

Stadt Schönebeck (Elbe)

Hochbaulicher Realisierungswettbewerb
„Rathausweiterung“

Auslobung

Februar 2023



Marktplatz und Baulücke Markt 2 (Quelle: Schönebeck (Elbe)).

Ausloberin

Stadt Schönebeck (Elbe)

Oberbürgermeister Bert Knoblauch
Markt 1
39218 Schönebeck (Elbe)

Robin Wittrisch
Telefon: 03928 710 418
E-Mail: r.wittrisch@schoenebeck-elbe.de

Wettbewerbsbetreuung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Büro Bremen
Am Tabakquartier 60
28197 Bremen

Klaus von Ohlen
Telefon: 0421 897699 02
E-Mail: klaus.vonohlen@dsk-gmbh.de

Ansprechpartnerin

Sandra Schlender
Telefon: 0421 897699 12
E-Mail: sandra.schlender@dsk-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL A	ALLGEMEINE AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN.....	5
A.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	6
A.2	Art des Verfahrens	7
A.3	Bewerbungsverfahren	7
A.3.1	Zulassungsbereich	7
A.3.2	Teilnahmevoraussetzungen.....	7
A.3.3	Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren).....	7
A.4	Rückfragenkolloquium.....	9
A.5	Kennzeichnung und Einlieferung der Wettbewerbsarbeiten	10
A.6	Arbeitsunterlagen	10
A.7	Wettbewerbsleistungen	11
A.8	Preisgericht	12
A.9	Beurteilungskriterien	13
A.10	Bindende Vorgaben der Auslobung	14
A.11	Preise und Anerkennungen.....	14
A.12	Weitere Bearbeitung der Aufgabe.....	14
A.13	Zuschlagskriterien.....	15
A.14	Eigentum und Urheberrecht.....	15
A.15	Behandlung von Verfahrensrügen	15
A.16	Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses, öffentliche Ausstellung.....	16
A.17	Rücksendung der Wettbewerbsarbeiten.....	16
A.18	Terminübersicht.....	16

TEIL B RAHMENBEDINGUNGEN	17
B.1 Stadt Schönebeck (Elbe)	18
B.1.1 Kurzcharakteristik / Lage im Raum	18
B.1.2 Historische Entwicklung.....	19
B.1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben.....	20
B.1.5 Städtebauliche Entwicklung / Stadtsanierung.....	21
B.2 Altstadt Schönebeck (Elbe)	23
B.3 Wettbewerbsbereich	24
B.3.1 Bestandsrathaus	26
B.3.2 Historie Markt 2	28
B.4 Planungsaufgabe.....	29
B.4.1 Städtebauliche und architektonische Parameter / Bebauungsplan	29
B.4.2 Raumprogramm.....	33
B.4.3 Rahmenbedingungen Freianlagen und ruhender Verkehr	37
B.4.4 Ver- und Entsorgung / techn. Infrastruktur	38
B.4.5 Baugrund / Hydrologie, Altlasten	38
B.4.6 Nachhaltigkeit / Ökologische Zielsetzung.....	39
B.4.7 Denkmalschutz	39
B.4.8 Barrierefreiheit	40
B.5 Baukosten und Wirtschaftlichkeit	40
B.6 Baurechtliche Vorschriften, Normen und Richtlinien	40
TEIL C - ANLAGEN	40

TEIL A

ALLGEMEINE AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

A.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Schönebeck (Elbe) beabsichtigt den Neubau einer Rathuserweiterung an das bestehende, denkmalgeschützte Rathaus mit einer Nutzfläche von rund 1.400 m² zu realisieren. Als Kernzone des Stadtumbau-Prioritätsgebietes „Erweiterte Altstadt“ hat das Rathausquartier höchsten Stellenwert für die Entwicklung der Altstadt Schönebecks.

Der Marktplatz wurde daher bereits 2016 zu einem multifunktionalen Stadtraum nach dem Shared Space Prinzip umgestaltet.

Die historische Raumkante am Marktplatz soll durch einen Erweiterungsbau für das Rathaus bis Ende 2025 realisiert werden, um die Verwaltung an einem Standort zu zentralisieren und die barrierefreie Erschließung des gesamten Verwaltungsgebäudes zu ermöglichen.

Für die Hochbaumaßnahmen sind die Nettoherstellungskosten (KG 300 und 400) mit ca. 3,87 Mio. € veranschlagt. Für die Herstellung der Freianlagen (KG 500) ist der Kostenrahmen mit netto ca. 220.000,00 € veranschlagt.

Mit dem Verfahren eines Realisierungswettbewerbes soll auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse die beste architektonische, städtebauliche, funktionale und wirtschaftliche Lösung für die zu realisierende Hochbaumaßnahmen sowie die Gestaltung der Frei- und Verkehrsanlagen gefunden werden.

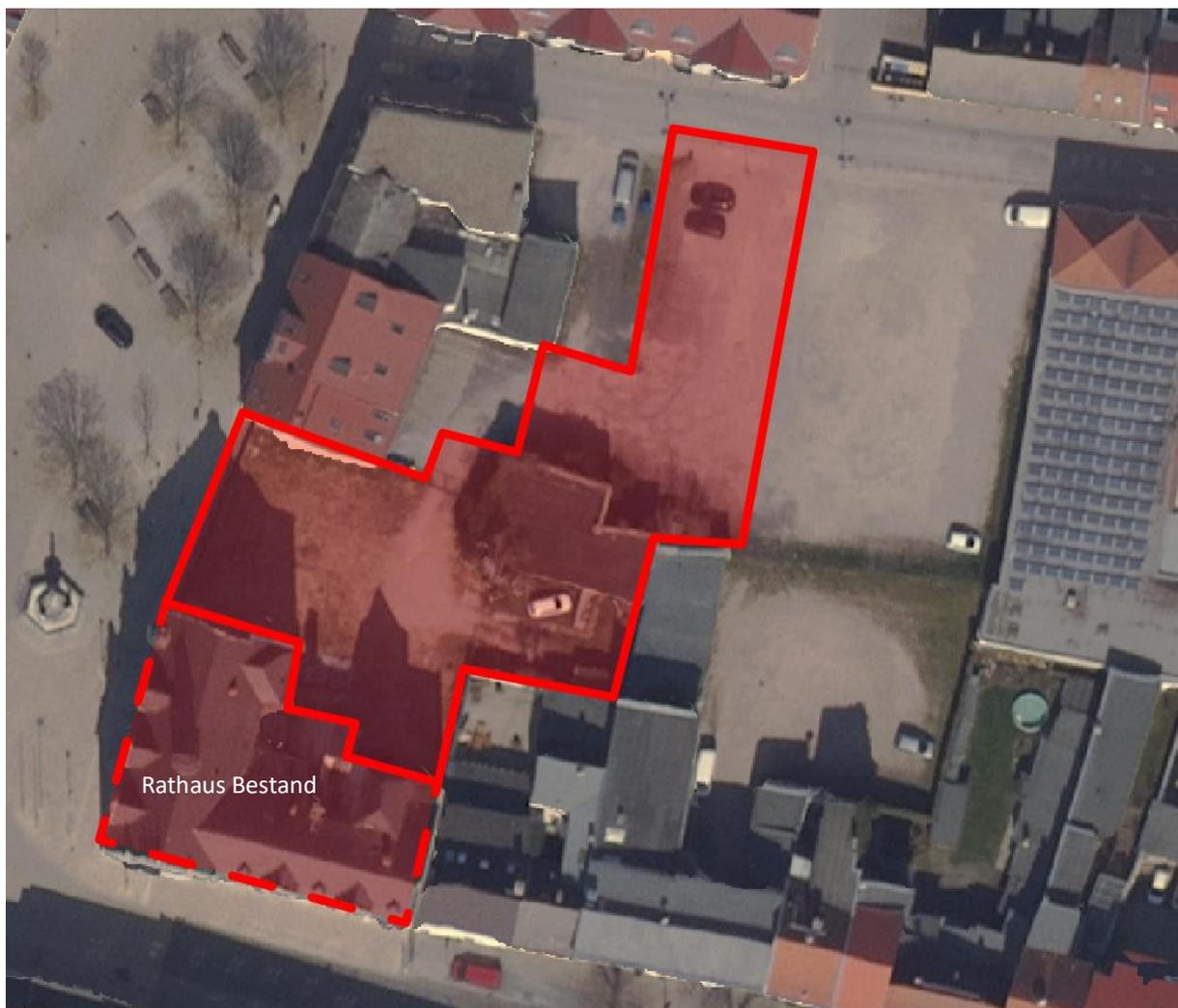


Abb. 1: Luftbild und Abgrenzung Wettbewerbsgebiet in Rot inkl. Rathaus Bestand (Luftbild: Ivermgeo.sachsen-anhalt.de).

A.2 Art des Verfahrens

Der Wettbewerb wird als nichtoffener, einstufiger hochbaulicher und freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb gemäß RPW 2013 im Rahmen eines VgV-Verfahrens durchgeführt.

Die Auslobung hat der Architektenkammer Sachsen-Anhalt vorgelegen; diese hat die Übereinstimmung mit den Richtlinien bestätigt bzw. den Abweichungen zugestimmt und den Wettbewerb unter der Nummer ## registriert.

A.3 Bewerbungsverfahren

A.3.1 Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

A.3.2 Teilnahmevoraussetzungen

Teilnahmeberechtigt sind Bewerbergemeinschaften aus jeweils mindestens einem:r Architekt:in und mindestens einem:r Landschaftsarchitekt:in sowie Bewerber:innen, die über beide genannten Berufsqualifikationen verfügen.

Nachstehende Anforderungen an die Berufszulassung an natürliche bzw. juristische Personen sind von den Teilnehmenden zu erfüllen:

- natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschriften ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt:in / Landschaftsarchitekt:in berechtigt sind und gemäß EG-Richtlinien in der Bundesrepublik Deutschland tätig werden können.
- juristische Personen, sofern deren satzungsmäßiger Geschäftszweck auf einschlägige Planungsleistungen ausgerichtet ist und ein:e bevollmächtigte:r Vertreter:in und der / die Verfasser:in der Planungsleistungen, die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllt.

Bei Bewerbergemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein; es ist ein:e bevollmächtigte:r Vertreter:in zu benennen. Mitglieder von Bewerbergemeinschaften sowie Mitarbeiter:innen, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, dürfen nicht zusätzlich am Wettbewerb teilnehmen. Verstöße hiergegen haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Alle Teilnehmenden haben ihre Teilnahmeberechtigung sorgfältig zu prüfen. Die Teilnahme erfolgt in eigener Verantwortung. Bei Zweifeln über die Teilnahmeberechtigung wird eine Rücksprache mit der Architektenkammer empfohlen.

Für die Teilnahme sind Bewerbungsunterlagen auszufüllen und die darin geforderten Angaben und Anlagen mit abzugeben. Diese können ab dem Tag der Wettbewerbsbekanntmachung auf der Homepage des wettbewerbsbetreuenden Büros DSK GmbH unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/schoenebeck/>

A.3.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren)

Die Gesamtanzahl der Teilnehmenden ist auf 15 einschließlich 5 vorausgewählter Teilnehmender begrenzt. Die Prüfung der Bewerbungen erfolgt durch das Wettbewerbsbüro anhand der eingereichten Unterlagen. Mehrfachbewerbungen jeglicher Art sind nicht zum Auswahlverfahren zugelassen. Abweichungen von den formalen Anforderungen der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Auswahl-

verfahren. Über den geforderten Teilnahmeantrag hinaus eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgeschickt, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Erfüllen mehr als 10 Bewerbungen die Zugangskriterien, ermittelt die Ausloberin durch Losentscheid die Teilnehmenden am Wettbewerb und wählt 6 weitere Bewerber als potenzielle Nachrückende aus. Nach Aufforderung zur Teilnahme dürfen Bewerbergemeinschaften nachträglich nicht verändert oder neu gebildet werden.

Ein Bewerbungsformular ist unter dem Link <https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/schoenebeck/> ab dem Tag der Veröffentlichung zum Download zur Verfügung gestellt. Folgende Eignungskriterien sind für die Zulassung zum RPW Wettbewerbsverfahren von den Bewerber:innen nachzuweisen:

1. Eignungskriterien Architekt:in

1.1 Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

- **durch Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt:in** (durch Kopie der letzten Beitragsrechnung oder einer Bescheinigung der Architektenkammer, die nicht älter als zwei Jahre ist).
- **Referenznachweis** durch Nachweis der verantwortlichen Objektplanung Architektur im eigenen Büro (mind. Leistungsphasen 2-5 nach § 34 HOAI 2021) von 1 Bauvorhaben der Honorarzone III oder höher, Neubau mit einem Baukostenvolumen von mindestens 2,5 Mio. € netto (in den Kostengruppen 300 und 400). Nachweis in Form eines Referenzblattes gemäß Vorlage (wird nach notarieller Losung zur Verfügung gestellt).

Hinweis: als nachgewiesen gilt eine Referenz, wenn die Leistungsphase 5 bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Wettbewerbsverfahrens abgeschlossen ist. Die letzte erbrachte Leistungsphase muss nach dem 01.01.2017 abgeschlossen sein.

1.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

- **durch Nachweis einer bestehenden Berufshaftpflicht**
Gefordert wird im Auftragsfall eine Berufshaftpflichtversicherung mit Mindestdeckungssummen von 1,5 Mio. EUR für Personenschäden sowie 1,0 Mio. EUR Sach- und Vermögensschäden. Zur Teilnahme am Wettbewerb ist der Nachweis einer bestehenden Haftpflichtversicherung zu führen. Sofern die bestehende Berufshaftpflichtversicherung nur mit niedrigeren Deckungssummen vorliegt, ist zusätzlich eine Eigenerklärung, diese im Falle einer Beauftragung auf die geforderten Mindestdeckungssummen zu erhöhen, beizufügen.
Im Verhandlungsverfahren ist von den Preisträger:innen, die nicht bereits über eine Berufshaftpflichtversicherung mit den geforderten Mindestdeckungssummen verfügen, zum Nachweis ihrer Eignung für die Auftragserteilung außerdem die Bestätigung eines Haftpflichtversicherers vorzulegen, dass im Auftragsfall eine Haftpflichtversicherung mit den geforderten Mindestdeckungssummen abgeschlossen werden kann.

2. Eignungskriterien Landschaftsarchitekt:in

2.1. Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

- **durch Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Landschaftsarchitekt:in** (durch Kopie der letzten Beitragsrechnung oder einer Bescheinigung der Architektenkammer, die nicht älter als zwei Jahre ist).

2.2 Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit Landschaftsarchitekt:in

- **durch Nachweis einer bestehenden Berufshaftpflicht**
Gefordert wird im Auftragsfall eine Berufshaftpflichtversicherung mit Mindestdeckungssummen von 1,5 Mio. EUR für Personenschäden sowie 250.000 EUR für Sach- und Vermögensschäden. Zur Teilnahme am Wettbewerb ist der Nachweis einer bestehenden Haftpflichtversicherung zu führen. Sofern die bestehende Berufshaftpflichtversicherung nur mit niedrigeren Deckungssummen

vorliegt, ist zusätzlich eine Eigenerklärung, diese im Falle einer Beauftragung auf die geforderten Mindestdeckungssummen zu erhöhen, beizufügen.

Im Verhandlungsverfahren ist von den Preisträger:innen, die nicht bereits über eine Berufshaftpflichtversicherung mit den geforderten Mindestdeckungssummen verfügen, zum Nachweis ihrer Eignung für die Auftragserteilung außerdem die Bestätigung eines Haftpflichtversicherers vorzulegen, dass im Auftragsfall eine Haftpflichtversicherung mit den geforderten Mindestdeckungssummen abgeschlossen werden kann.

Hinweis: Der Nachweis der Referenzen ist erst nach dem Losverfahren von den so ausgewählten Bewerber:innen zu führen und hat nach Aufforderung durch die Wettbewerbsbetreuung in einer Frist von 10 Tagen zu erfolgen. Zur Einreichung der Referenz stellt die Wettbewerbsbetreuung ein Formblatt zur Verfügung. Kann der Nachweis durch eine:n geloste:n Bewerber:in nicht erbracht werden, so werden die Nachrückenden in der durch die Auslosung festgelegten Reihenfolge nachnominiert.

Der Teilnahmeantrag besteht aus dem Bewerbungsformular und den Nachweisen. Das Bewerbungsformular ist auf den eigenen Rechner herunterzuladen, dort lokal auszufüllen und zu speichern. Das ausgefüllte Bewerbungsformular und die erforderlichen Nachweise sind per E-Mail bis zum **02.12.2022** (E-Mail Eingang) an folgende Adresse zu senden: schoenebeck@dsk-gmbh.de.

Eine gesonderte Unterschrift sowie eine fortgeschrittene oder qualifizierte Signatur sind für den Teilnahmeantrag nicht erforderlich. Die Textform ist ausreichend.

Formale Kriterien zur Zulassung des Teilnahmeantrags:

- ▶ fristgerechter Eingang des Teilnahmeantrags
- ▶ Vollständigkeit des Teilnahmeantrags

Nicht fristgerecht eingereichte Teilnahmeanträge bzw. schriftliche, in Papierform eingereichte oder formlose Anträge werden nicht berücksichtigt.

Folgende teilnehmende Büros wurden vorausgewählt und zum Verfahren eingeladen:

- ▶ Architekten Leuschner Gänsicke Beinhoff, Hamburg mit Michael Nagler, Hamburg
- ▶ Liebnerstadtfeld Architekten, Magdeburg und Chiara Liebner Architekten GmbH, Berlin mit Landschaftsarchitektur Kapelle, Magdeburg
- ▶ heimspiel architekten Matzken Kampherbeek PartGmbH, Münster mit Planergruppe GmbH Oberhausen, Essen
- ▶ Dressler Architekten BDA, Halle (Saale) mit LandschaftsArchitektur WEND, Halle (Saale)
- ▶ snarq architekten, Halle (Saale) mit Dipl.-Ing. Matthias Därr, Freier Landschaftsarchitekt, Halle (Saale)

Die genannten 5 teilnehmenden Büros erfüllen die o. g. Teilnahmevoraussetzungen und haben ihre Teilnahme bestätigt.

A.4 Rückfragenkolloquium

In einem Kolloquium werden die Auslobung sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Teilnehmenden und den Preisgerichtsmitgliedern erörtert und beantwortet. Das Kolloquium findet am **07.03.2023** in **Schönebeck (Elbe)** statt. Genaue Zeit- und Ortsangaben werden den Teilnehmenden vorab per E-Mail mitgeteilt. Den Wettbewerbsteilnehmenden wird die Teilnahme dringend empfohlen. Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können bis zum **28.02.2023, 12:00 Uhr** an das Wettbewerbsbüro gestellt werden. Die schriftliche Beantwortung der Rückfragen erfolgt mit dem Protokoll des Kolloquiums. Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten und

der Architektenkammer Sachsen-Anhalt innerhalb von 5 Tagen zugesandt und wird Bestandteil der Auslobung.

A.5 Kennzeichnung und Einlieferung der Wettbewerbsarbeiten

Die Einlieferungsadresse der Wettbewerbsarbeiten ist ausschließlich das Wettbewerbsbüro:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 60
Etage 3, Loft Nr. 54, 56 oder 61
28197 Bremen

Endabgabetermin der Wettbewerbsarbeiten ist der **12.05.2023**. Endabgabetermin für das Modell ist der **30.05.2023**. Arbeiten, die durch die Post oder andere öffentliche Beförderungsmittel zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn der Tagesstempel unabhängig von der Uhrzeit das Datum des **12.05.2023** bzw. **30.05.2023** oder früher bestätigt. Wettbewerbsarbeiten, deren Stempel unleserlich ist, fehlt oder zu Zweifeln Anlass gibt, werden vorbehaltlich eines späteren Nachweises im Fall einer Prämierung mit beurteilt. Es liegt daher im Interesse der Teilnehmenden, sich die rechtzeitige Abgabe bestätigen zu lassen.

Wettbewerbsarbeiten bzw. Modelle können auch bis spätestens an den o. g. Terminen bis **14.00 Uhr** beim Wettbewerbsbüro abgegeben werden.

Rechtzeitig eingelieferte Arbeiten, die später als 14 Tage nach dem Abgabetermin dem Wettbewerbsbüro zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Das Preisgericht hat hierüber endgültig zu entscheiden.

Das Versandrisiko liegt bei den Teilnehmenden. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift der Ausloberin zu verwenden.

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen Kennzahl von 1 cm Höhe und 6 cm Breite aus arabischen Ziffern zu kennzeichnen. Mehrseitige Beiträge, wie z. B. der Erläuterungsbericht, sind nur auf dem Eingangsblatt zu kennzeichnen. Die Verfassererklärung ist in einem mit gleicher Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen.

A.6 Arbeitsunterlagen

Den Teilnehmenden werden folgende Unterlagen unter dem Link [https://dsk-gmbh.de/wettbe-
werbe/schoenebeck/login/](https://dsk-gmbh.de/wettbe-
werbe/schoenebeck/login/) zum Download zur Verfügung gestellt:

- ▶ Anlage 1: Auslobungsunterlagen mit der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe
- ▶ Anlage 2: Übersichtsplan / Höhen- und Bestandsplan als .dxf / .dwg-Datei
- ▶ Anlage 3: Grundrisse vom Bestandsrathaus als .dxf / .dwg-Datei
- ▶ Anlage 4: Fassadenansichten als .pdf / .dxf-Datei
- ▶ Anlage 5: Fotodokumentation Außen und Innen als .pdf-Datei
- ▶ Anlage 6: Fotodokumentation Rathausumfeld
- ▶ Anlage 7: Luftbild als .png-Datei
- ▶ Anlage 8: Formblatt Raumprogramm als .xls-Datei
- ▶ Anlage 9: Rahmenplan Altstadt Schönebeck (Elbe)
- ▶ Anlage 10: Bebauungsplan Nr. 77
- ▶ Anlage 11: Flächennutzungsplan
- ▶ Anlage 12: INSEK 2030

- ▶ Anlage 13: Ergebnisbericht „Stadtsanierung Schönebeck – Bad Salzelmen 1992 – 2010“
- ▶ Anlage 14: Bestandsplan Marktplatz (*Hinweis: Höhensystem HN 1976*)
- ▶ Anlage 15: Quartierskonzept Altstadt Schönebeck
- ▶ Anlage 16: Baugrunduntersuchungen
- ▶ Anlage 17: Verfassererklärung

A.7 Wettbewerbsleistungen

Von den Teilnehmenden werden folgende Wettbewerbsleistungen verteilt auf max. 2 DIN A0-Blätter **im Querformat** gefordert:

Präsentationspläne als Ausdruck

Auf den Präsentationsblättern sind darzustellen:

- ▶ **Lageplan** (gesamtes Plangebiet) mit Aussagen zur baulich funktionalen und gestalterischen Einbindung des Neubaus / Anbaus im M. 1:500 mit folgender Darstellung:
 - Bebauungsstruktur: Gebäude mit Dachformen und Geschosszahlen, Abstandsflächen gem. Bauordnung, Nutzung und Erschließung (Kennzeichnung der Eingangsbereiche)
 - Freiraum-/Grünkonzept für den Wettbewerbsbereich: konzeptionelle Gliederung / Gestaltung der Freiflächen, Erschließung, Stellplätze und Baumpflanzung, Feuerwehrbewegungsflächen als gestrichelte Linien
- ▶ **Funktionsschema** des Neubaus (als dreidimensionale Darstellung), **Maßstab frei wählbar**, zur Darstellung der Zuordnung der Funktionsbereiche unter Verwendung der Farblegende des Kenndatenblatts
- ▶ **Grundriss Erdgeschoss** des Neubaus im **M. 1:200** mit Darstellung der angrenzenden Freiflächen, der äußeren Erschließung, Eintragung der Raumbezeichnung lt. Raumprogramm, inklusive Übergangsbereich Bestandsgebäude
- ▶ **Grundrisse** aller Geschosse des Neubaus im **M. 1:200** mit Eintragung der Raumbezeichnung lt. Raumprogramm, inklusive Übergangsbereich Bestandsgebäude
- ▶ Darstellung der zum Verständnis des Entwurfes erforderlichen **Schnitte und Ansichten im M. 1:200**; davon mind. ein Schnitt mit Darstellung der Anbindung an das Bestandsgebäude
- ▶ Ansicht im **M. 1:200** aus Westen mit Darstellung der angrenzenden Gebäude
- ▶ **Fassadenschnitte und –teilansichten** des Neubaus im **M. 1:20** (mit Detaillierungsgrad M. 1:50)
- ▶ **eine Perspektive** (Standort siehe Abb. 2)
- ▶ Es ist den Teilnehmern freigestellt - im Rahmen der vorgegebenen Blattformate - **Skizzen im freien Maßstab** zur weiteren Verdeutlichung der Planungsabsichten darzustellen.

Der Lageplan und die Grundrisse sind so aufzutragen, dass Norden am oberen Blattrand liegt. Schnitte und Ansichten müssen den ursprünglichen sowie den geplanten Verlauf der Geländekante zeigen.



Abb. 2: Standort/Sichtfeld der Perspektive.

Formblätter als Ausdruck

Raumprogramm / Kenndaten auf den von der Ausloberin bereitgestellten Formblättern, inkl. Kostenschätzung in der ersten Gliederungsebene gemäß DIN 276 für die Kostengruppen 300, 400 und 500

Erläuterungsbericht als Ausdruck

Erläuterungsbericht zu den wesentlichen konzeptionellen und baulichen Maßnahmen, (getrennt von den Plänen) max. 3 DIN-A4-Seiten, Schrift Arial, Schriftgröße 11, mit:

- › Erläuterung und Begründung des architektonischen und freiräumlichen Entwurfskonzeptes
- › Aussagen zu Konstruktion, Materialien und Fassade
- › Aussagen zum Energiekonzept sowie zu Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
- › Aussagen zum Brandschutz- und Rettungswegekonzept
- › Aussagen zur Reinigungs- Hygiene-, Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit

Modell

- › als Arbeitsmodell im M. 1:500 in weißer Farbgebung. Eine Einsatzplatte wird den teilnehmenden Büros zur Verfügung gestellt.

Verfassererklärung als Ausdruck

Einzureichen in separatem Umschlag.

Plansatz Vorprüfung als Ausdruck

- › Präsentationsblätter (DIN A0), farbig und auf DIN A4 gefaltet
- › Präsentationsblätter, farbig und auf DIN A3 verkleinert

Datenträger

Folgende Daten sind auf einem Datenträger einzureichen:

- › Prüfpläne in Originalgröße mit Darstellung aller Geschosse / Grundrisse, Schnitte und Ansichten als Vektordatei im DXF/DWG- und / oder VWX Format mit Angabe folgender Inhalte als geschlossene Polylinien / Polygone in Layern / Ebenen / Klassen:
- › BGF (R)
- › NUF
- › VF
- › TF
- › zusätzlicher Nachweis der Ermittlung des BRI (V) und der Gebäudehüllfläche (A)
- › Erläuterungstext (als PDF und DOC-Datei)
- › ausgefülltes Formblatt Raumprogramm / Kenndaten (als Excel-Datei)
- › Präsentationspläne in Originalgröße als .pdf-Datei (mind. 300 dpi)
- › Präsentationspläne auf DIN A0 **und** auf A3 skaliert mit 300 dpi als .jpg-Datei

Jeder Teilnehmende darf nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen; diese darf nur eine Lösung enthalten.

Ggf. wird in der Preisgerichtssitzung eine digitale Präsentation der Pläne durchgeführt. In diesem Kontext bitten wir die Darstellung und Lesbarkeit der digitalen Pläne entsprechend zu optimieren.

A.8 Preisgericht

Die Wettbewerbsarbeiten werden durch ein Preisgericht beurteilt, das sich wie folgt zusammensetzt:

Stimmberechtigte Sachpreisrichter:innen:

- › Herr Bert Knoblauch, Oberbürgermeister, Stadt Schönebeck (Elbe)
- › Herr Holger Goldschmidt, Vorsitzender Fachausschuss Bau, Stadt Schönebeck (Elbe)
- › Herr Uwe Walter, Bausachverständiger der Salzlandsparkasse, Stadt Schönebeck (Elbe)
- › Herr Mario Babock, Vorsitzender Wirtschaftsrat, Stadt Schönebeck (Elbe)

Stimmberechtigte Fachpreisrichter:innen:

- › Herr Dipl.-Ing. Matthias Rau, Architekt, Magdeburg
- › Frau Dipl.-Ing. Beate Burhoff, Architektin, Münster
- › Herr Prof. Ralf Niebergall, Architekt, Dessau
- › Herr Dipl.-Ing. Sebastian Schulze, Architekt, Vertreter AK LSA
- › Herr Dipl.-Ing. Jens Bendfeldt, Landschaftsarchitekt, Kiel

Stellvertretende Sachpreisrichter:innen:

- › Frau Marlis Ekrutt, CDU Fraktion, Stadt Schönebeck (Elbe)
- › Herr Dr. Thoralf Winkler, Fraktion FDP/GRÜNE/Below/Kowolik, Stadt Schönebeck (Elbe)
- › Frau Cornelia Ribbentrop, Fraktion SPD, Stadt Schönebeck (Elbe)
- › Herr Roland Claus, Fraktion Die Linke, Stadt Schönebeck (Elbe)
- › Herr Steffen Baumann, AfD-Fraktion, Stadt Schönebeck (Elbe)
- › Herr Guido Schmidt, Baudezernent, Stadt Schönebeck (Elbe)
- › Herr Michael Gremmes, Amtsleiter Stadtplanung und Bauwesen, Stadt Schönebeck (Elbe)
- › Frau Janine Zug, Amtsleiterin Sicherheits- und Ordnungsamt, Stadt Schönebeck (Elbe)

Stellvertretende Fachpreisrichter:innen:

- › Herr Prof. Jürgen Arendt, Architekt, Magdeburg
- › Herr Dipl.-Ing. Ulrich Franke, Landschaftsarchitekt, Schwerin

Sachverständige:

- › Frau Susanne Nolte, Landesverwaltungsamt Sachsen-Anhalt - Denkmalschutz
- › Herr Dr. Jürgen Hildebrand - Vorstandsvorsitzender ABISA e.V., Magdeburg
- › Herr Lutz Ehrlich, Zentrales Gebäude- und Liegenschaftsmanagement, Stadt Schönebeck (Elbe)
- › Herr Dipl.-Ing. Boris Krmela, Architekt für Stadtplanung, Steckby
- › Herr Uwe Scholz, Dezernent 1, Stadt Schönebeck (Elbe)

A.9 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird sein Urteil maßgeblich aus der Qualität aller Arbeiten und der Gesamtqualität zur engsten Wahl anstehender Entwürfe bilden.

Der Entscheidungsfindung dienen insbesondere folgende Beurteilungshauptkriterien:

FORMALLEISTUNGEN

- › Leistungs- und Programm Erfüllung

ARCHITEKTONISCHE UND GESTALTERISCHE QUALITÄT DES KONZEPTE

- › Einbindung in die Umgebung bzw. den städtebaulichen Kontext (Maßstäblichkeit, Höhe, Kubatur)
- › Gestalterische Qualitäten des architektonischen Entwurfes
- › Umsetzung des Raum- und Funktionsprogramms unter Einhaltung der Flächenvorgaben / multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten
- › Qualität der innenräumlichen Organisation und Erschließungssysteme

- › Barrierefreiheit
- › Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

FREIRAUM- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

- › Qualität der übergeordneten freiraumplanerischen Konzeption
- › Barrierefreiheit
- › Funktionalität und Nutzbarkeit
- › Wirtschaftlichkeit im Sinne von Angemessenheit

REALISIERBARKEIT UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

- › Erhalt der Denkmalqualität
- › Wirtschaftlichkeit der Maßnahme

Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung oder Gewichtung zu betrachten.

A.10 Bindende Vorgaben der Auslobung

Die Missachtung der bindenden Vorgaben der Auslobung führt zum Ausschluss der Arbeit von der Beurteilung. **Es werden keine bindenden Vorgaben festgesetzt.**

Passagen dieser Wettbewerbsauslobung, die als bindende Vorgaben verstanden werden könnten, hier aber nicht als solche aufgeführt sind, sind nur als wesentliche Zielvorgaben der Auslobung zu betrachten. Eine Missachtung dieser Vorgaben führt nicht zum sofortigen Ausschluss der betreffenden Arbeiten, sondern unterliegt der üblichen Bewertung durch das Preisgericht. Gleiches gilt für klarstellende oder ergänzende Formulierungen in der Protokollierung des Rückfragenkolloquiums. Nur wenn diese explizit als zusätzliche bindende Vorgaben gekennzeichnet werden, wird die Missachtung zum Ausschluss von der Preisgerichtsbeurteilung führen.

A.11 Preise und Anerkennungen

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Gesamtbetrag in Höhe von **33.500,00 € netto** zur Verfügung. Diese Wettbewerbssumme ist auf der Basis des §§ 35 und 40 der HOAI 2021 in der Fassung vom 12.11.2020 ermittelt worden. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

- | | |
|---------------------|-------------|
| › 1. Preis | 13.400,00 € |
| › 2. Preis | 10.050,00 € |
| › 3. Preis | 6.700,00 € |
| › für Anerkennungen | 3.350,00 € |

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss, eine andere Verteilung der Preis- und Anerkennungssumme vorzunehmen.

A.12 Weitere Bearbeitung der Aufgabe

Die Ausloberin beabsichtigt, soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts eine:n der Preisträger:innen, ggf. in Stufen, mindestens mit den Leistungsphasen 2-5 und optional und ggf. in Stufen mit den Leistungsphasen 6 bis 9 nach §§ 34 und 39 HOAI 2021 zu beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht und die Preisträger:innen eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleistet.

Voraussetzung ist, dass die Finanzierung des Bauvorhabens durch die Ausloberin gesichert ist. Vor einer Beauftragung mit diesem Leistungsumfang wird die Ausloberin eine oder mehrere Kostenberechnungen beauftragen, um sicherzustellen, dass die Wettbewerbsarbeit des Teilnehmenden, der mit den Planungsleistungen beauftragt werden soll, innerhalb des Kostenrahmens realisiert werden kann.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmenden bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird. Werden nur Bauabschnitte ausgeführt, so erfolgt die Anrechnung in angemessenem Verhältnis nach den Parametern der HOAI 2021.

A.13 Zuschlagskriterien

Insgesamt handelt es sich um ein Vergabeverfahren, das im Rahmen der VgV stattfindet. Im Verhandlungsverfahren sind die Zuschlagskriterien und deren Wichtung wie folgt:

- 50% Wettbewerbsergebnis
- 20% Organisation, Qualifikation und Erfahrung des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Personals
- 30% Angebotspreis

Im Verhandlungsverfahren mit den Preisträger:innen wird das Wettbewerbsergebnis als Zuschlagskriterium mit einer Gewichtung von 50% berücksichtigt. Dabei erhält der/die 1. Preisträger:in 5 Punkte, der/die 2. Preisträger:in 3 Punkte und der/die 3. Preisträger:in 2 Punkte. Vergibt das Preisgericht mit der hierfür vorgeschriebenen Mehrheit weitere Preise, so wird der 4. Platz mit 0,5 Punkt bewertet.

Die Ausloberin behält sich die Möglichkeit der Zuschlagserteilung auf das Erstantgebot vor.

A.14 Eigentum und Urheberrecht

Die Ausloberin ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbs ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser:innen werden dabei genannt. Die Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Nutzung der Arbeiten regelt sich nach § 8 (3) RPW 2013.

A.15 Behandlung von Verfahrensrügen

Landesverwaltungsamt des Landes Sachsen-Anhalt
Ernst-Kamieth-Straße 2
06112 Halle (Saale)

Verstöße gegen das in dieser Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren können bei der Ausloberin im Rahmen der Regelungen des öffentlichen Vergaberechts gemäß GWB gerügt werden. Auf Wunsch steht den Teilnehmern und der Ausloberin der Ausschuss für Wettbewerb- und Vergabewesen der Architektenkammer Sachsen-Anhalt für Beratungen zur Verfügung.

A.16 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses, öffentliche Ausstellung

Das Wettbewerbsergebnis wird unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung allen Teilnehmenden und der Architektenkammer Sachsen-Anhalt durch Zusendung der Niederschrift über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitgeteilt. Alle zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeiten werden mindestens zwei Wochen öffentlich ausgestellt. Der Ort der Ausstellung wird den Verfahrensbeteiligten, der Architektenkammer Sachsen-Anhalt sowie der örtlichen Presse und den Fachzeitschriften rechtzeitig bekannt gegeben.

A.17 Rücksendung der Wettbewerbsarbeiten

Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmenden, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Aufforderung innerhalb der Frist, erklärt der Teilnehmende damit, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

A.18 Terminübersicht

Tag der Absendung der EU-weiten Wettbewerbsbekanntmachung	02.11.2022
Einsendeschluss Bewerbungen	02.12.2022
Preisgerichtsvorbesprechung	24.01.2023
Ausgabe der Unterlagen	21.02.2023
Kolloquium	07.03.2023
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	12.05.2023
Abgabe der Modelle	30.05.2023
Preisgerichtssitzung	20.06.2023
Ausstellung	nachfolgend
Verhandlungsgespräche	nachfolgend

TEIL B

RAHMENBEDINGUNGEN



B.1 Stadt Schönebeck (Elbe)

B.1.1 Kurzcharakteristik / Lage im Raum

Die Stadt Schönebeck (Elbe) liegt zentral in Sachsen-Anhalt, nördlich im Salzlandkreis, etwa 15 km südöstlich der Landeshauptstadt Magdeburg, direkt an der Elbe. Auf einer Fläche von etwa 86 km² leben etwa 30.000 Einwohner:innen (Stand Dezember 2021, Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt). Die Stadt setzt sich aus den sechs Stadtteilen Bad Salzellen, Elbenau, Felgeleben, Frohse, Grünewalde und Schönebeck zusammen.

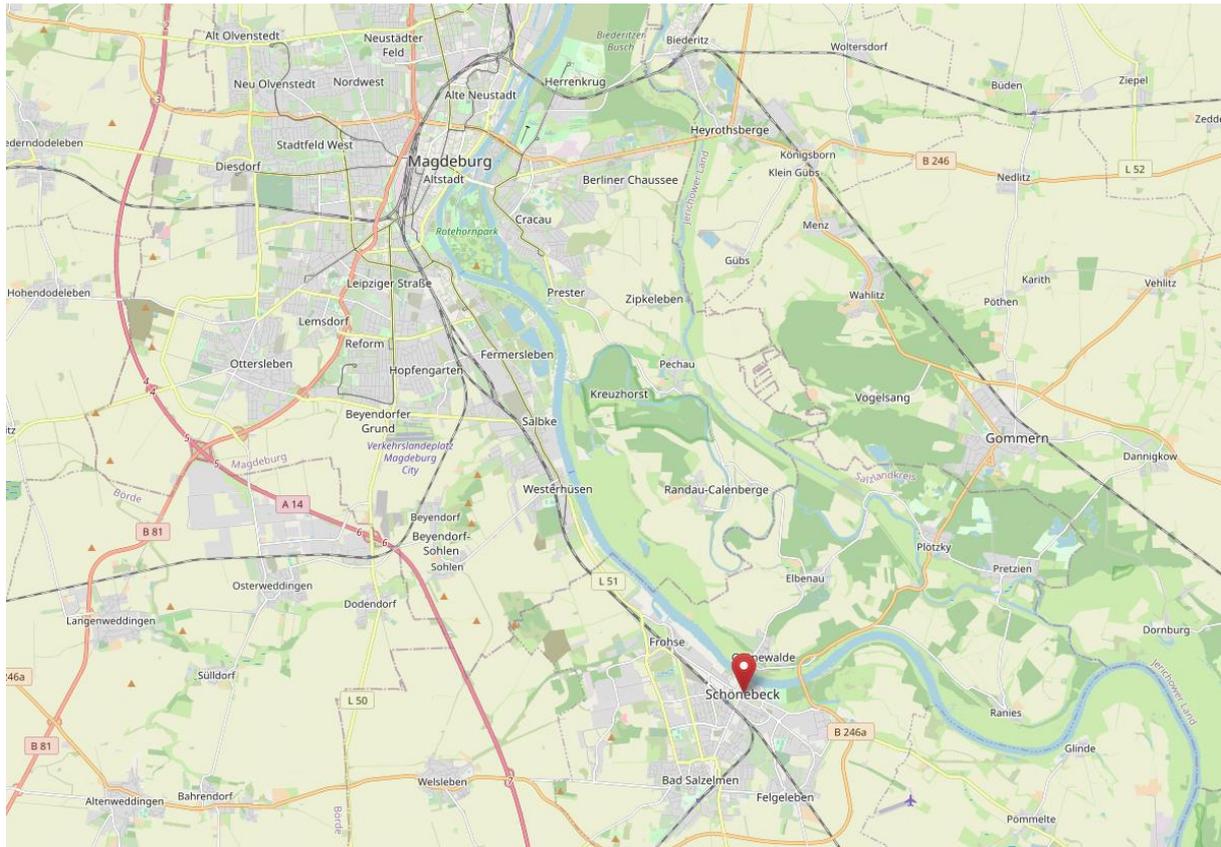


Abb. 2: Lage im Raum (openstreetmap.org).

Das Mittelzentrum Schönebeck (Elbe) ist vom Oberzentrum Magdeburg und einer Vielzahl von Grundzentren umgeben (Zerbst, Staßfurt, Bernburg, Aschersleben, Burg) und liegt damit in einer Region mit einer, für Sachsen-Anhalt, verhältnismäßig hohen Siedlungs- und Bevölkerungsdichte. Die südlich, östlich und westlich direkt an das Stadtgebiet anschließenden Regionen sind hingegen sehr ländlich geprägt.

Gemäß Landesentwicklungsplan 2010 des Landes Sachsen-Anhalts (LEP) und des Regionalen Entwicklungsplans der Regionalen Planungsgemeinschaft Magdeburg (REP, Entwurf 2016) ist die Stadt Schönebeck (Elbe) eingebettet in den Verdichtungsraum der Landeshauptstadt Magdeburg. Dieser „[...] Verdichtungsraum ist durch eine hohe Bevölkerungsdichte, ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine Vielzahl von Wissenschafts- und Forschungseinrichtungen, Einrichtungen der Versorgung und Betreuung und durch eine sich gegenseitig beeinträchtigende Ausweitung der Siedlungs-, Gewerbe- und Verkehrsflächen gekennzeichnet.“

Neben dem Oberzentrum Magdeburg ist Schönebeck (Elbe) als Mittelzentrum ein wichtiger „Anker“ für den ländlich geprägten Raum. Damit werden der Stadt verantwortungsvolle Aufgaben zugeschrieben. Sie ist Standort für gehobene Einrichtungen im wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen und politischen Bereich. Darunter ist die Gesundheitsinfrastruktur besonders ausgeprägt.

An das überörtliche Verkehrsnetz ist die Stadt Schönebeck über die nahe gelegene Bundesautobahn 14 (Dresden-Leipzig-Halle-Magdeburg), als auch über die in 30 km Entfernung, über das Magdeburger Kreuz erreichbare Bundesautobahn 2 (Berlin-Hannover-Ruhrgebiet) angebunden. Über die S-Bahn ist der Bahnknotenpunkt Magdeburg erreichbar. Von hier aus ist die Region an das Fernverkehrsnetz (IC- und ICE-Linien) der Deutschen Bahn angebunden. Darüber hinaus gibt es über den Schönebecker Bahnhof und den Haltepunkt Süd direkte Bahnverbindungen nach Halle/Leipzig.

Der Schönebecker Elbhafen Frohse ergänzt die Verkehrsanbindung der Stadt. Er ist direkt mit dem Wasserstraßenkreuz Magdeburg (Mittellandkanal/Elbe-Havel-Kanal) verbunden und besitzt eine direkte Anbindung an das Schienennetz der Deutschen Bahn.

Der Anschluss an bundesweite sowie internationale Großstädte und Wirtschaftsregionen ist über die Flughäfen Magdeburg und Cochstedt sowie Leipzig-Halle, Berlin und Hannover gegeben.

B.1.2 Historische Entwicklung

Die Stadt Schönebeck (ursprünglich „Sconebeke“) wurde 1223 erstmals urkundlich erwähnt. Der Stadtteil Frohse wurde bereits 936 urkundlich erwähnt und ist somit der älteste Teil der heutigen Stadt Schönebeck. Erst aufgrund einer Überschwemmung im Jahr 1020 änderte sich der Flusslauf der Elbe und führt seitdem in seinem heutigen Flussbett auch an Schönebeck vorbei.

Die drei Orte Schönebeck, Bad Salzelmen und Frohse wurden ab 1774 durch drei sogenannte Kolonistenstraßen verbunden. Deren Bau war Impulsgeber für die bauliche Entwicklung entlang dieser Verbindungsachsen. Noch heute ist sowohl das Dreieck aus den drei geradlinigen Kolonistenstraßen Geschwister-Scholl-Straße, Wilhelm-Hellge-Straße und Friedrichstraße als auch die Polyzentralität charakteristisch für die Stadtstruktur Schönebecks (INSEK 2017, S. 42).

Nach Einweihung der Straßenbrücke über die Elbe im Jahr 1912 wurden zunächst Elbenau und Grünewalde in die Stadt Schönebeck eingemeindet. In den nachfolgenden Jahren erfolgten die Eingemeindungen von Felgeleben, Bad Salzelmen und Frohse. 2009 wurden die Ortsteile Plötzky, Pretzien und Ranies eingemeindet.

Schönebeck ist Teil des Salzlandkreises, der als Gebietskörperschaft im Bundesland Sachsen-Anhalt im Jahre 2007 durch die Zusammenlegung der ehemaligen Landkreise Aschersleben-Staßfurt, Bernburg und Schönebeck gebildet wurde.

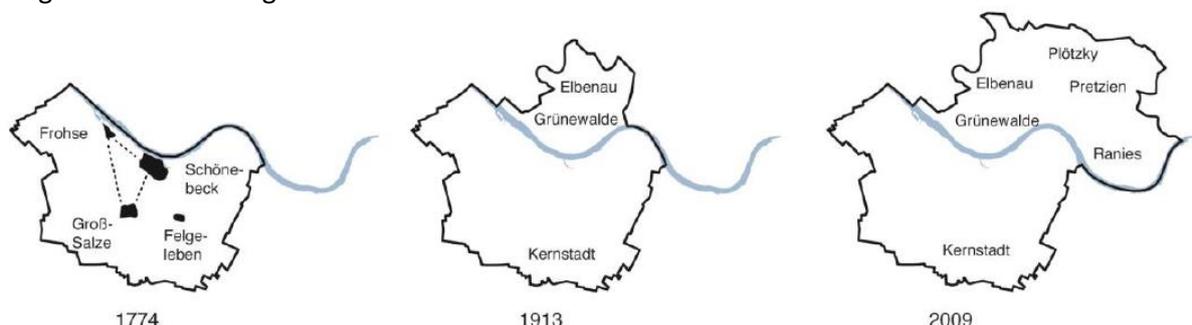


Abb. 3: Eingemeindungen der Stadt Schönebeck (INSEK 2017, S. 42).

B.1.3 Übergeordnete Planungsvorgaben

Landesentwicklungsplan

Nach dem Landesentwicklungsplan Sachsen-Anhalts (2010) ist die Stadt Schönebeck (Elbe) ein Mittelzentrum, das dem Verdichtungsraum Magdeburgs angehört. Schönebeck wurde zudem als Vorrangstandort für landesbedeutsame Industrie- und Gewerbeflächen festgelegt und ist als solcher weiterzuentwickeln. Ausnahme im Schönebecker Stadtgebiet bildet das nordöstliche, ostelbische Gemeindegebiet – die Ortsteile Grünwalde und Elbenau sowie die Ortschaften Plötzky, Pretzien und Ranies sind im Regionalen Entwicklungsplan (REP) von 2006 als ländlicher Raum definiert.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan (FNP) 2017 werden für den Bereich um das Wettbewerbsgebiet insbesondere Gemischte Bauflächen und Wohnbauflächen (Aufwertungs- und Rückbaugelände, Aufwertungsmaßnahmen vorrangig durch Neubau individueller Wohnformen und Wohnumfeldgestaltung) dargestellt. Darüber hinaus ist das Wettbewerbsgebiet Bestandteil des Denkmalsbereiches „Altstadt Schönebeck“ und somit von hoher archäologischer Relevanz. Daher ist am Breiteweg ein Bodendenkmal eingetragen.

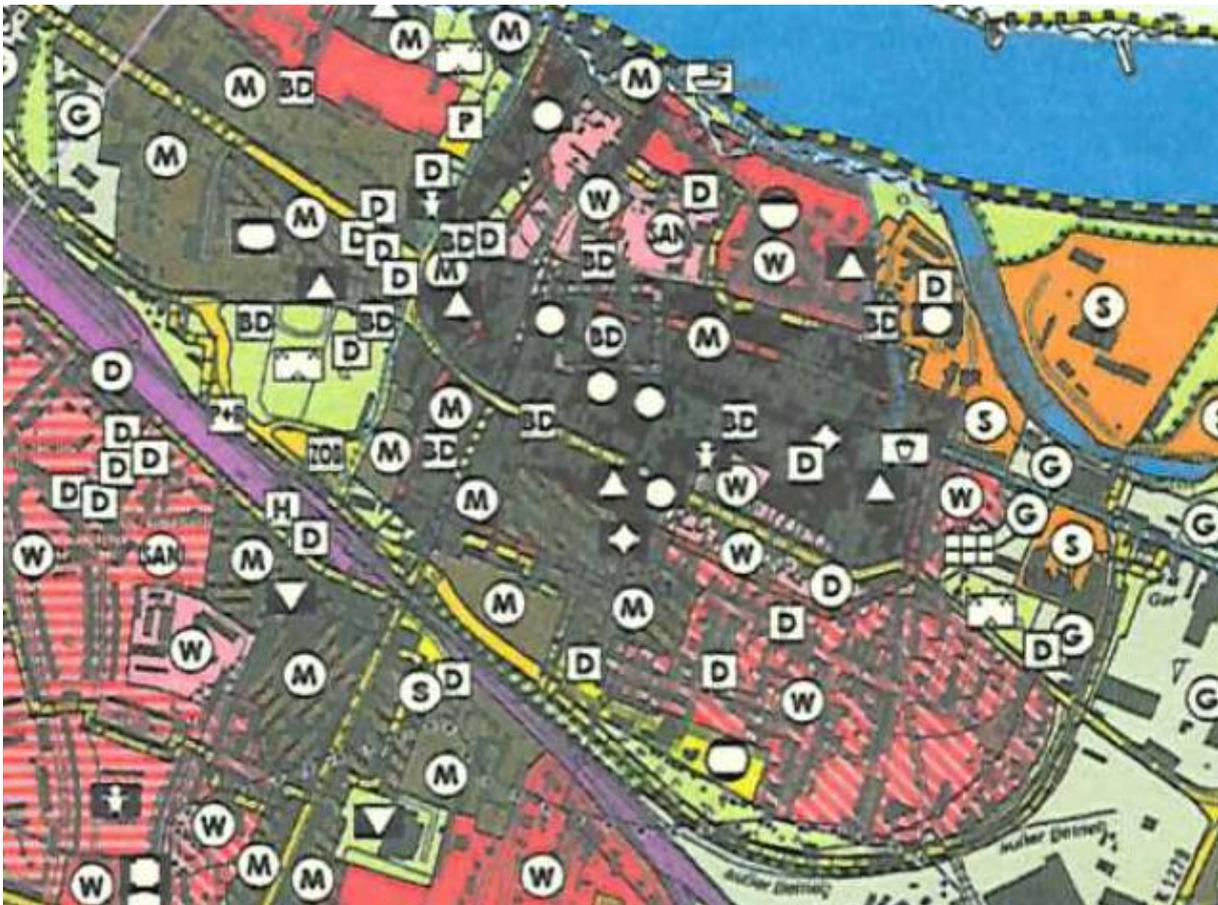


Abb. 4: Ausschnitt Flächennutzungsplan 2017 (Amt für Stadtplanung und Bauwesen Stadt Schönebeck (Elbe), 2017).

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schönebeck (Elbe) 2030

2017 wurde das Integrierte Stadtentwicklungskonzept Schönebeck (Elbe) 2030 erstellt, das die zentralen Leitlinien der Stadtentwicklung benennt. Themen, Stadträume und Maßnahmen werden in den Fokus genommen, die von besonderer strategischer Bedeutung für die Gestaltung der Stadt und ein funktionierendes Zusammenleben sind. Als interdisziplinär erarbeitetes und vielseitig abgestimmtes Planungsinstrument bildet das INSEK 2030 sowohl die Grundlage für ein abgestimmtes Handeln bei

der Planung und Realisierung von Maßnahmen als auch bei der Bewilligung von Finanzierungsmitteln.

Als zentrale Zielaussage des Leitbilds der Stadtentwicklung wurde im INSEK formuliert, dass sowohl die Balance zwischen dem ländlichen und urbanen Charakter zu halten als auch ein gegenseitiger Austausch herzustellen ist. Für die Altstadt wird insbesondere die Sanierung und marktgerecht Anpassung des Wohnbestandes, Schließung von Baulücken, Entkernung und Neuordnung von Blockinnenbereichen, die Stärkung des Einzelhandels sowie die Reduzierung der Verkehrsemissionen festgelegt.

Weitere informelle Planungskonzepte

Es liegen Rahmenplanungen und informelle Konzepte auf regionaler, gesamt- und teilstädtischer Ebene vor. Die Planungskonzepte stehen auf der Webseite der Stadt Schönebeck (Elbe) unter <https://www.schoenebeck.de/de/stadtentwicklung.html> zum Download zur Verfügung.

B.1.5 Städtebauliche Entwicklung / Stadtsanierung

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen 1991 und Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ beschloss der Rat 1992 die Satzung der Stadt Schönebeck über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Schönebeck – Salzelmen“, die 1993 Rechtskraft erlangte.

Auf Grundlage der Untersuchungen wurde 1993 ein Städtebaulicher Rahmenplan inklusive Nutzungs-, Verkehrs-, Grün- und Gestaltungskonzept erarbeitet. Von besonderer Bedeutung war die Wiederherstellung des historischen Stadtgrundrisses und seiner Straßen- und Platzräume durch altstadtgerecht eingepasste Neubauten und Sicherung der sanierungsfähigen Altbausubstanz. 1998 wurde das ca. 56 Hektar große Sanierungsgebiet um ca. 1,32 Hektar erweitert und im Jahr 2000 der Städtebauliche Rahmenplan fortgeschrieben.

2005 wurde das Sanierungsgebiet „Altstadt Schönebeck (Elbe)“ beschlossen. Sanierungsziel in diesem Gebiet ist die Verbesserung der Infrastruktur, um damit eine Stabilisierung der Schönebecker Altstadt als attraktives Wohn- und Geschäftszentrum zu erreichen. Die Sanierungsziele wurden im Städtebaulichen Rahmenplan Altstadt Schönebeck (Elbe) 2007 formuliert (Anlage 9). Seitdem wurden bereits zahlreiche Sanierungsmaßnahmen wie Straßenbaumaßnahmen und wertsteigernde Gebäudesanierungen und Neubauten realisiert. Als eine zentrale Sanierungsmaßnahme ist dabei die Umgestaltung des historischen Marktplatzes sowie der unmittelbar anschließenden Bausubstanz zu nennen, wodurch ein wesentlicher Beitrag zur Aufwertung der historischen Altstadt erbracht und ein identitätsstiftender Stadtraum geschaffen wurde.

2010 wurde die Stadtsanierung in Schönebeck – Bad Salzelmen abgeschlossen. Die Ergebnisse der gesamten Sanierung sind ausführlich im Ergebnisbericht „Stadtsanierung Schönebeck – Bad Salzelmen 1992 – 2010“ (Anlage 13) dargestellt.

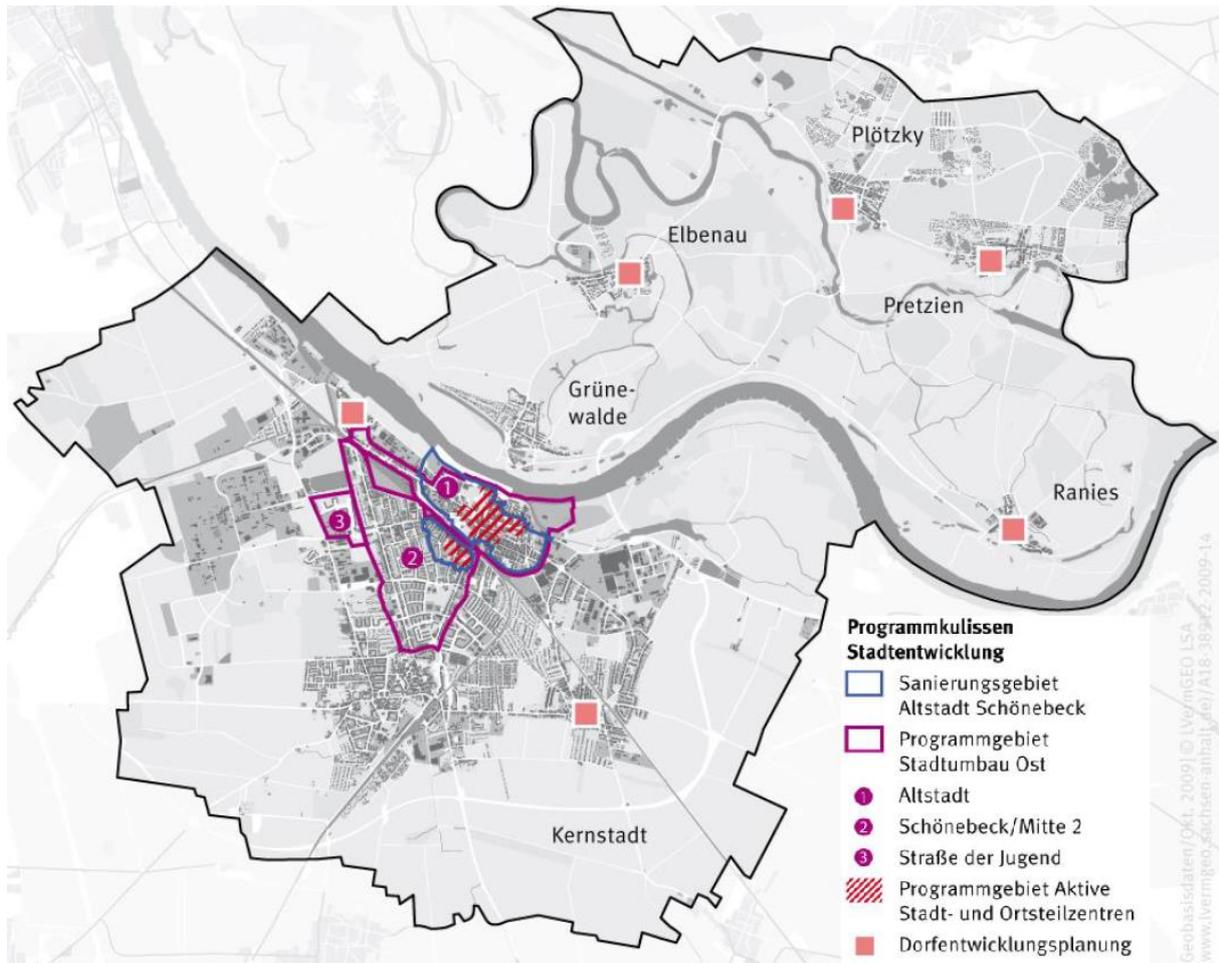


Abb. 5: Programmkulissen der Stadtentwicklung (INSEK 2017, S. 55).

B.2 Altstadt Schönebeck (Elbe)

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Altstadtquartier der Stadt Schönebeck (Elbe). Der Stadtkern entwickelte sich um 1200 n. Chr. zu einer Stadtanlage, die sich in seiner Ausprägung fast vollständig erhalten zeigt.

Die Schönebecker Altstadt ist kein Zentrum im eigentlichen Sinn, jedoch auch kein klassisches Wohnquartier. Die Nutzungen zwischen Breiteweg und Böttcherstraße sind geprägt von Mischnutzungen von Wohnen und Gewerbe sowie von öffentlichen Einrichtungen mit gesamtstädtischer Bedeutung. Diese Mischnutzungen finden ihre Konzentration entlang der Salzer Straße im Süden bis hin zur Elbstraße im Norden.

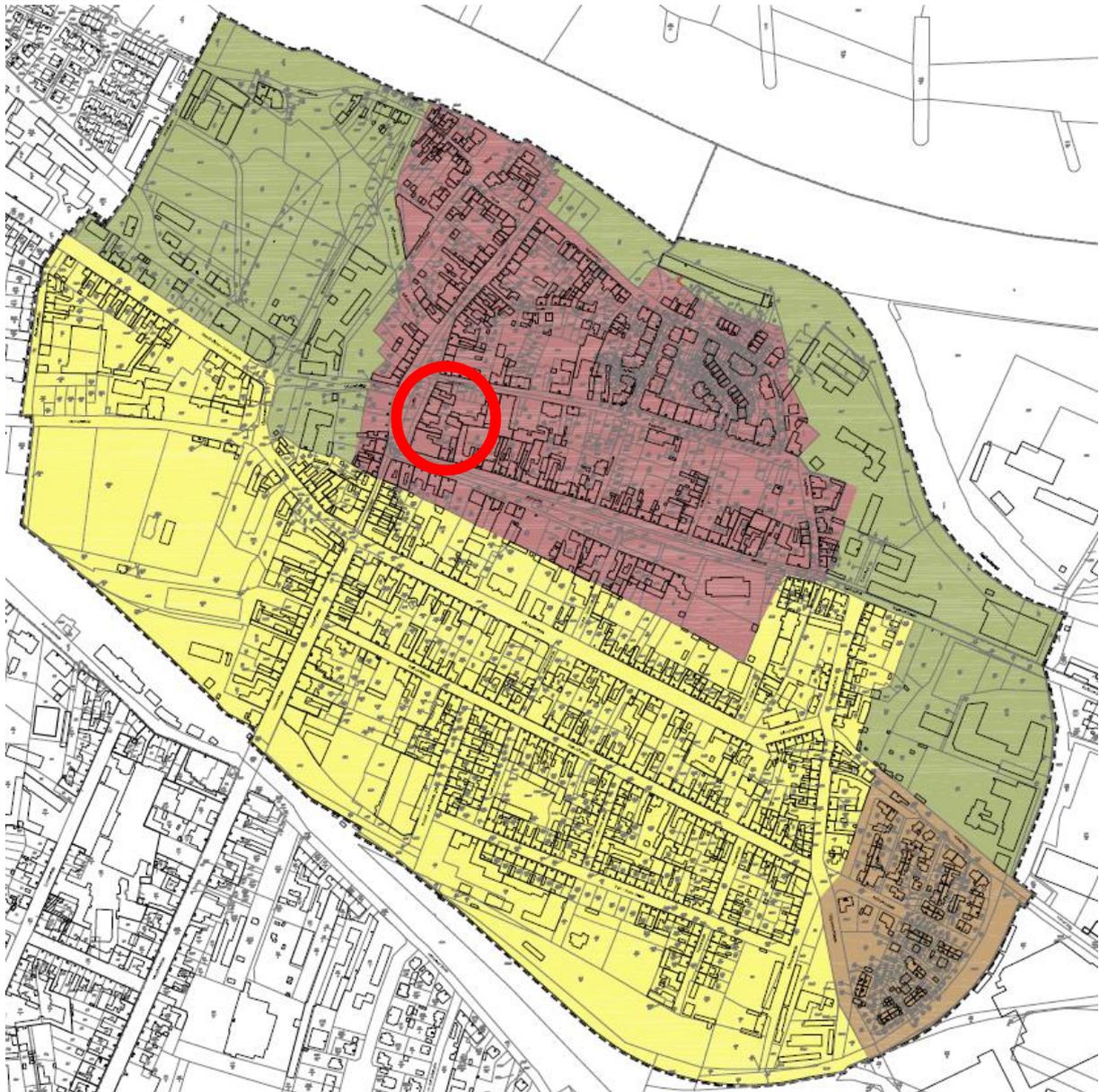


Abb. 6: Karte Bautypologien Altstadt Schönebeck (Elbe), mittelalterlicher Kern in dunkelrot, Wettbewerbsgebiet rot umrahmt (Quartierskonzept Altstadt, Büro für Stadtplanung Dr. Ing. W. Schwerdt, Dessau-Roßlau, 2009).

B.3 Wettbewerbsbereich

Das Plangebiet befindet sich in einem Quartier im westlichen Teil des Altstadtkerns der Stadt Schönebeck (Elbe). Es schließt direkt an das historische Rathaus an, welches Teil der östlichen Marktrandbebauung ist. Neben der Baulücke „Markt 2“ umfasst es Grundstücksflächen im Innenbereich des Quartiers mit Anschluss an die nördlich verlaufende Steinstraße. Südlich grenzen der Breitweg und im Westen der historische Marktplatz an das Rathausquartier an. Im Osten sind überwiegend Brachflächen bzw. freigeräumte Wohnbauflächen zu finden, die überwiegend temporär als Stellplatzbereiche genutzt werden.



Abb. 7: Luftbild; Quelle: lvermgeo.sachsen-anhalt.de; eigene Bearbeitung.

Im Wettbewerbsumfeld befinden sich immer noch zahlreiche Gebäude mit historischer Bausubstanz aus Zeiten vor Anfang des 18. Jahrhunderts, wobei Überformungen bis zum 20. Jahrhundert deutlich erkennbar sind. Beispielsweise wurde 2016 das Wohn- und Geschäftshaus Markt 14-16 fertiggestellt.

Südwestlich des Rathauses befindet sich der 37m hohe Schönebecker Salzturm, der einst Teil des 1839 abgerissenen Salztors war. Heute wird er als Galerie mit wechselnden Ausstellungen genutzt. Die Gebäude entlang der Straßenfluchten (Breiteweg, Markt, Steinstraße) bildeten historisch und zum Teil heute noch erhalten eine einheitliche Bauflucht und wurden ohne seitlichen Grenzabstand unmittelbar auf der Grundstücksgrenze zur Straße errichtet.

Das Rathaus ist – mit der hier gebündelten Verwaltungsstruktur und seiner herausragenden historischen Bausubstanz - ein zentraler Anlaufpunkt in der historischen Altstadt. Mit einem in 2011 durchgeführten Planungswettbewerb zur Neugestaltung des historischen Marktplatzes und der darauffolgenden Realisierung in 2016 wurde der ehemals durch den fließenden Verkehr geprägte Platz zu einer gestalterischen und durch alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt nutzbaren Einheit zusammengefasst. Mit der Umsetzung des Shared-Space-Konzeptes und der hochwertigen Gestaltung wurde der historische Marktplatz als zentraler Platz der historischen Altstadt neu definiert und dem Rathaus ein repräsentatives Vorfeld zurückgegeben.



Abb. 8: Marktplatz, Baulücke Markt 2 (DSK GmbH).



Abb. 9: Marktplatz, Blick von Norden (DSK GmbH)

Bis heute ist das westlich an den Markt angrenzende Stadtquartier jedoch immer noch eine wahrnehmbare städtebauliche Fehlstelle innerhalb eines stadthistorisch sehr wichtigen Teilbereiches der Schönebecker Innenstadt. Mit dem Abriss des Gebäudes Markt 2 entstand eine Lücke in der ehemals geschlossenen Platzkante. Gleiches gilt für die Randbebauung entlang der Steinstraße.

Mit der Entscheidung die Verwaltungsstrukturen der Stadt durch einen Erweiterungsbau am Standort des historischen Rathauses zu zentrieren sollen investive Mittel am Standort eingesetzt werden, die zum einen den zentralen Versorgungsbereich funktional stärken und zu anderen ebenso den städtebaulichen Missstand beheben.

Das Wettbewerbsgebiet ist derzeit, bis auf das Bestandsrathaus, überwiegend unbebaut. Die Brachflächen im inneren Quartiersbereich werden derzeit als Stellplatzflächen in unterschiedlicher Eigentümerzuordnung genutzt. Das Gebiet umfasst zudem ehemals bebaute und unterkellerte Flächen. Der Gebäudekörper im rückwärtigen Bereich des Rathauses ist abgängig und wird vor der Umsetzung der baulichen Maßnahmen abgeräumt.



Gebäudebestand 2006

Gebäudebestand 2021

Abb. 10: Gebäudebestand 2006 und 2021 (Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 77 „Rathausenerweiterung Markt/Steinstrasse“ (Büro für Stadtplanung GbR, April 2022).

B.3.1 Bestandsrathaus

Das Rathaus der Stadt Schönebeck wurde 1893 im Baustil der Neorenaissance erbaut. Das Rathaus stellt einen wichtigen Identifikationspunkt im Stadtgefüge dar. Das Gebäude ist Baudenkmal geschützt und liegt in einem als archäologisches Flächendenkmal festgesetztem Gebiet, das bereits im Mittelalter zum Kernbereich der Stadt gehörte. Prägende Merkmale des Rathauses sind die Dachaufbauten, Erker, Portale und die Freitreppe. Das Rathaus erreicht in seiner dominanten Stellung die Höhenentwicklung eines vergleichbar 4-geschossigen Wohnhauses, was dazu führte, dass auch auf der Westseite des Marktplatzes in Teilen 4- und akzentuiert sogar 5-geschossige Bebauungen anzutreffen sind. Der überwiegende Teil der Baukörper im Umfeld des Rathauses stellt sich als 2-3-geschossig dar, vorbei häufig das zweite bzw. dritte Geschoss bereits als ausgebautes Dachgeschoss ausgebildet ist.

Da das Rathaus den derzeitigen Raumbedarf nicht decken kann, sind einige Verwaltungseinheiten, das Bürgerbüro und die Stadtinformation an anderen Standorten in der Stadt untergebracht. Durch den Neubau soll die Verwaltung gemäß den Zielen des INSEK zentralisiert und die Kosten aus bislang genutzten Mietobjekten im Stadtgebiet reduziert werden. Anforderungen an die Barrierefreiheit können derzeit ebenfalls nicht erfüllt werden.

Im Tiefparterre des Rathauses mit Zugang vom Breitweg befindet sich zudem ein seit längerer Zeit leerstehender Ratskeller, für den noch nach Möglichkeiten zur Nachnutzung gesucht werden.



Abb. 11: Rathaus, Blick am Markt (DSK GmbH).



Abb. 12: Rathaus, Blick vom Breiteweg (DSK GmbH).

Vor dem Rathaus steht der 1908 erbaute 6 Meter hohe Schönebecker Marktbrunnen.



Abb. 13: Marktbrunnen Am Markt (DSK GmbH).



Abb. 14: Westliche Bebauung Am Markt (DSK GmbH).



Abb. 15: Bebauung Markt 3 (Stadt Schönebeck).



Abb. 16: Bebauung Markt 14-16 und 18 (Stadt Schönebeck).

B.3.2 Historie Markt 2

Auf dem benachbarten Grundstück Markt 2 stand zuletzt ein mehrstöckiges Gebäude. 1894 wurde am Markt 2 ein Wohnhaus inkl. Nebengebäude errichtet, das 1906 zu einem Mehrfamilienhaus mit Ladenlokalen im Erdgeschoss umgebaut bzw. erweitert. Fassade und Erker wurden nachfolgend dem damaligen Zeitgeschmack entsprechend rück- bzw. umgebaut. Ab 1992 war ein Fischlokal im Erdgeschoss des linken Gebäudeteils ansässig. Das Gebäude war nach langem Leerstand in seiner Bausubstanz nicht mehr zu erhalten und wurde daher im Jahr 2018 abgebrochen.



Abb. 17: Historische Postkartenfoto Markt 2 vor 1894 (postcard-shop.de, o. J.).



Abb. 18: Historische Ansicht Markt 2 (Stadtbauamt Schönebeck (Elbe) 1906).



Abb. 19: Darstellung Fassadenansicht Markt 2 (Vermessungsbüro Jens Tetzlaff, 2012).



Abb. 20: Foto vor 2016 (Stadtbauamt Schönebeck (Elbe) 1906).

B.4 Planungsaufgabe

Ziel des Wettbewerbs ist es, gestalterisch überzeugende Planungen für die Erweiterung des Rathauses zu erhalten. Mit dem Neubau sollen die Nutzflächen zur Bündelung der Verwaltungseinheiten an einem Standort erweitert werden. Zudem soll die Barrierefreiheit des Bestandsgebäudes (UG, EG, 1. OG) über einen baulichen Anschluss hergestellt werden. Weitere Maßnahmen zur Schaffung der Barrierefreiheit im Bestandsgebäude sind nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Der architektonische Entwurf ist im städtebaulichen Kontext und unter Würdigung der angrenzenden historischen Bebauung zu betrachten. Zielstellung ist die Wiederherstellung der historischen Gebäudeflucht am Marktplatz.

Der Erweiterungsbau soll als nachhaltiges Gebäude mit größtmöglichem Nutzerkomfort geplant und umgesetzt werden. Von den Teilnehmern wird ein gleichermaßen architektonisch anspruchsvoller als auch energieoptimierter Entwurf erwartet. Gestalterische, funktionale, technische, ökologische als auch ökonomische Kriterien sind im Sinne einer ganzheitlichen, nachhaltigen Lösung abzuwägen.

Neben dem hochbaulichen Entwurf sind Vorschläge zur Gestaltung der zugehörigen Freiflächen zu erarbeiten.

B.4.1 Städtebauliche und architektonische Parameter / Bebauungsplan

Bebauungsplan / Bauvorbescheid / Örtliche Bauvorschriften

Das Rathausquartier in der historischen Altstadt zeichnet sich durch eine hohe Lagequalität aus. Die Zielstellung der künftigen Entwicklung kann mit einer maßstäblichen Entwicklung der Baustrukturen im Umfeld des Rathauses beschrieben werden. Die stadtteilbezogene Bautradition soll in diesem Bereich der Altstadt fortgesetzt werden, was eine zeitgenössische Interpretation der Architektur nicht ausschließt. Um die Innenentwicklung für das im Wettbewerb zu bearbeitende Plangebiet als auch die benachbarten Bauflächen in diesem Sinne anstoßen und umsetzen zu können, wurde mit dem Instrument der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen ein entsprechender Rahmen vorgegeben.

Mit Bekanntmachung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 77 „Rathausenerweiterung Markt / Steinstraße am 17.04.2022 (siehe Anlage 10) wurden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige Entwicklung und Nachnutzung in dem Teilbereich der Schönebecker Altstadt definiert. Neben der Erweiterung des Rathauses soll ebenso die geordnete städtebauliche Entwicklung im Sinne der gesetzten städtebaulichen Entwicklungsziele im gesamten Quartier östlich des Marktes ermöglicht und gesichert werden.

Die Maßgaben des Bebauungsplanes für die Erweiterung des Verwaltungsstandortes fußen auf einem bereits vorliegenden **Bauvorbescheid**, der einen Verwaltungsneubau mit 3 Geschossen zzgl. Staffelgeschoss als grundsätzlich bauplanungsrechtlich zulässig beurteilt.

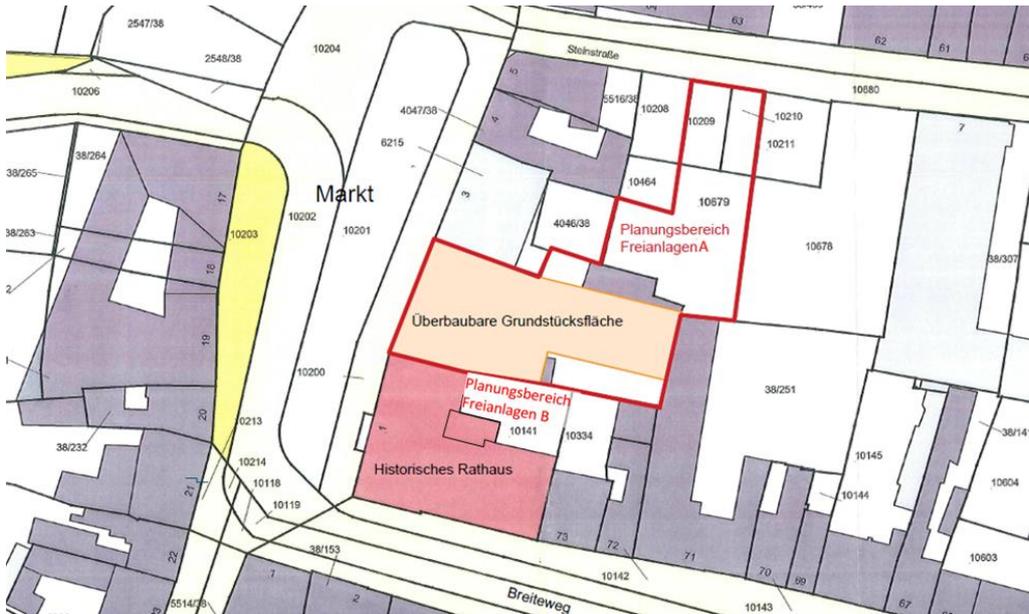


Abb. 21: Umgebungsplan Markt 2 einschließlich Planungsbereich und überbaubarer Grundstücksfläche; Quelle: Bauvorbescheid, Salzlandkreis (2017), aktualisiert durch eigene Bearbeitung.

Der **Bebauungsplan** differenziert zwischen Bereichen der Urbanen Gebiete (MU 1 bis 4) mit teils unterschiedlichen textlichen Festsetzungen und den Flächen für Gemeinbedarf (FGB 1 und 2), die dem festgelegten Wettbewerbsbereich entsprechen.

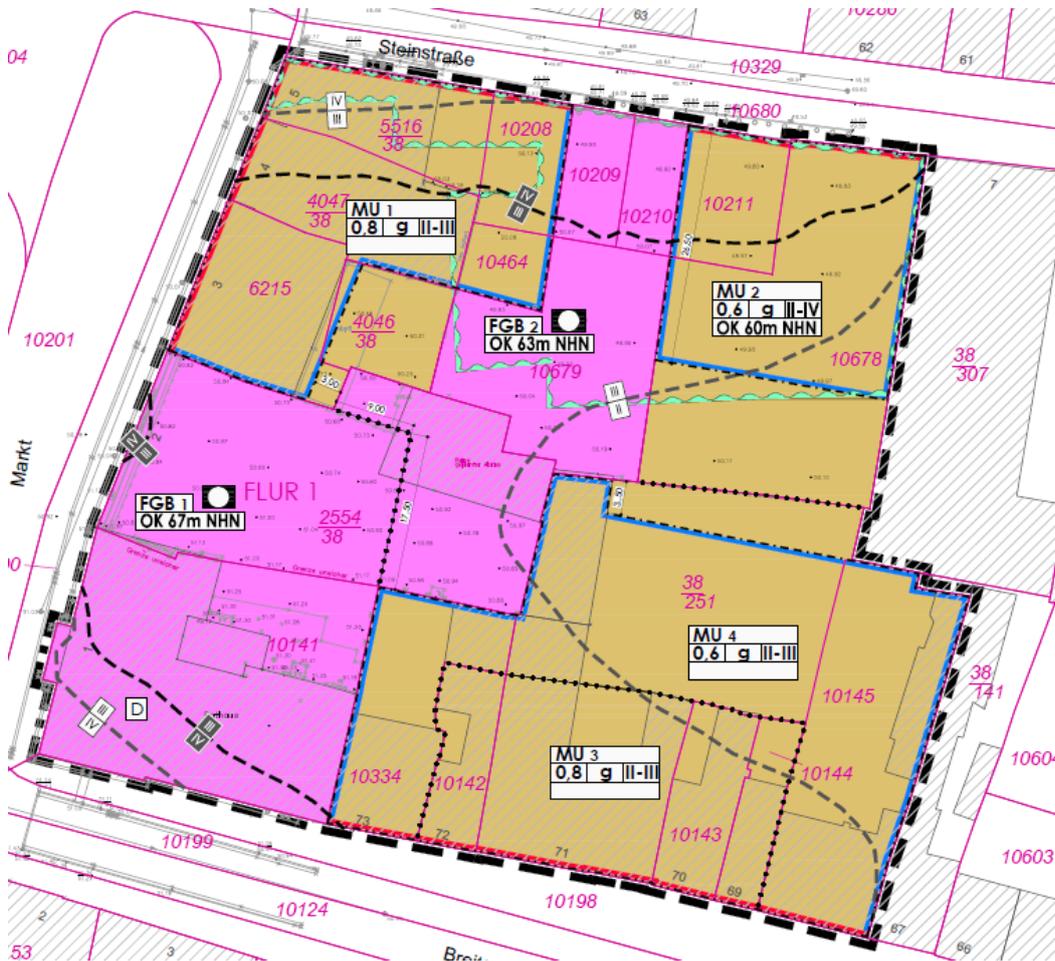


Abb. 22: Auszug Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 77 „Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße“ (Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, April 2022) Hinweis: „OK ...m“ = Höhe baulicher Anlagen in Metern NHN, als Höchstmaß.

- ▶ In Abhängigkeit von der Lage der Gebäudeteile vom jeweiligen Lärmpegelbereich bei Büroräumen sind Schalldämmmaße von 30 bzw. 35 db (A) einzuhalten.
- ▶ Anlagen für erneuerbare Energien (Fotovoltaik- und Solarthermieanlagen) sind im Bereich der Dachflächen zulässig, jedoch nicht im Bereich vom Markt aus einsehbaren Dachflächen.

Für Fläche FGB 1 werden darüber hinaus folgende Festsetzungen getroffen:

- ▶ Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens 67 m NHN betragen.
- ▶ Die Zweckbestimmung der Fläche ist „Öffentliche Verwaltung; Rathaus“, anteilig sind Nutzungen in Form von Räumen für die Stadtinformation Schönebeck (Elbe) sowie in untergeordneter Form mit Schank- und Speisewirtschaften (Ratskeller) zulässig.

Für Fläche FGB 2 werden darüber hinaus folgende Festsetzungen getroffen:

- ▶ Die Höhe baulicher Anlagen darf höchstens 63 m NHN betragen.
- ▶ Die Zweckbestimmung der Fläche ist „Öffentliche Verwaltung; Rathaus“. Der Steinstraße zugewandt sind auch der Allgemeinheit dienende Geschäfts- und/oder Bürogebäude zulässig.
- ▶ Ausgehend von der Steinstraße ist ein mindestens 3,50 m breites Überfahrtsrecht bis zum westlich gelegenen Flurstück 4046/38 (Markt 3) zu Gunsten von Anliegerverkehren, Feuerwehr und Rettungsdiensten bis 10,0 t Achslast zusichern.

Über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus sind folgende Rahmenbedingungen in der Wettbewerbsbearbeitung zu beachten.

- ▶ Die Rathäuserweiterung ist grundsätzlich in der Baulücke Markt 2 zu verorten. Die Wiederherstellung der baulich geschlossenen Platzkante an der Ostseite des Marktes ist durch die Ausloberein ausdrücklich gewünscht.
- ▶ Eine Teilunterkellerung für Hausanschlussräume und den Fahrstuhl ist zulässig. Der Ausbau eines Tiefgeschosses zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nicht gewünscht.
- ▶ Gewünscht wird eine gestalterische und funktionelle Verbindung von Altem und Neuem und die Bildung eines hochwertigen Bauensembles.

Der Großteil des Wettbewerbsbereiches unterliegt dem Geltungsbereich der **Örtlichen Bauvorschriften**, die wie folgt zusammenzufassen sind:

Anforderungen an die Gestaltung der Dachformen

Gemäß der geltenden Bauvorschrift im Wettbewerbsgebiet ist die Dachform als Flachdach, Satteldach oder Pultdach, bei Satteldächern und Pultdächern traufständig zur Steinstraße bzw. Markt hin auszubilden. Die Dachoberfläche des Flachdaches ist durch eine umlaufende Attika einzufassen. Die Dachneigung von Sattel- und Pultdächern ist mit einer Neigung zwischen 25° bis max. 45° auszubilden.

Für Sattel- und Pultdächer sind folgende Deckungsarten und Farbtöne zulässig:

- ▶ Dachziegel unglasiert oder matt glasiert in rot, braun oder terracotta
- ▶ Dachsteine in rot, braun oder terracotta

Für Flachdächer ist die Ausbildung als extensiv begrünte Dachfläche im Sinne des ökologisch nachhaltigen Bauens empfohlen.

Anforderung an Fassadenmaterial und -farbgebung

Die Fassaden gemäß der geltenden Bauvorschrift sind mit Außenputz und einem einheitlichen Anstrich auszubilden. Bei Absicherung der Einhaltung einer einheitlichen Farbgebung können auch durchgefärbte Putze verwendet werden. Optional besteht die Möglichkeit Sichtbeton als fassadenprägendes Material zu verwenden. Die farbliche Absetzung eines Gebäudesockels ist zulässig.

Optional ist ab dem Erdgeschoss eine abweichende Materialwahl durch Verwendung vollflächiger Verglasungen, Elementplatten und ab dem ersten Obergeschoss farblich abgesetzter Anstriche zulässig auszubilden. Dieser Materialwechsel ist fassadenseitig ohne Höhengsprünge oder Versatz auszubilden und soll in der Ebene des Geschosswechsels erfolgen.

Die denkmalrechtlichen Anforderungen aus dem Umgebungsschutz des Denkmalbereiches „Altstadt Schönebeck“ sind für die Farbgebung der Fassaden maßgebend.

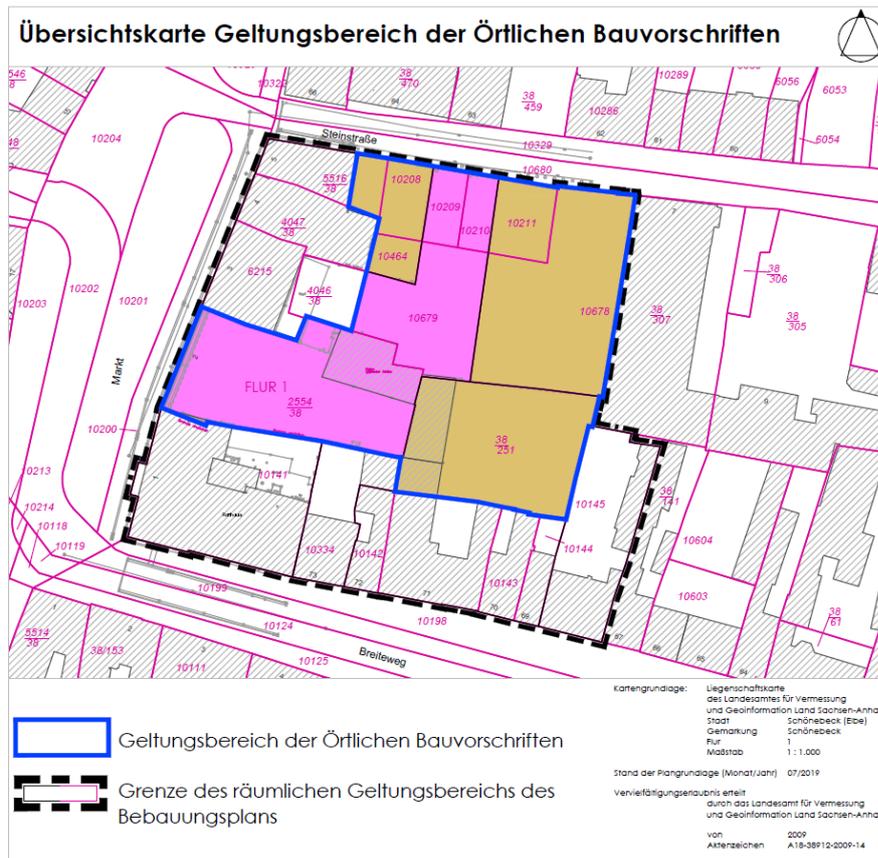


Abb. 24: Geltungsbereich der Örtlichen Bauvorschriften; Auszug Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 77 „Rathausenerweiterung Markt/Steinstraße“ (Büro für Stadtplanung GbR Dr. Ing. W. Schwerdt, April 2022).

B.4.2 Raumprogramm

Das Raumprogramm für den Erweiterungsbau umfasst eine Nutzfläche (NUF) von rund 1.400 m². Insgesamt ist eine möglichst effiziente und wirtschaftliche Ausnutzung von Nutzfläche und Bruttogrundfläche (NUF/BGF-Verhältnis) anzustreben. Die Anordnung der Räume soll einerseits die Kommunikation fördern, andererseits aber ein konzentriertes Arbeiten und das Führen vertraulicher Gespräche ermöglichen.

Die Funktionsbereiche sind möglichst als zusammenhängende Einheit zu bilden und auf kurzen Wegen zueinander anzuordnen.

Im Erweiterungsbau ist im Untergeschoss, Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ein barrierefreier Übergang zum historischen Rathaus herzustellen. Die Anschlusspunkte sind möglichst wenig invasiv zu gestalten. Im 1. Obergeschoss, wo sich derzeit der Kleine Sitzungssaal befindet, muss eine Flursituation inklusive Tür hergestellt werden.

Das Raumprogramm ist nachstehend zusammengefasst aufgeführt und liegt den digitalen Anlagen als auszufüllendes Formblatt bei.

1. Foyer und Touristeninformation	
Nr.	Bezeichnung
1.1	Foyer
1.2	Touristeninformation
Summe	

Soll-Vorgaben		
Anz.	m ²	Σ m ²
1	60,0 m ²	60,0 m ²
1	45,0 m ²	45,0 m ²
		105,0 m²

2. Wirtschaftsförderung	
Nr.	Bezeichnung
2.1	Wirtschaftsförderung Leitung
2.2	Wirtschaftsförderung SB
Summe	

Soll-Vorgaben		
Anz.	m ²	Σ m ²
1	23,0 m ²	23,0 m ²
1	13,0 m ²	13,0 m ²
		36,0 m²

3. Bürgerservice	
Nr.	Bezeichnung
3.1	Bürgerservice Leitung
3.2	Bürgerservice Archiv
3.3	Bürgerservice Tresorraum
3.4	Bürgerbüro SB
3.5	Bürgerbüro SB/Azubi
3.6	Teeküche Bürgerbüro
3.7	Wohngeldstelle SB
3.8	Wartebereich Wohngeldstelle/Bürgerbüro/Personenstandswesen
Summe	

Soll-Vorgaben		
Anz.	m ²	Σ m ²
1	16,0 m ²	16,0 m ²
1	16,0 m ²	16,0 m ²
1	10,0 m ²	10,0 m ²
1	55,0 m ²	55,0 m ²
1	26,0 m ²	26,0 m ²
1	15,0 m ²	15,0 m ²
5	15,0 m ²	75,0 m ²
1	35,0 m ²	35,0 m ²
		248,0 m²

4. Personenstandswesen	
4.1	Personenstandswesen SGL
4.2	Personenstandswesen SB
4.3	Personenstandswesen Trauzimmer
4.4	Wartebereich Trauzimmer
4.5	Personenstandswesen Lager
4.6	Personenstandswesen Archiv
Summe	

Soll-Vorgaben		
Anz.	m ²	Σ m ²
1	18,0 m ²	18,0 m ²
3	18,0 m ²	54,0 m ²
1	70,0 m ²	70,0 m ²
1	35,0 m ²	35,0 m ²
1	16,0 m ²	16,0 m ²
1	20,0 m ²	20,0 m ²
		213,0 m²

5. Sicherheitsamt	
Nr.	Bezeichnung
5.1	Sicherheit-/Ordnungsamt Amtsleiter
5.2	Sicherheit-/Ordnungsamt Sekretariat
5.3	Verwarngeldstelle SB
5.4	Bußgeldstelle SB
5.5	Brand-/Zivilschutz SGL
5.6	Brand-/Zivilschutz Gerätewart
5.7	Brand-/Zivilschutz SB
Summe	

Soll-Vorgaben		
Anz.	m ²	Σ m ²
1	23,0 m ²	23,0 m ²
1	15,0 m ²	15,0 m ²
1	26,0 m ²	26,0 m ²
1	26,0 m ²	26,0 m ²
1	16,0 m ²	16,0 m ²
1	26,0 m ²	26,0 m ²
3	13,0 m ²	39,0 m ²
		171,0 m²

6. Ordnungsamt	
Nr.	Bezeichnung
6.1	Ordnungswesen SGL
6.2	Ordnungsangelegenheiten SB
6.3	Ordnungsangelegenheiten SB/Azubi
6.4	Vollstreckung/Streife SB
6.5	Aufenthaltsraum Verkehrsüberwachung
6.6	Straßenreinigung/Winterdienst/Fund SB
6.7	Straßenverkehr SGL
6.8	Straßenverkehr SB
6.9	Gewerbe SB
6.10	Gewerbe Archiv
Summe	

Soll-Vorgaben		
Anz.	m ²	Σ m ²
1	16,0 m ²	16,0 m ²
1	26,0 m ²	26,0 m ²
1	26,0 m ²	26,0 m ²
2	26,0 m ²	52,0 m ²
1	20,0 m ²	20,0 m ²
1	26,0 m ²	26,0 m ²
1	16,0 m ²	16,0 m ²
1	26,0 m ²	26,0 m ²
1	26,0 m ²	26,0 m ²
1	26,0 m ²	26,0 m ²
Summe		260,0 m²

7. Funktionsübergreifende Bereiche	
Nr.	Bezeichnung
7.1	Kleiner Sitzungsraum
7.2	Teeküche
7.3	Teeküche
7.4	Putzmittel/Lager
7.5	Putzmittel/Lager
7.6	Kopierräume (Multifunktionsgeräte)
Summe	

Soll-Vorgaben		
Anz.	m ²	Σ m ²
1	65,0 m ²	65,0 m ²
2	10,0 m ²	20,0 m ²
1	15,0 m ²	15,0 m ²
1	20,0 m ²	20,0 m ²
1	10,0 m ²	10,0 m ²
2	6,0 m ²	12,0 m ²
Summe		142,0 m²

8. Sanitär- und Sozialräume	
Nr.	Bezeichnung
8.1	Sanitäts-/Frauenruheraum
8.2	WC Besucher (Damen / Herren)
8.3	WC Besucher behindertengerecht (inkl. Umkleide- und Schminkbereich)
8.4	WC Besucher kleiner Sitzungsraum (Damen / Herren)
8.5	WC Mitarbeiter Herren
8.6	WC Mitarbeiter Damen
8.7	Umkleiden inkl. Duschen Damen
8.8	Umkleiden inkl. Duschen Herren
8.9	Öffentliche WC-Anlage unisex, behindertengerecht
Summe	

Soll-Vorgaben		
Anz.	m ²	Σ m ²
1	13,0 m ²	13,0 m ²
2	10,0 m ²	20,0 m ²
1	6,0 m ²	6,0 m ²
2	10,0 m ²	20,0 m ²
1	10,0 m ²	10,0 m ²
1	10,0 m ²	10,0 m ²
1	25,0 m ²	25,0 m ²
1	25,0 m ²	25,0 m ²
1	20,0 m ²	25,0 m ²
Summe		154,0 m²

Foyer und Touristeninformation

Der Erweiterungsbau ist über einen deutlich als Haupteingang erkennbaren Bereich über den Marktplatz zu erschließen. Der Eingang ist mit einem innenliegenden Windfang bzw. einer Windfangtür auszustatten. Vom Haupteingang muss das Foyer, mit einer Größe von mindestens 60 m² direkt zu erschließen sein.

Das Foyer dient als Empfangsbereich und Besucherinformation und ist offen, großzügig und repräsentativ zu gestalten. Das Foyer ist als abgeschlossener Bereich auszubilden, von dem die anderen Bereiche im Gebäude während der Öffnungszeiten erschlossen werden können.

Die vertikale Erschließung des Erweiterungsbaus sowie des historischen Rathauses muss vom Foyer aus unmittelbar sichtbar und gut zugänglich sein.

Die Touristeninformation soll ebenfalls marktseitig erschlossen werden und über einen separaten Zugang verfügen. Über ein Schaufenster zum Markt soll die Touristeninformation einsehbar sein und über eine verglaste Trennwand zum Foyer verfügen. In der Touristeninformation sollen zwei Arbeitsplätze eingerichtet werden sowie ein dritter Arbeitsplatz in einer abgetrennten Beratungsecke.

Wirtschaftsförderung

Für den Nutzungsbereich Wirtschaftsförderung sind zwei Einzelbüros zu planen. Eine räumliche Beziehung zu anderen Funktionsbereichen ist nicht erforderlich.

Bürgerservice

Der Nutzungsbereich Bürgerservice teilt sich in drei Bereiche:

- ▶ 1. Der Bürgerservice besteht aus dem Büro des Sachgebietsleiters, einem Archiv und einem Tresorraum. Der Tresorraum ist aufgrund von Sicherheitsaspekten fensterlos zu errichten. Er muss zwingend gemauerte Wände sowie entsprechend gesicherte Raumdecken und Fußböden erhalten. Die Decken müssen für die Last (HBT 176x80x60, 1.220 kg und HBT 93x57x53, 275 kg) ausgelegt sein. Das Archiv ist in räumlicher Nähe zum Tresorraum bzw. als räumliche Einheit mit dem Tresorraum zu planen.
Das Büro des Sachgebietsleiters ist in räumlicher Nähe zum Tresorraum und daher nach Möglichkeit im Erdgeschoss anzuordnen.
- ▶ 2. Das Bürgerbüro besteht aus einem Großraumbüro mit vier Arbeitsplätzen, das aufgrund des Publikumsverkehrs in unmittelbarer Nähe zum Foyer und Wartebereich angeordnet werden soll, sowie einem Doppelbüro. Dem Großraumbüro ist eine separierte Teeküche (15 m²) anzugliedern.
- ▶ 3. Die Wohngeldstelle besteht aus 5 Einzelbüros, die aufgrund des Publikumsverkehrs in unmittelbarer Nähe zum Foyer und Wartebereich angeordnet werden soll. Je zwei Büros sollen über eine Zwischentür miteinander verbunden werden.

Sicherheitsamt- und Ordnungsamt

Das Personenstandswesen ist dem Sicherheitsamt zugeordnet. Daher sind die Bereiche möglichst zusammenhängend und in einem Geschoss unterzubringen:

Zum **Personenstandswesen** zählen neben dem Büro der Sachgebietsleitung noch drei Einzelbüros. Diese 4 Büros sollen zusammenhängend angeordnet werden und über Zwischentüren verbunden sein. Für das Trauzimmer ist eine separate Erschließung mit Anbindung an den Marktplatz gewünscht. Ein Wartebereich und ein Lager sind dem Trauzimmer zuzuordnen, Das Standesamt ist Teil des Funktionsbereiches Personenstandswesen. Insofern ist eine räumliche Nähe / Zuordnung zueinander innerhalb der Funktionseinheit gewünscht.

Für das **Sicherheitsamt** soll das Büro der Sachgebietsleitung über eine Verbindungstür an das Sekretariat angeschlossen sein. Die Verwarngeldstelle und die Bußgeldstelle sollen ebenfalls über eine Zwischentür miteinander verbunden sein. Die Abteilung Brand- und Zivilschutz benötigt insgesamt 5 Büros. Das Büro Gerätewart soll mit einem Büro Sachbearbeitung durch eine Zwischentür verbunden sein.

Ordnungsamt

Im Bereich Ordnungswesen ist das Einzelbüro der Sachgebietsleitung mit einer Verbindungstür zu den zwei Doppelbüros für den Vollstreckungsdienst einzuplanen. Die zwei Doppelbüros für Ordnungsangelegenheiten sind ebenfalls mit einer Verbindungstür vorzusehen. Die Verkehrsüberwachung benötigt ein Büro mit vier Arbeitsplätzen (20 m²) sowie einen Aufenthaltsraum.

Funktionsübergreifende Bereiche

Ein für alle Funktionsbereiche der Verwaltung nutzbarer Sitzungsraum mit einer Größenordnung von 40 Sitzplätzen ist in funktional als auch gestalterisch optimaler Lage im Gebäude zu verorten. Die Möglichkeit einer Trennung in zwei Räume sowie eine räumliche Zuordnung von Sanitärräumen und einer Teeküche sind zu berücksichtigen.

In allen weiteren Geschossen ist eine Teeküche (10 m²) inklusive Küchenzeile einzuplanen. Die Teeküchen können entwurfsabhängig als halb offene Bereiche für spontane und kurzfristige, nicht vertrauliche Treffen geplant werden.

In den Obergeschossen sind zudem Kopierräume vorzusehen. Die Bereiche können von unterschiedlichen Fachbereichen genutzt werden. Eine gute Erreichbarkeit auf kurzen Wegen für alle Mitarbeitende muss gewährleistet sein. Konzeptabhängig sollten die Kopier- und Druckerräume Technikräumen vorgeschaltet werden. Die Kopierbereiche können bei ausreichender mechanischer Belüftung fensterlos gestaltet werden.

Öffentliche WC-Anlage

Es ist eine öffentliche Toilette inkl. den entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen, die unabhängig von den Schließzeiten des Rathauses zugänglich ist. Die Toilette ist als barrierefreie Unisex-Toiletten auszubilden. Dabei ist Wert auf eine optimale Unterhaltung, Reinigung und Betrieb zu legen. Die Zugänglichkeit soll über die Steinstraße oder den Markt gegeben werden.

Sanitär- und Sozialräume

Dem Foyer bzw. dem Bereich mit Publikumsverkehr sind Sanitäreinheiten für Besucher:innen zuzuordnen. Für Mitarbeitende - sind wie im Raumprogramm quantifiziert - Sanitärräume sinnvoll anzuordnen. Anzugliedernde Umkleiden für Damen und Herren stehen insbesondere für die Kollegin:nen der Funktionseinheit Verkehrsüberwachung zur Verfügung.

Technikflächen

Technikräume wie Heizungs-, Lüftungs-, Aufzugsbetriebsräume etc. sind in ausreichender Anzahl und Dimensionierung zu schaffen.

Die Lage der Technik-/EDV-Räume ist konzeptabhängig unter Berücksichtigung von technischen (z. B. maximal zulässigen Kabellängen etc.) und unter Sicherheitsaspekten zu wählen. Öffentliches Publikum darf zu diesen Räumen keinen Zugang haben.

B.4.3 Rahmenbedingungen Freianlagen und ruhender Verkehr

Freianlagen

Der zukünftige Verwaltungsneubau soll seiner öffentlichen Funktion angemessen von einer hochwertigen Freiraumgestaltung begleitet werden, was nicht nur den ästhetischen Eindruck, sondern auch eine gute Aufenthalts- und Freiraumqualität beinhaltet.

- Die Freianlagen im rückwärtigen Bereich sollen insbesondere der rückwärtigen Erschließung des Rathauses sowie in Teilen als Stellplatzfläche dienen. Die notwendige Zufahrt zur Andienung des Rathauses vom rückwärtigen Bereich ist zu berücksichtigen und soll aus Richtung Norden über die Steinstraße erfolgen.
- Seitens der Ausloberin wird ein jahreszeitenunabhängiger Begegnungsort vorzugsweise in Zuordnung zum Rathaus / Neubau gewünscht (siehe Abb. 21 Planungsbereich Freianlagen B).
- Die Zufahrt mit PKW, Fahrrädern, LKW und Feuerwehrfahrzeugen von der Steinstraße muss über die städtischen Flurstücke 10209, 10210 und 10679 gewährleistet werden. Gemäß Bebauungsplan ist ausgehend von der Steinstraße ein mindestens 3,50 m breites Überfahrtsrecht bis zum westlich gelegenen Flurstück 4046/38 (Markt 3) zu Gunsten von Anliegerverkehren-, Feuerwehr und Rettungsdiensten bis 10,0 t Achslast zu sichern.
- Der Anteil von versiegelten und unversiegelten Flächen ist unter Berücksichtigung der funktionalen Anforderungen zu optimieren. Im Bebauungsplan wird darüber hinaus geregelt, dass die Ausführung von Stellplätzen nur in ungebundener Bauweise zulässig ist (Bodenschutz).
- Eine angemessene Beleuchtung soll das Sicherheitsgefühl bei Dunkelheit sicherstellen. Auf eine naturverträgliche Beleuchtung wird Wert gelegt.

- ▶ Bei der Gestaltung der Vegetationsflächen und der Pflanzplanung ist auf eine standortgerechte, heimische Artenwahl zu achten. Darüber hinaus sind auf schnell vergreisende, giftige und dornige Gehölze sowie Arten, die einen hohen Pflegeaufwand nach sich ziehen, zu verzichten. Alle nicht zwingend zu befestigten Flächen sind zu begrünen mit Anpflanzungen, die Bezug auf den Bestand der Freiflächen in der Umgebung nehmen.
- ▶ An der Steinstraße soll durch eine entsprechende Bepflanzung sowohl die Grundstücksgrenze als auch die Zufahrt akzentuiert werden.

Stellplätze

Im Wettbewerbsumfeld besteht ein hoher Parkraumbedarf, welcher derzeit auf den innerquartierlichen Brachflächen gedeckt wird. Aufgrund des Potenzials intensiver baulicher Grundstücksnutzungen erfüllt das Gebiet nicht die Voraussetzung, den ruhenden Verkehr vollständig auf den Privatgrundstücken abdecken zu können. Nach Bauordnung sind für Verwaltungsbauten grundsätzlich Stellplätze nachzuweisen. Der Nachweis erfolgt derzeit in zumutbarer Entfernung auf einem geeigneten Grundstück südlich des Breitewegs mit einer Kapazität von 20 öffentlichen PKW-Stellplätzen inkl. 2 Behindertenstellplätzen. Im Breiteweg bestehen für Besucher:innen der Verwaltung zudem öffentliche Stellplätze mit Zeitbegrenzung.

- ▶ Im Wettbewerbsgebiet sind 4 Stellplätze und 1 Behindertenstellplatz für Gäste und Mitarbeitende einzuplanen.
- ▶ Für Fahrräder sind auf dem Grundstück 15 Stellplätze vorzusehen. Die Stellplätze können entwurfsabhängig organisiert werden.
- ▶ Für das Ordnungsamt sind 4 abschließbare Fahrradstellplätze mit E-Ladestationen einzuplanen.
- ▶ Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sind in angemessener Zahl und Zuordnung zu den Gebäudeeingängen zu planen.
- ▶ Anschluss und Leitungen für Ladestationen für Elektrofahrzeuge (Rad / PKW) sind mitzudenken.
- ▶ Insgesamt ist ein flächensparender Ansatz und Nutzung synergetischer Effekte bei der Organisation und Planung der notwendigen Verkehrsflächen im Außenbereich gewünscht. Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten.

10. Außenanlagen		Soll-Vorgaben
Nr.	Bezeichnung	Anzahl
10.1	PKW-Stellplätze Mitarbeitende und Gäste	3
10.2	PKW-Stellplätze Behindertengerecht	2
10.3	Fahrradstellplätze Besucher	15
10.4	Fahrradstellplätze Lastenräder	5
10.5	Abschließbare Fahrradstellplätze Ordnungsamt	4

B.4.4 Ver- und Entsorgung / techn. Infrastruktur

Für die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist die Einbindung in die vorhandenen Verbundnetze von Wasser, Gasversorgung und elektrischer Energie gegeben. Anfallendes Niederschlagswasser soll vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Darüber hinaus soll das auf vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser über das bestehende Entsorgungssystem (öffentliche Kanalisation) abgeführt werden. Im Rahmen der baulichen Umsetzung sind das Entwässerungskonzept mit dem örtlichen Entsorger sowie der Einsatz von besonderen Anlagen zur Versickerung (Rigolen, Mulden etc.) mit der zuständigen unteren Wasserbehörde abzustimmen.

B.4.5 Baugrund / Hydrologie, Altlasten

Im Wettbewerbsbereich und den angrenzenden durch den Bebauungsplan umfassten Flächen sind keine Altlastenverdachtsfälle bekannt.

Baugrunduntersuchungen für das Plangebiet liegen vor. Anhand der vorh. Bausubstanz kann davon ausgegangen werden, dass der Baugrund Stabilität besitzt und für neu zu errichtenden Anlagen Maßnahmen der Standsicherheit in üblichem Umfang vorzusehen sind.

Grundwasser ist in Tiefen ab ca. 3,00 m zu erwarten.

B.4.6 Nachhaltigkeit / Ökologische Zielsetzung

Im Sinne der Erhaltung der Umwelt und der Verantwortung gegenüber kommenden Generationen wird eine energieeffiziente Konzeption festgelegt (Gebäudeheizung, ggf. Gebäudekühlung, Warmwasserbereitung, Luftförderung und Beleuchtung).

Der Neubau wird zukünftig über Fernwärme versorgt. Die notwendigen Anschlüsse wurden bereits vorgerüstet.

Von den Teilnehmenden wird ein gleichermaßen architektonisch anspruchsvoller und energieoptimierter Entwurf erwartet. Bereits in der Bauentwurfsphase ist der Wettbewerbsbeitrag als abgestimmte Planung zwischen Hochbau und technischer Ausrüstung zu sehen. Gestalterische, funktionale, technische, ökologische und ökonomische Kriterien sind im Sinne einer ganzheitlichen, nachhaltigen Lösung abzuwägen.

Durch bauliche und konzeptionelle Maßnahmen ist ein möglichst geringer Energiebedarf u. a. für die Gebäudeheizung und ggf. -kühlung, Warmwasserbereitung, Luftförderung und Beleuchtung zu gewährleisten.

Die Nutzung von dachintegrierter Solarthermie und / oder Photovoltaik ist erwünscht und konzeptabhängig im Entwurf darzustellen. Anlagen für erneuerbare Energien sind ausschließlich so einzuplanen, dass sie nicht vom Marktplatz einsehbar sind.

Neben einem angemessenen Bauvolumen bei gleichzeitiger Erfüllung des Raumprogramms erwartet die Ausloberin den Einsatz von Baustoffen mit geringen Umweltwirkungen und somit die Reduktion der sog. „grauen Energie“ (Primärenergieinhalt).

Die Ausloberin erwartet zukunftsweisende Entwürfe, die mit einem möglichst geringen Einsatz von Ressourcen und Energie, somit einer schlanken Gebäudetechnik (Low-Tech), die höchstmögliche Architekturqualität, Gebrauchstauglichkeit, Behaglichkeit und Gesamtwirtschaftlichkeit erzielen.

B.4.7 Denkmalschutz

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Denkmalsbereich „Altstadt Schönebeck“ und ist somit von hoher archäologischer Relevanz, d. h. als archäologisches Flächendenkmal festgelegt. Das historische Rathaus ist als Kulturdenkmal im Sinne des § 2 Abs. 2 Nr. 1 DenkmSchG LSA (Baudenkmal) ausgewiesen.

Mit dem Vorhaben wird es zu Eingriffen in das Baudenkmal kommen, da eine Verbindung zwischen neuem Verwaltungsgebäude und Rathausgebäude in mehreren Ebenen vorgesehen ist. Vordergründig ist das Vorhaben aber unter dem Aspekt des Umgebungsschutzes des Baudenkmals zu beurteilen. [...] Um eine Denkmalverträglichkeit des Neubaus gegenüber dem Baudenkmal prüfen zu können, bedarf es einer konkreten Darstellung der Fassaden- und Dachgestalt des Neubaus in Beziehung zum Rathausgebäude. [...]

Denkmalpflegerisches Ziel ist eine Dimensionierung und architektonische Gestaltung des neuen Gebäudes, die die Dominanz des Rathauses akzeptiert (Auszug Bauvorbescheid für das Grundstück Markt 2, Schönebeck (Elbe), 14.03.2017).

B.4.8 Barrierefreiheit

Barrierefreies Bauen ist als selbstverständliche Qualitätsanforderung im Wettbewerb umzusetzen. Dies bezieht sich sowohl auf den Hochbau als auch auf den rückwärtigen Freiraum.

Grundsätzlich sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Barrierefreiheit aller begehbaren Flächen der Außenanlagen,
- Barrierefreie Zugänglichkeit der Eingangsbereiche,
- uneingeschränkte Nutzbarkeit aller öffentlich zugänglichen Gebäudeflächen sowie der Bürobereiche im Neubau,
- ausreichende Ausstattung mit WCs für Personen mit Behinderung,
- Herstellung einer barrierefreien Erschließung für das Bestandsgebäude (UG, EG und 1. OG) durch entsprechende Anbindungen zwischen Neubau und Bestandsgebäude,
- Herstellung eines taktilen Leitsystems.

Bei den Planungen ist zu berücksichtigen, dass die Geländetopografie ausgehend vom Breiteweg in Richtung Steinstraße um ca. einen Meter fällt.

B.5 Baukosten und Wirtschaftlichkeit

Die Wettbewerbsteilnehmenden sind aufgefordert, die Planung eines Gebäudeanbaus von hoher gestalterischer Qualität und Funktionalität vorzulegen: Die Rathouserweiterung soll im Betrieb besonders sparsam sein und trotzdem verhältnismäßig geringe Investitionskosten aufweisen. Insbesondere die Gebäudekubatur ist möglichst wirtschaftlich vor allem in Bezug auf den Gebäudebetrieb zu gestalten.

Für die Realisierung der Hochbaumaßnahme sind die Kosten (Kostengruppen 300 und 400) in Höhe von 3,87 Mio. € netto geschätzt worden (Kostenschätzung August 2022, Stadt Schönebeck (Elbe)). Für die Herstellung der Freianlagen ist eine Summe von ca. 220.000 € netto geschätzt worden (Kostengruppe 500). Für die Kostengruppen 300, 400 und 500 ist eine Kostenschätzung in der ersten Gliederungsebene gemäß DIN 276 anzugeben.

Die zu erwartenden Betriebs- und Unterhaltungskosten sind ein weiteres Kriterium bei der Beurteilung der ökonomischen Effizienz der Entwürfe. Die Wettbewerbsteilnehmer werden aufgefordert, in den textlichen Erläuterungen die vorgeschlagenen Maßnahmen für Reinigungs- Hygiene-, Wartungs- und Instandhaltungsfreundlichkeit zu benennen.

In Hinblick auf Belichtung, Lüftung und Kühlung sind baulich-konstruktive Maßnahmen zu treffen, die der Reduzierung der Gebäudetechnik dienen.

B.6 Baurechtliche Vorschriften, Normen und Richtlinien

Der Planung sind insbesondere zugrunde zu legen:

- Bauordnung für Sachsen-Anhalt
- Gebäude Energie Gesetz GEG 2020
- DIN 18024-1 und DIN 18024-2 Barrierefreies Bauen
- DIN 18040-1 / DIN 18040-2 / DIN 18040-3 Barrierefreies Bauen, Planungsgrundlagen (Teil 1 bis 3)
- DIN EN 17210 Barrierefreiheit und Nutzbarkeit der gebauten Umwelt

TEIL C - ANLAGEN

Die Unterlagen zum Verfahren sind zum Download unter folgendem Link zur Verfügung gestellt:

<https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/schoenebeck/login/>