Baugesellschaft Ennigerloh

STÄDTISCHE BAUGESELLSCHAFT ENNIGERLOH IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER STADT ENNIGERLOH

Investorenwettbewerb nach RAW 2004

»ALLEESTRASSE«

(EHEMALIGE POST) IN ENNIGERLOH

Termine: Abgabe der Bewerbungen: 7. April 2005 • Auswahl der Teilnehmer: 14. April 2005 • Ausgabe der Planunterlagen: 21. April 2005 • schriftliche Rückfragen bis: 16. Mai 2005 • Planabgabe: 20. Juni 2005 • Preisgericht: 1. Juli 2005

Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG 3

2. WETTBEWERBSBEDINGUNGEN 5
2.1 Auslober
2.2 Art des Verfahrens
2.3 Teilnahmeberechtigung, Teilnehmer/innen und Bewerbungsverfahren
2.4 Wettbewerbsunterlagen
2.5 Wettbewerbsleistungen
2.6 Abgabe und Kennzeichnung
2.7 Rückfragen und Einführungskolloquium
2.8 Preisgericht
2.9 Beurteilungskriterien
2.10 Bearbeitungshonorare und Preisgelder
2.11 Bekanntgabe der Wettbewerbsergebnisse, Einsprüche und Ausstellung
2.12 Weiteres Verfahren
2.13 Terminübersicht

3. VORHANDENE SITUATION UND RAHMENBEDINGUNGEN 13
3.1 Räumliche Lage
3.2 Stadtgeschichte
3.3 Vorhandenes Planungsrecht
3.4 Rahmenbedingungen und Vorgaben

4. WETTBEWERBSZIELE UND WETTBEWERBSAUFGABE 17

ANLAGEN
1. Verfassererklärung (Formblatt)

1. Anlass und Aufgabenstellung

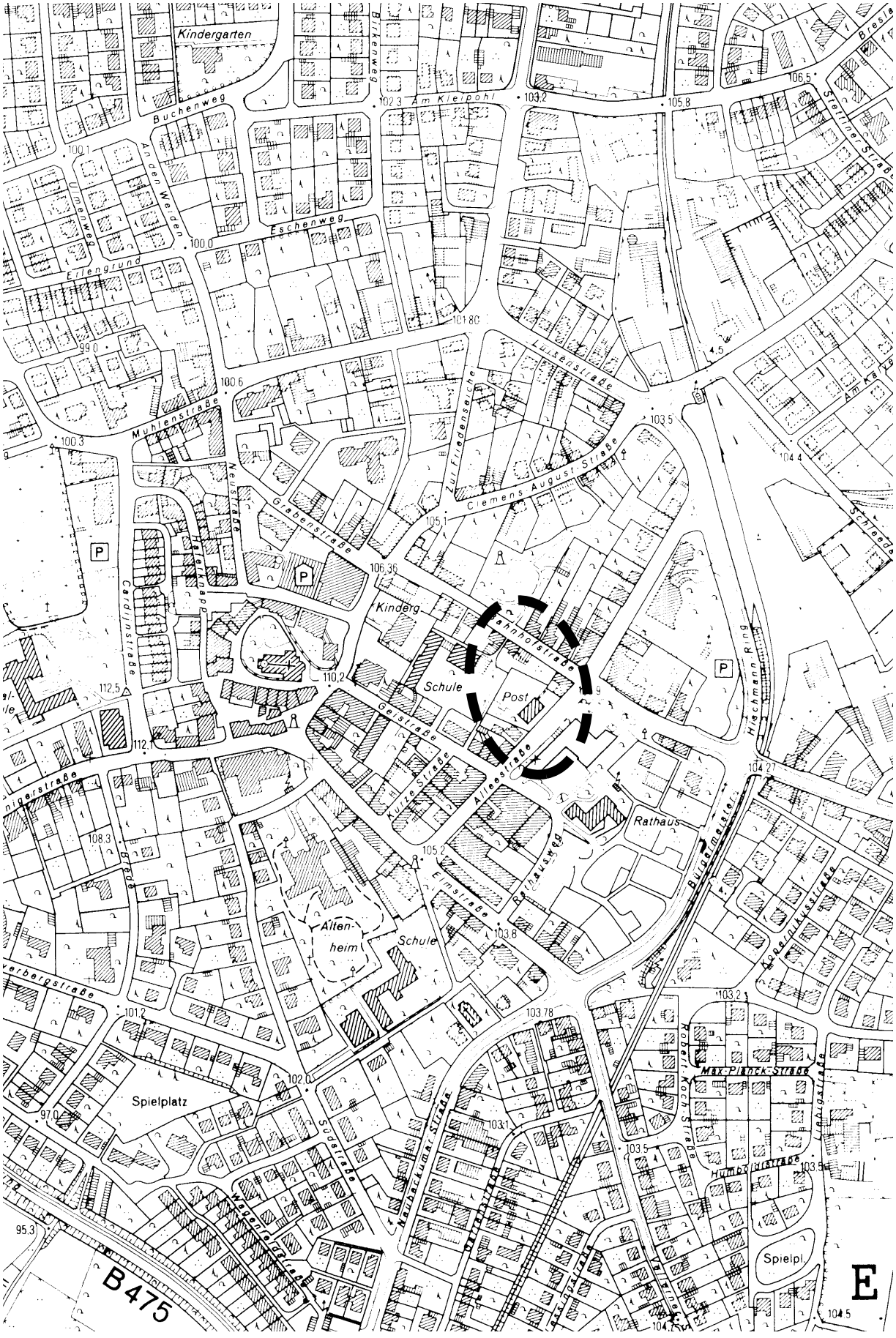
Blick auf das ehemalige Postgebäude

Die städtische Baugesellschaft Ennigerloh hat das Grundstück der ehemaligen Post an der Alleestraße erworben. Zur Erlangung qualitätsvoller Bebauungskonzepte bei gleichzeitiger Abgabe von Kaufpreisangeboten ist nun die Durchführung eines Investorenwettbewerbes nach RAW vorgesehen. Das ca. 2.400 qm große Grundstück liegt im Ortskern der Stadt Ennigerloh. Darüber hinaus sollen das nördlich angrenzende Grundstück Bahnhofstraße 24 sowie das unbebaute Nachbargrundstück (Flurstück 1479), die sich in Privatbesitz befinden (beide Eigentümer sind kooperationsbereit, bei adäquater Kompensation), in einer Größenordnung von insgesamt 1.000 qm in die Planungskonzeption einbezogen werden.

Die Wettbewerbsaufgabe verfolgt die Zielvorstellung, eine maßstäbliche Innenstadtbebauung zu entwickeln, die im Erdgeschoss Einzelhandels- und Gastronomienutzungen aufweisen soll. In den darüber liegenden Geschossen ist sowohl eine Büro- wie auch eine Wohnnutzung vorstellbar. Gerade hochwertige und auch altengerechte Eigentumswohnungen werden derzeit im Innenstadtbereich nachgefragt.

Mit dem Investorenwettbewerb soll ein Team (Investor/Architekt) gefunden werden, das geeignet ist, auf diesem Grundstück eine Bebauung gemäß dieser Zielvorstellung zu entwickeln.

Luftbild
Wettbewerbsgebiet Bestand



Deutsche Grundkarte
Wettbewerbsgebiet im Maßstab 1 : 5.000

2. Wettbewerbsbedingungen

2.1 Auslober

Auslober des Investorenwettbewerbes ist die städtische Baugesellschaft Ennigerloh, vertreten durch:

Städtische Baugesellschaft Ennigerloh GmbH
Ennigerstraße 10
59320 Ennigerloh

Ansprechpartner ist Herr Claus Oltmann.

Die Bearbeitung erfolgt in Kooperation mit der Stadt Ennigerloh:

Stadt Ennigerloh
Fachbereich Stadtentwicklung
Marktplatz 1
59320 Ennigerloh
Tel.: 0 2524 / 28 - 403
Fax: 0 2524 / 28 - 495
Email: stadtentwicklung@ennigerloh.de
www.ennigerloh.de

Ansprechpartner ist Herr Ben Riepe.

Die Organisation und Betreuung des Investorenwettbewerbes erfolgt durch:

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund
Tel.: 02 31 - 47 73 48 68
Fax: 02 31 - 55 44 44
Email: info@post-welters.de
www.post-welters.de
Ansprechpartner: Joachim Sterl, Hartmut Welters

2.2 Art des Verfahrens

Es handelt sich um einen einstufigen Investorenwettbewerb mit bis zu acht teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften. Das Verfahren ist anonym - die Wettbewerbssprache ist deutsch. Vorgeschaltet ist ein offenes Bewerbungsverfahren.

Die Städtische Baugesellschaft Ennigerloh beabsichtigt, das Wettbewerbsgebiet durch einen privaten Investor entsprechend den Zielvorstellungen zu entwickeln, um so zu einer tragfähigen Entwicklung des Ortskernes beizutragen. Öffentliches und privates Interesse sollen in einem ausgewogenen Verhältnis zum Tragen kommen. Ein öffentliches Interesse besteht u.a. an einer hohen architektonisch-städtebaulichen Qualität. Das private Interesse äußert sich vornehmlich in der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des

Konzeptes, die für einen privaten Investor unabdingbare Handlungsvoraussetzung ist. Die Städtische Baugesellschaft Ennigerloh erwartet von den Investoren in Planung und Umsetzung des Projektes eine besondere Berücksichtigung des öffentlichen Interesses im Rahmen der wirtschaftlichen Tragfähigkeit.

Neben dieser grundlegenden Voraussetzung wird von den zur Teilnahme aufgeforderten Investoren erwartet, dass sie

- Erfahrung mit der Entwicklung ähnlicher Projekte haben und entsprechende Referenzen und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachweisen können,
- sich zur Planung und Umsetzung des Vorhabens leistungsfähiger und qualifizierter Architektur- und Ingenieurbüros bedienen, die über entsprechende Projekterfahrungen verfügen,
- sich verpflichten, einen Betrag in Höhe von 2.000 EUR (brutto) für die Architektenleistungen und Preisgelder auf ein Treuhänderkonto einzahlen,
- sich verpflichten, das Projekt in einem angemessenen Zeitraum zügig umzusetzen.

Das Verfahren wurde mit der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen abgestimmt. Der Übereinstimmungsvermerk gemäß RAW 2004 (Regeln zur Auslobung von Wettbewerben) wurde unter W 00/05 erteilt.

2.3 Teilnahmeberechtigung, Teilnehmer/innen und Bewerbungsverfahren

Interessierte Bewerber können sich bis zum 7. April 2005 (Poststempel) zur Teilnahme am Verfahren bewerben. Die Bewerbungsunterlagen sind zu richten an:

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Der formlosen Bewerbung beizufügen sind:

- Nachweis des Investors über bereits realisierte Referenzprojekte, die der Wettbewerbsaufgabe ähneln;
- Nachweis der Leistungsfähigkeit des Investors (Bonitätsnachweis durch Bankauskunft oder Geschäftsberichte);
- Benennung eines zur Planung des Vorhabens leistungsfähigen und qualifizierten Architekturbüros (Bürobeschreibung mit personenbezogenen Daten, berufliche Qualifikation, personelle und technische Ausstattung des Büros);
- Nachweis des Architekturbüros über bereits realisierte Referenzprojekte hoher Qualität, die der Wettbewerbsaufgabe ähneln.

Aus den eingegangenen Bewerbungen wählt die Städtische Baugesellschaft Ennigerloh geeignete Teams aus Investoren/Architekten aus, die zur Abgabe einer Planungskonkretisierung aufgefordert werden. Gehen mehr als acht Bewerbungen ein, wird ein Auswahlgremium aus Vertretern der Städtischen Baugesellschaft Ennigerloh, der Stadt Ennigerloh und hinzugezogenen Fachleuten gebildet, die gemäß fachlicher und wirtschaftlicher Eignung diejenigen auswählen, die eine hohe Qualität der Bebauung erwarten lassen.

2.4 Wettbewerbsunterlagen

Die ausgewählten Teams aus Investoren/Architekten erhalten die folgenden Ausschreibungsunterlagen Mitte April 2005:
- Auslobung mit Anlagen
- Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 5.000, digitalisiert
- Luftbild des Plangebiets im Maßstab 1 : 5.000, digitalisiert
- Bestandsplan des Geländes im Maßstab 1 : 500
- Einsatzplatte für das Umgebungsmodell

2.5 Wettbewerbsleistungen

Folgende Leistungen werden von den Teams aus Investoren und Architekten gefordert:

1. Bebauungs- und Nutzungskonzept für das gesamte Plangebiet im Maßstab 1 : 500
   mit Aussagen über die Nutzungsverteilung, das Erschließungs- und Freiraumkonzept einschließlich Flächenaufteilung und die Bauflächen/ Baustrukturen

2. Gestaltungskonzept für einen frei zu wählenden engeren Wettbewerbs bereich im Maßstab 1 : 200 mit Aussagen über die Gestaltung privater, halböffentlicher und öffentlicher Erschließungs- und Freiraumflächen sowie die Baustruktur einschließlich Geschossigkeit und Dachform

3. (freiwillig) ein Blatt mit Skizzen, räumlichen Darstellungen und sonstigen für die Aufgabe wesentlichen Erläuterungen sowie konkreten Aussagen zur Fassadengestaltung und - materialien (z.B. Fassadendetail)

4. Modell im Maßstab 1 : 500 auf einer zur Verfügung gestellten Ein satzplatte

5. Flächenberechnungen (städtebauliche Kenndaten und Nutzflächen)

6. Erläuterungsbericht einschließlich Aussagen zur Stellplatzanzahl (max.

3 DIN A 4 Seiten)

7. Verfassererklärungen in einem verschlossenen Umschlag (Formblatt gemäß Anlage)

8. Kaufpreisgebot für die Grundstücksflächen im derzeitigen Zustand (das heißt unter Einbeziehung des vom Investor möglicherweise zu übernehmenden Abrisses baulicher Anlagen) in einem gesondert gekennzeichneten Umschlag

9. Digitale Daten der vorgenannten Pläne/Abbildungen
JPEG- oder TIF-Format mit 300 dpi

10. 1 Satz Vorprüfpläne, gefaltet und Flächenberechnungen mit ausreichender Vermaßung und prüfbaren Berechnungen von Raum- und Funktionsprogramm, Hauptnutzfläche, Bruttogrundrissfläche (nach Geschossen getrennt), Bruttorauminhalt und A/V-Verhältnis

11. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Das Blattformat ist auf max. DIN A 0 begrenzt. Die Planunterlagen sind gerollt einzureichen.

Jeder Teilnehmer/jede Teilnehmerin darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen.

Die Investoren müssen bis zum 20. Mai 2005 einen Kostenbeitrag (für Bearbeitungshonorare und Preisgelder) in Höhe von 2.000 EUR (brutto) auf das Konto Nr. 17 400 (Volksbank Ennigerloh, BLZ 412 614 19) der »Baugesellschaft Ennigerloh« mit dem Vermerk »Investorenwettbewerb Alleestraße« einzahlen. Bei Einreichung der verlangten Wettbewerbsleistungen erhält nach der Preisgerichtssitzung der jeweilige Architekt hiervon ein Bearbeitungshonorar von 1.250 EUR (brutto). Fehlt die Einzahlung, wird diejenige Arbeit nicht zur Bewertung zugelassen.

2.6 Abgabe und Kennzeichnung

Die geforderten Planunterlagen sind bis Montag, den 20. Juni 2005 an folgende Adresse zu senden oder bis 18:00 Uhr dort abzugeben:

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL
Arndtstraße 37
44135 Dortmund.

Als Zeitpunkt der Abgabe gilt im Falle der Einlieferung bei Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen der Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit. Die teilnehmenden Investoren/Architekten haben dafür Sorge zu tragen, dass der offizielle Tagesstempel bei der Aufgabe auf dem Versandpapier und dem Versandgut vermerkt wird.

Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von der Teilnehmerin oder dem Teilnehmer zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt.

Rechtzeitig eingelieferte Arbeiten, die später als 10 Tage nach Abgabetermin dem Auslober bzw. dem wettbewerbsbetreuenden Büro zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Das Preisgericht hat hierüber endgültig zu entscheiden.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers mit der Kennzeichnung »Investorenwettbewerb Alleestraße« zu verwenden.

Die geforderten Wettbewerbsleistungen sind auf der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite sowie auf dem Umschlag der Verfassererklärung mit einer sechsstelligen Kennzahl, bestehend aus verschiedenen Ziffern (ca. 1 cm hoch), zu versehen. Die Kennzahl darf keine Rückschlüsse auf den Wettbewerbsteilnehmer (Geburtstag, Telefonnummer usw.) zulassen.

2.7 Rückfragen und Einführungskolloquium

Ein Einführungskolloquium findet nur auf ausdrücklichen Wunsch von mindestens drei der ausgewählten Teilnehmer statt. Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können bis Montag, den 16. Mai 2005 an den Wettbewerbsbetreuer gestellt werden. Die Beantwortung wird allen Verfahrensbeteiligten innerhalb von 10 Tagen (bis Donnerstag, den 26. Mai 2005) zugesandt. Sie wird Bestandteil der Auslobung.

2.8 Preisgericht

Die Städtische Baugesellschaft Ennigerloh benennt zur Bewertung der Arbeiten ein Preisgericht, das sich aus Vertretern und Vertreterinnen der Stadt Ennigerloh sowie externen Fachleuten zusammensetzt. Das Preisgericht erarbeitet Empfehlungen für die Beschlussfassung durch die Stadt Ennigerloh.

Das Preisgericht zur Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

Stimmberechtigte Preisgerichtsmitglieder:
- Berthold Lülf, Bürgermeister der Stadt Ennigerloh
- NN, CDU-Fraktion, Stadt Ennigerloh
- NN, SPD-Fraktion, Stadt Ennigerloh
- NN, FWG-Fraktion, Stadt Ennigerloh
- NN, FDP-Fraktion, Stadt Ennigerloh

- Horst Handke, Stadt Ennigerloh
- Reinhard Drees, Architekt und Stadtplaner, Bielefeld
- Christian Schaller, Architekt und Stadtplaner, Köln
- Prof. Herbert Pfeiffer, Architekt und Stadtplaner, Lüdinghausen
- Heiner Farwick, Architekt und Stadtplaner, Ahaus

Vertreter/innen:
- NN, CDU-Fraktion, Stadt Ennigerloh
- NN, SPD-Fraktion, Stadt Ennigerloh
- NN, FWG-Fraktion, Stadt Ennigerloh
- NN, FDP-Fraktion, Stadt Ennigerloh
- Eckhard Scholz, Architekt, Senden
- Franz-Jörg Feja, Architekt, Recklinghausen
- Joachim Koob, Architekt, Köln
- Benedikt Stahl, Architekt und Stadtplaner, Düsseldorf

Sachverständige:
- Claus Oltmann, Städtische Baugesellschaft Ennigerloh
- Ludger Holtmann-Niehues, Stadt Ennigerloh
- Otto Block, privater Grundstückseigentümer
- Bernhard Brune, privater Grundstückseigentümer

Vorprüfung:
Die Vorprüfung erfolgt durch das betreuende Büro Post und Welters in Zusammenarbeit mit der Stadt Ennigerloh :
- Ben Riepe, Fachbereich Stadtentwicklung, Stadt Ennigerloh
- Joachim Sterl, Stadtplaner (Büro Post - Welters), Dortmund
- Hartmut Welters, Architekt & Stadtplaner (Büro Post - Welters), Dortmund

Der Auslober behält sich vor, weitere Personen bzw. zu beteiligende Ämter als Sachverständige bzw. Vorprüfer hinzuzuziehen.

2.9 Beurteilungskriterien

Schwerpunkte der gesamten Planung sind die Berücksichtigung städtebaulicher, architektonischer, gestalterischer, funktionaler und energetischer Grundsätze. Zur Beurteilung der eingereichten Wettbewerbsarbeiten dienen folgende Beurteilungskriterien:

Städtebaulich-architektonisches Konzept:
- Entwurfsbestimmende Grundidee
- Nutzungskonzept
- Einbindung und das Umfeld
- Verteilung der Baumassen und Maßstäblichkeit
- Gliederung, Orientierbarkeit und Übersichtlichkeit
- Berücksichtigung der verkehrlichen und sonstigen Vorgaben

Gestaltungs- und Nutzungsqualität und funktionale Qualität:
- Leitbild und gestaltbestimmende Grundidee
- Erschließung und Unterbringung des ruhenden Verkehrs
- Gestalt- und Nutzungsqualität der öffentlichen und privaten Freiflächen
- Gebrauchs- und Nutzungsqualität der Gebäude
- energetische Qualität/Wärmeerzeugung

Realisierbarkeit:
- Umsetzbarkeit des Nutzungs- und Bebauungskonzeptes
- Wirtschaftlichkeit

2.10 Bearbeitungshonorare und Preisgelder

Jedes teilnehmende und zur Beurteilung zugelassene Architekturbüro, das die vollständigen Wettbewerbsleistungen erbringt, erhält ein Bearbeitungshonorar von 1.250 EUR (brutto).

Zusätzlich werden Preisgelder in einer Gesamthöhe von 6.000 EUR (brutto) ausgelobt, die sich wie folgt verteilen:

1. Preis:	3.000 EUR
2. Preis:	2.000 EUR
3. Preis:	1.000 EUR

Gehen weniger als die verlangten acht Kostenbeiträge der Investoren ein, reduziert sich das insgesamt ausgelobte Preisgeld anteilig (je fehlenden Beitrag um 750 EUR).

2.11 Bekanntgabe der Wettbewerbsergebnisse, Einsprüche und Ausstellung

Das Wettbewerbsergebnis wird allen Teilnehmern unverzüglich durch Zusendung des Protokolls des Preisgerichts bekanntgegeben. Die Entscheidungen des Preisgerichtes sind endgültig und unterliegen nicht der gerichtlichen Nachprüfung. Rügen (Verstoß gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren) sind innerhalb von zehn Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls an den Auslober zu

richten. Dieser trifft seine Feststellungen hierzu im Einvernehmen mit dem Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer NW.

Aus der Teilnahme am Investorenwettbewerb lassen sich keine Verpflichtungen der Städtischen Baugesellschaft Ennigerloh herleiten und es können insofern auch keine Ansprüche gegen die Städtische Baugesellschaft Ennigerloh geltend gemacht werden - insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Angeboten oder für den Fall, dass eine Vergabe des Grundstücks, aus welchen Gründen auch immer, nicht erfolgt.

Die Städtische Baugesellschaft Ennigerloh behält sich vor, einen engeren Teilnehmerkreis zu einer Überarbeitung ihrer Konzepte aufzufordern, falls dies erforderlich und sinnvoll sein sollte. Ebenso bleibt es der Städtischen Baugesellschaft Ennigerloh überlassen, das Grundstück zwischen mehreren Investoren aufzuteilen.

Die Wettbewerbsarbeiten werden im Anschluss für die Dauer von mind. 8 Tagen öffentlich ausgestellt. Genauere Angaben werden den Teilnehmern rechtzeitig mitgeteilt.

2.12 Weiteres Verfahren

Mit dem zur beabsichtigten Umsetzung des Vorhabens ausgewählten Investor/Preisträger werden von der Städtischen Baugesellschaft Ennigerloh unverzüglich Verhandlungen bzgl. des weiteren Vorgehens und des Grundstücksverkaufs aufgenommen.

Die Überlassung des Grundstücks erfolgt unter der Voraussetzung, dass die zur Ausführung vorgesehene Wettbewerbsarbeit unter vollständiger Wahrung des dem Verfasser zustehenden Urheberrechts realisiert wird. Zur Absicherung der Ausloberziele werden im Grundstücksüberlassungsvertrag Rücktrittsrechte für den Fall vorgesehen, dass der entsprechende Entwurf nach Grundstücksüberlassung nicht zur Ausführung gelangt. Ebenso wird eine zeitliche Bauverpflichtung vorgesehen.

2.13 Terminübersicht

Veröffentlichung:	Donnerstag, den 10. März 2005
Abgabe der Bewerbungen:	Donnerstag, den 7. April 2005
Auswahl der Teilnehmer:	Donnerstag, den 14. April 2005
Ausgabe der Planunterlagen:	Montag, den 21. April 2005
schriftliche Rückfragen bis:	Montag, den 16. Mai 2005
Abgabe der Planunterlagen:	Montag, den 20. Juni 2005
Sitzung der Jury:	Freitag, den 1. Juli 2005

3. Vorhandene Situation und Rahmenbedingungen

3.1 Räumliche Lage

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Ortskern von Ennigerloh, direkt westlich vom zentralen Marktplatz, am Kreuzungsbereich Bahnhofstraße/ Alleestraße. Es besteht aus dem Grundstück der ehemaligen Post (Flurstücke 1015 und 1016). Die nördlich angrenzenden Grundstücken (Flurstücke 334, 335 und 1479) sollen in die Planungskonzeption miteinbezogen werden. Das Wettbewerbsgebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden von der Bahnhofstraße
- im Osten von der Alleestraße
- im Süden vom Flurstück 317
- im Westen durch den Fußweg entlang des Schulhofes der Jakobus-Grundschule (Flurstück 1393) und das (bebaute) Flurstück 1478 (Bahnhofstraße 16).

oben: angrenzende Bebauung Alleestraße
mitte: gegenüberliegende Bebauung Bahnhofstraße
unten: Schulhof mit Schulgebäude

Umgebung des Plangebietes
Das Plangebiet wird in erster Linie von den angrenzenden, kerngebietstypischen baulichen Strukturen geprägt. Das Baualter variiert von Gebäuden aus der Gründerzeit bis hin zu erst kürzlich errichteten Gebäuden. Insbesondere östlich (jenseits der Alleestraße um den Marktplatz) und südlich befinden sich zahreiche Einzelhandelsgeschäfte (mit innenstadtrelevanten Sortimenten), Dienstleistungsbetrieben und zentralen Einrichtungen. Das Rathaus ist 100 m, die St.Jacobus Kirche sowie der historische »Drubbel« 200 m entfernt vom Plangebiet. Im Westen schließt sich, lediglich getrennt durch den Verbindungsfußweg (Bahnhofstraße/ Geistraße) der Schulhof der Jakobus-Grundschule an.

Die direkt westlich an das Plangebiet grenzende Bebauung an der Bahnhofstraße besteht aus dreigeschossigen Gebäuden, die erst vor wenigen Jahren errichtet worden sind. Die gegenüberliegende Bebauung an der Bahnhofstraße ist strukturell heterogen geprägt, auffällig

Blick in die Alleestraße (Ladenzeile gegenüber Plangebiet, Sparkasse im Hintergrund)

ist das viergeschossige Eckgebäude (Bahnhofstraße/Alleestraße). Die südlich an das Grundstück der Post angrenzenden Gebäude sind ebenfalls heterogen strukturiert, gegenüber schließt sich die Ladenzeile der Markt(rand)bebauung aus den 1990er Jahren an.

An der Bahnhofstraße entstehen weiter westlich derzeit zwei neue Bauvorhaben: eine dreigeschossige Service-Wohnanlage sowie eine viergeschossige Wohnbebauung (mit Ladenzeile im Erdgeschoss).

Marktplatz mit Ladenzeile

3.2 Stadtgeschichte

Ennigerloh bildet den geografischen Mittelpunkt des Kreises Warendorf und ist mit rund 25 qkm die zweitgrößte Stadt des Kreises. Derzeit besitzt die Stadt ca. 21.000 Einwohner. Neben dem zentralen Ort Ennigerloh mit 12.000 Einwohnern besteht die Stadt aus des Ortsteilen Enniger, Ostenfelde und Westkirchen sowie den zugehörigen Bauernschaften mit jeweils 3.000 Einwohnern.

Urkundlich wird Ennigerloh erstmalig im Jahre 860 aus Anlass der Gründung des Klosters Herzebrock erwähnt. Bis 1900 war Ennigerloh eine Gemeinde mit rein ländlichem Charakter. Der industrielle Aufstieg begann mit dem Bau der Köln-Mindener Eisenbahn. Da mit der Bahn auch die Kohle ihren Einzug hielt, entstanden in Ennigerloh ab 1860 die ersten Feldöfen, später Ringöfen, zum Brennen von Kalk. Nach dem 2. Weltkrieg stieg die industrielle Entwicklung äußerst lebhaft an. Die Bevölkerung verdoppelte sich, nicht zuletzt eine Folge des Flüchtlingsstroms. Am 1. 1. 1975 wurde Ennigerloh eine Großgemeinde. Enniger, Ostenfelde und Westkichen kamen als neue Ortsteile hinzu. 1976 wurde der Großgemeinde die Bezeichnung Stadt verliehen.

3.3 Vorhandenes Planungsrecht

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 7.3 Mitte

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als »gemischte Baufläche« dar. Für das Plangebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan 7.3 Mitte aus dem Jahr 1985. Dieser setzt das Grundstück der ehemaligen Post als »Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Postgebäude« fest. Die angrenzenden Flurstücke werden als »Kerngebiet« mit zwei- bis drei zulässigen Geschossen, geschlossener Bauweise und Traufständigkeit festgesetzt. Bzgl. der Grundflächenzahl wird ein wert von 1,0, bzgl. der Geschossflächenzahl ein Wert von 2,2 festgesetzt. Eine Anpassung des Bebauungsplanes an die Neukonzeption ist vorgesehen.

3.4 Rahmenbedingungen und Vorgaben

Umfeld
Wie bereits erwähnt, ist der Bereich geprägt durch eine heterogen strukturierte kerngebietstypische Nutzung. Diesem Umfeld gilt es gerecht zu werden, so dass dieses von den Qualitäten der Neubaumaßnahmen profitiert und sowohl die Bahnhofstraße als auch die Alleestraße aufgewertet werden.

Verkehrliche Anbindung/Erschließung
Das Plangebiet ist über die direkt angrenzenden Straßen (Bahnhofstraße und Alleestraße) erschlossen. Die Erschließung der neuen Nutzungen kann über jeweils eine dieser Straßen, aber auch über beide erfolgen. Die genannten Straßen führen zum innerstädtischen Erschließungsring (Bgm. Hischmann-Ring), der an alle wichtigen Hauptstraßen anbindet. Der westlich des Plangebietes verlaufende Fußweg verbindet Bahnhofstraße und Geistraße.

Grün- und Freiraum
Auf dem Grundstück sind keine wertvollen, erhaltenswerten Gehölzbestände vorhanden.

Grundstück und vorhandene Baulichkeiten
Das Grundstück der ehemaligen Post besitzt eine Fläche von ca. 2.400 m. Es ist mit dem zweigeschossigen Postgebäude bebaut, der hintere Grundstücksbereich wird als Stellplatzanlage genutzt. Dieses Grundstück ist im Besitz der städtischen Baugesellschaft. Auf dem nördlich angrenzenden Privatgrundstück (Flurstück 334/335) befindet sich ein zweigeschossiges Gebäude, im dem sich ein Schuhgeschäft, eine Fußpflege-Praxis sowie zwei Eigentumswohnungen befinden. Daran angebaut (zur Bahnhofstraße gewandt) steht ein weiteres Wohngebäude. Das sich ebenfalls in Privatbesitz befindliche Flurstück 1479 liegt derzeit brach. Das ehemals hier stehende Gebäude wurde abgerissen. Alle heute vorhandenen Baulichkeiten stehen zur Disposition. Die privaten Grundstücksflächen besitzen eine Gesamtgröße von 1.000 qm.

Blick auf die Gebäude Bahnhofstraße 24

Ver- und Entsorgung
Alle erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen können durch die zuständigen Versorgungsunternehmen sichergestellt werden. Dies gilt auch für die Entwässerung. Eine ausreichende Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser aus dem vorhandenen Trinkwassernetz ist ebenfalls gegeben.

Weitere Vorgaben
Weitere Vorgaben bzw. Einschränkungen in Bezug auf Baugrund, Altlasten und Lage von Grundstückszufahrten bestehen nicht.

4. Wettbewerbsziele und Wettbewerbsaufgabe

Die städtebauliche Konzeption und die Neubebauung des Geländes sollen dem Standort angemessen sein. Konkrete Vorgaben hinsichtlich der städtebaulichen Dichte und der Erschließung werden nicht getroffen, jedoch gehen die Auslober davon aus, dass sich die Neubebauung hinsichtlich Nutzung, Bauvolumen und Maßstäblichkeit in die kerngebietstypische Umgebung einfügt.

Grundsätzlich wird seitens der Stadt Ennigerloh angestrebt, eine maßstäbliche Innenstadtbebauung zu entwickeln, die im Erdgeschoss Einzelhandels- oder Gastronomienutzungen aufweisen soll. In den darüber liegenden Geschossen ist sowohl eine Büro- wie auch eine Wohnnutzung vorstellbar. Es bleibt aber letztlich den potenziellen Investoren überlassen, die Tragfähigkeit der möglichen Nutzungen zu prüfen und konkrete Vorschläge zu unterbreiten.

Das nördlich angrenzende Grundstück Bahnhofstraße 24 sowie das unbebaute Nachbargrundstück (Flurstück 1479), die sich in Privatbesitz befinden, sollen in die Planungskonzeption einbezogen werden. Bedingung hierfür ist, in den Planungen Einzelhandelsflächen in einer Größenordnung von ca. 110 qm (als Ersatz für das heute vorhandene Schuhgeschäft), Flächen für eine Fußpflegepraxis sowie eine hochwertige (Penthouse)wohnung zu berücksichtigen. Eine städtebaulich und architektonisch sinnvolle Entwicklung des Areals sollte jedoch auch ohne (bzw. mit zeitlich verzögerter) Inanspruchnahme der genannten privaten Grundstücksflächen möglich sein. Der Verlauf des nördlich an das Grundstück grenzenden Fußweges kann im Rahmen der Planungen modifiziert werden. Die Funktion dieser Fußwegeverbindung ist aber auf jeden Fall zu erhalten.

Bauvolumen/Planungsrecht
Vorgaben zur städtebaulichen Dichte, den überbaubaren Grundstücksflächen und zur Geschossigkeit werden nicht getroffen. Die Auslober gehen jedoch von folgenden Zielvorstellungen und Abstaffelungen aus:

- eine bis zu dreigeschossige Bebauung entlang der Bahnhofstraße/ Alleestraße, die bei ausreichender städtebaulicher Begründung und Qualität auch (punktuell) viergeschossig ausgebildet werden kann;

Die Belange sowie die Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung im Umfeld sind ausreichend zu berücksichtigen. Die abstandsrechtlichen Vorschriften emäß BauO NRW sind zu beachten.

Erschließung und ruhender Verkehr
Grundsätzlich gelten die Ausführungen unter Punkt 3.4 hinsichtlich der Anbindungen des Grundstückes.

Für die vorgesehenen neuen Nutzungen sind die erforderlichen Stellplätze entsprechend der BauO NRW in Verbindung mit der Anlage 1 der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung (VV BauO NRW) auf dem Grundstück nachzuweisen (wobei Tiefgaragen nicht ausgeschlossen sind). Angesichts der zentralen Lage wird ein Stellplatzschlüssel von 1,0 je WE angesetzt.

Architekturqualität
Die Erwartungen an eine Neubebauung ergeben sich vor allem auch aus den vorrangigen Zielen

- der Stadt Ennigerloh, auf Grund der attraktiven Lage und der Knappheit potenzieller innenstadtnaher Bauflächen, eine möglichst qualitätsvolle städtebauliche und architektonische Lösung umzusetzen und
- der Eigentümer, die eine möglichst wirtschaftliche Grundstücksverwertung anstreben.

Umfeldgestaltung
Grundsätzlich wird eine angemessene und qualitätsvolle Gestaltung der Freiflächen angestrebt. Nebenanlagen, Stellplätze/Garagen, Einfriedungen, Mülltonnen usw. sind (nicht immer positiv) prägende architektonische Bestandteile eines Quartiers. Es wird zwingend erwartet, dass diese Anlagen planerisch berücksichtigt und städtebaulich integriert werden sowie auf die Gebäudearchitektur abgestimmt sind.

Städtebauliche und architektonisch-gestalterische Qualität von Gebäude und Freiflächen sind wesentliche Kriterien der Beurteilung.

Anlagen

1. Verfassererklärung (Formblätter)

Investorenwettbewerb

»Alleestraße« (Ehemalige Post) in Ennigerloh

Teilnahmeerklärung und Anerkennung der Rahmenbedingungen

Architekt/in

Büroname/Firmenname _____

Ansprechpartner _____

Straße _____

PLZ, Ort _____

Telefon _____ Fax _____

E-Mail _____ Internet _____

HIERMIT ERKLÄREN WIR,

1. dass wir die Teilnahmebedingungen der Ausschreibung akzeptieren,
2. dass wir an dem Investorenwettbewerb in Form einer Arbeitsgemeinschaft mit u.a. Investor teilnehmen.

Datum/Ort/Unterschrift _____

Investor

Büroname/Firmenname _____

Ansprechpartner _____

Straße _____

PLZ, Ort _____

Telefon _____ Fax _____

E-Mail _____ Internet _____

HIERMIT ERKLÄREN WIR,

1. dass wir die Teilnahmebedingungen der Ausschreibung akzeptieren,
2. dass wir an dem Investorenwettbewerb in Form einer Arbeitsgemeinschaft mit o.a. Architekt/in teilnehmen.

Datum/Ort/Unterschrift _____

Investorenwettbewerb

»Alleestraße« (Ehemalige Post) in Ennigerloh

Verfassererklärung Investor

Investor

Büroname/Firmenname _____

Ansprechpartner _____

Straße _____

PLZ, Ort _____

Telefon _____ Fax _____

E-Mail _____ Internet _____

Mitarbeiter _____

_____

Sonderfachleute _____

_____

Ich verpflichte mich/Wir verpflichten uns zur Realisierung der eingereichten Arbeit und zum Erwerb der Liegenschaften unter den in der Auslobung genannten Voraussetzungen.

Bei einer Auswahl meinerseits/unsererseits zur Umsetzung des Projektes erkläre ich mich/erklären wir uns verbindlich bereit, den im Wettbewerb eingereichten Architektenentwurf zusammen mit dem im Wettbewerbsverfahren beteiligten Architekten zu realisieren.

_____

Datum/Ort/Unterschrift

Investorenwettbewerb

»Alleestraße« (Ehemalige Post) in Ennigerloh

Verfassererklärung Architekt/in

Architekt/in

Büroname/Firmenname _____

Ansprechpartner _____

Straße _____

PLZ, Ort _____

Telefon _____ Fax _____

E-Mail _____ Internet _____

Mitarbeiter _____

_____

Sonderfachleute _____

_____

HIERMIT ERKLÄREN WIR,

1. dass wir die geistigen Urheber der eingereichten Arbeit sind

_____

Datum/Ort/Unterschrift