



ÜBERSICHT

| | |
|---|-----------|
| 1. Anlass und Ziel | 3 |
| 2. Der Ortsteil Niedersfeld in Winterberg | 3 |
| 3. Genese des Entwicklungsbereichs „Zukunft Hof Giersen“ | 4 |
| 4. Der Entwicklungsbereich „Zukunft Hof Giersen“ | 4 |
| 4.1 Lage Zuschnitt Topografie | |
| 4.2 Nutzungsverhältnisse | |
| 4.3 Grundbucheintragungen Dienstbarkeiten | |
| 4.4 Altlasten Baulasten Kampfmittel | |
| 4.5 Leitungen Erschließung Ausgleichszahlungen | |
| 4.6 Baugrunduntersuchungen | |
| 5. Ansichten | 8 |
| 6. Rechtliche Rahmenbedingungen | 11 |
| 6.1 Planungsrecht | |
| 6.2 Gestaltungssatzung | |
| 6.3 Stellplätze | |
| 7. Konzeptionelle und qualitative Vorgaben | 12 |
| 7.1 Nutzungs- und Planungsvorgaben | |
| 7.2 Mobilität Ökologie Energie | |
| 8. Kaufpreis / Erbbaurecht | 15 |
| 9. Realisierbarkeit und Finanzierung | 15 |
| 10. Mindestanforderungen | 15 |
| 11. Ablauf des Verfahrens | 16 |
| 11.1 Vorläufiger Zeitplan des Verfahrens | |
| 11.2 Zusammensetzung des Auswahlgremiums | |
| 11.3 Beurteilungskriterien | |
| 12. Ansprechpartner/innen bei der Stadt Winterberg | 18 |

1. Anlass und Ziel

Die Sicherstellung der Daseinsvorsorge ist eine wesentliche Aufgabe der Kommunen. Insbesondere mit Blick auf die Wohnraum- und Gesundheitsversorgung sowie die sozialen Angebote ist die bedarfsorientierte Entwicklung kommunaler Liegenschaften von großer Bedeutung. Die sozial-gerechte und nachhaltige Entwicklung von Bauvorhaben spielt dabei eine besondere Rolle. Eine Möglichkeit, dieser besonderen Rolle Rechnung zu tragen und die Realisierung von Vorhaben gezielt und bedarfsgerecht zu steuern, bietet das sogenannte Konzeptverfahren nach Qualitätskriterien. Hier entscheidet das überzeugendste Gesamtkonzept (entsprechend festgelegter Beurteilungskriterien) über den Zuschlag.

Um die Bedarfe in Bezug auf die Versorgung mit angemessenem Wohnraum sowie gesundheitlichen und sozialen Angeboten im Winterberger Ortsteil Niedersfeld zu bedienen und damit der Aufgabe der Daseinsvorsorge gerecht zu werden, beabsichtigt die Stadt Winterberg die Vergabe von zwei Flurstücken im Ortsteil Niedersfeld im Rahmen eines Konzeptverfahrens. *(Hinweis: Im weiteren Verlauf werden die beiden Flurstücke als ein „Entwicklungsbereich“ betrachtet, genauere Informationen hierzu siehe Kapitel 4).* Der Entwicklungsbereich soll dabei umfangreich neu überplant werden. Die Vergabe ist im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages vorgesehen.

Grundsätzlich verfolgt das Konzeptverfahren das Ziel, die Themen Wohnen, Gesundheit / Soziales und kleinräumige Naherholung in zentraler Lage in Niedersfeld zu verbinden und vernetzt zu realisieren. Das Verfahren beinhaltet zwei planerische Teilaufgaben. Zum einen die städtebauliche Planung und Realisierung eines Multifunktionsgebäudes mit dem Schwerpunkt Wohnen auf einer Teilfläche des Entwicklungsbereichs. Zum anderen einen landschaftsplanerischen Entwurf für eine öffentliche Grün-, Naherholungs- und Begegnungsfläche auf einer anderen Teilfläche des Entwicklungsbereiches. Letzterer dient im weiteren Verlauf als Grundlage für die kommunale Entwicklung eines neuen Dorfmittelpunkts von Niedersfeld.

2. Der Ortsteil Niedersfeld in Winterberg

Im Nordosten des Stadtgebietes liegt der Ortsteil Niedersfeld, der aufgrund seiner Versorgungsfunktionen für das Umfeld als ein „Ort mit Ankerfunktion“ bezeichnet wird. Neben einer Anbindung an die Kernstadt über die Bundesstraße B480 gibt es auch eine Verbindung zu den Nachbarorten Hildfeld und Grönebach über die Landesstraße L872. Zurzeit leben in Niedersfeld ca. 1.342 Menschen.

In Niedersfeld gibt es noch zahlreiche gut erhaltene Fachwerkhäuser. Das Ortsbild ist aber auch durch die beiden überörtlichen Straßen B480 und L872 geprägt, die im heutigen Ortskern im Norden auf Höhe der Kirche St. Agatha zusammenlaufen. Nördlich dieses Bereiches und damit nördlich des zu beplanenden Entwicklungsbereichs, gibt es Nahversorgungsbetriebe wie einen Bäcker, einen Metzger sowie Dienstleistungsunternehmen wie Banken, Zahnarzt, Physiotherapie und Tagespflege. Im Westen von Niedersfeld liegt die Grundschule St. Christophorus.

Der Siedlungsbereich zwischen B480 und L872 wird durch verschiedenste Sport- und Freizeiteinrichtungen wie Sport- und Tennisplätze, einen Spielplatz und die örtliche Dorfhalle dominiert. Westlich der L872 im Norden sowie im Südwesten von Niedersfeld sind zwei kleine Gewerbegebiete vorhanden, die im wesentlichen Standort für ortsgebundene Betriebe sind.

Durch den Ort fließen sowohl die Ruhr als auch die Hille. Die Hille speist dabei den Stausee Hillebachsee, der einen Tourismusschwerpunkt, insbesondere für Wassersport, darstellt. Der Ortsteil Niedersfeld ist inzwischen durch einen hohen Freizeitwert gekennzeichnet. Dies wird u. a. an den zahlreichen Rodelliften und Wanderrouten, die entlang des Ortes verlaufen, einem Indoorspielplatz oder der einzigen Wakeboard-Anlage in der Region deutlich. Niedersfeld bietet somit sowohl im Sommer als auch in den Wintermonaten zahlreiche Tourismus- und Freizeitangebote.

3. Genese des Entwicklungsbereichs „Zukunft Hof Giersen?“

Einen klassischen Dorfmittelpunkt gibt es in Niedersfeld nicht. Im Zentrum des Ortes an der Kreuzung B480 / L872, in unmittelbarer Nähe zur Kirche, befand sich der ehemalige landwirtschaftliche Hof Giersen, der jedoch in seiner Gebäudestruktur stark abgängig war. Insbesondere in dieser für den Ort bedeutenden Lage stellte die Bauruine einen städtebaulichen Missstand dar, der sich negativ auf das Ortsbild auswirkte.

Gegenüber der Kirche existiert ein Fachwerkhhaus aus dem Jahr 1801, welches unter Denkmalschutz steht und aufgrund seiner historischen Bedeutung prägend für den Ortskern ist.

Grundsätzlich beschäftigen sich die Stadt Winterberg und die Niedersfelder Bürgerschaft schon seit über zehn Jahren mit Entwicklungsperspektiven der ehemaligen Hoffläche(n). Übergeordnetes Ziel war und ist es, eine angemessene Niedersfelder Mitte zu gestalten und mit entsprechenden Nutzungen auf dem Areal der Bedeutung als Ankerort für die umliegenden Dörfer gerecht zu werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Dorfentwicklungskonzepts von 2012 „Dörfer im Aufwind“ ist bereits eine intensive Auseinandersetzung mit dem Entwicklungsbereich erfolgt. Dabei bildet der Entwicklungsbereich ein wesentliches Element der im Dorfentwicklungskonzept beschriebenen „Umgestaltung der Dorfmitte“.

Im Rahmen der Erstellung des Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (ISEK) für die Kernstadt Winterberg und die Ankerorte Niedersfeld, Siedlinghausen und Züschen (2018) wurde der Entwicklungsbereich „Zukunft Hof Giersen“ weiter konkretisiert und es wurden Fördermittel der Städtebauförderung des Landes NRW beantragt und bewilligt.

Im Jahr 2019 hat die Stadt Winterberg die Flächen im Entwicklungsbereich erworben und die Gebäude abgerissen (Ende 2020). In den Jahren 2020 und 2021 haben im Rahmen des Quartiersmanagements Niedersfeld eine vertiefte Klärung der Bedarfe vor Ort und die weitere Einbindung der Bürgerinnen und Bürger stattgefunden. Zudem wurden grundsätzliche mögliche Entwicklungsperspektiven mit Vertretern/Vertreterinnen der Niedersfelder Politik diskutiert.

Im Jahr 2021 wurde der Entwicklungsbereich, der derzeit frei zugänglich ist, für erste Veranstaltungen der Kirche und der Dorfgemeinschaft genutzt. Die freie Zugänglichkeit, die Wegebeziehung und die freistehende Kirche werden inzwischen als wertvoll für den Dorfmittelpunkt angesehen.

4. Der Entwicklungsbereich „Zukunft Hof Giersen“

Der Entwicklungsbereich „Zukunft Hof Giersen“ umfasst die unbebauten Flurstücke Gemarkung Niedersfeld Flur 13, Flurstücksnummer 332 und 333. Das Flurstück 332 umfasst 1.776 m², das Flurstück 333 umfasst 3 m². Beide befinden sich im Eigentum der Stadt Winterberg und werden in diesem Konzeptverfahren als gemeinsamer Entwicklungsbereich betrachtet. Insgesamt handelt es sich demnach um eine Entwicklungsfläche von 1.779 m². Es ist vorgesehen, eine Teilfläche des Entwicklungsbereichs in Erbpacht an eine/n Investor/in zu vergeben. Die zweite Teilfläche verbleibt im Eigentum der Stadt Winterberg und wird auch durch diese entwickelt.

Entwicklungsperspektive Privatgrundstück „Gasthof Zur Hochheide“

In nördlicher Angrenzung an den Entwicklungsbereich „Zukunft Hof Giersen“ befindet sich ein privates Grundstück mit der Flurstücksnummer 334. Auf dem Grundstück, das insgesamt 689 m² umfasst, befindet sich derzeit die Bebauung des Gasthofs Zur Hochheide (siehe Übersichtskarte und Luftbilder siehe Kapitel 5).

Der derzeitige Eigentümer beabsichtigt das Grundstück inklusive des Gasthofs zu verkaufen, weshalb hier ggf. eine weitere Entwicklungsperspektive für die Gestaltung der Niedersfelder Dorfmitte entsteht. Grundsätzlich ist auf der Fläche sowohl eine Bestandsentwicklung als auch eine Neubauentwicklung möglich und die Überplanung des Grundstücks richtet sich zunächst nach §34 BauGB. Aufgrund seiner räumlichen Lage bildet das Grundstück das zentrale Entrée der Dorfmitte von Niedersfeld und kann sowohl in wirtschaftlicher als auch gestalterischer Hinsicht als sinnvolle Erweiterung des Entwicklungsbereichs „Zukunft Hof Giersen“ betrachtet werden.

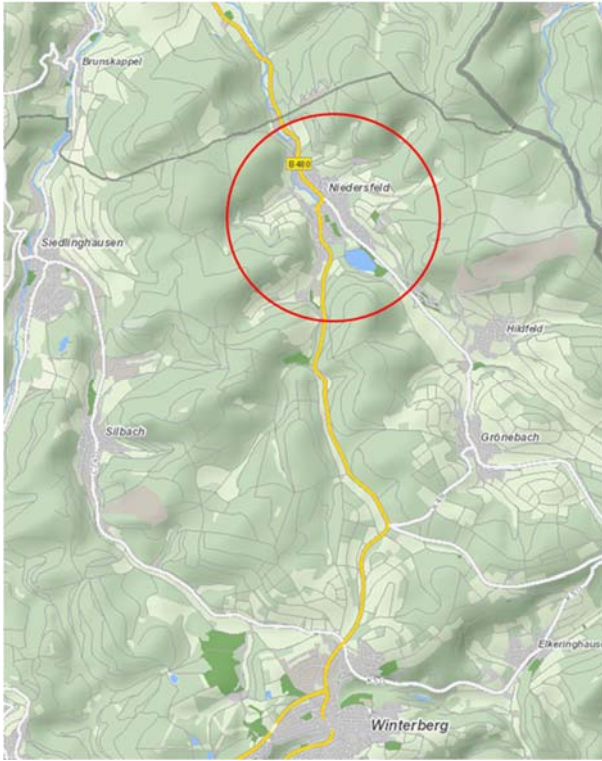
Eine Auseinandersetzung mit dieser Entwicklungsperspektive sowie eine Berücksichtigung dieses Areals in den Entwürfen zum Konzeptverfahren „Zukunft Hof Giersen“ sind daher wünschenswert. Die Veräußerung dieses Grundstücks ist jedoch kein inhaltlicher Teil des Konzeptverfahrens, da es sich um einen privatwirtschaftlichen Verkauf handelt. Bei einer Einbeziehung des privaten Grundstücks müssen Interessierte Rücksprache mit der Stadt Winterberg sowie dem Eigentümer halten. Weitere Informationen rund um das Grundstück und der Kontakt zum Eigentümer können bei der Stadt Winterberg angefordert werden.

4.1 Lage | Zuschnitt | Topografie

Der Entwicklungsbereich liegt zentral im Ortskern in unmittelbarer Nachbarschaft der Kirche St. Agatha und zwischen den beiden Hauptverkehrsachsen Ruhrstraße (B480) und Grönebacher Str. (L872). Das Gelände stellt aufgrund seiner Zentralität eine wichtige Entwicklungsfläche für den Ortsteil dar.

In unmittelbarer Entfernung zum Entwicklungsbereich befindet sich der Zusammenfluss von Ruhr, Hille und Mühlengraben. Der Entwicklungsbereich fügt sich ein in eine regional- und ortstypische Bebauung und einer Siedlungsstruktur, die durch Ein- und Zweifamilienhäuser dominiert wird.

Der Entwicklungsbereich weist keine geometrische Grundform auf und der Zuschnitt ist leicht unregelmäßig. Dennoch ist die Fläche relativ eben und es sind nur geringe Bodenprofilierungen vorhanden. Hierzu gibt es topografische Aufnahmen, die auf Anfrage von der Stadt Winterberg zur Verfügung gestellt werden.



Lage Niedersfeld

Maßstab 1:50000; Karte: GIS Hochsauerlandkreis



Lage des Entwicklungsbereichs in Niedersfeld

(nicht flurstücksscharf)
Maßstab 1:10000; Karte: GIS Hochsauerlandkreis

4.5 Leitungen | Erschließung | Ausgleichszahlungen

Der Entwicklungsbereich verfügt über einen eigenen Stromanschluss, einen Telekommunikationsanschluss und eine öffentliche Wasserversorgung. Der Anschluss an die öffentliche Kanalisation ist sichergestellt.

Die Erschließungskosten für die Ver- und Entsorgung sind abgerechnet. Für einen weiteren Straßenausbau sind Abgaben nach dem kommunalen Abgabegesetz möglich.

Der Baumbestand (zwei Bäume) auf dem westlichen Teil des Entwicklungsbereichs ist gemäß Baumkataster der Stadt Winterberg nicht als schützenswert eingestuft. Es ist ein untergeordnetes, jedoch nicht verpflichtendes Ziel, diese Bäume als ortsbildprägende Bäume in die Planung einzubeziehen: Entwürfe, die diesen Aspekt berücksichtigen, werden entsprechend positiv bewertet.

4.6 Baugrunduntersuchungen

Baugrunduntersuchungen hat es auf dem Entwicklungsbereich keine gegeben.

5. Ansichten

Blickrichtung Osten



Foto 1: Von der Ruhrstraße auf das Grundstück. Rechts befindet sich die Kirche, links ein Privatgrundstück mit dem Gasthof zur Hochheide (Foto: Stadt Winterberg)

Blickrichtung Nordwest



Foto 2: Kreuzungsbereich Ruhrstraße / Grönebacher Str. (Foto: Stadt Winterberg)

Blickrichtung Südwest



Foto 3: angrenzende Kirche St. Agatha
(Foto: Stadt Winterberg)

Blickrichtung Süden / Südost



Foto 4: Pfarrheim und angrenzendes Privatgrundstück
(Foto: Stadt Winterberg)

Luftbild des Entwicklungsbereichs _ Blickrichtung Westen



Foto 5: (Foto: Jonas Kreutzmann)

Luftbild des Entwicklungsbereichs _ Blickrichtung Osten



Foto 6: rechts Kirche St. Agatha und links das Privatgrundstück „Gasthof zur Hochheide“ (Foto: Jonas Kreutzmann)

6. Rechtliche Rahmenbedingungen

6.1 Planungsrecht

Derzeit liegt für den Entwicklungsbereich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Planungsrecht ergibt sich zunächst daher aus §34 BauGB. Gemäß Flächennutzungsplan sind der Entwicklungsbereich und die umliegenden Bereiche als Mischgebiet bzw. Gemischte Baufläche ausgewiesen. Zur Absicherung der Flächennutzung soll im Anschluss an das Konzeptverfahren ein (vorhabenbezogener) Bebauungsplan aufgestellt werden. Ergänzend dazu ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages gemäß §11 BauGB vorgesehen. Die Kosten für das Planungsverfahren sind durch den/die Investor/in zu tragen.

6.2 Gestaltungssatzung

Für den Ortsteil Niedersfeld liegt eine Gestaltungssatzung der Stadt Winterberg vor. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans werden jedoch eigene Gestaltungsvorgaben für den Entwicklungsbereich aufgestellt. Diese lehnen sich an die bestehende Gestaltungssatzung an. Die wesentlichen Inhalte der Gestaltungssatzung sind nachfolgend dargestellt. Für die Planungsaufgabe dienen diese als erste Orientierungshilfe in Bezug auf die mögliche Gestaltung der Bebauung. Verbindliche Vorgaben ergeben sich daraus jedoch nicht.

Die für Niedersfeld vorliegende Gestaltungssatzung dient dem Ziel, die vorhandene einheitliche Dachlandschaft in Niedersfeld zu erhalten. Der Geltungsbereich der Satzung ist in zwei Zonen unterteilt. Der Entwicklungsbereich befindet sich in Zone I, die den engeren Ortskern umfasst. Zu den allgemeinen Anforderungen heißt es: „Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern, zu gestalten und zu unterhalten, dass sie nach Form, Maßstab, Material und Farbe den Charakter der ihre Umgebung prägenden Bebauung und des Straßenbildes nicht beeinträchtigen, sondern sich harmonisch einfügen. Die gewachsene Ortsstruktur und die damit verbundene Gebäudestellung sollen erhalten bleiben“ (Gestaltungssatzung Niedersfeld 2017, 1).

Für Zone I wird weiterhin vorgegeben, dass

- (1) bei der Gestaltung der Fassade die ortsüblichen Materialien Naturschiefer, weiße Putzflächen, ortüblicher Naturstein, fachgerecht errichtetes und naturgetreues Fachwerk sowie naturfarbene, braune, graue und schwarze senkrechte Holzverkleidungen zu verwenden sind.*
- (2) abweichende Materialien, die den vorgenannten in Farbe, Form und Struktur entsprechen, ausnahmsweise zugelassen werden können.*
- (3) die Errichtung von Holzhäusern mit außen sichtbaren Holzbohlen oder Rundstämmen nicht zulässig sind.*

6.3 Stellplätze

Die Stellplätze sind gem. §51 BauO des Landes Nordrhein-Westfalen zu errichten. Daraus ergeben sich derzeit 1,0 Stellplätze je WE sowie Parkmöglichkeiten für die Erdgeschoss-Nutzungen. Tiefgaragenstellplätze sind möglich.

7. Konzeptionelle und qualitative Vorgaben

Das Konzeptverfahren beinhaltet zwei planerischen Teilaufgaben:

- (1) Die konzeptionelle Entwicklung und städtebauliche Planung einer Teilfläche des Entwicklungsbereichs zu Wohnzwecken in Verbindung mit Dienstleistungen, Einzelhandel und / oder Gastronomie. Diese Teilfläche wird im Erbbaurecht vergeben.
- (2) Erstellung eines städtebaulichen / landschaftsplanerischen Entwurfs für eine Teilfläche des Entwicklungsbereichs als öffentlicher (Grün-)Raum zur Naherholung mit entsprechenden Aufenthalts- und Verweilqualitäten. Die konkrete Umsetzung und Pflege der Fläche werden im weiteren Verlauf durch die Stadt Winterberg übernommen. Die öffentlich nutzbare Teilfläche muss ca. 500 m² umfassen und verbleibt im Eigentum der Stadt Winterberg.

Der Zuschnitt der beiden Teilflächen des Entwicklungsbereichs wird nicht zwingend vorgegeben. Aus den bisherigen Beteiligungsprozessen und der Beschäftigung mit dem Entwicklungsbereich lässt sich jedoch eine favorisierte Denkrichtung seitens der Stadt Winterberg und der Bewohnerschaft bezüglich der Aufteilung des Areals ableiten. Der nordöstliche Bereich sollte demnach vorrangig als bebaute Fläche mit entsprechender Nutzung gestaltet werden. Der südwestliche Bereich sollte in Richtung der Kirche St. Agatha als öffentlich zugänglicher Naherholungs- und Begegnungsbereich entwickelt werden. Eine zwingende Vorgabe ergibt sich aus diesen Aussagen jedoch nicht.

Da der Entwicklungsbereich bereits seit über einem Jahr brach liegt, sind die Freifläche und die vorhandenen Wegebeziehungen in diesem Bereich bei der Bewohnerschaft von Niedersfeld mittlerweile sehr beliebt. Insgesamt ist es daher das Ziel, das gesamte Areal relativ „durchlässig“ zu gestalten. Dies bezieht sich zum einen auf die Bebauung, aber insbesondere auch auf die öffentliche Freifläche. Hier sind kreative Lösungen für Zugangs- und Wegeverbindungen wünschenswert und werden entsprechend bewertet.

Die Erschließung des Entwicklungsbereichs kann von beiden Seiten erfolgen.

7.1 Nutzungs- und Planungsvorgaben

(1) Teilfläche A

Nutzungsvorgaben

Eine Teilfläche des Entwicklungsbereichs (ca. 1.300 m²) soll schwerpunktmäßig für Wohnzwecke überplant werden. Dabei stehen die zu realisierenden Wohnformen unter der Leitorientierung „Neues Wohnen: Mischung und Vielfalt“. Es sollen insbesondere solche Wohnformen realisiert werden, die ein langes selbstbestimmtes und altengrechtes Wohnen ermöglichen. Hierbei kommt der Barrierefreiheit aber auch der Schaffung von Begegnungs- und Gemeinschaftsräumen eine tragende Rolle zu, bspw. durch eine Gemeinschaftsküche, Fitnessräume und / oder gemeinschaftlich nutzbare Außenbereiche wie Terrassen oder Gärten. Der Begriff „altengrechtes Wohnen“ kann und soll dabei kreativ und weit gefasst werden. So ist es möglich auch Service- bzw. Unterstützungsleistungen in das Wohnkonzept zu integrieren. Beispielhaft sind hier einige mögliche Leistungen aufgeführt:

- Reinigungsarbeiten
- Gebäudemanagement / Reparaturservice
- Abwesenheitsbetreuung der Wohnung (bspw. im Krankheitsfall)
- Einkauf- oder Apothekenservice
- Verpflegungsdienstleitungen (mobiler Mittagstisch, etc.)
- ...

Eine Zusammenarbeit des/der zukünftigen Vermieter/in mit entsprechenden (lokalen) Betreuungs-, Service-, oder Dienstleistungsanbietenden kann eine denkbare Möglichkeit zur Realisierung eines solchen Wohnkonzepts sein.

Gleichzeitig sollen auch Wohnformen, die die zu erwartenden Veränderungen in den Haushaltsgrößen berücksichtigen, realisiert werden. Dies bedeutet insbesondere kleine Wohnungen für Single- oder Zweipersonen-Haushalte aber auch Mietwohnungen für Familien. Eine gewisse Variabilität bei den Wohnflächen ist in Anbetracht der differenzierten Wohnansprüche der Bevölkerung ebenfalls denkbar.

Das Erdgeschoss der zukünftigen Bebauung soll grundsätzlich barrierefrei zugänglich sein. Hier sind Dienstleistungs-, Einzelhandels-, Gastronomiebetriebe zulässig. Idealerweise bieten diese Nutzungen eine wirkungsvolle Ergänzung und Synergien zum Wohnkonzept, bspw. Büro- und Praxisräume für Beratungsangebote oder temporäre ärztliche Sprechstunden. Gleichwohl können auch andere Einzelhandels- oder Gastronomiebetriebe realisiert werden, sofern diese dann ebenfalls barrierefrei zugänglich sind und sich im besten Fall städtebaulich ansprechend an die öffentliche Freifläche anschließen.

Ausgeschlossen sind Ferienwohnungen, Beherbergungsbetriebe sowie Vergnügungsstätten jeglicher Art bis hin zu Diskotheken.

Im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages wird zudem festgelegt, dass eine Veräußerung einzelner Wohnungen sowie einzelner Ladenlokale an private Einzeleigentümer/innen zu einem späteren Zeitpunkt nicht zulässig ist.

Gestaltungsvorgaben

Grundsätzlich gelten für die Fläche die Vorgaben gemäß §34 BauGB, sodass sich die zukünftige Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die nähere Umgebung einfügen muss. Konkrete Vorgaben zur Höhe der Geschossigkeit werden nicht gemacht. Die für Niedersfeld aufgestellte Gestaltungssatzung kann eine Orientierungshilfe bieten (vgl. Kapitel 6.2), verbindliche Vorgaben ergeben sich daraus jedoch nicht. Lediglich eine aufgelockerte Bauweise, die sich in Richtung der öffentlichen Freifläche öffnet und die Einhaltung der Abstände zu den Grundstücksgrenzen sind als verbindliche Vorgaben festgelegt.

Um architektonisch innovative und kreative Entwürfe zu fördern, werden die Gestaltungsvorgaben im Anschluss des Verfahrens im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geregelt. Begrüßt werden daher moderne und innovative architektonische Gestaltungselemente wie bspw. Staffelgeschosse oder Gründächer.

(2) Teilfläche B

Nutzungsvorgaben

Eine zweite Teilfläche soll als zugänglicher und nutzbarer öffentlicher Raum überplant werden. Hier spielen Aufenthalts- und Verweilqualitäten eine maßgebliche Rolle. Die Vorgabe für diese Teilfläche ist eine Größe von ca. 500 m². Die an den Entwurf anschließende bauliche Umsetzung und Pflege erfolgen durch die Stadt Winterberg. Durch dieses Vorgehen soll sichergestellt werden, dass sich die beiden Teilflächen des Entwicklungsbereichs sinnvoll ergänzen und miteinander harmonisieren. Eine Mitnutzung durch die Bewohnerschaft des späteren Gebäudekomplexes ist möglich, sofern die öffentliche Zugänglichkeit der Freiflächen sichergestellt ist. Auch die Anbindung der Erdgeschoss-Lagen, beispielsweise bei einer gastronomischen Nutzung, ist denkbar.

Grundsätzlich ist es das Ziel, eine öffentliche und dörfliche Naherholungsfläche zu entwickeln, die gleichzeitig auch als Dorfplatz mit Veranstaltungsmöglichkeiten genutzt werden kann. Es soll ein generationenübergreifender Begegnungsort für Niedersfeld entstehen, der zum Verweilen, Spielen und Bewegen einlädt.

Gestaltungsvorgaben

Im Rahmen der bürgerschaftlichen Diskussionen über und Auseinandersetzung mit den Gestaltungsmöglichkeiten dieser Teilfläche sind vielfältige denkbare Gestaltungsaspekte formuliert worden. Zwingende Vorgaben ergeben sich hieraus jedoch nicht. Positiv berücksichtigt wird die Einbindung der ortsbildprägenden Kirche in die gestalterische Planungsaufgabe. Zudem soll das Thema „Wasserdorf“ aufgegriffen werden.

Die Anregungen aus der Bürgerschaft beziehen sich auf folgende beispielhafte Aspekte:

- Schaffung eines befestigten, aber unversiegelten Grünbereichs, der für Dorfveranstaltungen oder kirchliche Events u. Ä. genutzt werden kann
- Anlage von Sitz- und Verweilflächen /-möglichkeiten
- Vorhalten einer Fläche für öffentliche Bekanntmachungen / Aushänge
- Anlage von Aktions- und Bewegungsflächen (nicht versiegelt)
- Aufstellen eines Pavillons (aus heimischen Gehölzen) als (Wander-)Rastplatz
- Installation von kleineren Spielmöglichkeiten für Kinder
- Anlage von Lade- und Abstellmöglichkeiten für E-Bikes

Die vollständigen Hinweise der Bürgerschaft zu möglichen Gestaltungs- und Nutzungsoptionen der Teilfläche B liegen bei der Stadt Winterberg vor und werden auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

7.2 Mobilität | Ökologie | Energie

Im Bereich der Mobilität sind innovative Konzepte wünschenswert, die bspw. Stellflächen und Lademöglichkeiten für E-Autos und E-Bikes beinhalten und / oder das Thema Mobilität mit Blick auf das Wohnkonzept (Shuttleservices, o. Ä.) in besonderer Weise berücksichtigen. Entsprechend der Beurteilungskriterien können hier Zusatzpunkte erzielt werden.

Bezüglich der ökologischen, energetischen und technischen Anforderungen gelten grundsätzlich die gesetzlichen Mindestanforderungen als Standard. Weitere zwingende Vorgaben werden nicht festgelegt. Konzepte, die besondere ökologische, technische und energetische Aspekte aufgreifen, können entsprechend der Beurteilungskriterien Zusatzpunkte erzielen.

8. Erbbaurecht

Die Vergabe der Teilfläche A erfolgt im Rahmen eines Erbbaurechtsvertrages (Laufzeit 60 Jahre). Der jährlich zu zahlende Erbbauzins beträgt 2.400,00 Euro (Hinweis: Im Rahmen des Erbbaurechtsvertrages ist eine Indexklausel vorgesehen).

Grundsätzlich ist auch die Realisierung von öffentlich gefördertem Wohnraum denkbar. In diesen Fall reduziert sich der Erbbauzins für die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung. Die konkreten Konditionen müssen bei Bedarf mit der Stadt Winterberg verhandelt werden.

9. Realisierbarkeit und Finanzierung

Für eine Teilnahme am Konzeptverfahren ist dem Planungsentwurf für den Entwicklungsbereich ein nachvollziehbarer Businessplan inkl. der geplanten Mietpreise sowohl für die Wohneinheiten als auch die gewerblichen Flächen beizufügen.

Sind Referenzen aus vergleichbaren Verfahren vorhanden, müssen diese ebenfalls eingereicht werden.

10. Mindestanforderungen

Für die Einreichung eines Planungsentwurfs gelten die beschriebenen gesetzlichen Rahmenbedingungen, die Nutzungs- und Gestaltungsvorhaben sowie die nachfolgend dargestellten Mindestanforderungen als Voraussetzung für die Zulassung zum Konzeptverfahren. Entwürfe, die diese Anforderungen nicht erfüllen, werden ausgeschlossen.

- Das Wohnkonzept bzw. die realisierten Wohnungen ermöglichen ein seniorenrechtliches und altengerechtes Wohnen auf Dauer.
- Ein Teil der Erdgeschoss-Lagen ist für gewerbliche Nutzungen (Einzelhandel, Praxisräume) konzipiert.
- Der eingereichte Beitrag beinhaltet einen gestalterischen Planungsentwurf für die öffentliche Freifläche (Teilfläche B).

11.2 Zusammensetzung des Auswahlgremiums

Über die Vergabe des Entwicklungsbereichs „Zukunft Hof Giersen“ im Rahmen des Konzeptverfahrens entscheidet ein Gremium, deren Teilnehmer/innen-Struktur sich aus lokalen Akteuren aus Niedersfeld und Winterberg zusammensetzt sowie durch unabhängige Fachleute ergänzt wird.

Aus Niedersfeld werden vier örtliche Ratsmitglieder, der Ortsheimatpfleger, der Ortsvorsteher, ein/e Vertreter/in des Seniorenbeirates, und ein/e Vertreter/in der Jugend das Gremium besetzen. Der Bürgermeister der Stadt Winterberg ist ebenfalls Mitglied des Gremiums und bekleidet zudem den Vorsitz. Außerdem sind Vertreter/innen der Fachämter der Stadtverwaltung und der Vorsitzende des Bauausschusses Mitglied des Gremiums sein. Fachlich ergänzt wird das Gremium durch eine/n Architekt/in und eine/n Experten/Expertin aus der Immobilienwirtschaft.

11.3 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung der eingereichten Entwürfe erfolgt anhand der nachfolgend dargestellten Beurteilungskriterien. Die Gesamtpunktzahl beträgt dabei 100 Punkte.

| | |
|--|-----------------------|
| Nutzungskonzept Gebäude | max. 50 Punkte |
| Wohnen Wohnungsmix Zielgruppenorientierung | max. 35 Punkte |
| Erdgeschoss-Lagen Nutzungsmischung Barrierefreiheit | max. 15 Punkte |
| Architektur Städtebau Freiflächengestaltung | max. 35 Punkte |
| Teilfläche A Integration in das Quartier Architektonische und gestalterische Qualität der Bebauung Funktionalität und gestalterische Qualität der Freiraum- / Außenflächen | max. 20 Punkte |
| Teilfläche B Multifunktionalität der Freifläche Integration in das Quartier Erschließung und Zugänglichkeit | max. 15 Punkte |
| Mobilität Ökologie Energie | max. 5 Punkte |
| Mobilität | max. 3 Punkte |
| Ökologie Energie | max. 2 Punkte |
| Businessplan und Referenzen | max. 10 Punkte |

12. Ansprechpartner/innen bei der Stadt Winterberg

Stadt Winterberg

Der Bürgermeister
Fichtenweg 10
59955 Winterberg

Julia Aschenbrenner

Fachbereich 3 – Bauen, Stadtentwicklung und Infrastruktur
Tel. 02981 / 800 - 334
julia.aschenbrenner@winterberg.de

Ralf Lefarth

Fachbereich 3 – Bauen, Stadtentwicklung und Infrastruktur
Tel. 02981 / 800 - 322
ralf.lefarth@winterberg.de

