



Bochum OSTPARK – Neues Wohnen

Quartier Feldmark,
Bestgebotsverfahren
Vermarktungsabschnitt 3

Juli 2025

Inhalt

Leitziele Quartier Feldmark	4
1. Anlass und Ziele des Verfahrens	5
2. Grundstück	7
2.1. Abgrenzung, Lage und Beschreibung.....	7
2.2. Kaufpreis	10
3. Aufgabenstellung	11
3.1. Architektur	12
3.1.1. Qualität und Wirkung der Architektur	12
3.1.2. Übergänge zwischen Bautypologie, Korrespondenz, Anschlusspunkte, Ensemble	12
3.1.3. Gestaltung und Gliederung der Fassade	13
3.1.4. Kubatur der Baukörper	13
3.1.5. Vorgartenzone / Einfügung in das Freiraum- und Innenhofkonzept	13
3.2. Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen	16
3.2.1. Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise.....	16
3.2.2. Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz	16
3.2.3. Klimaanpassungsmaßnahmen	17
3.2.4. Umgang mit Regenwasser	17
3.2.5. Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen	18
3.2.6. Innovative Mobilitätsangebote	18
3.2.7. Attraktive Fahrradabstellanlagen	19
3.3. Nutzungskonzept.....	19
3.3.1. Konzept zum öffentlich geförderten Wohnraum	19
3.3.2. Qualität des Wohnungsangebotes.....	20
3.3.3. Wohnungsmix und Impulse für zeitgemäßes Wohnen	20
3.3.4. Barrierefreiheit.....	21
3.3.5. Gestaltung der Eingangsbereiche	21
3.3.6. Stellplatzkonzept	21
3.3.7. Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen	23
3.3.8. Nutzungsmischung.....	23
4. Ablauf des Bestgebotsverfahrens.....	25
4.1. Überblick	25
4.2. Stufe 1: Teilnahmebewerbung.....	25
4.2.1. Variante A: Teilnahmebewerbung über Referenzprojekte/Unternehmensprofil	26

4.2.2.	Variante B: Teilnahmbewerbung über Motivationsschreiben	27
4.2.3.	Bestätigung der Mindestkriterien	27
4.3.	Auswahl der Teilnehmenden und Versand der Auslobungsunterlagen	28
4.4.	Stufe 2: Konzept- und Gebotsabgabe.....	29
4.5.	Vorprüfung	31
4.6.	Auswahl des besten Beitrags	31
4.6.1.	Auswahlkommission	31
4.6.2.	Bewertung	32
4.7.	Kaufvertragsabschluss und Realisierung.....	33
4.8.	Terminübersicht.....	35
5.	Verfahrenshinweise.....	36
5.1.	Einzureichende Unterlagen	36
5.2.	Übernahme der Kosten	36
5.3.	Urheberrecht	37
5.4.	Hinweise zum Rechtscharakter des Verfahrens	37

Leitziele Quartier Feldmark

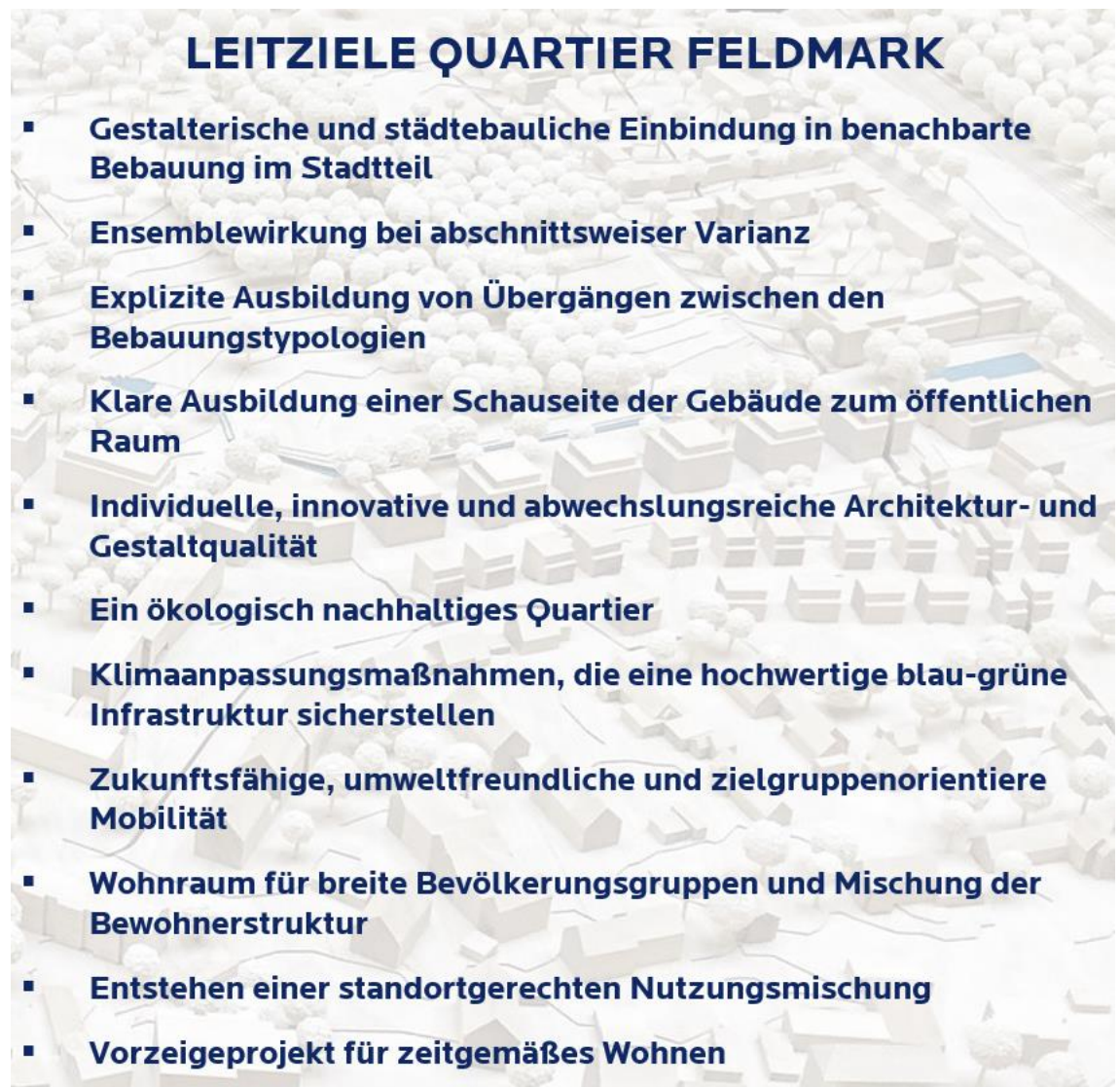


Abbildung 1: Leitziele Quartier Feldmark (Quelle: NRW.URBAN)

1.

Anlass und Ziele des Verfahrens

Das Projekt „OSTPARK – Neues Wohnen“ ist die derzeit größte und gleichzeitig ambitionierteste Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Bochum. Die Grundidee, am Übergang von Stadt und Landschaft ein neues Wohngebiet mit unterschiedlichen, über einen Wasserlauf miteinander verbundenen Quartieren zu entwickeln, wurde bereits 2009 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 ungefähr 1.300 neue Wohneinheiten entstehen. Die attraktiven und sozial ausgewogenen Quartiere leisten einen wichtigen Beitrag für das Bochumer Wohnraumangebot. 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 2: Rahmenplan „OSTPARK – Neues Wohnen“ (Quelle: Stadt Bochum)

Um die hohen Projektansprüche ganzheitlich umzusetzen, wird bei der Vermarktung im Quartier Feldmark auf reine Bieterverfahren verzichtet. Stattdessen sieht das Vermarktungskonzept für das Quartier Feldmark die Durchführung von sogenannten Bestgebotsverfahren vor. Hierdurch sollen engagierte Investierende gefunden werden, die

sich mit den hohen Projektansprüchen identifizieren und durch qualitätsvolle sowie maßgeschneiderte Konzepte zu deren Umsetzung beitragen. Dadurch soll der OST-PARK nicht nur im öffentlichen, sondern auch im privaten Raum ein Vorzeigeprojekt für „Neues Wohnen“ werden.

Die Veröffentlichung dieses Auslobungstextes stellt den Start des Bestgebotsverfahrens zum Vermarktungsabschnitt 3 dar. Für den Vermarktungsabschnitt wurde 2022 bereits ein Bestgebotsverfahren durchgeführt, welches jedoch nicht mit einer Grundstücksveräußerung abgeschlossen wurde. An der prominenten Eingangssituation in das Quartier gelegen sollen hier drei neue Mehrfamilienhäuser entstehen. In dem vorliegenden Auslobungstext werden die wichtigsten Informationen zum 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 Investierende in den Wettbewerb um die besten Konzepte eintreten.



Abbildung 3: Blick auf das Grundstück (Quelle: NRW.URBAN)

2. Grundstück

2.1. Abgrenzung, Lage und Beschreibung



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf Quartier Feldmark mit dem Vermarktungsabschnitt 3 (Quelle: Stadt Bochum, eigene Bearbeitung)

Der Vermarktungsabschnitt 3 befindet sich im Nordwesten des Quartiers Feldmark. Er wird erschlossen von der Straße Feldmark, der Ostparkallee als Haupteerschließungsachse des neuen Quartiers sowie den Maria-Merian-Weg. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße Feldmark wurde in den letzten Jahren ein neuer Betriebshof der freiwilligen Feuerwehr Altenbochum errichtet, dahinter befindet sich der Bochumer Hauptfriedhof. Auch der alte Friedhof Altenbochum, welcher in den städtebaulichen Entwurf des Quartiers Feldmark integriert wurde, befindet sich im direkten Umfeld vom Vermarktungsabschnitt 3.

Die Vermarktungsabschnitte 3 und 4 bilden einen gemeinsamen Baublock. Der Abschnitt 4 – aufgeteilt in die Baufelder 4A und 4B – wird an ein gemeinschaftliches Wohnprojekt sowie eine Genossenschaft vergeben. Für beide Grundstücke wurden bereits Bauanträge eingereicht. Die Abschnitte 3 und 4 teilen sich eine Gemeinschaftsgrünfläche im Innenhof, die insgesamt circa 1.840 m² groß ist.

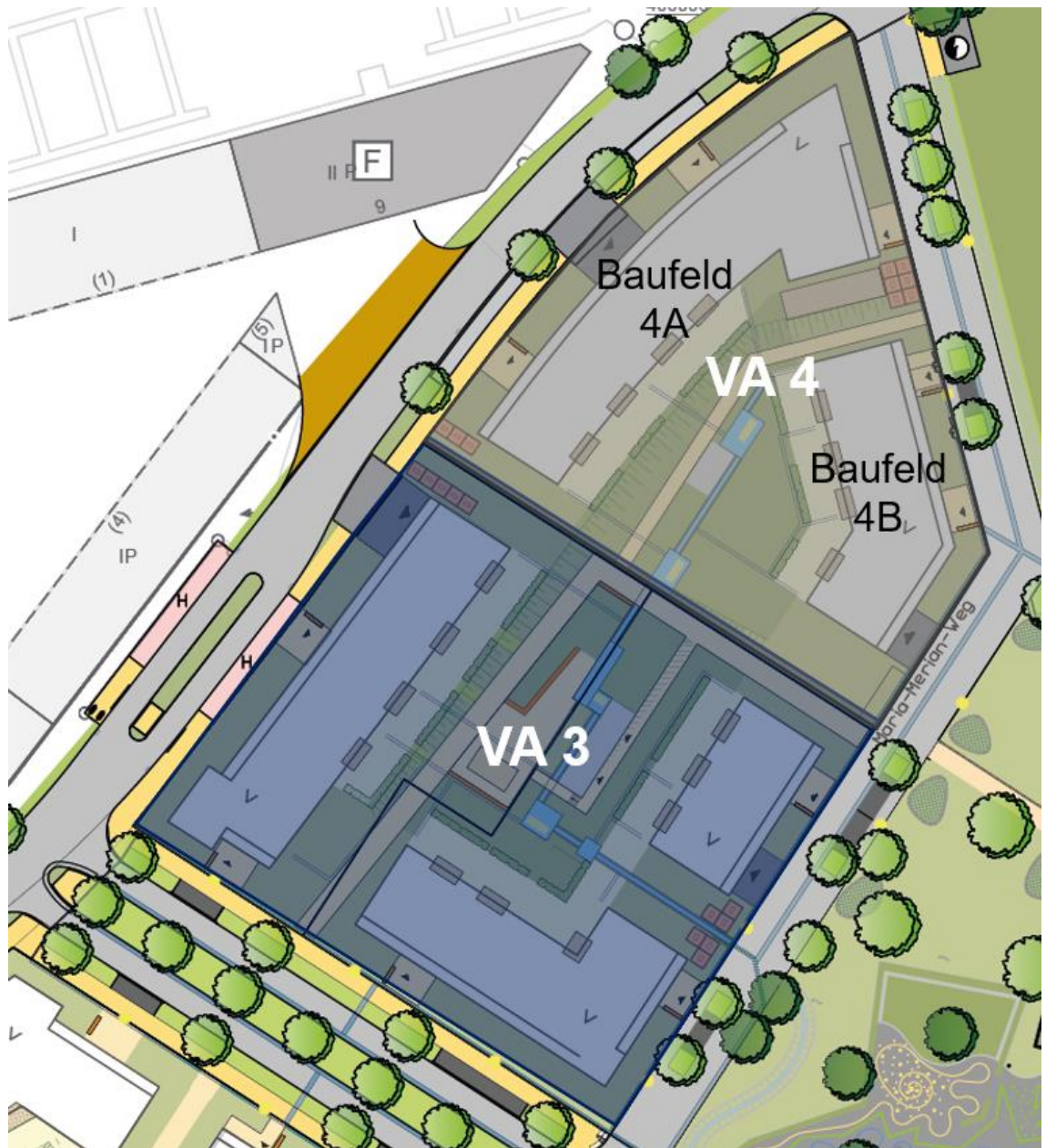


Abbildung 5: Übersicht Vermarktungsabschnitte 3 und 4 (Quelle: Stadt Bochum, eigene Bearbeitung)

Der Innenhofgestaltung der Gebäudegruppen im westlichen Bereich des Quartiers Feldmark kommt vor allem im Sinne einer klimaangepassten Stadtentwicklung eine große Bedeutung zu. Im gesamten OSTPARK wird das Konzept einer oberirdischen Regenwasserentwässerung umgesetzt. Die Entwässerung durch oberirdische Wasserläufe verbessert die klimatischen Verhältnisse und dient zugleich als Infrastrukturelement, das eine hohe Aufenthaltsqualität schafft. Bei gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen kann das Funktionieren eines oberirdischen Entwässerungssystems nur gewährleistet werden, wenn die unterschiedlichen Investierenden innerhalb eines Wohnblocks die erforderlichen Vereinbarungen auf der Grundlage eines abgestimmten Konzeptes treffen. Aus diesem Grund wurde durch ein Landschaftsarchitekturbüro ein entsprechendes Konzept für den gemeinschaftlichen Innenhof erarbeitet, welches als Grundlage für den weiteren Planungsprozess dient. Dieses Konzept legt darüber hinaus auch die vorgesehenen Standorte für die Unterflurcontainer zur Müllentsorgung fest.

Gegenüber dem Vermarktungsabschnitt 3 befindet sich auf der anderen Seite der Ostparkallee der sogenannte „Trapezblock“, der durch das Bochumer Wohnungsunternehmen VBW entwickelt wird. Östlich des hier ausgeschriebenen Grundstücks liegt der Wasserspielplatz, an welchen sich im weiteren Verlauf der Quartiersplatz und die Promenade bis hin zum Wasserplatz anschließen.

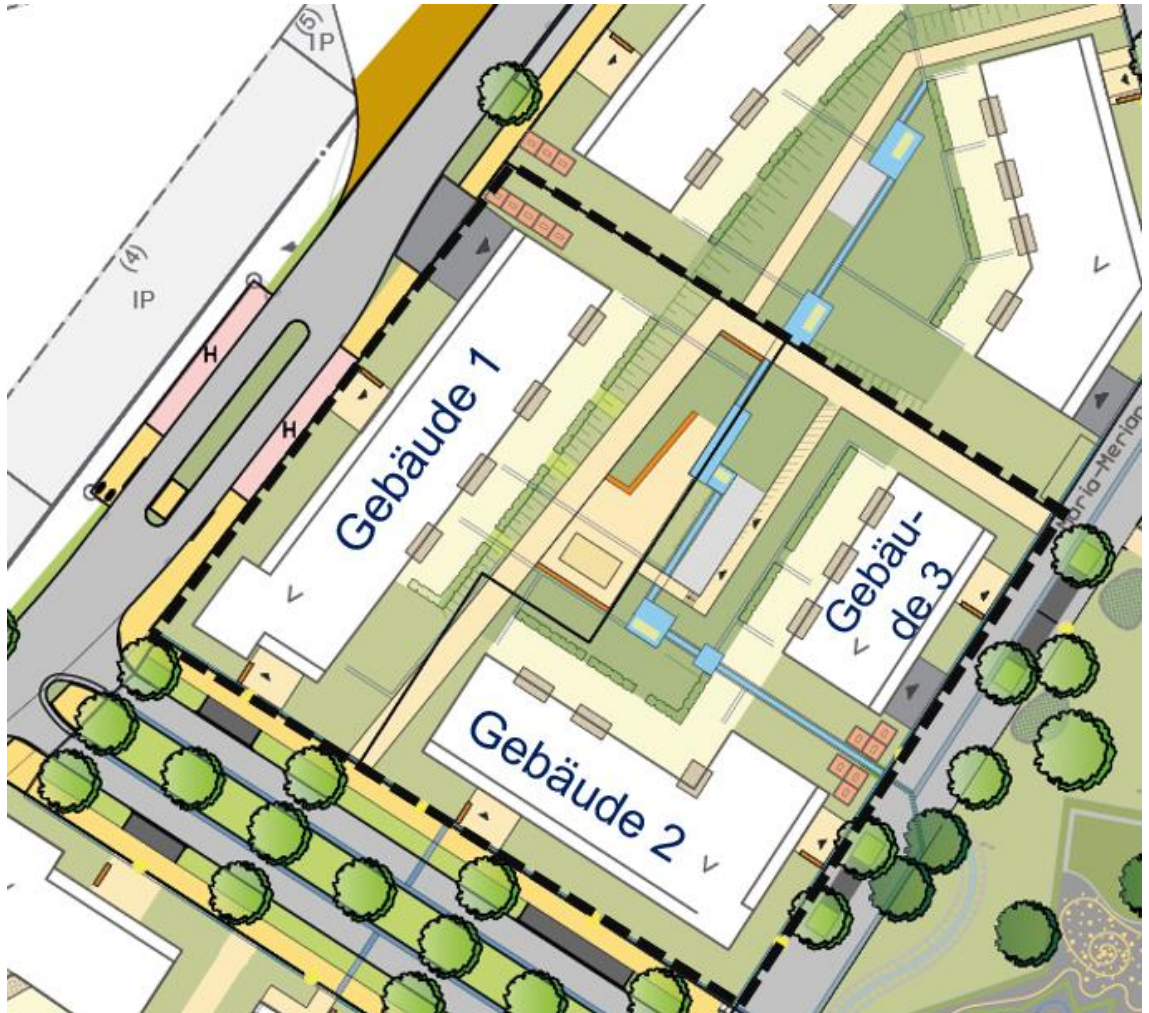


Abbildung 6: Bezeichnung der Gebäude im Vermarktungsschnitt 3 (Quelle: Stadt Bochum, eigene Bearbeitung)

Der Vermarktungsabschnitt 3 (Gemarkung Altenbochum, Flur 1, Flurstück Nr. 687) hat eine Grundstücksgröße von 4.547 m². Auf dem Grundstück sollen drei jeweils fünfgeschossige Gebäude entstehen. Das Gebäude 1 weist im städtebaulichen Entwurf eine Grundfläche von 688 m², das Gebäude 2 von 584 m² und das Gebäude 3 von 287 m² auf.

Da die öffentlichen Erschließungsstraßen bereits provisorisch und mit entsprechenden Versorgungsleitungen hergestellt sind, kann mit einer Bebauung der Grundstücke unmittelbar nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigungen begonnen werden. Der Endausbau der Erschließungsstraßen erfolgt nach Abschluss aller Hochbauarbeiten. Die Entwässerungsrinnen und Schmutzwasseranschlüsse auf den privaten Grundstücken sind bereits hergestellt. Die übrigen Rahmenbedingungen zu den Grundstücken sind den Anlagedokumenten zu entnehmen.

2.2.

Kaufpreis

Im Rahmen der Bestgebotsverfahren sind die Teilnehmenden zur Abgabe eines Kaufpreisangebotes verpflichtet. Dieses muss in seiner Höhe mindestens einem Kaufpreis von 420 Euro / m² entsprechen und fließt in die Vergabeentscheidung mit ein (vgl. Abschnitt 4.6). Bei einer Grundstücksgröße von 4.547 m² ergibt dies einen Mindestkaufpreis von 1.910.000 Euro. Die Höhe des gebotenen Kaufpreises ist bindend, eine nachträgliche Verhandlung ist nicht vorgesehen.

Zusätzlich zum Grundstückskaufpreis sind die Kosten für die erstmalige Herstellung der Gemeinschaftsgrünfläche sowie die Kosten für die Stellplätze in der Quartiersgarage zu berücksichtigen.

Gemäß der aktuellen Kostenschätzung belaufen sich die Herstellungskosten für die Gemeinschaftsgrünfläche inkl. Baunebenkosten auf circa 1,6 Millionen Euro brutto. Aufgrund der allgemeinen Entwicklung der Baupreise in den vergangenen Jahren sind Erhöhungen dieses Betrags nicht auszuschließen und daher in der Projektkalkulation zu berücksichtigen. Der jeweilige Anteil jeder Teileigentümerin bzw. jedes Teileigentümers ergibt sich aus dem Verhältnis der Bruttogeschossfläche ihres/seines (Bau-) Grundstücks zur Gesamtgeschossfläche des Blocks. Demnach sind circa 54 % der Kosten durch den Investierenden vom Vermarktungsabschnitt 3 zu tragen. Nach selbigem Schlüssel berechnen sich auch die Anteile an den späteren Unterhaltungskosten.

Um den Investierenden vor dem Hintergrund der Baukostenentwicklung eine Planungssicherheit zu geben, ist der zu erstattende Betrag für die Stellplätze in der Quartiersgarage auf maximal 35.000 Euro brutto pro Stellplatz begrenzt. Sollten für die Errichtung der Quartiersgarage öffentliche Fördermittel bewilligt und ausgezahlt werden, werden diese zunächst auf die tatsächlichen Kosten angerechnet und reduzieren den Maximalbeitrag in Höhe von 35.000 Euro brutto pro Stellplatz für den Investierenden nur und soweit, wenn die nach Anrechnung der öffentlichen Förderungsmittel verbleibenden und nicht durch die Fördermittel gedeckten Kosten pro Stellplatz den vorgenannten Maximalbetrag unterschreiten. Die späteren Betriebskosten sind an den Betreibenden der Quartiersgarage, die WirtschaftsEntwicklungsgesellschaft Bochum mbH (WEG) zu entrichten.

Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch fallen nicht an. Grundsätzlich sind Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW vom Erwerbenden zu tragen.

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 / Einfügen in das Freiraum- und Innenhofkonzept

Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

- Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise
- Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz
- Klimaanpassungsmaßnahmen
- Umgang mit Regenwasser
- Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen
- Innovative Mobilitätsangebote
- Attraktive Fahrradabstellanlagen

Nutzungskonzept

- Konzept zum öffentlich geförderten Wohnraum
- Qualität des Wohnungsangebotes
- Wohnungsmix und Impulse für zeitgemäßes Wohnen
- Barrierefreiheit
- Gestaltung der Eingangsbereiche
- Stellplatzkonzept
- Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen
- Nutzungsmischung

Abbildung 7: Übersicht Aufgabenstellung Bestgebotsverfahren (Quelle: NRW.URBAN)

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 4). Aus diesen Leitzielen leitet sich für die einzelnen Vermarktungsabschnitte die konkrete Aufgabenstellung (s. Abbildung 7) ab, deren Umsetzung im Rahmen der Bestgebotsverfahren bewertet wird.

Die Entwicklungsziele für den Vermarktungsabschnitt 3 betreffen die Bereiche:

- Architektur
- Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen
- Nutzungskonzept

Die Aufgabenstellung wird im Folgenden dargestellt. Neben der Aufgabenstellung sind durch die Investierenden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ sowie der Gestaltungsleitlinien zu berücksichtigen. Diese sind diesem Auslobungstext ebenfalls als Anlagen beigelegt.

3.1.

Architektur

Bei der Entwicklung des Vermarktungsabschnitts 3 ist insbesondere das Leitziel der Ensemblewirkung bei abschnittsweiser Varianz hervorzuheben. Dieses Ziel findet sich auch in den Gestaltungsleitlinien der Stadt Bochum für den öffentlichen Raum wieder, die unter dem Stichwort „Die Stadt zuerst – das Ensemble vor dem Einzelprojekt!“ stehen und eine weitere wichtige Planungsgrundlage dieses Bestgebotsverfahrens darstellen.

Die Erreichung des Leitziels der Ensemblewirkung bei abschnittsweiser Varianz soll den zentralen Grundgedanken der Planung darstellen. Wie dieses Leitziel konkret zu erreichen ist und welche weiteren Entwicklungsziele im Bereich Architektur umzusetzen sind, fassen die nachfolgenden Abschnitte zusammen.

Der Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“ trifft eine Reihe von Festsetzungen, die die grundsätzliche Gestaltung der Gebäude vorgeben und auf denen die Ausführungen in diesem Auslobungstext sowie die Gestaltungsleitlinien aufbauen. Trotzdem sei ausdrücklich betont, dass ein Spielraum für eine individuelle architektonische Gestaltung besteht, den die Verfahrensteilnehmenden nutzen sollen. Aus diesem Grund werden im Folgenden nur vereinzelt konkrete Vorgaben gemacht. Vorwiegend soll es um die Vermittlung einer architektonischen Grundidee gehen, für deren konkrete Umsetzung individuelle und innovative Lösungen seitens der Teilnehmenden erwartet werden.

3.1.1.

Qualität und Wirkung der Architektur

Im Quartier Feldmark soll eine zeitgemäße, individuelle, innovative und abwechslungsreiche Architektur entstehen. Dem Vermarktungsabschnitt 3 kommt dabei in mehrfacher Hinsicht eine besondere Bedeutung zu. Während das Gebäude 1 mit seiner langen straßenseitigen Fassade an der Straße Feldmark den Außeneindruck des Quartiers mit prägt, weist das Gebäude 2 eine lange straßenseitige Fassade am Auftakt der Ostparkallee als Hupterschließungsachse innerhalb des Quartiers auf. Das Gebäude 3 befindet sich zwar an einer weniger prominenten Lage, ist als „Vis-a-Vis“ zum Wasserspielplatz in seiner gestalterischen Wirkung dennoch ebenfalls nicht zu unterschätzen. Darüber hinaus zeigen die Erfahrungen aus den bisherigen Bestgebotsverfahren, dass auch eine intensive Betrachtung der seitlichen und rückwärtigen Fassaden der einzelnen Gebäude unabdingbar ist, um insgesamt eine überzeugende Qualität und Wirkung der Architektur zu erreichen.

Die Gebäude sollen sich in ihr städtebauliches Umfeld einfügen und mit diesem korrespondieren, gleichzeitig aber eigene architektonische Akzente setzen. Eine besondere Rolle kommt dabei der Ecksituation vom Gebäude 1 an der Ostparkallee zu, für dessen besondere Betonung der Bebauungsplan entsprechende Vorsprünge festsetzt.

3.1.2.

Übergänge zwischen Bautypologie, Korrespondenz, Anschlusspunkte, Ensemble

Die drei Gebäude des Vermarktungsabschnittes 3 bilden für sich genommen ein eigenes Ensemble, welches auch als Solches ablesbar sein soll. So können etwa einzelne wiederkehrende Gestaltungselemente (zum Beispiel Fassadengliederung, Fensterformate, Gesimsbänder) bei den Gebäuden einen Wiedererkennungswert schaffen.

Gleichwohl somit in gewissem Maße dieselbe Handschrift erkennbar sein soll, müssen sich die Gebäude in ihrer Gestaltung trotzdem hinreichend voneinander unterscheiden, um einen zu monotonen Gesamteindruck zu vermeiden. Dabei sollen die Variationsmöglichkeiten des Bebauungsplans hinsichtlich Materialität und Farbgebung ausgeschöpft werden. Die im Zuge der Konzeptabgabe seitens der Teilnehmenden getroffenen Aussagen zur Materialität müssen verbindlich sein.

3.1.3. **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 interessanten Eingangssituation. Das Sockelgeschoss muss sich vom übrigen Gebäude gestalterisch unterscheiden. Dies ist über einen Materialwechsel oder zumindest eine andere Art der Materialverlegung bzw. einen Farbwechsel herzustellen. Für das Staffelgeschoss ist dagegen kein Farb- und Materialwechsel zu den darunterliegenden Geschossen vorzusehen.

Eine gestalterische Varianz und Variation der Farbtöne zwischen den Gebäuden ist ausdrücklich gewünscht, wobei aus Gesichtspunkten der Klimaanpassung vorwiegend helle Fassadenfarben verwendet werden sollen und dunklere Farbtöne unter Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplans allenfalls als einzelne Kontrastelemente dienen. 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. Auf eine abwechslungsreiche Fassadenwirkung ist insbesondere bei den vergleichsweise längeren Fassaden von Gebäude 1 und Gebäude 2 zu achten.

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, nicht jedoch als ein die Fassade dominierendes Element eingesetzt werden.

3.1.4. **Kubatur der Baukörper**

Auch die Kubatur der einzelnen Gebäude ist ein wichtiges Unterkriterium für den Bereich Architektur. 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 hervorzurufen.

3.1.5. **Vorgartenzone / Einfügung in das Freiraum- und Innenhofkonzept**

Gut gestaltete und begrünte Vorgärten haben einen städtebaulich-gestalterisch hohen Wert für die Außenwahrnehmung des Quartiers und beeinflussen darüber hinaus das Erscheinungsbild des Straßenraums. Dieses große Potenzial für eine ansprechende Gestaltung gilt es in den Entwürfen zu nutzen. Dabei sind die Vorgaben des Bebauungsplans zu berücksichtigen. Aus städtebaulichen Gründen soll eine Einfriedung der

Vorgärten und somit eine klare Abgrenzung zwischen öffentlichem und privatem Raum vorgesehen werden. Der Bebauungsplan eröffnet hier die Möglichkeit von Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 Metern oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,80 Metern. Gemäß dem Handlungsleitfaden zur Dach-, Fassaden- und Vorgartenbegrünung für die Stadt Bochum sind aus klimatischer und ökologischer Sicht Einfriedungen in Form von Hecken zu bevorzugen. Werden alternativ Mauern vorgesehen, sollen diese bepflanzt und somit naturnah gestaltet werden, sodass sie Futter und Lebensraum für Tierarten wie Insekten und Vögel bieten. Werden Standorte für Fahrradstellplätze bzw. andere Nebenanlagen in den Vorgärten vorgesehen, ist darauf zu achten, dass sich diese möglichst unauffällig in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Oberflächenbeläge von erforderlichen Zuwegungen und Stellflächen (z. B. Feuerwehraufstellflächen) sollen eine möglichst hohe Versickerungsfähigkeit und Natürlichkeit aufweisen (z. B. durch Rasengittersteine, wassergebundene Decke). Bei der Wahl der Materialien ist jedoch auch auf die Eignung für Menschen mit Behinderungen (Befahrbarkeit mit Rollstühlen) zu achten.

Das Innenhofkonzept ist für die Investierenden bindend. Hier müssen die Konzepte der Investierenden aufzeigen, wie die Einbindung der privaten Flächen (u. a. Terrassen) in das Innenhofkonzept erfolgt. Wichtig ist dabei, dass die durch das Innenhofkonzept vorgegebenen Höhen (u. a. zur Oberkante Rohdecke Tiefgarage) in die Konzepte übernommen werden. Bauordnungsrechtlich ist zudem zwingend zu beachten, dass eine Befahrung des Innenhofes für Rettungsfahrzeuge nicht möglich sein wird. Im Bereich der Ostparkallee sind die erforderlichen Feuerwehraufstellflächen im Mittelstreifen der Verkehrsfläche vorgesehen und baulich umgesetzt. Für die Herstellungskosten ist eine anteilige Übernahme durch den Investierenden im Vermarktungsabschnitt 3 vorgesehen.

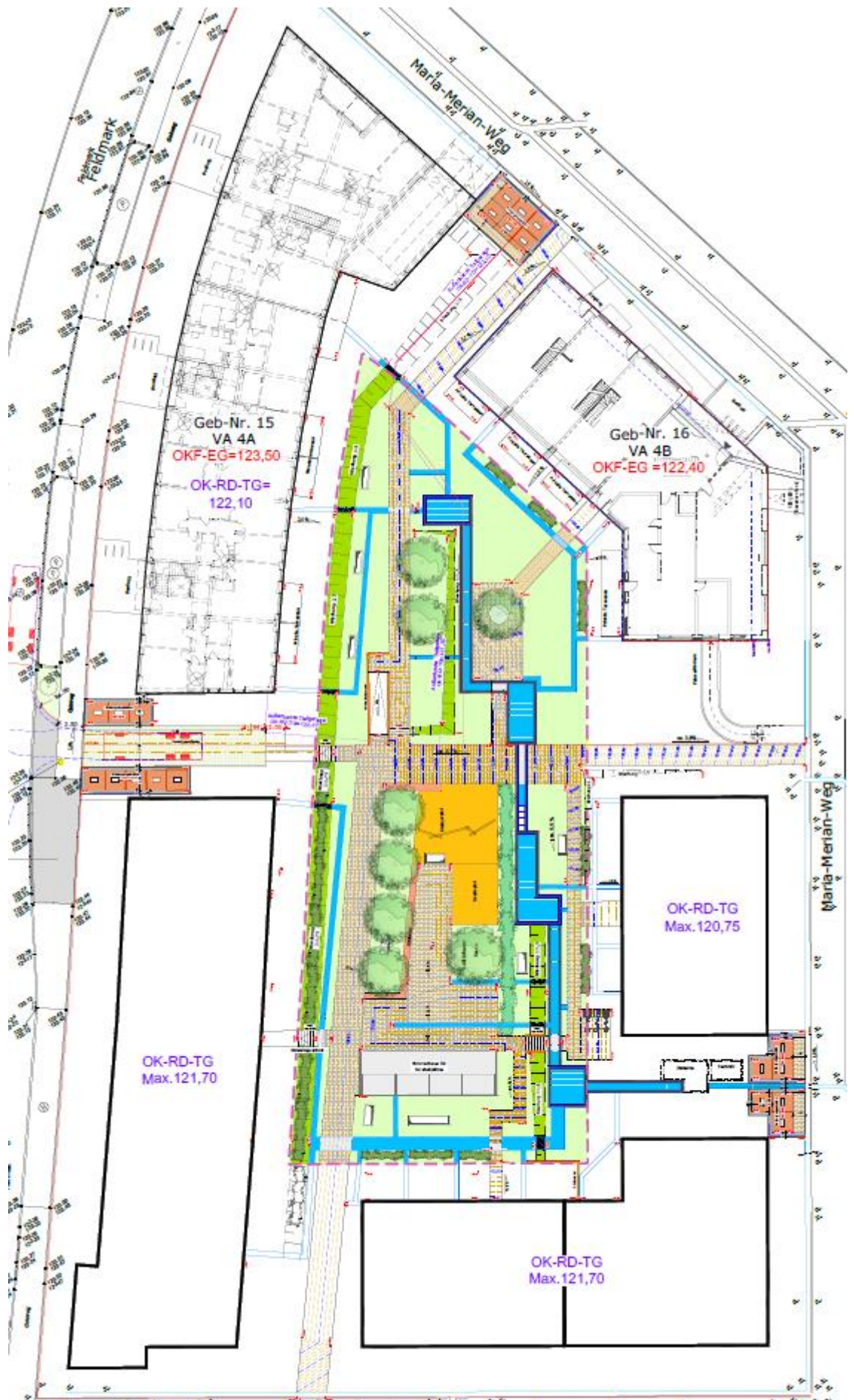


Abbildung 8: Entwurf der Innenhofplanung (Quelle: PGSJ Planungsgesellschaft mbH)

3.2.

Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen

Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen stellen das zweite Entwicklungsziel dar. Hierzu gehören insgesamt sieben Unterkriterien, die im Folgenden näher beschrieben werden.

3.2.1.

Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise

Eines der Leitziele des Projektes OSTPARK liegt in der Schaffung von ökologischen und nachhaltigen Quartieren. Hierzu gehört eine umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise der Gebäude. Bereits mit der Teilnahmebewerbung sichern die Bewerber als Mindeststandard den Ausschluss von erdölbasierten Dämmstoffen verbindlich zu. Darüber hinaus sollen die Teilnehmenden am Bestgebotsverfahren weitere verbindliche Maßnahmen zusagen. Dazu kann insbesondere gehören, dass für den Bau nachwachsende, natürliche und gut recycelbare Baustoffe mit möglichst kurzen Transportwegen, wie beispielsweise Holz, Lehm, Ziegel und Naturstein z. B. bei der Fassadengestaltung, Dämmung und Konstruktion verwendet werden. Zudem soll kein klassisches Wärmeverbundsystem, sondern eine moderne und nachhaltige Form der Fassadendämmung vorgesehen werden. Alle vorgesehenen Maßnahmen sind möglichst belastbar, konkret und verbindlich darzulegen. Dabei kann auch eine Orientierung an entsprechenden Leitlinien und Ratgebern wie beispielsweise der Internetseite <https://www.nachhaltigesbauen.de/> des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen erfolgen. Bei der Beschreibung und Auswahl von Produkten können die Prüfkriterien anerkannter Umweltzeichen (z. B. Blauer Engel, EU-Ecolabel) eine Orientierung geben. Auf vage Zusagen, die bei Nicht-Einhaltung den Vertragsabschluss bzw. die Realisierbarkeit gefährden, soll verzichtet werden.

3.2.2.

Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz

Das Projekt OSTPARK stellt hohe Ansprüche an den Klimaschutz und die Nachhaltigkeit. Aus diesem Grund sollen die Gebäude hinsichtlich einer bestmöglichen Energieeffizienz geplant werden. Dabei ist der vorgesehene Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bochum zu berücksichtigen. Das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bochum ist seit Oktober 2023 mit einem Primärenergiefaktor von 0,49 zertifiziert.

Für die Investierenden im Bereich Feldmark-West, zu welchem auch der Vermarktungsabschnitt 3 gehört, ist ein Anschluss an das Fernwärmenetz verpflichtend. Eine entsprechende Regelung wird in die Kaufverträge aufgenommen.

Gemäß dieser Vereinbarung können ausnahmsweise zusätzliche Maßnahmen zur Wärmeversorgung in Kombination mit der Fernwärmeversorgung zugelassen werden, soweit

- eine Verbesserung des jeweils gültigen Primärenergiefaktors für das Fernwärmenetz gemäß den Berechnungsgrundlagen der Energieeinsparverordnung in der jeweils geltenden Fassung (oder einer Folgeverordnung) im Vergleich zur ausschließlichen Fernwärmeversorgung nachgewiesen wird. Ausschlaggebend ist der zum Zeitpunkt der erstmaligen Baugenehmigung gültige Primärenergiefaktor, und

- dadurch der bestehende Anteil an erneuerbarer Energie in der Wärmeversorgung des Käufers erhöht wird und somit nach der neuen Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) höhere Fördermittel in Anspruch genommen werden können als mit der reinen Fernwärmeversorgung.

Im Rahmen der Konzepteinreichung ist verbindlich und belastbar anzugeben, welches energetische Niveau unter Berücksichtigung des vorgesehenen Anschlusses an das Fernwärmenetz erreicht werden soll. Hierzu ist die angestrebte Endenergie in Kilowattstunden pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche und Jahr gemäß der Anlage 10 zum Gebäudeenergiegesetz anzugeben. Durch die aktuellen gesetzlichen Anforderungen ist dabei mindestens die Energieeffizienzklasse A zu erreichen, um den Effizienzhaus 55-Standard zu ermöglichen. Die Zielsetzung eines Wertes der Energieeffizienzklasse A+ und damit die Erreichung eines Effizienzhauses 40 oder höherwertig (Passivhaus, Nullenergiehaus) wird deutlich besser bewertet.

3.2.3.

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 Bewohnerinnen und Bewohner befördern. Dazu können Maßnahmen wie etwa Sonnensegel und Markisen gehören, die sich im Idealfall mit smarten Systemen steuern lassen. Zumindest zur Südseite sind Verdunklungselemente zwingend vorzusehen. Diese sind möglichst bündig mit der Fassade als Lamellenelemente aus Holz (natur, weiß oder anthrazit lasiert) oder aus Metall (bronze, braun bis anthrazit). Alternativ sind klassische Rollläden in lichtgrau möglich.

Bei der Farbwahl der Fassade ist darauf zu achten, dass die in dem Bebauungsplan vorgegebenen hellen Farbtöne in den entsprechenden Fassadenmaterialien (Putz oder nichtglänzendes Verblendmauerwerk aus Ziegel) eingehalten werden, um einem potenziellen Aufheizen der Fassade entgegenzuwirken. Laut Bebauungsplan können für untergeordnete Bauteile/Baukörper bis zu 1/4 der geschlossenen Wandfläche je Gebäudeseite auch abweichende Fassadenmaterialien mit einem höheren Schwarz- und Buntanteil verwendet werden. Dabei ist auch die Verwendung von Holz als Fassadenelemente zu prüfen.

3.2.4.

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. Im Fall von Vermarktungsabschnitt 3 gehören zu diesem oberirdischen Entwässerungssystem auch die Entwässerungsanlagen in der Gemeinschaftsgrünfläche mit mehreren Staubecken und einer zwischen Gebäude 2 und 3 vorgesehenen Zisterne. Die Lage der Führung der Regenentwässerung von den Gebäuden/privaten Flächen zur Gemeinschaftsgrünfläche darf von der Darstellung im Innenhofkonzept abweichen, sofern dadurch das Funktionieren des

Konzeptes weiterhin gewährleistet ist. Wichtig ist, dass sich die Teilnehmenden mit dem Entwässerungskonzept intensiv vertraut machen und die Regenwasserentwässerung auf den privaten Flächen so planen, dass die Funktionsfähigkeit des Gesamtsystems nicht gefährdet wird. Eine zusätzliche Nutzung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück kann die Qualität des Konzeptes zusätzlich erhöhen (z. B. Grauwasseraufbereitung, ggf. Living Walls innerhalb der Gebäude).

3.2.5. **Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen**

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. Der Bebauungsplan schreibt eine flächendeckende Begrünung der Dachflächen (Flachdächer) vor. Ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbare Bereiche, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen zulässig sind und die Dachfläche mindestens zu 2/3 begrünt wird. Trotz der im Bebauungsplan vorgeschriebenen extensiven Dachbegrünung sind aufgeständerte Solaranlagen, die bis zu 50 % der Dachfläche belegen, zulässig und ausdrücklich gewünscht.

Fassadenbegrünungen erfüllen viele positive Wirkungen und werden daher ebenfalls gewünscht. Gemäß dem Handlungsleitfaden zur Dach-, Fassaden- und Vorgartenbegrünung für die Stadt Bochum sind diese entweder boden- oder wandgebunden vorzusehen, wobei eine bodengebundene Pflanzung bevorzugt wird. Eine langlebige Nutzung ist sicherzustellen. Aus gestalterischen Gründen darf der Anteil an Fassadenbegrünung je Gebäude einen Anteil von 25 % der Gesamtfassadenfläche nicht überschreiten. Dabei sollen die Fassadenbegrünungen als gestalterisches Mittel intelligent eingesetzt werden, beispielsweise für Bereiche mit wenigen Fassadenöffnungen oder anderen Gestaltungselementen.

3.2.6. **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 insbesondere für die Baublöcke im westlichen Quartiersbereich macht. Hierzu gehört der anteilige Stellplatznachweis in der Quartiersgarage, die nach den modernsten Qualitätsstandards errichtet wird. Darüber hinaus sollen Angebote für die zukünftigen Bewohnerinnen und 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 in Kombination mit dem Gebäude-Elektromobilitäts-Gesetz (GEIG) entsteht der Anspruch auf E-Lademöglichkeiten am Wohnort. Diesem Anspruch muss in der eigenen Tiefgarage Rechnung getragen werden. Eine Versorgung der Ladesäulen an Stellplätzen (auch für Pedelecs) über eigene Solaranlagen auf dem Dach würde die Nachhaltigkeit des Konzeptes zusätzlich erhöhen. Die Stellplätze in der Quartiersgarage werden mit einer Ladesäuleninfrastruktur vorgerüstet.

3.2.7.

Attraktive Fahrradabstellanlagen

Um zukünftig zunehmende Anteile von dem motorisierten Individualverkehr auf den Umweltverbund (ÖPNV, Rad, Fuß) zu verlagern, sehen das Leitbild Mobilität und die Stellplatzsatzung der Stadt Bochum eine Stärkung des Radverkehrs vor. Dazu gehören sichere und attraktive Fahrradabstellanlagen. Aus diesem Grund sollen möglichst viele der vorgesehenen Fahrradstellplätze (pro 30 m² Wohnfläche ein Stellplatz) oberirdisch im Vorgarten und Freibereich entstehen. Die weiteren Stellplätze für Fahrräder sind gut erreichbar in den Kellern/Tiefgarage vorzusehen. Bei der genauen Ausgestaltung sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung zu beachten. Das geplante Fahrradhaus im Innenhof ist derzeit für 64 Plätze ausgelegt, wovon voraussichtlich 35 durch den Investierenden von Vermarktungsabschnitt 3 genutzt werden können. Auf eine sichere Nutzung und möglichst barrierefreie Zugänglichkeit der Fahrradstellplätze ist zu achten.

3.3.

Nutzungskonzept

Als drittes konzeptionelles Bewertungskriterium fließen die Vorschläge zum Nutzungskonzept ein. Die acht dazugehörigen Unterkriterien werden im Nachfolgenden näher beschrieben.

3.3.1.

Konzept zum öffentlich geförderten Wohnraum

Insgesamt sind mindestens 30 % der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau gemäß der aktuell gültigen Fassung der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land Nordrhein-Westfalen (zurzeit FRL öff Wohnen NRW 2025) zu errichten. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Geschossen zu ermitteln, die überwiegend dem Wohnen dienen. Die Wohnfläche ist nach Maßgabe der Verordnung über die Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV vom 25.11.2003, BGBl. I S. 2346) zu ermitteln. Die Förderquote bezieht sich ausschließlich auf Wohnraum für die Einkommensgruppe A.

Im Rahmen des Bestgebotsverfahren wird positiv bewertet, wenn der/die Bewerber/-in eine Selbstverpflichtung zu einer Dauer der Zweckbindung von 30 Jahren zusagt. Darüber hinaus soll bei der Konzeptionierung der öffentlich geförderten Wohneinheiten auf eine angemessene Verteilung innerhalb der Gebäude (möglichst wenig räumliche Konzentration) sowie einen gelungenen Mix bei den Wohnungsgrößen geachtet werden (Bedarf an Wohnungen für 1-Personen und 4- bis 5-Personen Haushalte).

Bei der Planung der geförderten Wohneinheiten sind neben den grundlegenden Planungsregelwerken (z.B. Bauordnung NRW in Kombination mit VV TB NRW und DIN 18040-2) die Anforderungen aus der FRL öff Wohnen NRW 2025 zwingend zu berücksichtigen. Abweichungen von diesen Vorgaben können die Realisierbarkeit der Konzepte gefährden und daher im äußersten Fall zum Ausschluss von der Bewertung führen (vgl. Abschnitt 4.5). Darüber hinaus wird positiv bewertet, wenn möglichst viele Planungsparameter der Wohnraumförderung der Stadt Bochum berücksichtigt werden. Der entsprechende Planungsleitfaden wird den Teilnehmenden des Bestgebotsverfahrens zur Verfügung gestellt. Zu den Planungsparametern gehören:

- Vorsehen von kleinen Wohnungen (für 1 bzw. 2 Personen, 2 Zimmer, Größe 50 bis max. 55 m² Wohnfläche inkl. Freisitz) und großen Wohnungen (ab 4 Personen aufwärts, ab 4 Zimmern aufwärts). Die Wohnfläche von Freisitzen ist mit 25 % anzurechnen.
- Falls vermeidbar, sollte jeder einzelne Aufenthaltsraum (mindestens Wohnzimmer und Kinderzimmer) nicht ausschließlich nach Norden orientiert sein
- Ausreichend große Abstellflächen für jede Wohnung (z. B. ein Kellerraum und/oder ein Abstellraum innerhalb der Wohnung)
- Ausreichend große Freisitze für die ganze Familie
- Keine schlauchartigen Kinderzimmer → Möblierung muss funktionieren (Bett, Kleiderschrank, Schreibtisch)
- Keine Durchgangszimmer und „gefangenen“ Räume
- Angemessener Eingangsbereich, möglichst mit Garderobe
- Lange Flure vermeiden
- Küche (zumindest optisch) getrennt von Wohnraum, z. B. L-Grundriss oder ggf. zusätzliche Wandscheibe vorsehen
- Bei großen Wohnungen für Familien, Küche eventuell komplett getrennt vom Wohnbereich planen (Ruhezone) → die Möglichkeit einer Wohnküche prüfen
- Ausreichend großer Essbereich, Sitzplätze angemessen für Familiengröße
- Ab 4 Personen zusätzliches Gäste-WC vorsehen, ggf. auch mit Dusche (muss nicht barrierefrei sein) oder Badewanne
- Natürliche Belichtung und Belüftung des Bades wünschenswert → das Fenster sollte gut erreichbar und leicht bedienbar sein
- Gute, zweckmäßige Möblierbarkeit gewährleisten, z. B. Aufstellmöglichkeiten von Schränken hinter Türen, Essplatz nicht beengt planen
- Die Anforderungen an die notwendigen Grünflächen (vgl. Förderrichtlinie für öffentlich geförderten Wohnungsbau) sind zu beachten

3.3.2. **Qualität des Wohnungsangebotes**

Grundsätzlich sollen die Gebäude nicht nur gestalterisch von außen betrachtet eine hohe Qualität aufweisen, sondern auch für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ein qualitativ hochwertiges Wohnungsangebot bieten. Grundlage hierfür sind funktionale, flexible und innovative Grundrisse der frei finanzierten Wohnungen sowie die Vermeidung von Belichtungsproblemen. Dabei können auch moderne und offene Grundrisse entwickelt werden.

3.3.3. **Wohnungsmix und Impulse für zeitgemäßes Wohnen**

Ein breites Spektrum von und eine angemessene Verteilung an Wohnungsgrößen ist ebenso für die Realisierung des freifinanzierten Wohnraums, der allenfalls nur in einem begrenzten Umfang (max. 30 Prozent der gesamten Wohnfläche) aus Eigentumswohnungen bestehen soll, ein wichtiges Entwicklungsziel. Mit dem Wohnraumangebot sollen verschiedene Zielgruppen angesprochen werden. Das Handlungskonzept Wohnen benennt als Zielgruppen unter anderem Familien, Seniorinnen und Senioren sowie Starterhaushalte.

Aufgrund des demografischen Wandels spielen insbesondere seniorengerechte Wohnformen eine zunehmende Rolle. Daher wird die Integration von solchen Wohnformen (z. B. betreutes Wohnen, Wohngemeinschaften) positiv bewertet. Im Sinne der Zielsetzung der sozialen Mischung ist eine ausschließliche Fokussierung auf solche Wohnformen allerdings nicht gewünscht. Inwiefern solche Wohnformen auf die drei Gebäude verteilt oder besser in einem Gebäude konzentriert werden, ist letztlich abhängig vom Gesamtkonzept und entsprechend zu begründen.

3.3.4.

Barrierefreiheit

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

- Gute Abstellmöglichkeiten u. a. für Rollatoren, Kinderwagen
- 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.

3.3.5.

Gestaltung der Eingangsbereiche

In dem Abschnitt 3.1.5 wird auf die besondere Bedeutung der Vorgartengestaltungen hingewiesen. Gemäß den Bochumer Grundsätzen zur städtebaulichen Gestaltung sollen klar ablesbare und übersichtliche Eingangsbereiche sowie die Anordnung von Vorgärten einen guten Übergang vom öffentlichen zum privaten Bereich darstellen sowie bei der Orientierung helfen und einen wichtigen Beitrag zur Sicherheit auf den öffentlichen Straßen und Wegen leisten. Damit die Vorgartenbereiche frei von Abstell- und anderen funktionalen Flächen (Ausnahme Fahrradabstellanlagen) sind, sollen bei den Mehrfamilienhäusern in den Eingangsbereichen der Gebäude Abstellflächen für Rollatoren, Kinderwagen und weitere Fahrräder integriert werden.

3.3.6.

Stellplatzkonzept

Gemäß dem Mobilitätskonzept für das Quartier Feldmark gibt es für den Vermarktungsabschnitt 3 einen reduzierten Stellplatzschlüssel, welcher für den öffentlich geförderten Wohnraum bei 0,7 Stellplätzen je Wohneinheit und für den freifinanzierten Wohnraum (Miet- und Eigentumswohnungen) bei 0,8 Stellplätzen je Wohneinheit liegt. Diese Berechnungsweise unterscheidet sich von der ansonsten in allen anderen Bereichen gültigen Stellplatzsatzung. Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück ausschließlich in Tiefgaragen zulässig, wo maximal 0,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachgewiesen werden können. Die restlichen Stellplätze (mindestens 0,2 bzw. 0,3

Stellplätze pro Wohneinheit) müssen in der Quartiersgarage nachgewiesen werden, die westlich des Friedhofs Altenbochum errichtet wurde.

Beispielrechnung:

	Öffentlich geförderter Wohnraum	Freifinanzierter Wohnraum
Wohneinheiten	30	50
Erforderliche Stellplätze	21 (0,7 pro WE)	40 (0,8 pro WE)
Maximum Stellplätze in Tiefgarage	15 (0,5 pro WE)	25 (0,5 pro WE)
Minimum Stellplätze in Quartiersgarage	6 (0,2 pro WE)	15 (0,3 pro WE)

In diesem fiktiven Beispiel mit insgesamt 80 Wohneinheiten (davon 30 öffentlich gefördert) dürften von den bauordnungsrechtlich insgesamt 61 erforderlichen Stellplätzen maximal 40 in eigenen Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die übrigen 21 Stellplätze sind verpflichtend in der Quartiersgarage nachzuweisen. Je nach Stellplatzverfügbarkeit können im weiteren Planungsprozess und in Abstimmung mit den Projektverantwortlichen auch mehr Stellplätze als dieser Pflichtanteil in der Quartiersgarage untergebracht werden.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass sämtliche Stellplätze auf dem eigenen Grundstück eine nutzerfreundliche Lage und Erreichbarkeit aufweisen. Dies gilt nicht nur, aber insbesondere auch für die Fahrradabstellplätze, die zu einem möglichst großen Anteil (s. Seite 19) 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.

Den Verfahrensteilnehmenden ist es grundsätzlich freigestellt, ob sie für die drei Gebäude im Vermarktungsabschnitt 3 eine gemeinsame oder mehrere Tiefgaragen planen. Dabei sind neben der Nutzerfreundlichkeit auch ökologische und ökonomische Aspekte zu berücksichtigen. Der städtebauliche Entwurf für das Quartier Feldmark sieht Stellen für Tiefgaragenzufahrten am nordöstlichen Ende von Gebäude 1 und am südwestlichen Ende von Gebäude 3 vor (s. Abbildung 9). Die Lagen dieser Zufahrten sollten unbedingt übernommen werden, da diese an die Gegebenheiten des öffentlichen Raums (Bushaltestelle an der Straße Feldmark, öffentliche Stellplätze im Straßenraum, Straßenbäume) angepasst sind. Zudem wurden die Standorte der Unterflurcontainer in der Nähe der Tiefgarageneinfahrten vorgesehen. Ein Vorsehen von Ein- und Ausfahrten (auch für Fahrräder) in den Bauwichen zwischen den Gebäuden ist gemäß dem Bebauungsplan nicht zulässig.

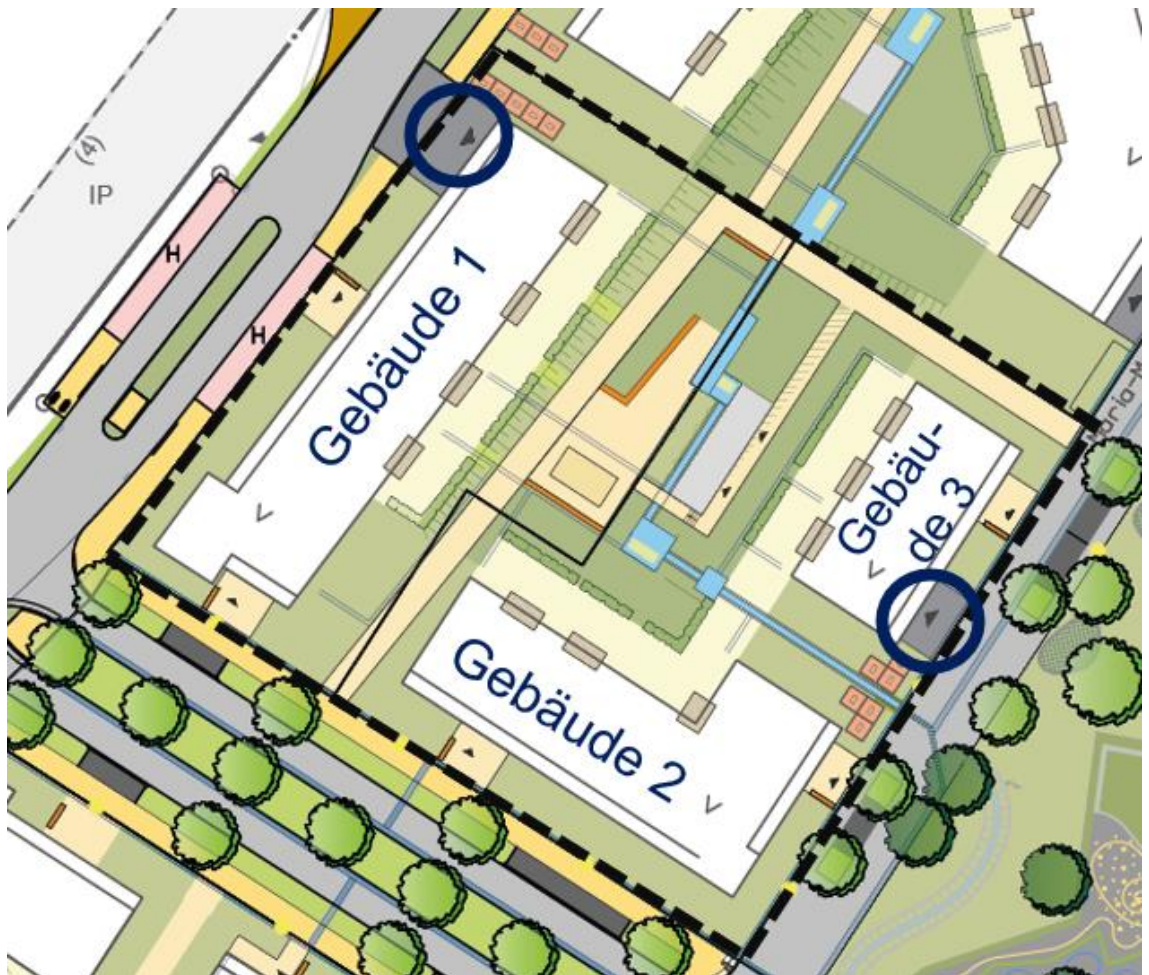


Abbildung 9: Lage der Tiefgaragenzufahrten im städtebaulichen Entwurf (Quelle: Stadt Bochum, eigene Bearbeitung)

3.3.7.

Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen

Das Konzept des gemeinschaftlichen Innenhofs soll nicht nur entwässerungstechnische und Freiraumqualitäten bieten, sondern auch nachbarschaftliche Bezüge innerhalb des Baublocks stärken. Es wird begrüßt, wenn darüber hinaus für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Gebäude qualitätsvolle Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen im Innenbereich (z. B. Gemeinschaftsräume) vorgesehen werden.

3.3.8.

Nutzungsmischung

Bei der Entwicklung des Quartiers Feldmark steht grundsätzlich die Schaffung von neuem Wohnraum im Vordergrund. Im Sinne eines vitalen Quartiers sind aber auch wohnergänzende Nutzungen ausdrücklich erwünscht. Die Lage des Vermarktungsabschnitts 3 bietet hierfür besondere Potenziale. Dies können neben kleineren Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss auch Räumlichkeiten für freie Berufe (im EG oder in den Obergeschossen) sein.

Gut vorstellbar sind etwa Nutzungen aus dem medizinischen Bereich oder gewerbliche seniorengerechte Wohn- und Pflegeformen. Gespräche mit lokalen Akteurinnen und Akteuren aus dem medizinischen Bereich deuten auf einen Bedarf von bis zu vier unterschiedlichen Arztpraxen (Allgemeinmedizin, Kindermedizin, Neurologie, Urologie) hin, der sich sowohl aus der zusätzlichen Bevölkerung im Quartier Feldmark als auch aus

bestehenden Angebotsengpässen in Bochum allgemein bzw. im Stadtteil Altenbochum ergeben. Daher können bis zu 400 m² Nutzfläche für solche Praxen eingeplant werden. Aufgrund der Lage und Anbindung an die Bushaltestelle bietet sich für eine medizinische Nutzung insbesondere das Gebäude 1 an. Inwiefern die bis zu vier Arztpraxen geschossweise übereinander oder verteilt auf die Erdgeschosszonen eingeplant werden, ist unter Berücksichtigung von gestalterischen Aspekten sowie der Wirkung auf das Quartier (Stichwort „belebte Erdgeschosszonen“) individuell zu entscheiden. Alternativ zur Vermietung solcher Räumlichkeiten soll auch die Möglichkeit zur Veräußerung an die Praxisbetreibenden mitgedacht werden.

Ergänzend bzw. alternativ können gewerbliche Nutzungen auch im Gebäude 2 vorgesehen werden. Hier bietet sich insbesondere die Ecksituation Ostparkallee/Maria-Merian-Weg an. Für diese prominente Lage kann auch beispielsweise eine gastronomische Nutzung interessant sein, die zu einer Belebung des Quartiers beiträgt. Bislang ist in dem Quartier eine Bäckerei mit einem Café an der Immanuel-Kant-Straße vorgesehen. Weitere dahingehende Nutzungsabsichten bestehen bislang nicht.

Bei wohnergänzenden Nutzungen sind Fragen der Erreichbarkeit und der Stellplätze (Vorgaben siehe Stellplatzsatzung) zu beachten. Im Idealfall sehen die Konzepte für solche Nutzungen einzelne Räumlichkeiten vor, die bei fehlendem Bedarf auch in Wohnungen umgewandelt werden können. Ergänzende Nutzungen, die einen wichtigen Beitrag zur funktionalen Mischung leisten, fließen positiv in die Wertung des Konzeptes ein. Daher ist hier verbindlich darzulegen, dass die vorgesehenen wohnungsergänzenden Nutzungen realisierbar und wirtschaftlich tragfähig sind.

Besondere Betreiberkonzepte können unter Beachtung der sonstigen Anonymität der Beiträge im Zuge der Konzeptabgabe gesondert ausgeführt 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 Investierende die Möglichkeit, ihr Interesse zu bekunden und ihre fachlichen, personellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen nachzuweisen. Unter den eingegangenen Teilnahmebewerbungen werden maximal vier geeignete Investierende ausgewählt. Diese erarbeiten anschließend ein auf das Grundstück bezogenes Konzept und unterbreiten ein Kaufpreisgebot. Nach einer Vorprüfung werden die Konzepte von einer Auswahlkommission bewertet. Die Auswahlkommission spricht für das beste Gebot (Kombination aus Qualität des Konzeptes und Höhe des Kaufpreisangebotes) eine Vergabeempfehlung an die politischen Gremien der Stadt Bochum aus, die dann über die Grundstücksvergabe entscheiden. Anschließend erfolgt der Abschluss des Kaufvertragsabschlusses und die bauliche Umsetzung.

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

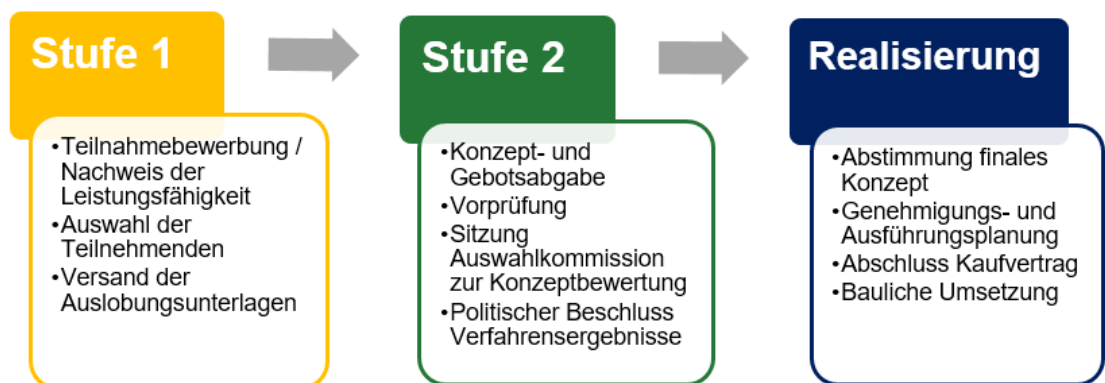


Abbildung 10: Übersicht Ablauf Bestgebotsverfahren (Quelle: NRW.URBAN)

4.2.

Stufe 1: Teilnahmebewerbung

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

Im Zuge des Teilnahmewettbewerbs findet am 18.08.2025 in der Zeit von 13:30 – 15:30 Uhr eine digitale Informationsveranstaltung statt, bei der Rückfragen zu dem Verfahren (zusammen mit dem zeitgleich ausgeschriebenen Vermarktungsabschnitt 6) beantwortet werden. Interessierte Investierende werden gebeten, sich bis zum 14.08.2025 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 Teilnehmenden des Bestgebotsverfahrens zur Verfügung gestellt.

Für die Teilnahmebewerbung melden sich die Interessierten per E-Mail bei der Ausloberin unter **vermarktung-ostpark@nrw-urban.de** mit dem Betreff „Quartier Feldmark – Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitt 3“. Bis zum 05.09.2025 um 23:59 Uhr sind die erforderlichen Unterlagen (siehe Abschnitt 5.1) einzureichen. Der rechtzeitige Eingang wird per E-Mail durch die Ausloberin bestätigt. Für die Rechtzeitigkeit des Eingangs der Teilnahmebewerbung kommt es auf den Zeitpunkt des Zugangs bei der Ausloberin, nicht auf den Zeitpunkt der Absendung an. Nicht rechtzeitig eingereichte Teilnahmebewerbungen finden keine Berücksichtigung.

Zur Teilnahme am Bestgebotsverfahren müssen interessierte Investierende 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 Investierenden für die Einreichung eines Motivationsschreibens, wird das Vorliegen der fachlichen, personellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen seitens der Ausloberin individuell bewertet.

4.2.1.

Variante A: Teilnahmebewerbung über Referenzprojekte/Unternehmensprofil

Das Bewerbungsformular wird gemeinsam mit diesem Auslobungstext veröffentlicht. Darin sind sowohl Informationen und die Eigenerklärungen seitens des/der Investierende/n, als auch des beauftragten 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/-in“ ist als Anlage beizufügen. Sowohl von den Investierenden als auch von dem Architekturbüro sind mindestens zwei Referenzen für den Bau von Mehrfamilienhäusern einzureichen, die folgende Voraussetzungen erfüllen:

- Fertigstellung im Jahr 2015 oder später
- Baukosten (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276) mindestens 4.000.000 Euro brutto
- Gesamt-Geschossfläche mindestens 4.000 m²
- Mindestens ein Referenzobjekt mit (anteilig) öffentlich gefördertem Wohnraum in NRW

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

Die **personelle Leistungsfähigkeit** wird über die Anzahl der fest angestellten Mitarbeitenden bei dem interessierten Investierenden nachgewiesen.

Teilnahmevoraussetzung ist, dass die Investierenden über mindestens acht fest angestellte Mitarbeitende in Vollzeit bzw. Vollzeitäquivalente im Bereich Wohnungsbau verfügen. 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 Investierende, deren Gesamtumsatz in den letzten drei Jahren im jährlichen Durchschnitt bei mindestens 18.000.000 Euro lag. Sofern das Unternehmen zur Testierung seiner Jahresumsätze verpflichtet ist, sind die entsprechenden Testate mit beizufügen. Zudem ist von allen Bewerberinnen und Bewerbern eine formlose, auf das Projektvolumen bezogene Bonitätsprüfung der Hausbank beizufügen.

4.2.2.

Variante B: Teilnahmebewerbung über Motivationsschreiben

Werden die bei Variante A geforderten Referenzen nicht erfüllt, kann alternativ die Teilnahmebewerbung über ein Motivationsschreiben erfolgen, wenn sich Investierende trotzdem fachlich, personell und wirtschaftlich zur Umsetzung des Projektes in der Lage sehen. Dieses ist auf zwei bis vier DIN A4-Seiten zu formulieren und ergänzend zum Bewerbungsformular einzureichen.

Das 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 (Bestandshalter oder Veräußerung)
- Aussagen zu Erfahrungen in der Realisierung immobilienwirtschaftlicher Projekte
- Aussagen zur Motivation und den Zielen des Vorhabens

Zusätzlich zum Bewerbungsformular inkl. Anlagen und dem Motivationsschreiben sind analog zu Variante A folgende Unterlagen einzureichen:

- Formlose, auf das Projektvolumen bezogene Bonitätsprüfung der Hausbank
- Referenzprojekte des Architekturbüros (gleiche Voraussetzungen wie bei Variante A) und Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt/-in“

4.2.3.

Bestätigung der Mindestkriterien

Unabhängig von der Verfahrensvariante muss bei der Teilnahmebewerbung die Einhaltung von Mindeststandards bestätigt werden. Dies soll gewährleisten, dass die eingereichten Konzepte allesamt umsetzbar sind. Im Gegenzug wird die Zahl der zur zweiten Stufe zugelassenen Teilnehmenden im Vergleich zu früheren Verfahren im Quartier Feldmark auf maximal vier begrenzt, um den Teilnehmenden mehr Sicherheit und eine realistischere Chance auf den Zuschlag zu bieten. Die für die Teilnahme an dem Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitt 3 zu bestätigenden Mindestkriterien sind:

- Errichtung von mindestens 30 % der Geschossfläche als öffentlich geförderter Wohnraum

- Ausschluss von erdölbasierten Dämmstoffen
- Mindestens Energieeffizienzklasse A bzw. Effizienzhaus-Standard 55
- Anschluss an Fernwärme
- Oberirdische Regenwasserableitung / Einfügen in das Innenhofkonzept
- Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans

4.3.

Auswahl der Teilnehmenden und Versand der Auslobungsunterlagen

Die Anzahl der am Verfahren teilnehmenden Investierenden wird auf höchstens vier begrenzt. Sofern sich mehr als vier Investierende für eine Teilnahme am Verfahren bewerben und die fachlichen, personellen und wirtschaftlichen Voraussetzungen erfüllen, entscheidet das Los über die Teilnahme. Dabei ist es unerheblich, über welche Variante die Teilnahmebewerbung erfolgt. Bis zum 19.09.2025 erhalten alle Investierende eine Rückmeldung, ob sie zum Verfahren zugelassen wurden.

Den Verfahrensteilnehmenden werden am 22.09.2025 die vollständigen Auslobungsunterlagen digital über einen Austauschserver zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um folgende Unterlagen:

Planungsgrundlagen

- Auszug aus der Stadtgrundkarte
- Auszug aus der Flurkarte
- Fotos
- Leitungspläne der Stadtwerke
- Kanalbestandsplan
- Bebauungsplan als dwg
- Lage- und Höhenplan
- Rahmenplan „Ostpark – Neues Wohnen“
- Unterlagen zu Plan4Change
- Entwässerungsplanung
- Innenhofkonzept
- Planungsleitfaden für Objektplanende, Investierende und Bauakteure im öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau – Förderjahr 2025
- Wohnungsmarktbericht Bochum 2024
- Wohnungsmarktbarometer 2023
- Kinderspielflächensatzung
- Baumschutzsatzung
- Abfallsatzung
- Stellplatzsatzung
- Klimaanpassungskonzept
- Handlungsleitfaden zur Dach-, Fassaden- und Vorgartenbegrünung für die Stadt Bochum
- Leitbild Mobilität
- Aufzeichnung der digitalen Informationsveranstaltung

Formblätter

- Formblatt Kaufpreisgebot
- Formblatt Flächenkenndaten
- Mustergliederung Erläuterungsbericht
- Verfassungs- und Realisierungserklärung
- Formblatt Tarnziffer zur anonymen Teilnahme
- Formblatt Datenschutzerklärung
- Checkliste Entwurfsleistungen

4.4.

Stufe 2: Konzept- und Gebotsabgabe

Auf der Grundlage dieses Auslobungstextes sowie der am 22.09.2025 erhaltenen vollständigen Planungsgrundlagen erarbeiten die Verfahrensteilnehmenden ein Konzept und formulieren ein Kaufpreisgebot.

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)**
Grundrisse aller Geschosse, sowie falls vorhanden des Untergeschosses, die die Funktionalität und Qualität des Entwurfs herausstellen
- **Ansichten (M 1:200)**
Ansichten von allen Gebäudeseiten zur Gestaltung und Gliederung der Fassade, mit Darstellung der Materialität, Farbgestaltung, Fensterformate, Fenstereinschnitte und Brüstungen
- **Schnitte (M 1:200)**
aussagekräftiger Gebäude- und Geländeschnitt zum rückwärtigen Bereich mit Höhenangaben (inkl. Angabe der Erdgeschossfußbodenhöhe und der Gebäudehöhe)
- **Fassadendetail (M 1:20)**
ausschnittsweise für je einen gestalterischen Fassadenabschnitt (Materialität und Farbe)
- **Perspektivische Visualisierung** der Ecksituation Ostparkallee/Straße Feldmark
- **Darstellung Nutzungskonzept**
Verortung des öffentlich geförderten Wohnraums, des freifinanzierten Wohnraums (Miete + ggf. Eigentum) sowie wohnergänzender Nutzungen
- **Darstellung Energiekonzept, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen (Optional)**
Optionale Darstellung aller, insbesondere der über die gesetzlichen Vorgaben hinausgehenden Maßnahmen

- **Darstellung Entwässerungskonzept (Optional)**

Optionale Darstellung und Erläuterung des Entwässerungskonzeptes und dem Umgang mit Regenwasser

- **Flächenkenndaten sowie Kennzahlen zu Wohneinheiten, Wohnfläche und Stellplätzen (Verwendung Vorlage Ausloberin)**

Angaben zu BGF, GRZ und GFZ, Flächenbilanz differenziert nach Oberflächen und Darstellung der Kennzahlen zu den Wohneinheiten (differenziert nach öffentlich geförderten Wohnungen und freifinanzierten Wohnungen), Wohnflächen, ggf. Gewerbeflächen, Anzahl der Stellplätze für PKW und Fahrrad 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 sollen nach Möglichkeit neben den zeichnerischen Darstellungen platziert werden. Die Pläne sind zur Optimierung der Vorprüfung auch in digitaler Form auf einem Datenträger (USB-Stick) einzureichen.

Sämtliche Darstellungen und Visualisierungen sind auf die eingereichten Pläne und den Erläuterungsbericht zu beschränken. Zusätzliche eingereichte Visualisierungen werden nicht berücksichtigt.

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

Die Abgabe des Kaufpreisgebotes erfolgt über das zur Verfügung gestellte Formblatt. Es wird als Gebot pro m² in Euro und als vorläufiger Gesamtwert formuliert. Das Mindestgebot liegt bei 420 Euro / m² (vgl. Kapitel 2.2).

Es können bis zum 20.10.2025 schriftliche Rückfragen per E-Mail an **vermarktung-ostpark@nrw-urban.de** gestellt werden. Die Antworten erfolgen schriftlich und werden allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt.

Die Frist für die Einreichung der Bewerbungsunterlagen und des finalen Angebotes endet am 17.11.2025 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 des Mindestgebots von 420 Euro / m²
- Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“
- Einhaltung der mit der Teilnahmebewerbung zugesagten Mindestanforderungen
- Einhaltung der Vorgaben aus der FRL öff Wohnen NRW 2025
- Ersteinschätzung zur bauordnungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit

Bei Abgabe unvollständiger Unterlagen, einer Unterschreitung des Mindestgebots, einer Nicht-Einhaltung der Vorgaben aus dem Bebauungsplan, einer fehlenden Einhaltung der Mindestanforderungen, einer unzureichenden Einhaltung der Vorgaben aus der FRL öff Wohnen NRW 2025 und/oder einer unwahrscheinlich erscheinenden Genehmigungsfähigkeit empfehlen die Mitglieder der Vorprüfung der Auswahlkommission den Ausschluss der Bietenden aus dem weiteren Verfahren. Die Entscheidung über den Ausschluss trifft die Auswahlkommission per Mehrheitsbeschluss.

Darüber hinaus werden im Rahmen der Vorprüfung weiterführende Erstbeschreibungen der Konzepte erstellt, die sich auf die Kriterien der Wertungsmatrix beziehen und den Mitgliedern der Auswahlkommission den Einstieg in die Auseinandersetzung mit den einzelnen Konzepten erleichtern sollen. Die Punktevergabe obliegt jedoch ausschließlich der Auswahlkommission.

4.6.

4.6.1.

Auswahl des besten Beitrags

Auswahlkommission

In einer gemeinsamen Sitzung wird die Auswahlkommission alle eingereichten und zugelassenen Konzepte bewerten und einen Veräußerungsvorschlag unterbreiten. Dieser ist dann von den zuständigen politischen Gremien zu beschließen. Die Auswahlkommission setzt sich aus den 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
- Heiner Farwick, Vorsitzender Beirat für Gestaltung und Baukultur der Stadt Bochum
- Heike Möller, Leiterin 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 Schary, stellvertretender Bezirksbürgermeister Bochum-Mitte

- Simone Gottschlich, stellvertretende Vorsitzende Ausschuss für Planung und Grundstücke
- Ronja Reyes Henriquez, stellvertretende Vorsitzende Ausschuss für Umwelt, Nachhaltigkeit und Ordnung
- N.N., Mitglied Beirat für Gestaltung und Baukultur der Stadt Bochum
- Kai Müller, Abteilungsleiter Amt für Stadtplanung und Wohnen
- Christoph Andrzejewski, Abteilungsleiter Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster

Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht:

- Jennifer Sender, Amt für Stadtplanung und Wohnen
- Franz Große-Kreul, NRW.URBAN

Aufgrund der bevorstehenden Kommunalwahl kann es zu einer geänderten personellen Besetzung des Auswahlgremiums kommen. Die Sitzung der Auswahlkommission findet voraussichtlich in der 6. oder 7. Kalenderwoche 2026 statt.

4.6.2.

Bewertung

Die Auswahl der Bestbietenden erfolgt anhand der dem Verfahren zu Grunde liegenden Wertungsmatrix. Diese setzt sich aus den drei konzeptionellen Kriterien (vgl. Aufgabenstellung in Kapitel 3) sowie dem Kriterium Kaufpreis zusammen. Die einzelnen Unterpunkte zu jedem konzeptionellen Kriterium in der Matrix entsprechen den in diesem Auslobungstext beschriebenen Anforderungen an die Grundstücksentwicklung.

Kriterium	Punkte	Gewichtung
Städtebau und Architektur ▪ Qualität und Wirkung der Architektur ▪ Übergänge zwischen Bautypologie, Korrespondenz, Anschlusspunkte, Ensemble ▪ Gestaltung und Gliederung der Fassade ▪ Kubatur der Baukörper ▪ Vorgartenzone / Einfügen in das Freiraum- und Innenhofkonzept	1 - 10	30%
Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen ▪ Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise ▪ Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz ▪ Klimaanpassungsmaßnahmen ▪ Umgang mit Regenwasser ▪ Begrünungsmaßnahmen der baulichen Anlagen ▪ Innovative Mobilitätsangebote ▪ Attraktive Fahrradabstellanlagen	1 - 10	20%
Nutzungskonzept ▪ Konzept zum öffentlich geförderten Wohnraum ▪ Qualität des Wohnungsangebotes ▪ Wohnungsmix und Impulse für zeitgemäßes Wohnen ▪ Barrierefreiheit ▪ Gestaltung der Eingangsbereiche ▪ Stellplatzkonzept ▪ Qualität von Gemeinschafts- und Aufenthaltsflächen ▪ Nutzungsmischung	1 - 10	30%
Kaufpreis	1 - 10	20%
Maximal erreichbare Gesamtpunktzahl:		100

Abbildung 11: Wertungsmatrix (Quelle: NRW.URBAN)

Für alle Kriterien können 1 bis 10 Punkte erreicht werden. Bei den konzeptionellen Kriterien „Architektur“, „Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen“ und „Nutzungskonzept“ erfolgt die Vergabe der Punkte per Mehrheitsentscheidung durch die Auswahlkommission. Geringe Qualität wird mit 1 Punkt, sehr gute Qualität mit 10 Punkten bewertet. Der Entscheidung geht eine umfassende und vergleichende Besprechung der Konzepte voraus. Die Bewertung der Teilnahmebeiträge durch das Ausschussgremium erfolgt anonym.

Die Auswahlkommission hat bei ihrer Bewertung ausdrücklich einen Ermessensspielraum. Daher unterliegen die Unterkriterien keiner festen Gewichtung. Beim Kriterium Ökologie, Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen ist ein besonderer Fokus auf die Unterpunkte „Umweltfreundliche und schadstoffarme Bauweise“ und „Erreichung einer bestmöglichen Energieeffizienz“ zu legen. Aufgrund des Anteils von mindestens 30 % an der Geschossfläche ist beim Kriterium „Nutzungskonzept“ das Konzept zum öffentlich geförderten Wohnraum von besonderer Relevanz, ebenso jedoch auch die Gestaltung der freifinanzierten Wohnungen sowie eine möglichst belastbare Planung zu etwaigen Nicht-Wohnnutzungen.

Die Punkte für das Kriterium Kaufpreis werden nach der folgenden Formel berechnet:

$$\text{Punktzahl} = 1 + (9 / (\text{Höchstgebot} - \text{Mindestgebot})) \times (\text{Gebot} - \text{Mindestgebot})$$

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 „Kaufpreis“) multipliziert, sodass insgesamt maximal 100 Punkte erreicht werden können. Bei den konzeptionellen Kriterien werden nur volle und halbe Punkte vergeben. Bei der Punkte-Bewertung des Kaufpreises wird nach der ersten Nachkommastelle gerundet.

Die Punktevergabe inklusive der Begründung wird den Teilnehmenden im Rahmen der Verfahrensdokumentation im Nachgang der Sitzung der Auswahlkommission mitgeteilt. Gemäß der Bewertung der Auswahlkommission schlägt die Verwaltung den/die Investierende/-n mit dem besten Gebot den politischen Gremien der Stadt Bochum zur Grundstücksveräußerung vor. Der politische Beschluss wird voraussichtlich im 2. Quartal 2026 getroffen.

4.7.

Kaufvertragsabschluss und Realisierung

Nach der Zustimmung der politischen Gremien sind durch den Investierenden bzw. die ausgegründete Projektgesellschaft der Bauantrag zu erarbeiten, die Finanzierung zu sichern und der Kaufvertrag 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 Kaufvertrag 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 Kaufvertrag beigelegt. Die Stadt Bochum behält sich vor, darüber hinaus einzelne,

besonders wichtige Konzeptinhalte als besondere Verpflichtungen des Käufers in den Kaufvertrag konkret mit aufzunehmen.

Sollten sich im Zuge der Erarbeitung des Bauantrags gewichtige Gründe ergeben, die Frist von sechs Monaten zum Vertragsabschluss nicht einhalten zu können, behält sich die Ausloberin vor, mit dem Investierenden eine befristete Anhandgabevereinbarung abzuschließen. Gewichtige Gründe müssen in der Realisierung des Teilnahmebeitrags begründet sein. Für die Anhandgabe wird ein Entgelt in Höhe von 1 % p. a. des Kaufgebotes innerhalb von vier Wochen nach Abschluss der Anhandgabevereinbarung fällig. Das Entgelt wird – soweit der vereinbarte Anhandgabezeitraum eingehalten wird – auf den Kaufpreis angerechnet. Anderenfalls verbleibt es ohne Anrechnung auf den Kaufpreis bei der Verkäuferin. Sollte der/die Investierende sich ganz aus dem Vorhaben zurückziehen, wird der gezahlte Betrag nicht erstattet.

Der/die Erwerbende 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	31. Kalenderwoche 2025
Fristende Teilnahmebewerbung	05.09.2025 um 23:59 Uhr Ausschließlich per E-Mail an: vermarktung-ostpark@nrw-urban.de Betreff: „Quartier Feldmark – Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitt 3“
Digitale Informationsveranstaltung	18.08.2025 (13:30 – 15:30 Uhr) Vorherige Anmeldung (bis 14.08.2025) an vermarktung-ostpark@nrw-urban.de
Zusendung der vollständigen Planungsunterlagen	22.09.2025
Fristende für schriftliche Rückfragen	20.10.2025 Ausschließlich per E-Mail an: vermarktung-ostpark@nrw-urban.de
Bearbeitungsfrist und Einreichung des Angebotes	17.11.2025 um 18:00 Uhr 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 Teilnehmenden 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 Teilnehmenden zurückgesandt. Die Angebotsunterlagen sind mit der Aufschrift „Quartier Feldmark – Bestgebotsverfahren Vermarktungsabschnitt 3“ zu versehen.
Sitzung der Auswahlkommission	Voraus. 6./7. KW 2026
Termin für Sitzungen politische Gremien	Voraus. 2. Quartal 2026
Abschluss Kaufvertrag	6 Monate nach politischem Beschluss

5.

Verfahrenshinweise

5.1.

Einzureichende Unterlagen

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

Stufe 1: Teilnahmebewerbung

- Bewerbungsformular + Anlagen
- Unternehmensprofil + Angaben zu Referenzprojekten (Variante A) **oder** Motivations schreiben (Variante B)
- Nachweis des Architekturbüros zur Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung „Architekt/-in“
- 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 zum Kaufpreisgebot
- Unterschriebene Verfassungs- 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 Teilnehmenden an diesem Bestgebotsverfahren. Die Ausloberin erwartet von den Teilnehmenden, 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 Kaufvertrages sowie die Grunderwerbssteuer trägt der/die Investierende. Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch für die erstmalige Erschließung fallen nicht an. Beiträge nach dem Kommunalabgabengesetz NRW sind von dem/der Erwerbenden zu tragen.

Im Rahmen des Verfahrens erforderliche öffentlich-rechtliche Verträge sind von der/dem Investierenden mit der NRW.URBAN GmbH bzw. der Stadt Bochum abzuschließen.

5.3.

Urheberrecht

Das Urheberrecht des geforderten Bebauungs- und Nutzungskonzept bleibt den Verfassenden erhalten. Die Entwürfe oder Teile davon kann die Ausloberin ohne Vergütung veröffentlichen und ausstellen. Die Namen der Verfassenden werden dabei genannt. Die wirtschaftlichen Details der Kaufgebote 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 Investierende. Investierende können natürliche und juristische Personen sein. Das Verfahren wird öffentlich bekannt gemacht und dient der Abfrage des Interesses, der Erfahrungen und der Nutzungsvorstellungen der Interessierten. Die Teilnahme von Arbeitsgemeinschaften, die sich zum Beispiel aus Projektentwickler/-innen, Architekt/-innen und Stadtplaner/-innen sowie gewerblichen und privaten Bauherr/-innen oder Investierenden 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 Wettbewerbssprache ist Deutsch.

Die Veräußerung der Grundstücke erfolgt unter der Voraussetzung, dass das zur Ausführung vorgesehene Konzept mit der Wettbewerbsarbeit des Architekturbüros unter vollständiger Wahrung des dem/der Verfassenden zustehenden Urheberrechts realisiert wird. Zur Absicherung der Ziele der Ausloberin werden im Grundstückskaufvertrag Rücktritts- und Wiederkaufsrechte, Vertragsstrafen und/oder Ankaufsrechte für den Fall vorgesehen, dass der entsprechende Entwurf nach Grundstücksüberlassung nicht oder nicht innerhalb der gesetzten Fristen zur Ausführung gelangt. Der/die Käufer/-in verpflichtet sich, das Bauvorhaben des Teilnahmebeitrags innerhalb von zwei Jahren nach Eigentumsübergang zu beginnen. Der/die Investierende hat den Nachweis zu erbringen, dass er/sie berechtigt ist, den eingereichten 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/die Erwerbende/-n erfolgt.

Bei diesem Verfahren handelt sich um eine unverbindliche Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebotes. 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 verkauft wird. Des Weiteren behält sich die NRW.URBAN GmbH vor, jederzeit das Gebotsverfahren abzubrechen und das Grundstück nicht zu veräußern.

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 Veräußerung 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 der Bietenden und Interessenten aus oder im Zusammenhang mit einer Beteiligung an dem Verfahren sind durch sie 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 Mitarbeitenden bzw. deren beratenden Personen 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/die Interessent/-in hat sich auch selbst bei den zuständigen Behörden zu informieren. Zur Verifizierung der Angaben/ Unterlagen sind ggf. eigene Prüfungshandlungen durch den/die jeweilige/-n Kaufinteressent/-in 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.

Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Bewerbungsformular

Anlage 2: Vertraulichkeitserklärung

Anlage 3: Einwilligung zur Verarbeitung personenbezogener Daten

Anlage 4: Informationen zum Quartier Feldmark

Anlage 5: Städtebaulicher Entwurf Quartier Feldmark

Anlage 6: Planausschnitt Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“

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

Anlage 8: Begründung zum Bebauungsplan Nr. 900 „Ostpark / Feldmark“

Anlage 9: Gestaltungsleitlinien für das Quartier Feldmark

Anlage 10: Bochumer Grundsätze zur städtebaulichen Gestaltung

Impressum

im Auftrag von:



Amt für Stadtplanung und Wohnen
Technisches Rathaus
Hans-Böckler-Straße 19
44777 Bochum

Bearbeitet von:



NRW.URBAN GmbH
Treuhänder der Stadt Bochum für das Quartier Feldmark
Revierstraße 3
44379 Dortmund
Tel. 0231 43 41 0
vermarktung-ostpark@nrw-urban.de
www.nrw-urban.de