



STADT ROTTENBURG AM NECKAR

**STÄDTEBAULICHER
REALISIERUNGSWETTBEWERB
ALS EINLADUNGSWETTBEWERB**

SPITALHOFGELÄNDE

AUSLOBER:

Stadt Rottenburg am Neckar
Marktplatz 18
72108 Rottenburg am Neckar
Tel.: 07472 - 1 65 - 0

WETTBEWERBSBETREUUNG

AWP ARCHITEKTEN WEISS+PARTNER
ADLERSTRASSE 41
70199 STUTTGART
Tel.: 0711 - 633 855-2
Fax: 0711 - 633 855-4
Email: weiss@a-wp.net

Inhaltsverzeichnis

Auslobung

Teil A - Rahmenbedingungen

	Seite
1 Anlass und Zweck des Wettbewerbs (GRW 5.1.2)	4
2 Der Auslober (GRW 3.1)	4
3 Gegenstand des Wettbewerbs (GRW 1.1)	4
4 Wettbewerbsart (GRW 2.1). Wettbewerbsstufen (GRW 2.2) Verfahrensform (GRW 2.3)	5
5 Zulassungsbereich (GRW 2.3.1)	5
6 Wettbewerbsteilnehmer (GRW 3.2)	5
7 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer (GRW 3.3, 3.4)	6
8 Wettbewerbsunterlagen (GRW 5.1.3)	7
9 Wettbewerbsleistungen (GRW 5.1.4), Kennzeichnung (GRW 5.4.1)	7
10 Beurteilungskriterien (GRW 5.1.5)	9
11 Termine	10
12 Preise, Ankäufe (GRW 4)	11
13 Abschluss des Wettbewerbs (GRW 6)	11
14 Weitere Bearbeitung (GRW 7.1, 7.2) und Urheberrecht (GRW 7.3)	11
15 Übersichtsplan Termine	12

Teil B - Wettbewerbsaufgabe

1 Ausgangssituation	13
2 Entwicklungsziele der Stadt	13
3 Wettbewerbsgebiet und Umfeld	14
4 Wettbewerbsaufgabe	16
5 Wettbewerbsprogramm	18

Teil A - Rahmenbedingungen

Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe GRW 95 in der novellierten Fassung vom 22.12.2003 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg 20.12.2004 zugrunde.

Die Anwendung und Anerkennung der Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe (GRW) ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht.

An der Vorbereitung dieses Wettbewerbs hat der Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt und besitzt Kenntnis vom Inhalt der Auslobung.

Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **2007 / 2 / 04** registriert.

Der Auslober und die Teilnehmer/innen sowie alle übrigen Beteiligten erkennen die vorliegende Auslobung durch ihre Teilnahme als verbindlich an.

1 Anlass und Zweck des Wettbewerbs (GRW 5.1.2)

Die Stadt Rottenburg am Neckar sucht für das bisher gewerblich genutzte „Spitalhofgelände“ neue Nutzungen, die sowohl die Gestaltungsinteressen der Stadtplanung, als auch die Verwertungsinteressen der Hospitalstiftung berücksichtigen und sicherstellen. Der Wettbewerb soll städtebaulich funktionale und gestalterische Lösungen aufzeigen unter besonderer Berücksichtigung der städtebaulichen Integration des bisher gewerblich genutzten Spitalhofgeländes mit seiner unter Denkmalschutz stehenden Spitalscheune und der angrenzenden Wohnbebauung.

2 Der Auslober (GRW 3.1)

Auslober ist die Stadt Rottenburg am Neckar, vertreten durch Herrn Oberbürgermeister Klaus Tappeser.

Wettbewerbsbetreuer:

AWP ARCHITEKTEN WEISS+PARTNER, Adlerstraße 41, 70199 Stuttgart,
Tel.: 0711 - 633 855 2, Fax: 0711 - 633 855 4, E-Mail: weiss@a-wp.net

3 Gegenstand des Wettbewerbs (GRW 1.1)

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für das „Spitalhofgelände“ in Rottenburg am Neckar und dessen Umfeld.

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist in der Auslobung, Teil B, im Einzelnen beschrieben.

4 Wettbewerbsart (GRW 2.1), Wettbewerbsstufen (GRW 2.2), Verfahrensform (GRW 2.3)

Der Wettbewerb ist als städtebaulicher Realisierungswettbewerb in Form eines Einladungswettbewerbs mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren zur Auswahl von 5 Teilnehmern ausgeschrieben.

Das Verfahren ist anonym (GRW 1.6).

5 Zulassungsbereich (GRW 2.3.1)

Der Zulassungsbereich ist auf das Land Baden-Württemberg beschränkt.

6 Wettbewerbsteilnehmer (GRW 3.2)

Als Wettbewerbsteilnehmer wurden ausgewählt:

Arge Werkgruppe 5 / Rödl Architekten Rottenburg am Neckar / Böblingen
Arge Nachtrieb + Weigel / Duttlinger + Ulmer Architekten Rottenburg am Neckar
Freie Planungsgruppe 7 Stuttgart
Planungsbüro Prof. Dr. Baldauf Architekten Stuttgart
AR.D.D. Alef + Weinhardt Architekten Stuttgart

Teilnahmeberechtigt sind im Zulassungsbereich ansässige natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zum Tage der Bekanntmachung zur Führung der Berufsbezeichnung **Architekt/in, Stadtplaner/in, Garten- und Landschaftsarchitekt/in** berechtigt sind.

Bei der Teilnahme von Architekten/innen bzw. Stadtplaner/innen wird die Hinzuziehung eines/r Garten- und Landschaftsarchitekten/in empfohlen.

Die Hinzuziehung von Verkehrsplanern als Fachberater wird empfohlen.

Bei den teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein. Mehrfachteilnahme von Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft hat das Ausscheiden aller Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft zur Folge. Die Arbeitsgemeinschaft hat einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist.

Als Teilnahmehindernisse gelten die unter GRW 3.2.3 beschriebenen.

Fachberater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

7 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer (GRW 3.3, 3.4)

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört:

7.1 Fachpreisrichter/innen

Prof. Cornelia **Bott**, Landschaftsarchitektin, Korntal
Dipl.-Ing. Gabriele **Dillmann**, Stadtplanungsamt Stadt Rottenburg am Neckar
Dipl.-Ing. Angelika **Garthe**, Stadtplanungsamt Stadt Rottenburg am Neckar
Dipl.-Ing. Heiner **Giese**, Diözesanbaumeister, Rottenburg am Neckar
Dr.-Ing. Holger **Keppel**, Baubürgermeister, Stadt Rottenburg am Neckar
Dipl.-Ing. Wolfgang **Riehle**, Architekt, Reutlingen
Dipl.-Ing. Michael **Weindel**, Architekt, Waldbronn/Karlsruhe

7.2 Stellvertretende Fachpreisrichter/innen (ohne Stimmrecht)

Dipl.-Ing. Karen **Bounaga**, Stadtplanungsamt, Stadt Rottenburg am Neckar
Dipl.-Ing. Annette **Sinz-Beerstecher**, Landschaftsarchitektin, Rottenburg a.N.

7.3 Sachpreisrichter/innen

Klaus **Tappeser**, Oberbürgermeister Stadt Rottenburg am Neckar
Karl **Schneiderhan**, Stadtrat CDU
Ursula **Sieber**, Stadträtin SPD
Kathrin **Metzler**, Stadträtin Grüne
Ute **Drews**, Stadträtin WIR
Ansgar **Schnell**, Stadtrat FDP / FB

7.4 Stellvertretende Sachpreisrichter/innen (ohne Stimmrecht)

Volker **Derbogen**, Erster Bürgermeister Stadt Rottenburg am Neckar
Wolfgang **Hermann**, Stadtrat CDU
Dr. Christian **Hörburger**, Stadtrat BFH
Dr. Klaus **Weyer-Storz**, Stadtrat FDP / FB

7.5 Sachverständigenberater/innen (ohne Stimmrecht)

Günther **Danner**, Hospitalverwaltung, Stadt Rottenburg am Neckar
Dr. Wolfgang **Wasel**, Stiftung Liebenau

7.6 Vorprüfung

AWP ARCHITEKTEN WEISS+PARTNER STUTTGART
Dipl.-Ing. Walter Weiss, Architekt

8 Wettbewerbsunterlagen (GRW 5.1.3)

Die Wettbewerbsunterlagen und die Modellgrundplatte werden am **21. Mai 2007** versandt.

Die Wettbewerbsauslobung besteht aus:

Teil A - Rahmenbedingungen

Teil B - Wettbewerbsaufgabe

und den folgenden Anlagen teils auf CD:

Vorgabeplan	M 1:10.000	(Anlage 1)
Vorgabeplan	M 1: 2.500 - Abgrenzung Wettbewerbsgebiet	(Anlage 2)
Vorgabeplan	M 1: 2.500 - Höhengichtlinien	(Anlage 3)
Vorgabeplan	M 1: 500 - Leitungen	(Anlage 4)
Vorgabeplan	M 1: 500 - Gebäude-Verkehr-Topografie	(Anlage 5)
Luftbild/Orthofoto		(Anlage 6)
Auszug aus dem FNP		(Anlage 7)
Ortsplan		(Anlage 8)
Katasterplan mit Topografie im DXF- und DWG-Format		(Anlage 9)
Luftbild/Orthofoto im pdf-, und jpg-Format		(Anlage 9.1)
Gebäudeansichten der Nachbarbebauung		(Anlage 10)
Studentische Entwürfe Broschüre		(Anlage 11)
Verfassererklärung		(Anlage 12)
Formblätter für Berechnungen		(Anlage 13)

9 Wettbewerbsleistungen (GRW 5.1.4) Kennzeichnung (GRW 5.4.1)

9.1 Städtebauliche Leitidee im Maßstab 1:1000

Zur Beurteilung der Einfügung der Planung innerhalb des Wettbewerbsgebiets in die bestehende Orts- und Landschaftsstruktur soll eine städtebauliche Leitidee entwickelt werden. Hierbei sind die geplanten Nutzungs- und Bebauungsstrukturen im Wettbewerbsgebiet und deren Vernetzung mit bestehenden Strukturen im Gebiet und über das Wettbewerbsgebiet hinweg darzustellen.

9.2 Städtebauliches Gesamtkonzept M 1:500 für den Teil des Wettbewerbsgebiets

Als Grundlage für das städtebauliche Gesamtkonzept ist der Lageplan M 1:500 zu verwenden. Geplante und bestehende Gebäude sind deutlich zu unterscheiden.

- Darstellung der Baukörper in der Dachaufsicht mit Kennzeichnung der Eingänge, Einfahrten, der Nutzung und der Zahl der Vollgeschosse.

- Gestaltung der öffentlichen, halböffentlichen und privaten Flächen und Raumfolgen. Differenzierte Darstellung von Fußgängerbereichen und Platzfolgen.
- Darstellung der Fahrbahnen, Geh- und Radwege, der gemischten Verkehrsflächen, der ober- und unterirdischen Parkierung, etc.

Schematische Grundrisse und Schnitte, beispielhafte Ansichten, angrenzende, bestehende Gebäude sind in ihren Umrissen darzustellen.

Im Plan der Erdgeschoss-Grundrissebene sind die angrenzenden Freiflächen darzustellen.

Grundrisspläne sind zu norden.

Erläuterungen (auf Plänen)

mit Aussagen zur Umsetzbarkeit der städtebaulichen Konzeption, Parzellierbarkeit, Bauabschnittsbildung, Verkehrsführung, Freiraumgestaltung, Energiekonzeption und Ökologie.

Zusätzlich erläuternde Skizzen / Perspektiven / Schnitte zur Darstellung besonderer Situationen / Entwurfscharakteristik sind, soweit zur Verdeutlichung der städtebaulichen Konzeption erforderlich, erwünscht.

Berechnungen

- Berechnungsplan M 1:500 mit dem Maß der baulichen Nutzung. (Bruttogeschossflächen, Bruttorauminhalt, Stellplätze)
- Alle Berechnungen sind nachvollziehbar nach DIN 277 zu erstellen und als Excel-Listen zu übergeben. (Papier und digital)

Modell M 1:500

Darstellung der Planung auf der gelieferten Unterlage. Darzustellen sind:

- die geplante Bebauung
- Flächen für Fahr- und Fußgängerverkehr
- die geplante Gestaltung der Freiflächen

Verfassererklärung

(2-fach) in einem undurchsichtigen, verschlossenen und mit der Kennzahl versehenen Umschlag.

Bei Einreichung der Wettbewerbsarbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter und Fachberater anzugeben, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften, außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

Der Verfassererklärung ist eine schwarz auf weiß beschriftete Karte DIN A5 mit Namen der Verfasser, der beteiligten Mitarbeiter und Fachberater beizufügen. Hiermit werden die Arbeiten bei der Ausstellung gekennzeichnet.

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Den Wettbewerbsplänen ist ein Unterlagenverzeichnis beizufügen, in dem sämtliche eingereichten Unterlagen verzeichnet sind.

Zur Beurteilung werden maximal 2 Blätter DIN A0 zugelassen.

Alle Unterlagen sind auch als digitale Daten auf CD in den Formaten DXF (auch DWG möglich), pdf und jpg einzureichen.

Ein kompletter Satz Pläne für die Vorprüfung M 1:500 mit Vermaßung und Nachweis der Bruttogeschoßflächen nach DIN 277 und des Brutto-rauminhaltes (als Excel-Listen, Papier und digital) sind beizufügen.

Zusätzlich sind alle Pläne als Verkleinerungen auf DIN A3 beizufügen.

Die einzureichende Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

10 Beurteilungskriterien (GRW 5.1.5)

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten angewendet:

- Städtebauliche Qualität
- Maßstäblichkeit und Integration in die vorhandene Bebauung
- Qualität der Freiräume und Umgang mit der Topografie
- Funktionalität der Erschließung und der Verkehrswege (Gehwege, Radwege, Straßen, ruhender Verkehr)
- Realisierbarkeit der Parzellierung und der Bauabschnitte
- Wirtschaftlichkeit
- Ökologie und Energiekonzept

11 Termine

11.1 Verfahrenseinleitung

Der Wettbewerb wurde am 06. März 2007 in der öffentlichen Gemeinderatssitzung bekannt gemacht.

Die Wettbewerbsunterlagen werden an die ausgewählten Teilnehmer am **21. Mai 2007** versandt.

11.2 Rückfragen (GRW 5.3)

Rückfragen zum Wettbewerb können bis zum **25. Mai 2007** schriftlich per **E-Mail** an

AWP ARCHITEKTEN WEISS+PARTNER
Adlerstrasse 41
70199 Stuttgart
weiss@a-wp.net

gerichtet werden. Sie werden kurzfristig - soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Fachpreisrichtern - schriftlich per E-Mail beantwortet.

11.3 Einlieferung (GRW 5.4.2)

Einlieferungstermin für die Arbeiten ist **Freitag, der 06. Juli 2007**.

An diesem Tag muss die Wettbewerbsarbeit bis spätestens **16:00 Uhr** bei untenstehender Adresse abgeliefert werden:

AWP ARCHITEKTEN WEISS+PARTNER
Adlerstraße 41
70199 Stuttgart

Achtung: Dieser Termin ist abweichend von der GRW ein Submissionstermin, das heißt, die Wettbewerbsarbeiten müssen spätestens zu den genannten Terminen bei AWP eingegangen sein.

Einlieferungstermin für das Modell ist **Freitag, der 13. Juli 2007, 16:00 Uhr**.

Das Preisgericht tagt am Samstag, 28. Juli 2007

Eine öffentliche Vorstellung der Wettbewerbsarbeiten findet am Sonntag, 29. Juli um 11:00 Uhr in der Spitalscheune in Rottenburg am Neckar statt.

Die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten findet vom 31. Juli bis 05. August 2007 im Rathaus der Stadt Rottenburg am Neckar statt.

12 Preise, Ankäufe (GRW 4)

Die Wettbewerbssumme ist ermittelt auf der Basis HOAI § 42.

Für die Preise und Ankäufe stellt der Auslober als Wettbewerbssumme einen Gesamtbetrag in Höhe von € 24.000,-- zur Verfügung.

Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	€	10.000,--
2. Preis	€	6.000,--
3. Preis	€	4.000,--
2 Ankäufe insgesamt	€	4.000,--

Die Umsatzsteuer ist in den genannten Beträgen nicht enthalten.

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme vorbehalten.

Die mit **Preisen und Ankäufen** ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers.

13 Abschluss des Wettbewerbs (GRW 6)

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es sobald als möglich öffentlich bekannt.

Die Entscheidungen des Preisgerichts sind endgültig.

Einsprüche gegen die vom Preisgericht beschlossene Rangfolge sind nicht möglich. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen. Beginnt die Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten erst nach dem Zugang des Protokolls, so beginnt die Frist erst mit dem Tag der Eröffnung der Ausstellung. Der Auslober trifft seine Feststellungen im Benehmen mit dem zuständigen Wettbewerbsausschuss.

14 Weitere Bearbeitung (GRW 7.1., 7.2) und Urheberrecht (GRW 7.3)

14.1 Weitere Bearbeitung

Der Auslober wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, dem ersten Preisträger unter den in 7.1 GRW genannten Voraussetzungen, die weitere Bearbeitung mit den Leistungen im Sinne des § 42 HOAI - Städtebaulicher Entwurf als Grundlage für die Erstellung des B-Plans - und den Leistungen gemäß § 40 HOAI - Bebauungsplan - übertragen.

Darüber hinaus wird der Auslober darauf hinwirken, dass Investoren bei der Realisierung ihrer Projekte Preisträger einbinden.

14.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

14.3 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich im Falle einer Beauftragung durch den Auslober, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

14.4 Urheberrecht (GRW 7.3)

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch GRW 7.3 geregelt.

15 Übersichtsplan Termine

06.	März	2007	Tag der Bekanntmachung
21.	Mai	2007	Versand der Wettbewerbsunterlagen und Modelle
25.	Mai	2007	Rückfragen
06.	Juli	2007	Abgabe der Wettbewerbsarbeiten
13.	Juli	2007	Abgabe der Modelle
28.	Juli	2007	Preisgericht
29.	Juli	2007	Vorstellung der Wettbewerbsarbeiten im Spitalhof
31.	Juli	2007	bis
05.	Aug	2007	Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten im Rathaus

Rottenburg am Neckar, den 16. Mai 2007

Auslober: Stadt Rottenburg am Neckar

.....

Klaus Tappeser Oberbürgermeister

Teil B Wettbewerbsaufgabe

1. Ausgangssituation

1.1 Vorbemerkungen

Die Hospitalstiftung zum Heiligen-Geist nutzte das Anwesen Klausenstraße, oberhalb der Stadt bis 1967 als Spitalhof incl. Viehhaltung. Ende der 1960er Jahre reichte die Wohnbebauung bis an den Spitalhof heran (Baugebiet Lehmgrube 1968 - 1970).

Danach wurde der bisherige Gutshof als städtischer Bauhof, später Baubetriebsamt, genutzt. Zwischenzeitlich befindet sich der gewerbliche Bauhof in einer Insellage, umgeben von reiner bzw. allgemeiner Wohnnutzung: ab 1981 kamen die Baugebiete Erasmusstraße und Greut sowie ab 1990 das Baugebiet Dätzweg hinzu.

Im Rahmen der Umstrukturierung der Verwaltung 2004 wurde das bisherige Baubetriebsamt als Eigenbetrieb in die „Technischen Betriebe Rottenburg“ überführt und der Standort auf das Stadtwerke-Gelände in der Siebenlindenstraße in einen Neubau verlagert.

Unter dem Arbeitstitel „Wohnen und Arbeiten in Rottenburg am Neckar“ haben Studenten/innen des Institutes für Baukonstruktion der Universität Stuttgart im Wintersemester 2004/2005 Ideen und Konzepte erarbeitet. Seitens des Baudezernates wurde mit Zustimmung der Hospitalstiftung vorgegeben, Nutzungen für die alte Spitalscheune und das Freigelände zu entwickeln. Für das Freigelände wurde eine Wohnbebauung, insbesondere für Mehrgenerationen-Wohnungen vorgeschlagen.

Die Broschüre mit den studentischen Entwürfen (Anlage 11) wird lediglich aus Gleichstellungsgründen beigefügt, da sie in Rottenburg bereits veröffentlicht wurde. Eine Beeinflussung der Wettbewerbsteilnehmer ist damit nicht beabsichtigt.

2. Entwicklungsziele der Stadt

Beabsichtigt ist die Realisierung eines zukunftsweisenden, neuen Wohnquartiers in Kombination mit der Nutzung als Künstlerhof und eines Standortes für Mehrgenerationen-Wohnungen unter Berücksichtigung eines Nahwärme-Konzeptes.

Ziel ist die Entwicklung eines durchgrüntem, maßvoll verdichteten Wohngebietes, das den Bestand respektiert und aufwertend fortentwickelt.

Zur künftigen Nutzung des alten Spitalhofgeländes bestehen einerseits ein Verwertungsinteresse der Hospitalstiftung, andererseits ein Gestaltungsinteresse der Stadtplanung.

Eine Wohnbebauung auf dem Freigelände bietet sich, relativ stadtnahe, geradezu an.

Ein Abriss der Scheune und des Verwaltungsgebäudes Klausenstraße 25 ist aufgrund der eingetragenen Kulturdenkmaleigenschaft ausgeschlossen. Eine Wohnnutzung der Scheune würde die prägende Denkmaleigenschaft des Gebäudes zerstören und kann deshalb nicht in Frage kommen.

Die Scheune wird künftig von Künstlern angemietet und als Ateliers genutzt.

Das Wettbewerbsergebnis, ein städtebaulicher Vorentwurf, soll die Grundlage für den städtebaulichen Entwurf bilden, der als Fortschreibung des Neuordnungskonzeptes sowie zur Anpassung und Überarbeitung der Bauleitpläne dienen soll.

3. Wettbewerbsgebiet und Umfeld

3.1 Lage

Das Wettbewerbsgebiet liegt im südlichen Teil von Rottenburg in Nähe zur Innenstadt. Die Erasmusstraße im Süden und die Klausenstraße im Westen, grenzen an das Wettbewerbsgebiet an.

Die Integration des Wettbewerbsgebietes in die bestehende Umgebungsbebauung ist von großer städtebaulicher Bedeutung.

3.2 Abgrenzung

Die genaue Abgrenzung ist im Vorgabeplan (Anlage 2) dargestellt.

3.3 Größe des Wettbewerbsgebietes

Die Gesamtfläche des Wettbewerbsgebietes beträgt ca. 1,25 ha.

3.4 Topografie

Das Wettbewerbsgebiet weist sehr unterschiedliche Gefällesituationen auf. Siehe Plan mit Höhenangaben (Anlage 5 + 9) sowie (Anlage 3).

3.5 Bodenverhältnisse

Zu den Bodenverhältnissen liegen keine Angaben vor.
Altlasten sind keine bekannt.

3.6 Rechtliche Festsetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Anlage 7) ist das Plangebiet überwiegend als Gemeinbedarfsfläche Bauhof dargestellt.

3.7 Denkmalschutz Erhaltung und Umnutzung der Spitalscheune

Bei dem Spitalhof, Klausenstraße 25, handelt es sich nach der fachlichen Auffassung des Regierungspräsidiums Tübingen, Referat 25 - Denkmalpflege, um ein Kulturdenkmal gemäß § 2 DSchG aus wissenschaftlichen und heimatgeschichtlichen Gründen. An seiner Erhaltung besteht insbesondere wegen seines exemplarischen und dokumentarischen Wertes ein öffentliches Interesse.

In der Begründung zur Denkmaleigenschaft vom 08.08.2005 heißt es, „dass der Spitalhof von 1927 ein anschauliches Beispiel für jene landwirtschaftlichen Gebäude der Zwischenkriegszeit ist, die einerseits mit modernen Baustoffen und Konstruktionselementen errichtet wurden, die aber andererseits auf altbewährte Gestaltungsformen zurückgriffen“.

Beim Bau des Spitalhofes spielten moderne zeitgenössische Konstruktionen eine wichtige Rolle, an erster Stelle Eisenbeton, der als Tragekonstruktion und als Decke zur Abschottung des Holzwerks von den schädlichen Ausdünstungen in den Ställen verwandt wurde. Allerdings macht sich das nur im Inneren, vor allem durch die expressiv wirkenden, pilzförmigen Stützen bemerkbar.

Die Architektur des Außenbaus verweist dagegen auf eine lange, bedeutende Geschichte des Spitals. Deutlich erkennbares Vorbild für den Komplex ist der unweit gelegene Schadenweilerhof mit seinen Rundtürmen.

Die beiden flankenturmartigen Silos an der wehrhaft wirkenden und nur mit kleinen Fenstern versehenen Außenseite der großen Stallscheune erinnern ebenso deutlich daran wie die rundbogige Hofeinfahrt mit aufgedoppelten Türflügeln am Wohngebäude.

Für eine Umnutzung des Gebäudes ist es wesentlich, die genannten Gestaltungselemente zu erhalten. Das Zusammenspiel von Materialien und Formen macht die Qualität des Kulturdenkmals aus.

Das Scheunengebäude eignet sich nicht für eine Wohnnutzung. Der Charakter des ehemals landwirtschaftlichen Gebäudes würde dadurch verfremdet oder völlig entstellt werden. Hierfür notwendige Veränderungen wären so gravierend, dass sie von Seiten der Denkmalpflege nicht zulässig sind. Beispielsweise würde die großflächige Dachform - ein wesentliches Merkmal des Kulturdenkmals - durch den nötigen Einbau von Fenstern und die damit verbundene kleinteiligere Gliederung zerstört werden.

Mit der Erhaltung der Spitalscheune und deren Umnutzung in Ateliers und Ausbildungsstätten für Künstler und Kunsthandwerker der verschiedenen Disziplinen (z.B. Bildhauer, Maler, Keramiker, Grafiker, Video- und Internekkünstler etc.) kann

- dem Anliegen des Denkmalschutzes für ein Objekt in öffentlicher Hand Rechnung getragen werden
- ein Podium für Bildende Künste und andere Bildungs- und Kommuni-

kationsformen verschiedenster Altersstufen/-gruppen geschaffen werden

- ein Zusammenwirken mit den pädagogischen Aufgaben von MOKKA e.V. (Mobile Kinder- und Kultur-Arbeit) als Besonderheit ermöglicht werden
- ein neues kulturelles Zentrum als Treffpunkt geschaffen werden
- positive Impulse auf die bebaute Umgebung ausgelöst werden
- ein überregionaler Anziehungspunkt in Verbindung zu den hochwertigen Ausstellungen in der Zehntscheuer entwickelt werden
- zum Imagegewinn der Stadt beigetragen werden.

Die Umnutzung des denkmalgeschützten Gebäudes ist **nicht** Bestandteil des Wettbewerbs.

4. **Wettbewerbsaufgabe**

Hauptziel des vorliegenden Wettbewerbs ist die Neuordnung des ursprünglich gewerblich genutzten Areals „Spitalhofgelände“ und dessen Integration ins Ortsgefüge.

Dabei ist besonders auf eine sinnvolle funktionale und gestalterische Verknüpfung der angestrebten Nutzungen mit den angrenzenden Bereichen zu achten.

Die im Wettbewerbsgebiet zur Gestaltung des öffentlichen/halböffentlichen Raumes und zur Bebauung ausgewiesenen Flächen sind wichtige Bestandteile für die weitere innerörtliche Entwicklung.

Hauptthema des Wettbewerbs ist die städtebauliche Entwicklung eines neuen Wohnareals auf dem Spitalhofgelände, gegliedert in die Bereiche

- **Mehrgenerationenwohnen** und
- **Allgemeine Wohnbebauung**

Eine abschnittsweise Erstellung der zwei Bereiche als auch der einzelnen Gebäude ist sicherzustellen.

Eine problemlose, funktionsfähige Grundstücksteilung für das Mehrgenerationenwohnen und die Allgemeine Wohnbebauung ist sicherzustellen.

Durch die Nähe zur Innenstadt und das vorhandene Wohnumfeld wird stadtplanerisch eine qualitätvolle Wohnbebauung erwartet. Die herausragende historische Bedeutung des Spitalhofes mit seinen prägnanten Bauformen wirft die Frage nach einer besonderen Ausformung und Nutzung auf, die der Umgebungsbebauung einen aufwertenden Akzent geben könnte.

4.1 Städtebauliches Konzept

Heute liegt der ehemalige Spitalhof der Stiftung „Hospital zum heiligen Geist“ angrenzend an das Wohngebiet Dätzweg. Nördlich und südlich schließen 7-8 geschossige Punkthäuser der 70er Jahre auf größeren Grünflächen und nach Südwesten einzeln stehende Einfamilienhäuser an. Im Osten grenzt 4-geschossige Wohnbebauung an.

Ziel des Wettbewerbs ist die Erlangung alternativer städtebaulicher Konzepte unter Berücksichtigung der homogenen Typologie des Baubestandes und der Topografie dieses Geländes als Entscheidungsgrundlage für einen darauf aufbauenden Bebauungsplan.

Konkrete Aufgabenstellungen sind:

- Standortfindung des Mehrgenerationenprojektes bzw. der allgemeinen Wohnbebauung.
- Wiederherstellung von geeigneten Freiflächen rund um den Spitalhof.
- Verkehrliche Erschließung.
- Freiraumplanung und Schaffung von Nahtstellen von der Spitalscheune zur neuen Bebauung und Umgebungsbebauung.
- Vernetzung der Freibereiche der Spitalscheune mit den Freibereichen der neuen Bebauung und Umgebungsbebauung.

4.2 Verkehr und Erschließung

Zu dem ca. 12.500 qm großen Grundstück (Parzellen 8416/6 + 8330/1) bestehen von der Erasmusstraße und von der Klausenstraße Zufahrtsmöglichkeiten. Das Grundstück ist topografisch stark bewegt und hat einen erheblichen Höhenunterschied. Das Gesamtgrundstück sollte für eine qualitätvolle Wohnbebauung umgenutzt und entsprechend erschlossen werden.

Aufgrund der bewegten Topografie werden für die Verkehrsführung der Fußwege, Radwege, Straßen und des ruhenden Verkehrs, funktionale, wirtschaftliche und sichere Lösungen erwartet.

4.3 Gestaltung des öffentlichen Raums

Durch die Gestaltung der öffentlichen/halböffentlichen Räume sollen Identifikationspunkte und Räume mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Eine multifunktionale Nutzung und Vernetzung der durchgrüneten Freibereiche des Spitalhofes, der Umgebungsbebauung und der neuen Bebauung

ung in Form von zum Beispiel Künstlerfesten, Ausstellungsflächen, Aktionen, etc. soll gefördert werden.

Der vorhandene Baumbestand ist zu schonen.

4.4 Energiekonzept

Die gewählten Bautypen sollten eine Umsetzung und den Einsatz von zukunftsweisenden Energiekonzepten ermöglichen.

Die baulichen Voraussetzungen für die Versorgung mit einer Nahwärmeversorgung sind zu berücksichtigen.

4.5 Barrierefreiheit

Es wird erwartet, dass sich der Teilnehmer trotz der bewegten Topografie mit dem barrierefreien Bauen auseinandersetzt.

5 Wettbewerbsprogramm

Folgende Nutzungen und Flächen sollen im Wettbewerbsgebiet geplant werden:

5.1 Mehrgenerationenwohnen

Für den Bereich des Mehrgenerationenwohnens sollen ca. 40 Wohneinheiten, verteilt auf 2 Bauabschnitte mit einer Gesamtfläche von ca. 4500 m² BGF geplant werden.

5.2 Allgemeine Wohnbebauung

Auf dem restlichen Bereich des Wettbewerbsgebietes werden wirtschaftliche, zukunftsweisende, attraktive Wohnbauformen erwartet.

5.3 Parkierung

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind innerhalb des Wettbewerbsgebietes ober-/unterirdisch unterzubringen und nachzuweisen.

Es gilt die Stellplatzverordnung des Landes Baden-Württemberg.
Pro Wohneinheit 1 Stellplatz.

Für die bereits vorhandene Bebauung (Scheune und Verwaltungsgebäude) sind 25 Stellplätze vorzusehen.

16. Mai 2007