



# Konzeptvergabe

---

## Ortskern Birk

Juli 2024

# Inhalt

<b>1.</b>	<b>Ausloberin</b> .....	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Anlass</b> .....	<b>5</b>
<b>3.</b>	<b>Wahl der Verfahrensart</b> .....	<b>7</b>
3.1.	Vergabeverfahren.....	7
3.2.	Teilnahmeberechtigung .....	8
3.3.	Zulassungsbereich .....	9
3.4.	Vertraulichkeit .....	9
3.5.	Verfahrensunterlagen .....	9
3.6.	Bewertungsjury.....	9
3.7.	Zuschlagskriterien .....	10
<b>4.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b> .....	<b>12</b>
4.1.	Makrolage .....	12
4.2.	Mikrolage und aktuelle Situation .....	12
4.3.	Planungsrechtliche Vorgaben .....	13
4.3.1.	Regionalplan .....	14
4.3.2.	Flächennutzungsplan .....	14
4.3.3.	Bebauungsplan .....	14
4.4.	Städtebauliche Konzeption .....	14
<b>5.</b>	<b>Grundstück</b> .....	<b>15</b>
5.1.	Kaufgegenstand und Baufelder .....	15
5.2.	Versorgung.....	16
5.3.	Verkehrliche Erschließung.....	16
5.3.1.	Anbindung an das überörtliche Straßennetz .....	16
5.3.2.	Internes Erschließungsnetz .....	17
5.3.3.	Ruhender Verkehr .....	17
5.3.4.	Öffentlicher Personennahverkehr .....	17
5.4.	Immissionsschutz .....	17
5.5.	Bestandsgebäude .....	18
5.6.	Boden und Baugrund .....	19
5.7.	Rückbaukonzept.....	21
<b>6.</b>	<b>Planungsaufgabe</b> .....	<b>22</b>
6.1.	Entsorgung.....	22
6.2.	Städtebauliche Entwurfsvariante .....	22

6.3.	Wohnbebauung + Gewerbe.....	23
6.4.	Neugestaltung des öffentlichen Raums .....	24
6.5.	Ausgestaltung der neuen Nutzungsmischung.....	25
6.6.	Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen .....	25
6.7.	Höhenentwicklung .....	26
6.8.	Bautypologie .....	27
6.9.	Erschließung und Mobilität .....	27
<b>7.</b>	<b>Preis .....</b>	<b>30</b>
7.1.	Mindestkaufpreis .....	30
7.2.	Eckpunkte Grundstückskaufvertrag .....	30
<b>8.</b>	<b>Verfahrensablauf .....</b>	<b>31</b>
8.1.	Terminübersicht.....	31
8.2.	Phase 1 – Bewerbung .....	31
8.2.1.	Anforderungen .....	32
8.2.2.	Einzureichende Verfahrensunterlagen Teilnahmewettbewerb .....	32
8.2.3.	Auswertung der Bewerbungsunterlagen.....	33
8.2.4.	Eignungskriterien zur Bewerberauswahl.....	34
8.2.5.	Abgabefrist .....	34
8.3.	Phase 2 – Auswahlverfahren.....	35
8.3.1.	Formalität des Verfahrens .....	35
8.3.2.	Versand.....	35
8.3.3.	Einführungskolloquium, Begehung sowie Fragen .....	36
8.3.4.	Vorprüfung .....	36
8.4.	Planungsleistungen Auswahlverfahren.....	36
8.4.1.	Abgabefristen .....	36
8.4.2.	Allgemeine Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen .....	36
8.4.3.	Einzureichende Planunterlagen.....	37
8.4.4.	Verfassererklärung .....	39
8.4.5.	Formblätter.....	39
<b>9.</b>	<b>Anlagenverzeichnis.....</b>	<b>40</b>
<b>10.</b>	<b>Abbildungs- und Tabellenverzeichnis .....</b>	<b>41</b>

# 1.

## Ausloberin

\_\_\_\_\_

Ausloberin der genannten Flächen ist:

Stadt Lohmar  
Rathausstraße 4  
53797 Lohmar



Ansprechpartnerinnen

Frau Schibrowski  
Sabine.Schibrowski@Lohmar.de

Kerstin Tillmann  
Kerstin.Tillmann@Lohmar.de

Das Verfahren wird koordiniert durch:

NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH  
Revierstraße 3  
44379 Dortmund



Ansprechpartnerinnen Verfahrensangelegenheiten

Frau Steffens  
nadine.steffens@nrw-urban.de

Frau Hupe  
jessica.hupe@nrw-urban.de

## 2. Anlass

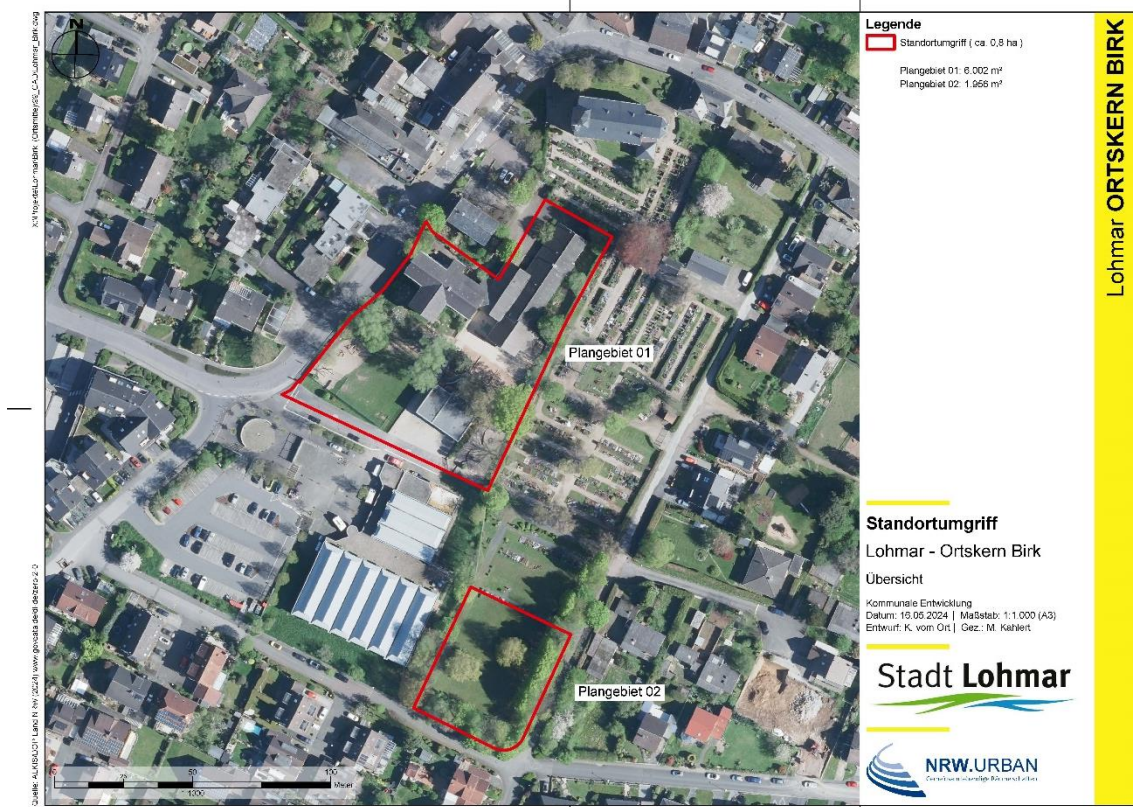
---

Die Stadt Lohmar sucht für das kommunale Grundstück in der Ortsmitte Birk städtebaulich attraktive, lebendige und gleichzeitig den dörflichen Charakter wahrende Entwürfe in Verbindung mit der Vergabe der Grundstücke an einen Investierenden.

Der ehemalige Standort der Birker Grundschule und des Feuerwehrgerätehauses soll zukünftig eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum haben und durch eine Nutzungsmischung in verschiedenen Gebäudetypologien den Ortsteil nachhaltig beleben. Es sollen rund 60 Wohneinheiten für verschiedene Zielgruppen vorgesehen werden. Zusätzlich sollen in der Umgebung des Bürgerzentrumsplatzes auch Nicht-Wohnnutzungen integriert werden. Bei zu geringer Nachfrage dieser Nutzungen sollen die dafür vorgesehenen Gebäudeteile auch zum Wohnen umgenutzt werden können, sodass Leerstand verhindert wird.

Die Stadt Lohmar beabsichtigt die Entwicklung des Ortskerns Birk in zwei Teilbereichen. Das ausgelobte Grundstück liegt im Plangebiet 01. Die Konzeption des Entwurfs soll die direkte Umgebung miteinbeziehen, um eine Verbindung zum Ortskern zu erzielen. Als Planungsgrundlage dient ein politisch beschlossenes Eckpunktepapier (Anlage 01) sowie ein städtebaulicher Vorentwurf des Büros *must* (Anlage 02). In diesem wurden aufbauend auf den vorab definierten Eckpunkten u.a. die Geschossigkeit und eine mögliche Anordnung von Baukörpern grundsätzlich definiert. Auf Grundlage des städtebaulichen Vorentwurfs ist ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan erfolgt. Die Entwurfserarbeitung und Offenlage des Bebauungsplans wird im Anschluss an diese Konzeptvergabe erfolgen. Das Plangebiet 02 ist ausschließlich für preisgebundenen Mietwohnungsbau vorzuhalten. Diese Entwicklung wird in einem gesonderten Bebauungsplan Verfahren gesichert und ist nicht Teil dieses Auslobungsverfahrens.

Abbildung 1: Lage des Projektgebiets „Ortsmitte Birk“ im Ortsteil Birk (eigene Darstellung)



Zur Sicherstellung einer hohen städtebaulichen Qualität der neuen Ortsmitte Birk hat die Stadt Lohmar beschlossen, im Zuge der Entwicklung des Gebiets einen städtebaulichen Qualifizierungsprozess umzusetzen. Vor diesem Hintergrund wird die Vergabeentscheidung für einen Investierenden auf Grundlage dieses Konzeptvergabeverfahrens mit entsprechenden städtebaulichen Kriterien getroffen.

## 3. Wahl der Verfahrensart

---

Für jede Kommune, die im Rahmen einer integrierten Gemeindeentwicklungspolitik lebendige Quartiere fördern will, ist der Bau vielfältiger Wohnangebote eine strategische Entscheidung. Ein zentrales Instrument, um entsprechende Zielsetzungen zu sichern, ist die Vergabe öffentlicher Grundstücke nach Konzeptqualität. Hier stehen qualitative Gesichtspunkte im Vordergrund.

Ziel dieses Verfahrens ist die Herstellung gemischter Quartiere mit hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität. Die Konzeptqualität ist wesentlich für die Kommune, um mit der Grundstücksvergabe die Umsetzung wohnungs-, sozial- und umweltpolitischer Ziele sowie einer qualitätsvollen Gemeindeentwicklung zu garantieren.

Neben städtebaulichen Zielen sollen in diesem Verfahren auch die Umsetzung von Maßnahmen für den Klimaschutz betrachtet werden und insgesamt ein nachhaltiges Bauen angestrebt werden. Dazu gehören die Verwendung möglichst ökologischer und wiederverwendbarer Materialien, die Vermeidung von Schadstoffen, möglichst energiesparende Bauweise sowie energieeffizienter Betrieb von Gebäuden, flächensparendes Bauen, die Förderung von Biodiversität, die Vorbeugung von Hitzestress, die effiziente Nutzung von Wasser- und Abwasser sowie die Umnutzungsfähigkeit von Gebäuden und Flächen.

Zum Abschluss wird eine Bewertungsjury eine Vergabeempfehlung auf Basis der festgelegten Kriterien aussprechen. Der Verkauf der Grundstücke an einen Investierenden erfolgt anschließend vorbehaltlich einer Einigung auf den Kaufvertrag und der Beschlüsse der politischen Gremien der Stadt Lohmar.

### 3.1. Vergabeverfahren

Das Verfahren ist zweistufig und erfolgt in Form eines **Konzeptvergabeverfahrens mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb** (Bewerbungsphase) zur Feststellung der Eignung. Die Qualität des eingereichten Konzepts steht im Vordergrund der Vergabeentscheidung.

Die Auslobungsunterlagen sind freibleibend und stellen keine Ausschreibung nach VOL, VOB oder VgV dar. Aus der Abgabe der Bewerbung lassen sich keine Verpflichtungen und keine Ansprüche gegen die Verkäuferin herleiten, insbesondere auch nicht aus der Berücksichtigung von Bewerbungen oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks nicht erfolgt. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

Die Investierenden bzw. Investorengemeinschaften werden aufgefordert, im Rahmen des Verfahrens ein Planungs- und Realisierungskonzept zu erarbeiten und vorzulegen. Eine Bewertungsjury beurteilt die eingereichten Planungen und Konzepte auf Grundlage

einer Vorprüfung und erstellt eine Rangfolge bzw. spricht eine Empfehlung an die Stadt Lohmar aus.

Nach Vorlage der entsprechenden Projektplanung wird der Kaufvertrag nach Zuschlag abgeschlossen. Alle weiteren Regelungen werden im Kaufvertrag vereinbart.

## 3.2.

### Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Investierende, Bauträger:innen, Baugruppen, Genossenschaften, Wohnungsbauunternehmen in Zusammenarbeit mit Architekt:innen und Planungsbüros, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaats berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt:in zu führen. Beabsichtigt ein Investierender oder eine Investorengemeinschaft, das Grundstück auf eine Objektgesellschaft zu übertragen, kann ein Zuschlag an die Objektgesellschaft nur dann erfolgen, wenn diese Absicht bereits in der Bewerbung mitgeteilt wird und die formellen und materiellen Voraussetzungen (insbesondere Geeignetheit) für den Zuschlag auch für die Person der Objektgesellschaft nachgewiesen werden.

Ist in dem Herkunftsstaat des Teilnehmenden die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist. Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen. Zusätzlich muss die bevollmächtigte Vertretung der juristischen Person und der:des Verfassers:in der Arbeit die fachlichen Anforderungen erfüllen, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Sachverständige, Fachplaner:innen oder andere Beratende müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn Sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Planungsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind. Weiterhin sollten bei der Bearbeitung entsprechende Fachleute mit einbezogen werden.

Die Investierenden bzw. die Investorengemeinschaften müssen schriftlich verbindlich bestätigen, dass sie am Verfahren teilnehmen und die Aufgabenstellung und die erforderliche Planungs- und Konzepterstellung auf eigene Kosten erbringen. Die Planungsleistungen sind von einem:einer in eine deutsche Architektenkammer eingetragenen Architekt:in zu erbringen. Europaweit sind gleichwertige Qualifikationen beizulegen.



## 3.3.

### Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des Europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie Staaten der Vertragspartner des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Alle Beschreibungen sowie die Vermaßung der Pläne werden in deutscher Sprache und deutschen Maßeinheiten gefordert. Die deutschen DIN-Normen und Bauordnungen sind den Planungen zugrunde zu legen.

## 3.4.

### Vertraulichkeit

Alle Unterlagen sind durch die Teilnehmenden vertraulich zu behandeln. Veröffentlichungen oder die Weitergabe an Dritte bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümerin.

## 3.5.

### Verfahrensunterlagen

Die gesamten Anlagen, die im Anlagenverzeichnis aufgeführt sind, werden gesammelt nach Auswahl der Teilnehmenden den teilnehmenden Büros zur Verfügung gestellt.

## 3.6.

### Bewertungsjury

Die Bewertungsjury wird die Konzeptvergabe begleiten und eine Empfehlung für die Vergabe an den Rat der Stadt Lohmar richten.

#### Zusammensetzung der Jury

##### Stimmberechtigte Mitglieder:

- Claudia Wieja, Bürgermeisterin
- Bernhard Esch, Erster Beigeordneter, Dezernat 2 (Amt für Immobilienwirtschaft, Bauaufsichts- und Planungsamt und Tiefbauamt)
- Kerstin Tillmann, Amtsleiterin des Bauaufsichts- und Planungsamts
- Dr. Mirjam Lange (CDU)
- Horst Becker (Grüne)
- Uwe Grote (SPD)
- Uwe Streit, Architekt
- Prof. Andreas Fritzen, Architekt und Stadtplaner, Hochschule Bochum
- Thomas Kemme, stv. Geschäftsführer Regionale 2025, Projektmanagement
- Robert Broesi, Stadtplaner
- Prof. Hartmut Welters, Stadtplaner, Post Welters Partner

##### Stellvertretende stimmberechtigte Mitglieder:

- Andreas Behncke, Zweiter Beigeordneter, Dezernat 3
- Sabine Schibrowski, Abteilungsleiterin Stadtplanung
- Andreas Schmidt (CDU)
- Burkhard Bröhl (Grüne)
- Marion Cramer (SPD)
- Jens Kohnen, Stadtplaner, NRW.URBAN
- Anne Jentgens, Regionale 2025

Beratende Mitglieder ohne Stimmrechte:

- Norbert Kicinski (FDP, Vertretung Bernhard Riegler)
- Hans Nix (UWG, Vertretung Benno Reich)
- Sonja Kreikemeyer, Amt 66
- Christine Vogt, Amt 66
- Marion Verlage, Amt 63
- Carsten de Vries, Amt 63
- Simon Reuter, Amt 23
- Hermann-Josef Vortmann, Amt 23
- Patrick Böning, Amt 63

Bei Bedarf werden weitere Beratende angefragt und in die Jury miteingebunden.

## 3.7.

### Zuschlagskriterien

Die Zuschlagskriterien beinhalten neben dem Kaufpreis städtebauliche, ökologische und architektonische Kriterien. Besonderes Augenmerk liegt dabei auch auf dem Umgang mit dem öffentlichen Raum bzw. dem Verkehr. Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung liegt auch einen Fokus auf dem gewählten Ansatz zum klimagerechten, barrierefreien und nachhaltigen Bauen.

*Tabelle 1: Aufstellung der Zuschlagskriterien für die Konzept Auswahl.*

Kriterium		
<b>1</b>	<p><b>Städtebauliches, freiraumplanerisches und architektonisches Konzept</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Einbindung in die Umgebungsbebauung</li> <li>▪ Qualität der Freiraumplanung und Gestaltung des Außenraums</li> <li>▪ Qualität und Wirkung der Architektur durch aufgelockerte, maßvolle Bebauung mit Erhalt des dörflichen Charakters</li> <li>▪ Städtebauliches Gesamtbild</li> <li>▪ Gestaltung und Gliederung der Fassade</li> <li>▪ Ruhender Verkehr</li> </ul>	<b>35 %</b>
<b>2</b>	<p><b>Nutzungskonzept</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nutzungskonzept inkl. Anzahl der Wohneinheit sowie Nutzungsmix</li> <li>▪ Barrierefreiheit</li> <li>▪ Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen im halböffentlich/ öffentlichen Raum und zusätzlich Anbindung an den Bürgerzentrums- und Kirchplatz betrachten</li> </ul>	<b>15 %</b>

3	<p><b>Ökologie, Klimaschutz und Klimaanpassungsmaßnahmen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umweltfreundliche, nachhaltige und schadstoffarme Bauweise</li> <li>▪ Konzept zur Senkung des Energieverbrauchs und zur Klimaanpassung</li> <li>▪ Erarbeitung von Mobilitätskonzepten</li> <li>▪ Aussage zur Regenwasserbewirtschaftung</li> <li>▪ Schutz des Baumbestandes</li> <li>▪ Artenschutz</li> </ul>	<b>10 %</b>
4	<b>Kaufpreis</b>	<b>40 %</b>

## 4. Rahmenbedingungen

---

Die zu entwickelnden Grundstücke liegen im Ortsteil Birk der Stadt Lohmar im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Die Stadt ist Teil des Rhein-Sieg-Kreises.

### 4.1. Makrolage

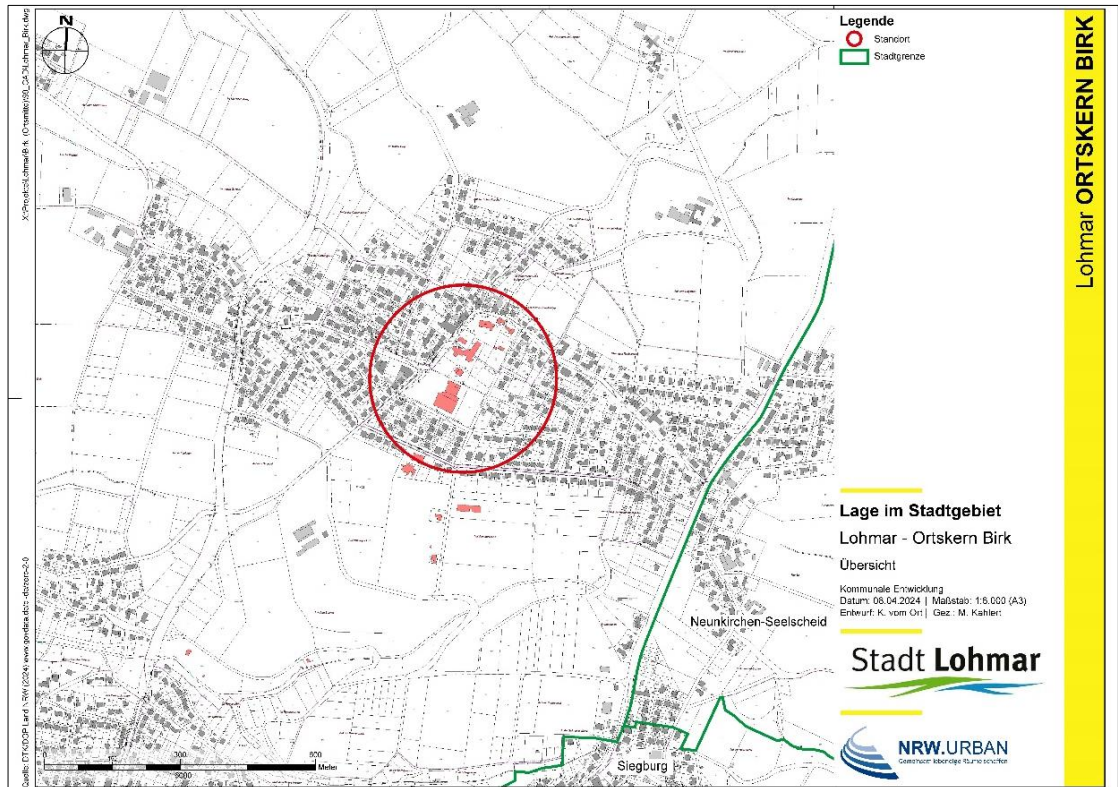
Der Rhein-Sieg Kreis befindet sich in der Region Köln Bonn und grenzt im Süden an das Bundesland Rheinland-Pfalz. Die Stadt Lohmar liegt im nordwestlichen Gebiet des Kreises. Lohmar grenzt an drei weitere Kommunen des Rhein-Sieg-Kreises. Im Westen befindet sich die kreisangehörige Stadt Troisdorf, im Süden die kreisangehörige Stadt Siegburg und im Osten die Gemeinde Neukirchen-Seelscheid. Darüber hinaus grenzt Lohmar im Norden an den Rheinisch-Bergischen-Kreis. Diesem Kreis angehörig ist die Stadt Overath, welche nördlich an Lohmar angrenzt und die Stadt Rösrath, welche nordwestlich angrenzt.

Im 6.562 ha großen Stadtgebiet von Lohmar wohnen 30.846 Menschen (Stand 12/2022). Sowohl im, insgesamt 608.335 Einwohner: innen und 115.320 ha umfassenden, Rhein-Sieg-Kreis als auch in Lohmar selbst ist der Trend der Gesamtveränderung der Bevölkerung leicht positiv.

### 4.2. Mikrolage und aktuelle Situation

Die ausgelobten Grundstücke sollen im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Ortskerns Birk überplant werden. Der Umriss des Plangebiets und die Lage im Ortsteil Lohmar-Birk ist der Abbildung 2 zu entnehmen.

Abbildung 2: Lage des Projektgebiets „Ortsmitte Birk“ im Ortsteil Birk (eigene Darstellung)



Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Birk, der etwa sieben km östlich vom Zentrum Lohmar entfernt ist. Das Gebiet wird im Westen von der Birker Str. begrenzt. Im Norden grenzt das Plangebiet an ein altes Schulgebäude, welches unter Denkmalschutz steht und bestehen bleiben wird. Das alte Schulgebäude soll zukünftig als Begegnungsort für die Ortsmitte Birk genutzt werden. Eine konkrete Nutzung steht bislang aus. Im weiteren nördlichen Bereich steht die katholische Kirche. Im Osten grenzt der katholische Friedhof an das Gebiet und im Süden grenzt das Gebiet an das Bürgerzentrum mit Zweifachsporthalle. Das Bürgerzentrum wird derzeit zu unterschiedlichen Zeiten für verschiedene Veranstaltungen wie Konzerte, Theateraufführungen, Sportveranstaltungen, Vereinstreffen, Infoveranstaltungen der Stadt oder ähnliches genutzt. Außerdem findet einmal jährlich die Birker Kirmes von Freitag bis Sonntag auf dem Platz des Bürgerzentrums statt. Das Plangebiet ist überwiegend von Einfamilienhausbebauung umgeben.

Derzeit sind auf dem Plangebiet noch aktive Nutzungen vorhanden. Die Grundschule Birk wird zum Jahreswechsel 2024/2025 das Schulgebäude räumen und in die neuen Räumlichkeiten am Ortsrand von Birk ziehen. Das noch betriebene Feuerwehrgerätehaus wird voraussichtlich zum Jahreswechsel 2025/2026 an den neuen Standort ziehen. Sowohl die Grundschule als auch das Feuerwehrgerätehaus sind abzureißen.

### 4.3. Planungsrechtliche Vorgaben

Die Stadt Lohmar hat beschlossen, das Plangebiet zu einem Teil in eine neue zukunftsfähige, lebendige Ortsmitte zu entwickeln. Dementsprechend ist die neue städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich zu sichern. Dazu mehr in Kapitel 4.3.3.

#### 4.3.1. **Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ dargestellt. Im Zuge der Neuaufstellung des Regionalplans, soll das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) ausgewiesen werden.

#### 4.3.2. **Flächennutzungsplan**

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet aktuell als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

#### 4.3.3. **Bebauungsplan**

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des seit dem 13.08.1977 rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 46.0 Birk, der Gemeinbedarfsflächen festsetzt. Zur planungsrechtlichen Absicherung der geplanten Entwicklung ist die Anpassung der Bauleitplanung im Rahmen der ersten Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Ein Aufstellungsbeschluss ist am 16.05.2024 gefasst worden. Die Rechtskraft ist für Sommer 2025 geplant. Die Entwurfserarbeitung wird auf der Grundlage des finalen Konzepts als Bebauungsplan erfolgen; ein erster Entwurf ist für Februar 2025 vorgesehen. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung soll noch im Oktober 2024 abgeschlossen werden; eine Umweltprüfung soll in kleinem Umfang stattfinden.

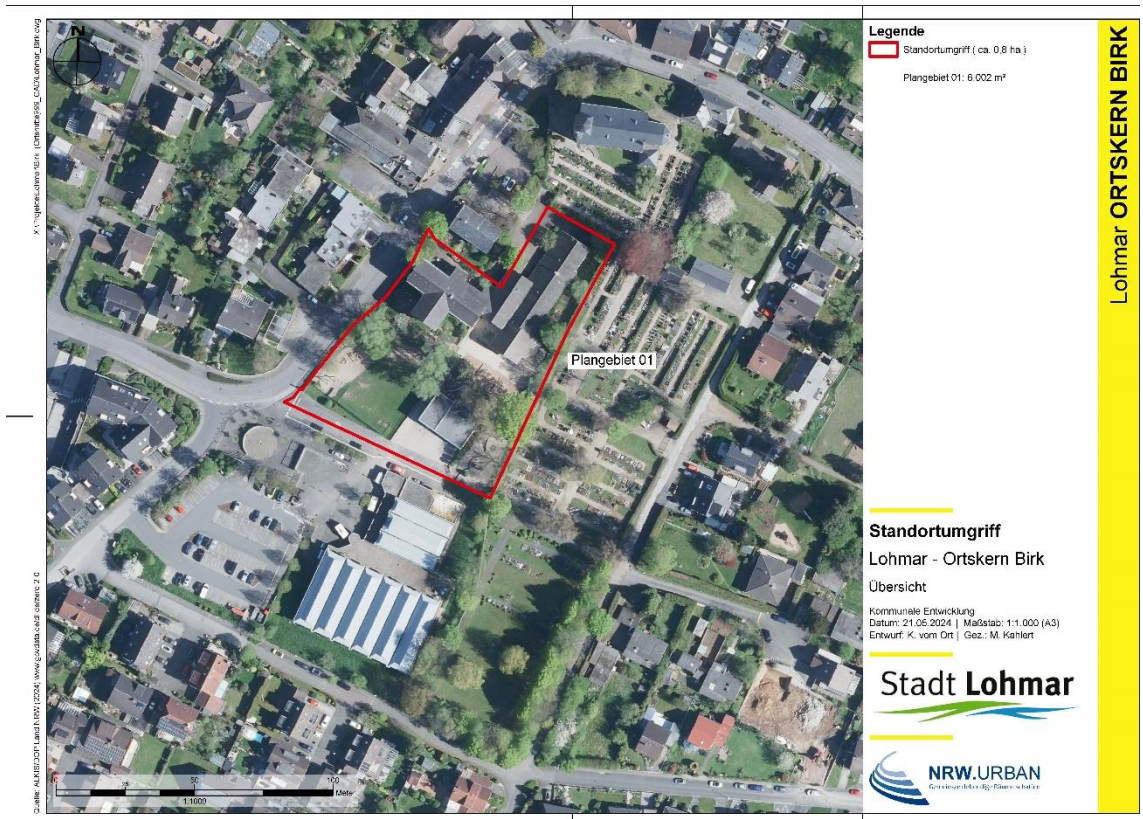
### 4.4. **Städtebauliche Konzeption**

Die Fläche des Baugebiets wurde bisher für den Gemeinbedarf durch eine Schule und ein Feuerwehrgerätehaus genutzt. Sie fügt sich insgesamt in ein Wohngebiet mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften sowie einigen Mehrfamilien- und Geschäftshäusern ein. Zukünftig soll das Plangebiet als lebendige Ortsmitte entwickelt werden. Das Plangebiet bildet nur einen Teil des gesamten Ortskerns, sodass die neue Entwicklung stets im Zusammenhang mit der direkten Umgebung konzipiert werden muss. Besonders hervorzuheben ist die Durchwegung des Gebiets in Form eines Grün- und Freiraums für Fußgänger:innen und die Schaffung einer Sichtachse zwischen der Kirche im Norden und dem Bürgerzentrum im Süden.

# 5. Grundstück

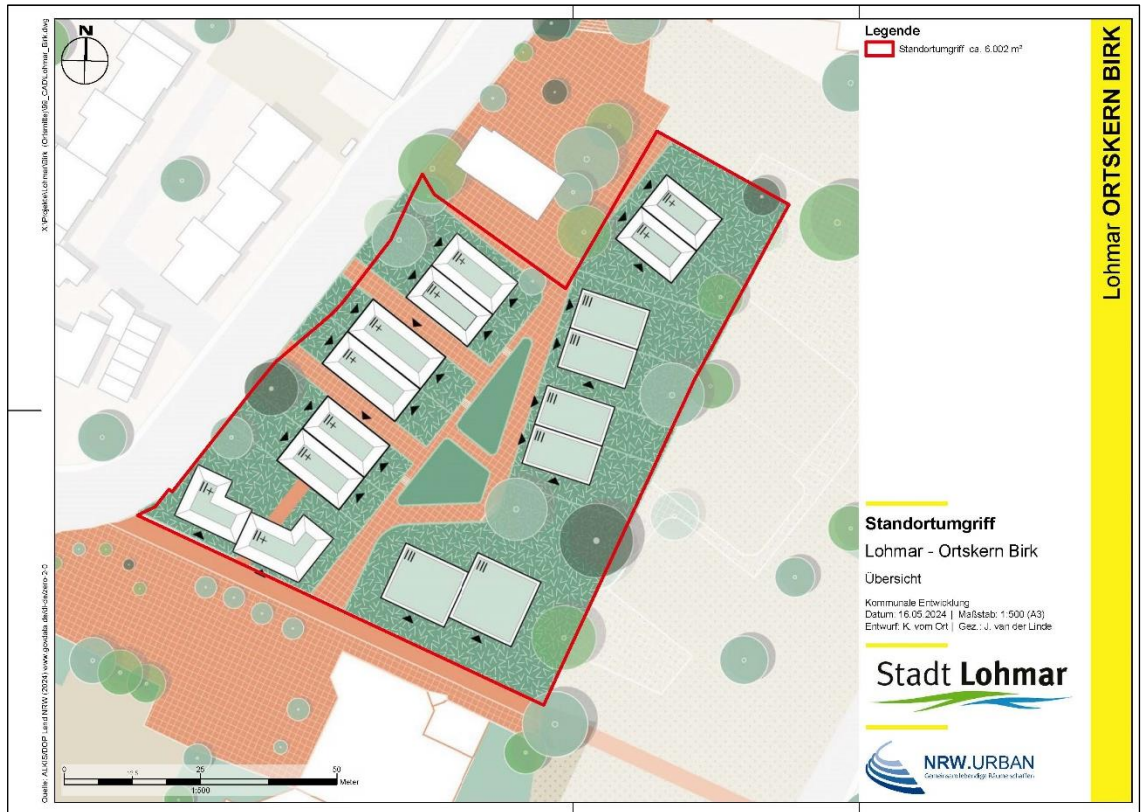
## 5.1. Kaufgegenstand und Baufelder

Abbildung 3: Markierung des Plangebiets im Luftbild (eigene Darstellung).



Gegenstand des Konzeptvergabeverfahrens ist das *Plangebiet 01*. Die Abbildung 3 zeigt die Verortung des Plangebiets im Luftbild auf. Die Abbildung 4 (siehe Folgeseite) stellt den bereits erarbeiteten städtebaulichen Vorentwurf von *must* dar (siehe Kapitel 6). Das Projektgebiet hat eine Gesamtgröße von 6.002 m<sup>2</sup>.

Abbildung 4: Markierung des Plangebiets im städtebaulichen Vorentwurf (must).



## 5.2.

### Versorgung

Entlang der Birker Straße sowie der Stichstraße zwischen Plangebiet und Bürgerzentrum verlaufen Gas- sowie Stromleitungen zur Versorgung des Gebiets. Die genaue Lage der Versorgungsleitungen ist dem Versorgungsplan (Anlage 03.1) zu entnehmen.

Die Lage der Trinkwasserleitungen sowie die derzeitigen Hausanschlüsse von Schule und Feuerwehr sind der Anlage 03.2 zu entnehmen.

Die bestehenden Gebäude auf der Fläche sind an das Telekommunikationsnetz der Telekom angeschlossen. Zudem befindet sich auf der Birker Straße eine Hauptleitung, von der weitere Hausanschlüsse realisiert werden können. Die genaue Lage der Leitungen ist der Leitungsauskunft (Anlage 03.3) zu entnehmen.

## 5.3.

### Verkehrliche Erschließung

#### 5.3.1.

#### Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Die gegenständliche Fläche ist über die Birker Straße, die westlich und nördlich des Plangebiets verläuft, erschlossen. Die in etwa 9 km Entfernung befindliche Autobahn A3 gewährleistet die überregionale Verkehrsanbindung. Ungefähr 500 m westlich des Plangebiets liegt die K13, welche eine Anbindung an die nördlich und südlich angrenzenden Ortsteile von Lohmar ermöglicht. In 1 km Entfernung östlich des Plangebiets verläuft die Bundesstraße B56, über welche die Kreisstadt Siegburg, die Gemeinde Neunkirchen-Seelscheid, sowie die Bundesstraße B507, welche nördlich des Plangebiets verläuft, zu erreichen sind.



## 5.3.2. Internes Erschließungsnetz

Das Plangebiet soll nur für den Fuß- und Radverkehr erschlossen werden, um damit einen Beitrag zur nachhaltigen Mobilität zu leisten.

## 5.3.3. Ruhender Verkehr

Der motorisierte Individualverkehr soll in einer Tiefgarage im Süden des Plangebiets abgefangen werden, sodass das innere Erschließungsnetz von Autos freigehalten werden kann. Die Zufahrt zur Tiefgarage kann beispielsweise über die bereits bestehende Wegverbindung nördlich des Bürgerzentrums (Flurstück 629), welche im Süden an das Plangebiet angrenzt, erfolgen.

Der öffentliche Parkplatz neben dem Bürgerzentrum, welcher südlich des Plangebiets liegt, soll erhalten bleiben und steht für den Stellplatznachweis nicht zur Verfügung.

## 5.3.4. Öffentlicher Personennahverkehr

Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich die Bushaltestelle *Lohmar Birk Kirche*, an welcher die Buslinien 544, 577 und 590 halten. Zusätzlich hält die Linie 590 auch noch südlich angrenzend zum Plangebiet an der Haltestelle *Lohmar Birk Bürgerzentrum*. Dieser Haltepunkt wird nach Umzug der Schule entfallen. Die Abfahrt erfolgt in 60 Minuten-Intervallen, während die Buslinien 544 und 577 in einem 30-Minuten-Takt abfahren. Die Buslinien verbinden das Plangebiet mit dem Stadtzentrum von Lohmar sowie mit den Städten Siegburg und Neunkirchen-Seelscheid. Die Fahrt nach Siegburg dauert ca. 22 Minuten. Vom Fernverkehrsbahnhof Siegburg an bestehen Anbindungsmöglichkeiten nach Köln (RE9, ca. 22 min. Fahrtdauer) und Bonn (Straßenbahn 66, ca. 25 min. Fahrtdauer) sowie bspw. Frankfurt (ICE, ca. 40 min, Fahrtdauer).

## 5.4. Immissionsschutz

Die Erstellung einer Schallprognose für das Bürgerzentrum wurde in Auftrag gegeben. Mit der Fertigstellung wird im Juli 2024 gerechnet. Die Schallprognose wird nach erfolgreicher Bewerbung allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt (Anlage 05).

## 5.5.

### Bestandsgebäude

Abbildung 5: Grundschulkomplex und Feuerwehr (eigene Darstellung).



Im Norden wird das zu beplanende Gebiet von einer alten Mauer begrenzt. Die Mauer gehört bereits zu Flurstück 177; ist damit zu erhalten und optisch in das Gebiet zu integrieren. Der auf einer Fläche von ungefähr 3.670 m<sup>2</sup> verteilte, noch in Betrieb befindliche, Grundschulkomplex stammt aus den 1970er Jahren und wurde in den 90er und 2000er Jahren schrittweise um weitere Gebäudeteile erweitert.

Die Grundschule zieht zum Jahreswechsel 2024/2025 in ein neues Gebäude am Ortsrand von Birk um. Der Gebäudekomplex grenzt im Westen unmittelbar an die Birker Straße an, während die im SW liegende ca. 1.090 m<sup>2</sup> große Spielfläche an eine Stichstraße anschließt.

Von der begrünten Spielfläche ist bekannt, dass sie ursprünglich Standort einer zuvor rückgebauten Turnhalle gewesen ist. Die ca. 30 cm unterhalb der Geländeoberkante liegende Bodenplatte der Turnhalle wurde nicht geborgen.

Im Osten der Spielfläche befindet sich ein zweiteiliges Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Lohmar, das als Gerätehaus genutzt wird und aus dem Jahr 1977 stammt. Die Feuerwehr wird voraussichtlich zum Jahreswechsel 2025/2026 das Gerätehaus räumen und ein neues Objekt an einem anderen Standort in Birk beziehen.

Nach derzeitigem Planungsstand sind alle aufgeführten Bestandsgebäude für den Rückbau freigegeben (siehe hierzu Kapitel 5.8). Eine Ausnahme bildet das im NW befindliche denkmalgeschützte freistehende Gebäude, das eine Folgenutzung erfahren soll und nicht Gegenstand der Auslobung ist.

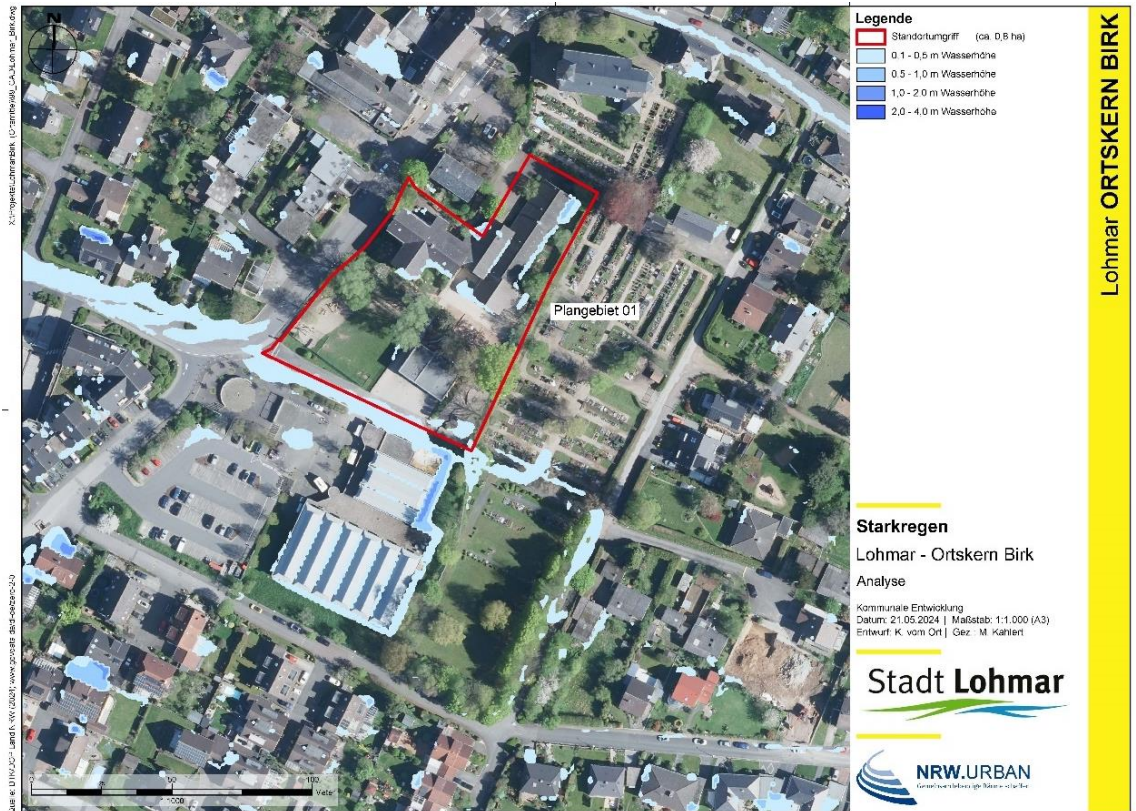
Nach Osten hin sind die aufgeführten Bestandsgebäude über einen Höhenversatz von der daran anschließenden Friedhofsfläche abgegrenzt.

## 5.6.

### Boden und Baugrund

Die hier beschriebene Planfläche befindet sich außerhalb von Altlastenverdachtsflächen, Heilquellen – oder Wasserschutzgebieten. Sie liegt allerdings im Süden zumindest teilweise innerhalb des Überschwemmungsbereichs eines 100-jährigen-Starkregens bzw. eines extremen Starkregenereignisses (90 mm/m<sup>2</sup>/h) (siehe Abbildung 6).

Abbildung 6: Klassifizierte Darstellung der Wasserhöhen bei einem Starkregenereignis im Plangebiet (eigene Darstellung)



Nach Aussage des Kampfmittelräumdienstes vom 20.01.2023 befinden sich innerhalb des Plangebiets 01 keine kampfmitteltechnisch relevanten Verdachtsflächen.

Im Rahmen der Erstellung einer Baugrundbeurteilung durch die GEO CONSULT – Bach und Rietz Beratende Ingenieure PartG mbB im Mai 2023, wurden innerhalb des Plangebiets 01 insgesamt vier Kleinrammbohrungen und drei Versickerungsversuche durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte eine chemische Bewertung des Bodens auf Grundlage der bis dato gültigen einschlägigen Umweltvorgaben (LAGA TR Boden 2004 & DepV).

Das bei den Bohrarbeiten bis max. 8,0 m unter Geländeoberkante angetroffene Bodenmaterial wurde den in der folgenden Tabelle 2 aufgeführten Homogenbereichen zugewiesen:

Tabelle 2: Klassifizierung der angebotenen Bodenschichten nach Homogenbereichen (Quelle: GEO Consult 2023:5).

Homogenbereiche	A		B		C	
	Oberboden	Auffüllung, bindig	Auffüllung, rollig	Löss- / Verwitterungslehm	Sand- / Tonstein, verwittert	
Schichtunterkante u. GOK [m]	0,2 - 0,4	0,3 - 1,0		1,0 - 5,0	> 6,0	
Bodengruppe nach DIN 18196	OU	A (UL)	A (GW, SW)	UL	GW, GU, SW, ST	
Bodenklasse nach DIN 18300	1	4	3	4	3, 5, (6, 7)	
Frostempfindlichkeit nach ZTVE	F3	F3	F1	F3	F1 – F2	

Auf Grundlage der regionalgeologischen Gegebenheiten ist von einer zur Tiefe hin abnehmenden Setzungsempfindlichkeit und einer zunehmenden Tragfähigkeit zu rechnen, sodass die Errichtung von bis zu dreigeschossigen Gebäuden (sowohl mit als auch ohne Unterkellerung) aus gutachterlicher Sicht als unkritisch zu bewertet ist. Der anstehende Oberboden ist für die Bebauung als ungeeignet einzustufen und daher vollständig abzuschleifen. Es wird empfohlen die Gründung mittels Bodenplatten durchzuführen, die auf einem Untergrund mind. steifer Konsistenz bzw. mitteldichter Lagerung aufliegen. Unter Umständen sind auch Gründungen auf Einzel- oder Streifenfundamenten umsetzbar. Der durch den Geländeeinfall auftretende Niveauunterschied zwischen der Unterkante der Bodenplatte und der Oberkante des tragfähigen Baugrunds ist durch die Errichtung einer Tragschicht aus geeignetem Material auszugleichen.

Aus hydrologischer Sicht ist zu beachten, dass zwar innerhalb der abgeteufte Bohrungen bis 6 m u. GOK kein Grundwasser angetroffen wurde, die Bildung von Staunässe- und Schichtwasserbereichen nach langwierigen Niederschlagsperioden oder Starkregenereignissen in Teilbereichen der Untersuchungsfläche jedoch nicht ausgeschlossen werden können. Die Erd- und Kanalbaumaßnahmen sind entsprechend nach Möglichkeit für die Sommerperiode vorzusehen, um Mehrkosten durch ungünstige Witterungsbedingungen und Aufweichungen des Bodens zu vermeiden.

Nach den im Rahmen der Untersuchungen ermittelten  $k_f$ -Werten und durchgeführten Versickerungsversuchen ist eine Versickerung von Oberflächenwasser über Rigolen im Untersuchungsbereich grundsätzlich möglich, jedoch für eine Optimierung und Dimensionierung der Versickerungseinrichtungen durch weitere Versuche zu ergänzen.

Die Wiederverwertbarkeit des Aushubmaterials ist aus bodenphysikalischer Sicht für den verwitterten Sand-/ Tonstein und die Auffüllungen vollständig und für den Löss- und Verwitterungslehm nur unter Anwendung von Zusatzmaßnahmen (wie etwa Zugabe von Bindemitteln) gegeben. Die chemische Untersuchung von Bodenproben ergab für den Auffüllungshorizont eine Einhaltung der Zuordnungskriterien für LAGA Z0, und für den gewachsenen Boden eine Einhaltung der Zuordnungskriterien für LAGA Z0\*. Grund dafür ist eine Überschreitung des Grenzwerts für Nickel gemäß LAGA TR Boden 2004. Beide Mischproben sind in die DK-Klasse 0 der Deponieverordnung einzustufen.

Da die im Mai 2023 durchgeführten analytischen Deklarationen durch die Einführung der Mantelverordnung am 01.08.2023 nicht länger zulässig sind, wurde durch die Stadt Lohmar eine ergänzende Bodenuntersuchung beauftragt. Das entsprechende Gutachten mit 21 zusätzlichen Bohrpunkten befindet sich derzeit in Erstellung. Die bereits vorliegende Baugrundbeurteilung durch GEO Consult wird zum Start der Bearbeitungsphase den Investierenden bereitgestellt (Anlage 06).

## 5.7.

### Rückbaukonzept

Das Rückbau- und Entsorgungskonzept, das für den Rückbau des vorgesehenen Bestandsteil des Schulgebäudes durch die Stadt Lohmar in Auftrag gegeben wurde, befindet sich derzeit in der Erstellung. Zu Beginn der Bearbeitungsphase liegt das Gutachten vor und wird allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt (Anlage 07).

## 6. Planungsaufgabe

---

Mit dem Projekt „Ortskern Birk“ verfolgen die Stadt Lohmar bei der Planung und Umsetzung folgende Ziele:

- Aktive Förderung der Erstellung von Wohnungen für breite Bevölkerungsschichten, Gewährleistung der Mischung der Altersstrukturen und Schaffung attraktiver Wohnformen alle Nachfragegruppen
- Die Realisierung einer ansprechenden und qualitätvollen Architektur und Gestaltung der Gebäude sowie eine ausgewogene und an den Bedarfen orientierte Entwicklung aller Bauformen
- Klimagerechte und nachhaltige Planung und bauliche Umsetzung, Schaffung eines klimagerechten und möglichst CO<sub>2</sub>-freien Wohngebiets

Aus diesen Zielen ergeben sich Anforderungen für die Bebauung der zu entwickelnden Baufelder, die in den folgenden Unterkapiteln näher erläutert werden.

### 6.1. Entsorgung

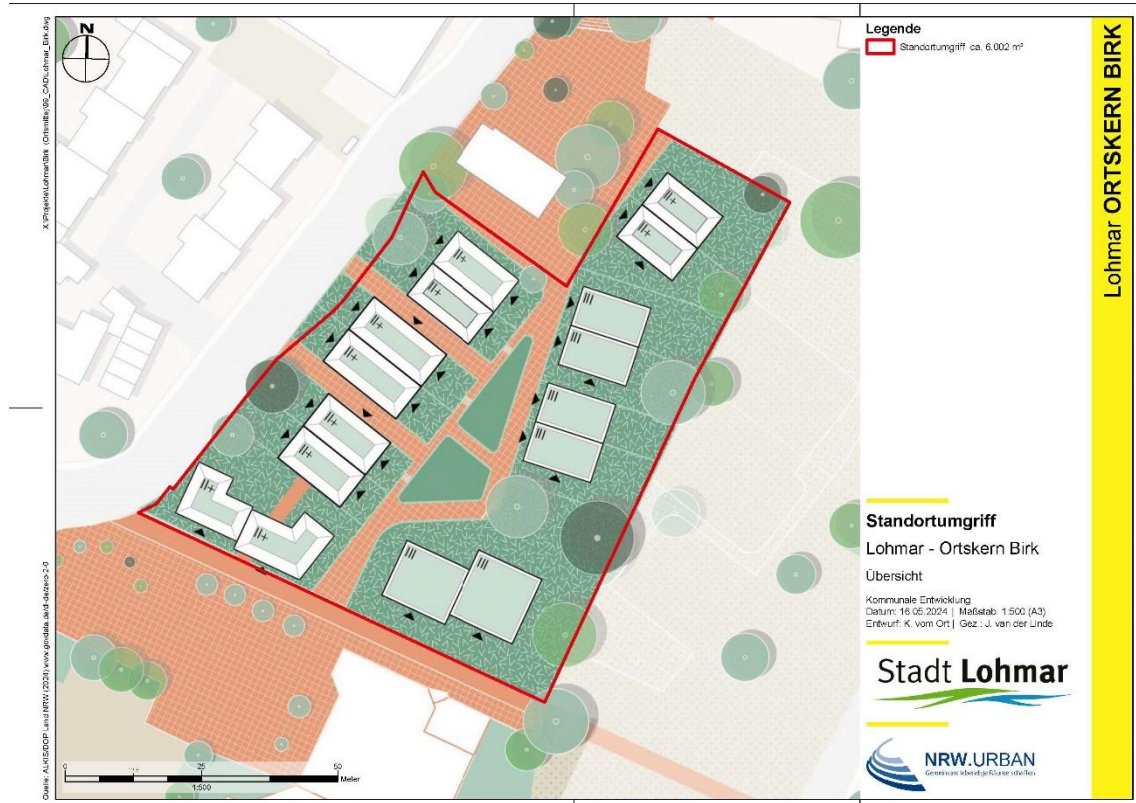
Die Kanäle für Abwasser befinden sich in der Birker Straße sowie der Stichstraße zwischen Plangebiet und Bürgerzentrum. Die konkrete Lage ist dem Kanalbestandplan zu entnehmen (Anlage 04).

### 6.2. Städtebauliche Entwurfsvariante

Das Büro *must* hat gemeinsam mit der Bürgerschaft im Rahmen mehrerer Zukunftswerkstätten und der Stadt Lohmar eine städtebauliche Entwurfsvariante entwickelt, welche im März 2024 politisch beschlossen wurde (siehe Abbildung 7). Die Entwurfsvariante stellt eine erste Idee für die Bebauung des Areals vor und beinhaltet die bereits im Januar 2024 definierten Eckpunkte.

In den folgenden Kapiteln finden Sie Informationen, welche Vorgaben aus der städtebaulichen Entwurfsvariante hervorgehen. Im Rahmen der Bearbeitungsphase werden allen Teilnehmenden ausführliche Informationen zur städtebaulichen Entwurfsvariante zur Verfügung gestellt (Anlage 01 & 02).

Abbildung 7: Markierung des Plangebiets im städtebaulichen Vorentwurf (must).



## 6.3.

### Wohnbebauung + Gewerbe

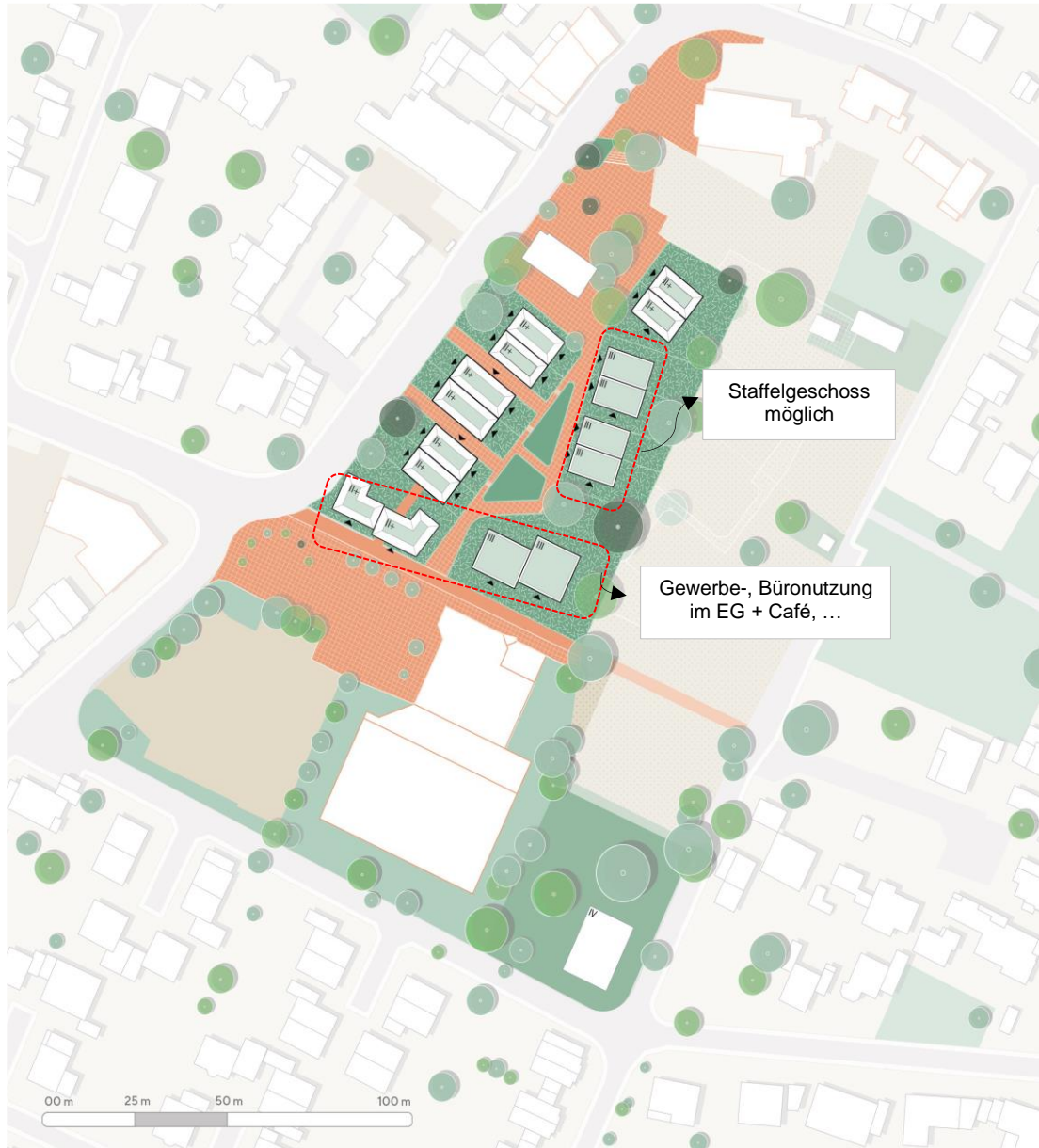
Im Plangebiet sollen ca. 60 Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen realisiert werden. Wichtig sind eine soziale Durchmischung und Vielfalt von Generationen. Besonderes Augenmerk liegt auf kleinen Wohnungen für Erstwohnungssuchende sowie ältere Menschen. Es müssen keine Wohnungen für geförderten Wohnungsbau vorgesehen werden. In der zweiten Gebäudereihe von der Birker Straße aus gesehen, sollen unter anderem seniorengerechte Wohnungen ggf., mit Pflege- und Betreuungseinrichtungen vorgesehen werden.

Die genaue Verortung der Wohnungen bleibt den Investierenden im Rahmen der Planungsaufgabe überlassen. Dabei ist jedoch darauf zu achten, dass keine einseitigen Bewohnerstrukturen entstehen, und eine Durchmischung angestrebt wird.

Abweichend von der städtebaulichen Entwurfsvariante können bei einer entsprechenden Geländegestaltung die im östlichen Bereich vorgesehen Gebäude angrenzend an den Friedhof zusätzlich zu den drei Vollgeschossen mit einem Staffelgeschoss bebaut werden (siehe Abbildung 8).

Darüber hinaus können die im südlichen Bereich als Gewerbeeinheiten dargestellten Bereiche auch als Wohnungen dienen, sofern eine gewerbliche Nutzung nicht nachgefragt wird.

Abbildung 8: mögliche Verortung der gewerblichen Nutzung im städtebaulichen Vorentwurf (must).



## 6.4.

### Neugestaltung des öffentlichen Raums

Innerhalb der ausgelobten Baufelder befinden sich keine Denkmäler. Das denkmalgeschützte Gebäude der alten Schule befindet sich nördlich der zu beplanenden Fläche. Diese soll nicht nur erhalten, sondern durch die neue an der Birker Straße versetzte Bebauung, stärker in den Fokus gerückt werden.

Um die Aufenthaltsqualität und die Nutzung als Ort der Begegnung für Jung und Alt im Ortskern zu verbessern, ist geplant, zwei Plätze in direkter Umgebung des Plangebiets neu zu gestalten: den Platz an der Alten Schule (verbunden mit dem Kirchplatz) und den Bürgerhausplatz (der Platz am Bürgerzentrum). Für die Umgestaltung ist die Stadt Lohmar verantwortlich. Bei der ausgelobten Planung sind die topographische und funktionale Anbindung des Plangebiets an diese Räume darzustellen. Der Übergang nördlich der ausgelobten Fläche (von Flurstück 482 zu 179) zur denkmalgeschützten alten Schule ist zu sichern und muss gewährleistet sein.



Durch die Gestaltung des Geländes soll eine direkte nord-südliche Sichtachse mit Fußwegeverbindungen (Grünzug) zwischen dem Vorplatz des Bürgerzentrums und dem Platz der Alten Schule bzw. dem Kirchplatz entstehen. Der Grünzug bildet eine Sichtachse auf die Kirche und ist möglichst barrierefrei zu gestalten und herzurichten, dies obliegt dem Investierenden.

## 6.5.

### Ausgestaltung der neuen Nutzungsmischung

Das Ziel der Stadt Lohmar ist ein lebendiger Ortskern, welcher den bestehenden dörflichen Charakter bewahrt. Dementsprechend ist die Mischung von Wohnnutzungen und nicht-Wohnnutzungen zu erhalten und weiterzuentwickeln. Die Verortung der Nicht-Wohnnutzungen ist auf die Gebäude am Bürgerhausplatz im Erdgeschoss begrenzt. Mögliche Nutzungen könnten dort Geschäfte, medizinische oder Gesundheitsdienstleistungen sowie Büros umfassen. Die Ausgestaltung der Nutzungsmischung bleibt den Investierenden im Rahmen der Planungsaufgabe überlassen. Dabei sollte jedoch berücksichtigt werden, dass bei fehlender Nachfrage bei den nicht-Wohnnutzungen eine Umnutzung zu Wohnungen gewährleistet sein muss.

Die Stadt Lohmar plant im Rahmen des Bebauungsplans das Gebiet als allgemeines Wohngebiet gemäß der BauNVO zu klassifizieren. Lediglich für den südlichen Bereich besteht die Überlegung, aufgrund der Nähe zum Bürgerzentrum und möglicher Lärmimmissionen, den Bereich als Mischgebiet zu klassifizieren. Die Entscheidung wird nach Abschluss der Schallprognose getroffen. Diese wird voraussichtlich im Juli 2024 fertiggestellt und allen Teilnehmenden im Zuge der Bearbeitungsphase zur Verfügung gestellt (Anlage 05).

## 6.6.

### Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

Teil der Planungsaufgabe ist ebenfalls die Gestaltung eines Grünzuges als Sichtachse zur Kirche im Norden. Dieser Grünzug soll die Verbindung zwischen dem Bürgerhausplatz und dem Platz An der alten Schule bzw. dem Kirchplatz herstellen. Abweichend von der Vorzugsvariante von *must*, sollen die bestehenden Bäume der Kategorie 1, die laut Baumgutachten der Firma *Jung* als erhaltenswert klassifiziert sind, möglichst erhalten und integriert werden (Anlage 08). Ist ein Erhalt der Bäume nicht möglich, ist vom Investierenden ein Vorschlag zur Kompensation zu machen

Der öffentliche Raum ist nach dem Konzept der Schwammstadt anzulegen. Die konkrete Ausgestaltung des Konzepts obliegt dem Investierendem. Denkbar wäre die Ableitung des anfallenden Regenwassers in den neuen Grünzug, um diesen einer Mehrfachnutzung zuzuführen.

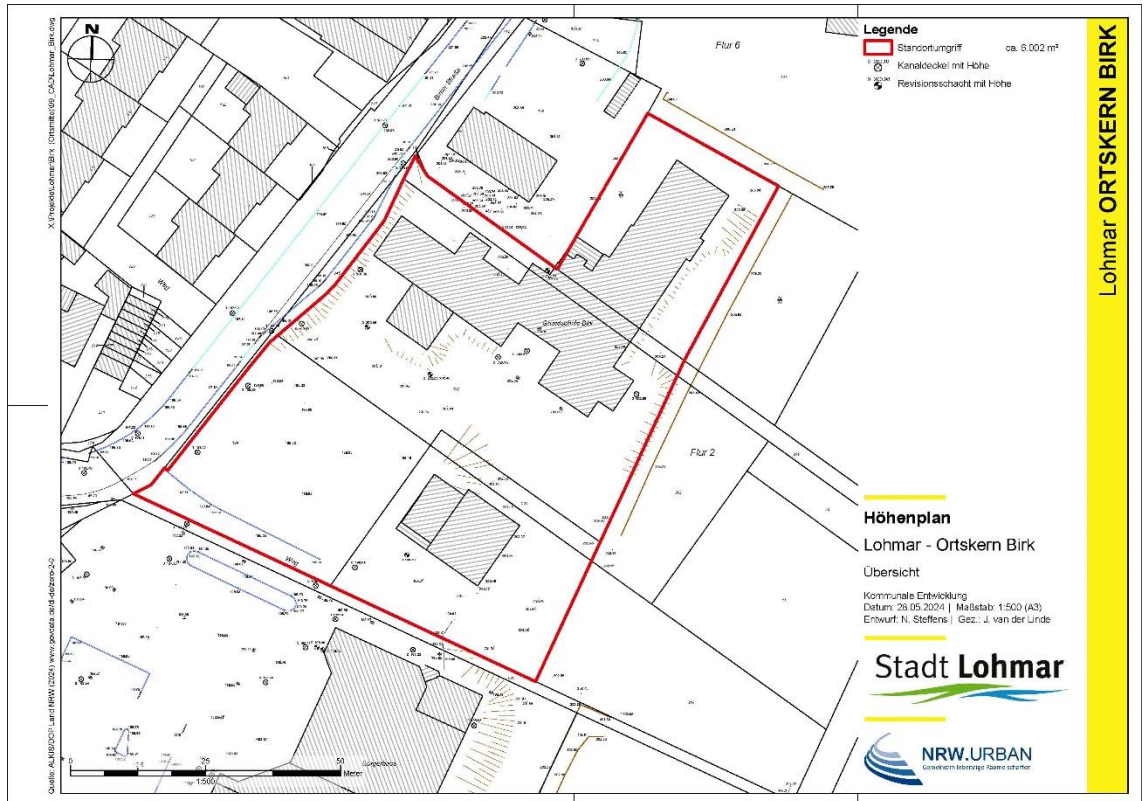
Im gesamten Plangebiet ist die Möglichkeit vorzusehen, Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie (PV- und / oder Solar-Anlagen) auf dem Dach zu realisieren. Zudem sollen die Flachdächer entlang des Friedhofs mindestens mit einer intensiven Dachbegrünung ausgestattet werden.

## 6.7.

### Höhenentwicklung

Das Gelände zeichnet sich durch ein Nord-Süd-Gefälle von etwa 6,5 Höhenmetern (205,94– 198,7 m ü. NHN), und ein Ost-West-Gefälle von ca. 6 Höhenmetern (je nach Ansatzpunkt entlang der N-S-Achse) aus (s. Abbildung 09).

Abbildung 9: Höhenplan (eigene Darstellung).



Das Gelände ist so zu modellieren, dass die Anschlüsse an die Umgebung, also im Bereich des Friedhofs südlich, im Bereich der alten Schule, zum Anschluss an der Birker Straße und an die Stichstraße südlich gewährleistet werden. Die entsprechenden Anschlusshöhen sind Abbildung 9 zu entnehmen. Der Umgang mit der vorhandenen Topografie wird im Detail dem Investierenden überlassen. Grundsätzlich wird eine gewisse Barrierefreiheit angestrebt und bevorzugt bewertet. Vergleiche hierzu auch Kapitel 6.

Abbildung 10: Darstellung des Höhenversatzes (eigene Darstellung).



## 6.8.

### Bautypologie

Ausgangspunkt für die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Schulgeländes ist, dass der dörfliche Charakter nicht gestört wird. Es soll eine aufgelockerte, maßvolle und harmonische Bebauung entstehen, die sich nahtlos in das bisherige Erscheinungsbild einfügt. Die genaue Struktur, Anordnung und Größe der Baukörper liegt im Ermessen des Investierenden, wobei die Grobstruktur den politisch beschlossenen städtebaulichen Vorstellungen des Büros *must* folgen sollte. Die Ausrichtung der Gebäude erfolgt quer zur Hanglage und orientiert sich an der Topografie. Eine aufgelockerte offene Bebauung entlang der Birker Straße und des Friedhofs ist erwünscht. Eine Riegelbebauung und geschlossene Reihenhäuser sollten vermieden werden. Es gibt keine festen Vorgaben für die GRZ und GFZ, jedoch sollen die Empfehlungen der Baunutzungsverordnung als Orientierung dienen.

Die Geschossigkeit der Baukörper soll grundsätzlich der politisch beschlossenen städtebaulichen Entwurfsgrundlage des Büros *must* entsprechen. Entlang der Birker Straße sollen die Gebäude eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen und gemäß BauO NRW ein Dachgeschoss bekommen, welches nicht als Vollgeschoss zählt. Die Gebäude entlang der Birker Straße sollen ein gekapptes Walmdach erhalten. Ebenso verhält es sich mit dem Gebäude östlich der denkmalgeschützten Schule im Norden des Gebiets. Die zwei Gebäudekomplexe angrenzend an den Friedhof können, anders als in der Vorzugsvariante dargelegt, neben den drei Vollgeschossen zusätzlich noch ein Staffelgeschoss bekommen. Hier ist in Flachdachbauweise zu planen. Der Gebäudekomplex südöstlich hingegen, ist als Flachdachbau mit drei Vollgeschossen zu planen.

Die individuellen Baukörper sollen in der Architektur erkennbar sein, um ein vielfältiges, aber dennoch harmonisches Bild zu schaffen.

Dem Investierenden werden keine weiteren Vorgaben hinsichtlich Fassadengestaltung und Fassadengliederung, Vorgartenzonen, Kubatur der Baukörper oder Freisitzen gegeben.

## 6.9.

### Erschließung und Mobilität

Das Areal soll als autoarmes Quartier entwickelt werden. Dazu sollen die PKW-Stellplätze bis auf die Besucherstellplätze für Wohnbebauung und gewerbliche Nutzung keine Flächen im öffentlichen Raum besetzen, sondern in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt der Tiefgarage ist unter Beachtung der Bushaltestelle von der Birker Straße und der Stichstraße im südlichen Gebiet zu planen. Neben der Birker Straße und der Stichstraße zwischen Bürgerzentrum und Plangebiet soll es keine weiteren für Kfz befahrbare Straßen im Plangebiet geben.

Der öffentliche Kfz-Stellplatz westlich des Bürgerzentrums bleibt in seiner Funktion erhalten. Aufgrund der Auslastung können keine weiteren Stellplätze dort abgebildet werden.

Für das Plangebiet wird folgender Stellplatzschlüssel für

a. Wohnen, abweichend der Stellplatzsatzung der Stadt Lohmar vom 04.03.2020:

- Fahrrad: 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit
- Kfz: 1 Stellplatz pro Wohneinheit
- Mind. 8 Besucher:innen Stellplätze oberirdisch

b. Gewerbe, gemäß Punkt 2.2 Stellplatzsatzung der Stadt Lohmar vom 04.03.2020:

- Kfz: 1 Stellplatz je 20-30 m<sup>2</sup> Nutzfläche, jedoch mind. 3 Stellplätze [davon 75 % Besucheranteil]
- Fahrrad: 1 Stellplatz je 20-30 m<sup>2</sup> Nutzfläche [davon 75 % Besucheranteil]
- Die Stellplätze für Besuchende sind oberirdisch anzuordnen

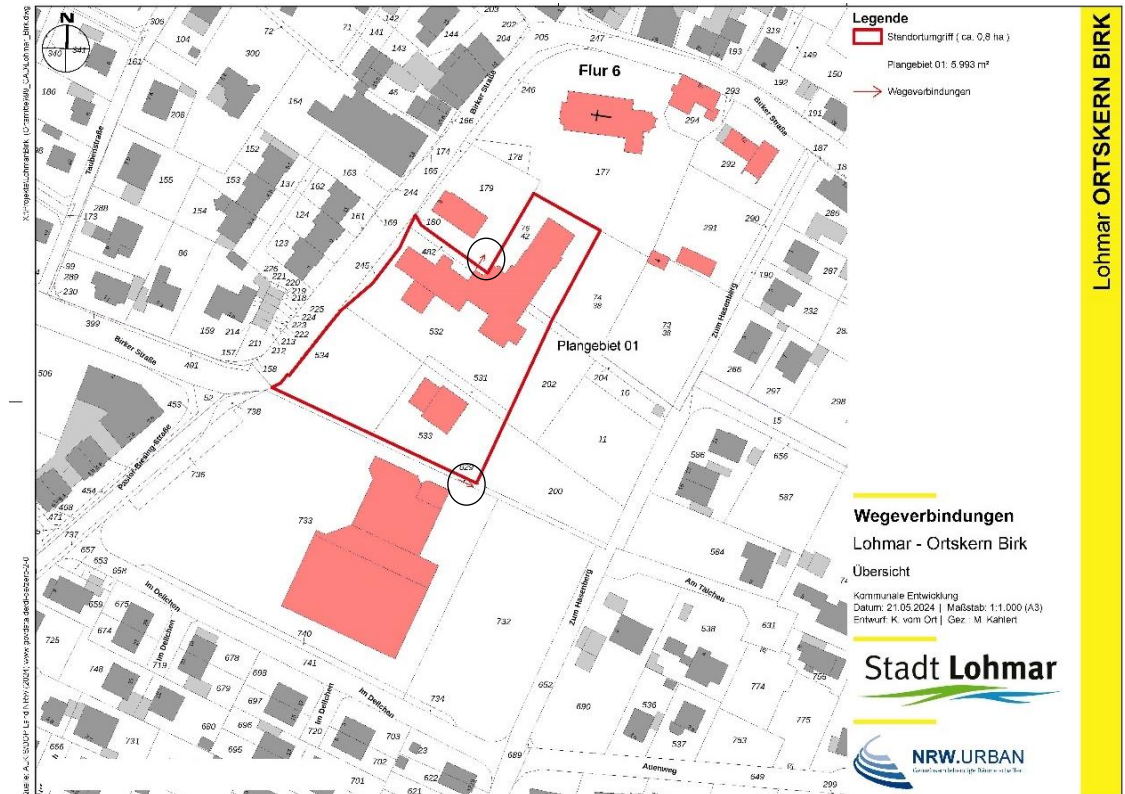
angewendet. Die Stellplatzsatzung wird den Investierenden zum Zeitpunkt der Bearbeitungszeit ebenfalls bereitgestellt (Anlage 10).

Dabei kann die Verortung der Fahrradstellplätze vom Investierenden frei gewählt werden. Die oberirdischen Stellplätze können an einem oder mehreren Orten auf der Fläche realisiert werden.

Zusätzlich besteht der Wunsch, eine Mobilstation mit Car- und Bikesharing Angeboten zu integrieren. Dem Investierenden steht offen, eine Mobilstation zu planen. Sofern eine Mobilstation mitgeplant wird, kann diese nur den Bewohnenden des Quartiers innerhalb der Tiefgarage oder auch als übergreifendes Angebot für den Ort Birk im oberirdischen Bereich angeboten werden.

Zur Förderung von nachhaltiger Mobilität sind die fußläufigen Wegeverbindungen besonders zu gestalten. Die Fuß- und Radwege sind so zu gestalten, dass die Zufahrt durch Rettungsfahrzeuge sowie Feuerwehr gewährleistet ist. Die Wegerschließung ist dabei als Nord-Süd-Verbindung mit einzelnen Abzweigungen zu den einzelnen Wohngebäuden im Osten und Westen gedacht. Ein fußläufiger Übergang entlang des Bürgerzentrums von West nach Ost über den Friedhof soll ebenfalls gewährleistet sein. Das Flurstück 629 verläuft von der Birker Straße zwischen Feuerwehrgerätehaus und Bürgerzentrum über den Friedhof zum „Zum Hasenberg“. Ziel ist es, eine Zuwegung zum Friedhof und dadurch auch zur Straße „Zum Hasenberg“ herzustellen. Aufgrund der starken Topografie auf der Teilfläche ist ein barrierefreier Ausbau hier nicht zwingend erforderlich, jedoch wünschenswert. Der Investierende hat hier die Aufgabe, das Flurstück bis zum Anschluss an den Friedhof zu planen und realisieren. Die genaue Schnittstelle wird mit der Grenze zwischen Flurstück 533 und 200 definiert. Die beschriebenen Wegeverbindungen sind der Abbildung 11 zu entnehmen.

Abbildung 11: Darstellung der Anschlusspunkte Gehwege (eigene Darstellung).



Die Barrierefreiheit (maximal 6 % Steigung) soll in dem Hanggelände möglichst gegeben sein. Wichtig ist, dass alle Gebäude barrierefrei erreicht werden können. Ist aufgrund der Topografie eine barrierefreie Durchquerung des Gebiets nicht möglich, kann eine Ausnahme erfolgen. Die barrierefreien Anschlüsse sollten dann über die Birker Straße ermöglicht werden.

Die aktuelle Bushaltestelle befindet sich gegenüber der Gaststätte im Nordwesten des Plangebiets. Eine mögliche Verlagerung an den alten Standort (südwestlich, Flurstück 245) sollte in der Planung adaptiv betrachtet werden, die Umsetzung der Bushaltestelle ist nicht seitens des Investierenden zu realisieren.

# 7. Preis

## 7.1. Mindestkaufpreis

Der Mindestkaufpreis ist durch den Stadtrat auf Grundlage eines vorangestellten Gutachtens über den Verkehrswert für die unbebauten Grundstücke zum Stichtag 06.06.2024 festgelegt worden: Der Mindestveräußerungspreis in der Konzeptvergabe mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb beträgt

1.000.000,00 Euro (in Worten: eine Million Euro).

Der Mindestkaufpreis liegt somit bei insgesamt 1.000.000,00 Euro (in Worten eine Million Euro).

## 7.2. Eckpunkte Grundstückskaufvertrag

Vorbehaltlich der anschließenden Kaufvertragsverhandlung werden folgende Punkte festgehalten, die sich im Kaufvertrag wiederfinden sollen:

- Baubeginn soll spätestens im Frühjahr 2027 erfolgen; vorausgesetzt der Umzug von Schule und Feuerwehr erfolgt in den aktuell angestrebten Zeiträumen
- Verpflichtung zur Realisierung des eingereichten Konzepts, welches Bestandteil des Kaufvertrags wird
- Übernahme der Nebenkosten (Notar, Vermessung)
- Erforderliche öffentliche Erschließungsanlagen (d.h. Straßen, Schmutz- und Regenwasserbeseitigung, Hausanschlüsse, Grünflächen, etc.) werden nach Maßgabe von noch abzuschließenden Erschließungsverträgen im Einvernehmen und nach Vorgabe der Stadt Lohmar auf eigene Rechnung hergestellt und anschließend kostenfrei an die Stadt Lohmar übergeben
- Ferner verpflichtet sich der Investierende zur Übernahme der kausalen Folgekosten die Baulandentwicklung im Sinne von § 11 Abs. 1 BauGB, nach Maßgabe eines noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrags. Zu den bislang bereits bekannten Maßnahmen zählen:
  - Planung und Bau von Anlagen zur Regenwasserableitung und -rückhaltung, des in dem neuen Gebiet anfallenden Regenwassers
  - Einen Überflutungsnachweis für die jeweiligen Grundstücke

# 8. **Verfahrensablauf**

## 8.1. **Terminübersicht**

Folgende Termine sind für das Verfahren vorgesehen:

*Tabelle 3: Verfahrensablauf unterteilt in Phasen.*

<b>Phase 1: Teilnahmewettbewerb bzw. Bewerbungsphase</b>	
Veröffentlichung der Auslobung (Presse/ Download)	01.07.2024
Bewerbungsfrist Teilnahmeantrag	09.08.2024; 12:00 Uhr
Auswahl der Teilnehmenden und Mitteilung der Unterlagen	21.08.2024
<b>Phase 2: Auswahlverfahren</b>	
Einführungskolloquium und Beantwortung von Fragen	03.09.2024; 11:00 Uhr
Einreichung der Fragen und anschließende Beantwortung	25.09.2024/ 01.10.2024
Erarbeitung und Einreichung der Angebote / Entwürfe	31.10.2024; 12:00 Uhr
Sitzung der Bewertungsjury	15.01.2025

## 8.2. **Phase 1 – Bewerbung**

Die Bewerbungsphase dient der Ermittlung der qualifiziertesten Teilnehmenden für das Auswahlverfahren. Anhand von Referenzen der potenziellen Investierenden sowie der zugehörigen Architekten beschließt die Ausloberin den Teilnehmendenkreis.

In der ersten Stufe werden auf der Grundlage der Teilnehmendenanträge diejenigen geeigneten Investierenden ausgewählt, die zur Teilnahme am nachfolgenden Verfahren aufgefordert werden.

## 8.2.1. Anforderungen

- Allgemeine Angaben des Investierenden / der Investorengemeinschaft
- Angaben des:der Architekt:in und Referenzen
- Bonitätsnachweis
- Kurzdarstellung der Realisierungsvorstellungen

## 8.2.2. Einzureichende Verfahrensunterlagen Teilnahmewettbewerb

Für die Teilnahme am Verfahren müssen die Bewerbenden sämtliche geforderte Erklärungen, Angaben und Nachweise fristgerecht einreichen. Dazu muss das Formblatt 01 (Teilnahmeantrag) vollständig ausgefüllt und unterschrieben werden. Die erforderlichen Unterlagen müssen beigelegt werden.

Das digitale Formblatt steht auf der „Beteiligung NRW-Website“ (<https://beteiligung.nrw.de/portal/hauptportal/startseite>) unter dem Titel „Investierende für die Neuentwicklung des Ortskerns Birk gesucht!“ zum Download zur Verfügung.

### I) Eignungsnachweis für den Investierenden/ die Investorengemeinschaft

- Unternehmensdarstellung, insbesondere Darstellung des Tätigkeitsgebiets, der Unternehmensform und der Unternehmensstruktur, der Gesellschafter und gesellschaftsrechtlichen Verflechtungen (max. zwei Seiten DIN A4)
- Auszug aus Berufs- oder Handelsregister: Für jeden beteiligten Investierenden muss ein Auszug aus dem Berufs- oder Handelsregister beigelegt werden
- Auskunft aus den Gewerbezentralregister: Für jeden beteiligten Investierenden muss eine Auskunft aus dem Gewerbezentralregister nach § 150a GewO als Anlage beigelegt werden
- Auskunft Kreditinstitut: Auskunft eines Kreditinstituts über die Kreditwürdigkeit jedes Investierenden
- Testierte Jahresabschlüsse der letzten drei Geschäftsjahre, falls deren Veröffentlichung in dem Land, in dem das Unternehmen ansässig ist, gesetzlich vorgeschrieben ist
- Angaben zur durchschnittlichen Anzahl der qualifizierten Mitarbeitenden in den letzten drei abgeschlossenen Kalenderjahren

### II) Eignungsnachweis für den Architekten/ die Architektin

- Berufshaftpflichtversicherung: Nachweis über das Bestehen einer aktuell gültigen Berufshaftpflichtversicherung ohne bestimmte Anforderungen an die Deckungssumme
- Bauvorlageberechtigung: Nachweis über die Mitgliedschaft in einer Architektenkammer (Bauvorlageberechtigung) zur Führung der Berufsbezeichnung "Architekt"
- Angaben zu den Berufsjahren der verantwortlichen Projektleitung sowie der Stellvertretung



### III) Referenzen

- Angaben über die Ausführung von Leistungen, die mit der zu vergebenden Leistung im Bereich Besonderheit der Lage und Freiraumplanung vergleichbar sind (Referenzprojekt)
- Angaben über die Ausführung von Leistungen, die mit der zu vergebende Leistung im Bereich Wohnbebauung und Nutzung vergleichbar sind (Referenzprojekt)

### IV) Realisierungsvorstellungen

- Kurzdarstellung der Realisierungsvorstellungen (max. zwei DIN A 4 Seiten) mit Bezugnahme auf folgende Punkte
  - Qualität der städtebaulichen Vision
  - Gestaltung der Baukörper und Außenräume
  - Bezugnahme auf die Topografie bei der Ausgestaltung der Baukörper
  - Nutzungsverteilung/ Nutzungsmix
  - Umgang mit Mobilität

Ein Bewerbender kann sich zum Nachweis seiner Eignung auf andere Unternehmen stützen. In diesem Fall hat er eine diesbezüglich verpflichtende Zusage dieser Unternehmen vorzulegen. Die Nachweisführung der Eignung hat für die anderen Unternehmen entsprechend der oben genannten Anforderungen zu erfolgen.

## 8.2.3.

### Auswertung der Bewerbungsunterlagen

Die Prüfung der Bewerbungsunterlagen wird von einer Arbeitsgruppe, bestehend aus Vertretenden der der Stadtverwaltung Lohmar und Fachakteuren aus den Bereichen Städtebau und Architektur sowie durch die NRW.URBAN wie folgt vorgenommen:

In einem 1. Prüfungsschritt werden die Teilnehmenden ausscheiden, die die beschriebenen persönlichen Voraussetzungen nicht erfüllen und jene, welche die, für die Teilnahme geforderten Unterlagen und Nachweise nicht vollständig und fristgerecht eingereicht haben.

In einem 2. Prüfungsschritt werden die eingereichten Unterlagen dahingehend ausgewertet, ob die Investierenden in wirtschaftlicher, finanzieller und technischer Hinsicht zur Teilnahme an der 2. Stufe geeignet sind.

Für den Fall, dass nach dem 2. Prüfungsschritt mehr als 5 Investierende / Investorengemeinschaften als grundsätzlich geeignet erscheinen, werden in einem 3. Prüfungsschritt anhand der vorgelegten Referenzen und der Realisierungsvorstellung die 5 Investierenden / Investorengemeinschaften ausgesucht, die am ehesten geeignet erscheinen, das Vorhaben zu realisieren.

## 8.2.4. Eignungskriterien zur Bewerberauswahl

Tabelle 4: Eignungskriterien zur Bewerberauswahl

Im Rahmen eines offenen Teilnahmewettbewerbs werden aus allen Bewerbenden bis zu 5 Bewerber:innen ausgewählt, die zur Abgabe eines Angebots aufgefordert werden.

Die Auswahl aus den geeigneten Bewerbenden erfolgt anhand der folgenden Eignungskriterien. Die ausführlich beschriebenen Kriterien sind dem Formblatt 01 zu entnehmen.

1.	<b>Leistungsfähigkeit bezogen auf den Investierenden</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Jahresgesamtumsatz</li> <li>- Anzahl qualifizierter Mitarbeiter:innen</li> </ul>	10%
2.	<b>Qualifikation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Erfahrung der Projektleitung (Architekt:in)</li> <li>- Erfahrung stellv. Projektleitung (Architekt:in)</li> </ul>	10%
3.	<b>Referenzen 1</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es handelt sich um Neubauten</li> <li>- Die Gestaltung von öffentlichen Grünflächen war Bestandteil der Planung</li> <li>- Das Bauprojekt befindet sich in einem Gebiet mit dörflichem Charakter und fügt sich in dieses ein</li> <li>- ≥ 10.000,00 m<sup>2</sup> BGF; Fertigstellung 2015 bis heute</li> </ul>	20%
4.	<b>Referenzen 2</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Es handelt sich um Neubauten</li> <li>- Es handelt sich um Gebäude mit einer Energieeffizienzstufe von KFW-40 oder höher</li> <li>- Es werden verschiedene Wohneinheiten aufgezeigt und unterschiedliche Zielgruppen angesprochen</li> <li>- ≥ 10.000,00 m<sup>2</sup> BGF; Fertigstellung 2015 bis heute</li> </ul>	20%
5.	<b>Kurzdarstellung der Realisierungsvorstellung</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qualitäten der städtebaulichen Vision</li> <li>- Gestaltung der Baukörper und Außenräume</li> <li>- Bezugnahme auf die Topografie bei der Ausgestaltung der Baukörper</li> <li>- Nutzungsverteilung/ Nutzungsmix</li> <li>- Umgang mit Mobilität</li> </ul>	40%
<b>Maximal zu erreichende Prozentzahl</b>		<b>100%</b>

## 8.2.5. Abgabefrist

Die vollständigen Bewerbungsunterlagen sind mit allen erforderlichen Anlagen bis zum 09.08.2024 12:00 Uhr mit dem Betreff „KV Lohmar Ortsmitte Birk – Phase 1“ an [vermarktung-lohmar@nrw-urban.de](mailto:vermarktung-lohmar@nrw-urban.de) zu versenden.

Auskünfte zu den Bewerbungsunterlagen werden durch die NRW.URBAN erteilt. Die Investierenden / Investorengemeinschaften erhalten am 21.08.2024 eine Rückmeldung über ihre Zulassung zur 2. Bearbeitungsphase.

## 8.3.

### Phase 2 – Auswahlverfahren

In Phase zwei folgt die Festlegung des Siegerentwurfs über die Konzeptqualität.

### 8.3.1.

#### Formalität des Verfahrens

Das Verfahren ist anonym. Die Planungsleistungen sind von einem:einer in einer deutschen Architektenkammer eingetragene:n Architekt:in zu erbringen. Europaweit sind gleichwertige Qualifikationen beizulegen.

### 8.3.2.

#### Versand

Arbeiten die durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung unter o.g. Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit erfolgt. Teilnehmende haben dafür zu sorgen, dass der Tagesstempel auf allen Versandpapieren und dem Versandgut einheitlich vermerkt ist. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei sein. Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Tagesstempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von dem Teilnehmenden zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt.

Der Einlieferungsbeleg ist daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Verlangen vorzulegen. Rechtzeitig bei einem Versandunternehmen eingelieferte Arbeiten, die später als 14 Tage nach dem Abgabetermin der Ausloberin zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Das Preisgericht hat hierüber endgültig zu entscheiden.

#### Eine Übersendung der Unterlagen per E-Mail ist nicht zulässig.

Zur Wahrung der Anonymität sind die Wettbewerbsarbeiten in verschlossenem Zustand mit Kennzahl und ohne Absender oder sonstige Hinweise auf die Verfasser:innen einzureichen. Als Absender ist die Anschrift des Empfängers einzutragen.

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen Kennzahl von 1 cm Höhe und 6 cm Breite aus arabischen Ziffern zu versehen.

Die Reihung gleicher Ziffern und die Reihenfolge aufeinanderfolgender Ziffern sind unzulässig. Sämtliche Berechnungsunterlagen sind zusammengeheftet und nummeriert unter Benennung der entsprechenden Kennzahl in der rechten oberen Ecke (nur auf dem 1. Blatt) abzugeben. Die Kennzahl darf keine Rückschlüsse auf den Wettbewerbsteilnehmenden (Geburtsdatum, Telefonnummer etc.) zulassen.

### 8.3.3. **Einführungskolloquium, Begehung sowie Fragen**

Zur Klärung erster Rückfragen findet am 03.09.2024 um 11:00 Uhr ein Einführungskolloquium vor Ort statt. Die Ergebnisse der Veranstaltung werden in Protokollen festgehalten, die Bestandteil der Auslobungsunterlagen werden.

Zusätzlich können weitere Fragen bis zum 25.09.2024 eingereicht werden. Die Fragen sind ausschließlich per Mail an [vermarktung-lohmar@nrw-urban.de](mailto:vermarktung-lohmar@nrw-urban.de) zu senden. Die Beantwortung wird binnen 5 Arbeitstagen erfolgen.

### 8.3.4. **Vorprüfung**

Die Vorprüfung der Arbeiten wird durch die Stadt Lohmar und NRW.URBAN durchgeführt. Dabei vergewissert sich die Ausloberin, dass alle an der Vorprüfung beteiligten Personen unbefangen und unvoreingenommen sind. Die Mitglieder der Vorprüfung sind nicht Teil der Bewertungsjury.

## 8.4. **Planungsleistungen Auswahlverfahren**

### 8.4.1. **Abgabefristen**

Die vollständigen Unterlagen für das Verfahren müssen bis spätestens

31.10.2024 12:00 Uhr bei der

NRW.URBAN Service GmbH  
Revierstraße 3  
44379 Dortmund

eingereicht werden.

### 8.4.2. **Allgemeine Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen**

Alle Unterlagen sind in Papierform, sowie in CAD (Dateiformat dwg und/oder dxf) zu erstellen. Zusätzlich sind die Pläne im pdf-Format (300dpi, Format DIN A0, Querformat, genordet) abzugeben. Es dürfen maximal 3 Präsentationspläne eingereicht werden. Das Blattformat der ausgedruckten Pläne ist einheitlich im Format DIN A0 Querformat, die Pläne sind zu Norden und gerollt abzugeben.

Folgende Kennwerte sind rechnerisch im Formblatt 04 nachzuweisen (gem. DIN 277 und BauNVO):

- bebaute Fläche,
- Grundflächenzahl (GRZ) ausgehend vom Nettobauland,
- Geschossfläche Vollgeschoss,
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Anzahl der privaten und öffentlichen Stellplätze bzw. Stellplatznachweis,
- Bruttogrundfläche (BGF) nach Nutzungen und oberirdisch/unterirdisch unterteilt,
- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten gesamt,
- Anzahl der entstehenden Wohneinheiten nach Wohntypologien,

- Verteilung des Wohnungsmix

Der vorgegebene Berechnungsweg des Formblatts ist einzuhalten. Die Kennwerte sind in dem Formblatt einzutragen. Darüber hinaus sind die abgefragten Kennwerte in den CAD-Dateien soweit möglich auf separaten Layern/Ebenen nachvollziehbar darzustellen. Die eingereichten Unterlagen werden ausschließlich zur Vorprüfung verwendet.

## 8.4.3.

### **Einzureichende Planunterlagen**

Folgende Leistungen sind fristgerecht einzureichen:

#### **Lageplan | M 1:500**

- Umriss der Baukörper mit Darstellung der Dachform
- Führung der Straßen und Wege
- Transparente Gebäudeschatten zur Höhendarstellung
- Geschosshöhen
- Markierung der Haupt- und Nebeneingänge
- Vorgegebene Grenzen des Plangebiets
- Darstellung des Übergangs zum Friedhof im Bereich des Flurstücks 629
- Darstellung des Übergangs zur denkmalgeschützten Schule
- Darstellung der Fußwege-Beziehungen, Gestaltung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen mit Angaben zur Barrierefreiheit
- Erschließungs- und Stellplatzkonzept, Zuwegung zur Tiefgarage darstellen
- Darstellung des geplanten Grün- und Freiraumkonzepts, Unterscheidung zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen, Einbindung der zentralen Begegnungsräume an der alten Schule und am Bürgerhaus
- Darstellung der zu erhaltenden Bestandsbäume
- Darstellung der brandschutztechnischen Maßnahmen (z.B. Feuerwehrezufahrten und Aufstellflächen)

#### **Nutzungskonzept | M 1:500**

- Umriss der Baukörper
- Schematische Darstellung der Nutzungs- und Wohnformverteilung unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Auslobung
- Darstellung der verschiedenen Wohnformen
- Schematische Darstellung der Nutzungen im Frei- und Grünraum
- Schematische Darstellung der Nutzungsverteilung in der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze

#### **Darstellung der Grundrisse/Regelgrundrisse | M 1:200**

- Darstellung aller ober- und unterirdischen Geschosse mit eindeutiger Kennzeichnung von möglicher vertikaler Nutzungsmischung und Kurzbezeichnung und Vermaßung
- Visualisierung der Bautypologien und PV-Anlagen Potenziale
- Darstellung der Freiraumgestaltung in Zusammenhang mit dem Erdgeschossgrundriss inklusive Benennung der Materialität
- Darstellung des Konstruktions- und Ausbauraster in mindestens einem Grundriss

## **Ansichten und Schnitte | M 1:200**

- Darstellung aller wesentlichen Ansichten mit Höhenentwicklung
- Darstellung mindestens eines Quer- und eines Längsschnitts des gesamten Plangebiets mit relevanter Vermaßung und Höhenangaben, sowie weitere zum Verständnis notwendige Schnitte können erstellt werden
- Ansichten mit der Gestaltung und Gliederung der Fassade und Aussagen zur Materialität sowie Farbgestaltung, Fensterformaten, Fenstereinschnitten und Brüstungen

## **Fassadendetail (M 1:20)**

- Ausschnittsweise für je einen gestalterischen Fassadenabschnitt (Materialität und Farbe)

## **Perspektiven & Skizzen | Größe max. DIN A3**

- Perspektivische Darstellung aus Richtung Bürgerhaus
- Atmosphärische Darstellung eines selbst gewählten Baublocks von außen mit entsprechendem Außenbereich

Keine fotorealistischen Darstellungen.

## **Maximal zwei weitere erläuternde Darstellungen**

- Skizzen, Grafiken, Piktogramme und Organigramme
- Größe je Darstellung max. DIN A4

## **Darstellung des vorgesehenen Entwässerungskonzepts**

### **Flächenkenndaten (Verwendung Formblatt 04)**

- BGF, GZR und GFZ angeben
- Flächenbilanzen differenziert nach Oberflächen
- Kennzahlen zu den Wohneinheiten
- Verteilung von Wohnflächen, Gewerbeflächen und andere Nutzflächen

## **Einsatzmodell | M 1:500**

- Das Umgebungsmodell wird von der Stadt Lohmar angefertigt.
- Die Modellplatte wird zu Beginn der Phase 2 durch die Ausloberin zur Verfügung gestellt.
- Darstellung des Umgangs mit der anspruchsvollen Topografie in dem Gebiet
- Besonderes Augenmerk liegt auf der Visualisierung des Umgangs mit Höhenunterschieden zwischen einzelnen Baukörpern und möglichen Höhenversprüngen.

## **Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4-Seiten, separat von den Plänen)**

- Entwurfskonzept/Leitidee
- Gliederung nach Formblatt 03

#### 8.4.4. **Verfassererklärung**

Die Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Formblatt Verfassererklärung“ – erfolgt in einem nur mit der jeweiligen Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag. Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmenden ihre Anschrift, zusätzliche Sachverständige und Fachplaner:innen sowie juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften an. Der:Die bevollmächtigte Vertreter:in ist separat anzugeben.

#### 8.4.5. **Formblätter**

Formblatt 01: Teilnahmeantrag

Formblatt 02: Verfassererklärung

Formblatt 03: Gliederung Erläuterungsbericht

Formblatt 04: Flächenkenndaten





# 10. Abbildungs- und Tabellenverzeichnis



Abbildung 1: Lage des Projektgebiets „Ortsmitte Birk“ im Ortsteil Birk (eigene Darstellung).....	6
Tabelle 1: Aufstellung der Zuschlagskriterien für die Konzept Auswahl. ....	10
Abbildung 2: Lage des Projektgebiets „Ortsmitte Birk“ im Ortsteil Birk (eigene Darstellung).....	13
Abbildung 3: Markierung des Plangebiets im Luftbild (eigene Darstellung).....	15
Abbildung 4: Markierung des Plangebiets im städtebaulichen Vorentwurf (must) .....	16
Abbildung 5: Grundschulkomplex und Feuerwehr (eigene Darstellung). ....	18
Abbildung 6: Klassifizierte Darstellung der Wasserhöhen bei einem Starkregenereignis im Plangebiet (eigene Darstellung).....	19
Tabelle 2: Klassifizierung der angetroffenen Bodenschichten nach Homogenbereichen (Quelle: GEO Consult 2023:5).....	20
Abbildung 7: Markierung des Plangebiets im städtebaulichen Vorentwurf (must). ....	23
Abbildung 8: mögliche Verortung der gewerblichen Nutzung im städtebaulichen Vorentwurf (must).....	24
Abbildung 9: Höhenplan (eigene Darstellung). ....	26
Abbildung 10: Darstellung des Höhenversatzes (eigene Darstellung). ....	26
Tabelle 3: Verfahrensablauf unterteilt in Phasen. ....	31
Tabelle 4: Eignungskriterien zur Bewerberauswahl .....	34