



SV/FD3/130/2024

Informationsvorlage

öffentlich

**Lebendige Zentren - Vorstellung des Konzeptes für die Flächen Lange Straße 8-9
(Es sind die IVG Immobilien GmbH und das Büro Thieken Architekten + Ingenieure
geladen)**

| | | |
|-----------------------------|---|-----------------------------|
| Federführend: FD 3 Bauen | Datum: Verfasser: | 03.05.2024 Meyer, Gerrit |
| Produkt: 51100 | Räuml. Planungs- u. Entwicklungsmaßnahmen | |
| Datum | Gremium | |
| 29.05.2024 | Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität | |

Sachverhalt:

Die IVG Immobilien GmbH und das Büro Thieken Architekten + Ingenieure haben sich im städtebaulichen Wettbewerb für die Grundstücke Lange Straße 8-9, der in Form einer Konzeptvergabe durchgeführt wurde, mit dem heute vorgestellten Entwurf durchgesetzt.

In den vergangenen Monaten wurden zwischen der IVG Immobilien GmbH / Thieken Architekten und der Stadt Diepholz Verhandlungen zur Veräußerung der Grundstücke Lange Straße 8-9 geführt, die durch einen entsprechenden Beschluss zur Veräußerung der Flächen zum Abschluss kommen sollen.

Zusammenfassung des städtebaulichen Wettbewerbs in Form einer Konzeptvergabe:

Die Stadt Diepholz hat im Jahr 2019 insgesamt vier zusammenhängende Grundstücke mit Entwicklungspotential im Bereich Lange Straße 8a-11 mit einer Gesamtgröße von ca. 3.800 m² im Herzen der Innenstadt erworben.

Ursprüngliche Gedankenansätze aus dem Rahmenplan waren davon ausgegangen, dass die Grundstücke auch zukünftig komplett bebaut werden sollen. Seit dem Jahr 2021 wurde jedoch zunehmend mehr infrage gestellt, ob solche Konzeptionen noch den heutigen und zukünftigen Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen einer Innenstadt gerecht werden. Vor diesem Hintergrund wurde im Rahmen des Förderprogramms REACT „Perspektive Innenstadt“ eine Konzeptstudie für den Bereich Lange Straße 8-11 beauftragt. Zielsetzung war es, ein städtebauliches Konzept zu entwickeln, dass neben einer hochbaulichen Komponente auch die Schaffung von attraktiven Freiflächen im Zentrum berücksichtigt.

Am **05.12.2022** hat der Verwaltungsausschuss beschlossen, auf Grundlage der Konzeptstudie zur Entsigelung innerstädtischer Flächen im Bereich Lange Straße 8a-11, einen städtebaulichen Wettbewerb in Form einer Konzeptvergabe durch die Verwaltung vorzubereiten und durchzuführen. Zudem wurde beschlossen, dass die aktualisierte Planung für die Flächen Lange Straße 8a-11 entgegen der bisherigen Gedankenansätze Bestandteil der städtebaulichen Rahmenplanung für die Innenstadt wird.

Nach der im Dezember 2022 erfolgten Beschlussfassung durch den Verwaltungsausschuss ist die Verwaltung mit der Vorbereitung und Durchführung der Konzeptvergabe im **Januar 2023** gestartet. Unterstützt wurde die Verwaltung dabei durch die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH aus Bremen. Die DSK ist zugleich der

Sanierungsträger im Sanierungsgebiet „Diepholz-Innenstadt“ im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Lebendige Zentren“.

Die Flächenaktivierung der Grundstücke Lange Straße 8a-11 ist ein Schlüsselprojekt der Innenstadtsanierung. Der nördliche Bereich der Fläche soll als Ergebnis der Konzeptvergabe veräußert und durch einen externen Investor entwickelt werden. Auf der Fläche mit einer Größe von ca. 2.000 m² soll eine Bebauung entstehen, die sich in den umliegenden kleinteiligen Gebäudebestand integriert, eine Raumkante für die Lange Straße, sowie den südliche angrenzenden, neu entstehenden, Freiraum bildet und eine frequenzbringende Nutzung enthält. Die Rahmenbedingungen und Grundlagen bilden die Inhalte der im Jahr 2022 erstellten Konzeptstudie.

Um eine hohe Qualität des Vorhabens zu sichern, soll der nördliche Teil der vier Grundstücke im Rahmen einer Konzeptvergabe an einen privaten Investor veräußert werden. Die Veräußerung erfolgt zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert i.H.v. 185 € pro Quadratmeter. Beurteilungsgrundlage für die Vergabe bilden die eingereichten Konzepte.

Die Stadt erhofft sich durch das Verfahren, dass ein gestalterisch hochwertiges und zukunftsweisendes Konzept realisiert werden kann, dass die Innenstadt in Diepholz stärkt und einen Magneten am nördlichen Ende der Fußgängerzone ausbildet.

Auf dem südlichen Bereich der Fläche soll nach Abschluss der Konzeptvergabe und Veräußerung des nördlichen Grundstücks eine attraktive Freifläche und somit eine höhere Aufenthaltsqualität in der ansonsten dicht bebauten Innenstadt geschaffen werden. Dieser Bereich verbleibt im Eigentum der Stadt Diepholz.

Für die Konzeptvergabe wurde mit Unterstützung der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ein Aufgabenkatalog erstellt, der im Rahmen eines Exposés am **31.03.2023** auf diversen Wegen und Portalen veröffentlicht wurde.

Auszug aus der Konzeptaufgabe:

Die zentrale Lage des Grundstücks direkt nördlich der Fußgängerzone in Diepholz erfordert für die zukünftige Entwicklung ein sensibles Einfügen in die umgebende, innerstädtische Bebauung mit dem städtebaulich dominanten Alten Rathaus und dem Gebäude Lange Straße 53. Als zukünftige Platzkante des neuen städtischen Freiraums Lange Straße/Wellestraße ist die Bebauung in einem entsprechenden Maßstab und mit einer attraktiven Fassadengliederung und –gestaltung auszuformulieren. Ein besonderer Fokus liegt neben der architektonischen Gestaltung und dem städtebaulichen Einfügen auf einem wirtschaftlich nachhaltigen Nutzungskonzept, das zum übergeordneten Ziel der Stärkung des Standortes Innenstadt beiträgt. Vor dem Hintergrund des Strukturwandels der Innenstädte, der auch die Innenstadt Diepholz betrifft, werden zukunftsfähige Nutzungsideen erwartet, die neue Einzelhandelskonzepte umfassen oder eine Frequenz, z.B. über gastronomische Nutzungen oder andere, innovative Nutzungsarten in der Innenstadt erzeugen und dadurch den angrenzenden Freiraum beleben.

- *Die Bebauung muss min. 2 und max. 3 Vollgeschosse aufweisen. Die Traufhöhe soll eine max. Höhe von 9 m und die Firsthöhe eine max. Höhe von 16 m über der Geländekante nicht überschreiten, sodass die Neubebauung nicht höher als die städtebaulichen dominanten Gebäude Lange Straße 12 (Altes Rathaus) und Lange Straße 53 ist.*
- *Die Dachform ist als Satteldach auszugestalten*
- *Als Art der Nutzung sind Geschäfte und Büros, Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und Beherbergungseinrichtungen und Anlagen für Verwaltung sowie soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Wohnen grundsätzlich denkbar (angelehnt an die zulässigen Nutzungsarten in einem Mischgebiet). Die Nutzungsart Vergnügungsstätten wird ausgeschlossen.*

- *Im Erdgeschoss ist eine frequenzbringende, öffentlichkeitswirksame Nutzung, die einen belebenden Faktor für den neuen Platzraum darstellt, unterzubringen.*
- *In den Obergeschossen ist eine Wohnnutzung möglich. Im Erdgeschoss ist keine Wohnnutzung gewünscht.*
- *Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt rückwärtig über die Lange Straße an der heutigen Zufahrt des Grundstücks Lange Straße 8.*
- *Die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Pkw-Stellplätze können oberirdisch auf dem Grundstück oder in Form einer Tiefgarage untergebracht werden oder in Abstimmung mit der Stadt Diepholz gem. Stellplatzsatzung durch eine Zahlung von z. Zt. 8.050 € / Pkw-Stellplatz abgelöst werden.*
- *Das Thema der Energieeffizienz ist mit einem entsprechenden Energiekonzept, einer energiesparenden und ressourcenschonenden Bauweise sowie bei der Verwendung der Baustoffe nachzuweisen.*

Darüber hinaus bestand für alle Teilnehmenden die Möglichkeit, das Gebäude Lange Straße 8 im Sinne der Nutzung grauer Energie und der Sicherung historischer Bausubstanz zu erhalten und die Möglichkeiten der steuerlichen Sonderabschreibung der Modernisierungs- und Instandhaltungskosten aufgrund der Lage im Sanierungsgebiet zu nutzen.

Im Rahmen dieses Exposés wurde zudem auch die Art des Verfahrens ausführlich erläutert. Die Grundstücksvergabe erfolgt im Rahmen einer dreistufigen Konzeptvergabe zum gutachterlich festgestellten Verkehrswert (Endwert inklusive der sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen).

Stufe 1 = Bewerbungsverfahren

Stufe 2 = Konzeptbewertung durch ein Bewertungsgremium aus Politik, Verwaltung und externen Fachleuten

Stufe 3 = Veräußerungsverhandlungen mit den am besten bewerteten Teilnehmenden

Ziel des dreistufigen Verfahrens ist der Abschluss eines Kaufvertrages zwischen der Stadt Diepholz und dem Sieger bzw. der Siegerin der Veräußerungsverhandlungen. Hierbei handelt es sich ausdrücklich nicht um ein Vergabeverfahren gemäß der Vergabeverordnung (VgV).

Aus der Abgabe einer Bewerbung oder eines Konzeptes lassen sich keine Verpflichtungen der Auftraggeberin (Stadt Diepholz) herleiten und es keine Ansprüche gegen die Verkäuferin (Stadt Diepholz) geltend gemacht werden, insbesondere auch nicht aus der Nichtberücksichtigung von Teilnahmeanträgen oder Angeboten.

Die Veröffentlichung des Exposés am **31.03.2023** bedeutete den Start des Bewerbungsverfahrens (Stufe 1). Bis zum **12.05.2023** konnten alle Interessierten einen Teilnahmeantrag, bestehend aus einem Bewerbungsformular und entsprechenden Nachweisen, die dem Exposé zu entnehmen waren, sowie entsprechenden Referenzen einreichen. Anschließend erfolgte eine Vorprüfung der eingereichten Anträge durch die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH.

Nach erfolgter Vorprüfung wurden alle Interessierten zu einer Informationsveranstaltung am **13.06.2023** in Rathaus der Stadt Diepholz eingeladen. Im Rahmen dieser Informationsveranstaltung wurden die Verfahrensunterlagen sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Teilnehmenden erörtert und beantwortet. Zudem fand eine Besichtigung des Bestandsgebäudes Lange Straße 8 mit allen Interessierten statt. Die Informationsveranstaltung bedeutete zugleich den Start der zweiten Stufe des Bewerbungsverfahrens, der Konzepterstellung.

Die Konzepte der Teilnehmenden mussten bis zum **11.08.2023** bei der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH eingereicht werden. Darüber hinaus mussten alle Teilnehmenden bis zum **25.08.2023** ein Arbeitsmodell (Massenmodell auf einer Einsatzplatte) abgeben.

Am **14.09.2023** fand eine Endpräsentation im Rahmen einer Sitzung des Bewertungsgremiums in Diepholz statt. Bei diesem Termin stellten die Teilnehmenden dem Bewertungsgremium nacheinander ihre eingereichten Konzepte vor. Die Reihenfolge der Vorstellung wurde von der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ausgelost. Anschließend fand unter Ausschluss der Teilnehmenden die Bewertung der Konzepte durch das Bewertungsgremium statt.

Das Bewertungsgremium hat sich wie folgt zusammengesetzt:
Stimmberechtigte Vertreter der Stadt Diepholz (8)

- Florian Marré (Bürgermeister)
- Wilhelm Paradiak (CDU)
- Mark Kürble (CDU)
- Manfred Albers (SPD)
- Joel Hoff (Bündnis 90 / Die Grünen)
- Wilhelm Reckmann (FDP)
- Michael Klumpe (Allgemeiner Vertreter des Bürgermeisters)
- Sebastian Dornieden (Leitung Fachdienst Bauen)

Die Verteilung der politischen Vertreter erfolgte nach dem D'Hondt'schen Verfahren.

Stimmberechtigte externe Berater und Beraterinnen (4)

- Prof. Dr. Volker Droste, Architekt, Oldenburg
- Tanja Kuckert, Architektin, Münster
- Prof. Eike Harant, Architekt, Hamburg
- Dr. Harald Meyer, Architekt und Stadtplaner, Hannover

Für die Sitzung des Bewertungsgremiums wurde von der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH ein Bericht der Vorprüfung angefertigt und im Rahmen der Gremiumssitzung an das Bewertungsgremium ausgehändigt. Nach einer Einführung wurden die Entwurfsbeiträge der Bewerber und Bewerberinnen nacheinander in Form einer Präsentation vorgestellt. Im Anschluss hatte das Bewertungsgremium die Gelegenheit Fragen zu stellen.

Folgende Entwurfsbeiträge wurden im Rahmen der Sitzung des Bewertungsgremiums vorgestellt:

- Bewerbung 1 – Neues Herz Diepholz
- Bewerbung 2 – Stadtlabor Diepholz
- Bewerbung 3 – Gemeinschaftlich Wohnen im Herzen von Diepholz
- Bewerbung 4 – Ohne Projektname

Allen Teilnehmenden wurde mitgeteilt, dass das Bewertungsgremium eine Rangfolge festlegt, nach der die Veräußerungsverhandlungen durchgeführt werden. Nach der Vorstellung aller Entwurfsbeiträge folgte die erste Diskussionsrunde unter Ausschluss der Bewerber und Bewerberinnen. In diesem ersten Abschnitt wurden im Bewertungsgremium grundsätzliche Fragen zur Bewertung der Entwürfe im Hinblick auf

- Wegführung und Parken
- Platzgröße und Platzform bzw. städtebauliche Einordnung

- Kubatur, Materialität und Grundrissgestaltung
- Nutzungskonzept

erörtert.

Im zweiten Abschnitt wurden die Entwurfsbeiträge nochmals durch die externen Fachberater und Fachberaterinnen kurz zusammengefasst und anhand der vorgegeben Bewertungskriterien einer ersten Rangfolge zugeordnet.

Anschließend wurde durch die externen Fachberater und Fachberaterinnen zu jeder Arbeit eine erste schriftliche Bilanzierung der Vor- und Nachteile angefertigt. Danach wurden die Bilanzierungen der Arbeiten von den externen Fachberatern und Fachberaterinnen vorgestellt und vom Bewertungsgremium ergänzt bzw. korrigiert und ergeben im Ergebnis die schriftliche Beurteilung der Arbeiten durch das Bewertungsgremium und sind Bestandteil des Protokolls der Gremiumssitzung.

Folgend die Konzepte und Beurteilungen der vier Bewerbungen als Auszug aus dem Protokoll der Gremiumssitzung:

Bewerbung 1 – Neues Herz Diepholz

Die Verfasser entwickeln den Entwurf unter Bezugnahme auf einen „Schwarzplan“, der die Diepholzer Innenstadt im Bereich zwischen Neuem Rathaus, Altem Rathaus und Projektgebiet darstellt.

Auf diese Weise werden zwei nord-süd-orientierte Hauptbaukörper vorgeschlagen, deren lange Firste auf den Turm des Alten Rathauses gerichtet sind sowie ein Bindeglied mit kleinteiliger Giebelstruktur, das auf die Randbebauung der Ledebourstraße Bezug nimmt. Das Bestandsgebäude Langestraße Nr. 8 wird nicht in die Konzeption eingebunden.

Der östliche Gebäudetrakt überschreitet die ursprünglich im Verfahren gesetzte südliche Baugrenze. Auf diese Weise entsteht ein maßstäblich gegliederter Platzraum mit einer deutlichen Zonierung vor dem Neubau sowie einem Bereich vor dem Alten Rathaus, der sich bewusst von dem im Rahmen der Konzeptvergabe mitgelieferten Entwurf unterscheidet.

Der Entwurf bietet eine Tiefgarage mit insgesamt 33 Stellplätzen an, die vermutlich weit über den nachzuweisenden Bedarf hinausgeht; sie wird an der nördlichen Grundstücksgrenze erschlossen.

Hinsichtlich der Nutzungen wird das konkrete Ansiedlungsinteresse eines bereits in Diepholz ansässigen Orthopädie-Betriebes berücksichtigt, welches entlang der Langen Straße platziert wird. Im o.g. Bindeglied wird Gastronomie mit Außenbezug zum neuen Platz vorgeschlagen. Im östlichen Trakt sind im 1. OG Wohnungen mit Orientierung zum benachbarten Grünbestand vorgesehen.

Die Grundrisse der Wohnungen sind exemplarisch und von hoher Nutzungsqualität. Sie können entsprechend der Nachfrage einen anderen Zuschnitt und eine andere Aufteilung bekommen.

Pro

- Städtebauliche Einbindung mit Sichtachsen
- Qualität der Wohnungsgrundrisse und Ausrichtung des Wohnens zur ruhigen Ostseite
- Gliederung und Zonierung des neuen öffentlichen Raumes
- Nutzungsneutralität des neuen öffentlichen Raumes
- Projekt-Team mit ortsansässigem Ankermieter ‚im Boot‘
- Angebot der Immobilien-Verwaltung inklusive
- Höchste BFG-Ausnutzung im Vergleich der vier Arbeiten

- „Grünpuffer“ in Richtung Bestandsbebauung

Contra / offene Fragen

- „Sakraler“ Charakter insbesondere des Bindegliedes
- Farbigkeit und hoher Glasanteil: Ist das Diepholz?
- Eingeschränkte Begrünungsmöglichkeit auf der Tiefgarage
- Zugang zu den Wohnungen in der Anlieferzone / Zufahrt zur Tiefgarage

Bewerbung 2 – Stadtlabor Diepholz

Der Entwurf schlägt eine in 6 Baukörper parzellerte Gebäudezeile vor, welche sich parallel der nördlichen Grundstücksgrenze entwickelt und ihre giebelständigen Fassaden zum neuen Platz orientiert.

Die Präsenz und Ausgestaltung der neuen platzbegrenzenden Fassade weiß in der Maßstäblichkeit und als moderne Interpretation der Innenstadtarchitektur von Diepholz zu gefallen.

Die Aufweitung des Platzraumes und die erzeugten Baufluchten durch die vorgeschlagene städtebauliche Setzung lassen den neuen Platzraum allerdings an der Ostseite als zu undefiniert und insgesamt als zu groß erscheinen.

Der Erhalt der Bestandgebäudes Langestraße Nr. 8 wird begrüßt, dessen starke Überformung und die Veränderung in Farbe und Materialität allerdings kritisch gesehen.

Die notwendigen Stellplätze werden reduziert unter der Laubengangerschließung nachgewiesen und mit einer Mobilitätsstation kombiniert und ergänzt. Der nachhaltige Ansatz wird begrüßt, funktional aber auch skeptisch hinterfragt.

Das Nutzungskonzept eines kleinteiligen und vielfältigen Nutzungsangebotes im Erdgeschoss, welches auch kulturelle und soziale Angebote an die Innenstadt machen soll, stößt auf Zuspruch und Interesse. Das Versprechen an ein junges Publikum erscheint allerdings auch als sehr ambitioniert, als zu unkonkret und der tatsächliche Bedarf wird stark in Frage gestellt.

Die vertikale Erschließung über das zentrale Treppenhaus in einer der Hausparzellen und die horizontale Erschließung der Wohnungen in den Obergeschossen über den Laubengang an der Nordseite erscheint als überbemessen und erzeugt in seinem Raumangebot eine Konkurrenz zu dem öffentlichen Platzraum.

Eine wünschenswerte Synergie der Wohnnutzung und der Flächen im Erdgeschoss erscheint durch das Konzept der Erschließung nur schwer möglich. Die Adressbildung der Wohnungen und die Orientierung werden durch die Diskrepanz von zentral erschlossenem Gebäudekomplex und kleinteiliger parzellierter Erscheinung als kritisch gesehen.

Insgesamt weiß der Entwurf vor allem in seiner gestalterischen Selbstverständlichkeit zu gefallen.

Pro

- Erhalt des Bestandes
- Parzellierung und Maßstäblichkeit der Baukörper
- Gestalterischer Ausdruck der Fassaden, ortstypische Architektursprache
- Nutzungsangebot für ein junges Publikum
- kulturelle und soziale Angebote an den Stadtteil

Contra / offene Fragen

- Erschließungskonzept

- Erreichbarkeit der Erdgeschossflächen für die Bewohner in den Obergeschossen
- Überangebot an Verkehrsflächen (Laubengang, zentrales Treppenhaus)
- Adressbildung / Orientierung / Auffindbarkeit der Wohnungen
- Diffuses Nutzungskonzept, tatsächlicher Bedarf, Konkurrenz zu vorhandenen / geplanten Angeboten in der Innenstadt
- Erreichbarkeit und Lage des Außenbereiches für die Bewohner
- Nutzbarkeit der Dachvolumina

Bewerbung 3 – Gemeinschaftlich Wohnen im Herzen von Diepholz

Konzept:

- Unterstützung und Betreuung von physisch und psychisch erkrankter Menschen
- Ambulante Alltagsbegleitung
- Seniorenwohngemeinschaften, keine Betreuung oder Pflege, 14 Apartments, ca. 40 qm
- EG Gastronomie (externer Dienstleister), Büro (ambulanter Service), Seminarraum (auch vermietbar, extern nutzbar)

Die giebelständig nebeneinander aufgereihten Baukörper schaffen eine angenehme Maßstäblichkeit und Kleinteiligkeit ohne den Gesamtzusammenhang des Gesamtvolumens des Gebäudes zu verlieren. Formal wirken Anklänge und Assoziationen zur Einfamilienhaus - Architektur etwas zu stark. Die Interpretation der stringenten und überzeugenden Konzeptstudie könnte architektonisch subtiler sein.

Die Platzbildung durch radiale Anordnungen und Ausbildungen öffentlicher und privater Räume und die (Außen-)Raumqualitäten vor den konkaven und konvexen Gebäudeseiten weisen deutlich qualitative Unterschiede auf.

Die Qualitäten des privaten Platzes im Norden müsste stärker herausgearbeitet werden. Sollten diese Flächen allerdings nicht eher im öffentlichen Außenbereich vorgesehen werden?

Der mögliche Erhalt wichtiger Bestandsbäume sollte versucht werden.

Der Versuch, das klassische Satteldach in moderne Pultdächer zu interpretieren wird anerkannt, die Gefahr, dass zwei gegenüber angeordnete Pultdächer dann wie ein - zu breites - Satteldachgebäude aussehen bzw. sich zu diesem ergänzen, sollte nicht unterschätzt werden.

Pro

- Die Entscheidung für die dem Standort angemessene Kleinteiligkeit
- Die - auf den ersten Blick bereits - zusammenhängend erscheinende Platzwand
- Der Vorschlag 'Wohnen' hat gutes Nutzer-Potential für Platzbelebung
- Die Gastronomie an Platzecke Lange Straße / Platz ist gut angeordnet und dimensioniert
- Der öffentliche Bereich am Ostende der EG-Spange sorgt für Belebung vor dem EG und ist ein gutes Angebot
- Die vorgeschlagene Vielfalt an Rückzugs-, Aufenthalts- und Gemeinschaftsräumen in den Wohnbereichen

Contra / offene Fragen

- Wie notwendig ist der Schwung in der Gebäudeanordnung?
- Welche Konsequenz entsteht durch die Konvexität für Nordseite?
- Eindeutigkeit der Erschließung (wo liegt der Zugang im EG für meine Wohnung?) und die Adressbildung könnten verbessert werden

- Demzufolge ist die Lage / Auffindbarkeit / Erreichbarkeit des Haupttreppenhauses / Aufzuges nicht selbsterklärend, nicht leicht auffindbar oder nachvollziehbar
- Die Ausrichtung einiger Wohnungen nach Norden ist nicht unproblematisch
- Zweiter Rettungsweg fehlt augenscheinlich (insbesondere in Hinblick auf die besondere Klientel)
- Gibt es realistische, 'bezahlbare' Möglichkeiten, den Mittelflur als Aufenthaltsbereich zu nutzen (Aufwand und Konsequenzen aus Anforderungen für (vorbeugenden) Brandschutz)?
- Ist das Gestaltungskonzept nachvollziehbar oder gar modisch, zeitgemäß oder dem Ort entsprechend angemessen? Überinterpretiert?
- Kann der als heterogen empfundene Stadtraum nicht gerade deshalb Homogenität im Neubaubereich vertragen?
- Das Erscheinungsbild hinsichtlich der Gebäudevolumina, der Baukörperausformulierung (Dächer, Fugen, etc.) und hinsichtlich der Fassadengestaltung (städtische Gebäude am urbanen Platz oder Mehrfamilienhaus am Stadtrand) sollte präziser auf den Standort Bezug nehmen
- Die Qualität der Außen- und Freiräume bleibt hinter den Erwartungen zurück, diese wirken schematisch und noch nicht exakt dimensioniert und ausformuliert
- Müssen es nur (obwohl diese hochattraktiv sind!) Seniorenwohngemeinschaften sein?
- Mehr Differenzierung im Wohnungsangebot?
- Muss der private Garten nicht eher mit auf die Südseite verlagert werden?
- Wie steht es um die Einsehbarkeit und Aufenthaltsqualität der vorgehängten Balkone?
- Energiekonzept, Aussagen zur Nachhaltigkeit müssen vertieft und plausibel dargestellt werden
-

Bewerbung 4 – Ohne Projektname

Der Entwurf schlägt eine baugrenzenbegleitende Bebauung mit Orientierung zum neuen Platz vor.

Das Bestandsgebäude Langestraße Nr. 8 wird in Kubatur und Gestaltung erhalten und energetisch ertüchtigt. Dies wird von der Jury positiv angemerkt.

Der Neubau unterteilt sich in drei gleichgroße dreigeschossige Giebelhäuser, welche leicht versetzt zum Platz ausgerichtet sind. Hierdurch wird eine angemessene Kleinteiligkeit erreicht, die sich an den ortstypischen Proportionen orientiert.

Die notwendigen Stellplätze werden komplett oberirdisch auf dem Grundstück nachgewiesen. Das Grundstück wird so nahezu zu 100% versiegelt. Ein funktionierendes kreatives Parkkonzept wird vermisst. Die Adressbildung der Wohnungen wirkt hierdurch wenig attraktiv.

Das Team schlägt als Nutzung in der Erdgeschosszone zum Platz orientiert ausschließlich gastronomische Nutzungen in unterschiedlichen Größen vor. Hier wird stark bezweifelt, dass es ausreichend attraktive Nutzer geben wird. Hier hätte man sich eine vielfältigere Nutzung gewünscht.

In den Obergeschossen befinden sich Wohnungen in unterschiedlichen Größen. Die Erschließung erfolgt über einen Laubengang, welcher als Flachdachbau rückwärtig vor die Giebelhäuser gestellt wird.

Die Rückseite wirkt wenig einladend, was durch die mit Industrieglas versehenen Laubengänge noch unterstützt wird. Ein Ausblick ist nicht möglich. Eine Belichtung der Wohnungen wird somit unnötig eingeschränkt.

Die Grundrisse der Wohnungen sind nicht funktional und werden stark kritisiert.

Pro

- *Erhalt des Bestandes*
- *Kleinteiligkeit zum Platz*
- *Ortstypische Giebelung*

Contra / offene Fragen

- *Parkplatzgestaltung (kompl. Versiegelung)*
- *Rückseite zum „Innenhof“ als Adresse bietet keine Qualität*
- *Nutzungskonzept im EG wird stark angezweifelt (zu viel Gastronomie)*
- *Grundrisse der Wohnungen haben wenig bis keine Qualität*
- *Vorder- und Rückseite bilden keinen einheitlichen Entwurfsansatz*
- *keine Grünfläche (100% Versiegelung)*
- *Grundstück wird im Norden mit Stellplätzen überbaut (nicht im Eigentum der Stadt)*

In Folge wurden die Entwürfe durch alle Mitglieder des Bewertungsgremiums bewertet. Die unterschiedlichen Konzepte mit ihren besonderen Qualitäten und deren Vor- und Nachteile wurden auch anhand der Modelle nochmals intensiv erörtert, gegeneinander abgewogen und unter Berücksichtigung der Bewertungskriterien engagiert diskutiert.

Im Ergebnis der Sitzung des Bewertungsgremiums wurde folgende Rangbildung zur Aufnahme von Veräußerungsverhandlungen einstimmig festgelegt:

- | | |
|-----------------|---|
| 1. Rang | Bewerbung 1 – Neues Herz Diepholz |
| 2. Rang: | Bewerbung 2 – Stadtlabor Diepholz |
| 2. Rang | Bewerbung 3 – Gemeinschaftlich Wohnen im Herzen von Diepholz |
| 4. Rang | Bewerbung 4 – Ohne Projektname |

Auf Grundlage dieses Ergebnisses wurden die Veräußerungsverhandlungen mit dem Erstplatzierten durch die Verwaltung aufgenommen. Alle Bewerber und Bewerberinnen wurden am **19.09.2023** per E-Mail über das Ergebnis informiert.

Finanzierung:

./.

Anlagen:

- Anlage 1 – Präsentation Bewerbung 1 – Neues Herz Diepholz
- Anlage 2 – Präsentation Bewerbung 2 – Stadtlabor Diepholz
- Anlage 3 – Präsentation Bewerbung 3 – Gemeinschaftlich Wohnen im Herzen von Diepholz
- Anlage 4 – Präsentation Bewerbung 4 – Ohne Projektname

gez. Marré
Bürgermeister