



Auslobung zum hochbaulichen Realisierungswettbewerb

KULTUR- UND BILDUNGSZENTRUM BAD OLDESLOE (KuB)

am Standort Amtsgericht / Historisches Rathaus in Bad Oldesloe

Verfahrensbetreuung

D&K drost consult

Hohe Brücke 1 / Haus der Seefahrt

D-20459 Hamburg

Tel.: 0049 40 36 09 84-0

Fax: 0049 40 36 09 84-11

E-Mail: info@drost-consult.de

Internet: www.drost-consult.de

Terminübersicht

Versand der Unterlagen ab:	13. August 2009
Rückfragen bis:	25. August 2009 (bis 12.00 Uhr)
Rückfragenkolloquium:	01. September 2009
Abgabe der Entwurfspläne:	21. Oktober 2009 (bis 16.00 Uhr)
Abgabe der Modelle:	28. Oktober 2009 (bis 16.00 Uhr)
Preisgerichtssitzung:	25. November 2009

AUSLOBUNG

Europaweit ausgeschriebener, nicht offener, einstufiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren

KULTUR- UND BILDUNGSZENTRUM BAD OLDESLOE (KuB)

am Standort Amtsgericht / Historisches Rathaus in Bad Oldesloe

ausgelobt durch die

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister
Sachbereich Bauverwaltung
Markt 5
D-23843 Bad Oldesloe

im Einvernehmen mit dem
Land Schleswig-Holstein

letzteres vertreten durch
das Innenministerium Schleswig-Holstein

INHALTSVERZEICHNIS

1	ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELVORSTELLUNGEN	07
2	CHARAKTERISIERUNG DES RÄUMLICHEN UMFELDES	09
2.1	Historie der Stadt Bad Oldesloe	09
2.2	Stadträumliche Planungen und Entwicklungen	10
2.3	Kultur in Bad Oldesloe	12
2.4	Nutzungs- und Baukörperstrukturen im Umfeld	13
2.5	Verkehrliche Infrastruktur	14
3	DARSTELLUNG DES PLANUNGSGEBIETES	17
3.1	Lage, Größe und Abgrenzung	17
3.2	Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen	17
3.3	Topographie, Leitungen und Bodenverhältnisse	17
3.4	Rechtliche Rahmenbedingungen	18
4	AUFGABENSTELLUNG.....	23
4.1	Städtebauliche Zielsetzung	23
4.2	Freiraumplanerische und verkehrliche Zielsetzung	24
4.3	Hochbauliche Zielsetzung	26
5	NUTZUNGSKONZEPT	33
5.1	Neubau: Multifunktionaler Veranstaltungsraum	33
5.2	Ergänzungsbauten	35
5.3	Neubau: Probenbühne mit Kulissenwerkstatt und Gebäude als offenes Atelier mit Kulissenwerkstatt	35
6	VERFAHRENSGRUNDLAGEN	37
6.1	Ausloberin	37
6.2	Wettbewerbsmanagement	37
6.3	Wettbewerbsaufgabe	37
6.4	Verfahrensart	38
6.5	Zulassungsbereich	38
6.6	Teilnahmeberechtigung	38
6.7	Teilnehmerinnen und Teilnehmer	38
6.8	Preisgericht	39
6.9	Bearbeitungshonorare und Preisgelder	40
6.10	Termine	40
6.11	Leistungen	41
6.12	Unterlagen	44
6.13	Vorprüfung	45
6.14	Beurteilungskriterien	45
6.15	Weitere Bearbeitung	46
6.16	Eigentum und Urheberrecht	47
6.17	Rücksendung der Arbeiten	47
6.18	Terminübersicht	47
6.19	Sonstiges	47

NACHWEISE



1 ANLASS UND ALLGEMEINE ZIELVORSTELLUNGEN

Die Stadt Bad Oldesloe liegt zwischen den beiden Oberzentren Hamburg und Lübeck. Sie ist Kreisstadt des Kreises Stormarn, Mittelzentrum im schleswig-holsteinischen Zentrale-Orte-System und Siedlungsschwerpunkt des Hamburger Achsenkonzepts.

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines Kultur- und Bildungszentrums an einem innerstädtischen Standort. Hierfür sollen das unter Denkmalschutz stehende Historische Rathaus sowie das benachbarte frei werdende Amtsgericht umgenutzt und durch den Neubau eines Veranstaltungsortes, eines Gebäudes mit Probenräumen und Kulissenwerkstatt sowie eines Gebäudes als offenes Atelier mit integrierter Kunsthandwerkstatt ergänzt werden. Das Kultur- und Bildungszentrum (KuB) soll vor allem zur breit angelegten kulturellen Belebung, Bildung und Aufwertung der Innenstadt sowie zur Erhöhung der Stadtidentität beitragen.

Basierend auf den vier Leitwerten und Leitziele des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Bad Oldesloe ist das Kultur- und Bildungszentrum (als Impulsprojekt für den Stadtbau) definiert. Mit der Aufgabenstellung des Wettbewerbes sollen durch alternative Vorschläge gute Lösungen entwickelt werden, die den unterschiedlichen Aufgaben insbesondere

- der Gestaltung des Impulsprojektes und seiner städtebaulichen Integration,
- der Entwicklung eines funktionsfähigen KuB,
- der Wirtschaftlichkeit, Energieeinsparung und Umwelt gerecht werden.

Im Rahmen einer städtebaulich, architektonisch, funktional und wirtschaftlich ausgereiften Entwurfslösung werden überzeugende Konzepte gesucht, die eine langfristige Bindung der Nutzerinnen und Nutzer des Kultur- und Bildungszentrums unterstützen und die den Stadtkern in seiner Attraktivität weiter steigern.

Zugleich wird mit dem Wettbewerb der Anspruch verbunden, einen baukulturellen Beitrag zur „Bildungsstadt mit kultureller Identität“ (Leitwerte und Leitziele des ISEK) zu leisten und beispielgebend die Qualität von Planung, Bau- und Gestaltung zu erhöhen.

Unmittelbar an den Wettbewerb soll sich die Realisierung anschließen. Die bauliche Realisierung der Maßnahmen steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung der Fördermittel aus der Städtebauförderung, ggf. weiteren Förderungen sowie den kommunalen Möglichkeiten. Die Leistungen sollen daher im Rahmen der gesicherten Finanzierung schrittweise vergeben werden.



2 CHARAKTERISIERUNG DES RÄUMLICHEN UMFELDES

2.1 Historie der Stadt Bad Oldesloe

Bad Oldesloe liegt zwischen den alten Hansestädten Hamburg und Lübeck am Zusammenfluss von Trave und Beste. Die Stadt ist das Verwaltungszentrum des Kreises Stormarn im Südosten Schleswig-Holsteins und gehört mit 52,6 km² Fläche zu den Mittelzentren der Region.

Das Gebiet ist bereits in der Steinzeit besiedelt. Der Ort Oldesloe wird erstmals 1151 in der ursprünglichen Namensform „Tadeslo“ erwähnt. Die Schauenburger Grafen von Holstein-Stormarn entwickelten den Ort, der im sächsisch-slawischen Grenzgebiet an einem Trave-Übergang an der Nordsee-Ostsee-Straße von Lübeck nach Hamburg liegt, zu einem wichtigen Umschlagplatz. Bereits für 1175 ist eine Zollstation belegt.

Um 1238 erhält Oldesloe das lübische Stadtrecht, 1370 von Graf Adolf VIII. das Marktrecht. Im Jahr 1515 entsteht aufgrund eines königlichen Privilegs an den Lübecker Kaufmann Mathias Mulich der erste von mehreren Kupferhämmer an der Beste. 1529 folgt die Inbetriebnahme des Alster-Beste-Kanals, welcher bis zur Einstellung der Schifffahrt um 1550 die Binnenschifffahrtsverbindung zwischen Hamburg und Lübeck und Oldesloe ist.

Im Jahr 1813 wird ein modernes Kurbad (Sol-, Moor und Schwefelbad) in Betrieb genommen, die Verleihung des Titels „Bad“ erfolgt jedoch erst im Jahr 1910, als der Umfang des Kurbetriebs schon fast wieder bedeutungslos ist. Bereits 1928 wird der Kur- und Bäderbetrieb eingestellt. Der letzte der Saline Oldesloe gehörende Salzspeicher an der Trave in Lübeck wird 1839 verkauft.

Die Eisenbahnlinie Lübeck - Oldesloe - Hamburg nimmt 1865 ihren Betrieb auf. Damit erhält Oldesloe Anschluss an das Eisenbahnnetz. Die bis dahin für diese Strecke bedeutsame Trave-Schifffahrt wird daraufhin eingestellt. Die 1907 eröffnete Bahnstrecke nach Elmshorn (über Barmstedt) wird auf dem Streckenstück Ulzburg–Blumendorf 1973 stillgelegt.

In den 1930er Jahren kämpft Bürgermeister Friedrich Wilhelm Kieling vergeblich für eine Verlegung der Kreisverwaltung des Kreises Stormarn aus der kreisfreien Stadt Wandsbek nach Oldesloe. Im Zweiten Weltkrieg verlegt man nach der katastrophalen Bombardierung Hamburgs im Sommer 1943 die Kreisverwaltung provisorisch von Wandsbek nach Oldesloe. Auch Bad Oldesloe selbst ist ab 1940 vom Luftkrieg betroffen. Kurz vor Kriegsende, am 24. April 1945, erfolgt der schwerste Bombenangriff auf Bad Oldesloe. Über 700 Menschen werden getötet, mehr als 300 Gebäude zerstört und beschädigt.

Nach dem zweiten Weltkrieg wird die Stadt Achsenend- und Achsenswerpunkt in der Entwicklung der Region Hamburg. Durch die Förderung der Besiedelung soll eine Entlastung der Metropole erreicht und die Industrie- und Bevölkerungssuburbanisierung konzentriert werden. 1949 wird Bad Oldesloe Kreisstadt des Kreises Stormarn. In den Jahren 1939 bis 1954 wächst die Stadt von 8.000 Einwohnern auf 14.000 Einwohner an, ein Wachstum von 80% in 15 Jahren.

Eine funktionale Neugliederung der Stadt wird notwendig. Diesem Umstand wird man durch den Bau einer nördlichen Innenstadttangente gerecht, durch die der Stadtkern entlastet wird. Des Weiteren rückt der Wohnungsbau verstärkt in den Fokus der Stadtentwicklung. Bis 1969 entstehen etwa 5.000 neue Wohneinheiten.

Mit der Ausweisung von Baugebieten von 1990 bis 2007 (West I-V) und Steinfelder Redder kann die Stadt erneut einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Heute hat Bad Oldesloe etwa 24.500 Einwohner.

2.2 Stadträumliche Planungen und Entwicklungen

Stadtumbau West

„Stadtumbau West“ ist ein Städtebauförderungsprogramm des Landes und des Bundes. Städte und Gemeinden, die von den Auswirkungen der gesamtgesellschaftlichen Veränderungen besonders betroffen sind, werden hieraus finanziell gefördert.

Das gesellschaftliche Leben in Deutschland wird sich in den kommenden Jahrzehnten deutlich verändern. Die Bevölkerungszahl sinkt, weniger Kinder werden geboren. Der Anteil älterer Menschen an der Bevölkerung nimmt zu. Die Auswirkungen der Globalisierung auf Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Behörden, Unternehmen sowie die Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer stellen uns vor neue Herausforderungen. Längere Arbeits- und Lebenszeiten erfordern neue Formen von Bildung, Freizeit, Kultur und Verkehr. Diese Entwicklungen werfen für Bad Oldesloe Fragen auf, wie die Stadt ihre Zukunft positiv gestalten kann:

- Wie müssen Kinderbetreuung und Bildungsangebote zukünftig aussehen?
- Welche Dienstleistungs- und Einkaufsangebote, welche Freizeitangebote benötigt eine alternde Bevölkerung?
- Worauf muss sich der Einzelhandel einstellen?
- Wie können Kultur- und Bildungsangebote für die unterschiedlichen Bevölkerungs- und Altersgruppen neu ausgerichtet werden?
- Wie sollte sich Bad Oldesloe im Wettbewerb der Städte/Regionen darstellen?

Die Stadtverwaltung Bad Oldesloe hat es sich zum Ziel gesetzt, aktiv die Zukunft der Stadt gemeinsam mit den Bürgerinnen und Bürger zu planen und zu gestalten. Unterstützt wird sie hierbei durch das Förderprogramm „Stadtumbau West“. Grundlage der Förderung ist das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK).

Stadtentwicklung ist nicht mehr automatisch mit Wachstum gleichzusetzen. Stadtentwicklung bedeutet heute eine kritische Analyse des Vorhandenen und die Weiterentwicklung von städtischen Leitwerten und Leitzielen unter Berücksichtigung des gesellschaftlichen Wandels. So entstehen Visionen und Konzeptionen, aber auch Umbau und Veränderung.

Sanierungsgebiet Südliche Innenstadt

Die Innenstadt und einige angrenzende Bereiche wurden von den 1970er bis in die 1990er Jahre stadtbilderneuernd und stadtbildprägend mit Mitteln der Städtebauförderung saniert. Das angrenzende Gebiet Südliche Innenstadt konnte seinerzeit nicht saniert werden, weist jedoch einen besonderen Handlungsbedarf auf. Insbesondere funktionale und Nutzungsdefizite (Leerstände/ Fehlnutzungen) sowie damit verbundene Gestaltungsmängel an Häusern, Straßen und Grundstücken sind sichtbar.

Aufgrund seiner Lage im Stadtbereich zwischen Innenstadt und Bahnhof kommt dem Quartier eine Schlüsselstellung als „Eingangstor zur Innenstadt“ zu. Das Quartier bildet das Verbindungselement zwischen dem Stadtzentrum mit Fußgängerzone und Markt und dem Bahnhof/ZOB mit ÖPNV-Angeboten und ist gleichzeitig die Schnittstelle zu den östlichen Stadtgebieten. Diesen Funktionen kann es aber aufgrund vielfältiger Strukturmängel nicht gerecht werden.

Die funktionalen und städtebaulichen Missstände in diesem Quartier sind offensichtlich. Durch die Aufnahme in das Förderprogramm Stadtumbau West ist die Stadt Bad Oldesloe mit finanziellen Mitteln zur Bewältigung der Missstände ausgestattet worden.

Die Stadt Bad Oldesloe hat das „Kultur und Bildungszentrum“ (KuB) als Impulsprojekt im Rahmen des Stadtumbaus West definiert.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Das ISEK ist Grundlage und zugleich Aufgabe des gesamten Stadtumbauprozesses. Das heißt, hier werden bauliche, soziale, ökologische und wirtschaftliche Probleme und Potentiale der Stadt gemeinsam betrachtet. Themen wie Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Einkaufen, Erholung und Freizeit werden analysiert und in ihren Wechselwirkungen untersucht. So soll auf Veränderungen z. B. den demografischen Wandel vorausschauend und angemessen reagiert werden. Ziel ist ein umsetzungsorientiertes Konzept mit konkreten Maßnahmen und Projektvorschlägen, die von privater und öffentlicher Hand umgesetzt werden.

Aufbauend auf der Bestandsanalyse und den Leitwerten wurden durch diverse Arbeitskreise vierzehn Leitziele für Bad Oldesloe erarbeitet und in einer Matrix zusammengefasst (siehe Abb. 4).

Leitziele für die zukünftige Stadtentwicklung

Leitwerte <small>(gem. STVV 11/2006)</small>	Lebendige und mobile Stadt mit hoher Wirtschaftskraft	Bildungsstadt mit kultureller Identität	Stadt im Grünen mit hohem Freizeit- und Erholungswert	Familienfreundliche Stadt der Generationen mit Tradition
Leitziele	Es bedarf für <u>alle</u> Bereiche der Stadtentwicklung Bad Oldesloes einer Konzentration auf vorhandene Potentiale und einer Anpassung der Stadtentwicklungs-Strategie mit der Zielrichtung: Qualifizierung statt Quantifizierung und Innenentwicklung vor Außenentwicklung			
	Stabiles Mittelzentrum mit Anziehungskraft für Stadtregion Lebendige regionale Zusammenarbeit zum Aufbau einer konkurrenzfähigen <u>Stadtregion</u> in der <u>Metropolregion</u> Ausstrahlende Innenstadt mit vielfältigen Angeboten für die Stadtregion Stadt der kurzen und guten Wege optimiert für alle Verkehrsarten inkl. ÖPNV Zukunftsfähige Wirtschaftsstärke mit einer Verankerung in die Stadt	Kommunale Kooperation für Kultur zur Entwicklung und Stärkung der örtlichen Potenziale Bürgerschaftliche Beteiligung für eine aktive Stadtgesellschaft Bewahrung und Entwicklung der Historisch-kulturellen Identität	Touristische Qualifizierung als Beste-Travel-Stadt mit Bad-Tradition Belebte Park- und Grünanlagen für wohnortnahe Erholung und Bewegung Wahrung von Natur und Landschaft zum Schutz der vielfältigen Tier- und Pflanzenwelt	Lebendiger Wohnort mit Angeboten für alle Lebenslagen Gemeinschaftsinitiative für Ökologie und Klimaschutz bei allen öffentlichen und privaten Vorhaben Verdichtete Stadt durch aktive Innenentwicklung

Abb. 4 | Leitziele und Leitwerte für Bad Oldesloe (Quelle: Entwurf des ISEK)

2.3 Kultur in Bad Oldesloe

Die Sicherung und Erweiterung der kulturellen Infrastruktur der Stadt bildet einen wichtigen Schwerpunkt der Stadtentwicklung. In Bad Oldesloe geht es nicht nur darum, die bestehende, facettenreiche kulturelle Landschaft zu erhalten, sondern dieses Potenzial zu stärken und für die Gesamtstadtentwicklung nutzbar zu machen. Bad Oldesloe bietet eine breit gefächerte kulturelle Szene, die vor allem durch ehrenamtliches Engagement getragen wird.

Wichtige Akteure sind hier u.a.:

- die Oldesloer Bühne mit Theateraufführungen,
- Badomat. (Verein: Bad Oldesloe - Eine Stadt macht Theater) mit historischen Theaterveranstaltungen auf öffentlichen Plätzen alle zwei Jahre,
- Verein altStadt e.V. mit dem alle zwei Jahre stattfindenden Stadtfest und dem historisch ausgerichteten Treidler- und Hafenfest,
- die Oldesloer Musikschule für Stadt und Land e.V.,
- die Initiative Klangstadt als Netzwerk junger Musiker,
- die Kurpark AG mit dem jährlichen Kurparkfest
- die Stadt mit einer Jazzreihe und anderen Veranstaltungen wie z.B. Adventsmarkt, Tag des Sports
- Volkshochschule Bad Oldesloe

Weiter gibt es in der Stadt Bad Oldesloe ein Kino mit drei Sälen, eine Stadtbibliothek und ein Heimatmuseum. Auch an anderen Orten, wie der Festhalle, der Peter-Paul-Kirche und in Aulen finden Veranstaltungen wie klassische Konzerte, Chorkonzerte, Jazz, Lesungen, Kabarett und Gastspiele statt. Kulturelle Veranstaltungen bietet auch das Bella-Donna-Haus für Lesungen, Konzerte und Ausstellungen.

Durch die breit angelegten Beteiligungsverfahren zum geplanten Kultur- und Bildungszentrum hat sich ein Kulturnetzwerk gebildet. Ziel dieses Netzwerkes ist neben dem Austausch von Know-How und Ressourcen eine weitere Stärkung der kulturellen Identität der Stadt Bad Oldesloe.



Abb. 5 | Blick in die Bestorstraße, Richtung Nordwesten



Abb. 6 | Wassernähe in der Innenstadt

2.4 Nutzungs- und Baukörperstrukturen im Umfeld

Auf der Traveinsel (Altstadt) und in den angrenzenden Arealen befindet sich der Kernbereich der Stadt Bad Oldesloe mit den zentralen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie den wesentlichen Bereichen für Einzelhandel. Die historische Altstadt mit der Fußgängerzone in der Hindenburgstraße, der Mühlenstraße und der Besttorstraße bietet durch die kleinteilige Struktur in dem historischen Stadtbild (z.B. Heiligengeiststraße, Kirchberg) eine besondere Aufenthaltsqualität (siehe Abb. 5).

Hierzu tragen auch die Wasserlagen wie z. B. der Weg am Stadtarm, das Areal um die Stadtmühle und Mühlenbrücke oder der Zusammenfluss zwischen Trave und Beste bei (siehe Abb. 6). Die Altstadt bietet mit ihrer historischen Bebauung und ihren Wasserlagen ein Potenzial für den Tourismus. In einigen Bereichen wird das Stadtbild jedoch gestört; die Lage am Wasser ist nur sehr vereinzelt wahrnehmbar.

Nördlich der Hagenstraße ist die Gebäudestruktur eher von Bauten der 1960er bis 1970er Jahre größeren Volumens, wie z. B. das Gebäudeensemble der Telekom, das Gebäude des ehemaligen Amtsgerichts oder dem maßstabssprengenden Bau der Sparkasse Holstein (siehe Abb. 7), geprägt. Zudem fehlt es entlang der Hagenstraße an einer geschlossenen Raumkante. Die Freifläche an der Hagenstraße wird als innerstädtischer Parkplatz genutzt. Die Innenstadt wirkt an diesem Ort perforiert, da der Parkplatz auf der Südseite nur von der rückwärtigen Bebauung der Hindenburgstraße gefasst wird. Die Fläche bedarf einer städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnung, um den bestehenden „Hinterhofcharakter“ aufzuheben.

Marktplatz

Der denkmalgeschützte Marktplatz Bad Oldesloe wurde Ende der 1980er Jahre geplant und umgestaltet. In zentraler, innerstädtischer Lage hat sich ein öffentlicher Raum entwickelt, der regelmäßig durch Stadtfeste und den Wochenmarkt (siehe Abb. 8), genutzt wird, jedoch weiteres Entwicklungspotenzial in sich birgt.

Wesentliches Markenzeichen des Platzes ist der historische Gänseliesel-Brunnen (siehe Abb. 9). Die



Abb. 7 | Gebäude der Sparkasse Holstein



Abb. 8 | Marktplatz an einem Markttag

trapezförmige Kontur des Platzes wird durch die breite Flanierzone entlang der platzbegrenzenden Gebäudezeile sowie kleinkronigen Kugelbäumen und Sitzbereichen unterstützt.

Aufgrund der vielfältigen und unterschiedlichen Nutzungen des Marktplatzes hat sich gezeigt, dass das vorhandene Pflastermaterial (Granit-Polygonalpflaster) für die heutigen Nutzungsanforderungen ungeeignet ist. Des Weiteren ist der Untergrund mit dem gewölbten, unebenen Profil und den großen Fugen schwer begehbar. Um die Nutzbarkeit zu verbessern wird eine Umgestaltung des Platzes durch einen Austausch des Oberflächenmaterials von der Stadt in Erwägung gezogen.

Bürgerpark

Der Bürgerpark/ Exerzierplatz befindet sich nördlich des Wettbewerbsareals. Allerdings ist er als reine Parkanlage kaum noch wahrnehmbar. Durch den Bau der innerstädtischen Ringstraße wurde die ursprüngliche Anlage stark verändert. Der Bürgerpark wird heute nicht mehr als reine Parkanlage, sondern als Veranstaltungs-, Sport- und Parkplatz (siehe Abb. 10) genutzt. Nur an der Allee, die parallel zur Trave verläuft, lässt sich die ursprüngliche Anlage noch erkennen.

2.5 Verkehrliche Infrastruktur

Überregionale Anbindung/Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Bad Oldesloe zeichnet sich durch eine verkehrsgünstige Lage direkt an den Autobahnen A1 und A 21 sowie an den Bundesstraßen B 75 und B 208 aus. Seit Dezember 2004 können von der A1 die Städte Rostock und Schwerin über die neue Ostseeautobahn A 20 erreicht werden. Die Flughäfen Hamburg und Lübeck sind per Transfer zu erreichen.

In Ost-West-Richtung führt nördlich des Planungsgebiets der Nordtangente (B 75) durch die Stadt. Von hier aus kann das Wettbewerbsgebiet über die Hagenstraße sowie weitere attraktive Plätze in der Stadt problemlos erreicht werden.



Abb. 9 | Blick auf den Marktplatz mit Gänseliesel-Brunnen



Abb. 10 | Parkplatz Exer im Bürgerpark

Ruhender Verkehr

In unmittelbarer Nähe des künftigen Kultur- und Bildungszentrums befinden sich auf dem Parkplatz Exer rund 350 Parkplätze (Bewirtschaftung mit Parkscheibe 3 Stunden) sowie in der Hagenstraße ein Parkplatz mit etwa 85 Parkplätzen (Bewirtschaftung mit Parkautomaten, siehe Abb. 11). Von beiden Parkplätzen ist das KuB fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus sind in der Innenstadt weitere Parkmöglichkeiten vorhanden.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Bad Oldesloe ist über den Bahnhof an das Regionalnetz der Deutschen Bahn angeschlossen (HVV-Bereich) und über die Bahnlinie Hamburg-Lübeck per Bahn erreichbar. Seit dem 15. Dezember 2002 fährt die zuvor zwei Jahrzehnte nur im Pendelverkehr Oldesloe-Segeberg betriebene Nordbahn zwischen Neumünster, Bad Segeberg und Bad Oldesloe im Stundentakt.

Die nächstgelegene Bus-Haltestelle befindet sich an der Hagenstraße und wird von 3 innerstädtischen Buslinien sowie durch den überörtlichen Busverkehr angefahren, die das Stadtgebiet von Bad Oldesloe erschließen (siehe Abb. 11). Der Bahnhof sowie der ZOB befinden sich südlich des Wettbewerbsgebietes in der Innenstadt und sind fußläufig erreichbar.

Das innerstädtische ÖPNV-Konzept wird zurzeit überarbeitet. Die Umsetzung der Neukonzeption soll im Jahr 2011 erfolgen.

Fuß- und Radwegeverbindungen

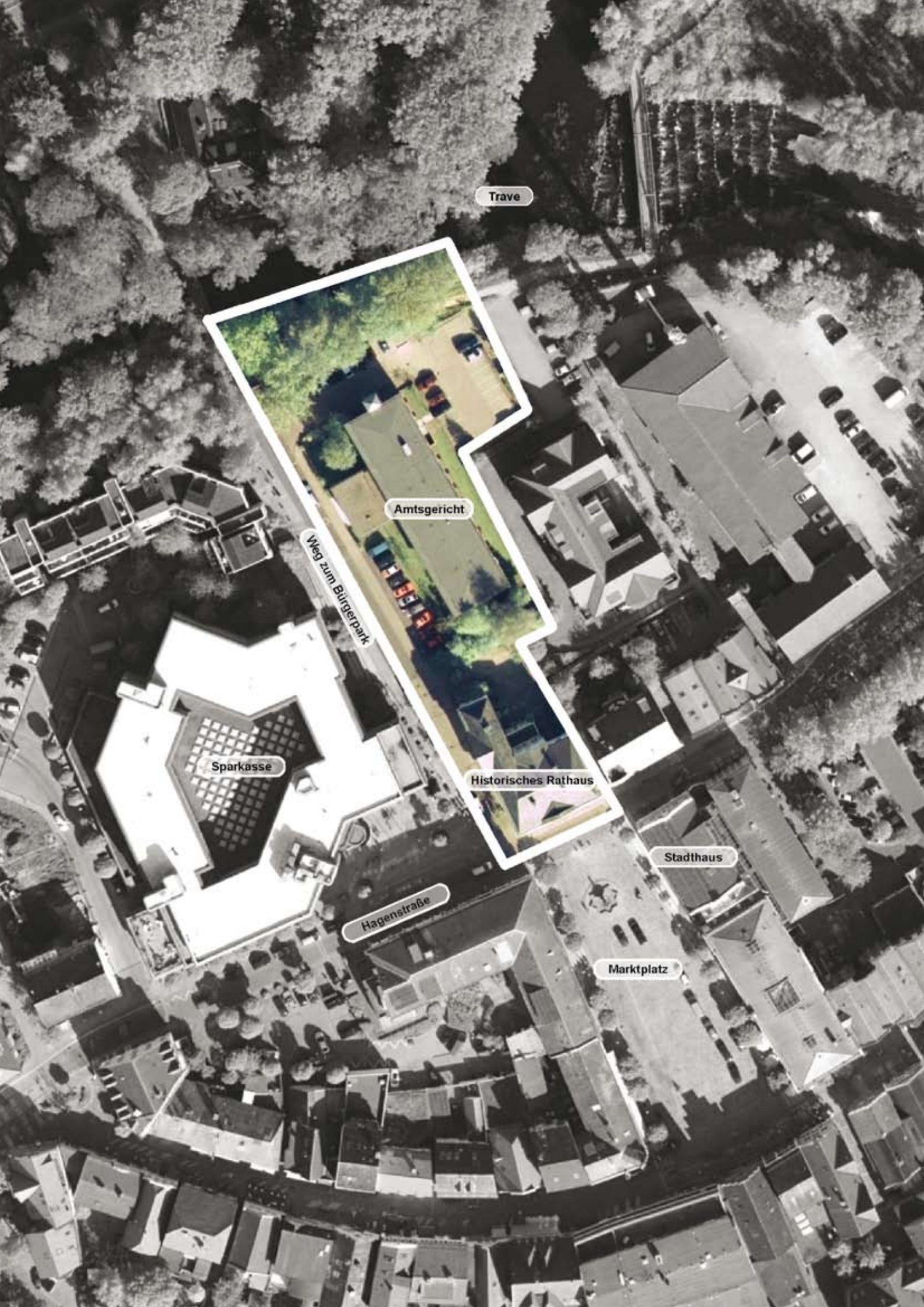
Die fußläufige Anbindung des Wettbewerbsgebietes bzw. die Erreichbarkeit des Areals für Fahrradfahrer ist insbesondere über den Stormarnwanderweg, entlang dem Weg zum Bürgerpark (künftig „Beer-Yacov-Weg“) sowie über die Hagenstraße mit dem südlich angrenzenden Marktplatz gewährleistet (siehe Abb. 12).



Abb. 11 | Parkplatz an der Hagenstraße mit Bushaltestelle



Abb. 12 | Brücke zum Bürgerpark (Beer-Yakov-Weg)



Trave



Amtsgericht

Weg zum Bürgerpark

Sparkasse

Historisches Rathaus

Hagenstraße

Stadthaus

Marktplatz

3 DARSTELLUNG DES PLANUNGSGEBIETES

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Planungsgebiet ist zentral in der historischen Innenstadt Bad Oldesloes gelegen. Südlich grenzt das Historische Rathaus unmittelbar an den Marktplatz an. Nördlich des Gebiets verläuft die Trave, darauf folgt der Bürgerpark. Das Gebiet wird über den Weg zum Bürgerpark (künftig „Beer-Yacov-Weg“) sowie von der Hagenstraße aus erschlossen.

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die Flurstücke 202 und 21/2 und somit eine Grundstücksfläche von etwa 3.300 m². Eine Bebauung soll nur innerhalb dieser Flurstücksgrenzen erfolgen. Darüber hinaus sind die angrenzenden Straßen insoweit miteinbezogen, dass unmittelbare Zugänge und Zuwege sowie eine skizzenhafte Freiraumgestaltung im Lageplan durch die Teilnehmerinnen und Teilnehmer dargestellt werden können (siehe Abb. 14).

3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen

Die Grundstücke und Gebäude des Planungsgebietes befinden sich im Eigentum der Stadt Bad Oldesloe. Das Historische Rathaus wird derzeit für Veranstaltungen zwischengenutzt. Das Amtsgericht wurde im Herbst 2008 durch die Stadt erworben. Bis Ende Oktober 2009 wird das Gebäude durch die Gerichtsbarkeit genutzt.

3.3 Topographie, Leitungen und Bodenverhältnisse

Geländehöhen

Der Bereich des Wettbewerbsareals, der für eine Bebauung vorgesehen ist, ist grundsätzlich als eben zu bezeichnen. Höhenversprünge sind jedoch im direkten Umfeld vorhanden. Zum einen fällt das Gelände von der Straße Weg zum Bürgerpark (künftig „Beer-Yacov-Weg“) in Richtung Westen ab, zum anderen existiert ein deutlicher Höhenversprung nördlich des Gebietes im Uferbereich der Trave. Angaben zu den Höhen sind der digitalen Anlage 09 Höhenangaben zu entnehmen.

Vorhandene Leitungen

Für die Versorgung der Gebäude stehen folgende Hauptmedien im Straßenraum zur Verfügung (siehe auch digitale Anlage 15 Leitungspläne):

- Schmutz- und Regenwassersiele
- Telekommunikation
- Strom, Gas
- Trinkwasserversorgung
- Fernwärme (Anschlussmöglichkeit im Wettbewerbsgebiet vorhanden)

Die öffentlichen Leitungen in der Straße sind stark sanierungsbedürftig und sollen im Zuge der Umgestaltung erneuert werden.

Baugrund

Für das Grundstück Amtsgericht liegen Altlastenuntersuchungen und Sondierbohrungen zur Prüfung der allgemeinen Bebaubarkeit vor (siehe digitale Anlage 11 Baugrunduntersuchungen).

Für das Grundstück Historisches Rathaus liegen keine Aussagen zum Baugrund vor.

3.4 Rechtliche Rahmenbedingungen

3.4.1 Planungsrecht

FNP

Der gültige Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2006 weist die Grundstücke des Historischen Rathauses, des bisherigen Amtsgerichtes und des Stadthauses als Flächen für den Gemeinbedarf - öffentliche Verwaltung aus. Die benachbarten Grundstücke sind als gemischte Bauflächen, die Grundstücke hinter der Sparkasse Holstein als Wohnbauflächen ausgewiesen.

Es ist nicht von einer grundlegenden Korrektur der Darstellungen des Flächennutzungsplanes auszugehen, die Zweckbestimmung „öffentliche Verwaltung“ ist um die Zweckbestimmung „kulturellen Zwecken dienenden Einrichtungen“ zu erweitern.

B-Plan

Der für die Plangrundstücke zurzeit geltende Bebauungsplan Nr. 23 i aus dem Jahre 1984 setzt für das bisherige Amtsgericht am Weg zum Bürgerpark (künftig „Beer-Yacov-Weg“) eine bis zu dreigeschossige Fläche für den Gemeinbedarf - Amtsgericht/Katasteramt mit einer seinerzeit angedachten Erweiterungsmöglichkeit nach Osten fest. Das Historische Rathaus an der Hagenstraße Nr. 17 wird als Fläche für den Gemeinbedarf - Stadtverwaltung und die sonstige Randbebauung an der Hagenstraße Nr. 1-16 als Kerngebiet in geschlossener, dreigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die rückwärtigen Flächen der Telekom Nr. 5-12 sind als Flächen für den Gemeinbedarf – Bundespost, zweigeschossig ausgewiesen.



Abb. 14 | Eingrenzung des Wettbewerbsgebietes

Entlang des Traveufers ist ein öffentlicher Wanderweg mit begleitendem Grün festgesetzt.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 23 i sind mindestens in den Bereichen der aufgegebenen Nutzungen durch das Amtsgericht und das Katasteramt sowie in dem Bereich eines auf Gemeinbedarfsflächen mit 22 Wohnungseinheiten neu errichteten „Mehrgenerationenhauses“ funktionslos und damit nicht mehr anwendbar geworden. Planungsrechtlich wäre gegenwärtig der § 34 BauGB anzuwenden. Zur Schaffung klarer Rechtsverhältnisse wird der Bebauungsplan zeitlich parallel zu den architektonischen Planungen in einem förmlichen Verfahren geändert. Der neue Bebauungsplan wird alle in dem Realisierungswettbewerb gefundenen städtebaulich relevanten Ziele aufgreifen.

Der für das Gebiet westlich des Weges zum Bürgerpark (künftig Beer-Yacov-Weg) geltende Bebauungsplan Nr. 23 h setzt die bestehende Sparkasse Holstein und die folgende Straßenrandbebauung als Kerngebiet und die dahinterliegenden Wohnanlagen als Allgemeines Wohngebiet fest (siehe Abb. 15). Bei diesen Festsetzungen wird es bleiben.

Abstandsflächen

Der geltende, teilweise funktionslose Bebauungsplan setzt für das Amtsgericht die offene Bauweise, für das Historische Rathaus und die Nachbarbebauung an der Hagenstraße die geschlossene Bauweise fest. Im Bereich des Historischen Rathauses könnte also planungsrechtlich dreigeschossig in geschlossener Bauweise gebaut werden, davon abweichend sind jedoch die denkmalschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten. Im Bereich des gegenwärtigen Amtsgerichtes ist die neue Landesbauordnung Schleswig-Holstein anzuwenden. Es gilt ein Grenzabstand von 0,4 H, mindestens aber 3 m (siehe Abb. 16).

Wegerecht auf den Grundstücken

Im Grundbuch ist für das Grundstück des Amtsgerichtes folgende Grunddienstbarkeit eingetragen (siehe Abb. 17):

Geh- und Fahrrecht, Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der in Bad Oldesloe Blatt 6667 BV Nr. 2, 3, 4, 5 eingetragenen Grundstücke.



Abb. 15 | Wohngebäude in unmittelbarer Nähe des Wettbewerbsgebietes



Abb. 16 | Fläche zwischen Wohngebäude und Amtsgericht

3.4.2 Bauordnungsrecht

Im Rahmen des Verfahrens sind die Vorschriften der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBOSH) in der jeweils gültigen Fassung und die konkretisierenden Vorschriften der gültigen Rechtsverordnungen zu beachten. Dies sind unter anderem:

- Arbeitsstättenverordnung und Arbeitsstättenrichtlinien
- Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen)
- Technische Baubestimmungen
- Bauprüfdienste

3.4.3 Belange der Denkmalpflege

Das Historische Rathaus, ursprünglich auf dem Marktplatz platziert, wurde durch den Stadtbrand im Jahr 1798 zerstört und von dem Architekten C.F. Hansen an der nördlichen Platzseite von 1804 bis 1806 neu errichtet. Der eingeschossige Putzbau wurde 1869 als preußisches Amtsgericht aufgestockt und 1905/06 rückseitig zweigeschossig erweitert.

In den Jahren 1936 und 1985 wurden unter Berücksichtigung alter Pläne durchgreifende Renovierungen durchgeführt, die die Formensprache Hansens aufgriffen. Der Ursprungsbau im Erdgeschoss blieb weitgehend erhalten.

Im rustizierten Mittelrisalit (ein in der Mitte des Gebäudes in seiner ganzen Höhe einschließlich Dach aus der Bauflucht hervorspringender Gebäudeteil) wurde eine Vorhalle mit zwei eingestellten dorischen Säulen (Sandstein 1936 durch Beton ersetzt) eingezogen. Der Frontspieß über dem Mittelrisalit wurde mit halbrunder Loggia als Gliederung des Obergeschosses nachgebildet. In der Eingangshalle des Rathauses und dem dahinterliegenden, im Jahr 1936 verlängerten Ratssaal wird der klassizistische Bestand deutlich.



Abb. 17 | Öffentlicher Weg entlang der Trave (Wegerecht)



Abb. 18 | Hagenstraße, Blick Richtung Westen

Die Unterschutzstellung erfolgte im Jahr 1966. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das Äußere des Gebäudes und im Innern - soweit noch vorhanden - auf die ursprüngliche Raumbgliederung und die mit dem Bau fest verbundene historische Ausstattung und architektonisches Dekor.

3.4.5 Belange der Verkehrsplanung

Ruhender Verkehr

Da das Grundstück selbst nicht über ausreichend Fläche zur Herstellung von Parkplätzen verfügt, müssen im Außenbereich nur Möglichkeiten zur Sicherstellung des Lieferverkehrs geschaffen werden. Die Zufahrt erfolgt über die Hagenstraße (siehe Abb. 18) und den Weg zum Bürgerpark (künftig Beer-Yacov-Weg, siehe Abb. 19 und 20). Nutzerparkplätze stehen in ausreichender Zahl auf dem Parkplatz Exer und dem Parkplatz Hagenstraße zur Verfügung. Daneben sind ausreichend Abstellanlagen für Fahrräder vorzusehen.



Abb. 19 | Weg zum Bürgerpark, Blick Richtung Norden



Abb. 20 | Weg zum Bürgerpark, Blick Richtung Süden



4 AUFGABENSTELLUNG

4.1 Städtebauliche Zielsetzung

In der Stadt Bad Oldesloe zeichnen sich demografische, wirtschaftliche und soziale Veränderungen ab. Die Stadt stellt sich durch umfassende Maßnahmen im Rahmen des Stadtumbaus auf diese Veränderungen ein, basierend auf den vier Leitwerten und Leitzielen des Entwurfes des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt hat Bad Oldesloe das „Kultur und Bildungszentrum“ (KuB) als Impulsprojekt im Rahmen des Programms „Stadtumbau West“ definiert.

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich in einem stadträumlich attraktiven Bereich der Innenstadt von Bad Oldesloe. Im Süden direkt angrenzend befindet sich der belebte Marktplatz mit umliegenden Wohn- und Geschäftshäusern und einem Verwaltungsgebäude. Im Norden des Gebietes verläuft die Trave und dahinterliegend befindet sich der Bürgerpark, eine Naherholungsfläche.

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines Kultur- und Bildungszentrums an einem innerstädtischen Standort. Hierfür sollen das unter Denkmalschutz stehende Historische Rathaus sowie das benachbarte, frei werdende Amtsgericht umgenutzt und durch den Neubau eines multifunktionalen Veranstaltungsortes, den Neubau eines Gebäudes für Probenbühne und Kulissenwerkstatt sowie eines Gebäudes als offenes Atelier mit integrierter Kunsthandwerkstatt ergänzt werden. Das Kultur- und Bildungszentrum soll vor allem zur breit angelegten kulturellen Belegung, Bildung und Aufwertung der Innenstadt sowie zur Steigerung der Stadtidentität beitragen.

Mit der Aufgabenstellung des Wettbewerbs sollen gute Lösungen entwickelt werden, die den unterschiedlichen Aufgaben gerecht werden. Insbesondere gilt dies für:

- die Gestaltung des Impulsprojektes und seiner städtebaulichen Integration,
- die Verbesserung der Funktionalität des Kultur- und Bildungszentrums,
- die Wirtschaftlichkeit, Energieeinsparung und Umwelt

Eine klare, repräsentative Architektur soll im Zusammenspiel von Bestand und Neubau mit attraktiven Wegeverbindungen einen lebendigen, öffentlichen Ort schaffen, der das Umfeld einbindet und aufwertet. Insgesamt sollen in dem Wettbewerbsgebiet etwa 5.000 m² oberirdische BGF für das Kultur- und Bildungszentrum bereit gehalten werden. Für die Realisierung der Baumaßnahmen stehen voraussichtlich 4 Mio. Euro zur Verfügung. Dieser Kostenrahmen darf nicht überschritten werden.

Im Rahmen dieses Verfahrens können der nordöstlich an das Amtsgericht anschließende Parkplatz (siehe Abb. 23) sowie die Fläche zwischen dem Amtsgericht und dem denkmalgeschützten Historischen Rathaus (siehe Abb. 24) durch Neubauten überplant werden. Die Ausloberin erwartet bei der Ausformulierung der Neubauten, eine angemessene Gestaltung der Übergänge sowie die Bezugnahme auf die Höhenentwicklung der Bestandsbebauung. Des Weiteren ist die Nähe zu der Nachbarbebauung auf den angrenzenden Flurstücken zu berücksichtigen.

Eine besondere Herausforderung ist es, die ergänzenden Bauten zu entwickeln, ohne in Konkurrenz zu dem historischen Bestand zu treten. Das denkmalgeschützte Historische Rathaus soll vielmehr frei gestellt und in Szene gesetzt werden. Ein Anbau an das Rathaus ist nicht gewollt und auch die Traufhöhe dieses historischen Gebäudes sollte durch einen Neubaukörper nicht überschritten werden. Ferner ist ein eigenständiger Neubau mit Hofsituation zum Rathaus hin zu bevorzugen. Die Sichtachse auf den Giebel des Historischen Rathauses kann unterbrochen werden.

Die Erschließung des Komplexes soll über einen zentralen Haupteingang vom Weg zum Bürgerpark (künftig „Beer-Yacov-Weg“) aus geplant werden. Zudem sind weitere barrierefreie Zugänge zu dem Gebäudekomplex herzustellen. Das eingetragene Wegerecht vom Weg zum Bürgerpark zu den östlich des Wettbewerbsgebietes gelegenen Wohngebäuden ist zwingend zu beachten (siehe Punkt 3.4).

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer sollen ein aus städtebaulicher, architektonischer, funktionaler und wirtschaftlicher Sicht attraktives und hochwertiges Gebäudeensemble entwickeln, das sowohl ein über-

geordnetes Gestaltungskonzept erkennen lässt als auch individuelle Gebäudeteile nutzungsbezogen definiert.

Auf darüber hinausgehende, detaillierte gestalterische Vorgaben hinsichtlich der städtebaulichen Zielsetzung wird bewusst verzichtet, um kreative, innovative oder herausragende Ideen nicht von vornherein auszuschließen. Die Ausloberin setzt eine zukunftsfähige Integration des Ensembles in das vorhandene stadträumliche Umfeld voraus. Zugleich wird mit dem Wettbewerb selbst der Anspruch verbunden, beispielgebend die Qualität von Planung, Bau und Gestaltung in Bad Oldesloe zu erhöhen.

4.2 Freiraumplanerische und verkehrliche Zielsetzung

Freiraum

Ein wesentliches Ziel in der gesamtheitlichen Entwicklung des Kultur- und Bildungszentrums ist neben der städtebaulichen und hochbaulichen Aufwertung des Areals eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Außenraumes. Um der Bedeutung des Geländes ob seiner innerstädtischen Lage und in Bezug auf die vielfältigen zukünftigen Nutzer gerecht zu werden, soll im Anschluss an den hochbaulichen Realisierungswettbewerb ein freiraumplanerisches Verfahren zur Qualifizierung des Außenraumes durchgeführt werden.

Es ist jedoch bereits im Rahmen des hochbaulichen Realisierungswettbewerbs erforderlich, dass die zukünftige Freiraumsituation berücksichtigt wird. Die Freiflächen sollten zusammenhängend erlebbar sein und unterschiedliche Angebote in Wechselwirkung mit den in der Erdgeschosszone angedachten Nutzungen wie z.B. Gastronomie aufweisen. So sollen qualitative Aufenthaltsbereiche im Außenraum geschaffen werden, die zur Belebung des Quartiers beitragen und somit auch Nutzerinnen und Nutzer aus dem näheren Umfeld anziehen.

Unter Einbeziehung des Baumbestandes sollen neue Wege- und Sichtbeziehungen entstehen. Neben einer Gestaltungsdarstellung der Eingangs- und Erschließungsebene sind auch Überlegungen bezüg-



Abb. 23 | Parkplatz hinter dem Amtsgerichtsgebäude

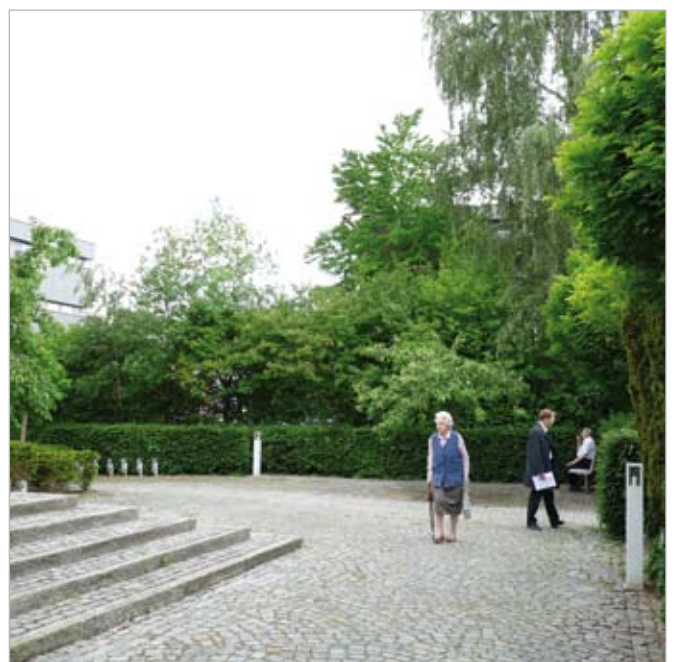


Abb. 24 | Fläche zwischen dem Amtsgericht und dem Historischen Rathaus

lich des Übergangs vom Wettbewerbsgebiet zum öffentlichen Raum aufzuzeigen. Das eingetragene Wegerecht anschließender Grundstücke ist zu berücksichtigen und in das Konzept aufzunehmen. Bei der Gestaltung der Höhensituation ist zu beachten, dass alle Baukörper barrierefrei zugänglich sein müssen.

Das KuB ist sowohl stadträumlich- funktional wie auch naturräumlich in die Stadtstruktur zu einzubinden. Dabei ist zu differenzieren zwischen

- der zum Marktplatz hin orientierten stadträumlichen Seite und
- der zur Trave hin orientierten naturräumlichen Seite.

Modellhaft veranschaulicht die untenstehende Grafik (siehe Abb. 25) die stadträumlich-funktionale Situation.

Verkehr

Es wird davon ausgegangen, dass der ruhende Verkehr durch das bestehende Parkplatzangebot der Stadt aufgenommen werden kann. PKW-Stellplätze müssen im Wettbewerbsentwurf nicht nachgewiesen werden. Parkplätze für Menschen mit Behinderungen sind vorzuhalten.

In die Außenanlagen sind notwendige Anlieferungsbereiche sowie eine ausreichende Anzahl an Fahrradabstellanlagen zu integrieren (siehe Punkt 3.4.5). Zudem sollen die notwendigen Durchfahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge nachgewiesen und in die Außenanlagen integriert werden. Die Logistik (Anlieferung, Auf- und Abbau etc.) für den Veranstaltungsraum sowie für das Gebäude mit Probebühne und Kulissenwerkstatt ist sicherzustellen. Des Weiteren ist die Erschließung des Gebäudeensembles mit Haupt- und Nebeneingängen unter Berücksichtigung der Anforderungen der einzelnen Nutzungen zu entwickeln und darzustellen.

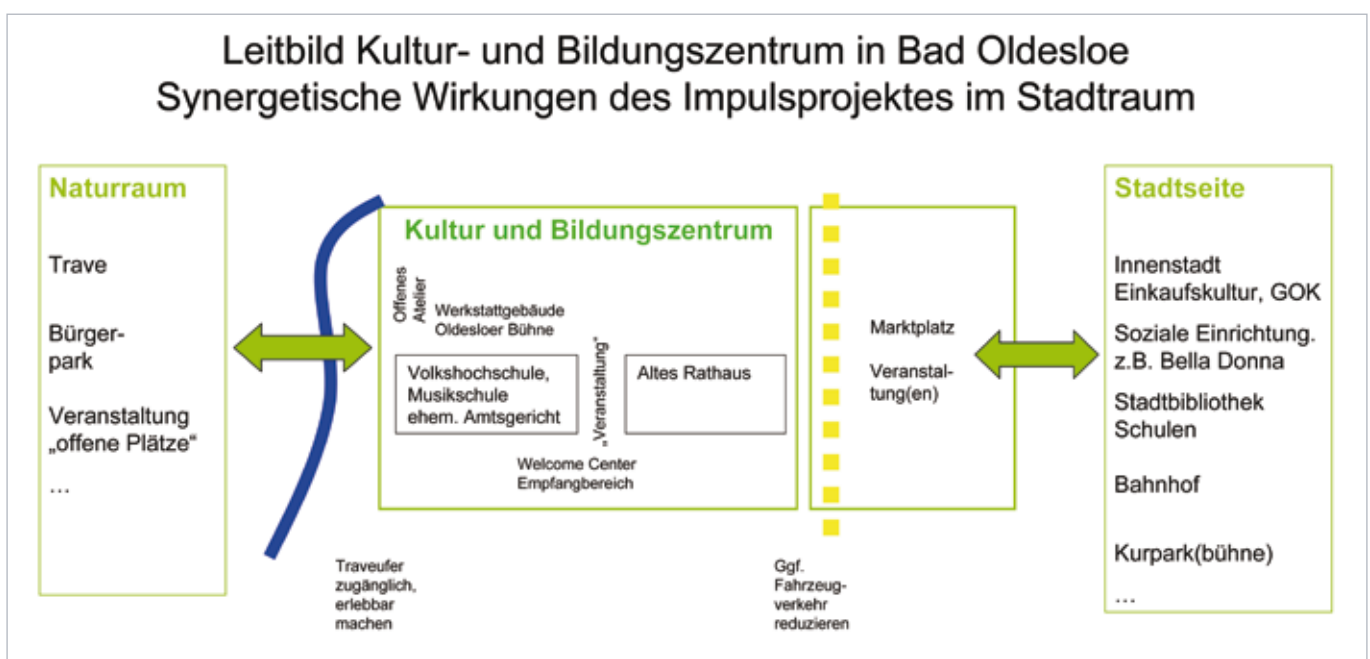


Abb. 25 | Stadträumlich-funktionale Situation (Quelle: DSK)

4.3 Hochbauliche Zielsetzung

Die vorgesehene Funktion des Kultur- und Bildungszentrums erfordert eine besondere Gestaltungsqualität bei der Ausformulierung des hochbaulichen Ausdrucks. Die Ausloberin erwartet deshalb eine Architektursprache, die kreativ und zeitgemäß dem Anspruch der Aufgabe gerecht wird.

Weitere Ziele sind eine möglichst weitgehende Herstellung des „barrierefreien Bad Oldesloe“ und der lokale Beitrag zum globalen Klimaschutz.

Die bauliche Struktur muss die Umsetzung des Raumprogramms und des Funktionsdiagramms gewährleisten (siehe Anlage 12 Raumbuch und 13 Funktionsbereiche), aber auch flexibel auf Änderungen reagieren können. Der Entwurf soll die optimale Ausnutzung des Areals unter Beachtung der unter Punkt 4.1 „städtebauliche Zielsetzung“ genannten Rahmenbedingungen gewährleisten.

Neben einer kreativen und zeitgemäßen Architektur wird der Umsetzung der wirtschaftlichen Zielsetzung eine besondere Relevanz beigemessen – die zu erwartenden Erstellungs- und Betriebskosten werden für die Entscheidung des Preisgerichtes von Bedeutung sein. Es wird vorausgesetzt, dass sich das zu entwickelnde Gebäudeensemble angemessen in sein räumliches Umfeld integriert.

4.3.1 Bestand: Historisches Rathaus

Die Nutzung des II-geschossigen Historischen Rathauses muss unter der Berücksichtigung des Denkmalschutzes erfolgen (siehe Abb. 26 und 27). Die historische Bausubstanz ist zu erhalten. Grundsätzlich sind die vorhandene Raumaufteilung, die charakteristischen Raumeindrücke (z.B. Raumfluchten) und die straßenseitigen Hauseingänge zu wahren.

An das Gebäude soll grundsätzlich nicht angebaut werden. Von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern ist aber eine überdachte Verbindung zu dem Verwaltungsraum konzeptionell zu überprüfen.



Abb. 26 | Historisches Rathaus, Blick vom Weg zum Bürgerpark



Abb. 27 | Historisches Rathaus, rückwärtige Treppenanlage

4.3.2 Bestand: Amtsgericht

Das III-geschossige, unterkellerte Gebäude des Amtsgerichts wurde im Jahr 1960 erbaut. Der Eingangsbereich ist durch einen in Richtung Weg zum Bürgerpark (künftig „Beer-Yacov-Weg“) orientierten, aufgeständerten Gebäudeteil im 1. OG geprägt (siehe Abb. 28). Dieser Raum wird derzeit als Gerichtssaal genutzt. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt unter diesem Gebäudeteil über zwei Stufen und eine seitlich angeordnete, rollstuhlgerechte Rampe.

An der Sackgasse Weg zum Bürgerpark (künftig „Beer-Yacov-Weg“) sind 8 öffentlich bewirtschaftete Stellplätze angeordnet. Diese können im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens überplant werden. Nördlich/Nordwestlich des Gebäudes bestehen weitere 35 Stellplätze (siehe Abb. 29). Diese Fläche ist für den Neubau der Probenbühne mit Kulissenwerkstatt vorgesehen (siehe Punkt 5.2).

Das Amtsgerichtsgebäude soll erhalten und umgenutzt werden. Der Bau weist unterschiedliche Raumgrößen und eine Nettogrundfläche von insgesamt rund 1.870 m² auf:

Netto-Grundfläche (NGF)

	Nutzfläche (NF)	Funktionsfläche (FF)	Verkehrsfläche (VF)
2. OG	335,2	-	103,2
1. OG	386	-	158,3
Erdgeschoss	316,2	-	130,3
Kellergeschoss	288,2	61	95,1
Summe	1.325,50	61	486,9
Gesamtsumme	1.873,35 m²		



Abb. 28 | Amtsgericht, Blick vom Weg zum Bürgerpark



Abb. 29 | Amtsgericht, Parkplatz hinter dem Amtsgericht

Im Jahr 2002 wurden Sanierungsarbeiten durchgeführt. So wurden die Südfassade (gedämmt und neu verblendet), die Lichtschächte der Südfassade und die Dacheindichtung erneuert. Eine Untersuchung des baulichen Zustandes ergab voraussichtliche Gesamtkosten für dringende bauliche Maßnahmen (u. a. Erneuerung der Fenster, Malerarbeiten, Schließanlagen, Erneuerung Bodenbeläge) in Höhe von 250.000 Euro (brutto).

Die Bewirtschaftungskosten (inkl. Gebäudereinigung) betragen für das Jahr 2006 rund 86.000 Euro. Die Nebenkosten lagen bei rund 2.900 Euro.

Der bauliche Brandschutz entspricht nicht den heutigen Erfordernissen. Die Abtrennung des Treppenhauses (1. Fluchtweg) ist nicht, bzw. nicht in der erforderlichen Brandschutzklasse gegeben. Bei der Umnutzung des Gebäudes ist eine 2. Fluchttreppe nachzuweisen.

4.3.3 Allgemeine Hinweise

Gefordert werden ökonomische Technikkonzepte, die mit einem verhältnismäßig geringen technischen und personellen Aufwand eine hohe Bedienerfreundlichkeit und Aufenthaltsqualität in den Gebäuden ermöglichen. In das Energiekonzept können regenerative Energien einbezogen werden. Die eingebauten Standards müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und DIN- und ISO-Normen gerecht werden.

Die Baukonstruktion soll kostengünstig sein und technisch einfach zu realisierende Umbauten und Installationen in der Nutzungsphase ermöglichen. Wünschenswert ist eine weitgehende Stützenfreiheit.

Bei der konstruktiven Auslegung sind folgende Kriterien besonders zu beachten:

- Es sollen rationelle Bauabschnitte und dadurch kurze Bauzeiten angestrebt werden.
- Mit Hinweis auf die Wirtschaftlichkeit sollen bevorzugt Standardmaße und -materialien eingesetzt werden. Flächeneffizienz und ökonomische Nutzbarkeit sind besonders zu beachten.
- Der Einsatz von Baumaterialien mit langer Lebensdauer und günstigen Reparaturmöglichkeiten sollte vorgesehen werden.
- Die lichte Geschosshöhe ist für den Veranstaltungsraum mit mindestens 6,50 m, für den Neubau des Werkstattgebäudes mit Probenbühne mit 3,8 m im EG und 3,0 m im OG vorzusehen.

Darüber hinaus ist jeder von den Entwurfsverfasserinnen und –verfassern vorgesehene Gebäudeteil mit einem separaten Hausanschlussraum und den entsprechenden Anschlüssen für die Ver- und Entsorgung zu versehen.

Es ist die DIN 18024 Barrierefreies Bauen - speziell Teil 2 Planungsgrundlagen für öffentlich zugängliche Gebäude einzuhalten (neu: DIN 18030). Außerdem ist das Schleswig-Holsteinische Behinderten-Gleichstellungsgesetz (SH-BGG) zu beachten.

Bei Neu- und Erweiterungsbauten soll die Ausstattung von Sanitärräumen für Behinderte den Vorgaben der AMEV-Richtlinie „Sanitärbau 95“, Anlage 4 entsprechen.

Bei Neubauten und Sanierungsmaßnahmen von Dächern ist immer die Möglichkeit zum Bau von Solarstromanlagen einzubeziehen. Alle für die Nutzung von Solarenergie geeigneten Dachflächen sind statisch so auszulegen, dass eine Photovoltaikanlage nachgerüstet werden kann.

Planungskonzepte, die die Gebäudetechnik und deren Steuerung minimieren, sind zu bevorzugen (LowTech zur Verringerung des Betriebs- und Wartungsaufwandes).

Ökologische Aspekte

Von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern wird ein prüfbares ökologisches Gesamtkonzept erwartet, dessen Komponenten sinnvoll und wirksam ineinander greifen und das mit der vorgeschlagenen architektonischen Lösung im Einklang steht. Es werden innovative und kreative Lösungen gesucht, die ökologische Ansätze mit einem anspruchsvollen Gestaltungs-, Nutzungs- und Technikkonzept verbinden.

Bei der Planung der Gebäude sind neben den Prinzipien des umweltverträglichen Bauens, das Ressourcen schont, gesundheitsverträglich ist und einen hohen Komfort für die Nutzerinnen und Nutzer bietet, folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- Nutzung von erneuerbaren Energien,
- flächen- und materialsparendes Bauen,
- energie- und umweltschonende Bauweise für Erstellung, Betrieb und Rückbau,
- möglichst umweltschonende und gleichzeitig Betriebskosten optimierte technische Gebäudeausrüstung,
- Baustoffe, die einfach und schadstoffarm recyclebar oder problemlos zu entsorgen sind und deren Einbau keine Gesundheitsgefährdungen der im Gebäude arbeitenden Personen herbeiführen,
- Dauerhaftigkeit von Material- und Oberflächenbeschaffenheit mit langen Gebrauchszeiten,
- Einsatz von Recyclingbaustoffen,
- Ausrichtung und günstiges Verhältnis Hüllfläche zu Rauminhalt (kompakte Bauweise),
- Bauweise, die auch eine natürliche Belichtung erlaubt,
- optimierter winterlicher bzw. sommerlicher Wärmeschutz und Energieverbrauch (Reduzierung des Heiz- und Kühlbedarfs) sowie
- Verzicht auf Tropenhölzer.

Wirtschaftlichkeit

Ziel der Planung muss es sein, mit einem Lebenszyklusansatz die jährlichen Gesamtkosten (Summe aus Investitionskosten, Betriebskosten und Umwelt-Folgekosten) über den betrachteten Nutzungszeitraum zu minimieren. Dies beinhaltet auch eine verbesserte Qualität und Nachhaltigkeit für den Nutzer und die Umwelt.

Für die Baumaßnahmen Kultur- und Bildungszentrum ist ein Gesamtvolumen von 4 Mio. Euro (brutto) vorgesehen. 3,2 Mio. Euro (brutto) sind für die Bereiche Amtsgericht, Veranstaltungsraum und Historisches Rathaus zur Förderung aus dem Programm „Stadtumbau West“ angemeldet.

Der Betrag in Höhe von 800.000 Euro (brutto) wurde in einer ersten Kostenschätzung für den Neubau eines Gebäudes mit Probenbühne mit Kulissenwerkstatt sowie eines Gebäudes als offenes Atelier mit integrierter Kunsthandwerkstatt ermittelt. Die Finanzierung und somit auch die Umsetzung dieser Nutzungsbausteine sind nicht gesichert.

Die Neubauten haben der Passivhausbauweise zu genügen und sind entsprechend zu konzeptionieren. Sollte dieser Standard nicht erreicht werden können, ist dies zu begründen. In den Fällen gilt als Mindeststandard eine fünfunddreißig Prozent bessere Energieeffizienz, als die EnEV 2007 verlangt. Bei Sanierungen von städtischen Gebäuden ist die Einhaltung der EnEV nach derzeitig gültigem Stand anzustreben.

Diese Wirtschaftlichkeit bezieht sich auf die Investitionskosten, das Verhältnis NF zur BGF, die zu erwartenden Betriebskosten, planbare Bau- und Betriebsabläufe sowie die laufende Instandhaltung. Einsparungen dürfen jedoch nicht zu einer Beeinträchtigung der angestrebten Qualität führen. Es wird Wert darauf gelegt, dass die Kosten für eventuelle Umbaumaßnahmen bei einem Wechsel in der Nutzerstruktur möglichst gering ausfallen. Flexibilität und Wirtschaftlichkeit sollen sich ergänzen.

Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer erhalten separate Berechnungslisten für die Flächen- und Kostenermittlung.

Gebäudehülle/ Fassadengestaltung/ Lärmschutz

Die Konzeption der Fassaden der Neubauten sollte insbesondere die Aspekte Lärmschutz, Lüftungssystem und Fassadenreinigung (Gebäudereinigung) berücksichtigen.

Auch der sommerliche Wärmeschutz gemäß EnEV nach DIN 4108 T 2 ist nachzuweisen. Eine unzulässige Erwärmung ist durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von erhöhten Raumtemperaturen zu unterbinden. Auf eine optimale Ausnutzung des Tageslichtes gemäß DIN 18599 Teil 4 ist zu achten.

Bei Neu- und Erweiterungsbauten sind vor den Hauptzugängen ausreichend große unbeheizte Windfänge vorzusehen.

Durch den Einsatz von 3-fach-Wärmeschutzverglasungen sind auch bei bodentiefer Verglasung Heizkörper hinter verglasten Flächen zu vermeiden.

Raumluftechnische Anlagen

Für den Neubau wird eine raumluftechnische Gesamtkonzeption erwartet, die den neuesten Erkenntnissen entspricht, innovativ und zukunftsorientiert ist, vorhandene Ressourcen nutzt und wirtschaftlich einsetzt und die Gebäude als gesamtenergetisches Regelsystem in die Planung mit einbezieht. Bei der Planung sind effiziente Wärmerückgewinnungssysteme vorzusehen. Alle elektrischen Antriebe sollen einen hohen Wirkungsgrad aufweisen. Die Auslegung der Anlagen und der Betrieb müssen den arbeitsrechtlichen Vorschriften entsprechen, die Normen und Richtlinien berücksichtigen und gesicherte arbeitsmedizinische Erkenntnisse einbeziehen.

Gebäudeheizung

Es ist eine Anbindung an das Fernwärmenetz vorzusehen. Art und Anordnung der erforderlichen Heizflächen müssen der Flexibilität der Raumgestaltung folgen können.

Sanitär

Die Anzahl der sanitären Anlagen ist in ausreichender Zahl vorzusehen und richtet sich nach der späteren Belegung (nach Arbeitsstättenverordnung und -richtlinien). In die Gesamtkonzeption muss eine behindertenfreundliche Auslegung der Sanitärbereiche einfließen. Bei der Gesamtkonzeption ist auf möglichst kurze Leitungswege zu achten.

Bei einem hohen Bedarf an Brauchwasser sind Möglichkeiten zur Regen und Brauchwassernutzung wirtschaftlich zu untersuchen.

Akustik

An das KUB werden hinsichtlich der Raumakustik und des Schallschutzes gehobene Anforderungen gestellt.

Bauakustik: Im Bereich des ehemaligen Amtsgerichtsgebäudes ist ein guter Schallschutz auf Grund der verschiedenen Nutzungen wie z.B. Bandprobenräume, Übungsräume der Musikschule, Seminarräume der Volkshochschule u.a. erforderlich. Vor allem die Schalldämmung zwischen Räumen der Musikschule, Bandprobenräume und zwischen diesen und anderen zu schützenden Räumen soll sehr gut sein. Nebenher muss auch der neu zu errichtende Veranstaltungsraum ausreichend gegen Schall von außen und vom Amtsgerichtsgebäude geschützt sein. Ebenso ist auf guten Trittschallschutz zu achten.

Für die Räume aller Gebäude des KUB sollen mindestens die „erhöhten“ Schalldämmwerte nach DIN 4109 angestrebt werden. Da in dieser Norm Hinweise für Musikschulen nicht gegeben werden (nur für die Schalldämmung zwischen Räumen normaler Schulen) soll die Schalldämmung zwischen den sensiblen Raumkombinationen besser als für Räume „fremder Wohneinheiten“ nach DIN 4109 sein, genauer, mindestens $R'w=56\text{dB}$ betragen. (Das entspricht der Schallschutzklasse II nach VDI 4100). Angestrebt werden jedoch nach Möglichkeit höhere Schalldämmwerte, wie in der „DEGA-Empfehlung 103“ der Deutschen Gesellschaft für Akustik vom März 2009 für „Klasse A“ angegeben; d.h. $R'w = 67\text{dB}$; dieser Wert sollte vor allem für die kritischsten Übertragungswege, etwa von den Schlagzeug-

Übungsräumen, angestrebt werden. Für den Trittschallschutz dieser Räume sollen Trittschallschutzmaße von besser (d.h. kleiner als) $L'_{n,w} = 46$ dB angestrebt werden.

Raumakustik: Die Raumakustik ist vor allem beim neu zu bauenden Veranstaltungsraum sehr wichtig. Dieser ist als Multifunktionsraum sowohl für Sprachnutzung und auch Musikknutzung auszurichten. Eine gute Sprachverständlichkeit sollte auch ohne Beschallungsanlagen möglich sein. Daneben ist die Raumakustik auch bei den größeren Räumen der anderen Gebäude wichtig. Der große Raum im Amtsgerichtsgebäude (über dem Eingang) soll hauptsächlich für Sprachdarbietungen geeignet sein. Die DIN 18041 oder die DIN EN ISO 3382 sind zu beachten.

Beim Entwurf des Veranstaltungsraumes ist der Einfluss der Raumform (Grundriss und Längsprofil bzw. Boden- und Decken-Verlauf) auf raumakustische Qualitätsparameter (z.B. Deutlichkeit, Seitenschallgrad) zu beachten. Von daher wird eine rechteckige Primärform als günstig bewertet, ebenso schalllenkende Maßnahmen. (Eine Rechteckform im Grundriss ist nicht zwingend.) Es sind überzeugend begründete Lösungen gefordert.

Weiterhin sollen Gestaltungsvorschläge gemacht werden (absorbierende und evtl. schallstreuende Wand- und Decken-Verkleidungen) und für die genannten Varianten (u.a. wenig und viel Publikum, mit/ ohne Vorhänge o.ä.) Nachhallzeiten abgeschätzt werden. Diese sollen im jeweils günstigen Bereich liegen. Hierfür werden im vollbesetzten Raumzustand für Sprache minimal 1.2s, für Musikknutzung etwa 1.6s Nachhallzeit im mittleren Frequenzbereich als adäquat angesehen. Ein Kompromiss mag dazwischen liegen. Dies gilt im Falle einer Raumteilung auch für die Raumteile. Im wenig besetzten Raum sollten (mithilfe zusätzlicher absorbierender Maßnahmen) die Nachhallzeiten bei Sprache 1.5, bei Musik 2s nicht überschreiten.

Der günstige Raumhöhenbereich liegt, wie schon an anderer Stelle angegeben, bei mind. 6.5 m.

Die Nachhallzeiten in den Übungsräumen der Musikschule und Bandproberäumen sollten (möglichst breitbandig) im Bereich um 1s liegen. Entsprechende Schallabsorptionsmaßnahmen sind vorzusehen.

Grundlagen MSR

Aus wirtschaftlichen Gründen ist es erforderlich, für Betriebsführung und Betriebsüberwachung, ein offenes Regelungssystem zur Verfügung zu stellen. Grundsätzlich sind daher alle Gewerke so zu planen, dass sie auf eine gemeinsame Leitzentrale aufgeschaltet werden können. Damit soll eine künftige zentrale Betriebsführung und Betriebsoptimierung ermöglicht werden.

Brandschutz

Ein normgerechter Fluchtwegeplan und ein funktionierendes Brandschutzkonzept sollen in die Überlegungen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit einfließen.

Brandmeldesysteme und weitere anlagentechnische Einrichtungen wie Sicherheitsbeleuchtung, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen, Einbruchmeldeanlage, Schließanlage sowie die Installation geeigneter Feuerlöschgeräte in ausreichendem Umfang sind in die Überlegungen für ein Brandschutzkonzept zu integrieren.

Fahrstuhl

Die technische Möglichkeit der Verlegung des an der Stirnseite des Amtsgerichtsgebäudes vorhandenen Fahrstuhls ist gegeben.



5 NUTZUNGSKONZEPT

Für die Erstellung des Nutzungs- und Raumkonzeptes wurde ein Arbeitskreis gegründet. Das nachstehende Leitbild für die zukünftigen Nutzungen im Kultur- und Bildungszentrum wurde durch diesen Arbeitskreis erarbeitet und durch die politischen Gremien beschlossen:

- Das KuB versteht sich als kreatives, kulturelles Zentrum für Menschen aller Altersgruppen, Nationalitäten und sozialen Gruppen.
- Das KuB ist die Brücke zwischen Traditionen und Moderne. Es fördert mit seinem ehrenamtlichen und professionellen Angebot Kommunikation und Integration und leistet damit einen wesentlichen Beitrag zum kulturellen und gesellschaftlichen Leben in der Stadt und für die Region.
- Das KuB ist Drehscheibe und Treffpunkt für alle, die in diesem Haus etwas finden, besprechen, lernen, gestalten und austauschen wollen.
- Das KuB sendet und empfängt Impulse, die das kulturelle Leben der Stadt wechselseitig befördern.
- KuB-Akteure und gewerbetreibende Nachbarn erkennen in gemeinsamen Aktivitäten die Entwicklungspotentiale der Innenstadt.
- Das KuB versteht sich als Teil des kulturellen Netzwerkes der Stadt und der Region. Im KUB sind die Akteure motiviert zu kooperieren und neue Projekte zu entwickeln.
- Im KuB bietet der Foyerbereich Raum und ist Treffpunkt für das soziale Miteinander.
- Das KuB ist Heimat für die Volkshochschule der Stadt Bad Oldesloe, die Oldesloer Musikschule für Stadt und Land e.V., städtische Jugendarbeit, die Oldesloer Bühne e.V., Klangstadt e.V. und bietet Nutzungsmöglichkeiten für Andere. Volkshochschule und Musikschule wirken von hier als der zentrale Anbieter für Aus- und Weiterbildung.
- Im KuB werden im Sinne der nachhaltigen Stadtentwicklung Tourismus und Marketing zentral angesiedelt.
- Im KuB ermöglicht der Veranstaltungsraum ein vielfältiges Programm mit Magnetwirkung.

Im Überblick sind im KuB folgende Nutzungen auf den 4 Nutzungsebenen des Gebäudekomplexes vorgesehen:

- die Volkshochschule,
- die Musikschule,
- der Jugendbereich der Stadt Bad Oldesloe,
- weitere Räume für Vereine,
- Werkstatt und Probenbühne der Oldesloer Bühne sowie
- ein multifunktionaler Veranstaltungsraum
- Probenräume für Klangstadt e.V.

Eine differenzierte Darstellung des Raumbuches und der Funktionsbereiche sind den digitalen Anlagen 12 und 13 zu entnehmen.

5.1 Neubau: Multifunktionaler Veranstaltungsraum

Der multifunktionale Veranstaltungsbereich mit einem Raum für mindestens 200 Sitzplätze (flexibel) stellt das „Herzstück“ des Kultur- und Bildungszentrums dar und soll aus diesem Grund zentral im KuB platziert werden. In dem Veranstaltungsraum sollen auch, unter Einbeziehung des Erdgeschosses des Historischen Rathauses, Tagungen durchgeführt werden können.

Teilbarkeit

Die Teilbarkeit des multifunktionalen Veranstaltungsraumes muss in den Entwürfen der Teilnehmerinnen und Teilnehmer gewährleistet werden, um flexibel auf die Ansprüche der Nutzer reagieren können und schnelle Nutzungswechsel zwischen unterschiedlichen Veranstaltungen zu ermöglichen. Es muss möglich sein, den Raum und die Ausstattung variabel für unterschiedliche Besucherzahlen nutzen zu können. Dies ist bei der Planung von Vorrichtungen für Trennwände und Abhängungen zu berücksichtigen.

Erscheinungsform

Für diesen Nutzungsteil soll eine repräsentative bauliche und räumliche Erscheinungsform in hoher Qualität konzipiert werden. Dabei setzt die geplante hohe Frequentierung des Gebäudes/Gebäudeteils (mehr als 186 Veranstaltungen pro Jahr) eine solide Materialwahl voraus.

Funktionaler Zusammenhang

Bei den Planungen ist ein funktionaler Zusammenhang der Räume in Verbindungen zu den Eingängen, Lieferbereichen und Außenräumen sowie zu den geplanten Nutzungen im Historischen Rathaus zu berücksichtigen.

Bühne / Spielfläche

Für die unterschiedlichen Nutzungen wird eine erhöhte Spielfläche mit veränderbarer Größe und Ausrichtung benötigt (Höhe bis zu 1 m; Fläche mind. 8 m x 6 m). Die Bühnenkonstruktion muss flexibel und versenkbar sein und die entsprechenden Technikanschlüsse aufweisen. In unmittelbarer Nähe zu der Bühne sollen notwendige Lagerräume für mobile Ausstattungen und Technik in ausreichender Größe und Anzahl geschaffen werden.

Veranstaltungstechnik

Für die Veranstaltungstechnik ist ein Trägersystem unterhalb der Dachkonstruktion in angemessener Höhe einzuplanen.

Beleuchtung

Für den Veranstaltungsraum wird eine ausreichende Grundbeleuchtung benötigt, welche vollständig verdunkelbar ist, aber auch flexibel in seiner Lichtintensität gesteuert werden kann und die Möglichkeit zur Beleuchtung von individuell wählbaren Bereichen im Saal bietet. Im Bühnenbereich wird eine spezielle Licht- und Tontechnik über und seitlich der Bühne benötigt. Die Anlagen müssen individuell an einem Trägersystem an der Saaldecke variabel und fernbedienbar zu installieren sein.

- Im Raum: Hängepunkte mind. im 4 m-Raster, Tragkraft mind. 400 kg
- Über der Bühne: Hängepunkte mind. im 2 m-Raster, Tragkraft mind. 800 kg



Abb. 31 | Wegeführung südlich des Wohnhauses in Richtung Historisches Rathaus



Abb. 32 | Zufahrt zu den Parkplätzen hinter dem Amtsgericht

Haus- und Raumtechnik

Die Veranstaltungsstättenrichtlinie, Baurecht, DIN-Vorschriften sowie sonstige Auflagen sind im Rahmen der konzeptionellen Entwicklung zu berücksichtigen.

Technische Anlagen für Heizung, Sicherheit, Technik und Brandschutz sollten möglichst gebündelt untergebracht werden. Auf eine brandschutztechnische Kapselung dieser Bereiche sowie die Verwendung geeigneter Materialien wird besonderer Wert gelegt (Vermeidung toxischer Emissionen im Brandfall).

5.2 Ergänzungsbauten

Zusätzlich sind im Amtsgerichtsgebäude ein Ausstellungsraum sowie ein Mehrzweckraum vorzusehen.

5.3 Neubau: Probenbühne mit Kulissenwerkstatt und Gebäude als offenes Atelier mit Kunsthandwerkstatt

Das Gebäude (kreativ und kostengünstig) für die Oldesloer Bühne mit Probenbühne und Kulissenwerkstatt sowie offenem Atelier soll als zweigeschossiger Bau mit ca. 560 m² BGF konzipiert werden. Im Erdgeschoss sollen jeweils eine Werkbühne und eine Probenbühne, getrennt durch einen Mittelgang errichtet werden. Die lichte Raumhöhe soll im EG bei 3,80 m liegen. Durch einen verglasten Eingangsbereich mit Lademöglichkeit sollen diese Bühnen von außen einsehbar sein. Das Obergeschoss soll Raum für den Probenbereich für Kinder, Jugendliche, die Sketchgruppe und Plattdeutsches Lesen bieten.

Für das offene Atelier mit integrierter Kunsthandwerkstatt ist ein gesondertes Gebäude in einfacher Bauweise mit ca. 80 m² vorzusehen. In dem offenen Atelier soll stattfinden: Malerei, Bildhauerei und freies Werken. Es soll für alle zur freien Nutzung zur Verfügung stehen.



Abb. 33 | Blick in Richtung Weg zum Bürgerpark



Abb. 34 | Zugang zum Amtsgericht



6 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

6.1 Ausloberin

Ausloberin des europaweit ausgeschriebenen, nicht offenen, hochbaulichen Realisierungswettbewerbes ist die

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister
Sachbereich Bauverwaltung
Markt 5
D-23843 Bad Oldesloe

im Einvernehmen mit dem

Land Schleswig-Holstein

letzteres vertreten durch das

Innenministerium Schleswig-Holstein

6.2 Wettbewerbsmanagement

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult
Hohe Brücke 1/Haus der Seefahrt
D – 20459 Hamburg
Tel.: +49-40-36 09 84-0
Fax: +49-40-36 09 84-11
E-Mail: kub@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

6.3 Wettbewerbsaufgabe

Gegenstand des Wettbewerbes ist die Entwicklung eines Kultur- und Bildungszentrums an einem innerstädtischen Standort in Bad Oldesloe. Hierfür sollen das unter Denkmalschutz stehende Historische Rathaus sowie das benachbarte, frei werdende Amtsgericht umgenutzt und durch Neubauten eines Veranstaltungsraumes, eines Gebäudes mit Probenbühne und Kulissenwerkstatt sowie eines Gebäudes als offenes Atelier mit integrierter Kunsthandwerkstatt ergänzt werden. Zusätzlich sind im Amtsgerichtsgebäude ein Ausstellungsraum sowie ein Mehrzweckraum vorgesehen. Das Kultur- und Bildungszentrum soll vor allem zur breit angelegten kulturellen Belebung, Bildung, Aufwertung der Innenstadt und Erhöhung der Stadtidentität beitragen.

Basierend auf den Leitwerten und Leitzielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) der Stadt Bad Oldesloe ist das Kultur- und Bildungszentrum (KuB) als Impulsprojekt für den Stadtumbau definiert. Mit der Aufgabenstellung des Wettbewerbes sollen durch alternative Vorschläge Lösungen entwickelt werden, die den unterschiedlichen Aufgaben insbesondere

- der Gestaltung des Impulsprojektes und seiner städtebaulichen Integration,
- der Entwicklung eines funktionsfähigen KuB,
- der Wirtschaftlichkeit, Energieeinsparung und Umwelt gerecht werden.

Zugleich wird mit dem Wettbewerb selbst der Anspruch verbunden einen baukulturellen Beitrag zur „Bildungsstadt mit kultureller Identität“ (Leitwert und Leitziel des ISEK) zu leisten und beispielgebend die Qualität von Planung, Bau- und Gestaltung zu erhöhen.

Unmittelbar an den Wettbewerb soll sich die Realisierung anschließen. Die bauliche Umsetzung der Maßnahmen steht unter dem Vorbehalt der Bewilligung der Fördermittel aus der Städtebauförderung, ggf. weiteren Förderungen sowie den kommunalen Möglichkeiten und der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Bad Oldesloe. Die Leistungen sollen daher im Rahmen der gesicherten Finanzierung schrittweise vergeben werden.

6.4 Verfahrensart

Der Wettbewerb erfolgt als europaweit ausgeschriebener, begrenzt offener, hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren mit 10 Teilnehmern, davon 3 so genannte junge Büros.

Die Auslobung erfolgt in Anlehnung an die RPW 2008 (Richtlinien für Planungswettbewerbe) in der Fassung vom September 2008. Die Lösung der Aufgabe soll in einer Bearbeitungsstufe gefunden werden. Das Verfahren ist anonym. Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

Wettbewerbsteilnehmerinnen und –teilnehmer, Preisrichterinnen und Preisrichter, sachverständige Beraterinnen und Berater sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Wettbewerbsbedingungen einverstanden.

Der Wettbewerbsausschuss der Architektenkammer Schleswig-Holstein hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung erhalten und beratend mitgewirkt. Die Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein erteilt aufgrund § 19 Ziffer 7 Architekten- und Ingenieurkammergesetz den Übereinstimmungsvermerk. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 888/09 registriert.

6.5 Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraumes (EWR) sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Abkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA.

6.6 Teilnahmeberechtigung

Als Berufsqualifikation wird der Beruf der Architektin/des Architekten gefordert. Teilnahmeberechtigt ist jeder, der nach den Architektengesetzen der Länder berechtigt ist, die Berufsbezeichnung Architekt zu tragen oder nach den EG-Richtlinien, insbesondere der Richtlinie für die gegenseitige Anerkennung der Diplome auf dem Gebiet der Architektur, berechtigt ist, in der Bundesrepublik Deutschland als Architekt tätig zu werden.

Juristische Personen sind zugelassen, wenn sie für die Durchführung der Aufgabe einen verantwortlichen Berufsangehörigen gemäß vorangegangenen Satz benennen.

Arbeitsgemeinschaften sind zugelassen.

6.7 Teilnehmerinnen und Teilnehmer

Folgende Architektinnen und Architekten wurden im Rahmen der Präqualifizierung anhand der in der Bekanntmachung und den Auswahlunterlagen genannten Kriterien von der Ausloberin für dieses Verfahren ausgewählt:

architekten nkbak	Frankfurt am Main
Dinse Feest Zurl Architekten	Hamburg
Janek Pfeufer Architektur	Saarbrücken
JK Jastrzembski Kotulla Architekten GbR	Hamburg
kister scheithauer gross GmbH	Köln
Konermann Sigmund Architekten BDA Stadtplaner	Hamburg
Kuehn Malvezzi GmbH	Berlin
nps tchoban voss Architektur und Städtebau	Hamburg
SPRINGER ARCHITEKTEN Gesellschaft von Architekten mbH	Berlin
Sunder-Plassmann Architekten	Kappeln

Den Teilnehmerinnen und Teilnehmern wird die Zusammenarbeit mit einer/einem fachberatenden Akustikerin/Akustiker empfohlen.

6.8 Preisgericht

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Bärbel Pook	Innenministerium Schleswig-Holstein
Prof. Manfred Schomers	freischaffender Architekt, Bremen
Dirk Alten	freischaffender Architekt, Berlin
Jan Störmer	freischaffender Architekt, Hamburg
Ulrich Zeiger	freischaffender Architekt, Hamburg

Stellvertretende Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

Sabine Kling	Innenministerium Schleswig-Holstein
Hans-Eggert Bock	freischaffender Architekt, Rendsburg
Juan Hidalgo	freischaffender Architekt, Hamburg

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Tassilo von Bary	Stadt Bad Oldesloe, Bürgermeister
Rolf Steinhoerster	Stadt Bad Oldesloe, Fachbereichsleiter Bauamt
Horst Möller	Stadtverordneter (CDU)
Hagen von Massenbach	Stadtverordneter (SPD)

Stellvertretende Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

Mandy Treetzen	Stadt Bad Oldesloe, Fachbereichsleiterin Finanzen
Malte Schaarmann	Stadt Bad Oldesloe, Fachbereichsleiter Hauptamt
Anita Klahn	Stadtverordnete (FDP)
Wilfried Janson	Stadtverordneter (Die Grünen)

Sachverständige

Dr. Helmut Behrens	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
Gerhard Müller	Stadt Bad Oldesloe, Bauaufsicht
Ulrich Langenberg	Stadt Bad Oldesloe, Planung
Andreas-Joachim Weich	Stadt Bad Oldesloe, Hochbau
Inke Koch	Stadt Bad Oldesloe, Bauverwaltung
Thomas Reinertz	DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, Sanierungsträger
Prof. Dr. Uwe Stephenson	Bauphysik und Raumakustik
Hans-Joachim Rau	Experte für Bühnentechnik
Wulf Dau-Schmidt	Moderator des Beteiligungsprozesses
Karin Linnemann	Vertreterin des Arbeitskreises, Volkshochschule Stadt Bad Oldesloe
Cornelia von der Heydt	Vertreterin des Arbeitskreises, Musikschule für Stadt und Land e.V.
Till Weber	Vertreter des Arbeitskreises, Klangstadt e.V.
Ralf Dehnert	Vertreter des Arbeitskreises, Oldesloer Bühne e.V.

Gäste

Dr. Klaus Alberts	Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein
Sonstige	

6.9 Bearbeitungshonorare und Preisgelder

Die Ausloberin stellt folgende Wettbewerbssumme bereit:

Gesamtsumme (netto) 65.000 Euro

40.000 Euro der Gesamtsumme werden in Form von Bearbeitungshonoraren zu gleichen Teilen an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer ausgezahlt.

Gesamtpreisumme (netto) 25.000 Euro

1. Preis	12.500 EURO
2. Preis	7.500 EURO
3. Preis	5.000 EURO

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss eine andere Verteilung der Preisgelder vorzunehmen. Die Beschlüsse des Preisgerichtes sind unanfechtbar.

Die Auszahlung der Honorare erfolgt gegen Rechnungsstellung der Teilnehmerinnen und Teilnehmer im Anschluss an das Verfahren. Die Mehrwertsteuer ist gesondert in der Rechnung auszuweisen. Die Preise werden nach der Entscheidung des Preisgerichtes unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt.

6.10 Termine

Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsauslobung wird allen am Verfahren beteiligten Personen ab dem 13.08.2009 zugesandt.

Schriftliche Rückfragen

Die Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmer haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zur Wettbewerbsauslobung an

D&K drost consult
Hohe Brücke 1/Haus der Seefahrt
D – 20459 Hamburg
Tel.: +49-40-36 09 84-0
Fax: +49-40-36 09 84-11
E-Mail: kub@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

zu stellen. Die Fragen müssen bis zum 25.08.2009, 12.00 Uhr, dort eingegangen sein.

Rückfragenkolloquium

In einem Kolloquium werden die Auslobung sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Preisrichterinnen/Preisrichtern und den Wettbewerbsteilnehmerinnen/ Wettbewerbsteilnehmern erörtert und beantwortet.

Das Rückfragenkolloquium findet am 01.09.2009 um 16.30 Uhr in Bad Oldesloe statt. Vor dem Kolloquium findet um 16.00 Uhr eine gemeinsame Besichtigung des Wettbewerbsgrundstücks statt.

Am selben Tag und Ort findet um 15.00 Uhr das Preisrichter-Vorgespräch statt.

Die Teilnahme am Kolloquium ist zwingende Voraussetzung für die Teilnahme am Wettbewerb.

Das Protokoll des Kolloquiums wird allen am Verfahren Beteiligten zugesandt und Bestandteil der Auslobung.

Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Einlieferungstermin für die Arbeiten ist der 21.10.2009, bis 16.00 Uhr. Letzter Abgabetermin für das Modell ist der 28.10.2009, bis 16.00 Uhr. Alle Unterlagen sind zu richten an:

D&K drost consult
Hohe Brücke 1/Haus der Seefahrt
D – 20459 Hamburg
Tel.: +49-40-36 09 84-0
Fax: +49-40-36 09 84-11
E-Mail: kub@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt im Falle der Einlieferung durch einen Zustelldienst der Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit. Bei persönlicher Ablieferung gilt der auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitpunkt.

Die Verpackungen der Wettbewerbsbeiträge müssen zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand, mit Kennzahl und ohne Absender oder sonstige Hinweise auf die Verfasserinnen und Verfasser mit dem Vermerk „KuB Bad Oldesloe“ eingereicht werden. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Rechtzeitig bei Post oder Bahn oder anderen geeigneten Beförderungsmitteln eingelieferte Wettbewerbsarbeiten, die später als 14 Tage nach dem Einlieferungstermin eintreffen, werden zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Die endgültige Entscheidung trifft das Preisgericht.

Preisgerichtssitzung / Wettbewerbsergebnis

Das Preisgericht tagt am 25.11.2009. Die Ausloberin benachrichtigt alle Verfasserinnen und Verfasser unmittelbar nach dem Preisgericht schriftlich über die Entscheidung der Jury.

Das abschließende Protokoll der Preisgerichtssitzung wird allen am Verfahren teilnehmenden Personen zugesandt.

Ausstellung der Wettbewerbsergebnisse

Die Wettbewerbsergebnisse werden zeitnah nach der Preisgerichtssitzung öffentlich ausgestellt. Ort, Eröffnung und Dauer der Ausstellung werden den Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmern und der Presse nach dem Preisgericht bekannt gegeben.

6.11 Leistungen

Jeder Wettbewerbsteilnehmer darf nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen. Jede Wettbewerbsarbeit darf nur eine Lösung enthalten, sofern in der Auslobung nicht ausdrücklich Varianten zugelassen sind.

Alle Pläne sind genordet darzustellen.

Die folgenden Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/Erläuterungsblätter sind zwingend einzuhalten. Darüber hinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt.

Die geforderten Wettbewerbsleistungen sind jeweils an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch/ insgesamt 6 cm breit) zu kennzeichnen. Als Kennzahl dürfen weder Datum der Abgabe, Zahlenreihen noch Geburtsdaten der Verfasserinnen und Verfasser gewählt werden. Die Kennzahl muss ebenfalls auf den eingereichten digitalen Datenträgern sowie auf der Unterseite des Einsatzmodells aufgebracht werden.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift und der Erläuterungsbericht nur in deutscher Sprache anzufertigen. Die Präsentationszeichnungen sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

1. Lageplan

M 1 : 500

Als städtebaulicher Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern und Freiraum bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu

- der städtebaulichen Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NN, Nutzungen),
- den Abstandsflächen,
- Verkehrsflächen, Erschließung und ruhendem Verkehr.

2. Untergeschoss

M 1 : 200

Darstellung des Untergeschossgrundrisses mit Raumnutzung unter Angabe der Achsmaße.

In den Prüfplänen (siehe Nr. 13) sind die Flächengrößen in den Räumen anzugeben und Rechenansätze nachvollziehbar darzulegen.

3. Erdgeschoss

M 1 : 200

Darstellung des Erdgeschossgrundrisses mit Raumnutzung unter Angabe der Achsmaße. Aufzuzeigen sind die Erschließung, Versorgung und Vernetzung aller Gebäudeteile.

Im Erdgeschossplan ist die Gestaltung der Außenräume darzustellen, insbesondere die Anbindungen des Plangebietes an die Umgebung bzw. Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume.

In den Prüfplänen (siehe Nr. 13) sind die Flächengrößen in den Räumen anzugeben und Rechenansätze nachvollziehbar darzulegen.

4. Obergeschosse

M 1 : 200

Darstellung der Grundrisse mit Raumnutzung unter Angabe der Achsmaße. In den Grundrissen ist die Erschließung, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile darzustellen.

In den Prüfplänen (siehe Nr. 13) sind die Flächengrößen in den Räumen anzugeben und Rechenansätze nachvollziehbar darzulegen.

5. Schnitte/Ansichten

M 1 : 200

Darstellung frei wählbarer, zum Verständnis des Konzeptes erforderliche und den Bezug zur umgebenden Bebauung verdeutlichende Schnitte. Sämtliche Schnitte sind mit Höhenangaben (bezogen auf NN) zu versehen. Ansichten sind aus allen vier Himmelsrichtungen darzustellen.

6. Liberoblatt

Zur Erläuterung und Darstellung der entwurfsbestimmenden Leitidee sind frei wählbare Skizzen und Details in angemessenem Maßstab sowie zwei Visualisierungen darzustellen, dem beigefügten Lageplan sind die hierfür gewünschten Standorte zu entnehmen (siehe digitale Anlage 16). Die Visualisierungen sollen jeweils aus Augenhöhe erfolgen, die umgebende Bebauung ist als Massenmodell darzustellen.

7. Haustechnisches und statisches Konzept (kurz)

- Erläuterung des haustechnischen Grundkonzeptes,
- Erläuterung des statischen Grundkonzeptes,
- Systemdarstellungen,
- Konzept der flexiblen Nutzung.

8. Akustisches Konzept

Es ist ein akustisches Konzept unter Berücksichtigung von Baukonstruktionen aufzustellen. Zu den ausgewählten Räumen bzw. Raumkombinationen (Veranstaltungsraum, Probenräume etc.) sind einfache rechnerische Abschätzungen zu den zu erwartenden Schalldämmungen bzw. Nachhallzeiten hinzuzufügen.

9. Realisierung- und Umsetzungskonzept

Es ist ein Realisierungs- und Umsetzungskonzept zu erarbeiten. Ziel ist es, möglichst frühzeitig einzelne Bauabschnitte bzw. Teile der Gebäude für die geplanten Nutzungen freigeben zu können.

10. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll die Entwurfsvorstellungen erläutern und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen, konstruktiven und technischen Lösungen enthalten, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen. Im Erläuterungsbericht soll ferner eine Aussage zu den zu erwartenden Betriebs- und Folgekosten getroffen werden. (Max. 4 DIN-A4-Seiten)

11. Flächenberechnungen

Die Flächenberechnungen sind auf den vorbereiteten Berechnungsblättern abzugeben. Rechenansätze sind zusätzlich nachvollziehbar darzustellen (siehe digitale Anlage 17).

12. Kostenschätzung

Die Kostenschätzung nach DIN 276 ist für die Kostengruppen 200 bis 700 (in 10er Gruppen) auf den vorbereiteten Berechnungsblättern abzugeben (siehe digitale Anlage 17). Rechenansätze sind zusätzlich nachvollziehbar darzustellen.

13. Prüfpläne

Für die Vorprüfung sind zwei Plan-Sätze Prüfpläne (gefaltet) mit allen zur Berechnung notwendigen Maßen und Angaben abzugeben. Die Darstellungen der Grundrisse, Schnitte und Ansichten müssen die zur Ermittlung der Flächen und des umbauten Raumes erforderlichen Aussagen treffen. Es müssen in den Prüfplänen sämtliche zur Berechnung notwendigen Längen- und Höhenmaße enthalten sein. Berechnete Flächen sind in den jeweiligen Räumen im Prüfplan darzustellen.

Für die Vorprüfung sind in den Prüfplänen zur eindeutigen Abgrenzung die Flächenarten (nach DIN 277) wie folgt zu kennzeichnen:

Nutzfläche	rot
Technische Funktionsfläche (TF)	gelb
Verkehrsfläche (VF)	grau

14. Einsatzmodell

M 1 : 500

Auf der separat gelieferten Einsatzplatte ist ein Modell zu fertigen, das sich in das vorhandene Umgebungsmodell einsetzen lässt.

15. Verfassererklärung

Abzugeben auf beigefügtem Vordruck, unterschrieben mit Angabe aller an der Entwurfslösung beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, der lediglich mit der Beschriftung „Verfassererklärung“ und der Kennzahl versehen ist (siehe Anlage 01).

16. Verpflichtungserklärung zur Nutzung digitaler Daten

Das beigefügte Formblatt der Verpflichtungserklärung ist während des Rückfragenkolloquiums unterschrieben abzugeben (siehe Anlage 02).

17. Liste der eingereichten Unterlagen

18. Digitale Unterlagen

Alle unter 1. bis 13. aufgeführten Leistungen sind zusätzlich auf einer CD-ROM abzugeben. Die Plandateien müssen als JPG-Dateien („Qualität maximal“, Baseline optimiert im CMYK-Modus mit 150 dpi) abgespeichert sein, die Prüfpläne sollen mit den farbigen Flächenbelegungen (siehe Nr. 13) zusätzlich als .dxf/.dwg-Dateien hinterlegt werden, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist (keine Layout-Dateien).

Hängeplan

Zur Präsentation der Arbeiten steht je Teilnehmer eine Gesamfläche mit den Maßen 2,40 m Breite und 1,80 m Höhe zur Verfügung (siehe Hängeplan/Layout-Version).

<i>DIN A0</i> 1,20 m x 0,90 m Lageplan Ansichten/Schnitte	<i>DIN A0</i> 1,20 m x 0,90 m Grundrisse (UG + EG) Ansichten/Schnitte
<i>DIN A0</i> 1,20 m x 0,90 m Grundrisse (OG) Fassadenkonzept	<i>DIN A0</i> 1,20 m x 0,90 m Liberoblatt

6.12 Unterlagen

Auslobungsbroschüre

Anlagen

A Einsatzplatte für den Modellbau (wird beim Rückfragenkolloquium ausgegeben)

Digitale Daten auf CD-ROM

- 01 Verfassererklärung (.pdf)
- 02 Verpflichtungserklärung (.pdf)
- 03 Auslobung (.pdf)
- 04 Plangrundlage (.dxf, .dwg, .pdf)
- 05 Luftbild (.tif)
- 06 Planrecht (.pdf)
- 07 Bestandsfotos (.pdf)
- 08 Bestandspläne, einschl. Ansichten, Schnitte, Grundrisse (.dwg, .dxf, .pdf)
- 09 Höhenangaben (.pdf)
- 10 Masterplan Sanierungsgebiet (.pdf)
- 11 Baugrunduntersuchung (.pdf)
- 12 Raumbuch (.xls)
- 13 Funktionsbereiche (.pdf)
- 14 Statik Amtsgericht (.pdf)
- 15 Leitungspläne (.pdf)
- 16 Visualisierungsstandorte (.pdf)
- 17 Berechnungslisten (.xls, werden nachgereicht)

Umfangreiche, zusätzliche Informationen zum Prozess des Kultur- und Bildungszentrums sind auch auf der Internetseite der Stadt Bad Oldesloe erhältlich:

http://badoldesloe.de/Homepage_Stadt_OD/HPCContent_Stadtumbau_West/KUB/Impulsprojekt.php

6.13 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch

D&K drost consult
Hohe Brücke 1/Haus der Seefahrt
D – 20459 Hamburg
Tel.: +49-40-36 09 84-0
Fax: +49-40-36 09 84-11
E-Mail: kub@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

Die eingereichten Wettbewerbsarbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die sachverständigen Beraterinnen und Berater geprüft.

Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil des Preisgerichts vorgeifen könnte, als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Wettbewerbslösung.

6.14 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung erfolgt anhand der folgenden Kriterien:

Formalleistungen

- Termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmerfüllung
- Nachweis der geforderten Flächen
- Einhaltung der Grundstücks- und Baugrenzen

Städtebauliches Konzept

- Integration der Bebauung in den Stadtzusammenhang und die Stadtentwicklungskonzeption
- Straßenraumbildende Qualität des Gebäudekomplexes
- Sichtachsen und Blickbeziehungen
- Gestalterische Qualität der Übergänge zum angrenzenden öffentlichen Raum

Hochbauliches Konzept

- Idee, Image und Identifikationspotenzial
- Außenwirkung, Auffindbarkeit und Adressbildung
- Ablesbarkeit der Funktionen
- Gestaltung und Zugänglichkeit der Erdgeschosszone (inkl. Anlieferung) und aller öffentlich nutzbaren Funktionsbereiche
- Gestaltungselemente (Material, Konstruktion)
- Schallschutz
- Akustik
- Barrierefreiheit
- Flexibilität (ohne bauliche Veränderungen) und Variabilität (mit baulichen Veränderungen)

Umgang mit Bestand und Denkmalschutz

- Erhalt schützenswerter Bauteile
- Integration schützenswerter Bauteile in den Gesamtkomplex
- Erlebbarkeit des Denkmals

Funktionales Konzept

- Gesamtorganisation des Nutzungskonzeptes
- Funktionalität des Ver- und Entsorgungskonzeptes (inkl. Anlieferung)/ Anbindung an die vorhandene Erschließung
- Einhaltung planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorschriften bzw. Hinweise auf Befreiungstatbestände
- Bautechnische und statische Realisierbarkeit
- Rationalität des Bauablaufes
- Orientierbarkeit (Wegeführung innerhalb des Gebäudes)

Ökologie und Nachhaltigkeit

- Umweltverträglichkeit/ ökologische und energetische Anforderungen
- z.B. Beleuchtung, Heizung, Einzelraumsteuerung

Wirtschaftlichkeit

- Investitionskosten (DIN 276) je Gebäude
- Zu erwartende Betriebskosten und –folgekosten je Gebäude

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

6.15 Weitere Bearbeitung

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Aufgabe gem. § 6 Abs. 2 RPW 2008.

Die Ausloberin beabsichtigt, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes, nach Beschluss der Stadtverordnetenversammlung und entsprechend der §8 Abs. 2 RPW 2008, den Gewinner/die Gewinnerin oder einen oder mehrere Preisträgerinnen/Preisträger mit der weiteren Bearbeitung der Planungsleistungen gemäß HOAI §15 – Leistungsphasen 2 bis 4 und Teile von 5 (z.B. Leitdetails) – für Planungsleistungen zu beauftragen (die Beauftragung erfolgt stufenweise), sofern das Projekt umgesetzt wird, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit mindestens einer der teilnahmeberechtigten Wettbewerbsteilnehmerinnen/-teilnehmer, deren/dessen Wettbewerbsarbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde, eine im vorgegebenen Kostenrahmen mögliche, einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet. Sollte eine Fremdvergabe der darüber hinausgehenden Leistungsphasen erfolgen, ist beabsichtigt, die künstlerische Oberbauleitung bei der Entwurfsverfasserin/dem Entwurfsverfasser zu belassen.

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

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach der Preisverleihung auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft ein Mitglied oder mehrere Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Wettbewerb zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

6.16 Eigentum und Urheberrecht

Alle mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden gem. § 8 Abs. 3 RPW 2008 Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe bleibt jeder Teilnehmerin und jedem Teilnehmer erhalten.

Die Ausloberin erwirbt gem. § 8 Abs. 3 RPW 2008 das uneingeschränkte Nutzungs- und Verwertungsrecht an der gesamten Arbeit (oder in Auszügen) des mit der weiteren Bearbeitung beauftragten Architekten, dies umfasst auch das Recht, die ursprünglichen Pläne zu ändern. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes sind die Teilnehmerinnen/-teilnehmer, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge der Teilnehmerinnen/Teilnehmer sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Ausloberin wirtschaftlich, funktional oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

Der AG ist auch im Falle einer vorzeitigen Vertragsbeendigung berechtigt, die Planung des AN ohne diesen fertig zu stellen. Die Teilnehmerinnen und Teilnehmer garantieren dass Ihre Wettbewerbsbeiträge frei von Rechten Dritter sind. Die Ausloberin ist berechtigt, das Nutzungsrecht zu übertragen. Die Nutzung einer Arbeit ohne weitere Beauftragung regelt sich nach § 8 Abs. 3 RPW 2008. Unwesentliche Teillösungen anderer nicht zur Ausführung bestimmter, jedoch mit Preisen oder Ankäufen ausgezeichnete Arbeiten gelten als abgegolten und dürfen von der Ausloberin verwendet werden.

Die Ausloberin hat das Erstveröffentlichungsrecht. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasserinnen/Verfasser, Mitarbeiterinnen/Mitarbeiter und Fachplanerinnen/Fachplaner werden genannt.

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Falle grob fahrlässigen Verhaltens.

6.17 Rücksendung der Arbeiten

Alle mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten werden im Anschluss an die Ausstellung auf Wunsch kostenlos an die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zurückgesendet.

6.18 Terminübersicht

Versand der Unterlagen ab:	13.08.2009
Rückfragen:	25.08.2009 (bis 12.00 Uhr)
Rückfragenkolloquium:	01.09.2009
Abgabe der Entwurfspläne:	21.10.2009 (bis 16.00 Uhr)
Abgabe der Modelle:	28.10.2009 (bis 16.00 Uhr)
Preisgerichtssitzung:	25.11.2009

6.19 Sonstiges

Von einer individuellen Rücksprache der Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit der Ausloberin bzw. den jeweiligen Ämtern ist abzusehen. Fragen zu den Inhalten dieser Auslobung sind ausschließlich an das wettbewerbsbetreuende Büro (D&K drost consult) zu richten.

Abbildungen

Abbildung 1-3, 5-12, 15-24, 26-35

Bestandsfotos

Quelle: eigene Aufnahme

Abbildung 5

Leitziele und Leitwerte für Bad Oldesloe

Quelle: Stadt Bad Oldesloe

Abbildung 13

Luftbild des Planungsgebietes

Quelle: Stadt Bad Oldesloe, eigene Darstellung

Abbildung 14

Eingrenzung des Wettbewerbsgebietes

Quelle: Stadt Bad Oldesloe, eigene Darstellung

Abbildung 25

Stadträumlich-funktionale Einbindung

Quelle: Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft (DSK)

Literatur

HAFENCITY UNIVERSITÄT HAMBURG, DEPARTMENT STADTPLANUNG (Hrsg.):
Zwischen Meer und Metropole – Ein Strategiepapier für die Stadtentwicklung Bad Oldesloes,
P4-Projektbericht, Hamburg 2005/06.

Internet

<http://www.badoldesloe.de>

http://de.wikipedia.org/wiki/Bad_Oldesloe

Herausgeberin

Stadt Bad Oldesloe
Der Bürgermeister
Sachbereich Bauverwaltung
Markt 5
D-23843 Bad Oldesloe

Organisation . Redaktion . Gestaltung

D&K drost consult
Uwe Drost, Annika Schwarze
Hohe Brücke 1 / Haus der Seefahrt
D-20459 Hamburg
Tel.: 0049 40 36 09 84-0
Fax: 0049 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

Druck

Partner Werbung & Druck, Pinneberg

August 2009

D&K drost consult

Redaktion . Konzept . Design

D&K d r o s t c o n s u l t

Hohe Brücke 1 / Haus der Seefahrt

D-20459 Hamburg

Tel. +49 40 36 09 84 - 0

Fax +49 40 36 09 84 - 11

Mail info@drost-consult.de

Internet www.drost-consult.de