

Investorenwettbewerb „Wohn- und Dienstleistungszentrum am Messplatz in Hockenheim“

Investorenwettbewerb mit
Architekten und Landschaftsarchitekten

Auslobung

Stand: 22.10.2010
mit Nachtrag vom 02.12.2010
(auf den Seiten 6 und 11)



Inhaltsverzeichnis

Teil A Allgemeine Bedingungen

1.0	Anlass und Zweck des Verfahrens	3
2.0	Auslober	4
3.0	Wettbewerbsbetreuer	4
4.0	Gegenstand des Wettbewerbs	5
5.0	Art, Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache	5
6.0	Teilnehmer	6
7.0	Preisrichter, Sachverständige und Vorprüfer	7
8.0	Unterlagen	8
9.0	Leistungen	9
10.0	Beurteilungskriterien	10
11.0	Termine	1
12.0	Preise	2
13.0	Abschluss des Verfahrens	13
14.0	Weiteres Verfahren und Urheberrecht	13

Teil B Beschreibung der Aufgabe

1.0	Lage	15
2.0	Stadtentwicklung / Einzelhandelsgutachten	16
3.0	Aufgabenstellung	18
4.0	Wettbewerbsgebiet	19
5.0	Wohn- und Dienstleistungszentrum	20
6.0	Städtische Freianlagen	21
7.0	Rahmendaten	23

Teil C Anlagen

Teil A Allgemeine Verfahrensbedingungen

Der Durchführung des Wettbewerbs liegt die RPW zugrunde, soweit im Auslobungstext nichts anderes beschrieben ist. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 2010-3-06 registriert.

1.0 Anlass und Zweck des Verfahrens

Die Große Kreisstadt Hockenheim beabsichtigt das in hervorragender zentraler Lage gelegene Areal „Messplatz“ als einen neuen Wohn- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln.

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,3 ha und zeichnet sich neben der sehr guten Anbindung an die „Karlsruher Straße“, einer wichtigen Einzelhandelsachse in Hockenheim, durch die Einbindung in den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grüngürtel entlang des Kraichbaches und der räumlichen Nähe und Sichtbeziehung zu dem neuen Kulturhaus „Zehntscheune“ aus.

Durch die Teilnehmer soll ein tragfähiges städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept vorgeschlagen werden, das die vorgegebenen Rahmenbedingungen möglichst optimal berücksichtigt.

Die Gesamtfläche soll durch die Teilnehmer des Verfahrens in zwei Teilbereiche gegliedert werden.

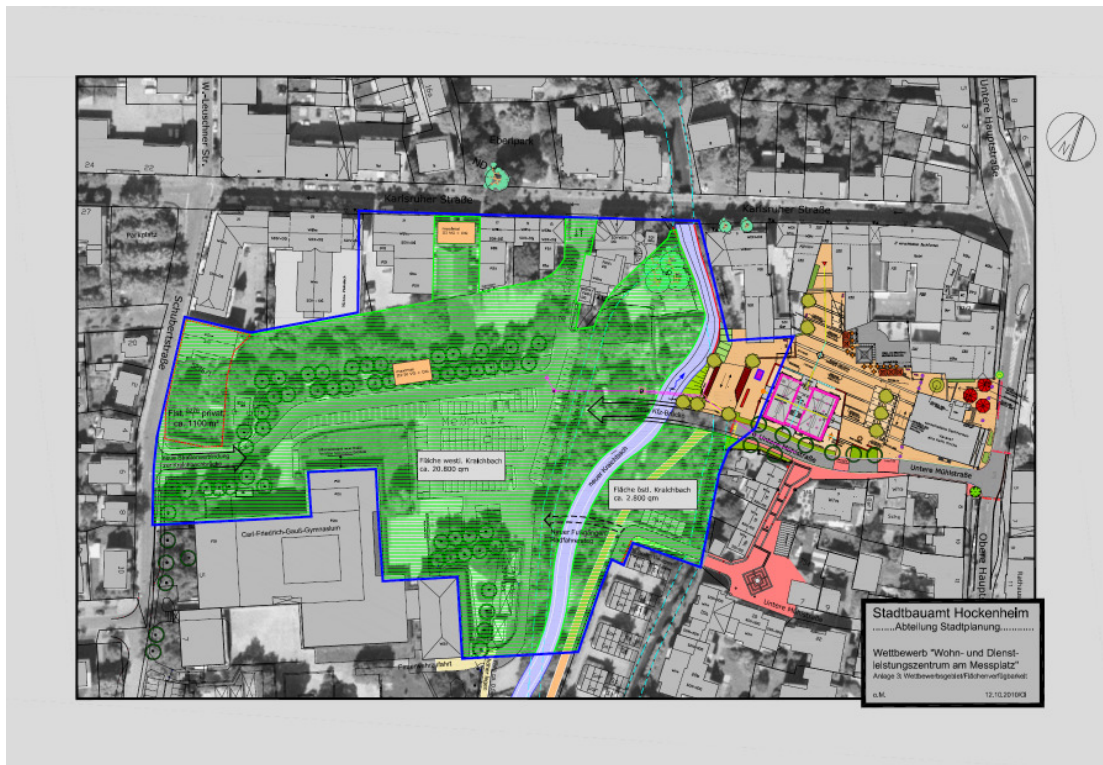
Der Teilbereich 1 soll aus einem oder mehreren Grundstücken bestehen und ist für das Wohn- und Dienstleistungszentrum gedacht. Die Größe und Lage des Grundstückes bzw. der Grundstücke ist noch nicht exakt definiert, sondern soll durch die Teilnehmer auf der Grundlage ihres Konzeptes vorgeschlagen werden.

Dieses Grundstück bzw. diese Grundstücke beabsichtigt die Stadt Hockenheim an einen geeigneten Erwerber im Zuge eines Investorenwettbewerbs zu veräußern. Dabei muss sichergestellt werden, dass der Investor fachlich und wirtschaftlich zur Realisierung des Vorhabens in der Lage ist.

Der Teilbereich 2 besteht aus den nicht zur Veräußerung geplanten Flächen des Gesamtgrundstückes und ist den städtischen Freianlagen vorbehalten. Diese städtischen Freianlagen sollen in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten im Sinne eines Gesamtkonzeptes entwickelt werden. Ziel ist die Entwicklung eines qualitativvollen und differenzierten Konzeptes für die Freianlagen.

Die Teilnehmer am Verfahren werden aufgefordert, für den Teilbereich 1 eine architektonische bzw. städtebauliche Planung und eine Kaufpreisangabe abzugeben. Für den Teilbereich 2 ist eine Planung der Freianlagen abzugeben.

Erwartet wird eine angemessene maßstäbliche Einbindung des neuen Wohn- und Dienstleistungszentrums in den städtebaulichen und freiräumlichen Kontext und die Entwicklung eines qualitativvollen, funktionalen und differenzierten Freiraumkonzeptes im Bereich des Wettbewerbsgebietes. Es müssen beide Aufgabenteile unter Einhaltung der in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen bearbeitet und eingereicht werden.



Wettbewerbsgebiet mit Aufteilung der Grundstücke

2.0 Auslober

Auslober für den Wettbewerb ist die Große Kreisstadt Hockenheim,

vertreten durch:

Herrn Oberbürgermeister Dieter Gummer
Rathausstraße 1, 68766 Hockenheim

3.0 Wettbewerbsbetreuer

Der Wettbewerb wird betreut von:

kohler grohe architekten
Gerd Grohe, Freier Architekt
Julius-Hölder-Straße 26
70597 Stuttgart
T 0711 769639 30
F 0711 769639 31
E gerd.grohe@kohlergrohe.de

Ansprechpartner Fachbereich Bauen + Wohnen:

Herr Wilhelm Stulken,
T-06205-21316
E- W.Stulken@hockenheim.de

Frau Petra Oleszewski
T-06205/21407
E- P.Oleszewski@hockenheim.de

Ansprechpartner Wirtschaftsförderung:

Herr Donald Pape
T06205/21201
E- D.Pape@hockenheim.de

4.0 Gegenstand des Wettbewerbs

Der Wettbewerb besteht aus zwei Aufgabenteilen:

Teil 1 Wohn- und Dienstleistungszentrum

Gegenstand des ersten Aufgabenteils ist der Vorentwurf des Städtebaus und der Bauwerksplanung für das Wohn- und Dienstleistungszentrum westlich des Kraichbachs (s. Anlage 3, Wettbewerbsgebiet) und die Abgabe eines Kaufangebotes für die zu erwerbenden Grundstücksflächen. Der Bodenrichtwert liegt in dem Gebiet bei einer zweigeschossigen Bebauung bei 370 €/qm, bei einer höheren Bebauung bei 400 €/qm.

Teil 2 Städtische Freianlagen

Gegenstand des zweiten Aufgabenteils ist der Vorentwurf für die Freianlagenplanung; diese Flächen bleiben in städtischem Besitz.

Es sind beide Aufgabenteile vollständig zu bearbeiten.
Die Aufgabe ist im Teil B der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

5.0 Art, Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache

Der Wettbewerb wird als offener Investoren- und Planungswettbewerb ausgelobt.

Die Verfasser bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

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

Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

6.0 Teilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind Investoren, Bauträger, Wohnungsbauunternehmen in Verbindung mit Architekten und Landschaftsarchitekten.

Als Zulassungsvoraussetzung zum Verfahren wird eine formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut abgefragt. Die objektbezogene Bonitätsauskunft muss erst mit den Wettbewerbsunterlagen eingereicht werden.

Die Anlagen zum Wettbewerb werden vom Auslober auf Anfrage auf einer CD-Rom versandt.

Architekten und Landschaftsarchitekten müssen am Tage der Bekanntmachung berechtigt sein, die Berufsbezeichnung Architekten, bzw. Landschaftsarchitekten zu führen.

Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG – „Berufsanerkennungsrichtlinie“ – gewährleistet ist.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen, und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden.

Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Die Zusammenarbeit mit Städteplanern und Tragwerksplanern wird empfohlen.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Arbeitsgemeinschaften führen zum Ausschluss der Beteiligten. Keiner der Teilnehmer darf an zwei oder mehreren Arbeitsgemeinschaften teilnehmen.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

7.0 Preisrichter, Sachverständige und Vorprüfer

Das Preisgericht setzt sich wie folgt zusammen und wurde vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört:

Sachpreisrichter:

Herr Oberbürgermeister Dieter Gummer

Herr Stadtrat Friedrich Rösch

Frau Stadträtin Gabi Horn

Herr Stadtrat Willi Keller

Herr Stadtrat Adolf Härdle

Herr Stadtrat Michael Gelb

Stellv. Sachpreisrichter:

Frau Stadträtin Bärbel Hesping

Herr Stadtrat Walter Großhans

Frau Stadträtin Ingrid Trümbach-Zofka

Frau Stadträtin Hildegard Jahn-Petermann

Herr Stadtrat Helmut Kief

Fachpreisrichter:

Herr Prof. Jörg Aldinger, Freier Architekt, Stuttgart

Herr Volker Jescheck, Leiter Stadtplanungsamt Ulm

Frau Jörunn Ragnarsdóttir, Freie Architektin, Stuttgart

Herr Stefan Forster, Freier Architekt, Frankfurt

Herr Peter Krebs, Freier Architekt, Karlsruhe

Frau Ursula Hochrein, Freie Landschaftsarchitektin, München

Herr Jochen Köber, Freier Landschaftsarchitekt, Stuttgart

Stellv. Fachpreisrichter:

Herr Christian Gaus, Freier Architekt, Göppingen

Sachverständige Berater:

Herr Horst Kugele, Leitender Baudirektor, Referat 53.1, Regierungspräsidium
Karlsruhe

Vorprüfung:

Stadt Hockenheim

Sachgebiet Stadt- und Umweltplanung

8.0

Unterlagen

Die Unterlagen werden ab dem **22.10.2010** versendet.

Die Unterlagen bestehen aus:

- Textteil A Rahmenbedingungen
- Textteil B Aufgabe

und den folgenden Anlagen:

- Anlage 1 Struktureller Übersichtsplan 1:2000 (DXF/PDF)
- Anlage 2 Lageplan M 1: 500 (DXF/PDF)
- Anlage 2.1 Lageplan mit Höhenangaben und mit Lage des Abwasserkanals M 1 : 500 (DXF/PDF)
- Anlage 3 Wettbewerbsgebiet / Flächenverfügbarkeit 1:500 (DXF/PDF)
- Anlage 4 Fassadenabwicklung Karlsruher Straße (DXF/PDF)
- Anlage 5 Einzelhandelsgutachten Hockenheim (PDF)
- Anlage 6 Hochwasserschutzkonzept - Lageplan (DXF/PDF)
- Anlage 6.1 Hochwasserschutzkonzept – Schnitte (DXF/PDF)
- Anlage 6.2 Hochwasserschutzkonzept – Präsentation (PDF)
- Anlage 7 Verkehrsgutachten (PDF)
- Anlage 8 Angabe der Brückenaufleger (DXF/PDF)
- Anlage 9 Pläne ausgewählter Nachbargebäude (PDF)
- Anlage 10 Baugrundgutachten (PDF)
- Anlage 11 Fotografierrichtungen – Lageplan (PDF)
- Anlage 11.1 Bildergalerie (PDF)
- Anlage 12 Formblatt Erläuterungen (doc)
- Anlage 13 Formblatt Nachweis der Kennwerte (doc)
- Anlage 14 Formblatt Kaufpreisangabe (doc)
- Anlage 15 Formblatt Verfassererklärung (doc)
- Anlage 16 Gutschein für Einsatzmodell (PDF)

Das Modell kann ab KW 45 gegen Vorlage des Gutscheins nach Voranmeldung unter folgender Adresse abgeholt werden:

Architektur Modellbau Allgeier
Immenhoferstraße 42 a
70180 Stuttgart

Tel 0711/ 604744
Fax 0711/6409631
Email allgeiermodelle@aol.com
www.allgeier.de

Auf Wunsch wird das Modell gegen Kostenerstattung zugesendet.

9.0 Leistungen

Im Einzelnen werden vom Teilnehmer folgende Leistungen gefordert:

Aufgabenteil 1:

1. Nutzungskonzept mit Angaben zur Nutzungsstruktur, Flächenverteilung, Erläuterungen
2. Planungskonzept für die Städtebauliche Konzeption, mit Darstellung der Baukörper, insbesondere der Gebäudehöhen, der geplanten Erschließung, dem Nachweis der Parkierungsflächen und dem Grünflächenkonzept.
3. Schematische Darstellung aller Grundrisse M 1:200
4. Darstellung der Erdgeschossgrundrisse mit den angrenzenden Außenanlagen M 1:200
5. Darstellung der notwendigen Schnitte M 1:200
6. Darstellung sämtlicher Fassaden M 1:200
7. Darstellung der Straßenfassade Karlsruher Straße 19 in Anlage 4, M 1:200
8. Finanzierungskonzept
Projektkalkulation, Darlegung des Finanzierungskonzeptes
(Bewerbergemeinschaft, Zielgruppen, Ansprache, Vermarktungsdauer)
9. Aussagen zum Umsetzungskonzept
 - a. Vorstellung des Bieters zum zeitlichen Rahmen, innerhalb dem das Projekt bzw. die Bauabschnitte umgesetzt werden sollen.

Generalablaufplan mit der Darstellung des Planungs- und Bauablaufs (geht nicht in die Bewertung ein).
 - b. Beschreibung des geplanten Projektmanagements, bei Bietergemeinschaften Darstellung der Verantwortlichkeiten.
10. Formular Angebotsabgabe gemäß Anlage 14 in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Angebot“.

Aufgabenteil 2:

11. Darstellung des Freianlagen-Konzeptes M 1:500
Erläuterungen auf den Plänen
12. Detaillierte Darstellung der folgenden Bereiche:
 - Uferbereich mit Hochwasserschutz M 1:200
 - Spielplatz M 1:200

- Brücke / Steg M 1:100, Erläuterungen zu Material und Konstruktion (im Detaillierungsgrad M 1:200)
- Darstellung ausgewählter wichtiger Entwurfs Elemente in freier Darstellung

Für beide Aufgabenteile:

13. Lageplan M 1:500
14. Ein Satz Verkleinerungen bzw. Ausdrücke auf DIN A3 und die Pläne in digitaler Form (PDF) für Veröffentlichungen und ein Satz Prüfpläne für die Vorprüfung.
15. Städtebauliches Modell im Maßstab 1:500 als Massenmodell auf vorgegebener Grundplatte.
16. Verfassererklärung gemäß Anlage 15 in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“.

Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner und den bevollmächtigten Vertreter anzugeben.

Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und durch eine Kopie seines Befähigungsnachweises zu belegen.

17. Kennzeichnung der eingereichten Unterlagen
Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

10.0 Beurteilungskriterien

1. Städtebauliches und architektonisches Konzept
 - Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
 - Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes
2. Nutzungskonzept
3. Finanzierungs-, Vermarktungs- und Umsetzungskonzept
4. Freianlagenkonzept
 - Qualität des Freianlagen-Konzeptes
 - Umsetzung der Vorgaben / Einbindung in den Kontext
 - Wirtschaftlichkeit

Das Kaufpreisangebot (Anlage 14) wird erst nach Vergabe der Preise geöffnet und ist Grundlage für die anschließenden Verhandlungen.

11.0 Termine

Tag der Bekanntmachung 22.10.2010

Die Bekanntmachung findet am 22.10.2010 statt.

Auslobungsunterlagen ab 22.10.2010

Die Auslobungsunterlagen Teil A + B stehen ab dem 22.10.2010 auf der Homepage der Stadt Hockenheim, bei der Architektenkammer BW und bei der Internet-Plattform „Competitionline“ zum Download bereit.
Ausgabe Modell siehe Punkt. 8.

Besichtigung

Das Grundstück kann jederzeit besichtigt werden.

Rückfragen

bis 01.02.2011 (Posteingang)

Inhaltliche Rückfragen können bis zum **01.02.2011** schriftlich (wenn möglich per Mail) an den Verfahrensbetreuer gerichtet werden. Sie werden bis zum **03.02.2011** vom Auslober bzw. einem bevollmächtigten Vertreter schriftlich beantwortet.

Abgabe Pläne

08.04.2011 bis 16.00 Uhr

Es gilt der Eingang der Unterlagen, nicht das Versanddatum!

Postadresse Pläne:

Große Kreisstadt Hockenheim
Stadtbauamt
Rathausstraße 1, 68766 Hockenheim

Abgabe Modell

15.04.2011, 9 - 16 Uhr

Es gilt der Eingang des Modells, nicht das Versanddatum!

Postadresse Modell:

Große Kreisstadt Hockenheim
Stadtbauamt
Rathausstraße 1, 68766 Hockenheim

Preisgerichtssitzung 20.04.2011

Das Preisgericht tagt voraussichtlich am 20.04.2011

Benachrichtigung bis 27.04.2011

Die Preisträger werden kurzfristig telefonisch benachrichtigt. Benachrichtigung aller Teilnehmer und Versand des Protokolls per Mail bis 27.04.2011

11.1 Einlieferung

Die einzureichenden Planunterlagen dürfen einschließlich aller zugehörigen Schriftunterlagen nur mit einer Sendung erfolgen. Sie dürfen keine Hinweise auf den Teilnehmer enthalten. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

Kennzeichnung:

„Wohn- und Dienstleistungszentrum Messplatz“

Die Verfasser haben für die rechtzeitige Einlieferung der Unterlagen beim Auslober Sorge zu tragen.

12.0 Preissumme

Die beiden Teilbereiche werden im Sinne eines Gesamtkonzeptes zusammen bewertet und mit Preisen ausgezeichnet. Die Zuordnung zu den Teilbereichen stellt sich wie folgt dar:

Teilbereich 1 Wohn- und Dienstleistungszentrum

Der Auslober stellt für Preise und Ankäufe im Bereich Städtebau- und Hochbauplanung einen Gesamtbetrag in Höhe von 35.000,- Euro (zzgl. 19% MwSt.) zur Verfügung. Diese Wettbewerbssumme ist auf der Basis von § 34 HOAI ermittelt. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	14.000,- Euro
2. Preis	10.500,- Euro
3. Preis	7.000,- Euro
4. Preis	3.500,- Euro

Das Preisgericht kann bei einstimmigem Beschluss die Wettbewerbssumme anders aufteilen. Werden weniger Arbeiten als in der Auslobung vorgesehen mit Preisen ausgezeichnet, kann das Preisgericht die Preissumme entsprechend reduzieren.

Teilbereich 2 Städtische Freianlagen

Der Auslober stellt für Preise und Ankäufe im Bereich Freianlagenplanung einen Gesamtbetrag in Höhe von 35.000,- Euro (zzgl. 19% MwSt.) zur Verfügung. Diese Wettbewerbssumme ist auf der Basis von § 39 HOAI ermittelt. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	14.000,- Euro
2. Preis	10.500,- Euro
3. Preis	7.000,- Euro
4. Preis	3.500,- Euro

Das Preisgericht kann bei einstimmigem Beschluss die Wettbewerbssumme anders aufteilen. Werden weniger Arbeiten als in der Auslobung vorgesehen mit Preisen ausgezeichnet, kann das Preisgericht die Preissumme entsprechend reduzieren.

13.0 Abschluss des Verfahrens

Der Auslober teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt. Ort und Zeitpunkt der Ausstellung werden rechtzeitig bekannt gegeben

14.0 Weiteres Verfahren

Teilbereich 1

Vorverhandlungen mit den Preisträgern, um die jeweiligen Vorstellungen zu konkretisieren und aufeinander abzustimmen. Zeitraum ab KW 20 2011. Festlegung des Investors bis spätestens Ende 2011.

14.1 Weitere Bearbeitung

Teilbereich 1

Der Auslober plant bei der Realisierung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts und vorbehaltlich der Zustimmung der entscheidenden Gremien dem Investor bzw. bevollmächtigten Vertreter einer mit einem Preis ausgezeichneten Arbeitsgemeinschaft das Grundstück zur Realisierung des Bauvorhabens zu veräußern.

Die Stadt Hockenheim beabsichtigt nach Abschluss des Wettbewerbs ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Dem Bebauungsplanentwurf soll das im Rahmen des Investorenwettbewerbs empfohlene Planungskonzept, ggf. in entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts überarbeiteter Form, zugrunde gelegt werden.

Die zur Ausführung vorgesehene preisgekrönte Wettbewerbsarbeit wird unter vollständiger Wahrung des dem Verfasser zustehenden Urheberrechts realisiert. Zur Absicherung der Ausloberziele werden im Grundstücksüberlassungsvertrag Rücktrittsrechte vorgesehen für den Fall, dass der prämierte Entwurf nach Grundstücksüberlassung nicht zur Ausführung gelangt.

Ist ein Investor entgegen der abgegebenen Erklärung nicht in der Lage, die zur Ausführung vorgesehene Wettbewerbsarbeit nach Überlassung des Grundstücks zu realisieren, so ist der Urheber berechtigt, auch nach Abschluss des Verfahrens einen Investor zu benennen, der in die Verpflichtungen des Investors entsprechend den Festlegungen des Verfahrens eintritt. Macht er von diesem Recht innerhalb einer angemessenen Frist nicht Gebrauch oder scheitert die Grundstücksüberlassung an den Investor, so scheidet der Verfasser der Wettbewerbsarbeit aus dem Verfahren aus.

Teilbereich 2

Der Auslober wird soweit und sobald die Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einem mit einem Preis ausgezeichneten Landschaftsarchitekten die weitere Bearbeitung mindestens bis Leistungsphase 5 übertragen. Der Auslober behält sich vor, die Vergabe auch unabhängig vom Teilbereich 1 zu vergeben.

14.2 Verpflichtung der Teilnehmer

Teilbereich 1

Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich, im Falle der Überlassung des Grundstückes durch den Auslober, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Teilbereich 2

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

14.3 Vergütung der weiteren Bearbeitung

Teilbereich 2

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden die bereits erbrachten Leistungen des Teilnehmers bzw. Landschaftsarchitekten bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

14.4 Urheberrecht

Die ausgezeichneten Arbeiten werden unter Wahrung des Urheberrechts Eigentum des Auslobers.

Teil B 1.0 Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe Lage

Hockenheim liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar zwischen Speyer und Heidelberg. Die Metropolregion Rhein-Neckar ist ein Verdichtungsraum und zugleich eine Planungsregion rund um das Dreiländereck Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Hessen. Der mit 2,4 Mio. Einwohnern siebtgrößte Wirtschaftsraum Deutschlands zählt seit 28. April 2005 zu den europäischen Metropolregionen.



Lage in der Region

Karte: Philip Schäfer

Nach den Raumkategorien des Landesentwicklungsplanes 2002 gehört die Stadt Hockenheim zum Verdichtungsraum Rhein-Neckar. Der Verwaltungsraum liegt an der Regionalen Siedlungsachse - (Lampertheim –) Mannheim – Schwetzingen – Hockenheim (– Karlsruhe). Die Verwaltungsgemeinschaft (Hockenheim mit den Gemeinden Reilingen, Altlußheim und Neulußheim) gehört zum Mittelzentrum (Mittelbereich) Schwetzingen. Die zuständigen Oberzentren sind Mannheim und Heidelberg. Bedeutung als Mittelzentrum hat auch die (linksrheinische) Stadt Speyer.

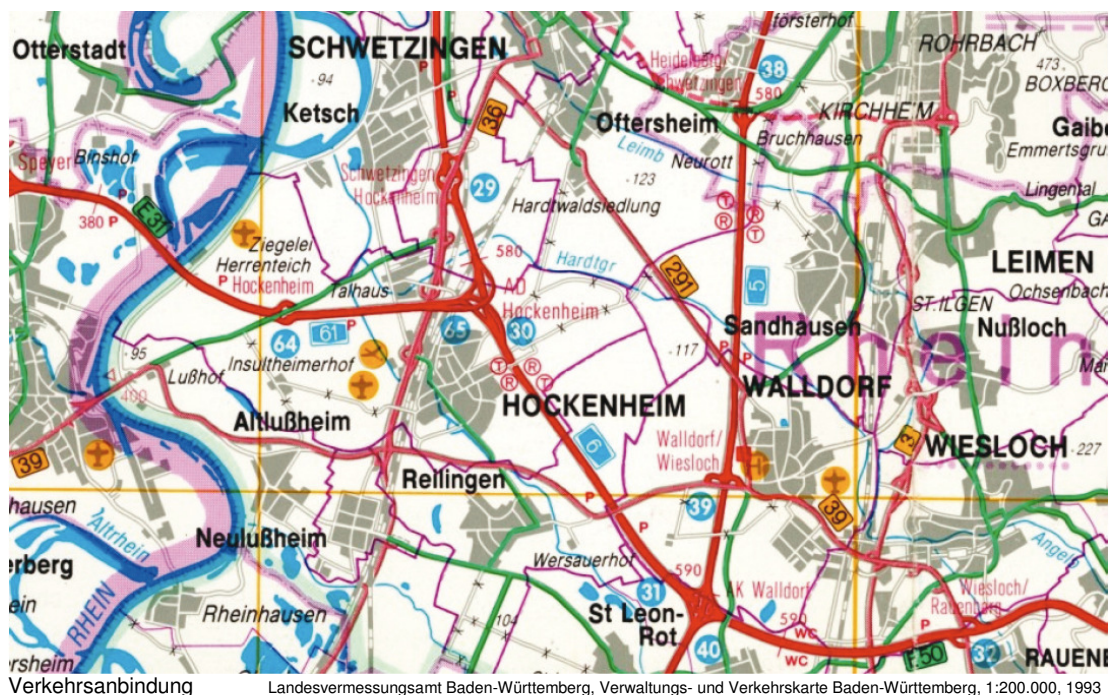
Gemäß dem Regionalplan Unterer Neckar 1992 ist Hockenheim als Unterzentrum ausgewiesen. Unterzentren haben die Aufgabe der überörtlichen, gehobenen Grundversorgung mit insbesondere öffentlichen und privaten Dienstleistungen in qualitativ und quantitativ erweitertem Umfang zu erfüllen. Die Stadt Hockenheim ist in der Raumnutzungskarte des Regionalplans als „Siedlungsbereich für Wohnen“ ausgewiesen, da hier der Grundsatz der fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestellen der Schienenverkehrsmittel ausschlaggebend ist. ¹

Hockenheim ist zusätzlich auch „Siedlungsbereich für Industrie und Gewerbe“. Diese sollen den innerregionalen Bedarf ergänzend zu den „Schwerpunkten für Industrie und Dienstleistungseinrichtungen“ sichern. In den „Siedlungsbereichen für Industrie und Gewerbe“ kann eine durch die Zunahme der Bevölkerung, der Arbeitsplätze sowie ggf. den Ausbau zentraler Einrichtungen notwendige Siedlungstätigkeit über den örtlichen Bedarf hinaus befriedigt werden, oder eine Konzentration des Eigenbedarfs erfolgen. ¹

¹ Quelle Entwurf Flächennutzungsplan 1. Fortschreibung, Prof. Dr.-Ing. Gerd Baldauf

Die Große Kreisstadt Hockenheim, bekannt durch den Hockenheimring Baden-Württemberg, bietet als regional bedeutsamer Industrie-, Gewerbe- und Wohnstandort sehr gute Rahmenbedingungen für Unternehmen. Das Gewerbegebiet Talhaus nimmt hier mit mehr als 250 Unternehmen auf über 200 Hektar Fläche eine wichtige Rolle für Hockenheim und die gesamten Region ein.

Die Verkehrsanbindung des Verwaltungsraums an das überörtliche Verkehrsnetz lässt sich als sehr gut einstufen. In allen Himmelsrichtungen sind Autobahnen und Bundesstraßen in nächster Nähe zu erreichen. Die Stadt Hockenheim ist an das DB-Netz angeschlossen. Mit der halbstündlich verkehrenden Regionalbahn ist Mannheim in ca. 20 min und Karlsruhe in ca. 30 min zu erreichen. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als gut zu bezeichnen.



2.0 Stadtentwicklung / Einzelhandelsgutachten

Der Wettbewerb „Wohn- und Dienstleistungszentrum Messplatz“ stellt einen wichtigen Baustein in der Stadtentwicklung von Hockenheim dar. Durch die gleichzeitige Entwicklung der städtischen Freiflächen und die Umsetzung der Hochwasserschutzkonzeption -auch unter Berücksichtigung ökologischer Aspekte-, können mehrere städtebauliche Potenziale synergetisch aktiviert werden.

Einzelhandelsgutachten (Auszüge Anlage 5)

Ein wichtiges Ziel eines Einzelhandelskonzeptes ist die Erhaltung und Stärkung der durch die Landes- und Regionalplanung zugewiesenen zentralörtlichen Funktion der Gesamtstadt. Die Stadt Hockenheim als Unterzentrum besitzt einen begrenzten Versorgungsbereich, verzeichnet aber dennoch starke Kaufkraftzuflüsse. Über die Hälfte des Umsatzes wird durch Kunden von außerhalb Hockenhems erwirtschaftet. Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - sollte auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt erhalten und gestärkt werden: Eine Mischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen

sollte angestrebt bzw. ausgebaut werden. Daneben sollte der Einzelhandel insbesondere in der Innenstadt von Hockenheim von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Innenstadt von Hockenheim formen.

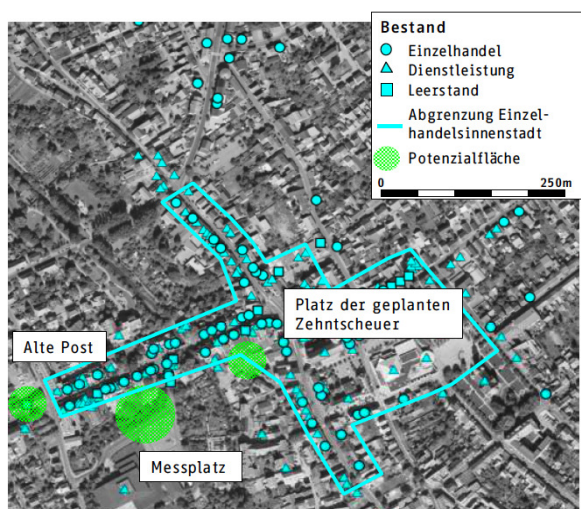
Unter den im Einzelhandelsgutachten definierten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2015 ein Gesamtverkaufsflächenbedarf in Hockenheim von rd. 10.650 bis 13.625 qm (siehe Acocella, Tab A-13, S.139). Bis zum Jahr 2020 erhöht sich dieser Verkaufsflächenbedarf auf rd. 17.350 bis 22.100 qm. Dies entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche einer Steigerung bis 2020 um rd. 48 bis 51%.

Sollte der Einzelhandelsumsatz aus nicht prognostizierbaren Gründen um 10% einbrechen (Risiko-Prognose), so reduziert sich der Verkaufsflächenbedarf gegenüber der Zielprognose um ein knappes Drittel: Bis 2015 ist mit einem Verkaufsflächenbedarf von rd. 7.625 bis 9.800 qm zu rechnen, bis 2020 mit rd. 12.500 bis 15.525 qm (siehe Acocella, Tab A-14, S.140). Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche, stellt dies immerhin noch eine Steigerung um rd. 29 bis 36% dar.

Diese Werte beziehen sich auf die Sortimente des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfes und basieren auf der Bestandsaufnahme im Mai 2007. Zwischenzeitlich erfolgte die Ansiedlung eines Baumarktes mit einer Größe von 7.000 qm Verkaufsfläche, der von diesen Werten abzuziehen ist. Das Potenzial an klassischen innenstadtrelevanten Sortimenten, hervorzuheben sind hier die Sortimente Bekleidung und Schuhe, ist weiterhin ungebrochen vorhanden, in beiden Prognosevarianten mit mindestens 1.000 qm allein bis zu Jahr 2015.

Der Standort "Messplatz" zeichnet sich im Hinblick auf eine zukünftige Bebauung mit Einzelhandelsfunktion insbesondere durch seine innenstadtzentrale Lage im rückwärtigen Bereich des westlichen Abschnitts der Karlsruher Straße aus. Der u.a. als zentraler ebenerdiger Pkw-Stellplatz bekannte Messplatz erfährt zwar bislang nur eine geringe städtebauliche Einbindung in die Hockenheimer Innenstadt, besitzt aber als größter öffentlicher Parkplatz in der Innenstadt große Bedeutung für alle Autokunden, sodass auch hier von einer zumindest zeitweise vorhandenen Passantenfrequenz auszugehen ist.

In der Flächenverfügbarkeit des Meßplatzes ist die Chance zu sehen neue urbane Räume zu schaffen, zu vernetzen und somit die bislang lineare Ausrichtung der Einzelhandelsinnenstadt funktional wie städtebaulich weiterzuentwickeln.



Darstellung des Innenstadtbereichs mit Potenzialflächen
S. Einzelhandelsgutachten, Anlage 5

3.0 Aufgabenstellung

Die große Kreisstadt Hockenheim beabsichtigt das in hervorragender zentraler Lage gelegene Areal „Messplatz“ als einen neuen Wohn- und Dienstleistungsstandort zu entwickeln.

Das Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2,3 ha und zeichnet sich neben der sehr guten Anbindung an die „Karlsruher Straße“, einer wichtigen Einzelhandelsachse in Hockenheim, durch die Einbindung in den in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grüngürtel entlang des Kraichbaches und der räumlichen Nähe und Sichtbeziehung zu dem neuen Kulturhaus „Zehntscheune“ aus.

Durch die Teilnehmer soll ein tragfähiges städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept vorgeschlagen werden, das die vorgegebenen Rahmenbedingungen möglichst optimal berücksichtigt.

Die Gesamtfläche, bestehend aus den Flächen westlich und östlich des neuen Kraichbaches, soll durch die Teilnehmer des Verfahrens in zwei Teilbereiche gegliedert werden:

Der Teilbereich 1 soll aus einem oder mehreren Grundstücken bestehen und ist für das Wohn- und Dienstleistungszentrum gedacht. Die Größe und Lage des Grundstückes bzw. der Grundstücke ist noch nicht exakt definiert, sondern soll durch die Teilnehmer auf der Grundlage ihres Konzeptes vorgeschlagen werden. Zu beachten ist, dass hierfür die Fläche östlich des Kraichbaches nicht zur Verfügung steht.

Dieses Grundstück bzw. diese Grundstücke beabsichtigt die Stadt Hockenheim an einen geeigneten Erwerber im Zuge eines Investorenwettbewerbs zu veräußern. Dabei muss sichergestellt werden, dass der Investor fachlich und wirtschaftlich zur Realisierung des Vorhabens in der Lage ist.

Der Teilbereich 2 besteht aus den nicht zur Veräußerung geplanten Flächen des Gesamtgrundstückes und ist den städtischen Freianlagen vorbehalten. Diese städtischen Freianlagen sollen in Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten im Sinne eines Gesamtkonzeptes entwickelt werden. Ziel ist die Entwicklung eines qualitativvollen und differenzierten Konzeptes für die Freianlagen unter Berücksichtigung der im Weiteren genannten Rahmenbedingungen und Teilaspekte.

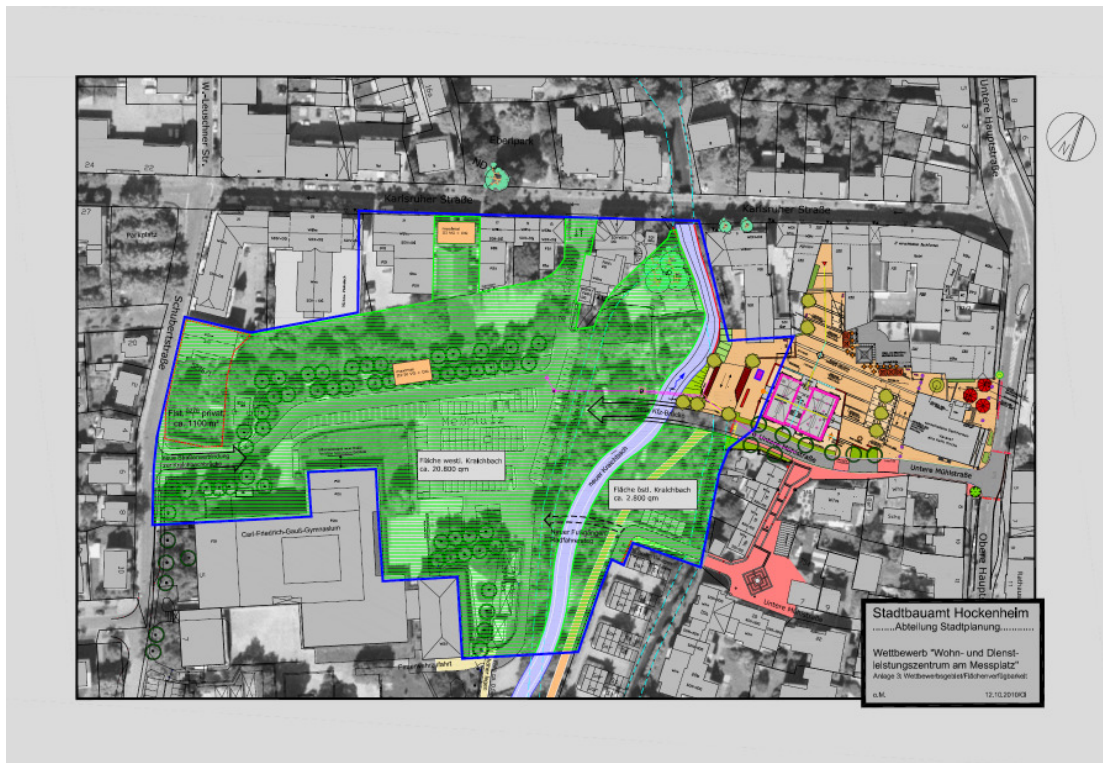
Die Teilnehmer am Verfahren werden aufgefordert, für den Teilbereich 1 eine architektonische bzw. städtebauliche Planung und eine Kaufpreisangabe abzugeben. Für den Teilbereich 2 ist eine Planung der Freianlagen abzugeben.

Erwartet wird eine angemessene maßstäbliche Einbindung des neuen Wohn- und Dienstleistungszentrums in den städtebaulichen und freiräumlichen Kontext und die Entwicklung eines qualitativvollen, funktionalen und differenzierten Freiraumkonzeptes im Bereich des Wettbewerbsgebietes. Es müssen beide Aufgabenteile unter Einhaltung der in der Auslobung genannten Rahmenbedingungen bearbeitet und eingereicht werden.

4.0 Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgrundstück umfasst den Bereich Karlsruher Straße im Norden, Schubertstraße im Westen, das Carl-Friedrich-Gauß-Gymnasium im Süden und die neuen Uferbereiche östlich des neuen Kraichbachs, bis hin zum westlichen Vorplatz der Zehntscheune.

Das in der Anlage 3 (Wettbewerbsgebiet) gekennzeichnete Grundstück, Flurstück 5276/1, ca. 1.100 qm, an der Schubertstraße 1, ist derzeit noch in privatem Besitz. Der Auslober strebt die Integration des Grundstückes an, die Verhandlungen sind jedoch noch nicht abgeschlossen. Im Rahmen des Verfahrens soll geprüft werden, auf welche Weise das Grundstück in das Gesamtkonzept integriert werden kann. Das Ergebnis der Verhandlungen wird den Teilnehmern schnellstmöglich mitgeteilt.



Wettbewerbsgebiet

5.0 Wohn- und Dienstleistungszentrum (Teilbereich 1)

Grundstück / Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück bzw. die Grundstücke für den Teilbereich 1 sollen von den Teilnehmern im Rahmen eines Gesamtkonzeptes definiert und unter Berücksichtigung der nachfolgenden Rahmenbedingungen und Teilaspekte dargestellt werden.

Für das Wohn- und Dienstleistungszentrum ist eine 3 bis 4-geschossige Bebauung möglich. In der Baulücke „Karlsruher Straße 19“ soll die Gebäudehöhe dem Maßstab der Nachbarbebauung angepasst werden (s. Anlage 4, Fassadenabwicklung Karlsruher Straße). Die Gliederung der Baumassen ist konzeptabhängig.

Nachbarbebauung / Baulücke

Die nördlich angrenzende Nachbarbebauung nutzt zum Teil die vorhandene Topografie durch rückwärtige Garagenbauten. Im Zuge der Neuplanung ist ein direkter Anschluss an diese Garagenbauten als Grenzbebauung möglich. Die Baulücke an der „Karlsruher Straße 19“ muss aus städtebaulichen Gründen geschlossen werden. Zu beachten ist der Höhenunterschied von ca. 1,5 m.

Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept soll sich durch eine möglichst große Nachhaltigkeit und Qualität auszeichnen. Eine ausgewogene Durchmischung von Dienstleistungen, Einzelhandel und Wohnen ist anzustreben. Vergnügungsstätten sind ausgeschlossen.

Zur Einschätzung der Potenziale im Bereich Einzelhandel wird das Einzelhandelsgutachten, von Dr. Donato Acocella, aus dem Jahr 2008 zur Verfügung gestellt (Anlage 5).

Durch die direkte fußläufige Anbindung an die Karlsruher Straße soll die Verknüpfung mit der Karlsruher Straße gestärkt werden. Im Bereich des neu zu planenden Gebäudes Karlsruher Straße 19 und südlich Karlsruher Straße 21 bietet sich hierzu die Möglichkeit. Die laut LBO notwendigen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert liegt in dem Gebiet bei einer II-geschossigen Bebauung bei 370€/qm, bei einer höheren Bebauung bei 400€/qm.

Notwendige Stellplätze

Die notwendigen Stellplätze sind mindestens zu 90 % in einer Tiefgarage unterzubringen. Ein im öffentlichen Raum sichtbares ebenerdiges Garagengeschoss ist nicht zulässig. Rampen sind innerhalb der Gebäude einzuplanen.

Sonstiges

Die Garagen Karlsruher Straße 17 (Rückseite, 3 Stück) sollen möglichst anfahrbar bleiben, ansonsten ist an anderer Stelle Ersatz zu schaffen.

Die vorhandene Trafostation der Stadtwerke kann verlegt werden, der neue Standort kann auch in das Gebäude integriert werden (Grundfläche mind. 3x6 m).

6.0 Städtische Freianlagen (Teilbereich 2)

Grundstück

Die städtischen Freianlagen werden durch die Abgrenzung des Grundstücks bzw. der Grundstücke des Teilbereichs 1 definiert. Die Freianlagen stellen sowohl ein Bindeglied am in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Grüngürtel entlang des neuen Kraichbaches dar, als auch ein Bindeglied zwischen dem neuen Wohn- und Dienstleistungszentrum und dem Bereich Zehntscheune. In diesem Zusammenhang soll die Sichtbeziehung Schubertstraße – Zehntscheune erhalten bleiben und ggfls weitere Blickbeziehungen auf die Zehntscheune hergestellt werden. Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Haupt-Abwasserkanal, Anlage 2.1, darf nicht überbaut werden.

Eine Bebauung entlang des Kraichbaches wird ausgeschlossen.

Das Grundstück beinhaltet darüber hinaus eine Reihe von Einzelbereichen die berücksichtigt und differenziert gestaltet werden müssen.

Erschließung / Allee

Die Verlegung der bestehenden Platanen-Allee ist denkbar, wenn es die Planung erforderlich macht. Für einen adäquaten Ersatz ist zu sorgen.

Zwischen der Schubertstraße und der neu zu planenden Brücke, Richtung Untere Mühlstraße, ist eine Straße zu planen (Straßenbreite 5,50 m. Geh- und Fahrradwege sind nach Erfordernis einzuplanen). Die Anbindung der Karlsruher Straße an den Bereich Messplatz (Fußläufig an mehreren Punkten und mit Fahrverkehr an der bestehenden Zufahrt zwischen Karlsruher Straße 11 und 13) ist zu gewährleisten.

Falls die neue Straße näher als bisher an das Gymnasium heranrückt, sind für die im Erdgeschoss angrenzenden Räume des Gymnasiums geeignete Lärmschutzmaßnahmen vorzuschlagen.

Öffentliche Stellplätze

Es sind mindestens 50- 60 öffentliche Parkplätze im Wettbewerbsgebiet nachzuweisen und gestalterisch zu integrieren. Weitere öffentliche Parkplätze sind erwünscht.

Eingang Gymnasium

Die Eingangssituation/Zugangssituation des Gymnasiums ist im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutz-Konzept neu zu planen. Die ca. 150 Fahrradabstellplätze für Schüler des Gymnasiums sind an einen geeigneten Ort zu verlegen und in die neue Planung zu integrieren.

KFZ-Brücke und Fußgängersteg

Über den neuen Kraichbach soll eine KFZ-Brücke mit beidseitigen Gehwegen und ein Fußgänger/Radfahrersteg geplant werden. Die Auflager sind bereits geplant und werden vorgegeben (s. Anlage 8). Die Lage der Kfz- Brücke ist nicht veränderbar (Spannbreite 29 m, Fahrbahnbreite 5,50 m, Kappenbreite 2x (1,50 m + 0,25 m), Verkehrslast SLW 60. Der Fußgänger-/Radfahrersteg über den neuen Kraichbach hat ein Spannbreite von 29 m und eine Breite vom 2,50 m. Der Auslober geht von einer landschaftsgerechten und gestalterisch anspruchsvollen Gestaltung der Brückenbauwerke aus.

Die Querung des neuen Kanals unter dem Kraichbach ist fix bzw. vorhanden

Rad- und Fußwege

Ziel ist die Fortführung der innerstädtischen Grün- und Erholungsachse entlang des Kraichbaches unter Berücksichtigung des Hochwasserschutzkonzeptes und der Fußgänger- und Radfahrbeziehungen in Nord-Süd und Ost-West-Richtung.

Entlang des Kraichbaches liegt in Nord-Süd-Richtung eine Fußgänger- und Radfahrerachse, die zum einen autounabhängig die Erreichbarkeit der Einkaufsmöglichkeiten in der Innenstadt und des Schulzentrums ermöglicht, zum anderen wird die innerstädtische Erholungsfunktion ganz wesentlich von dieser Achse, die auch die weitläufigen Grünanlagen im Gartenschaupark anbindet, geprägt. Die Fortführung dieser getrennten Führung des Rad- und Fußgängerverkehrs im Bereich des Messplatzes ist zu gewährleisten.

Eine weitere Fußgänger- und Radfahrerachse, diesmal in Ost-West-Richtung, führt über die Untere Mühlstraße und den neuen Steg zum Schulzentrum und weiter bis zur Schubertstraße. Sie wird überwiegend von Schülern genutzt. Auf eine autounabhängige Führung im Bereich des Messplatzes mit dem Zielpunkt Fahrradständer Gymnasium bzw. Haupteingang Gymnasiums ist zu achten.

Ufergestaltung

Im Zusammenhang mit dem Hochwasserschutzkonzept ist die Zusammenlegung des alten Kraichbaches und des Mühlkanals geplant. (Anlage 6). Der Verlauf des neuen Kraichbaches ist nicht veränderbar, d.h. die Lage ist wie im Plan dargestellt, zu übernehmen.

Jedoch soll die Gestaltung des Uferbereiches um den neuen Kraichbach unter Berücksichtigung der HQ100-Anforderungen im Bereich des Wettbewerbsgebietes neu gestaltet werden.

Dabei ist auch der räumliche Zusammenhang und Übergang zur neu errichteten Zehntscheune und deren neuen Außenanlagen in das Konzept mit einzubeziehen.

Gewünscht ist die Unterbringung landschaftsverträglicher Nutzungen im Grünzug (Biergarten, Spielplatz, Boule etc.) unter Berücksichtigung und Einbeziehung des Elementes „Wasser“ mit dem Ziel der Entwicklung eines innerstädtischen Freiraum- und Nutzungskonzeptes mit Wohlfahrtswirkung für alle Hockheimer Bürger und Bürgerinnen.

Zur Pflege des Uferbereiches ist ein Wirtschaftsweg vorzusehen und gestalterisch zu integrieren.

Biergarten

Der Biergarten Karlsruher Straße 11 soll in die Planung einbezogen werden. Er stellt ein Bindeglied zwischen der Karlsruher Straße und dem neu zu planenden Areal her. Der bestehende Pavillon des Biergartens steht zur Disposition und kann an anderer Stelle vorgeschlagen werden. Die Öffnung zu dem neu zu planenden und möglichst nahe gelegenen Kinderspielplatz wird gewünscht.

Die Zufahrt zu der privaten Tiefgarage in der Karlsruher Straße 11 und zu den Grundstücken 7982 und 7983 ist zu gewährleisten. Für den Biergarten sind an geeigneter Stelle 10 oberirdische private Stellplätze nachzuweisen. Eine Flächenumlegung im Bereich der genannten Grundstücke ist im Zusammenhang mit der Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme notwendig. Die dadurch entstehenden Spielräume können bei der Planung der Stellplätze genutzt werden.

Die 4 Kastanien im Biergarten sind als Naturdenkmale geschützt und müssen erhalten bleiben.

Spielplatz

Durch die Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme muss der bestehende Wasserspielplatz am Mühlkanal rückgebaut werden. Ein neuer Spielplatz in der Nähe des Biergartens soll hierfür Ersatz schaffen und möglichst unter Einbeziehung des neuen Bachlaufs, bzw. des Elements Wasser konzipiert werden.

7.0 Rahmendaten

Von einer barrierefreien und behindertengerechten Planung der Freianlagen und von der Berücksichtigung der relevanten Normen, Richtlinien und Verordnungen wird ausgegangen.

Bindende Vorgaben sind im Auslobungstext nicht vorgesehen. Abweichungen von den vorgegebenen Rahmenbedingungen werden in der Beurteilung der Arbeiten berücksichtigt.

Teil C Anlagen 1 - 16

Wettbewerb „Wohn- und Dienstleistungszentrum Messplatz in Hockenheim“

