MUT ZUR LÜCKE

WETTBEWERBE 2010.2011

EINE INITIATIVE DER ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN-ANHALT

Gefördert vom Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr
unter Beteiligung der Hansestadt Stendal, Schönebeck (Elbe), Halberstadt,
Lutherstadt Wittenberg, Blankenburg, Lutherstadt Eisleben

Wettbewerb im Rahmen der Landesinitiative Architektur und Baukultur in Sachsen-Anhalt

Stadt Schönebeck (Elbe)

L[Ü]cke:Steinstraße 6

AUSLOBUNG

SACHSEN-ANHALT
Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr

NATIONALE STADT ENTWICKLUNGS POLITIK

Initiative Architektur und Baukultur in Sachsen-Anhalt

Investitionsbank Sachsen-Anhalt

ARCHITEKTENKAMMER SACHSEN-ANHALT
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Realisierungswettbewerb
Wohnungsbau
Steinstraße 6, Schönebeck (Elbe)

MUT ZUR LÜCKE, Schönebeck (Elbe)

Wettbewerb im Rahmen der Landesinitiative
Architektur und Baukultur in Sachsen-Anhalt

Impressum
© Dezember 2010

Herausgeber

Stadtverwaltung Schönebeck
Breiteweg 12
39218 Schönebeck (Elbe)
www.schoenebeck-elbe.de
Tel. 03928 – 710 0
Fax. 03928 – 710 499

Ausschreibung und Begleitung des Wettbewerbs

Architektenkammer Sachsen-Anhalt
Fürstenwall 3
39104 Magdeburg
www.ak-lsa.de
presse@ak-lsa.de
Tel. 0391-536 11 17
Fax. 0391-536 11 13

WENZEL & DREHMANN _ PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
www.wenzel-drehmann-pem.de
info@wenzel-drehmann-pem.de
Tel. 03443-28 43 90
Fax 03443-28 43 99

INHALT

Teil 1	**Wettbewerbsverfahren**	**5**
1.1	Grundlage	5
1.2	Ausloberin und Koordination	5
1.3	Anlass und Zweck des Wettbewerbs	5
1.4	Wettbewerbsart	6
1.5	Teilnehmer/Innen	7
1.6	Wettbewerbsunterlagen	7
1.7	Wettbewerbsleistungen	8
1.8	Rückfragen und Kolloquium	10
1.9	Kennzeichnung und Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	11
1.10	Preisgericht und Vorprüfung	12
1.11	Beurteilungskriterien	13
1.12	Preise	14
1.13	Weitere Bearbeitung der Aufgabe	14
1.14	Terminübersicht	15
1.15	Urheberrecht	15
1.16	Behandlung von Verfahrensrügen	16
1.17	Ausloberpflichten nach Abschluss des Wettbewerbs	16
Teil 2	**Situation und Planungsvorgaben**	**17**
2.1.	Schönebeck (Elbe) und seine Altstadt	17
2.2.	Städtebauliche Situation	19
2.3.	Grenzen des Wettbewerbsgebietes	24
2.4.	Eigentumsverhältnisse	25
2.5.	Denkmalschutz	26
2.6.	Verkehr und Erschließung	27
2.7.	Technische Infrastruktur I Leitungsbestand	28
2.8.	Baugrund I Grundwasser I Altlasten	28
2.9.	Voruntersuchungen	30
2.10.	Fazit: Bewertung des Standortes	31
Teil 3	**Wettbewerbsaufgabe**	**33**
3.1.	Ziele	33
3.2.	Funktionale Anforderungen	35
3.3.	Gestalterische Anforderungen	36
3.4.	Realisierbarkeit I Wirtschaftlichkeit	38

TEIL 1 WETTBEWERBSVERFAHREN

1.1 GRUNDLAGE

RPW 2008

Der Auslobung liegen die „Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008" zugrunde, sie sind Bestandteil der Auslobung, soweit diese nicht ausdrücklich davon abweicht. An der Auslobung hat die Architektenkammer Sachsen-Anhalt mitgewirkt. Sie bestätigt die Übereinstimmung mit den Richtlinien. Die Teilnehmer und Preisrichter erkennen die Auslobung an.

Registriernummer

Der Wettbewerb wurde von der Architektenkammer unter der Nr. 1 / a / 11 registriert.

1.2 AUSLOBERIN UND KOORDINATION

Ausloberin

Ausloberin ist die Stadt Schönebeck (Elbe)
Breiteweg 12
39218 Schönebeck (Elbe)
www.schoenebeck-elbe.de
in Kooperation mit den potentiellen Bauherren, der Familie Papič.

Verfahrensbegleitung / Koordination

Die Betreuung des Wettbewerbsverfahrens, der Versand der Unterlagen und die Vorprüfung erfolgen durch die

WENZEL & DREHMANN _ PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels
www.wenzel-drehmann-pem.de
mucke@wenzel-drehmann-pem.de
Tel. 03443-28 43 90
Fax 03443-28 43 99

1.3 ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS

Die Architektenkammer Sachsen-Anhalt hat im Jahr 2007 in Abstimmung und mit Unterstützung des Ministeriums für Landesentwicklung und Verkehr die Initiative MUT ZUR LÜCKE gestartet.

Neuauflage der Wettbewerbsreihe „Mut zur Lücke“

Ministeriale Unterstützung

Nach einer in der ersten Phase gestarteten Internetpräsentation von beispielhaften Lückenschließungen wurden in einer zweiten Phase im Jahr 2008/2009 Architektenwettbewerbe in vier ausgewählten Städten durchgeführt. Die guten Ergebnisse haben dazu geführt, dass eine zweite Staffel von Wettbewerben durchgeführt wird. Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr unterstützt die Durchführung der Verfahren erneut ideell und materiell. Zu den ausgewählten Städten gehören Stendal, Schönebeck, Blankenburg, Lutherstadt Wittenberg und Lutherstadt Eisleben.

Modellcharakter

Ziel der Wettbewerbe ist es, Planungen beispielhafter und zukunftsfähiger Lösungen für Baulücken unter Berücksichtigung größtmöglicher Barrierearmut und Gebäudeenergieeffizienz für eine Wohnbebauung zu erhalten und geeignete Architektinnen und Architekten für eine Umsetzung zu finden.

Stärkung der Innenstädte

Umsetzung mit Investoren

Zweck der Wettbewerbe ist ebenfalls, die Ansiedlung junger Familien in den Innenstädten zu fördern. Damit geht eine Entwicklung der Bestandsquartiere, die mit einer Stärkung der innerstädtischen Strukturen verbunden ist, einher. Daneben sollen private Investoren, Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften motiviert werden, in den Innenstädten entsprechend des Ergebnisses der Wettbewerbe, diese umzusetzen und Wohnungen für junge Familien in den Stadtzentren anzubieten.

Multiplikatorfunktion

Die Ergebnisse der Wettbewerbe sollen wiederum in der Diskussion über die Belebung der Innenstädte ein Multiplikator für ganz Sachsen-Anhalt sein. Deshalb werden die Verfahren unter größtmöglicher Einbeziehung der Öffentlichkeit durchgeführt, die Ergebnisse werden in einer Broschüre und in einer Internetpräsentation veröffentlicht.

zusätzliche Förderung in Baurealisierung

Das Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr beabsichtigt, eine prämierte Lösung aller Wettbewerbsaufgaben in der Umsetzungs- / Realisierungsphase zu fördern.

Die Stadt Schönebeck (Elbe) beteiligt sich an dieser Initiative und lobt in Kooperation mit dem Grundstückseigentümer und potentiellen Bauherrn für die Bebauung „Steinstraße 6“ einen Wettbewerb aus.

Mietwohnungen

Hier sollen Mietwohnungen unterschiedlichsten Zuschnitts und verschiedenster Typologien entstehen. Die Revitalisierung dieses Areals soll zu einer Belebung des Quartiers sowie zur Stärkung der Innenstadt führen.
Auf einen einfühlsamen Umgang mit dem kleinteiligen, städtebaulichen Kontext und der umgebenden Bausubstanz wird besonderer Wert gelegt.

1.4 WETTBEWERBSART

Nicht offener Wettbewerb

Der Wettbewerb wird als nicht offener Wettbewerb ausgelobt. Teilnahmeberechtigt sind Architekten, die Mitglied der Architektenkammer Sachsen-Anhalt sind.

Teilnehmerauswahl

Die Ausloberin hat gemeinsam mit der Architektenkammer über die Durchführung des Verfahrens informiert und hat aus einer Anzahl von Bewerbungen und Interessensbekundungen die Teilnehmer ausgelost.

Anonymes Verfahren

Das Verfahren ist anonym.

EINVERSTÄNDNIS

Einverständnis

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer und evtl. Gast erklärt sich durch seine Beteiligung und Mitwirkung am Verfahren mit den vorliegenden Teilnahmebedingungen und der Anwendung der RPW 2008 einverstanden.

DATENSCHUTZ

Datenschutz

Jeder Teilnehmer, Preisrichter, Sachverständige, Vorprüfer, Gast und Auftragnehmer willigt durch seine Beteiligung ein, dass seine personenbezogenen Daten im Zusammenhang mit o.g. Wettbewerb beim Auslober in Form einer automatisierten Datei geführt werden. Sie werden während des Wettbewerbs zur Kommunikation zwischen den Beteiligten und anschließend im Zusammenhang einer geplanten Publikation der Wettbewerbsergebnisse verwendet. Eine Benutzung der Daten über den Rahmen des Wettbewerbs hinaus erfolgt nicht.

1.5 TEILNEHMER/INNEN

ausgeloste Teilnehmer

Es wurden folgende Teilnehmer/innen ausgelost und eingeladen:

- Bach / Schwarzenbrunn / Zabries Architekten, Stendal
- Architektin, Anja Brennecke, Biederitz
- META Architektur GmbH, Magdeburg
- RAUM391, Magdeburg
- Architektengruppe pje, Magdeburg
- Büro Brezinski, Magdeburg
- Architekten Leuschner Gänsicke, Hamburg
- Ding.fest, Dessau-Roßlau
- Architekt Maurice Ihle, Naumburg
- Architekt Dirk Fuß, Aschersleben
- Architektin Christiane Ertmer, Gommern
- ACM GmbH Atelier für Architektur und Consulting, Magdeburg

Teilnahmeerklärung bis 26.01.2011, 16:00

Die Teilnehmer haben gegenüber der Ausloberin bis Mi., 26.01.2011, 16:00 Uhr eine Teilnahmeerklärung abzugeben. Diese ist per Fax an das betreuende Büro Wenzel & Drehmann PEM GmbH, Fax.-Nr. 03443 – 284390, zu richten. Wird bis zum o.g. Zeitpunkt keine verbindliche Teilnahmeerklärung abgegeben, erfolgt der **Ausschluss** des Büros sowie die Aktivierung einer Nachrückerliste.

Arbeitsgemeinschaften

Beabsichtigt ein Teilnehmer eine Arbeitsgemeinschaft zu bilden, bedarf es der Zustimmung der Ausloberin. Die Zustimmung kann spätestens bis zum Rückfragenkolloquium erteilt werden.

1.6 WETTBEWERBSUNTERLAGEN

ausgereichte Wettbewerbsunterlagen

Unterlagen des Wettbewerbsverfahrens sind:

- die vorliegende Auslobung
- die schriftliche Beantwortung der Rückfragen, Rückfragenprotokoll
- die im folgenden aufgeführten Planungsunterlagen:

INFORMATIONSPLÄNE / -UNTERLAGEN

- Ausschnitt der Topografischen Karte Schönebeck (TK 10.000 als tif-Datei)
- Lageplan mit angrenzenden Grundstücken als dwg-Datei mit Höhenangaben (Straße und Grundstück sowie Trauf- und Firsthöhen der Nachbargrundstücke)
- Rahmenplan Altstadt Schönebeck (als pdf- bzw. doc-Dateien)
- Quartierskonzept Altstadt – Analyseteil und Leitbild (als pdf-Datei)
- Luftbild (als tif- und jpg-Datei)
- Historische Bauzeichnungen des Grundstücks Steinstraße 6 (tif- und jpg-Dateien)
- Historische und aktuelle Fotos (jpg-Dateien)
- Baugrundgutachten des Straßenbaus Steinstraße 2008 (pdf-Datei)
- Lage technische Infrastruktur Steinstraße (pdf-Datei)

SONSTIGE UNTERLAGEN

- Angaben zur Erstellung der Bildleiste für die Internetpräsentation
- Datei der Wort-Bild-Marke zur Platzierung auf den Wettbewerbsplänen und Gestaltungsvorgaben
- Datei mit Gestaltungsvorgaben der Pläne
- Formular Kenndaten (Flächen- und Rauminhalte)
- Verfassererklärung (als pdf-Dokument)

Versendung der Unterlagen

Die Unterlagen wurden am 19.01.2009 von dem mit der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens beauftragten Büros WENZEL & DREHMANN, Jüdenstraße 31, 06667 Weißenfels an die Teilnehmer verschickt.

Nachsendemöglichkeit

Die Teilnehmer prüfen unmittelbar nach Erhalt die übergebenen Unterlagen auf Vollständigkeit und digitale Unterlagen auf ihre Funktionsfähigkeit. Können die digital ausgelieferten Unterlagen mit gängiger PC-Software nicht geöffnet werden, ist das den Wettbewerb begleitende Büro WENZEL & DREHMANN sofort zu informieren.

1.7 WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Planumfang: 3 DIN-A1

Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten werden pro Wettbewerbsarbeit maximal 3 A1-Pläne im Hochformat zugelassen. Zusätzliche Leistungen, die über das o.g. zugelassene Gesamtformat hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Pläne sind in rollbarer Form einzureichen.

Die Pläne dürfen nicht auf steife Unterlagen aufgezogen werden. Eine ausschließliche Abgabe in digitaler Form (CD, Diskette etc.) ist nicht zugelassen.
Die auf den Plänen dargestellten Räume, Nutzungen und Funktionen müssen eindeutig bezeichnet sein. Legendensysteme und Verweise sind nicht gewünscht.

Wettbewerbsleistungen

Die Arbeitstiefe der Wettbewerbsleistungen richtet sich nach dem Leistungsbild der LPH 2 der HOAI.
Von den Teilnehmern/innen werden folgende Wettbewerbsleistungen verlangt:

1.7.1 Planunterlagen:

- **Lageplan** mit Darstellung der Grundstücksausnutzung (1:500), mit Aussagen zur: **Lageplan**
  - o architektonischen I freiraumplanerischen Idee
  - o städtebaulichen Einbindung
  - o Grünflächen- und Freiraumnutzung (einschließlich Zonierung in gemeinschaftliche und private Bereiche)

  und Darstellung:
  - o der Baukörper (Dachaufsicht) mit Lage der Eingänge
  - o der Geschosszahlen I Höhe der Gebäude
  - o der äußeren und inneren Erschließung und Wegeführung
  - o der Zufahrten und Stellplätze
- **sämtliche Grundrisse** der Geschosse (1:100), mit: **Grundrisse**
  - o Freiraumkonzept (im EG)
  - o Detaillierung der Funktionszuordnung und Nutzungsanordnung
  - o Möblierungsvorschlag
- **Ansichten** mit Darstellung der vorhandenen Bebauung (1:100) **Ansichten**
- **wesentliche Schnitte** mit Höhenangaben (1:100), mit Eintragung: **Schnitte**
  - o der Höhe der Gebäudeoberkante und Geländeoberkante
  - o der Geschossdecken bezogen auf OKFF EG = 0,00 (mindestens ein Hauptschnitt, weitere Schnitte, wenn sie zum Verständnis des Entwurfes notwendig sind)
- **ergänzende Darstellungen** wie Perspektiven, Skizzen, Isometrien, Fotos eventueller Arbeitsmodelle **Perspektiven**

1.7.2 Erläuterungsbericht (max. 2 DIN A4 Seiten, Schriftgröße 12) mit Aussagen zu: **Erläuterungsbericht**

- Leitgedanke zum Entwurf,
- Funktionen, Zielgruppen / Familiengrößen, Wohnungsgrößen
- weitere Nutzungsmöglichkeiten,
- Energieoptimierung, barrierefreie Zugänglichkeit, Barrierearmut
- Beschreibung von Konstruktion und Material, Wirtschaftlichkeit
- Aussagen zum ruhenden Verkehr

1.7.3 Kenndaten (siehe Formblatt im Ordner „11_Formular Kenndaten“ auf dem Datenträger) **Kenndaten**

- NF, VF und TF in m² (nach DIN 277)
- WF in m² (nach WoFlV)
- BGF in m², BRI in m³ (nach DIN 277)
- Anzahl Wohnungen
- Stellplatznachweis
- transparente Fassadenfläche in m²
- Wärmeübertragungsfläche ges. (inkl. Dachflächen, Bodenplatte, Fenster) in m²

1.7.4 Prüfpläne **Prüfpläne**

- 1 zusätzlicher Satz der eingereichten Pläne mit Eintragung der Raumbezeichnungen und Raumnummern, Angaben der notwendigen Maße und farbiger Flächenfüllung der Programmbereiche:
  - o Nutzfläche [NF] → Füllfarbe Rot

- Technische Funktionsflächen [TF] → Füllfarbe Grün
- Verkehrsflächen [VF] → Füllfarbe Gelb

- Die einzelnen Funktionsbereiche sind eindeutig darzustellen / zu kennzeichnen, damit eine Nachprüfbarkeit möglich ist.
- Die Kennzeichnung der Flächenkategorien kann auch per Hand auf den Prüfplänen eingetragen werden.

Internetdateien

1.7.5 Dateien für die Internetpräsentation

- Die Preisträger der Wettbewerbe „Mut zur Lücke“ werden in der Internetpräsentation der Architektenkammer Sachsen-Anhalt aufgenommen. Hierfür sind von den Mitgliedern verschiedene Dateien zu entwickeln. Der Präsentationsumfang gliedert sich in einen Text, einen Startbutton für das Projekt und eine Bildleiste. Die genauen Anforderungen entnehmen Sie bitte der Datei „Gestaltungsraster Internetpräsentation.pdf“ im Ordner „13_Layoutvorgaben – Pläne – Internet“ auf dem Datenträger.

digitale Fassung

1.7.6 CD mit

- digitaler Fassung des Wettbewerbsbeitrages als PDF-Dokument (min. 300dpi ohne Nutzungseinschränkung)
- Präsentationsleiste, Kurzbeschreibung und Button zur Präsentation im Internet „Mut zur Lücke“

Verfassererklärung

1.7.7 Verfassererklärung (siehe Formblatt im Ordner „12_Verfassererklärung“ auf dem Datenträger)

Gestaltungsvorgaben

Lageplan und Grundriss sind so aufzutragen, dass Norden am oberen Blattrand liegt.
Schnitte und Ansichten müssen den ursprünglichen sowie den geplanten Verlauf der Geländekante zeigen.
Die Grundrisse, Ansichten und Schnitte sind mit dunklem Strich auf hellem Untergrund darzustellen. Farbige Darstellungen sind für Skizzen, Visualisierungen und den Lageplan zugelassen.
Bei der Layoutierung der Wettbewerbspläne sind die Gestaltungsvorgaben der Architektenkammer Sachsen-Anhalt einzuhalten sowie die mitgelieferte Wort-Bild-Marke zu verwenden (siehe Ordner „13_Layoutvorgaben – Pläne – Internet“ auf dem Datenträger).
Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit ohne Variante (im Sinne der Wettbewerbsaufgabe) einreichen.

1.8 RÜCKFRAGEN UND KOLLOQUIUM

Rückfragenmöglichkeit

Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können bis zum 31.01.2011, 16:00 Uhr an das betreuende Büro Wenzel & Drehmann _ PEM GmbH (Email-Adresse: mucke@wenzel-drehmann-pem.de) gestellt werden. Die Teilnehmer werden gebeten, Rückfragen unter Nennung der entsprechenden Teilziffer und Seitenzahl der Ausschreibung einzureichen.

Zur Beantwortung von Rückfragen und Vermittlung zusätzlicher Informationen über die Auslobung wird

Pflichtkolloquium

am 04.02.2011 ein **Pflichtkolloquium**
von 13:00 bis 16:00 Uhr
in der Aula der Kreisvolkshochschule, Tischlerstraße 13a, in Schönebeck

unter Beteiligung der Wettbewerbsteilnehmer/innen und Mitgliedern des Preisgerichts durchgeführt.
Büros, die nicht am Pflichtkolloquium teilnehmen, werden vom weiteren Verfahren ausgeschlossen.

Vorortbegehung

Treffpunkt für alle Teilnehmer ist die Aula der KVHS um 13:00 Uhr. Anschließend besteht die Möglichkeit zu einer gemeinsamen Begehung des Wettbewerbsareals mit dem Grundstückseigentümer / potentiellen Bauherrn. Anschließend (gg. 14:00 Uhr) findet das Kolloquium wieder in der KVHS statt.

Rückfragenprotokoll

Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten und dem Ausschuss für Wettbewerbe und Vergabe der Architektenkammer Sachsen-Anhalt bis 09.02.2009 zugesandt; es wird Bestandteil der Auslobung.

1.9 KENNZEICHNUNG UND ABGABE DER WETTBEWERBSARBEITEN

Abgabetermin

Die Wettbewerbsarbeiten sind bis spätestens 21.03.2009, 16:00 Uhr bei der

Wenzel & Drehmann _ PEM GmbH
Jüdenstraße 31
06667 Weißenfels

einzureichen.

rechtzeitiger Poststempel

Arbeiten, die durch die Post, Bahn oder andere Transportunternehmen zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn die Einlieferung unter o. g. Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit, erfolgt. Die Zustellung muss porto- und zustellungsfrei für den Empfänger erfolgen.
Ist die Rechtzeitigkeit der Einlieferung nicht erkennbar, weil der Aufgabestempel fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden solche Arbeiten vorbehaltlich des von der Teilnehmerin oder dem Teilnehmer zu erbringenden Nachweises zeitgerechter Einlieferung mitbeurteilt.
Rechtzeitig eingelieferte Arbeiten, die später als 14 Tage nach dem Abgabetermin dem Auslober / der Vorprüfung zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Das Preisgericht hat hierüber endgültig zu entscheiden.

Absender = Empfänger!

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

Die Arbeiten werden von einer Person entgegengenommen, die nicht an der Vorprüfung teilnimmt. Die Wettbewerbsarbeiten sind jeweils in einem Behälter in verschlossenem Zustand, mit dem **Vermerk „Realisierungswettbewerb MUT ZUR LÜCKE Schönebeck“** versehen, einzureichen.

Anonyme Kennzahl

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen (Zeichnung und Erläuterungsbericht) in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen Kennzahl von 1 cm Höhe und 4 cm Breite aus arabischen Ziffern zu versehen (siehe auch Vorgabe Layout auf dem Datenträger).
Die CD ist ebenfalls mit der gleichen Kennzahl zu beschriften und in einem Umschlag bzw. CD-Hülle, die ebenfalls mit dieser Kennzahl zu versehen sind, einzuliefern.

separate Verfassererklärung

Die Verfassererklärung ist in einem mit gleicher Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen. Der Umschlag ist mit „Verfassererklärung“ zu kennzeichnen.
Die unter Verwendung des beigefügten Formblattes abzugebende Erklärung hat insbesondere folgende Angaben zu umfassen (siehe Formular im Ordner „12_Verfassererklärung“):

Inhalte Verfassererklärung

- Anschrift der Teilnehmer/innen sowie beteiligter Mitarbeiter/innen und hinzugezogener Sachverständiger (Fachplaner/innen);
- bei Teilnahme von Partnerschaften / Arbeitsgemeinschaften / juristischen Personen ergänzend: bevollmächtigte Vertreterin oder bevollmächtigter Vertreter und Verfasser/in der Arbeit.
- Die Verfassererklärung ist von der Teilnehmerin oder dem Teilnehmer zu unterzeichnen; bei Partnerschaften, Arbeitsgemeinschaften und juristischen Personen zumindest durch die bevollmächtigte Vertreterin oder den bevollmächtigten Vertreter.
- Versicherung, dass die Wettbewerbsteilnehmerin oder der Wettbewerbsteilnehmer geistige Urheberin oder geistiger Urheber der Wettbewerbsarbeit bzw. zur Einreichung der Wettbewerbsarbeit berechtigt ist.
- Versicherung, dass die Wettbewerbsteilnehmerin oder der Wettbewerbsteilnehmer gemäß den Wettbewerbsbedingungen teilnahmeberechtigt, mit einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung auf der Grundlage der Auslobung einverstanden und zur Durchführung des Auftrages auch berechtigt und in der Lage ist.

1.10 PREISGERICHT UND VORPRÜFUNG

Über die eingereichten Arbeiten befindet ein unabhängiges Preisgericht, dessen Entscheidung endgültig und gerichtlich nicht anfechtbar ist. Das Gremium setzt sich aus folgenden Mitgliedern zusammen, welche die ihnen übertragenen Aufgaben persönlich ausüben:

Jurymitglieder

Fachpreisrichter
Frau Dipl.-Ing. Christina Jerx, Architektin, Quedlinburg
Frau Prof. Dipl.-Ing. Mara Pinardi, Architektin BDA, Berlin
Herr Dipl.-Ing. Anuschah Behzadi, Architekt BDA, Leipzig
Herr Dipl.-Ing. Matthias Rau, Architekt / Stadtplaner, Magdeburg

Sachpreisrichter
Herr Hans-Jürgen Haase (OB Stadt Schönebeck)
Herr Dipl.-Ing. Michael Gremmes (AL Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsamt Stadt SBK)
Herr Papič (Grundstückseigentümer / potentieller Bauherr)
Herr Schulz (Vorsitzender Stadtentwicklung, Bau- und Umweltausschuss)

Stellvertretender Fachpreisrichter
Herr Dipl.-Ing. Christian Däschler, Architekt, Halle (Saale)

Stellvertretender Sachpreisrichter/in
Frau DI Christine Schimm (Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsamt Stadt Schönebeck)

Sachverständige Berater/innen **Sachverständige**
Frau Dr. Ulrike Wendland, Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie
Frau Andrea Drescher, Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr
Frau Ute Schwanitz, Investitionsbank Sachsen-Anhalt
Herr Matthies, Untere Denkmalschutzbehörde Salzlandkreis
Frau Stolle, Vertreter BAUBECON Sanierungsträger GmbH

Vorprüfung **Vorprüfung**
Herr Frank Drehmann, Architekt für Stadtplanung, Weißenfels
Herr Markus Mucke, Architekt, Weißenfels

1.11 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Das Beurteilungsverfahren erfolgt gem. der RPW und auf der Grundlage der im Folgenden aufgeführten Beurteilungskriterien. Zur Unterstützung der Vorprüfung können Sachverständige hinzugezogen werden. **Beurteilung gem. RPW**

Das Preisgericht wird alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zulassen, die **Zulassungskriterien**

- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen
- die bindenden Vorgaben der Auslobung erfüllen
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen
- termingemäß eingegangen sind und
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Von der Beurteilung werden Teilleistungen ausgeschlossen, die über das geforderte Maß nach Art und Umfang hinausgehen.

Das Preisgericht wird sein Urteil aus der inhaltlichen Qualität der Wettbewerbsarbeiten bilden und hierbei folgenden Bewertungsrahmen zugrunde legen (keine Rangfolge): **Beurteilungskriterien**

- städtebauliche Einordnung, Adressbildung im Stadtgefüge
- funktionale Qualität des Entwurfs (Funktionsgefüge, Nutzungsspektrum, Berücksichtigung der gewünschten Variabilität, Verknüpfung Außenraum und Innenraum)

- gestalterische Qualität des Entwurfes (transportiertes Bild des Konzeptes, Attraktivität, Materialwahl, Gestaltung der Übergangszonen)
- Energieoptimierung, barrierefreie Zugänglichkeit, Barrierearmut
- Erschließung und ruhender Verkehr
- Realisierbarkeit, Wirtschaftlichkeit (Objektbewirtschaftung / absehbare Folgekosten, Flexibilität möglicher Nutzungen)
- Übereinstimmung mit Planungs- und Bauordnungsrecht
- Berücksichtigung von Denkmalschutz

1.12 PREISE

Die Wettbewerbssumme beträgt insgesamt 9.500 €. Es ist vorgesehen drei Preise zu vergeben

Preisgelder

Die Preissummen werden wie folgt gestaffelt:

1. Preis	4.500 €
2. Preis	3.000 €
3. Preis	2.000 €

In den Preissummen ist die Mehrwertsteuer enthalten.
Die Preise und Anerkennungen werden nach Entscheidung des Preisgerichtes unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt. Das Preisgericht kann über die Staffelung der Preissummen in Abweichung zur Auslobung beschließen. Die ausgelobte Wettbewerbssumme ist auszuschöpfen.

1.13 WEITERE BEARBEITUNG DER AUFGABE

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung für die weitere Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe.

Realisierung mit Bauherrn

Die Stadt Schönebeck strebt die Realisierung der Wettbewerbsergebnisse über einen potentiellen Bauherren (Fam. Papič) an. In diesem Zusammenhang soll einem der Preisträger die

Beauftragung bis LPH 5

weitere Bearbeitung der Aufgabe, zumindest bis Leistungsphase 5 § 33 HOAI, übertragen werden,

- sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht, insbesondere
- soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert werden soll,
- soweit mindestens einer der teilnahmeberechtigten Wettbewerbsteilnehmer/innen, deren/dessen Wettbewerbsarbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleistet.

Die Ausloberin unterstützt eine weitergehende leistungsphasen- und bauabschnittsweise Beauftragung.

Ein rechtlicher Anspruch auf eine Beauftragung besteht nicht.

Anrechnung Preisgelder

Im Fall einer weiteren Bearbeitung müssen die durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet werden, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft als Teilnehmer am Wettbewerbsverfahren nach der Einlieferung der Arbeit auf, so ist der Auslober bzw. Bauherr berechtigt, unbeschädigt der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft, ein Mitglied der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Wettbewerb zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen, soweit die damit verbundenen fachlichen und sachlichen Eignungsvoraussetzungen erfüllt bleiben.

1.14 TERMINÜBERSICHT

wichtige Termine

Versand der Unterlagen	19.01.2011
schriftliche Rückfragen bis	31.01.2011
(Pflicht-) Kolloquium	04.02.2011
Abgabe der Arbeiten	21.03.2011
Preisgerichtssitzung	20.04.2011
Wettbewerbs-Ausstellung / Preisverleihung	29.04.2011

1.15 URHEBERRECHT

Urheberrechte

Das Urheberrecht einschließlich des Rechts auf Veröffentlichung verbleibt bei der Verfasserin oder dem Verfasser.

Erstveröffentlichung

Das Erstveröffentlichungsrecht liegt bei der Ausloberin und der Architektenkammer Sachsen-Anhalt. Die Ausloberin und die Architektenkammer Sachsen-Anhalt ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbes ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser werden dabei genannt.

Weiterverwendung von Wettbewerbsinhalten

Eine mit einem Preis ausgezeichnete Wettbewerbsarbeit darf für die Realisierung der Wettbewerbsaufgabe nur dann benutzt werden, wenn die Verfasserin oder der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe beauftragt wird.
Die eingereichten Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

1.16 BEHANDLUNG VON VERFAHRENSRÜGEN

Die Beurteilung des Preisgerichts ist endgültig und unterliegt nicht der gerichtlichen Nachprüfung.

Rügekriterien

Will eine teilnehmende Person einen Verstoß gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren rügen, muss die Rüge innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Protokolls über die Preisgerichtssitzung bei der Ausloberin eingehen. Ist zum Zeitpunkt des Zugangs des Protokolls die Ausstellung über den Wettbewerb noch nicht eröffnet worden, so beginnt die Frist erst mit dem Tag der Eröffnung der Ausstellung.
Im Falle eines Einspruches trifft die Ausloberin eine Entscheidung im Benehmen mit dem Ausschuss „Wettbewerbe und Vergabe“ der Architektenkammer Sachsen-Anhalt.

1.17 AUSLOBERPFLICHTEN NACH ABSCHLUSS DES WETTBEWERBS

Ergebnismitteilung

Die Ausloberin teilt das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmer/innen unverzüglich mit und gibt es der Öffentlichkeit bekannt.

Wettbewerbsausstellung

Die Ausloberin wird alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten mit dem Namen der Verfasser, der Mitarbeiter und dem Protokoll des Preisgerichtes ab voraus. 29.04.2011 für die Dauer von mindestens zwei Wochen öffentlich ausstellen.
Über den Beginn der Ausstellung werden die Teilnehmer/innen informiert.

Abholung der Unterlagen

Wettbewerbsarbeiten, die nicht in das Eigentum der Ausloberin übergegangen sind, können vom 23.05.2011 bis 24.06.2011, im Stadtplanungs- und Stadtentwicklungsamt der Stadt Schönebeck (Elbe) abgeholt werden. (Eventuelle Änderungen werden den Teilnehmern rechtzeitig bekannt gegeben.) Eine Aufbewahrungspflicht darüber hinaus besteht für die Ausloberin nicht.

Haftung

Sorgfaltspflicht

Die Ausloberin bzw. der Wettbewerbsbetreuer verpflichtet sich, Sorgfalt beim Umgang mit den Wettbewerbsarbeiten anzuwenden. Für Beschädigung oder Verlust der eingegangenen Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

TEIL 2 SITUATION UND PLANUNGSVORGABEN

2.1. SCHÖNEBECK (ELBE) UND SEINE ALTSTADT

800jähriger Stadtkern

Die Altstadt von Schönebeck als ursprünglicher Siedlungskern kann auf eine ca. 800-jährige Geschichte zurückblicken. Sie entwickelte sich aus einer fränkischen Gründung ab ca. 1200 n.Chr..

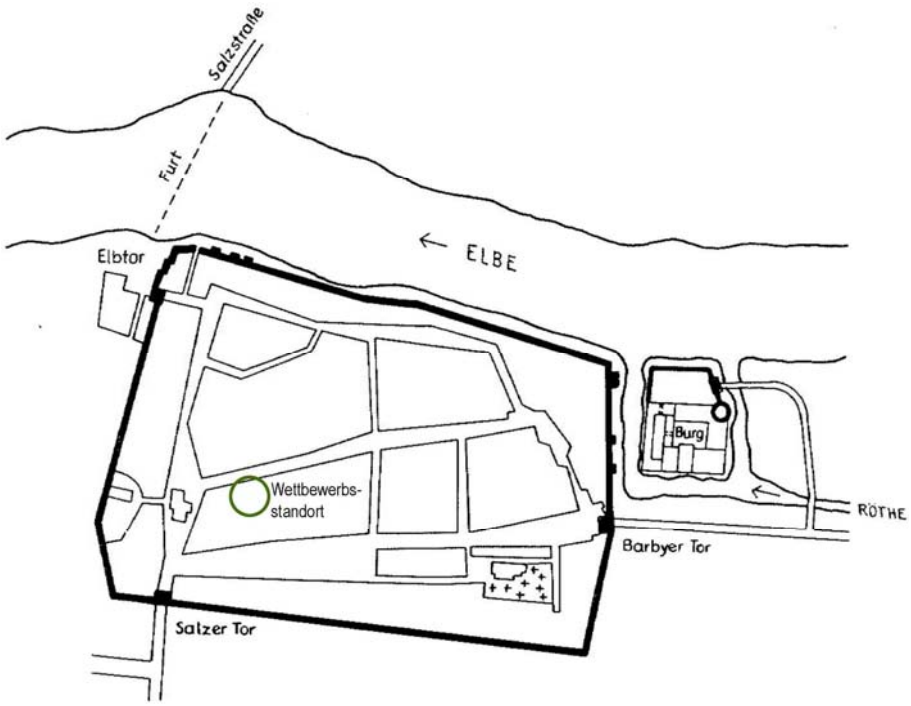

Abb. 2.1-1: Grundrissschema der mittelalterlichen Stadt; Quelle: Baudenkmale im Kreis Schönebeck, Kreismuseum Schönebeck (Elbe), Schönebeck (Elbe), 1988, S. 12; entnommen: Büro für Stadtplanung, Dr. Ing. W. Schwerdt: Quartierskonzept Altstadt Schönebeck; Analyseteil, 05/2010, S. 5

Beengte Lage zwischen Gleisen und Fluss

Der mittelalterliche Kern wird im Süden durch gründerzeitliche Strukturen und Gleisanlagen der DB sowie im Norden und Westen durch die Elbe und Solitärbebauungen des 19. und 20. Jahrhunderts umschlossen.

polyzentrische Stadt

Heute ist die Stadt Schönebeck (Elbe) durch die Besonderheit gekennzeichnet, dass die Altstadt nur ein Kern von mehreren darstellt, d.h. aus räumlicher Sicht keine Innenstadt oder Zentrum bildet. Durch die bereits frühe Eingemeindung des Kurortes Bad Salzelmen sowie Frohse existieren vielmehr mehrere Pole. Stadtzentrumsfunktionen siedelten sich zusätzlich an der Verbindungsstraße zwischen den beiden Hauptpolen an (Salzer Straße / Friedrichstraße). Der Erneuerungsprozess der Stadt konzentrierte sich in den vergangenen 20 Jahren noch verstärkt auf den Ortsteil Bad Salzelmen, der mittlerweile vorbildlich saniert worden ist und wieder sein historisches Ambiente entfaltet.

Stadtumbaumaßnahmen bisher stärker im Ortsteil Bad Salzelmen

Altstadt noch kein Identitätsträger

In der Schönebecker Altstadt hingegen blieben die städtebaulichen Missstände lange ohne die erforderliche Reaktion. Ihre Aufgabe, Identitätsträger der Stadt zu sein, konnte somit nicht entfaltet werden. Stattdessen geriet sie als typischer Wohnstandort auch zunehmend in Ab-

Imageproblem

Handlungsbedarf

hängigkeit von der Stadterneuerung in anderen Stadtteilen. Derzeit tritt sie noch nicht als positiver Imageträger der Stadt auf. Da Kräfte und Ressourcen mittlerweile in anderen Stadtteilen freiwerden, sollen sie nun jedoch verstärkt auf die Altstadt gerichtet werden. Hierzu wurden im Städtebaulichen Rahmenplan für das Sanierungsgebiet und anderen Konzepten unterschiedlichste Anknüpfungspunkte avisiert und Maßnahmen in die Wege geleitet.

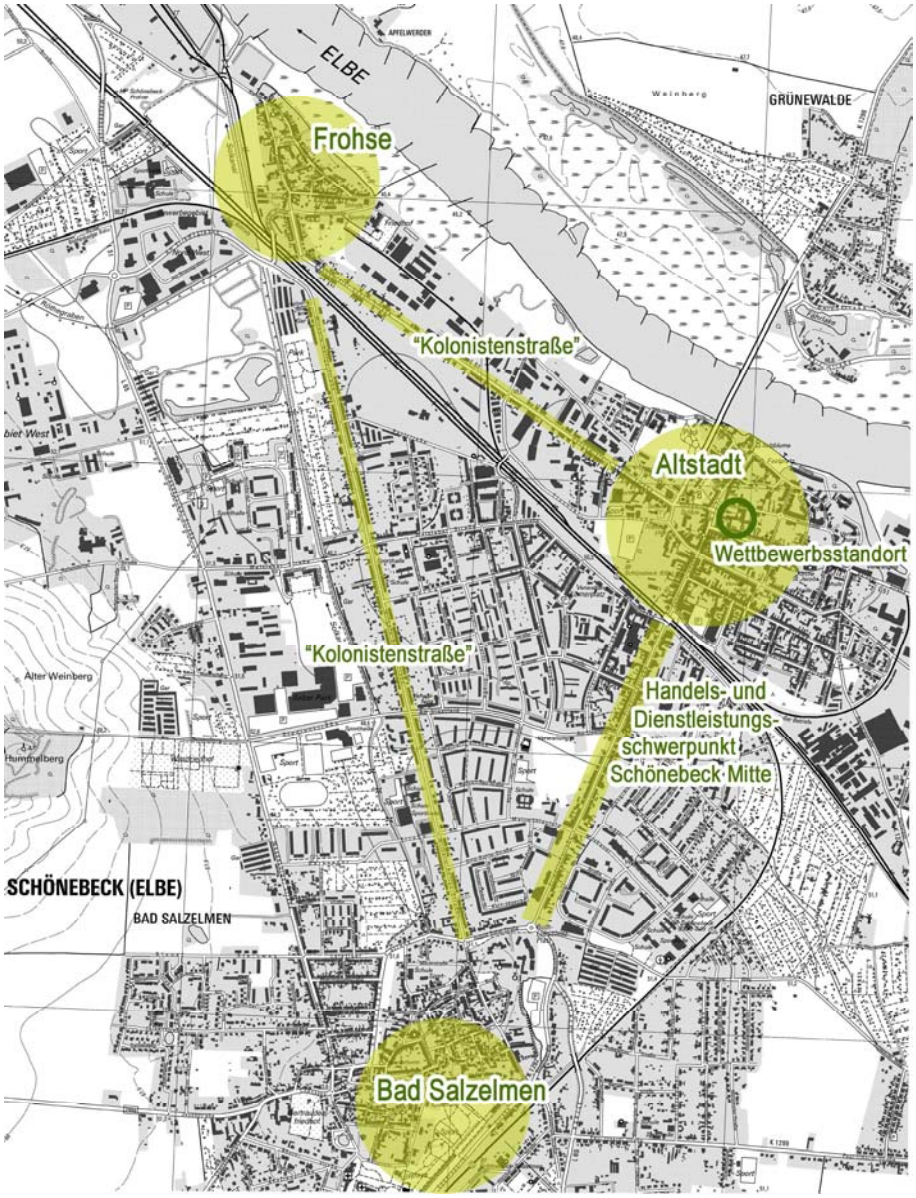

Abb. 2.1-2: Hauptpole der Stadt Schönebeck (Elbe) und ihre Verbindungsachsen; Grundlage: Topographische Karte (TK 10.000) Stadt Schönebeck (Elbe)

beträchtlicher „Nachholbedarf“

Entlastung durch Zentrumsumgehungsstraße

Die „Aufholarbeit“ der Städtebausanierung, die die Schönebecker Altstadt im Vergleich zu anderen Stadtteilen diesbezüglich in den nächsten Jahren leisten muss, ist beträchtlich: So sollen zum Beispiel zahlreiche Blockinnenbereiche entkernt sowie Leerstandgrundstücke saniert oder neu bebaut werden. Die Realisierung der sog. Zentrumsumgehungstraße (B-Plan Nr.11) ist für 2011 angesetzt. Sie soll den Durchgangsverkehr in der Innenstadt erheblich minimieren und die historischen Wohnlagen wieder attraktiver machen. Auf der Westseite des Marktplatzes, gegenüber dem Rathaus und südlich der Nicolaistraße soll anstelle des frühe-

Neubau Ecke Markt / Nicolaistraße

ren Kaufhauses ein Neubau entstehen. Die Städtische Wohnungsbaugenossenschaft hat dieses Grundstück erworben und über einen Realisierungswettbewerb, der von der Architektenkammer des Landes Sachsen-Anhalt begleitet wurde, einen Siegerentwurf ausgelobt. Der künftige Wohngebäudekomplex wird von Räumlichkeiten für Geschäfte und diverse Dienstleister unterlagert. In den Obergeschossen werden Wohnungen entstehen. Der künftige Neubau wird auf dem Marktplatz architektonisch, funktional und in Bezug auf die Raumwirksamkeit neue Akzente setzen.

Signalwirkung

Auch der Realisierungswettbewerb „Mut zur Lücke“ kann ein öffentlichkeitswirksames Signal für die Erneuerung dieses bedeutungs- wie anspruchsvollen Stadtteiles als Wohnstandort senden.

2.2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Grundstücksgröße

Mitten in der Altstadt, nur wenige Schritte östlich des Marktes, befindet sich das ca. 1.039 m² große Wettbewerbsareal. Es besteht aus 2 Flurstücken und liegt südlich der Steinstraße. Dieser Bereich zählt zu den ältesten Siedlungsflächen der Stadt, welche seit dem 12. Jahrhundert bebaut und im 20. Jahrhundert stark überformt wurde.

Ausrichtung

Die Steinstraße verläuft in Ost-West-Richtung. Die Straßenseite des Wettbewerbsareals orientiert sich demnach gen Norden, die Hofseite gen Süden dem Licht entgegen. Im Westen mündet der Straßenzug in den Markt (ca. 50 m Entfernung) und kreuzt im Osten mit der Bodengasse / Schornsteinfegergasse (ca. 140 m) und im weiteren Verlauf mit der Broihansgasse / Neuer Gasse.

heterogenes Umfeld

Charakteristisches Merkmal der Schönebecker Altstadt ist ihre sehr heterogene Gebäude- und Freiraumstruktur.[1] Der Straßenzug ist geprägt durch den Wechsel zwischen wohn- und handelsgeprägter Nutzung im Erdgeschossbereich, wobei mit zunehmender Entfernung vom Markt die Anzahl der Ladengeschäfte jedoch stark abnimmt.

Die Gebäude innerhalb des Quartiers stammen aus verschiedenen Epochen (überwiegend 18. bis 20. Jahrhundert). Ältere Gebäudesubstanz weist noch eine weitestgehend kleinbürgerliche oder handwerkliche Ursprungsnutzung auf. Die Bautypologien des 20. Jahrhunderts heben sich dagegen deutlich ab (z.B. benachbartes Geschäftshaus Steinstraße 7 [kleiner Supermarkt] sowie gegenüberliegendes Wohn- und Geschäftshaus Steinstraße 63/64 mit der Post im Erdgeschoss).

2 bis 3 Geschosse

Die Bebauung ist vorwiegend zwei- bis dreigeschossig; neuere Gebäude sind tendenziell eher höher. Der zentrale Bereich der Altstadt ist mehrheitlich durch Mehrfamilienhäuser bestimmt (knapp 80% der Wohnungen). In verschiedenen Bereichen ist jedoch ein struktureller Wechsel gegenüber Einfamilienhausbebauungen festzustellen.

hoher Leerstand

Die Schönebecker Altstadt weist den höchsten Wohnungsleerstand aller Stadtteile auf. Ursachen hierfür werden vor allem in den Störungen durch Verkehrsbelastungen (v.a. Breiteweg), den problematischen Nachbarschaften zu Brachflächen und Baulücken, der geringen Aufenthaltsqualität im öffentlichen Bereich, der mangelnden Wege- und Grünvernetzung und dem Sanierungsstau im Stadtteil gesehen.

1 Büro für Stadtplanung, Dr. Ing. W. Schwerdt: Quartierskonzept Altstadt Schönebeck; Analyseteil, 05/2010, S. 4

Verkehrsbelastung von angrenzenden Straßen

Barrieren

Wie der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet betont, ist „das Mengenverhältnis von Durchgangsverkehr zu Zielverkehr […] im Vergleich zu den Stadtzentren anderer Mittelstädte völlig atypisch, weil nicht der Zielverkehr, sondern der Durchgangsverkehr das Verkehrsgeschehen der Altstadt beherrscht."[2] Andererseits bietet die autogerecht erschlossene Altstadt von Schönebeck nur dem Autofahrer eine gute äußere Erreichbarkeit, nicht dagegen den übrigen Verkehrsteilnehmern (Busse, Fußgänger, Radfahrer). Hinzu kommt, dass die Altstadt durch stark trennende Barrieren wie die Gleisanlagen der DB im Süden oder die Elbe im Norden von anderen Stadtteilen räumlich separiert erscheint. Die innere Erreichbarkeit der Altstadt ist – auch dadurch bedingt – stark eingeschränkt. Dies benachteiligt vor allem den Einzelhandel. Resultat der Summe all dieser Faktoren ist die Herausbildung von „gestörten" städtebaulichen Räumen, die sich wiederum in der Perforierung der städtebaulichen Struktur und weiterem Verfall und Sanierungsstau äußern.

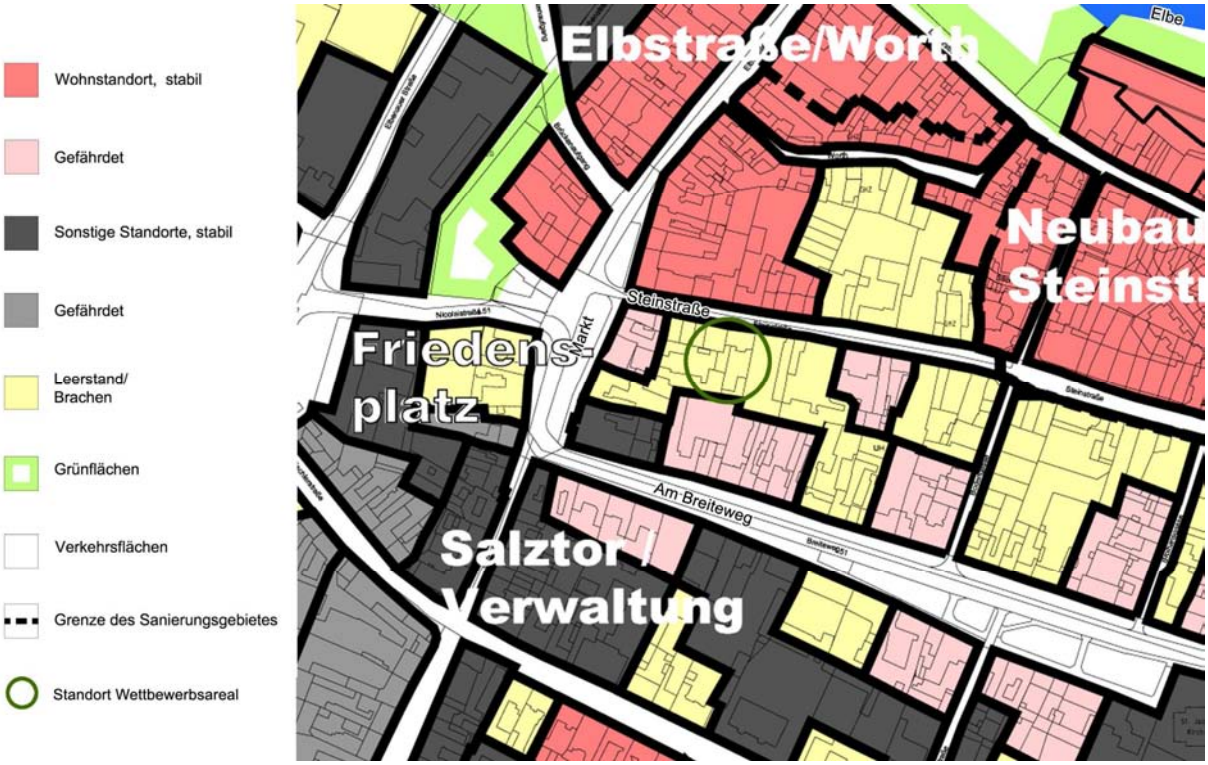

Abb. 2.2-1: Standortbewertung im Rahmenplan; Quelle: SALEG, Städtebaulicher Rahmenplan, Abb.02 (Ausschnitt), März 2007

Wohnstandort Altstadt

Zuwandererbefragung

Trotzdem ist die Wohnnutzung die ausgeprägteste Funktion der Altstadt. Sie wird von einer vergleichsweise jungen Bewohnerschaft nachgefragt. Wie eine Zuwandererbefragung 2010 ergab, bilden die 18- bis 29-Jährigen und die 30- bis 44-Jährigen die beiden stärksten Altersgruppen der Zuwandererhaushalte.[3] Vor allem Paarhaushalte präferieren die Altstadt und ziehen überwiegend in eine Mietwohnung. „Im relativen Vergleich zur Einwohnerverteilung im Stadtgebiet betrachtet wird […] [auch] deutlich, dass bei der räumlichen Verteilung der Zuwanderer vor allem die Schönebecker Altstadt und die beiden Ortskerne einen deutlich höheren Anteil aufweisen als deren Einwohneranteil an der Gesamtbevölkerung Schönebecks

2 SALEG: „Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt Schönebeck", 12/2007, S. 22
3 Büro für Stadtplanung, Dr. Ing. W. Schwerdt: Quartierskonzept Altstadt Schönebeck; Analyseteil, 05/2010, S. 21

darstellt.“[4] Die Attraktivität der Wohnung ist das wichtigste Kriterium der Zuwanderer, eine Wohnung in der Altstadt zu suchen.[5] Vor allem die Neubauwohnungen am Streckenweg und nördlich der Steinstraße werden angenommen. Die Einwohnerentwicklung nach 2000 ist, im gesamtstädtischen Vergleich, relativ stabil (allerdings auf einem sehr hohen Leerstandsniveau).

geschlossene Blockrandbebauung

Auch in der Steinstraße verharrt der Leerstand seit Jahren auf einem unverändert hohen Niveau. Ursprünglich war die Steinstraße durch eine geschlossene, zweigeschossige Blockrandbebauung begrenzt (siehe Abb. 2.2-2).

Abb. 2.2-2: Historisches Foto Steinstraßen-Südseite, Blick Richtung Markt; Quelle: Stadtverwaltung Schönebeck (Elbe)

frühere Bebauung Steinstraße 6

Das Grundstück Steinstraße 6 (Wettbewerbsareal) war durch ein Wohnhaus an der Straße und mehrere Produktions- und Fabrikgebäude im hinteren Hofbereich sehr dicht überbaut (Flurstücke 10464 und 10465).

Die Bauakten der Stadt Schönebeck weisen u.a. auf einen Kaufmann A. Phillips hin, der das Grundstück 1864 bebauen ließ. Ein Wohnhaus an der Straße schien zu dieser Zeit bereits existiert zu haben. Die ehemaligen Produktionsgebäude wurden zwischen 1869 bis 1872 errichtet. Ab 1881 schien der Besitz auf die Gebrüder Hartmann übergegangen zu sein. Sie führten eine Metallwarenfabrik, die später auch als „Klein-Eisenfabrikation“ (1936) oder als „Emailienwaren-Großhandlung“ bezeichnet wurde.

Abbruch 2009

Sämtliche Gebäude des Grundstückes (Wohnhaus und ehem. Lager- und Fabrikgebäude) wurden im letzten Jahr abgebrochen. (Alte Fotos der Gebäude vor dem Abbruch finden Sie in den Ordnern „07_Fotos“ auf dem Datenträger.)

Es existieren also weder zu berücksichtigende Bausubstanzen noch werden solche bei Gründungsarbeiten erwartet. Resultat war eine ca. 2.000 m² große Baulücke, die derzeit teilweise als provisorischer Parkplatz genutzt wird.

kein Großgrün

Im Straßenraum der Steinstraße existiert im Bereich des Wettbewerbsareals kein Großgrün. Auch auf dem Wettbewerbsgrundstück befinden sich derzeit keine nennenswerten Vegetati-

4 Büro für Stadtplanung, Dr. Ing. W. Schwerdt: Quartierskonzept Altstadt Schönebeck; Analyseteil, 05/2010, S. 25
5 Büro für Stadtplanung, Dr. Ing. W. Schwerdt: Quartierskonzept Altstadt Schönebeck; Analyseteil, 05/2010, S. 27

onsbestände, da mit den Abbruchmaßnahmen der Bestandsgebäude auch vorhandene Bäume gefällt wurden.

Abb. 2.2-3: Fotos Baulücke Steinstraße 6 von Osten / … und von Westen

östliche Steinstraße

Im östlichen Bereich der Steinstraße befinden sich noch weitere, insgesamt 0,75 ha umfassende Brachen. Hier sind durch großflächige Abrissmaßnahmen in den 80er Jahren Teile der Altstadtbebauung zum Opfer gefallen. Der dort vorgesehene „Komplexe Wohnungsbau“ kam vor der politischen Wende nicht mehr zustande.[6] Stattdessen wurde in den 90er Jahren auf den ursprünglich bis zur Elbe reichenden Abrissflächen verschiedene Miet- und Eigentumswohnungsbauten errichtet. Aber die davor liegenden Brachen in der Steinstraße trennen Alt- und Neubebauung anstatt zu vermitteln und erzeugen eine diffuse Raumwirkung.[7]

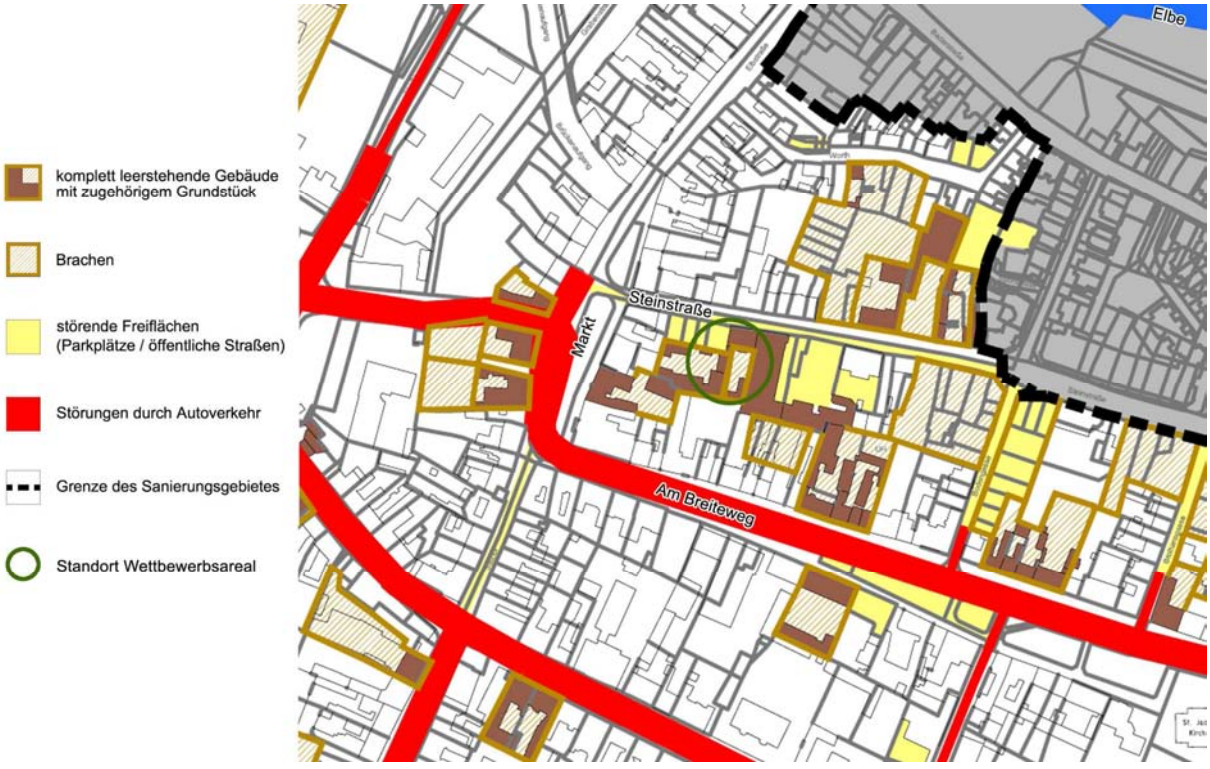

Abb. 2.2-4: Brachen und Störungen; Quelle: SALEG, Städtebaulicher Rahmenplan, Abb.02 (Ausschnitt), März 2007

6 SALEG: „Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt Schönebeck“, 12/2007, S. 18
7 SALEG: „Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt Schönebeck“, 12/2007, S. 18

Lagevorteile

Dennoch bietet das Wettbewerbsareal aufgrund seiner Lage auch zahlreiche Vorteile: Einerseits zeichnet es sich durch eine vergleichsweise ruhige und verkehrsarme Wohnlage aus, andererseits befindet es sich auf Grund der Zentralität in der Nähe zum städtischen Leben, dem Markt, einem zukünftigen Kaufhaus. Auch das Elbufer mit seinen Freizeitpotenzialen (Elbpromenade, Salzblumenplatz, Landschaftsschutzgebiet, etc.) ist nur ca. 200 m entfernt.

Die Nutzung der umliegenden Gebäude stellt sich wie folgt dar:

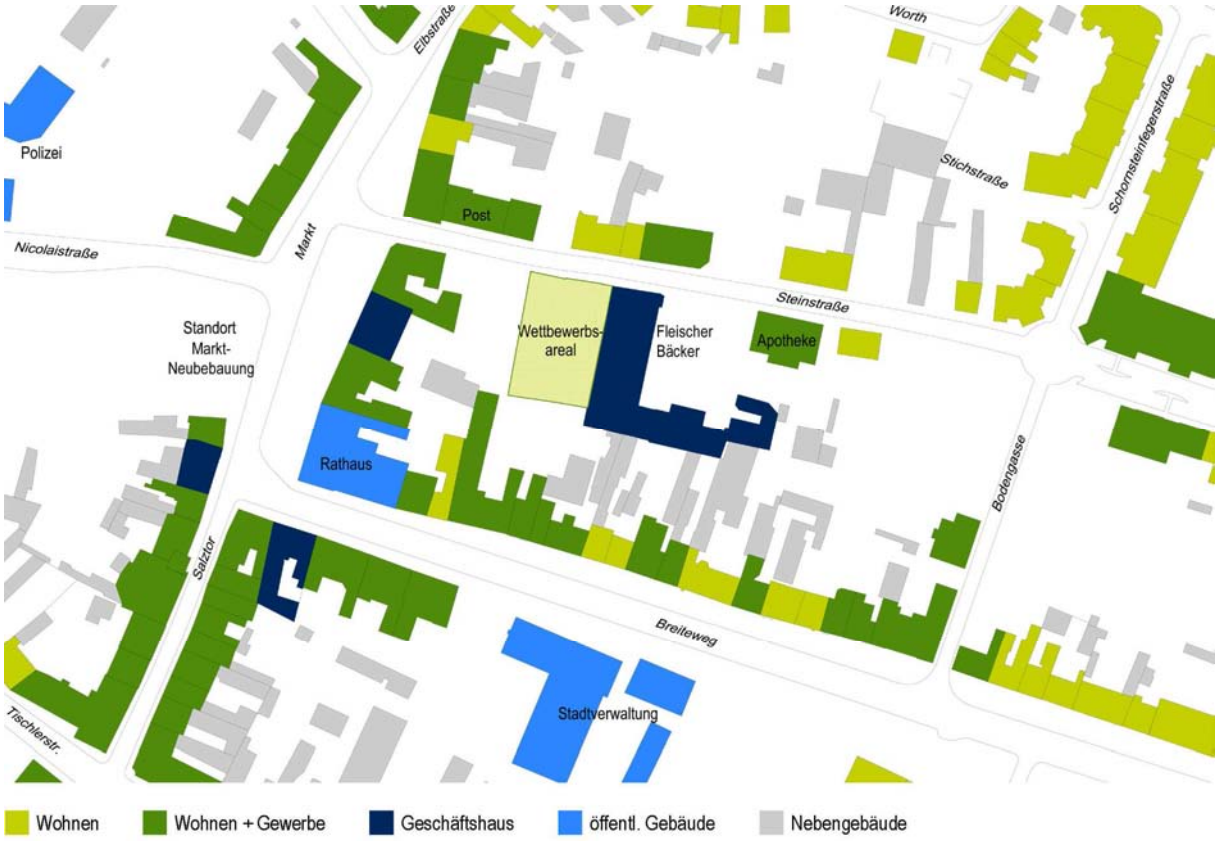

Abb. 2.2-5: Nutzung der umliegenden Gebäude

Abb. 2.2-6: gegenüber liegendes Wohn- und Geschäftshaus (Postfiliale) / … und östlich anschließende Wohnbebauung

2.3. GRENZEN DES WETTBEWERBSGEBIETES

Das Wettbewerbsareal befindet sich in Flur 1, Gemarkung Schönebeck. Es besteht aus zwei Flurstücks-(teilen), die im Zusammenhang zu betrachten sind.
Die Aufteilung stellt sich folgender Maßen dar:

Abmessung Wettbewerbsareal

		Flurstück	Größe in m²
Lücke	Steinstraße 6	10465 (Teilfläche)	869
	Steinstraße 6	10211	170
	Gesamt Lücke		**1039**

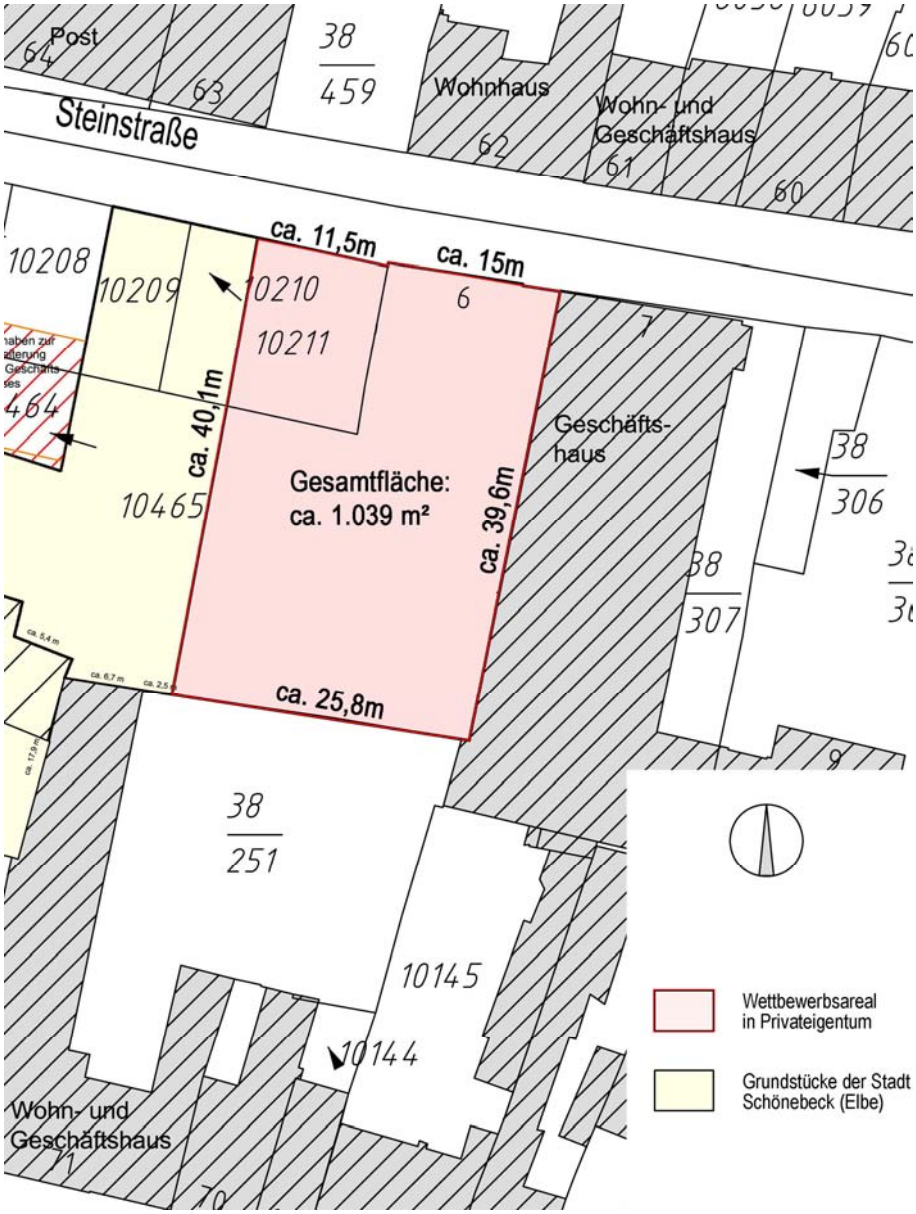

Abb. 2.3-1: Abgrenzung Wettbewerbsareal; Grundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, Stadt Schönebeck (Elbe)

Abb. 2.3-2: Panorama Baulücke Steinstraße 6 (Dat.16.12.2010)

Länge x Breite

Die Straßenfront des Bearbeitungsareals ist ca. 26,5 m breit. Die Grundstückstiefe bemisst ca. 40 m.

Die Lage der erwähnten Flurstücke und ihre Grenzen können der Abb. 2.3-1 bzw. der Datei „Lageplan_18.01.11.dwg“ im Ordner „02_Lageplan“ auf dem Datenträger entnommen werden. Da die Situation der angrenzenden Bebauung sehr differenziert und komplex ist, wird auf diese digitale Datengrundlage verwiesen, in der auch die Flurstücksnummern der angrenzenden Flurstücke enthalten sind.

Die oben angegebene Flächengröße des Wettbewerbsareals ist als Bezugsgröße für die GRZ- und GFZ-Berechnung heranzuziehen.

Zur Vermittlung eines vertiefenden Eindrucks wird auf das obige Panorama, die Abb. 2.2-3 sowie die Situationsfotos in der Anlage „07_Fotos“ auf dem Datenträger verwiesen.

2.4. EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

privater Bauherr / Grundstücksbesitzer

Die Grundstücksteile im Wettbewerbsareal wurden 2009 von der Stadt Schönebeck an Frau Susanne Papič (Bauherrin) veräußert.
Westlich angrenzende Flurstücke (10210, 10209, Teile von 10465) befinden sich weiterhin im Besitz der Stadt Schönebeck.
Das östlich (38/307; Steinstraße 7) und südlich angrenzende Flurstück (38/251; Breite Weg 71) ist im Privatbesitz Dritter, genauso wie der größte Teil der übrigen Liegenschaften im Quartier. Eine herauszunehmende Ausnahme spielt dabei das städtische Rathaus (Markt 1) und angrenzendes Gebäude (Markt 2) in der südwestlichen Ecke des Quartiers.

Baulast

Auf dem Wettbewerbsgrundstück ist an der Grenze zum Flurstück 38/307 (Steinstraße 7) eine Baulast eingetragen. Die Baulast ist 3,00 m tief und umfasst die gesamte Grundstückslänge, ausgenommen die Tiefe des ehemaligen Wohngebäudes Steinstraße 6 (siehe Abb. 2.4-1).

Anbaupflicht bzw. Abstandseinhaltung

Bei der Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches „ist von dieser Teilfläche der erforderliche Gebäudeabstand einzuhalten oder in gleicher Lage, Form und Höhe gegenzubauen“[8]. D.h. der an das Nachbargebäude angebaute Baukörper muss einen Flachdachabschluss (ohne großen Dachüberstand) sowie eine Höhe von ca. 4,5 m aufweisen. Zur Höhe des Baukörpers wird auch die Höhe einer geschlossenen Umwehrung zugerechnet. Eine

8 Siehe Baulastenblatt Nr. 02 – 19, Seite 011 im Ordner 10_Baulast auf den Datenträger

teilweise Bebauung des Baulastbereiches ist möglich (z.B. im rückwärtigen Grundstücksbereich), wenn in dem anderen Teilbereich der erforderliche Gebäudeabstand eingehalten wird.

keine Baulast in vorderen Grundstücksbereich

Im vorderen Grundstücksbereich (in einer Tiefe von 11,27 m vom Straßenraumflurstück) bestehen keine Baulasteinschränkungen.

Abb. 2.4-1: Teilbereich Baulast

2.5. DENKMALSCHUTZ

angrenzender Denkmalbereich

Innerhalb der Altstadt gibt es einen Denkmalbereich, der als Flächenensemble geschützt ist. Die räumliche Abgrenzung dieses Bereiches wurde im FNP der Stadt dargestellt.
Bestandteil des o.g. Denkmalbereiches sind in unmittelbarer Nachbarschaft u.a. die Grundstücke entlang des Straßenzuges Breiteweg und des Marktplatzes. Innerhalb des Denkmalbereiches gilt ein besonderer Schutzanspruch gegenüber dem Stadtbild sowie dem historischen Stadtgrundriss.
Das Wettbewerbsareal ist nicht Bestandteil, grenzt jedoch im Westen unmittelbar an den Denkmalbereich an, wodurch sich ein gewisser Umgebungsschutz ableitet.

keine Einzeldenkmale

Das Grundstück ist beräumt. Einzeldenkmale – z.B. erhaltene Kelleranlagen – sind im Wettbewerbsareal nicht bekannt. Archäologische Untersuchungen wurden auf dem Grundstück noch nicht durchgeführt.

2.6. VERKEHR UND ERSCHLIESSUNG

Verkehrsbelastung von angrenzenden Straßen

Bei der Bewertung der Altstadt als Wohnstandort wird häufig die viel zu starke Belastung durch Durchgangsverkehr im Allgemeinen und Schwerlastverkehr im Speziellen genannt. Vor allem die beiden bedeutendsten Straßenräume der Altstadt – der Marktplatz sowie der Breiteweg (südliche Parallelstraße der Steinstraße) – werden derzeit durch starken KFZ-Verkehr regelrecht entwertet. Bei einer Verkehrszählung im Jahr 2007 wurde in diesem Bereich ein durchschnittlicher täglicher Verkehr von tlw. 5.000 bis 6.000 Kfz / Tag bei einem Schwerlastverkehranteil bis zu 9% erhoben.[9]

Steinstraße: ruhigere Lage

Die Steinstraße ist davon jedoch weniger stark betroffen. Ihre Ausrichtung und Lage macht sie für Durchgangsverkehr unattraktiver, was die Wohnqualität erhöht. (Laut Verkehrszählung 2009 besteht in der westlichen Steinstraße ein Aufkommen von 2.200 – 2.500 Kfz/24h. Im Prognosebezugsfall 2025 wird von einer Reduzierung auf 1.900 – 2.100 Kfz/24h ausgegangen.)

Die Anliefersituation der Geschäfte im Erdgeschossbereich kann als unkritisch bewertet werden; Last- und Sattelzugbelieferungen bilden eine Ausnahme.

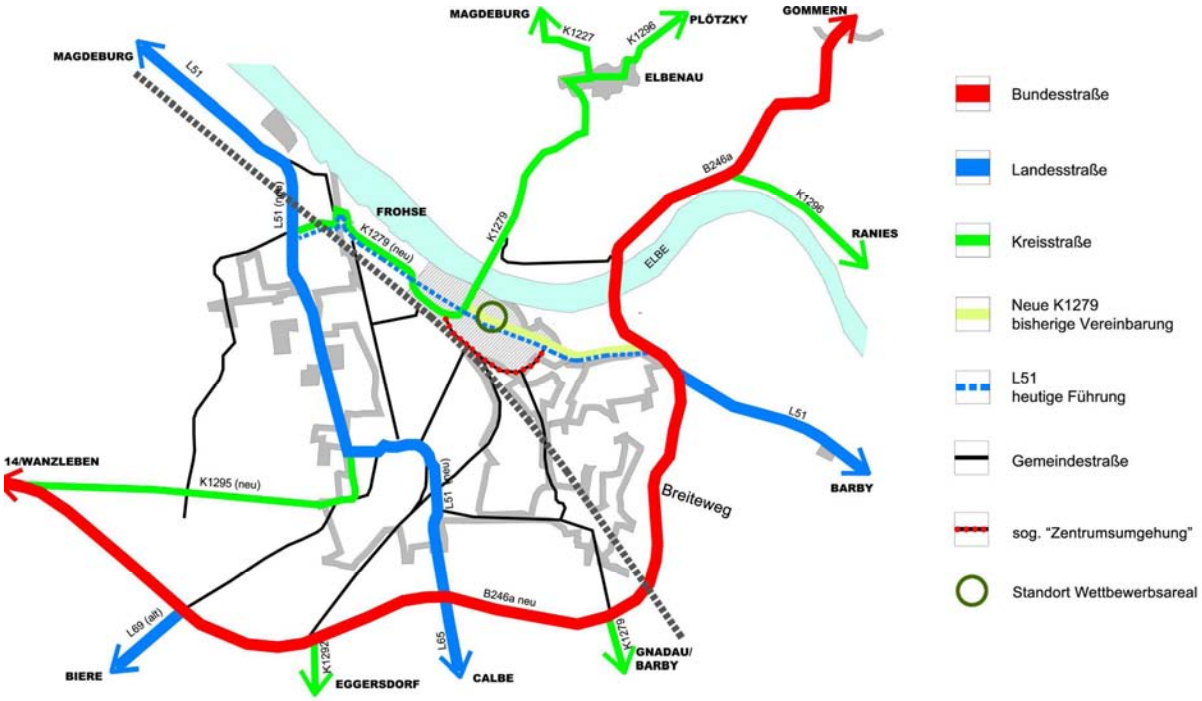

Abb. 2.6-1: Klassifizierung Straßennetz Schönebeck (Elbe) – inkl. Planung; Quelle: SALEG, Städtebaulicher Rahmenplan, Abb.17, März 2007

Entlastung durch „Zentrumsumgehung“

Mit der sogenannten Zentrumsumgehung (Bebauungsplan Nr.11 Zentrumsumgehung, Ausführungsplanung Verkehrsanbindung an die östlichen Gewerbegebiete) kann die Verkehrsberuhigung der Altstadt vorangetrieben werden. Vor allem die Salzer Straße, aber auch der zum Objekt Steinstraße 6 nahe gelegene Breiteweg und der Markt sollen verkehrsberuhigt wer-

9 SALEG: „Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt Schönebeck“, 12/2007, Abb. 05

den. Das schafft eine wesentliche Voraussetzung dafür, dass die Altstadt für die Funktion Wohnen wieder attraktiver wird und der Marktplatz seiner zentralen Funktion in der Gesamtstadt besser gerecht werden kann.

Neugestaltung Marktplatz

Die zerschneidende Wirkung des Straßenraumes soll am Marktplatz einer Platzfläche weichen. Verkehrslösungen im Bereich Markt werden auf der Basis der Planungsphilosophie von „Shared Space“ angedacht. Statt einer dominanten Stellung des motorisierten Verkehrs soll der gesamte Verkehr mit dem sozialen Leben des Raums im Gleichgewicht stehen. Zusätzlich zur Aufenthaltsqualität soll so auch die Sicherheit im öffentlichen Straßenraum verbessert werden.

Der Zentrale Omnibus-Bahnhof befindet sich in weniger als 500 m Entfernung. Der Hauptbahnhof Schönebecks liegt ca. 750 m entfernt in südwestlicher Richtung.

Die Grundstücke des Wettbewerbsareals werden von Norden – über die Steinstraße erschlossen. Der ruhende Verkehr soll innerhalb des Wettbewerbsgrundstückes organisiert werden.
(Bezüglich der Erschließung der Grundstücke mit technischen Medien verweisen wir auf das folgende Kap. 2.7.)

2.7. TECHNISCHE INFRASTRUKTUR I LEITUNGSBESTAND

In den Straßenräumen vor dem Wettbewerbsareal liegen die üblichen Erschließungsleitungen der technischen Infrastruktur an (Wasser, Abwasser, Strom, Gas, Telefon).

Versorgungsleitungsplan im Anhang

Die Anlage „09_Technische Infrastruktur Steinstraße“ enthält einen Versorgungsleitungsplan, in dem die Lage, evtl. Anbindepunkte, Dimensionierungen der verschiedenen Medien eingetragen sind.
Die Leitungsbestände, die sich evtl. noch im Inneren der Grundstücke befinden, sind nicht kartiert. Ihre Lage sollte jedoch nicht entwurfsbestimmend sein, da sie im Falle von Konfrontationen mit dem ausgewählten Wettbewerbs-Entwurf verlegt werden können.

regenerative Energien

Eine Versorgung über alternative Energien wird begrüßt, wenn sich durch deren Nutzung (ggf. als Ergänzungsmedium) die Folgekosten spürbar reduzieren lassen. Hierbei ist auch die Verhältnismäßigkeit des Investitionsaufwandes und der Amortisationszeit zu betrachten.

2.8. BAUGRUND I GRUNDWASSER I ALTLASTEN

Baugrunduntersuchung in Steinstraße 2008

Schönebeck liegt im westelbischen Talsandgürtel des Elburstromtales, d.h. der gewachsene Boden wird in der Regel durch pleistozäne Talsandablagerungen mit verschiedenen Mischbodenauflagen bestimmt.

Eine Baugrunduntersuchung für das Wettbewerbsareal liegt nicht vor. Erste Hinweise kann jedoch ein Baugrundgutachten liefern, das im Jahr 2008 im Rahmen des Kanal- und Straßenbaus in der Steinstraße erarbeitet wurde (siehe Ordner „08_Baugrund Straßenbau Steinstraße“ auf dem Datenträger). Danach sind in diesem Bereich unter den oberflächennahen

Mischbodenauffüllungen mitteldichte bis dichte Talsandablagerungen in Form von mittel-grobsandigen, kiesigen Sanden anzutreffen. Die Sande werden von schwach sandigen, schluffigen Tonen steifer bis halbfester Konsistenz unterlagert.
Das Wettbewerbsareal befindet sich räumlich zwischen den Rammkernsondierungen 1 und 2. Bei diesen beiden Bohrungen wurden

- Boden- und Felsklassen (DIN 18300) 3-4 bzw. 4-5,
- Frostempfindlichkeit (DIN 18196) mittel-groß bis groß,
- Verdichtungsfähigkeit (DIN 18196) mittel-schlecht bis schlecht, sowie
- Konsistenzzahl (DIN 18122) steif, steif-halbfest bis weich festgestellt.

Allgemein wird von ausreichenden Eigenschaften des Untergrundes bezüglich der Tragfähigkeit ausgegangen. (Die Orientierungsangaben des „Straßenbaugutachten" ersetzen natürlich kein Baugrundgutachten innerhalb des Wettbewerbsareals.)

niedriger Grundwasserstand

Aus der Nähe zur nördlich entlang fließenden Elbe resultiert ein relativ niedriger Grundwasserstand, der zudem noch durch die Wasserstände der Elbe beeinflusst wird. Der Sanduntergrund stellt den oberflächennahen Grundwasserleiter dar, der in hydraulischer Verbindung mit der Elbe steht. Zum Erkundungszeitpunkt (April/08) wurde der Grundwasserstand in etwa in einer Tiefe von 1,9 bis 2,3 m unter GOK erkundet. (Zum Erkundungszeitpunkt führte die Elbe deutlich erhöhtes Mittelwasser.)[10] Angesichts der Grundwasserproblematik wird für die Neubebauung kein Untergeschoss präferiert. Sollte ein Untergeschoss vorgesehen werden, sind entsprechende konstruktive Vorkehrungen zu treffen (Weiße Wanne, etc.).
Das Wettbewerbsareal liegt jedoch nicht innerhalb des Überschwemmungsgebietes der Elbe. Dieses nimmt nur die unmittelbaren Uferbereiche vom Salzblumenplatz im Norden bis zum Salinekanal im Osten ein.

Betonaggressivität

Eine Grundwasserprobe ergab eine mäßige Betonaggressivität nach DIN 4030. Aus diesem Grund sind besondere betonschützende Maßnahmen erforderlich. Nach DIN 1045-2 ist für Betonbauteile im Grundwasserbereich die Expositionsklasse XA 2 anzusetzen.

beräumter Baugrund

Sämtliche Gebäude des Grundstückes (Wohnhaus, ehem. Lager- und Fabrikgebäude) wurden im letzten Jahr abgebrochen. Es existieren also weder zu berücksichtigende Bausubstanzen noch werden solche bei Gründungsarbeiten erwartet. Die Gründungsarbeiten der zu planenden Gebäude müssen jedoch auf die gestörten Baugrundverhältnisse, die durch die Verfüllung der ehemaligen Keller / Baugruben entstanden sind, reagieren.
Archäologische Untersuchungen wurden innerhalb des Wettbewerbsareals nicht durchgeführt.

keine Altlasten bekannt

Eventuelle Altlasten im Quartier oder gar im Bereich des Wettbewerbsgebietes sind nicht bekannt. Auch im Rahmen des Straßenbau-Baugrundgutachtens waren organoleptisch keine Altlasten erkennbar. Laut Flächennutzungsplan bzw. Informationssystem Altlasten (ISAL) des Landkreises befindet sich die nächste Altlastenverdachtsfläche ca. 300 m entfernt in westlicher Richtung (ehemalige Tankstelle in der Tischlerstraße).

10 Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH: Baugrundgutachten – Kanalbau und Straßenbau, Steinstraße - Schönebeck; 29.April 2008, S. 4

2.9. VORUNTERSUCHUNGEN

In den letzten Jahren wurden verschiedene Untersuchungen / Studien durchgeführt, die das Gebiet der Schönebecker Altstadt im Allgemeinen oder das Grundstück Steinstraße 6 im Besonderen behandeln. Die folgenden Absätze geben eine kurze Zusammenfassung dieser Papiere wider.

SEK

Stadtentwicklungskonzept (2002)

Bereits das „Stadtentwicklungskonzept Wohnen“ betont die hohe Priorität, die die Altstadt innerhalb der Stadtumbaubemühungen genießen muss und verweist auf den hohen Leerstand.

Innenstadtentwicklungskonzept

Innenstadtentwicklungskonzept (2003)

Das „Innenstadtentwicklungskonzept Schönebeck (Elbe)“ beschreibt die Verkehrsproblematik als Hauptursache für die Funktionsschwächen der Altstadt.

Sanierungssatzung

Sanierungssatzung (2005)

Das Wettbewerbsareal liegt vollständig im Sanierungsgebiet „Altstadt“, welches durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert werden soll. Gestalterische Vorgaben sind damit nicht verbunden.

Rahmenplan

Städtebaulicher Rahmenplan (2007)

Die Altstadt ist eines von mehreren formell beschlossenen Umstrukturierungsgebieten der Stadt. Der Rahmenplan für das Sanierungsgebiet „Altstadt Schönebeck (Elbe)“ betont, dass die Stadt die Maßnahmen des „Stadtumbaus mit vorrangiger Priorität“ zukünftig verstärkt auf die Altstadt konzentrieren wird. Dabei werden u.a. die Handlungsfelder Sanierung, Abbruch / Rückbau und Wohnumfeldverbesserung genannt. Für das Quartier Breiteweg / Steinstraße wurde das Gestaltungsprinzip der „Grünen Höfe“ entwickelt.

FNP

Flächennutzungsplan (2008)

Der Flächennutzungsplan weist u.a. die beschlossene Stadtumbaukulisse von Schönebeck aus, wonach in sieben Stadtteilen bzw. Teilgebieten außerhalb der Altstadt zurückgebaut werden soll. Dieser allgemein anerkannte Grundsatz des Stadtumbaus („von außen nach innen“) ist Voraussetzung für eine Stabilisierung der Einwohnerstruktur in der Altstadt. Erst damit werden Stadtumbaumaßnahmen nachhaltig.
Im Beiplan „Maßnahmen Stadtumbau“ werden für das Gebiet um das Wettbewerbsareal vor allem „Aufwertungsmaßnahmen durch Neubau individueller Wohnformen und Wohnumfeldgestaltung“ vorgeschlagen.

Planungskonzept

Sanierungs- und Modernisierungskonzept Steinstraße 6 (2008)

2008 wurde vom Architektur- und Ingenieurbüro Janich ein Sanierungs- und Modernisierungskonzept erarbeitet. Das damals noch bestehende Wohnhaus Steinstraße 6 wurde dabei in die Überlegungen mit einbezogen. Da andere bauliche Ausgangsbedingungen angesetzt wurden, erscheint diese Entwurfsstudie für die Wettbewerbsaufgabe jedoch wenig relevant.

Quartierskonzept Altstadt – Analyseteil (2010) — Quartierskonzept Altstadt

Im Rahmen der Erstellung des Planungsteils „Analyse + Bewertung" des Quartierskonzeptes wurden Untersuchungen verschiedener städtebaulicher Thematiken angefertigt. U.a. wurden Aussagen zur Bautypologie, Gebäudearten, Leerstand und Sanierungsgrad getroffen. Des Weiteren erfolgte die Auswertung einer Zuwandererbefragung, einer Eigentümerbefragung sowie eine grobe Analyse des Wohnungsmarktes wie der Gewerbestrukturen in der Altstadt. In einer Leitbilddiskussion wurde die angestrebte Entwicklungsstrategie des Stadtteils fixiert.

Bebauungsplan — kein BBP

Ein Bebauungsplan liegt für diesen Bereich nicht vor. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich nach § 34 BauGB.

Abstandsflächen / Baulast — Abstandsflächen

Abstandsflächen nach § 6 BauO LSA sind einzuhalten. Bezüglich des angrenzenden Gebäudes Steinstraße 7 ist im rückwärtigen Grundstücksbereich eine Baulast einzuhalten (siehe Kap. 2.4). Der bauordnungsrechtliche Umgang mit der Abstandsflächenproblematik wird nach Vorliegen des Entwurfes verwaltungsintern geklärt.

2.10. FAZIT: BEWERTUNG DES STANDORTES[11]

Positive Standortfaktoren: — Stärken

- ruhige Wohnlage
- Gartenseite = Sonnenseite
- Altstadt: Wohnstandort für junge Familien / relativ hoher Anteil an Familien
- relativ stabile Bevölkerungsentwicklung des Stadtteils
- Zuwanderung durch junge Paare und Singles
- Elbnähe
- Identifikation / imageprägende Gebäude im Umfeld (Markt)
- Qualität und Potential historischer Strukturen / Stadtgrundriss
- Nähe zu Arbeitsplatzschwerpunkt
- Stadtteil mit vorrangiger Priorität im Stadtumbau

Negative Standortfaktoren: — Schwächen

- fragmentarische Stadtstruktur / Brache
- räumliche Brüche / großer Leerstand im Umfeld
- mangelnde Qualität (Gestaltung) und Abgrenzung privater und öffentlicher Räume
- noch unklares Revitalisierungskonzept angrenzender Bereiche (Markt 2)
- (noch) fehlende Zentrumsfunktion
- derzeit noch hohe Verkehrsbelastung von benachbarter Lage
- ungenutzte Wohnumfeld- sowie Grünflächenpotenziale
- geringer Sanierungsstand im Vergleich zu anderen Stadtteilen

11 Siehe hierzu auch: Büro für Stadtplanung, Dr. Ing. W. Schwerdt: Quartierskonzept Altstadt Schönebeck; Analyseteil, 05/2010, S. 61ff.

TEIL 3 WETTBEWERBSAUFGABE

3.1. ZIELE

Schlüsselfunktion Wohnen

Das Wohnen besitzt eine Schlüsselfunktion für die zukünftige Entwicklung der Schönebecker Altstadt. Die Altstadtbewohner sind Nutzer und Akteure zugleich. Den Stadtkern als Wohnstandort zu festigen, bedeutet, Menschen in die Altstadt zu bringen und längerfristig zu binden. Damit werden sie zu Nutzern weiterer Angebote, etwa von Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Bildungseinrichtungen oder Sozialer Infrastruktur.

Chancen für „Neues“

Neben diesen Vorteilen, die mit einem engen Bezug zur Geschichte einhergehen, bieten innerstädtische Lücken und Brachflächen aber auch die Chance auf Umsetzung zeitgenössischer Themen wie umweltbewusste / energiesparende Bauweise, Mischung aus Individualität und Gemeinschaft, die Schaffung von „grünen Oasen“ / Rückzugsräumen im Blockinneren, Qualitätsmodifikation des Einfamilienhauses in einem urbanen Umfeld sowie die Identitätsstärkung des Stadtteils.

Stärkung der Innenstadt

So schließt sich der Kreis: Wo Menschen sind, wächst Bedarf, wo Bedarf wächst, wird investiert, und wo investiert wird, kommen wieder Menschen – es entsteht urbane Dichte. Die Wettbewerbsergebnisse „Mut zur Lücke“ sollen einen weiteren Baustein in den Bemühungen unterschiedlichster Akteure bilden, die Schönebecker Altstadt weiter zu stärken und zu beleben. Positiver Nebeneffekt ist dabei die Beseitigung des momentanen städtebaulichen Missstandes.

Ziele

Mit der geplanten Neubebauung der Steinstraße 6 werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Aufwertung der Altstadt / Revitalisierung des historischen Straßenzuges
- Stabilisierung und Weiterentwicklung der Altstadt als Wohnstandort
- Funktionsaufwertung durch Wiederbelebung des brachliegenden Grundstücks auf einem hohen architektonischen Niveau
- Förderung des individuell gestalteten Wohnbaus / bedarfs- und marktgerechte Erweiterung der für die Altstadt vorgesehenen Wohnformen
- Herstellung neuer Raumleitkanten entlang der Steinstraße
- Schaffung von attraktiven Wohnergänzungsfunktionen (grünes Wohnumfeld, Aufenthaltsqualität, ausreichend STP)

Haustyp mit Modellcharakter

Die Integration neuer Haus- bzw. Gebäudetypen steht nicht im Widerspruch zur Grenzlage des Grundstückes zum Denkmalbereich Altstadt. Werden diese sinnvoll in den historischen Kontext eingebunden, können sie sowohl den Wohnstandort aufwerten, als auch die im Wandel begriffene Stadtgestalt bereichern. Bei der Neubebauung in Baulücken und auf Brachen können durch Integration neuer Wohnformen Akzente gesetzt werden.

ganzheitlich qualitätsvoll

Entscheidend für die Attraktivität der Innenstadt als Wohnstandort ist ihre Qualität: Die Qualität des Wohnraumes und des öffentlichen Raumes, die Qualität des „ergänzenden“ Angebotes sowie der Verkehrsinfrastruktur. Der Bewohner sucht ein Maximum an Qualität mit übersichtlichem (oft begrenztem) finanziellem Aufwand zu erhalten. Die Innenstadt von Schönebeck bietet als Alternative zu den Vorzügen des Einfamilienhauses auf der grünen Wiese –

Individualität, Idylle des privaten Gartens und Garage auf dem Grundstück – die unmittelbare Nähe zum Leben der Stadt.

innovative Wohnlösungen

Die Wettbewerbsergebnisse sollen sich mit diesen Vorteilen des Wohnens in der Innenstadt auseinander setzen und eine innovative Antwort auf die Frage formulieren, wie die Attraktivität weiter gesteigert werden kann. Die gesuchte leistungsfähige und wirtschaftlich umsetzungsfähige Gesamtlösung soll die städtebauliche Situation betrachten, gestalterisch innovative Angebote mit Modellcharakter erarbeiten und gleichzeitig den funktionalen Anforderungen genügen.

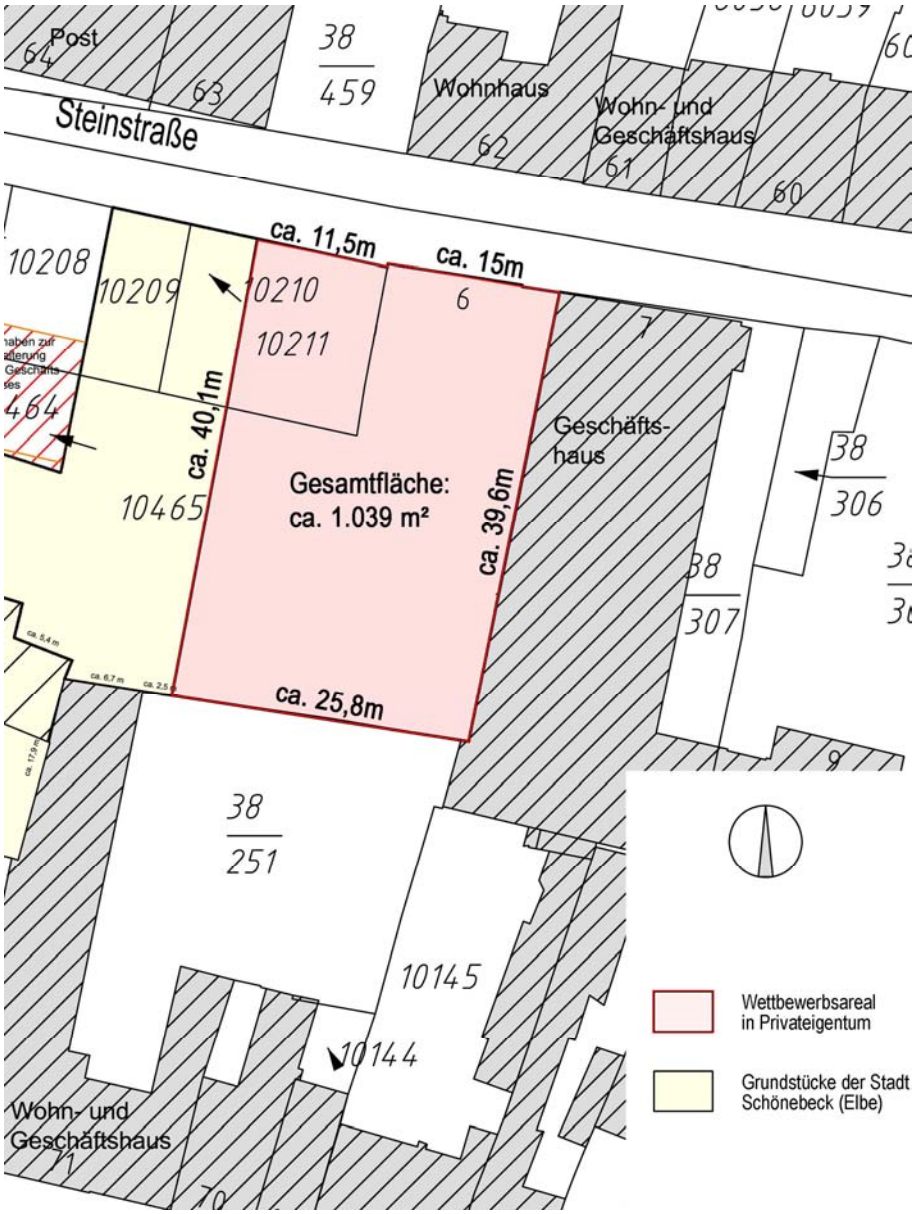

Abb. 3.1-1: Abgrenzung Wettbewerbsareal; Grundlage: Amtliche Liegenschaftskarte, Stadt Schönebeck (Elbe)

Die Mobilisierung der Nachfrage für innerstädtische Wohnbebauung ist ein ebenso wichtiges wie schwieriges Anliegen der Altstadtsanierung. Seine Umsetzung kann nicht dem Markt bzw. den privaten Grundstückeigentümern allein überlassen bleiben, sondern bedarf der engagierten Unterstützung durch die Stadt, um zum Erfolg zu führen.

Realisierung mit privatem Bauherrn

Um die Realisierungschancen der Wettbewerbsergebnisse „Mut zur Lücke“ zu erhöhen, hat sich daher die Stadt Schönebeck entschlossen, bereits im Vorfeld des Wettbewerbs einen potentiellen Investor / Bauherrn anzusprechen und mit diesem gemeinsam nach einer realisierbaren Lösung zu suchen.

Die Bearbeitung der angrenzenden Bausubstanzen bzw. Freiflächen benachbarter Grundstücke ist nicht Aufgabe des Wettbewerbs.

3.2. FUNKTIONALE ANFORDERUNGEN

4 Mietwohnungen

Innerhalb des Wettbewerbsareals sind 4 Mietwohnungen mit beispielgebendem Charakter zu entwickeln, die unterschiedlichen Nutzergruppen und differenzierten Ansprüchen gerecht werden können. Die neu zu planenden Gebäude sollen reine Wohngebäude sein. Andere Funktionen sind nicht angedacht.

verschiedene Wohntypologien möglich

Die Angebotspalette der Wohntypologien sollte sich zwischen Maisonettewohnungen, vermieteten Reihenhäusern oder Geschosswohnungen bzw. Mischformen bewegen. Zielgruppen sind – entsprechend der Ausrichtung der Wettbewerbsreihe „Mut zur Lücke“ – vor allem junge Familien, Paare und Haushaltsneugründer.

Flexibilität / Variabilität

Angebote, die die Flexibilität / Variabilität der Wohnungsgrundrisse nachweisen, werden begrüßt. So werden spätere Nutzungsänderungen bzw. Anpassungen an zukünftige, gesellschaftliche Transformationen (wie z.B. „Homeworker“, gemeinschaftliches Wohnen etc.) ermöglicht und die Nachhaltigkeit der Baumaßnahme unterstützt.

funktionale Vorgaben

Raumprogramme werden nicht vorgegeben. Zur Orientierung gilt jedoch:

- Es werden derzeit Wohnungsgrößen von ca. 80 m² mit einem mittleren Ausstattungsstandard präferiert.
- Die Wohn-, Ess- und Kochbereiche sollten möglichst „offen“ gestaltet werden. (Da die Wohnfläche der einzelnen Räume begrenzt ist, würden räumliche Abtrennungen einem „großzügigen“ Raumeindruck entgegenstehen.)
- Die Hauptwohnräume sollen sich überwiegend nach Süden orientieren.
- Auf den Umgang der Erdgeschosszone (Funktionen, Orientierung, Gestaltung) ist besonderes Augenmerk zu legen.
- Die Einsehbarkeit der EG-Wohnräume von der Straße ist zu minimieren.
- Pro Wohnung sind 2 Schlafräume vorzusehen (um sie vor allem für Familien attraktiv zu machen)
- Jede Wohnung soll einen eigenen Gartenbereich erhalten. (Als zusätzliche private Freiflächen sind auch Dachgärten möglich.)
- Pro angebotener Wohnung sind 1 bis 2 PKW-Stellplätze innerhalb des Wettbewerbsareals nachzuweisen.
- Wird auf eine Unterkellerung verzichtet (siehe Grundwasserproblematik, Kap. 2.8) ist ein „Kellerersatzraum“ nachzuweisen. (Der Auslober präferiert momentan eine Lösung mit nichtunterkellerten Gebäuden.)

Gut begründete entwurfliche Abweichungen von diesem Orientierungsrahmen werden jedoch nicht negativ beurteilt.

Aus Budgetgründen wird sich der Wohnungsumfang auf 4 Wohnungen beschränken.

ruhender Verkehr

Für Lösungen des ruhenden Verkehrs steht im Bedarfsfall auch der rückwärtige Teil des Grundstückes zur Verfügung. Für die Anordnung der Stellflächen sind die Varianten offen. Wirtschaftlichkeit, Verlärmung der Hofflächen sowie Einfügung (bei Garagentorlösungen direkt an der Steinstraße) sind dabei gegeneinander abzuwägen.

Zufahrt

PKW-Zufahrten sind nur von der Steinstraße möglich. Wie viele Eingänge und Zuwegungen vorgesehen werden und wie sie ausgeführt werden, bleibt dem jeweiligen Entwurf überlassen.

Der Qualität der Adressausbildung kommt in dem vorgefundenen heterogenen Umfeld eine besondere Bedeutung zu.

Barrierearmut

Unabhängig vom zukünftigen Bewohnerklientel werden die Anforderungen an barrierefreies Bauen im Sinne von § 49 BauO LSA für das gewünschte Programm als Minimalforderung gesehen. Eine größtmögliche Barrierearmut im Innen- wie im Außenraum wird angestrebt; die durchgängige Ausstattung der Wohnungen nach den Vorgaben der DIN 18025 – 2 ist jedoch keine Bedingung.

3.3. GESTALTERISCHE ANFORDERUNGEN

Das Wettbewerbsareal in Rückfront zum Markt stellt einen sensiblen, öffentlichkeitswirksamen Bereich mit hohen Ansprüchen an die städtebauliche Qualität dar. Jede Neubebauung

Wahrung Maßstäblichkeit

hat die Maßstäblichkeit des Stadtbildes zu wahren, Die Fassaden sollen die angestrebte Kleinteiligkeit betonen.

Da sich die städtebauliche Struktur des Umfeldes sehr heterogen darstellt, besteht jedoch nur eine begrenzte Pflicht, die Neubebauung in die vorhandene städtische Struktur bzw. Gestaltduktus einzufügen. Historisierende Adaptionen vorhandener Bauformen und Details sind

keine Historisierung

nicht erwünscht. Dennoch hat eine differenzierte Gestaltung des Straßenraumes so zu erfolgen, dass sie dem Umfeld nicht konträr entgegensteht und zu einem Fremdkörper in der Stadtstruktur wird.

Schließung Raumkante

Die Schließung der städtebaulichen Raumkante Richtung Steinstraße sollte grundsätzlich angestrebt werden. Allerdings muss dies nicht unbedingt mit der Hausfassade erfolgen. Auch andere Abschlüsse sind denkbar. Ein über jahrhunderte erprobtes Mittel ist beispielsweise die gestaltete Mauer. Die Kombination aus geschlossener und halboffener Bauweise, Mauern und Hecken wird als ebenbürtiger Ersatz für die traditionelle Raumstruktur der Altstadt angesehen.

geschlossene oder halboffene Bebauung

Auf der Baulücke des Wettbewerbsgebietes soll eine geschlossene oder halboffene, zwei- bis dreigeschossige Bebauung erfolgen. Anforderungen, ob die Bebauung in einem oder mehreren kleineren Gebäuden organisiert werden soll, bestehen nicht. Die Straßen- und Hoffassaden sind (entsprechend dem Maßstab der Altstadt) sowohl in der Höhenabwicklungen als auch durch Vor- und Rücksprünge der Fassadenflucht zu gliedern.

zeitgenössische Architektursprache

Gesucht wird eine zeitgenössische Architektursprache für junge Leute – im Inneren wie Äußeren.

Wichtig ist des Weiteren eine Reaktion auf die durch Abbruch freigelegte Brandwand des Nachbargebäudes Steinstraße 7.

Wie die Ausführungen des Rahmenplanes verdeutlichen, lässt die Realität der schrumpfenden Wohnungsnachfrage eine städtebauliche Rekonstruktion großer Teile der Altstadt völlig unrealistisch erscheinen. Selbst bei einem zukünftigen Einwohnerwachstum in der Altstadt werden sich die Planungen an einem veränderten städtebaulichen Typus einer aufgelockerten Altstadt orientieren müssen.[12] Es sollte als Chance begriffen werden, auf diese Weise aus der Schrumpfungsnot eine städtebauliche „Tugend" zu machen. Ziel ist daher nicht die maximale Ausnutzung von Grund und Boden, sondern neuinterpretierte Wohnqualitäten des Einfamilienhauses in einer urbanen Umgebung. Die wichtigste Chance der Altstadterneuerung liegt nicht in der flächenhaften Sanierung, sondern in der sukzessiven Entwicklung zu einem originellen Wohnstandort (Paradigmenwechsel).

Typus: aufgelockerte Altstadt

Für die Wettbewerbsflächen werden folgende gestalterische Eckpunkte vereinbart:

gestalterische Vorgaben

- Geschossigkeit: zwei bis drei Geschosse
- Dach: alle Dachformen sowie Dachausbildung in Form eines Staffelgeschosses sind zulässig (präferiert werden derzeit Flachdachkonstruktionen)
- Tür- und Fensteröffnungen: stehende Formate ohne vermeidbare Sprossen; Auch schmale, einflügelige Formate sind möglich; Auf ein stimmiges Bild mit den bestehenden Gebäuden sollte jedoch geachtet werden
- Lochfassade (keine komplett transparenten Fassadenflächen), ein Verhältnis „offene / geschlossene Wandflächen" wird jedoch nicht vorgegeben
- Außenmaterialien: Alle Materialien sind zulässig bis auf Kunststoffprodukte und Kunststoffoberflächen, Bruchsteinimitationen, Betondachziegel und engobierte Dachziegel, Fliesen und glänzende Oberflächen. Es ist nicht nur auf angemessene Herstellungskosten, sondern auch auf die Instandhaltungskosten zu achten (z.B. wiederholtes Streichen von Holzverkleidungen). Glattputz ist ein typisches Außenwandmaterial des näheren Umfeldes des Wettbewerbsareals. - Im Sinne einer lebendigen Gliederung können die Putzarten aber auch gewechselt werden.
- Grundstückseinfriedungen / Abgrenzungen zum öffentlichen Raum: Mauern bis ca. 2,80 m (1 Geschoss)
- Garagen: 1 bis 2 PKW-Stellplätze pro Wohnung (möglichst überdeckt); alle Dachformen zulässig, Garage im Wohngebäude zulässig

Entscheidend für die Wohnqualität wird auch die Entwicklung der privaten Freiräume (Gärten, Innenhöfe, Dachterrassen) sein. Die Flächen im Blockinneren sind unter der Prämisse zu konzipieren, dass ungestörte Erholung der Anwohner ermöglicht wird.

Freiraumqualität

12 SALEG: „Städtebaulicher Rahmenplan Altstadt Schönebeck", 12/2007, S. 34

3.4. REALISIERBARKEIT I WIRTSCHAFTLICHKEIT

Baulast

Zum benachbarten Grundstück Steinstraße 7 besteht eine Baulast. Die Baulast ist 3,00 m tief und umfasst die gesamte Grundstückslänge, ausgenommen die Tiefe des ehemaligen Wohngebäudes Steinstraße 6 (siehe Abb. 2.4-1, S. 26). Bei der Bebauung des rückwärtigen Grundstücksbereiches „ist von dieser Teilfläche der erforderliche Gebäudeabstand einzuhalten oder in gleicher Lage, Form und Höhe gegenzubauen“[13]. (siehe hierzu: Kap. 2.4, S. 25f.)
Des Weiteren sind die erforderlichen Abstandsflächen nach BauO LSA einzuhalten.

wirtschaftliche Lösungen

Vor dem Hintergrund der angespannten wirtschaftlichen Situation im Immobiliensektor legt der Bauherr besonderen Wert auf kostengünstige und nachhaltige Lösungen.
Bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten auf ihre Realisierbarkeit wird daher die Wirtschaftlichkeit des Entwurfes umfassend bewertet werden. Die voraussichtlichen Baukosten spielen dabei genauso eine Rolle wie die zu erwartenden Instandhaltungs- und Unterhaltskosten – sowohl der Gebäude als auch der zu bearbeitenden Freiflächen.
Die Wirtschaftlichkeit wird am Bau- und Unterhaltungsaufwand im Verhältnis zur Nutzfläche bzw. Wohnfläche bewertet.

Rentabilitätserfordernis

Die Rentabilität des Projektes – bei einem lokalen Mietspiegel von ca. 5,0 €/m² WF – ist Voraussetzung für die Umsetzbarkeit des Projektes.

Budget: 500 T€, brutto (KG 300 – 700)

Das maximale Realisierungsbudget des Investors für die Kostengruppen 300 bis 700 beträgt 500.000 € (inkl. Mwst.). Dieses Gesamtkostenbudget darf durch die angebotenen Lösungen (Baukonstruktionen, Bauwerk – Technische Anlagen, Außenanlagen, Baunebenkosten) nicht überschritten werden.
Deshalb sollten alle Teilnehmer ihren Entwurf unbedingt an dieser Kostenbegrenzung und dem erzielbaren Mietpreis überprüfen. Konstruktiv sind möglichst einfache und kostengünstige Bauweisen zu wählen.

Energieeffizienz

Das in die Zukunft gerichtete Konzept von Wohnbauten mit Modellcharakter setzt dabei voraus, dass ein ökologisches Gesamtkonzept mit dem architektonischen und funktionalen Konzept zu einer Einheit verschmilzt. Angestrebt wird eine hohe Energieeffizienz und Nachhaltigkeit, die mindestens die Anforderungen über energiesparenden Wärmeschutz und Anlagentechnik (EnEV, EEWärmeG) erfüllt.
Besondere, darüber hinausgehende Maßnahmen und Konzepte zur Steigerung der Energieeffizienz sind bei Nachweis Ihrer Wirtschaftlichkeit erwünscht.

13 Siehe Baulastenblatt Nr. 02 – 19, Seite 011 im Ordner 10_Baulast auf den Datenträger

Inhalt Datenträger

_ 01_Ausschnitt TK10.000 (TIF)
_ 02_Lageplan (DWG-Format: AutoCAD2000)
_ 03_Rahmenplan (PDF; DOC)
_ 04_Quartiersanalyse (PDF)
_ 05_Luftbild (TIF; JPG)
_ 06_Alte Zeichnungen Steinstraße 6 (TIF; JPG)
_ 07_Fotos (JPG)
_ 08_Baugrund Straßenbau Steinstraße (PDF)
_ 09_Technische Infrastruktur Steinstraße (PDF)
_ 10_Baulast
_ 11_Formular Kenndaten
_ 12_Verfassererklärung
_ 13_Layoutvorgaben – Pläne - Internet