



# OSTPARK – Neues Wohnen

**Bestgebotsverfahren**  
Vermarktungsabschnitt 8  
im Quartier Feldmark

Auslobung



**NRW.URBAN**  
Partner für Land und Stadt



**STADT  
BOCHUM**

# Inhalt

<b>Leitziele Quartier Feldmark .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Anlass und Ziele des Verfahrens .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Grundstück .....</b>	<b>6</b>
2.1. Abgrenzung, Lage und Beschreibung.....	6
2.2. Vergabe nach Erbbaurecht.....	8
<b>3. Aufgabenstellung .....</b>	<b>9</b>
3.1. Architektur .....	10
3.2. Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen .....	14
3.3. Nutzungskonzept.....	17
<b>4. Ablauf des Bestgebotsverfahrens.....</b>	<b>20</b>
4.1. Überblick .....	20
4.2. Stufe 1: Teilnahmebewerbung .....	21
4.3. Auswahl der Teilnehmer und Versand der Auslobungsunterlagen ..	23
4.4. Stufe 2: Konzept- und Gebotsabgabe.....	24
4.5. Vorprüfung.....	27
4.6. Auswahl des besten Beitrags .....	27
4.7. Vertragsabschluss und Realisierung .....	30
4.8. Terminübersicht.....	31
<b>5. Verfahrenshinweise.....</b>	<b>32</b>
5.1. Einzureichende Unterlagen .....	32
5.2. Übernahme der Kosten.....	32
5.3. Urheberrecht.....	33
5.4. Hinweise zum Rechtscharakter des Verfahrens .....	33
<b>6. Anlagenverzeichnis .....</b>	<b>36</b>

# Leitziele Quartier Feldmark

---

## LEITZIELE

- **Gestalterische und städtebauliche Einbindung in benachbarte Bebauung im Stadtteil**
- **Ensemblewirkung bei abschnittsweiser Varianz**
- **Explizite Ausbildung von Übergängen zwischen den Bebauungstypologien**
- **Klare Ausbildung einer Schauseite der Gebäude zum öffentlichen Raum**
- **Individuelle, innovative und abwechslungsreiche Architektur- und Gestaltqualität**
- **Ein ökologisch nachhaltiges Quartier**
- **Klimaanpassungsmaßnahmen, die eine hochwertige blau-grüne Infrastruktur sicherstellen**
- **Zukunftsfähige, umweltfreundliche und zielgruppenorientierte Mobilität**
- **Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen und Mischung der Bewohnerstruktur**
- **Entstehen einer standortgerechten Nutzungsmischung**
- **Vorzeigeprojekt für zeitgemäßes Wohnen**

# 1.

## Anlass und Ziele des Verfahrens

---

Das Projekt „OSTPARK – Neues Wohnen“ ist nicht nur die derzeit größte Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Bochum, sondern gleichzeitig wohl auch ihre ambitionierteste. Die Grundidee, am Übergang von Stadt und Landschaft ein neues Wohngebiet mit unterschiedlichen, über einen Wasserlauf miteinander verbundenen Quartieren zu entwickeln, wurde im Rahmen eines Charrette-Verfahrens geboren. Seitdem steht der OSTPARK stellvertretend für den Anspruch der Stadt Bochum, beim Zusammendenken von Städtebau, Freiraum, Ökologie und Klimaschutz neue stadtplanerische Maßstäbe zu setzen.

Auf dem in den Stadtteilen Altenbochum und Laer gelegenen Gebiet sollen in den nächsten Jahren ungefähr 1.300 neue Wohneinheiten entstehen. Die attraktiven und sozial ausgewogenen Quartiere leisten einen wichtigen Beitrag für die quantitative wie qualitative Verbesserung des Bochumer Wohnraumangebotes. Jedes dieser Quartiere knüpft an die bestehenden Bebauungsstrukturen an und erhält eine eigene, spezifische Art, die den Übergang zwischen Stadt und Landschaft formt:

- im Westen das Quartier Feldmark auf den Flächen der ehemaligen Stadtgärtnerei in Altenbochum,
- im Zentrum der Havkenscheider Park mit einem grün-blauen Band als verbindendes Element mit einem Landschaftssee und wasserbegleitenden Freiflächen,
- im Osten das Quartier Havkenscheider Höhe, das sich nördlich des Werner Hellwegs auf einer Hanglage erstreckt.



Abbildung 1: Rahmenplan OSTPARK – Neues Wohnen

Angelehnt an die Fließrichtung des Wasserlaufs als künftige „Lebensader“ erfolgt die Realisierung schrittweise von Westen nach Osten. Mit der Entwicklung und Vermarktung des Quartiers Feldmark wurde die NRW.URBAN GmbH als Treuhänder der Stadt Bochum beauftragt.

Das im Frühjahr 2020 vom Rat der Stadt Bochum beschlossene Vermarktungskonzept für das Quartier Feldmark sieht einen Verzicht auf reine Bieterverfahren vor. Stattdessen sollen im Rahmen von Bestgebotsverfahren engagierte Investoren und Bauherren gefunden werden, die sich mit den hohen Projektansprüchen identifizieren und durch qualitätsvolle sowie maßgeschneiderte Konzepte zur Umsetzung beitragen.

Die Veröffentlichung dieses Auslobungstextes markiert den Start des Bestgebotsverfahrens zu dem Vermarktungsabschnitt 8. Hier sollen ein Mehrfamilienhaus südlich des zukünftigen Wasserplatzes sowie zehn Reihenhäuser im Südosten des Quartiers entstehen. Der neue Wohnraum ist dabei ausschließlich als öffentlich-gefördert zu realisieren. In dem vorliegenden Auslobungstext werden die wichtigsten Informationen zu dem Grundstück, der Aufgabenstellung und dem Verfahrensablauf zusammengefasst. Weitere Informationen zum Quartier Feldmark und den Planungsvorgaben finden sich in separaten Anlagedokumenten.

Die Stadt Bochum und NRW.URBAN hoffen, dass diese Lektüre Lust auf Bochums Vorzeigeprojekt macht und viele Investoren in den Wettbewerb um die besten Konzepte eintreten.

# 2. Grundstück

## 2.1. Abgrenzung, Lage und Beschreibung

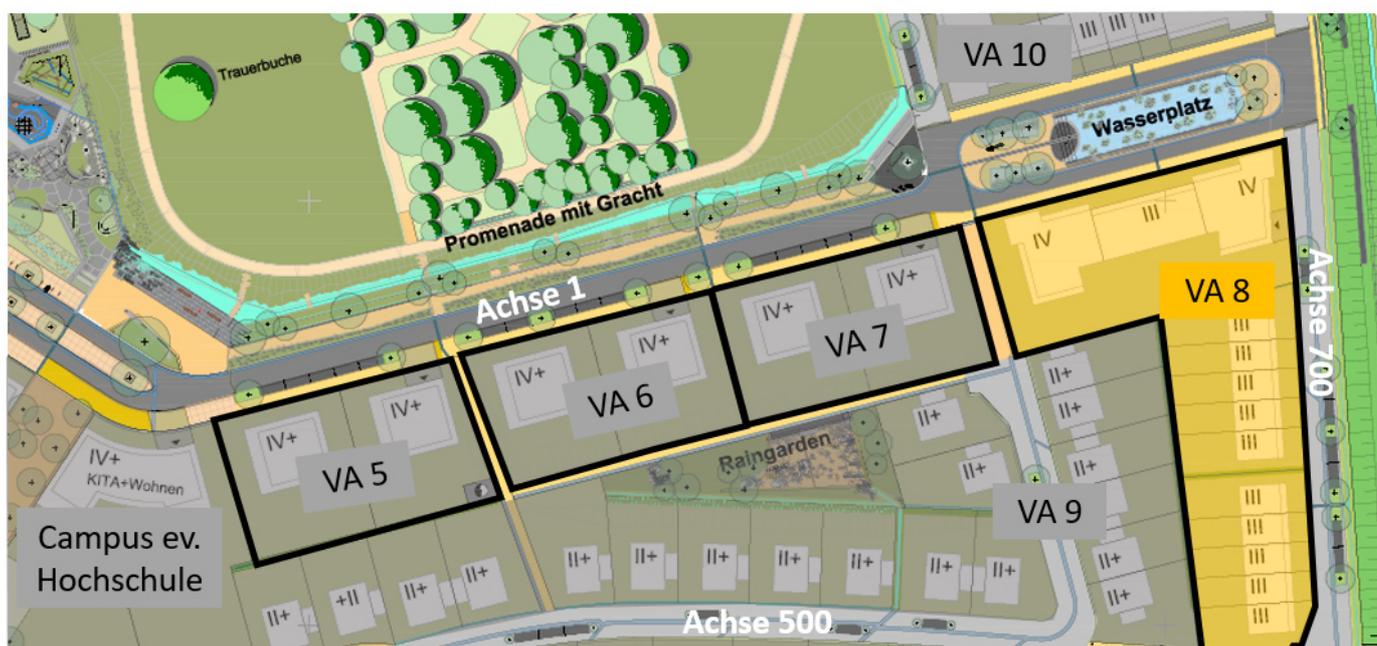


Abbildung 2: Grundstücksübersicht Vermarktungsabschnitt 8

Die Vermarktungsabschnitt 8 befindet sich im Südosten des Quartiers Feldmark. Er wird erschlossen von der künftigen Haupterschließungsstraße des Quartiers (Achse 1), die von der Bestandsstraße Feldmark aus von nördlicher Richtung in das Quartier führt, sowie der Achse 700 parallel zum Lärmschutzbauwerk. Der Abschnitt liegt südlich des sogenannten Wasserplatz, der den markanten Endpunkt der Achse 1 darstellt. Mit dem Wasserspielplatz, dem Quartiersplatz und der Promenade befinden sich weitere Freianlagen in unmittelbarer Nähe zu den Grundstücken.

Westlich des Vermarktungsabschnitts 8 entstehen entlang der Achse 1 insgesamt sechs Stadt villen. Zu diesen Vermarktungsabschnitten 5-7 werden parallel zu dem vorliegenden Verfahren ebenfalls Bestgebotsverfahren durchgeführt. Die gestalterischen Zusammenhänge zwischen den beiden Verfahren werden in Abschnitt 3.1 näher beschrieben. In dem südöstlich gelegenen Vermarktungsabschnitt 9 befinden sich entlang der zukünftigen Verlängerung des Eichendorffwegs (Achse 500) Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften. Ein Teil dieser Grundstü-

cke wurde bereits mit in Form von Einzelvergaben an private Käufer vermarktet. Der zweite Teil geht voraussichtlich im 4. Quartal 2021 in die Vermarktung.

Der Vermarktungsabschnitt 8 ist insgesamt ca. 4.842 m<sup>2</sup> groß. Hier sollen ein drei- bis viergeschossiges Mehrfamilienhaus am Wasserplatz sowie zehn Reihenhäuser entlang der Achse 700 entstehen. Alle Wohneinheiten sind als öffentlich-geförderter Wohnraum gemäß den Wohnraumförderungsbestimmungen NRW zu realisieren (ausschließlich Einkommensgruppe A).

Für das gesamte Grundstück wird ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen. In dem städtebaulichen Entwurf sind für die einzelnen Teilflächen folgende vorläufigen Größen vorgesehen:

Tabelle 1: Größe der Teilflächen

Teilfläche	Größe
<b>Mehrfamilienhaus</b>	Ca. 2.360 m <sup>2</sup>
<b>Reihenendhaus</b>	Ca. 321 m <sup>2</sup>
<b>Reihenmittelhaus</b>	Ca. 222 m <sup>2</sup>
<b>Reihenmittelhaus</b>	Ca. 220 m <sup>2</sup>
<b>Reihenmittelhaus</b>	Ca. 217 m <sup>2</sup>
<b>Reihenendhaus</b>	Ca. 305 m <sup>2</sup>
<b>Reihenendhaus</b>	Ca. 300 m <sup>2</sup>
<b>Reihenmittelhaus</b>	Ca. 206 m <sup>2</sup>
<b>Reihenmittelhaus</b>	Ca. 203 m <sup>2</sup>
<b>Reihenmittelhaus</b>	Ca. 201 m <sup>2</sup>
<b>Reihenendhaus</b>	Ca. 287 m <sup>2</sup>

Das ausgeschriebene Grundstück befindet sich derzeit im Eigentum der Stadt Bochum. Die Fläche gehörte früher zur ehemaligen Stadtgärtnerei und liegt in der Gemarkung Altenbochum, Flur 1, Flurstück Nr. 658. Das Gelände fällt von der Achse 1 an der nördlichen Grenze in Richtung Süden ab. Den Teilnehmern an dem Bestgebotsverfahren werden die entsprechenden Daten der Geländemodellierung zur Verfügung gestellt.

## 2.2.

### Vergabe nach Erbbaurecht

Der Vermarktungsabschnitt 8 wird im Wege der Einräumung eines Erbbaurechts überlassen. Ein Kauf des Grundstücks ist nicht möglich.

Der Bodenwert wird mit 390 € / m<sup>2</sup> festgesetzt und beträgt bei einer vorläufigen Grundstücksgröße von circa 4.842 m<sup>2</sup> insgesamt 1.888.380 €. Der Erbbauzins liegt für die Dauer der Belegungsbindung des öffentlich-geförderten Wohnraums (mindestens 20 Jahre) bei 1,0 %, anschließend bei 2,0 % p. a. des Bodenwertes. Die Laufzeit beträgt 75 Jahre.

# 3. Aufgabenstellung

## Leitziele Quartier Feldmark

- Gestalterische und städtebauliche Einbindung in benachbarte Bebauung im Stadtteil
- Ensemblewirkung bei abschnittsweiser Varianz
- Explizite Ausbildung von Übergängen zwischen den Bebauungstypologien
- Klare Ausbildung einer Schauseite der Gebäude zum öffentlichen Raum
- Individuelle, innovative und abwechslungsreiche Architektur- und Gestaltqualität
- Ein ökologisch nachhaltiges Quartier
- Klimaanpassungsmaßnahmen, die eine hochwertige blau-grüne Infrastruktur sicherstellen
- Zukunftsfähige, umweltfreundliche und zielgruppenorientierte Mobilität
- Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen und Mischung der Bewohnerstruktur
- Entstehen einer standortgerechten Nutzungsmischung
- Vorzeigeprojekt für zeitgemäßes Wohnen



## Aufgabenstellung Bestgebotsverfahren

### Architektur

- Qualität und Wirkung der Architektur
- Übergänge zwischen Bautypologie, Korrespondenz, Anschlusspunkte, Ensemble
- Gestaltung und Gliederung der Fassade
- Kubatur der Baukörper
- Vorgartenzone

### Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

- Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise
- Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- Innovative Mobilitätsangebote
- Attraktive Fahrradabstellanlagen
- Umgang mit Regenwasser
- Gestaltung und Nutzung der Freiräume
- Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen / Solaranlagen
- Innovationsgrad des Konzeptes

### Nutzungskonzept

- Qualität des Wohnungsangebotes
- Wohnungsmix und Impulse für zeitgemäßes Wohnen
- Barrierefreiheit
- Stellplatzkonzept
- Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen
- Nutzungsmischung
- Individualität des Konzeptes

Abbildung 3: Leitziele Quartier Feldmark und Aufgabenstellung Bestgebotsverfahren

Bei der Entwicklung der Grundstücke im Quartier Feldmark gilt es, die hohen Qualitätsansprüche des Projektes OSTPARK in den privaten Raum zu übertragen. Als Grundlage dienen hierfür die Leitziele für das Quartier Feldmark (vgl. Seite 3). Aus diesen Leitzielen leitet sich für die einzelnen Vermarktungsabschnitte die konkrete Aufgabenstellung (s. Abbildung 3) ab, deren Umsetzung im Rahmen der Bestgebotsverfahren bewertet wird.

Die Entwicklungsziele für den Vermarktungsabschnitt 8 betreffen die Bereiche:

- Architektur
- Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Nutzungskonzept

Die Aufgabenstellung wird im Folgenden dargestellt. Die Planungsvorgaben und Rahmenbedingungen, die bei der Umsetzung der Entwicklungsziele zu berücksichtigen sind, fasst die Anlage 5 zusammen. Den interessierten Investoren wird dringend empfohlen, sich darüber hinaus bereits im Zuge des Teilnahmewettbewerbs mit den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ sowie den Gestaltungsleitlinien vertraut zu machen. Diese sind diesem Auslobungstext ebenfalls als Anlagen beigefügt.

## 3.1.

### Architektur

Bei der Entwicklung der Vermarktungsabschnitte entlang der zukünftigen Hauptachse des Quartiers ist insbesondere das Leitziel nach einer Ensemblewirkung bei abschnittsweiser Varianz hervorzuheben. Dies entspricht auch den Gestaltungsleitlinien der Stadt Bochum für den öffentlichen Raum, die unter dem Stichwort „Die Stadt zuerst – das Ensemble vor dem Einzelprojekt!“ stehen und eine weitere wichtige Planungsgrundlage dieses Bestgebotsverfahrens darstellen.

Die Erreichung dieses Leitziels der Ensemblewirkung bei abschnittsweiser Varianz soll den zentralen Grundgedanken der Planung darstellen. Wie dieses Leitziel konkret erreicht werden soll und welche weiteren Entwicklungsziele – auch bezüglich der Reihenhäuser an der Achse 700 – im Bereich Architektur umzusetzen sind, wird im Nachfolgenden zusammengefasst.

### Qualität und Wirkung der Architektur

Im Quartier Feldmark soll eine zeitgemäße, individuelle, innovative und abwechslungsreiche Architektur entstehen. Dies gilt insbesondere für die Gebäude an der zukünftigen Hauptachse des Quartiers und dem Wasserplatz. Um diese gewünschten Qualitäten zu erreichen, ist eine gestalterische Varianz des Mehrfamilienhauses am Wasserplatz unabdingbar. Gleichzeitig soll sich das Vorhaben in sein städtebauliches Umfeld einfügen und mit diesem korrespondieren.

## Übergänge zwischen Bautypologie, Korrespondenz, Anschlusspunkte, Ensemble

Um eine Ensemble-Wirkung zu erzeugen, werden für die in der nachfolgenden Grafik markierten Übergänge konkrete Gestaltungsvorgaben gemacht. Die gekennzeichneten Ecksituationen sind mit einer durchgehenden Klinker-, Riemchen- oder Natursteinfassade auszugestalten. Der vorgegebene Farbton ist nach dem Natural Color System (NCS) die Farbe S1020-Y50R. Dieser Farbton entspricht den Vorgaben des Bebauungsplans im Hinblick auf die Klimaanpassung. Der enthaltende Rotstich nimmt Bezug zu markanten Gebäuden des Stadtteils Altenbochum wie beispielsweise dem Gebäude der evangelischen Fachhochschule sowie einzelnen Wohnhäusern an der Straße Freigrafendamm.



Abbildung 4: Bereiche, in denen durch einheitliche Gestaltungsvorgaben (durchgehender Klinker o. ä., Fassadenfarbe S1020-Y50R) aufeinander abgestimmte Ecksituation geschaffen werden sollen

Zwischen diesen aufeinander abgestimmten Ecksituationen ist eine abwechslungsreiche Architektur vorgesehen. Dabei sollen die Variationsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinsichtlich Materialität und Farbgebung ausgeschöpft werden. Die im Zuge der Konzeptabgabe seitens der Teilnehmer getroffenen Aussagen zur Materialität müssen verbindlich sein.

### Gestaltung und Gliederung der Fassade

Als „Schauseite“ zum öffentlichen Raum kommt der Fassadengestaltung eine besondere Bedeutung zu. Es geht um die Herausarbeitung eines Gesichts des Gebäudes sowie der Bildung einer prägnanten Eingangssituation. Das Sockelgeschoss muss sich – außer in den oben dargestellten Übergangsbereichen – vom übrigen Material des jeweiligen Gebäudes unterscheiden. Für das Staffelgeschoss ist dagegen kein Materialwechsel zu den darunterliegenden Geschossen vorzusehen.

Der für die Übergangssituationen definierte Farbton S1020-Y50R darf sich in den übrigen Fassadenbereichen des Gebäudes am Wasserplatz nicht wiederholen. Eine Variation der Farbtöne ist ausdrücklich gewünscht. Eine unterschiedliche Farbgestaltung als Varianzmöglichkeit soll auch bei den Reihenhäusern vorgesehen werden. Hier gilt es insbesondere die End- und Anfangspunkte gestalterisch herauszuarbeiten.

Die angestrebte abschnittsweise Varianz soll über unterschiedliche Architektursprachen erreicht werden. Insgesamt sollen mit einer differenzierten Wahl und Anordnung von Fenstern, Eingängen und Loggien bzw. Balkonen sowie von Fassadenmaterialien und -farben spannungsvolle und abwechslungsreiche Fassaden erzeugt werden. Die unterschiedliche und expressive Behandlung der Treppenhäuser sowie bewusste Abweichungen vom Gesamtduktus (z. B. durch Dachüberstände) seien an dieser Stelle beispielhaft als weitere Variationsmöglichkeiten genannt.

Bei den Reihenhäusern ist demgegenüber eine stärkere gestalterische Einheitlichkeit gewünscht. Dies gilt vor allem für die Dachform (Flach- oder Satteldach), die bei den jeweils fünf nebeneinanderliegenden Reihenhäusern einheitlich sein sollte. Ein Wechsel der Dachform zwischen den beiden Hausgruppen ist grundsätzlich möglich, im Sinne eines harmonischen Gesamtbildes jedoch genau zu prüfen.

Nicht nur aus ökologischen, sondern auch aus gestalterischen Aspekten ist die Berücksichtigung von Fassadenbegrünung sowie die Integration von Holzbauweise ausdrücklich gewünscht, soweit dies unter Berücksichtigung des Immissionsschutzes möglich ist. Fassadenbegrünung sollte dabei als architektonisch gestalterisches Element zur Unterstützung der Varianz eingesetzt werden.

### **Kubatur der Baukörper**

Bei der Kubatur des Baukörpers von dem Gebäude am Wasserplatz ist auf die explizite Ausbildung der definierten Anfangs- und Endpunkte der Gebäudeensembles zu achten. Eine bauliche Überbetonung der Übergänge ist jedoch zu vermeiden. Für das Gesamtensemble ist eine lebendige und abwechslungsreiche Gestaltung mit Vor- und Rücksprüngen innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baufenster gewünscht, ohne dabei eine unruhige Fassadenwirkung hervor zu rufen.

## Vorgartenzone

Die Vorgartenzone des Gebäudes am Wasserplatz soll Bezug zum öffentlichen Raum nehmen, aber es soll eine klare Trennung zwischen öffentlichem und privatem Raum geben. Diese Trennung ist über Mauern herzustellen. Eine Mauer darf gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans eine maximale Höhe von 0,80 Metern haben. Heckenpflanzungen sind als Ergänzung möglich (auch hier sind die Vorgaben des Bebauungsplans zu beachten).

Die Mauern sind in Korrespondenz zur Sockelgestaltung auszubilden. Dies soll hinsichtlich Farbauswahl und Materialität geschehen. Das heißt, dass bei den definierten Übergangsbereichen (s. Abbildung 4) die Mauer mit Klinker, Riemchen bzw. Naturstein gestaltet sein und einen rötlichen Farbton aufweisen muss.

Bei den Vorgartenzonen für die Reihenhäuser ist der Bezug zum öffentlichen Raum weniger relevant. Gleichwohl sollen auch hier gestalterisch anspruchsvolle Lösungen unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans erarbeitet werden.

## 3.2.

### Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

#### Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise

Eines der Leitziele des Projektes OSTPARK liegt in der Schaffung von ökologischen und nachhaltigen Quartieren. Hierzu gehört unter anderem eine umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise der Gebäude. Die Teilnehmer am Bestgebotsverfahren sollen hierfür verbindliche Maßnahmen zusagen wie beispielsweise, dass für den Bau recyclingfähige oder nachwachsende Rohstoffe bzw. Materialien mit kurzen Transportwegen verwendet werden. Zudem soll kein klassisches Wärmeverbundsystem, sondern eine moderne und nachhaltige Form der Fassadendämmung vorgesehen werden. Sofern für ein solches System (deutlich) dickere Außenwände erforderlich sind, ist im Einzelfall eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen denkbar.

#### Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz

Die Gebäude sollen hinsichtlich einer bestmöglichen Energieeffizienz geplant werden. Die unterschiedlichen energetischen Niveaus sind in der Richtlinie für die Bundesförderung für effiziente Gebäude – Wohngebäude (BEG WG) wie folgt klassifiziert:

- 55, 55 EE oder 55 NH
- 40, 40 EE, 40 NH
- 40 Plus

Im Rahmen der Konzepteinreichung ist verbindlich anzugeben, welches energetische Niveau mit dem Vorhaben erreicht werden soll. Fördermöglichkeiten durch die ab dem Jahr 2021 in Kraft tretende Bundesförderung für effiziente Gebäude sind durch den Investor in Erfahrung zu bringen.

Selbiges gilt für die Fördermöglichkeiten nach den WFB NRW (u. a. zu Passivhäusern).

#### Klimaanpassungsmaßnahmen

Die städtebauliche Planung für das Quartier Feldmark sieht bereits verschiedene Klimaanpassungsmaßnahmen vor. Hierzu gehört beispielsweise das oberirdische Entwässerungssystem, welches eine kühlende Wirkung bei Hitzeereignissen entfalten wird. Auch auf den privaten Grundstücken sollen Klimaanpassungsmaßnahmen vorgesehen werden, die das Wohlbefinden der künftigen Bewohner befördern. Dazu können Maßnahmen wie etwa

Sonnensegel und Markisen gehören, die sich im Idealfall mit smarten Systemen steuern lassen. Bei der Farbwahl der Fassade ist darauf zu achten, dass die in dem Bebauungsplan vorgegebenen hellen Farbtöne eingehalten werden, um einem potenziellen Aufheizen der Fassade entgegen zu wirken.

### **Innovative Mobilitätsangebote**

Das Thema Mobilität spielt bei der Entwicklung eines ökologisch nachhaltigen Quartiers eine wichtige Rolle. Für das Quartier Feldmark wurde daher ein Mobilitätskonzept erstellt, welches verschiedene Vorgaben macht. Auch für das Gebäude am Wasserplatz in Vermarktungsabschnitt 8 sollen Angebote für die zukünftigen Bewohner zu einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Form der Mobilität anregen. Hierzu können beispielsweise Sharing-Modelle in Bezug auf Lastenräder, Fahrräder und E-Mobilität gehören. Durch die Novellierung des Wohnungseigentumsgesetzes entsteht der Anspruch auf E-Lademöglichkeiten am Wohnort. Diesem Anspruch muss Rechnung getragen werden. Eine Versorgung der Ladesäulen an Stellplätzen (u. a. für Pedelecs) über eigene Solaranlagen auf dem Dach würde die Nachhaltigkeit des Konzeptes zusätzlich erhöhen.

Die zusätzlichen Fördermöglichkeiten in den WFB NRW für alternative, barrierefrei erreichbare Nahmobilitätsangebote sind zu beachten.

### **Attraktive Fahrradabstellanlagen**

Um zukünftig zunehmende Anteile von dem motorisierten Individualverkehr auf den Umweltverbund (ÖPNV, Rad, Fuß) zu verlagern, sieht das Leitbild Mobilität der Stadt Bochum eine Stärkung des Radverkehrs vor. Dazu gehören sichere und attraktive Fahrradabstellanlagen. Aus diesem Grund sollen die für das Gebäude am Wasserplatz vorgesehenen Fahrradstellplätze (pro 30 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein Stellplatz) etwa zu je einem Drittel in den Kellern/Tiefgaragen, im Vorgartenbereich sowie im übrigen Freibereich (z. B. Fahrradgarage / Fahrradhaus) entstehen. Auf eine sichere und gute Nutzbarkeit der Fahrradstellplätze ist zu achten. Dabei sind auch Stellplätze für Lastenräder mit zu denken und zu realisieren.

### **Umgang mit Regenwasser**

Im Quartier Feldmark ist die Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation grundsätzlich untersagt. Stattdessen ist das Wasser von den privaten Grundstücken in das oberirdische Entwässerungssystem zu leiten. Eine Nutzung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück ist allerdings aus-

drücklich erwünscht. Dazu kann beispielsweise eine Grauwasseraufbereitung oder die Verwendung des Wassers Living Walls innerhalb des Gebäudes zählen.

### **Gestaltung und Nutzung der Freiräume**

Die Gestaltung und Nutzung der Freiräume hat einen großen Einfluss auf die ökologische Qualität der Grundstücksentwicklung. Aus diesem Grund sollen insbesondere der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten und Freiflächen naturnah ausgestaltet werden. Um die Vorgaben der WFB NRW einzuhalten, ist ein Drittel der Grundstücksfläche als Grünfläche auszuweisen.

### **Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen / Solaranlagen**

Ein weiterer wichtiger Aspekt, der bei der Grundstücksentwicklung berücksichtigt werden soll, ist die Begrünungsstrategie der baulichen Anlagen. Maßnahmen wie Fassadenbegrünung haben nicht nur eine gestalterische, sondern allen voran eine ökologische Dimension. Insofern wird es bei einem stimmigen Gesamtkonzept positiv bewertet, wenn die Empfehlung aus den Gestaltungsleitlinien nach maximal zu einem Viertel mit Kletterpflanzen versehenen Teile der Fassade überschritten wird, sofern diese als gestalterisches Element eingebunden werden. Selbiges gilt, wenn die Maßnahmen zur Dachbegrünung über die Vorgaben des Bebauungsplans hinausgehen.

Trotz der im Bebauungsplan vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünung sind (aufgeständerte) Solaranlagen, die bis zu 50 % der Dachfläche belegen, zulässig und ausdrücklich gewünscht. Über angebotene Mieterstrommodelle kann der Nutzen für die Bewohner zusätzlich erhöht werden.

### **Innovationsgrad des Konzeptes**

Da die Bedeutung von Gebäuden bei Fragen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung immer mehr ins Bewusstsein gerät, ist auf diesen Themenfeldern eine zunehmende Innovationsdynamik erkennbar. Daher stellt der Innovationsgrad des jeweiligen Konzeptes ein weiteres wichtiges Bewertungskriterium dar. Unter diesem Aspekt können folglich auch Maßnahmen positiv bewertet werden, die in diesem Auslobungstext nicht explizit benannt sind. Entscheidend ist hierbei wie bei grundsätzlich allen Maßnahmen, dass über die Entwurfsunterlagen und den Erläuterungsbericht die Verbindlich- und Umsetzbarkeit der einzelnen Maßnahmen erkennbar ist.

### 3.3.

#### Nutzungskonzept

Die nachfolgend erläuterten Entwicklungsziele im Bereich des Nutzungskonzeptes beziehen sich ausschließlich auf das Mehrfamilienhaus am Wasserplatz.

#### Qualität des Wohnungsangebotes

Das Gebäude am Wasserplatz soll nicht nur gestalterisch von außen betrachtet eine hohe Qualität aufweisen, sondern auch für die zukünftigen Bewohner ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot bieten. Grundlage hierfür sind funktionale, flexible und innovative Grundrisse der Wohnungen, die auch den Qualitätsanforderungen der WFB NRW entsprechen. Als Anregung hierzu seien dabei folgende Punkte exemplarisch benannt:

##### Zwingend einzuhalten

- mind. ein barrierefreies Badezimmer mit ebenerdiger Dusche
- Funktionen Kochen, Schlafen und Wohnen nicht in einem Raum unterbringen (außer bei Studierenden-Apartments)

##### Weitere gewünschte Qualitäten

- großzügiger Eingangsbereich möglichst mit Garderobe
- Abstellflächen innerhalb der Wohnung (möglichst Abstellraum)
- Küche (zumindest optisch) getrennt von Wohnraum, z.B. L-Grundriss oder „Trennscheibe“
- bei großen Wohnungen Küche eventuell komplett getrennt vom Wohnen (Ruhezone)
- ausreichend großer Essplatz, angemessen für Familiengröße
- ausreichend großer Freisitz für die ganze Familie
- keine gefangenen Räume
- keine schlauchartigen Kinderzimmer
- ausreichende Belichtung und Belüftung
- Ausrichtung der Zimmer (Himmelsrichtung/ keine reine Nordlage)
- Gäste-WC ab 4 Personen
- Freisitze zur straßenrückwärtigen Seite
- wenn möglich, zusätzliche Badewanne
- natürliche Belichtung und Belüftung Bad, gute Erreichbarkeit des Fensters
- „Wohnzone“ und „Schlafzone“ trennen
- keine langen Flure
- gute Möblierbarkeit, z.B. Stellwände für Schränke, ausreichende Türanschläge zur Unterbringung eines Schrankes hinter diesem, Sitzecke sinnvoll untergebracht, Essplatz gut untergebracht.

## **Wohnungsmix und Impulse für zeitgemäßes Wohnen**

Um das Leitziel einer gemischten Bewohnerstruktur im Quartier Feldmark zu erreichen, soll in den Gebäuden ein breites Spektrum an Wohnungsgrößen entstehen. Insbesondere im Segment des öffentlich-geförderten Wohnraums ist in Bochum ein geringes Angebot an Wohnungen für 1-Personen- sowie 4 bis 5-Personen-Haushalte zu verzeichnen. Daher soll auf diese beiden Wohnungsgrößen ein besonderer Fokus gelegt werden. Darüber hinaus sollen die Wohnungen, etwa über die bereits erwähnten Grundrissqualitäten, Impulse für ein zeitgemäßes Wohnen setzen.

## **Barrierefreiheit**

Sowohl in den Gebäuden als auch in den Außenbereichen soll eine möglichst große Barrierefreiheit geschaffen werden. Die Konzepte können daher über die bauordnungsrechtlich zwingend einzuhaltenden Vorgaben hinaus weitere Maßnahmen vorsehen. Dazu können beispielsweise gehören:

- Nullschwellen auch bei Balkonen und Terrassenaustritten
- Bodenbeläge nach 4.3.4 DIN 18040-2 bzw. rutschhemmende Bodenbeläge
- Beidseitige Handläufe und Orientierungshilfen bei Treppen
- Bedienelemente, Kommunikationsanlagen, Ausstattungselemente
- Weitere Maßnahmen gemäß DIN 18040-2

Diese exemplarisch aufgeführten Maßnahmen werden (größtenteils) noch nicht in den Entwurfsunterlagen bei der Konzept- und Gebotsabgabe dargestellt. Daher ist in den Erläuterungsberichten verbindlich darzulegen, wie eine möglichst große Barrierefreiheit erreicht werden soll.

Die Vorgaben der WFB NRW zur Barrierefreiheit sind zu berücksichtigen.

## **Stellplatzkonzept**

Neben innovativen Mobilitätsangeboten und attraktiven Fahrradabstellanlagen ist darauf zu achten, dass grundsätzlich sämtliche Stellplätze eine nutzerfreundliche Lage und Erreichbarkeit aufweisen. Dies gilt nicht nur, aber insbesondere auch für die Fahrradabstellplätze, die zu einem möglichst großen Anteil oberirdisch errichtet werden sollen. Zusätzlich zur Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage, die in die Baustruktur des Gebäudes zu integrieren ist, soll das Vorsehen einer separaten Fahrradrampe geprüft werden.

Derzeit wird die neue Stellplatzsatzung der Stadt Bochum erarbeitet. Diese orientiert sich in den Grundzügen an der Musterstellplatzsatzung des Zukunftsnetzes Mobilität NRW. Für den Vermarktungsabschnitt 8 soll ein möglichst geringer Stellplatzschlüssel vorgesehen werden. Ob der in den WFB NRW für Zusatzdarlehen vorgesehene Schlüssel von maximal 0,5 Stellplätzen pro Wohnung im Vermarktungsabschnitt 8 bauordnungsrechtlich zulässig wäre, wird derzeit noch mit dem Bauordnungsamt abgestimmt. Die Teilnehmer an dem Bestgebotsverfahren werden mit Beginn der Bearbeitungsphase über die genaue Vorgabe informiert.

Pro 30 qm Wohnfläche ist ein Fahrradstellplatz vorzusehen.

### **Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen**

Zur Stärkung von nachbarschaftlichen Bezügen unter den zukünftigen Bewohnern sollen für das Gebäude am Wasserplatz qualitätsvolle Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen im Innen- und Außenbereich vorgesehen werden. Bei Gemeinschaftsräumen sind die Vorgaben aus den WFB NRW zu beachten, um zusätzliche Fördermöglichkeiten sicherzustellen.

### **Nutzungsmischung**

Mit der Entwicklung des Vermarktungsabschnitts 8 steht die Schaffung von neuem Wohnraum im Vordergrund. Daher sind wohnergänzende Nutzungen nicht verpflichtend vorzusehen, im Sinne eines vitalen Quartiers aber ausdrücklich erwünscht. Gemäß den WFB NRW sollen dies Räume zum Zwecke der Verbesserung der wohnungsnahen sozialen Infrastruktur sein, die zur Nutzung durch die Bewohner des Quartiers, einen gemeinnützigen Verein, eine gemeinnützige Gesellschaft sowie kirchliche oder kommunale Einrichtungen bestimmt sind.

### **Individualität des Konzeptes**

Die vorangegangenen Erläuterungen skizzieren die Vorstellungen der Ausloberin im Hinblick auf das Nutzungskonzept. Ähnlich wie bei den anderen Wertungskriterien sind jedoch auch bei dem Nutzungskonzept weitere, individuelle Ideen ausdrücklich erwünscht. Bei der späteren Bewertung können diese Punkte unter dem Aspekt „Individualität des Konzeptes“ mit betrachtet werden.

# 4.

## Ablauf des Bestgebotsverfahrens

### 4.1.

#### Überblick

Bei dem Bestgebotsverfahren handelt es sich um ein zweistufiges Auswahlverfahren. Das Verfahren wird von der NRW.URBAN GmbH als Treuhänder und in enger Abstimmung mit der Stadt Bochum durchgeführt. Die Veröffentlichung dieses Auslobungstextes stellt den Startpunkt des Verfahrens dar. Im Rahmen der ersten Auswahlstufe erhalten Investoren die Möglichkeit, ihr Interesse am Verfahren zu bekunden und ihre fachlichen, personellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen nachzuweisen. Unter den eingegangenen Teilnahmebewerbungen werden bis zu zehn geeignete Investoren zugelassen. Diese erarbeiten anschließend ein auf das Grundstück bezogenes Konzept und verpflichten sich für eine bestimmte Dauer der Belegungsbindung. Nach einer Vorprüfung werden die Konzepte von einer Auswahlkommission bewertet. Die Auswahlkommission spricht für das beste Gebot (Kombination aus Qualität des Konzeptes und Dauer der Belegungsbindung) eine Vergabeempfehlung an die politischen Gremien der Stadt Bochum aus, die dann über die Grundstücksvergabe entscheiden. Anschließend erfolgen der Vertragsabschluss und die Realisierung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren handelt.



Abbildung 5: Übersicht Verfahrensablauf

## 4.2.

### Stufe 1: Teilnahmebewerbung

Mit der Bekanntgabe des Verfahrens beginnt die Frist zur Interessenbekundung und Teilnahmebewerbung.

Während des Teilnehmerwettbewerb findet am 27.05.2021 in der Zeit von 10:00 – 12:00 Uhr eine digitale Informationsveranstaltung statt, bei der Rückfragen zum Verfahren beantwortet werden. Interessierte Investoren werden gebeten, sich bis zum 26.05.2021 für die Info-Veranstaltung unter **vermarktung-ostpark@nrw-urban.de** anzumelden. Die Teilnahme an der Veranstaltung ist keine Voraussetzung für die Teilnahmebewerbung. Die Aufzeichnung der Veranstaltung wird den späteren Teilnehmern der Bestgebotsverfahren zur Verfügung gestellt.

Für die Teilnahmebewerbung melden sich die Interessenten per E-Mail bei der Ausloberin unter **vermarktung-ostpark@nrw-urban.de** mit dem Betreff „Quartier Feldmark – Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitt 8“. Bis zum 15.06.2021 um 18:00 Uhr sind die erforderlichen Unterlagen (siehe Abschnitt 5.1) einzureichen.

Für die Rechtzeitigkeit des Eingangs der Teilnahmebewerbung kommt es auf den Tag des Zugangs bei der Ausloberin, nicht auf den Tag der Absendung, an. Nicht rechtzeitig eingereichte Teilnahmebewerbungen finden keine Berücksichtigung.

Zur Teilnahme am Bestgebotsverfahren müssen interessierte Investoren zunächst ihr Interesse bekunden und dabei ihre fachlichen, personellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen nachweisen. Dies kann entweder über den Nachweis von Referenzen und das Unternehmensprofil (Variante A) oder in Form eines Motivationsschreibens (Variante B) erfolgen. Beide Wege sind gleichwertig. Bei der Teilnahmebewerbung anhand von Referenzen wird das Vorhandensein der Voraussetzungen anhand festgelegter Kriterien beurteilt. Entscheiden sich die interessierten Investoren für die Einreichung eines Motivationsschreibens, wird das Vorliegen der fachlichen, personellen und wirtschaftlichen Voraussetzung seitens der Ausloberin individuell bewertet.

#### **Variante A: Teilnahmebewerbung über Referenzprojekte / Unternehmensprofil**

Das Bewerbungsformular wird gemeinsam mit diesem Auslobungstext veröffentlicht. In dem Bewerbungsformular sind sowohl Informationen und die Eigenerklärung seitens des Investors, als auch des Architekturbüros anzugeben und zu unterzeichnen.

Für die **fachliche Voraussetzung** ist seitens der Interessierten bereits der Name des Architekturbüros anzugeben, mit dem das Vorhaben realisiert werden soll. Die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“ ist als Anlage beizufügen. Sowohl von dem Investor, als auch von dem Architekturbüro sind mindestens zwei Referenzen für den Bau von Mehrfamilienhäusern einzureichen, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Fertigstellung im Jahr 2010 oder später
- Baukosten (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276) mindestens 3.000.000 Euro brutto
- Bruttogeschossfläche mindestens 3.000 m<sup>2</sup>
- bei einem Referenzprojekt (in NRW) mindestens 30-prozentiger Anteil öffentlich-geförderter Wohnraum (bezogen auf die Wohnfläche)

Sollte eines der oder beide Referenzprojekte des Investors mit dem angegebenen Architekturbüro gemeinsam realisiert worden sein, können diese Referenzprojekte für das Architekturbüro ebenfalls mit angegeben werden.

Für die Reihenhäuser sind Referenzprojekte nicht zwingend erforderlich, können aber falls vorhanden gerne miteingereicht werden.

Die **personelle Leistungsfähigkeit** wird über die Anzahl der fest angestellten Mitarbeiter bei dem interessierten Investor nachgewiesen. Teilnahmevoraussetzung ist, dass der Investor über mindestens 6 fest angestellte Mitarbeiter in Vollzeit bzw. Vollzeitäquivalente im Bereich Wohnungsbau verfügt. Eine kurze, frei formulierte Unternehmensvorstellung (max. zwei Seiten DIN A4) ist als Anlage beizufügen.

Die **wirtschaftliche Leistungsfähigkeit** wird über die Höhe des Gesamtumsatzes abgefragt. Zugelassen werden nur Investoren, deren Gesamtumsatz in den letzten drei Jahren im jährlichen Durchschnitt bei mindestens 6.000.000 Euro lag. Eine formlose, auf das Projektvolumen bezogene Bonitätsprüfung der Hausbank ist beizufügen.

### **Variante B: Teilnahmebewerbung über Motivationsschreiben**

Wenngleich es sich bei dem ausgeschriebenen Vermarktungsabschnitt um ein anspruchsvolles Vorhaben handelt, richtet sich dieses Bestgebotsverfahren ausdrücklich nicht nur an erfahrene und am Markt etablierte Investoren, sondern beispielsweise auch an junge Unternehmen oder Einzelinvestoren mit innovativen Ideen. Daher können solche Investoren (auch solche, die eine Unternehmensrechtsform für das Vorhaben erst noch gründen würden) alternativ ein Motivationsschreiben auf zwei bis vier DIN A4-Seiten formulieren und einreichen.

Dieses Schreiben soll möglichst präzise und umfassende Aussagen zu folgenden Aspekten beinhalten:

- Unternehmensform (bei noch zu gründenden Unternehmen Angaben zur geplanten Rechtsform, z. B. GmbH, GbR, eG)
- Aussagen zu personellen Kapazitäten und der beabsichtigten Bewirtschaftung der Gebäude (eigenes Personal oder Hausverwalter)
- Aussagen zu bisherigen Erfahrungen in der Realisierung immobilienwirtschaftlicher Projekte
- Aussagen zur Motivation und den Zielen des Vorhabens (gerne auch bereits in Form einer ersten groben Konzeptskizze)
- Aussagen über Erfahrungswerte beim öffentlich-gefördertem Wohnungsbau

Zusätzlich zum Motivationsschreiben sind analog zu Variante A folgende Unterlagen einzureichen:

- Formlose, auf das Projektvolumen bezogene Bonitätsprüfung der Hausbank
- Referenzprojekte des Architekturbüros und Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“

Für die Referenzprojekte des Architekturbüros sowie die auf das Projektvolumen bezogene Bonitätsprüfung gelten dieselben Voraussetzung wie unter Variante A.

## 4.3.

### **Auswahl der Teilnehmer und Versand der Auslobungsunterlagen**

Damit später eine ausführliche Prüfung und Beurteilung der eingereichten Konzepte möglich ist, wird die Anzahl der am Verfahren teilnehmenden Investoren auf höchstens zehn Teilnehmer begrenzt. Sofern sich mehr als zehn Investoren für eine Teilnahme am Verfahren bewerben und die fachlichen, personellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen erfüllen, entscheidet das Los über die Teilnehmer. Dabei ist es grundsätzlich unerheblich, ob die Teilnahmebewerbung über das Bewerbungsformular oder ein Motivationsschreiben erfolgt ist. Bis zum 22.06.2021 erhalten alle gemeldeten Investoren eine Rückmeldung, ob sie zum Verfahren zugelassen wurden.

Den am Verfahren teilnehmenden Investoren werden am 23.06.2021 die vollständigen Auslobungsunterlagen digital über einen Austauschserver zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um folgende Unterlagen:

### **Planungsgrundlagen**

- Auszug aus der Stadtgrundkarte (.pdf)
- Auszug aus der Flurkarte (.pdf)
- Luftbild (.jpg)
- Fotos (.jpg)
- Leitungspläne der Stadtwerke (.dxf)
- Kanalbestandsplan (.pdf)
- Lage- und Höhenplan (.dxf)
- Rahmenplan „Ostpark – Neues Wohnen“ (.dxf)
- Erläuterung zum „Ostpark – Neues Wohnen“ (.pdf)
- Unterlagen zu Plan4Change (.pdf)
- Entwässerungsplanung (.dxf) Ausschnitt aktueller Stand
- Vertragsentwurf (.pdf)
- Wohnungsmarktbericht Bochum 2020 (.pdf)
- Kinderspielflächensatzung (.pdf)
- Baumschutzsatzung (.pdf)
- Klimaanpassungskonzept (.pdf)
- Kommunales Handlungs- und Controllingkonzept zur Klimaanpassung in Bochum (.pdf)
- Leitbild Mobilität (pdf.)
- Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung (.pdf)
- Aufzeichnung der digitalen Informationsveranstaltung (.mp4)

### **Formblätter**

- Formblatt Dauer der Belegungsbindung
- Formblatt Flächenkenndaten
- Mustergliederung Erläuterungsbericht
- Verfasser- und Realisierungserklärung
- Formblatt Tarnziffer zur anonymen Teilnahme
- Formblatt Datenschutzerklärung
- Checkliste Entwurfsleistungen
- Checkliste Vorprüfung
- Checkliste WFB NRW

## **4.4.**

### **Stufe 2: Konzept- und Gebotsabgabe**

Auf der Grundlage dieses Auslobungstextes sowie der am 23.06.2021 erhaltenen vollständigen Planungsgrundlagen erarbeiten die Verfahrensteilnehmer ein Konzept. Das eingereichte Konzept soll sich auf die Beurteilungskriterien der Wertungsmatrix (vgl. Abschnitt 4.6) und die in Kapitel 3 beschriebenen Entwicklungsziele beziehen. Die Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ sind dabei zwingend einzuhalten.

Dazu sind folgende Entwurfsleistungen einzureichen:

- **Bebauungskonzept / Lageplan (Maßstab 1:200)**  
mit Darstellung der städtebaulichen Einbindung in die Umgebung einschließlich der Gestaltung der Vorgartenzonen (Zuwegungen, Einfriedungen, Grünflächen), Darstellung von Baulinien und Baugrenzen, Abstandsflächenplan
- **Grundrisse (M 1:200)**  
Es sollen die zum Verständnis erforderlichen Grundrisse (mindestens ein Regelgeschoss sowie falls abweichend Dachgeschoss/Sondergeschoss, ein Reihenendhaus und ein Reihemittelhaus) gezeigt werden, die die Funktionalität und Qualität des Entwurfs herausstellen; Die Grundrisse sind möbliert darzustellen, um die Förderfähigkeit überprüfen zu können
- **Ansichten und Schnitte (M 1:200)**  
Ansichten mit der Gestaltung und Gliederung der Fassade, Tiefgaragenzufahrt, Grundstücksquerschnitt  
Darstellung frei wählbarer Schnitte (mindestens ein Schnitt zu den Reihenhäusern) mit Höhenangaben (inkl. Angabe der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Gebäudehöhe) sowie Aussagen zu Materialität, Farbgestaltung, Fensterformaten, Fenstereinschnitten und Brüstungen
- **Fassadendetail (M 1:20)**  
ausschnittsweise für je einen gestalterischen Fassadenabschnitt (Materialität und Farbe)
- **Darstellung Energiekonzept, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen**  
Darstellung aller, insbesondere der über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Maßnahmen
- **Darstellung des vorgesehenen Entwässerungskonzeptes**
- **Flächenkenndaten sowie Kennzahlen zu Wohneinheiten, Wohnfläche und anderen Nutzungsarten (Verwendung Vorlage Ausloberin)**  
Angaben zu BGF, GRZ und GFZ, Flächenbilanz differenziert nach Oberflächen (Freiflächen, versiegelte Flächen, Dachbegrünung etc.) und Darstellung der Kennzahlen zu den Wohneinheiten, Wohnflächen, Gewerbeflächen und anderen Nutzflächen, Anzahl der Fahrradabstellplätze und vorgesehene Flächen für Abstellanlagen/Stellplätze.
- **Erläuterungsbericht (auf max. 4 Seiten DIN A4)**  
Textliche Erläuterungen des Konzeptes und der Zeitplanung inkl. Treffen von verbindlichen Aussagen zu den vorgesehenen Maßnahmen, Gliederung gemäß Vorlage der Ausloberin.

Die eingereichten Pläne sind in zweifacher Ausfertigung auf maximal 2 Blatt DIN A0 im Hochformat bzw. 4 Blatt DIN A1 im Querformat zu beschränken. Schriftliche Erläuterungen sollten nach Möglichkeit neben den zeichnerischen Darstellungen platziert werden. Die Pläne sind zur Optimierung der Vorprüfung auch in digitaler Form auf einem Datenträger (CD oder USB-Stick) einzureichen.

**Um die Anonymität des Verfahrens zu wahren, sind die Unterlagen in anonymisierter Form einzureichen. Symbole, Schriftarten und ähnliches, die Rückschlüsse auf den Bieter geben, sind nicht zugelassen. Damit das Gebot auf die Dauer der Belegungsbindung zuzuordnen ist, vergibt der Bieter nach dem beigefügten Formblatt eine 6-stellige Tarnziffer.**

Sollte der Teilnehmer besondere Betriebskonzepte vorsehen, die eine anonyme Bezeichnung nicht zulassen bzw. bestimmte Betreiber voraussetzen, steht es diesem frei, in einem zusätzlichen maximal zwei DIN A4-Seiten umfassenden Begleitschreiben diese besonderen Nutzer zu benennen (z. B. soziale oder kulturelle Einrichtungen). Entsprechende Absichten oder Geschäftsverbindungen sind gegebenenfalls durch Absichtserklärungen (Letter of Intent oder dergleichen) nachzuweisen. Auf entsprechende nicht anonymisierte Hinweise in Plänen, Grundrissen etc. ist zu verzichten.

Die Angabe zur Dauer der Belegungsbindung erfolgt einheitlich für alle Wohnungen und Mieteinfamilienhäuser über ein separates Formblatt. Die Dauer beträgt wahlweise 20, 25 oder 30 Jahre.

Es können bis zum 23.07.2021 schriftliche Rückfragen per E-Mail an [vermarktung-ostpark@nrw-urban.de](mailto:vermarktung-ostpark@nrw-urban.de) gestellt werden. Die Antworten erfolgen schriftlich und werden allen Teilnehmern zur Verfügung gestellt.

**Die Frist für die Einreichung der Bewerbungsunterlagen und des finalen Angebotes endet am 17.08.2021 um 18:00 Uhr.**

Für die Rechtzeitigkeit des Eingangs der Bewerbungsunterlagen kommt es auf den Tag des Zugangs bei der Ausloberin, nicht auf den Tag der Absendung, an. Nicht rechtzeitig eingereichte Bewerbungsunterlagen werden nicht berücksichtigt und führen zum Ausschluss aus dem Verfahren.

## 4.5.

### Vorprüfung

Die Angebotsunterlagen bleiben bis zum Ablauf der Ausschreibungsfrist verschlossen. Nach Ablauf der Angebotsfrist werden alle eingereichten Unterlagen von Mitarbeitern aus verschiedenen Fachbereichen der Stadt Bochum sowie der NRW.URBAN auf Vollständigkeit und Einhaltung der im Auslobungstext vorgegebenen Rahmenbedingungen geprüft. Die Prüfung bezieht sich auf folgende Punkte:

- Einhaltung der Wohnraumförderungsbestimmungen NRW
- Wechsel in der straßenseitigen Fassade des Gebäudes am Wasserplatz (Fensterformate, Fassadenmaterial, Vor und Rücksprünge), um eine gestalterische Differenz zu erzeugen
- Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“
- Es muss die bauordnungsrechtliche Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens erkennbar sein (z. B. vorschriftsmäßige Feuerwehraufstellflächen)

Bei Abgabe unvollständiger Unterlagen, einer fehlenden Einhaltung der Mindestanforderungen für den Bereich Architektur, einer Nicht-Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan, nicht oder nur aufwändig zu heilenden Abweichungen gegenüber den WFB NRW und/oder einer unwahrscheinlich erscheinenden Genehmigungsfähigkeit empfehlen die Mitglieder der Vorprüfung der Auswahlkommission den Ausschluss des Interessenten aus dem weiteren Verfahren. Die Entscheidung über den Ausschluss trifft die Auswahlkommission per Mehrheitsbeschluss.

## 4.6.

### Auswahl des besten Beitrags

In einer gemeinsamen Sitzung wird die Auswahlkommission alle eingereichten und zugelassenen Konzepte bewerten und einen Vergabevorschlag unterbreiten. Dieser ist dann von den zuständigen politischen Gremien zu beschließen. Die Auswahlkommission setzt sich aus folgenden Personen zusammen:

#### Stimmberechtigte Mitglieder:

- Gabriele Spork, Bezirksbürgermeisterin Bochum-Mitte
- Elke Janura, Vorsitzende Ausschuss für Planung und Grundstücke
- Jörg Czwikla, Vorsitzender Ausschuss für Umwelt, Nachhaltigkeit und Ordnung
- Mitglied des Gestaltungsbeirats der Stadt Bochum
- Eckart Kröck, Leiter Amt für Stadtplanung und Wohnen
- Ingbert Ridder, Leiter Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

### **Stellvertretende stimmberechtigte Mitglieder:**

- Anna Katharina di Bari, stellvertretende Bezirksbürgermeisterin Bochum-Mitte
- David Martin Schary, stellvertretender Bezirksbürgermeister Bochum-Mitte
- Burkart Jentsch, stellvertretender Vorsitzender Ausschuss für Planung und Grundstücke
- Sebastian Pewny, stellvertretender Vorsitzender Ausschuss für Umwelt, Nachhaltigkeit und Ordnung
- Mitglied des Gestaltungsbeirats der Stadt Bochum
- Franz Kochanek, Abteilungsleiter Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster
- Kai Müller, Abteilungsleiter Amt für Stadtplanung und Wohnen

### **Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht:**

- Julia Scheel, Projektleiterin Stadt Bochum
- Franz Große-Kreul, Projektleiter NRW.URBAN

Die Sitzung bzw. Sitzungen der Auswahlkommission finden voraussichtlich in der 39. oder 40. Kalenderwoche (27.09.2021 – 08.10.2021) statt. Der genaue Termin wird den Teilnehmern mit dem Versand der vollständigen Auslobungsunterlagen mitgeteilt.

### **Bewertung**

Die Auswahl des Bestbieters erfolgt anhand der dem Verfahren zu Grunde liegenden Wertungsmatrix. Diese setzt sich aus drei konzeptionellen Kriterien (vgl. Aufgabenstellung in Kapitel 3) sowie dem Kriterium der Dauer der Belegungsbindung zusammen. Die einzelnen Unterpunkte zu jedem Oberkriterium in der Matrix (s. Abbildung 6) entsprechen den in diesem Auslobungstext beschriebenen Anforderungen an die Grundstücksentwicklung und sind untereinander nicht gewichtet.

Für die konzeptionellen Kriterien „Architektur“, „Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen“ und „Nutzungskonzept“ können 1 bis 10 Punkte erreicht werden. Geringe Qualität wird mit 1 Punkt, sehr gute Qualität mit 10 Punkten bewertet. Die Vergabe der Punkte erfolgt per Mehrheitsentscheidung durch die Auswahlkommission. Der Entscheidung geht eine umfassende und vergleichende Besprechung der Konzepte voraus, deren Inhalte anschließend auch zur Begründung der jeweiligen Bewertung in der Verfahrensdokumentation aufgeführt werden. Die Bewertung der Teilnahmebeiträge durch das Auswahlgremium erfolgt anonym.

Die Punkte für das Kriterium Dauer der Belegungsbindung werden wie folgt vergeben:

**Belegungsbindung für 20 Jahre = 0 Punkte**

**Belegungsbindung für 25 Jahre = 5 Punkte**

**Belegungsbindung für 30 Jahre = 10 Punkte**

Kriterium	Punkte	Gewichtung
<b>Architektur</b>	<b>1 - 10</b>	<b>30%</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualität und Wirkung der Architektur</li> <li>▪ Übergänge zwischen Bautypologie, Korrespondenz, Anschlusspunkte, Ensemble</li> <li>▪ Gestaltung und Gliederung der Fassade</li> <li>▪ Kubatur der Baukörper</li> <li>▪ Vorgartenzone</li> </ul>		
<b>Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen</b>	<b>1 - 10</b>	<b>20%</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise</li> <li>▪ Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz</li> <li>▪ Klimaanpassungsmaßnahmen</li> <li>▪ Innovative Mobilitätsangebote</li> <li>▪ Attraktive Fahrradabstellanlagen</li> <li>▪ Umgang mit Regenwasser</li> <li>▪ Gestaltung und Nutzung der Freiräume</li> <li>▪ Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen / Solaranlagen</li> <li>▪ Innovationsgrad des Konzeptes</li> </ul>		
<b>Nutzungskonzept</b>	<b>1 - 10</b>	<b>30%</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Qualität des Wohnungsangebotes</li> <li>▪ Wohnungsmix und Impulse für zeitgemäßes Wohnen</li> <li>▪ Barrierefreiheit</li> <li>▪ Stellplatzkonzept</li> <li>▪ Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen</li> <li>▪ Nutzungsmischung</li> <li>▪ Individualität des Konzeptes</li> </ul>		
<b>Dauer der Belegungsbindung</b>	<b>0/5/10</b>	<b>20%</b>
<b>Maximal erreichbare Gesamtpunktzahl:</b>		<b>100</b>

Abbildung 6: Wertungsmatrix

Die vergebenen Punkte werden für jedes Kriterium entsprechend seiner Gewichtung entweder mit dem Faktor 3 („Architektur“ und „Nutzungskonzept“) oder mit dem Faktor 2 („Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen“ und „Dauer der Belegungsbindung“) multipliziert, sodass insgesamt maximal 100 Punkte erreicht werden können. Bei allen Kriterien werden nur volle Punkte vergeben.

Die Punktevergabe inklusive der Begründung wird den Teilnehmern im Rahmen der Verfahrensdokumentation im Nachgang der Sitzung der Auswahlkommission mitgeteilt. Gemäß der Bewertung der Auswahlkommission schlägt die Verwaltung den Investor mit dem besten Gebot den politischen Gremien der Stadt Bochum zur Grundstücksüberlassung vor. Der politische Beschluss wird voraussichtlich im Dezember 2021, alternativ Anfang des Jahres 2022 getroffen.

## 4.7.

### **Vertragsabschluss und Realisierung**

Nach der Zustimmung der politischen Gremien sind durch den ausgewählten Teilnehmer bzw. die ausgegründete Projektgesellschaft der Bauantrag zu erarbeiten, die Finanzierung zu sichern und der Erbbaurechtsvertrag abzuschließen. Es wird seitens der Ausloberin erwartet, dass innerhalb von sechs Monaten nach dem Beschluss der politischen Gremien auf Basis des Ergebnisses des Bestgebotsverfahrens ein Vertrag abgeschlossen wird. Innerhalb dieser sechs Monate wird das beim Bestgebotsverfahren vorgelegte Konzept anhand der Änderungsempfehlungen der Vorprüfung und der Auswahlkommission überarbeitet und konkretisiert. Dieses überarbeitete Konzept wird als Anlage dem Vertrag beigelegt.

Sollten sich im Zuge der Erarbeitung des Bauantrags gewichtige Gründe ergeben, diese Frist nicht einhalten zu können, behält sich die Ausloberin vor, mit dem Teilnehmer eine befristete Anhandgabevereinbarung abzuschließen. Gewichtige Gründe müssen in der Realisierung des Teilnahmebeitrags begründet sein. Die Ausloberin behält sich vor, für die Dauer der Anhandgabe ein Entgelt zu erheben.

Der Investor verpflichtet sich, das Bauvorhaben des Teilnahmebeitrags innerhalb von zwei Jahren nach Vertragsabschluss zu beginnen und innerhalb von vier Jahren nach Vertragsabschluss (bezugsfertig) fertig zu stellen.

## 4.8. Terminübersicht

Bekanntmachung	<b>19. Kalenderwoche 2021</b>
Fristende Teilnahmebewerbung	<b>15.06.2021 um 18:00 Uhr</b>  Ausschließlich per E-Mail an: <b><u>vermarktung-ostpark@nrw-urban.de</u></b> Betreff: „Quartier Feldmark – Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitt 8“
Digitale Informationsveranstaltung	<b>27.05.2021 (10:00 – 12:00 Uhr)</b>  Vorherige Anmeldung (bis 26.05.2021) an vermarktung-ostpark@nrw-urban.de
Zusendung der vollständigen Planungsunterlagen	<b>23.06.2021</b>
Fristende für schriftliche Rückfragen	<b>23.07.2021</b>  Ausschließlich per E-Mail an: <b><u>vermarktung-ostpark@nrw-urban.de</u></b>
Bearbeitungsfrist und Einreichung des Angebotes	<b>17.08.2021 um 18:00 Uhr</b>  Lieferung an: NRW.URBAN GmbH <i>Treuhänder der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark</i> Revierstraße 3 44379 Dortmund  Die Einlieferung kann postalisch oder persönlich bis 18:00 Uhr erfolgen. Eine Zusendung per Fax oder E-Mail ist nicht zulässig. Die Teilnehmer führen den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung selbst. Das Datum des Poststempels ist dabei nicht relevant. Die Unterlagen sowie die Gebote werden nicht an die Teilnehmer zurückgesandt.  Die Angebotsunterlagen sind mit der Aufschrift „Quartier Feldmark – Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitt 8“ zu versehen.
Sitzung der Auswahlkommission	<b>39. / 40. Kalenderwoche (27.09.2021 – 08.10.2021)</b>
Termin für Sitzungen politische Gremien	<b>Dezember 2021</b>
Vertragsabschluss	<b>6 Monate nach politischem Beschluss</b>

# 5. Verfahrenshinweise

## 5.1.

### **Einzureichende Unterlagen**

Seitens der Interessenten und Teilnehmer am Verfahren sind folgende Unterlagen zu den beiden Verfahrensstufen einzureichen.

#### Stufe 1: Teilnahmebewerbung

- Bewerbungsformular
- Unternehmensprofil + Angaben zu Referenzprojekten (Variante A) **oder** Motivationsschreiben (Variante B)
- Nachweis des Architekturbüros zur Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt“
- Auf das Projektvolumen bezogene Bonitätsprüfung
- Unterschriebene Vertraulichkeitserklärung
- Unterschriebene Einwilligung zu Verarbeitung personenbezogener Daten

#### Stufe 2: Konzept- und Gebotsabgabe

- Entwurfsleistungen
- Unterschriebenes Formblatt zur Tarnziffer
- Unterschriebenes Formblatt zur Dauer der Belegungsbindung
- Unterschriebene Verfasser- und Realisierungserklärung

## 5.2.

### **Übernahme der Kosten**

Die Teilnahme am Verfahren ist für Interessenten kostenlos. Es wird keine Vergütung gewährt. Kosten und Auflagen werden nicht erstattet.

Die Vergütung des beauftragten Architekturbüros obliegt den einzelnen Teilnehmern an diesem Bestgebotsverfahren. Die Ausloberin erwartet von den Teilnehmern, bei der Zusammenarbeit mit einem externen Architekturbüro diese in Anlehnung an die Honorarordnung für Architekten und Ingenieure in der gültigen Fassung für die Entwurfsleistungen zu vergüten.

Die Kosten für die Beurkundung des Erbbaurechtsvertrags trägt der Investor. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Erschließung fallen nicht an. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW sind vom Erwerber zu tragen.

Im Rahmen des Verfahrens erforderliche öffentlich-rechtliche Verträge sind vom Investor mit der NRW.URBAN GmbH bzw. der Stadt Bochum abzuschließen.

### 5.3.

#### **Urheberrecht**

Das Urheberrecht des geforderten Bebauungs- und Nutzungskonzept bleibt jedem Verfasser erhalten. Die Entwürfe oder Teile davon kann die Ausloberin ohne Vergütung veröffentlichen und ausstellen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt. Die wirtschaftlichen Details der Gebote werden von der Ausloberin und den Beauftragten in allen Teilen streng vertraulich behandelt. Sie werden weder veröffentlicht noch Dritten zur Kenntnis gegeben. Politische Beratungen hierzu erfolgen nur in nichtöffentlichen Sitzungen. Gesetzliche Auskunftspflichten bleiben vorbehalten.

### 5.4.

#### **Hinweise zum Rechtscharakter des Verfahrens**

Das Verfahren richtet sich an interessierte Investoren. Investoren können natürliche und juristische Personen sein. Das Verfahren wird öffentlich bekannt gemacht und dient der Abfrage des Interesses, der Erfahrungen und der Nutzungsvorstellungen der Interessenten. Die Teilnahme von Arbeitsgemeinschaften, die sich zum Beispiel aus Projektentwicklern, Architekten und Stadtplanern sowie gewerblichen und privaten Bauherren oder Investoren zusammensetzen ist ausdrücklich gestattet und erwünscht.

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums (EWR) sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Die Wettbewerbs-sprache ist Deutsch.

Die Überlassung des Grundstücks erfolgt unter der Voraussetzung, dass das zur Ausführung vorgesehene Konzept mit der Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros unter vollständiger Wahrung des dem Verfasser zustehenden Urheberrechts realisiert wird. Zur Absicherung der Ziele der Ausloberin werden im Vertrag Rücktrittsrechte und Vertragsstrafen für den Fall vorgesehen, dass der entsprechende Entwurf nach Grundstücksüberlassung nicht oder nicht innerhalb der gesetzten Fristen zur Ausführung gelangt. Der Investor verpflichtet sich, das Bauvorhaben des Teilnahmebeitrags innerhalb von zwei Jahren nach Grundstücksüberlassung zu beginnen. Der Investor hat den Nachweis zu erbringen, dass er berechtigt ist, den eingereichten städtebaulichen/architektonischen Entwurf zu verwenden und zu realisieren. Dazu ist mit den Gebotsunterlagen eine entsprechende Erklärung des Urhebers (Architekturbüro) einzureichen. Die zur Umsetzung des Bauvorhabens gesetzten Fristen können angemessen verlängert werden,

soweit eine eingehende und nachvollziehbare Begründung durch den Investor erfolgt.

Bei diesem Verfahren handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Angebotes. Es handelt sich bei diesem Verfahren nicht um eine Auftragsvergabe. Die im Rahmen des Verfahrens ausgetauschten Unterlagen sowie mündliche Abstimmungen sind demnach für beide Seiten unverbindlich.

Die NRW.URBAN GmbH als Treuhänder der Stadt Bochum behält sich die volle Entscheidungsfreiheit darüber vor, ob und an wen und zu welchen Bedingungen ein Grundstück überlassen wird. Des Weiteren behält sich die NRW.URBAN GmbH vor, jederzeit das Bieterverfahren abubrechen und das Grundstück nicht zu überlassen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es sich bei der öffentlichen Ausschreibung von Grundstücken der Stadt Bochum um ein Verfahren handelt, das mit der Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen (VOB), Vergabe- und Vertragsordnung für Leistungen (VOL), der Vergabeverordnung (VgV) und der Unterschwellenvergabeordnung (UVgO) nicht vergleichbar ist. Es handelt sich nicht um ein förmliches Vergabeverfahren.

Aus der Teilnahme am Verfahren lassen sich keine Verpflichtungen der NRW.URBAN GmbH und der Stadt Bochum herleiten. Auch können daraus keine Ansprüche geltend gemacht werden – insbesondere nicht, falls Angebote nicht berücksichtigt werden oder die Überlassung des Grundstücks nicht erfolgt.

Auch im Falle der Verfahrenseinstellung erstattet die NRW.URBAN GmbH daher keine Kosten für die Beteiligung am Verfahren und/ oder die Ausarbeitung von Angeboten. Sämtliche Aufwendungen des Bieters/ Interessenten aus oder im Zusammenhang mit seiner Beteiligung an dem Verfahren sind durch ihn selbst zu tragen.

Schadensersatzansprüche oder sonstige Ansprüche gegen die Ausloberin im Zusammenhang mit der Durchführung oder Nichtdurchführung dieses Bestgebotsverfahrens sind ausgeschlossen.

Die Angaben in diesem Verfahren beruhen ausschließlich auf den der Ausloberin, deren Mitarbeitern bzw. deren Beratern zur Verfügung stehenden Informationen sowie auf einer Reihe von Annahmen, die sich als richtig oder unrichtig erweisen können. Sie geben teilweise die gegenwärtige Meinung

der Ausloberin hinsichtlich möglicher zukünftiger Ereignisse wieder, sind jedoch ungewiss und unterliegen daher Risiken bzw. Veränderungen. Die tatsächlich eintretenden Ereignisse können erheblich von den Meinungen und Prognosen der Ausloberin abweichen.

Von der Ausloberin gemachte Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit der Informationen. Für nicht schriftlich erteilte oder bestätigte Angaben, die von den Angaben der Ausloberin abweichen, übernimmt die Ausloberin keinerlei Haftung. Eine Haftung der Ausloberin für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der zur Verfügung gestellten Informationen und Unterlagen ist ausgeschlossen. Der Interessent hat sich auch selbst bei den zuständigen Behörden zu informieren. Zur Verifizierung der Angaben/Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den jeweiligen Interessenten durchzuführen. Die vorgenannten Haftungsausschlüsse beziehen sich auch auf alle weiteren, an diesem Verfahren beteiligten Fachbehörden. Für Beschädigung oder Verlust von eingereichten Unterlagen haften die Ausloberin und ihre Beauftragten nur im Falle von Vorsatz oder grob fahrlässigen nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

Die im Rahmen des Verfahrens zur Verfügung gestellten Unterlagen dürfen ausschließlich im Rahmen dieses Verfahrens und nur für die Zwecke der Beteiligung an dem Verfahren verwendet werden. Eine weitergehende oder anderweitige Nutzung setzt die vorherige schriftliche Einwilligung der NRW.URBAN GmbH voraus.

# 6.

## Anlagenverzeichnis

---

Anlage 1: Bewerbungsformular

Anlage 2: Vertraulichkeitserklärung

Anlage 3: Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten

Anlage 4: Informationen zum Quartier Feldmark

Anlage 5: Weiterführende Grundstücks- und Planungsinformationen

Anlage 6: Städtebaulicher Entwurf Quartier Feldmark

Anlage 7: Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“

Anlage 8: Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“

Anlage 9: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“

Anlage 10: Gestaltungsleitlinien für das Quartier Feldmark

Anlage 11: Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung

# Herausgeber

NRW.URBAN GmbH  
Treuhand der Stadt Bochum für das  
Quartier Feldmark  
Revierstraße 3  
44379 Dortmund

Mai 2021

