualität im Quartier wird durch einen möglichst geringen Kfz-Verkehr im Quartier unterstützt. Mobilitätskonzepte, die andere Verkehrsformen unterstützen und Alternativen zur Nutzung eines eigenen Pkws bieten, sind ausdrücklich erwünscht. Hierzu gehören z. B. Carsharing-Angebote, Leihrad-Angebote, attraktive und geräumige Fahrradabstellanlagen, entsprechende Wegeführungen, aber auch spezielle Angebote für Mieter*innen.

5.2.5. REALISIERBARKEIT UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

Beurteilt werden die Darstellung eines plausiblen Zeitplanes für die Realisierung der Baumaßnahme(n) unter Berücksichtigung der Nachbarbebauung und ein tragfähiges Finanzierungskonzept auf der Grundlage des erarbeiteten Projektes. Das Gesamtinvestitionsvolumen ist aufzuzeigen. Des Weiteren sind Angaben zum Wirtschaftlichkeits-, ggf. Vermarktungs- und Zielgruppenkonzept unter Berücksichtigung der Marktgängigkeit gefordert. Die zukünftigen Vorhabenträger müssen eine Bauverpflichtung oder ein Wiederkaufsrecht eingehen, wonach mit der Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer angemessenen Zeit nach bewilligtem Baubescheid begonnen werden muss.

Wir hoffen, Ihr Interesse an den Baufeldern im Quartier Nooröffnung in Eckernförde geweckt zu haben und wünschen allen Teilnehmer*innen viel Erfolg!

Gasstraße
Burgwall
Noorstraße
Brücke
Hafen
Hafenpromenade
Langebrückstraße
Ochsenkopf
Gartenstraße
Bleichergang
Klinker
Noor
Neue Wasserfläche
Kante Beton
Bahnlinie Kiel-Hassee - Flensburg
Windebyer Noor
Schulweg
MFH
Wohnen+Gewerbe
Quartiersgarage

Abbildung 15: Städtebauliches Konzept
(Quelle: ppp architekten + stadtplaner gmbh)

/6.
Anlage

ARBEITSUNTERLAGEN

Im Rahmen des Investor*innen-auswahlverfahrens werden den Teilnehmer*innen folgende Unterlagen in digitalisierter Form auf der Internetseite www.eckernfoerde.de/Nooröffnung zur Verfügung gestellt:

www.eckernfoerde.de/ Nooröffnung

/1 Auslobungsbroschüre

/2 Plangrundlagen

2.1 Grundlagenplan/ Katasterplan

2.2 Luftbilder

/3 Bestehendes Planungsrecht

3.1 Flächennutzungsplan (Auszug)

3.2 Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II

/4 Ergänzende Informationen zum Gebiet

4.1 Städtebaulicher Rahmenplan der Stadt Eckernförde 2008 und Teilfortschreibung 2018

4.2 Städtebauliches Entwicklungskonzept für das Sanierungsgebiet „Nooröffnung“

4.3 Stellplatzsatzung Stadt Eckernförde

/5 Informationen zu den Baufeldern

/6 Formblätter

6.1 Teilnahmeerklärung **(Formblatt 1)**

6.2 Bewerber*innengemeinschaftserklärung **(Formblatt 2)**

6.3 Angaben zum/zur Bewerber*in **(Formblatt 3)**

6.4 Erklärung zum Nichtvorliegen von Ausschlussgründen **(Formblatt 4)**

6.5 Referenzblatt **(Formblatt 5)**

Sämtliche im Verfahren zur Verfügung gestellten Unterlagen sind ausschließlich für die Bearbeitung der gestellten Aufgabe zu verwenden und vertraulich zu behandeln.

/7.
Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Visualisierung Steindammplatz
Quelle: kessler.krämer landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft mbB 6
Abbildung 2: Visualisierung Noorpark
Quelle: kessler.krämer landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft mbB 6
Abbildung 3: Visualisierung Noorterrassen
Quelle: kessler.krämer landschaftsarchitekten Partnerschaftsgesellschaft mbB 6
Abbildung 4: Vermarktungsfläche Lose
Quelle: BIG Städtebau GmbH, Plangrundlage: ppp architekten + stadtplaner GmbH 7
Abbildung 5: Übersicht Baufelder
Quelle Planausschnitte: Stadt Eckernförde, Planverfasser: ppp architekten + stadtplaner gmbh 10
Abbildung 6: Sanierungsgebiet „Nooröffnung“
Quelle: Stadt Eckernförde, Planverfasser: BIG Städtebau GmbH 24
Abbildung 7: Luftbild mit Lage der Vermarktungsflächen
Quelle: BIG Städtebau GmbH, Bildgrundlage: Aerowest GmbH – 2021 26
Abbildung 8: Stadtstruktur Mitte 19. Jahrhundert
Quelle: Stadtarchiv Eckernförde 28
Abbildung 9: Stadtstruktur 1903
Quelle: Stadtarchiv Eckernförde 28
Abbildung 10: Eckernförde im Jahr 2010
Quelle: Hansa Luftbild 29
Abbildung 11: Eckernförde im Jahr 2021
Quelle: Aerowest GmbH – 2021 29
Abbildung 12: Auszug Hochwasserrisikokarte Schleswig-Holstein 2016
Quelle: Stadt Eckernförde, Planverfasser: ppp architekten + stadtplaner gmbh 32
Abbildung 13: Lärmfestsetzungen des B-Plans 62 Teilbereich II
Quelle: Stadt Eckernförde, Planverfasser: ppp architekten + stadtplaner gmbh 34
Abbildung 14: Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 62 Teilbereich II
Quelle: Stadt Eckernförde, Planverfasser: ppp architekten + stadtplaner gmbh 36
Abbildung 15: Städtebauliches Konzept
Quelle: ppp architekten + stadtplaner gmbh 44