

Los 1.3 Baugebiet 'JongMëtt', Junglinster (L) - Wettbewerbsorganisation und -betreuung

Projekt **Investorenwettbewerb in Bürgergemeinschaft mit Architekten**

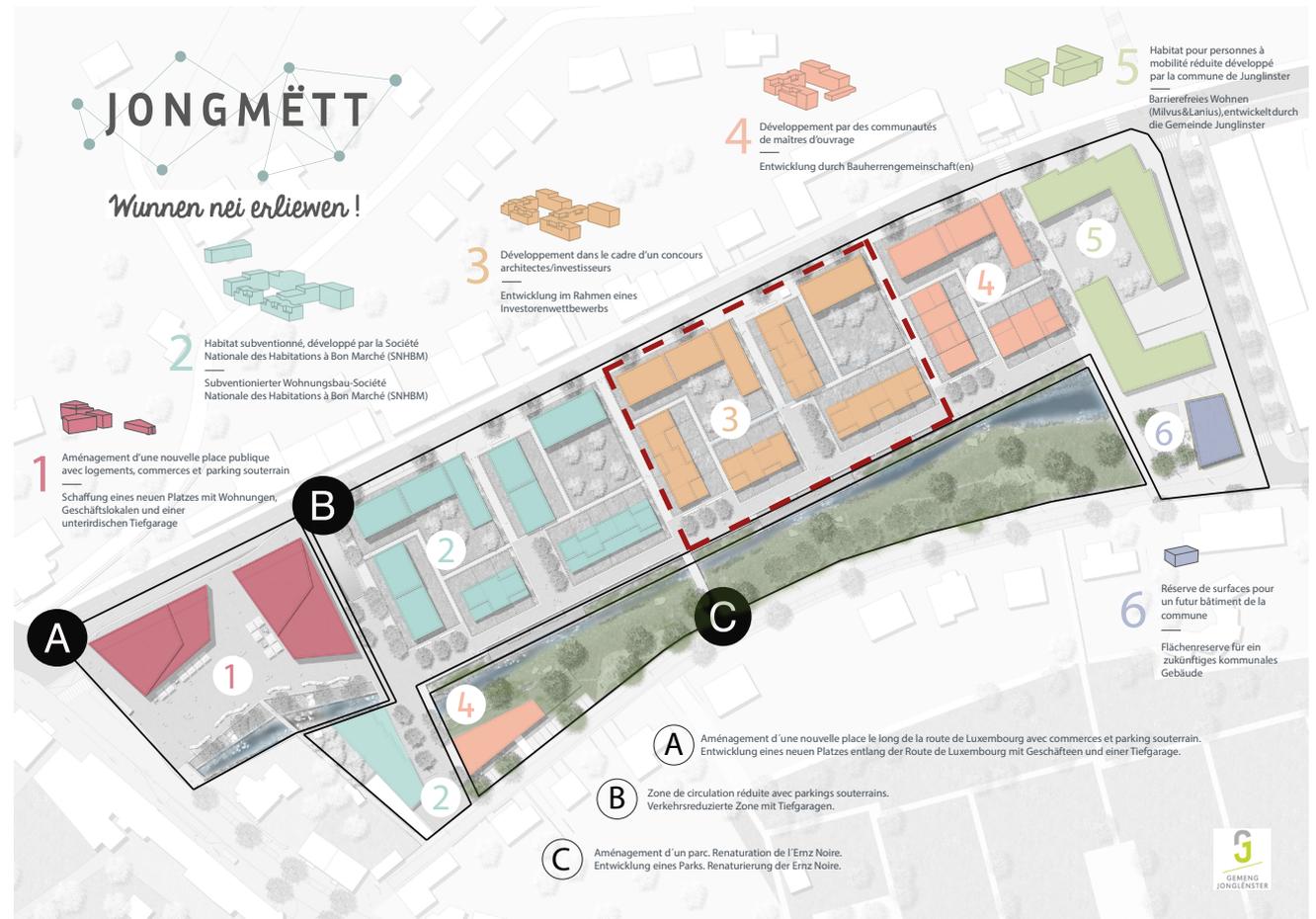
Auslober **Administration Communale Junglinster (L)**

Leistungen **WW+, Esch-sur-Alzette/Trier (L/D) - Wettbewerbsorganisation und -betreuung**

Gewinner **Tracol Immobilier, Sandweiler (L), Steinmetz De Meyer architectes urbanistes, Luxemburg (L)**

Fakten: **- EU-weite Ausschreibung
- Zweiphasiger Wettbewerb
- Phase 1: Bewerbungsverfahren
- Phase 2: Bearbeitungsphase**

Kennzahlen
Plangebietsgröße **4.900 m²**
Durchführung **05/2015 - 04/2016**
Realisierung **05/2017 - 09/2019**



Entwicklungsmix (Strategie)

Kurzbeschreibung des Projekts

Auf einer Fläche von ca. 3,84 ha entwickelt die Gemeinde Junglinster ein neues Ortszentrum, welches durch einen Entwicklungsmix gekennzeichnet ist. Ein ausgewogener Entwicklungsmix zielt darauf ab, dass das Plangebiet durch unterschiedliche Akteure des Immobilienmarkts entwickelt wird, wie zum Beispiel:

- Private Bauherren,
- Baugemeinschaften,
- Promoteure und Investoren,
- Staatliche Wohnungsbaugesellschaften,
- die Gemeinde selbst.

Für einen Teilbereich von ca. 4.900 m² Größe sieht das Konzept eine qualitativ hochwertige Neunutzung des Grundstücks in Form von einer Haus-Hof-Bebauung bestehend aus Appartementgebäuden und Reihenhäusern auf einer gemeinsamen Tiefgarage vor. Die möglichen Nutzungen sind Wohnen und ergänzende Nutzungen, wie Flächen für freie Berufe.

Verfahren

Der Investorenwettbewerb wurde EU-weit und in Bürgergemeinschaft mit Architekten ausgeschrieben. Kennzeichnend für den Wettbewerb ist, dass er zweistufig ablief: Innerhalb des Bewerbungsverfahrens hat die Vorprüfungsjury die eingereichten Bewerbungen formell und inhaltlich überprüft. Aus den Bewerbungen, welche die Kriterien erfüllten, wurden per Losverfahren fünf Bürgergemeinschaften bestimmt und zur Teilnahme zugelassen. Mit diesen Bewerbern wurde ein Rückfragenkolloquium durchgeführt und das Wettbewerbsgrundstück besichtigt. Aus der Bearbeitungsphase gingen die Entwürfe dieser fünf Bürgergemeinschaften hervor, die von der Preisgerichtsjury bewertet wurden.

Wertungskriterium:	zu vergebende Punkte	Angebot 08	Angebot 43	Angebot 12	Angebot 19	Angebot 53
		Teilnehmer 1	Teilnehmer 2	Teilnehmer 3	Teilnehmer 4	Teilnehmer 5
1. Kaufpreis Grundstück	300 P	100,0 P	288,6 P	300,0 P	242,9 P	185,7 P
2. Gesamterlös	200 P	100,0 P	200,0 P	183,3 P	133,3 P	166,7 P
3. Architektur & Nutzungskonzept	500 P	423,8 P	250,0 P	350,0 P	308,1 P	326,9 P
Gesamt	1000 P	623,8 P	738,6 P	833,3 P	684,3 P	679,3 P
Platzierung		5	2	1	3	4

Bewertungsmatrix



Lageplan



© Steinmetz De Meyer architectes urbanistes

Projektsteuerungsleistung WW+

Die Projektsteuerungsleistungen von WW+ im Rahmen der Wettbewerbsorganisation und -betreuung lassen sich in folgende Bereiche unterteilen:

- Wettbewerbsorganisation und -vorbereitung
- Veröffentlichung des Verfahrens
- Organisation und Betreuung der Jury
- Begleitung der Teilnehmer während der Bearbeitungsphase
- Veröffentlichung und Dokumentation der Ergebnisse

Den Hauptteil der Organisations- und Vorbereitungsphase bildet die inhaltliche und formelle Ausarbeitung und Veröffentlichung der Auslobung. Dafür wurde zum einen ein geeignetes Verfahren definiert und strukturiert und zum anderen in enger Abstimmung mit der Gemeinde und den Verfahrensbetreuern der OAI ein Wettbewerbsprogramm formuliert, welches die Planungsziele und die Wettbewerbsaufgabe enthielt.

Die Besonderheit des Wettbewerbs

Der Wettbewerb zeichnet sich dadurch aus, dass die Entwürfe einerseits auf Grundlage verschiedener Wertungskriterien, welche die Architektur und das Nutzungskonzept (Qualität, Integration in die Umgebung, Funktionalität, etc.) betreffen beurteilt wurden. Andererseits wurden die Verkaufspreise der Grundstücke und Wohneinheiten in die Bewertung miteinbezogen, wobei der Kaufpreis des Grundstücks besonders hoch und der Verkaufspreis der Nettogeschosfläche besonders niedrig sein sollte. Ein essentieller Bestandteil war in diesem Zusammenhang eine immobilienwirtschaftliche Analyse des Wettbewerbsgrundstücks zur Fixierung des von der Gemeindeverwaltung notwendigerweise zu erzielenden Verkaufspreises sowie die Rückkopplung mit dem Gesamtbusinessplan des Ortszentrums JongMètt.