



**FÜR SALEMS
NEUE MITTE:**

**RATHAUS-NEUBAU
MIT
TIEFGARAGE UND
MARKTPLATZ**



**NICHTOFFENER
REALISIERUNGS-
WETTBEWERB**
gem. RPW 2013

OKTOBER 2015

PROJEKT: Nichtoffener Realisierungswettbewerb
gemäß RPW 2013
Salem Rathaus-Neubau mit Tiefgarage
und Marktplatz
für Salems Neue Mitte

AUSLOBER:



Gemeinde Salem
Leutkircher Straße 1
88682 Salem
www.salem-baden.de

WETTBEWERBS-
BETREUUNG
und
KONTAKT

**Stadt
Land
Plan**

StadtLandPlan GmbH + Co. KG
Tübinger Straße 109, 70178 Stuttgart
T 0711/6074435, F 0711/6074636
mail@stadtlandplan-gmbh.de
gustke@stadtlandplan-gmbh.de
www.stadtlandplan-gmbh.de

Teil A	VERFAHRENSREGELUNGEN	SEITE
0	Allgemeine Bedingungen	
1	Auslober	4
2	Wettbewerbsart	4
3	Gegenstand des Wettbewerbs, Wettbewerbsaufgabe	5
4	Wettbewerbsteilnehmer, Bewerbungsver- fahren, Einladungen	5
5	Geforderte Leistungen	8
6	Wettbewerbsunterlagen	10
7	Kolloquium, Rückfragen	11
8	Einlieferung	11
9	Preisgericht, Preisgerichtssitzung, Beurteilungs- kriterien, Auswahl	12
10	Bekanntmachung, Ausstellung	14
11	Vergütung	15
12	Weitere Bearbeitung	15
13	Eigentum, Urheberrecht	15
14	Prüfung	16
Teil B	WETTBEWERBSPROGRAMM	
1	Städtebauliche Randbedingungen, Anlass und Ziele des Wettbewerbs	17
2	Planungsgebiet	20
3	Bindende Vorgaben	21
4	Planung Rathaus	22
5	Planung öffentliche Tiefgarage	23
6	Planung Marktplatz, Bürgerpark	24
7	Kosten, Wirtschaftlichkeit	25
Teil C	TERMINPLAN - ÜBERSICHT	26

A. VERFAHRENSREGELUNGEN

0. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN

- 0.1 Der Durchführung des Wettbewerbs liegt die Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) 2013 in der vom BMVBS am 31.01.2013 herausgegebenen und am 22.02.2013 veröffentlichten Fassung zugrunde soweit in einzelnen Punkten dieser Auslobung nicht ausdrücklich anderes bestimmt ist.
- 0.2 An der Vorbereitung des Teil A der Auslobung hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt (§ 2 Abs. 4 RPW). Die Auslobung wurde bei der Architektenkammer Baden-Württemberg unter der Nr. XXXXXXXXXXXX registriert.
- 0.3 Auslober, Teilnehmer sowie alle am Verfahren Beteiligten erkennen den Inhalt dieser Auslobung verbindlich an.

1. AUSLOBER

- 1.1 Auslober des Nichtoffenen Realisierungswettbewerbs ist die Gemeinde Salem, Bodenseekreis, vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Manfred Härle.
- 1.2 Mit der Betreuung des Verfahrens ist die StadtLandPlan GmbH + Co. KG (SLP) in Stuttgart beauftragt.

2. WETTBEWERBSART

Der Wettbewerb wird als Nichtoffener Realisierungswettbewerb gem. § 3 Abs. 1 RPW ausgelobt.

Der Zulassungsbereich umfasst die EWR/GPA-Staaten.

Das Wettbewerbsverfahren ist einphasig und anonym. Die Wettbewerbs-sprache ist deutsch.

3. GEGENSTAND DES WETTBEWERBS, WETTBEWERBSAUFGABE

Die Gemeinde Salem, bestehend aus 11 Teilorten, entwickelt eine gemeinsame Neue Mitte auf der Grundlage eines Masterplans, der auf einem 2014 durchgeführten Städtebaulichen Ideenwettbewerb basiert.

Als Initialzündung zur Umsetzung der angestrebten Entwicklung schreibt die Gemeinde einen Nichtoffenen Realisierungswettbewerb für den zentralen Bereich der Neuen Mitte aus mit

- Neubau des Rathauses
- Neubau der zentralen öffentlicher Tiefgarage und
- Neuanlegung des Marktplatzes.

Planungsaufgabe ist die Erarbeitung von Vorentwürfen für diese Baumaßnahmen.

Die Wettbewerbsaufgabe ist in Teil B dieser Auslobung ausführlich beschrieben.

4. WETTBEWERBSTEILNEHMER, BEWERBUNGSVERFAHREN, EINLADUNGEN

- 4.1 Die Zahl der Teilnehmer ist **auf 20 beschränkt**, davon
- sind die nachfolgend unter Nr. 4.5 genannten, vorab ausgewählten 5 Büros eingeladen und
 - weitere 15 werden nach Nr. 4.6 aus den eingegangenen Bewerbungen gem. § 3 Abs. 3 RPW durch Los bestimmt, davon 3 Büros aus der Gruppe Berufsanfänger (Studienabschluss nach 31.03.2010)

4.2 Teilnahmeberechtigt sind

- in den EWR-/GPA-Staaten ansässige natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt oder Stadtplaner befugt sind. Ist die Berufsbezeichnung im jeweiligen Heimatstaat gesetzlich nicht geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen als Architekt, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung der Richtlinie 2005/36/EG und den Vorgaben des Rates vom 7. September 2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABl EU Nr. L255 S. 22) entspricht,

- Juristische Personen, sofern deren satzungemäßiger Geschäftszweck auf Planungsleistungen ausgerichtet ist, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der/die verantwortliche(n) Verfasser der Wettbewerbsarbeit müssen die an die natürliche Person gestellten Anforderungen zur Teilnahme erfüllen,
- Bergergemeinschaften, bei denen jedes Mitglied die Anforderungen erfüllt, die an natürliche oder juristische Personen gestellt werden,

die über Erfahrungen und entsprechende Referenzen für das Planen und Bauen von Projekten mit ähnlichen Nutzungen (öffentliche und kulturelle Einrichtungen) und/oder Größenordnung verfügen und dies durch eine mit der Bewerbung einzureichenden Referenzliste nachweisen. Außerdem sind junge Büros zugelassen: Berufsanfänger mit Studienabschluss (Diplom) nach 31.03.2010. Bewerbungsbogen und Referenzliste können heruntergeladen werden: siehe Homepage der Gemeinde Salem: www.salem-baden.de.....

Die Voraussetzungen für die Teilnahmeberechtigung müssen am Tag der Bekanntmachung/Auslobung erfüllt sein. Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen; die Erklärung ist mit der Wettbewerbsarbeit abzugeben.

- 4.3 Es wird empfohlen, Landschafts- und Gartenarchitekten, Verkehrsplaner und Energie-/Haustechnik-Fachingenieure als Berater beizuziehen. Landschafts- und Gartenarchitekten, Verkehrsplaner und Energie-/Haustechnik-Fachingenieure sind alleine nicht teilnahmeberechtigt.
- 4.4 Teilnahmehindernisse:
Liegen in der Person des Teilnehmers Gründe vor, die in § 4 Abs. 2 RPW aufgeführt sind, ist eine Teilnahme am Wettbewerb ausgeschlossen.
- 4.5 Die folgenden, vorab ausgewählten **5 Architekturbüros** sind zur Teilnahme an diesem Wettbewerb **eingeladen**:

1	Ackermann + Raff GmbH & Co. KG, Architekten BDA Stadtplaner Rotebühlstraße 89/2 D 70178 Stuttgart mit Landschaftsarchitekt Prof. Jörg Stötzer Landschaftsarchitekt, Rieckestraße 24, D 70190 Stuttgart
2	Schaudt Planer GmbH & Co. KG, Architektur · Stadtplanung · Bauen im Bestand · Innenraumgestaltung · Freiraumarchitektur Hafenstraße 10 D 78462 Konstanz
3	Wulf Architekten GmbH Breitscheidstraße 8 D 70174 Stuttgart
4	Glück + Partner GmbH, Freie Architekten BDA Augustenstraße 87 D 70197 Stuttgart

5	Michael Weindel & Junior Architekten GbR Im Ermlisgrund 16 D 76337 Waldbronn/Karlsruhe
Ersatz	Lieb + Lieb Architekten BDA Raiffeisenstraße 17 D 72250 Freudenstadt

- 4.6 Die **weiteren 15 Teilnehmer** werden aus den eingegangenen Bewerbungen gemäß § 3 Abs. 3 RPW **durch Los** bestimmt, davon 3 Büros aus der Gruppe Berufsanfänger (Studienabschluss nach 31.03.2010).

Die aus den Bewerbungen ausgelosten Teilnehmer dürfen keine anderen Mitverfasser als die in der Bewerbung genannten Personen am Wettbewerb beteiligen (Mitverfasser).

Teilnahmeberechtigte können sich

bis zum xx.xx.2015

zur Teilnahme am Wettbewerb bewerben. Die Bewerbung hat zu enthalten:

- Name, Anschrift; Telefon-/Telefax-Nr. u. E-Mail-Adresse
- Nachweis, Erklärung zur Teilnahmeberechtigung
- Referenzenliste mit mind. 1, max. 3 Projekten von durchgeführten vergleichbaren Projekten mit Angaben zu Projekt, Lage, Nutzung (öffentliche und kulturelle Einrichtungen), Größenordnung (Flächen, Kosten mind. 5 - 7 Mio. € netto), Bauherr, Realisierungszeitraum.

Bei Berufsanfänger genügt eine Auflistung mit kurzer Beschreibung ihrer bisherigen Tätigkeiten und Erfahrungen.

Es sind die **vorgegebenen Formblätter** für Bewerbungsbogen und Referenzenliste zu verwenden, herunterzuladen von der Homepage der Gemeinde Salem: www.salem-baden.de.....

Die eingereichten Unterlagen werden nicht zurückgesandt. Alle Texte müssen in deutscher Sprache verfasst sein.

Die **Bewerbung** ist zu richten an den Wettbewerbsbetreuer und wie folgt zu adressieren:

StadtLandPlan GmbH + Co. KG
Bewerbung zum Wettbewerb **Salem Neue Mitte**
Tübinger Straße 109
D-70178 Stuttgart

Die eingegangenen Bewerbungen werden vom Wettbewerbsbetreuer und Vorprüfer sowie externen Fachleuten, die nicht dem Preisgericht angehören, auf Vollständigkeit, insbesondere des Referenzenblattes,

vorgeprüft. Bewerbungen ohne entsprechende Referenzprojekte werden ausgeschieden.

Alle Bewerber werden vom Wettbewerbsbetreuer durch Übersendung des Protokolls über die Auslosung unterrichtet.

5. GEFORDERTE LEISTUNGEN

- 5.1 Die geforderten Wettbewerbsleistungen sind **anonym** abzugeben. Dazu sind sie in der rechten oberen Ecke jedes Teils des Wettbewerbsbeitrages durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern, auf den Zeichnungen 1 cm hoch und 6 cm breit, zu kennzeichnen. Farbige Darstellung ist erwünscht. Alle Pläne sind zu norden. Planformat: A 0.
- 5.2 Gefordert sind:
- (1) Lageplan M 1:500:
Darstellung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs mit Aufsicht auf die Gebäude und Eintragung der
 - Geschosshöhen und Dachformen des Rathaus-Neubaus und der nach dem Masterplan vorgesehenen umgebenden Bebauung
 - Erschließungsflächen, Eingänge und Andienung, Tiefgaragen-Zu- und Ausfahrten sowie Tiefgaragen-Ein- und Ausgänge
 - Gestaltung des Außenbereichs mit den umgebenden Frei-/Platz-/Straßenanlagen; für den Bürgerpark ist die Gestaltung aus dem Masterplan zu übernehmen.
 - (2) Pläne für Neubau Rathaus mit Tiefgarage und Marktplatz im M 1:200:
 - Grundrisse aller Geschosse M 1:200
 - Eintrag der Raumnummern und Raumbezeichnungen
 - im EG-Plan: Darstellung der Freiflächengestaltung und der Nutzungen und Anschlüsse der Außenanlagen, des Marktplatzes, der Anlieferung und der Zu- und Ausfahrten sowie der Ein- und Ausgänge der Tiefgarage
 - Eintrag der Lage der geforderten Querschnitte.
 - (3) Vier Ansichten (alle Seitenansichten) des Rathauses M 1:200.
 - (4) Zwei Schemaschnitte M 1:200 Ost-West und Nord-Süd einschl. der Darstellung des geplanten Verlaufs der Geländeoberkante mit Festlegung der EFH bezogen auf NN:
 - Ost-West-Schnitt zwischen Feuerwehr – Neubau Einzelhandels-/Dienstleistungs-Gebäude – Marktplatz – Rathaus - Marktplatz – Neubau Wohn- und Geschäftshaus an **Planstraße XX**
 - Nord-Süd-Schnitt zwischen Schlossee – Bürgerpark - Marktplatz - Rathaus - Schlosseeallee

- (5) Energiekonzept: Darstellung in Text und mit erläuternden Skizzen und Schnitten, jeweils eine Winter- und eine Sommersituation; Maßstab frei wählbar.
 - (6) Kostenaussagen für
 - Rathaus und Tiefgarage: Kostengruppen 300 (Bauwerk, Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk, technische Anlagen) sowie 700 (Baunebenkosten), bezogen auf BRI und BGF und im Gesamten,
 - sowie für die Freianlagen.
 - (7) Erläuterungsbericht mit Aussagen insbesondere zur funktionalen und gestalterischen Grundidee, zur Materialwahl, zur Wirtschaftlichkeit und zum Betrieb.
 - (8) Prüfbare Berechnungen auf vorgegebenen Berechnungsbögen und mit separatem Berechnungsplan (auf Papier) zu
 - Bruttogeschossfläche
 - Bruttorauminhalt
 - Nachweis der Raumprogrammfläche, Flächen unterschiedlich farbig anlegen
 - Berechnung des Fensterflächenanteils: transparente / transluzente Flächen in m² und in % bezogen auf die gesamte Fasadefläche.
 - (9) Modell M 1:500
 - (10) Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.
 - (11) Verfassererklärung auf beil. Formblatt in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag. Der Umschlag ist mit der Kennziffer zu bezeichnen. Die Erklärung hat den Namen des Verfassers und seine unterschriftlich bestätigte ehrenwörtliche Versicherung zu enthalten, dass er der geistige Urheber der Wettbewerbsarbeit ist, und dass er sowie seine Mitarbeiter nicht gegen die ausschließenden Bestimmungen verstoßen; für die Verfassererklärung ist das beiliegende Formblatt zu verwenden.
 - (12) DIN-A5- Blatt/Karte für die Ausstellung mit Namen aller Verfasser und Beteiligter mit Büroanschrift und Telefonnummer; dies ist in den anonymen Umschlag mit der Verfassererklärung einzulegen.
- 5.3 Für die Wettbewerbsdokumentation sind die geforderten Unterlagen (1) – (7) zusätzlich auf DVD im pdf- oder jpg-Format einzureichen und in einem weiteren verschlossenen, mit der Kennzahl versehenen Umschlag zusammen mit den Plänen abzugeben. Nicht in den Umschlag mit der Verfassererklärung einlegen!

6. WETTBEWERBSUNTERLAGEN

- 6.1 Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus diesem Auslobungstext mit Erläuterungen sowie **xx Anlagen**. Die Planungsunterlagen – ausgenommen das Modell - werden den 20 Teilnehmern nach der Auslosung, ab dem **xx.xx.201x** zugesandt, das Modell muss in Salem abgeholt werden.

Anlage	Inhalt
1	Ortsplan
2	Luftbild
3	Auszug aus Flächennutzungsplan – pdf
4	Masterplan für die Neue Mitte Salem mit - Städtebaulichem Konzept - Testentwurf für Tiefgarage mit Vorgabe der Höhen
5	Lageplan für das Planungsgebiet und dessen unmittelbare Umgebung : Plangrundlage M 1:500 und M 1:200 mit Höhenangaben und Abgrenzung des Planungsgebietes, Eintrag des Rathausstandortes, Lage und Abgrenzung der Tiefgarage mit Zu- und Ausfahrten sowie der Höhenvorgaben , Ein- und Ausgänge sowie der Anschlüsse an die angrenzende private Tiefgarage – dwg, pdf.
6	Lageplan mit den vorhandenen Anlagen bzw. Anschlusspunkten an Erschließungs-, Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Höhenlinien – dwg, pdf.
7	Bodenuntersuchung
8	Energiekonzept Salem Neue Mitte
9	Raumprogramm für das Rathaus
10	Modellgrundlage M 1:500
11	Formulare für die Berechnungen
12	Formular Verfassererklärung

Anm.: Anlage 1–9 und 11-12 auf Datenträger (DVD).

- 6.2 Eine Schutzgebühr wird nicht erhoben.

- 8.3 Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung bei Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, bei Ablieferung beim Auslober die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der Tagesstempel (Post) auf dem Versandgut ein späteres Datum aufweisen kann, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheinbelege sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. In jedem Falle werden Arbeiten vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mitbeurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden.

9. PREISGERICHT, PREISGERICHTSSITZUNG, BEURTEILUNGSKRITERIEN, AUSWAHL

- 9.1 Das Preisgericht wurde in der folgenden Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

FACHPREISRICHTER:

1.	Prof. Aldinger, Stuttgart
2.	Dr.-Ing. Rosenberger, Fellbach
3.	Prof. Jens Wittfoht, Stuttgart
4.	Peter Brückner, Würzburg
5.	Prof. Raimund Blödt, Konstanz

stellvertretende Fachpreisrichter:

Stv.1	Prof. Winfried Engels, Reutlingen
Stv.2	Prof. Winfried Schwantes, Stuttgart

SACHPREISRICHTER:

1.	Bürgermeister Manfred Härle Gemeinde Salem 88682 Salem
2.	Gemeinderat/rätin CDU
3.	Gemeinderat/rätin Bündnis für Salem
4.	Gemeinderat/rätin FWV

stellvertretende Sachpreisrichter:

Stv.1	Elmar Skurka Amtsleiter Bauwesen und Liegenschaften Gemeinde Salem
Stv.2	Gemeinderat FDP
Stv.3	Gemeinderat SPD

VORPRÜFUNG:

StadtLandPlan GmbH + Co. KG, Stuttgart:
Dipl.-Ing. FH, Architekt und Stadtplaner Peter Viereckel.
Weitere Vorprüfer und/oder sachverständige Berater können vom
Auslober noch benannt werden.

9.2 Das Preisgericht tagt

am xx.xx.2016 – 9.30 h

in Salem. Die Sitzung ist nicht öffentlich.

9.3 Beurteilungskriterien

- Planerische Idee, Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
- Architektonische und gestalterische Qualität
- Erfüllung des Raumprogramms und der funktionalen Anforderungen
- Flexibilität des Entwurfs
- Wirtschaftlichkeit des Konzeptes, Einhaltung der Kostenobergrenzen

- Einhaltung der bindenden Vorgaben i.S. Nr. 5.1 RPW:
 - (1) Standort des Rathauses
 - (2) Lage und Abgrenzung sowie Dimensionierung der Rathaus-Tiefgarage. Die innere Organisation der Tiefgarage und das in die Tiefgarage reichende Untergeschoss des Rathauses können entwurfsbedingt verändert werden; dabei sind aber die vorgegebenen Maße zu Stellplatz- und Fahrbahnbreiten sowie die Höhen einzuhalten.
 - (3) Lage und Dimensionierung der künftigen östlich angrenzenden privaten Tiefgarage für die vorgesehenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen.
 - (4) Alle Höhenvorgaben zur Tiefgaragenunterkante, zur EFH des Rathauses, zur Oberkante des Marktplatzes und der übrigen öffentlichen Flächen wie Bürgerpark und Schlossseeallee.

Hinweis:

- Dies ist eine Aufzählung, die Reihenfolge bedeutet keine Wichtung der Beurteilungskriterien.

10. BEKANNTMACHUNG, AUSSTELLUNG

10.1 Der Auslober wird das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung den Teilnehmern durch Übersendung des Preisgerichtsprotokolls unverzüglich mitteilen und der Öffentlichkeit sobald als möglich bekannt machen.

10.2 Alle Wettbewerbsarbeiten werden nach Abschluss des Wettbewerbs ausgestellt. Näheres wird noch rechtzeitig mitgeteilt.

11. VERGÜTUNG

Die Preis- und Ankaufsumme, ermittelt entsprechend § 7 RPW 2013 beträgt **85.000 € brutto** (einschließlich der gesetzlichen Mehrwertsteuer).

Dieser Betrag wird gem. Nr. 7 RPW 2013 wie folgt aufgeteilt und ausgelobt:

Preis	€ incl. MWSt
1.	34.000
2.	25.500
3.	17.000
4.	8.500
Zusammen	85.000

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss die ausgesetzte Summe anders zu verteilen.

12. WEITERE BEARBEITUNG

12.1 Der Auslober wird, wenn die Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einem oder mehreren der Preisträger die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs notwendigen weiteren Planungsleistungen übertragen, und zwar mindestens die Gebäudeplanung bis zur Leistungsphase 4 sowie Leistungsanteile aus Leistungsphase 5, soweit diese zur Sicherung der gestalterischen Ergebnisse des Wettbewerbs notwendig sind.

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

13. EIGENTUM UND URHEBERRECHT

13.1 Für Eigentum, Nutzung und das Recht der Veröffentlichung gilt § 8 Abs. 3 RPW. Die Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers.

13.2 Wettbewerbsarbeiten, die nicht in das Eigentum des Auslobers übergehen, werden nach Schluss der Ausstellung an die Wettbe-

werbsteilnehmer zurückgesandt, sofern dies vom Verfasser innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls ausdrücklich gewünscht wird – s. § 8 Abs. 4 RPW. Das Modell wird nur zurückgesandt, wenn es in einem versandgeeigneten Behältnis/Kiste eingeliefert wurde.

14. PRÜFUNG

Vermutete Verstöße können innerhalb von 10 Tagen nach Erhalt des Protokolls bzw. Beginn der Ausstellung gegenüber dem Auslober gerügt werden. Dieser trifft seine Feststellungen im Einvernehmen mit der Architektenkammer.

Diese Auslobung erfolgt in Salem am xx.xx.2015

Der Auslober:

Gemeinde Salem

Manfred Härle
Bürgermeister

B. WETTBEWERBSAUFGABE

1.0 Städtebauliche Rahmenbedingungen, Anlass und Ziele des Wettbewerbs

- 1.1 Salem und sein Umland haben eine lange Geschichte als Siedlungsbereich und Kulturland. Eine konzentrierte Abhandlung ist auf der Homepage der Gemeinde einzusehen – www.salem-baden.de/Ortsteile und Geschichte -

Besonders interessant, weil Auslöser für die heutige Planungsaufgabe, ist die Entwicklung seit 1972:

Die große kommunalpolitische Wende trat 1972 für das Salemer Tal ein, denn acht bislang selbständige Gemeinden (Stefansfeld, Mimmenhausen, Neufrach, Buggensegel, Mittelstenweiler, Tüfingen, Rickenbach, Weildorf) schlossen sich zur neuen Gemeinde Salem zusammen. Die Bürger dieses Raumes bekannten sich, nicht zuletzt aufgrund ihrer gemeinsamen Geschichte, freiwillig zu einer größeren Einheit. In anderen Landesteilen kam es oftmals zu heftigen Auseinandersetzungen über die Gemeindereform. In diesen Fällen musste dann die Gesetzgebung und Rechtssprechung über die Zuordnung von Gemeinden und Städten entscheiden. 1973 schlossen sich die Gemeinden Oberstenweiler und Grasbeuren der neuen Gesamtgemeinde Salem an und 1975 folgte die Gemeinde Beuren.

Durch die verstärkte Finanzkraft sowie die Leistungsfähigkeit in Verbindung mit dem Leistungswillen der neuen Gemeinde Salem war es möglich, in den vergangenen 32 Jahren beträchtliche Investitionen im Bereich des Straßenbaus, des Umweltschutzes und des Ausbaus der Wasserversorgung sowie der Abwasserbeseitigung zu tätigen. In kurzer Zeit ist das Bildungs- und Sportzentrum (15 Millionen € – 800 Schüler) entstanden und die Musikschule Salem mit heute rund 600 Schülern wurde gegründet. Die Gemeinde Salem konnte flexibel auf den Einwohnerzuwachs reagieren und war in der Lage in den Jahren 1997 – 2000 das Bildungszentrum um 10 Klassenräume und weitere Fachräume für ca. 5 Mio. € zu erweitern. Im sozialen Bereich wurden die Einrichtungen, wie Altersheim, Altenbetreuung und die Kindergärten, weiter gefestigt bzw. ausgebaut und die Schulen entsprechend den heutigen Anforderungen renoviert und umgestaltet.

Für die Bürger und Vereine der einzelnen Teilorte wurde in erheblichem Maße in die Dorfgemeinschaftshäuser investiert. Im Zentralbereich der Gemeinde entstand eine betreute Senioren-Wohnanlage. Diese hervorragend ausgestattete Einrichtung wurde sogar mit dem Qualitätssiegel Baden-Württemberg ausgezeichnet.

Durch zügige Planung und Erschließung von schön gelegenen Baugebieten und Gewerbeflächen, zusammen mit einer aktiven Grundstückspolitik, konnte der Wohnungsbau und die Ansiedlung leistungsfähiger Gewerbebetriebe in beachtlichem Umfang vorangetrieben werden.

Elf Gemeinden taten sich also zusammen, um die Zukunft gemeinsam zu gestalten und zu meistern. Die Bekannteste darunter ist sicher Salem-Stefansfeld - mit seinem Schloss (ursprünglich ein Kloster) und der berühmten Schule weit über das Land hinaus ein Begriff. Der Tourismus spielt deshalb zumindest in diesem Bereich eine gewisse Rolle.

Die schöne landschaftliche Lage in der zweiten Reihe des Bodensees, die hohe Wohnqualität und der Ausbau der Infrastruktur brachten einen stetigen Einwohnerzuwachs und eine beachtliche Anzahl von Arbeitsplätzen. So nahm die Gesamtgemeinde zu

- von 1972: mit 6.668 Einwohnern
- bis 2013: auf 11.334 Einwohner.

Salem ist eine „Wachstumsgemeinde“.

Diese Entwicklung konzentriert sich im Wesentlichen auf die drei „Kernorte“:

- Stefansfeld mit dem Schloss Salem	1.101 EW
- Mimmenhausen	3.035 EW
- Neufrach	2.337 EW

In diesem Zusammenhang ist das „Leitbild Salem 2020“ zu sehen, das die Ziele der Gesamtgemeinde und die Aufgabenverteilung und Funktionen der Teilorte definiert. In diesem Leitbild wird deutlich, dass der Gemeinde bis heute ein funktionierendes Zentrum „für alle“ Teilorte fehlt – ein Zentralbereich mit öffentlichen und privaten Dienstleistungsangeboten, Einkaufsmöglichkeiten, angenehmen Aufenthaltsbereichen usw., eingebettet in und durchmischt mit verdichtetem Wohnen.

Die Neue Mitte beschäftigt Bürgerschaft, Gemeinderat und Verwaltung seit langen Jahren. Zu diesem Thema führt Herr Bürgermeister Härle auf der Homepage der Gemeinde aus:

Aufgrund der dezentralen ländlichen Struktur fehlt der Gemeinde Salem jedoch eine zentrale Mitte im Sinne eines Stadt- bzw. Ortszentrums. Bereits im Zuge des Gemeindegemeinschaftszusammenschlusses 1972 haben die damals politisch Verantwortlichen weitreichende Entscheidungen zur langfristigen Schaffung einer Gemeindemitte getroffen.

- *In der geographischen Mitte der heutigen Gemeinde Salem, am Schlossee, wurde ein Bildungszentrum mit Realschule und Werkrealschule geschaffen.*

- *Das Bildungsangebot wurde durch zentrale Sportanlagen mit Stadion und Tennisanlage ergänzt.*
- *Entlang der Schlossseeallee sind in den Folgejahren weitere zentralörtliche Infrastruktureinrichtungen wie Feuerwehrgerätehaus, Rettungswache, Hauptstelle der Sparkasse Salem-Heiligenberg und Postamt entstanden.*
- *Für die älteren Bürgerinnen und Bürger unserer Gemeinde hat ein privater Investor in diesem Kernbereich der Gemeinde eine zertifizierte Seniorenwohnanlage mit rund 80 Wohnungen geschaffen. Diese Anlage soll in den nächsten Jahren durch weitere 80 – 100 Wohnungen erweitert werden (Anm.: Erweiterung ist bereits fertiggestellt).*
- *Auch mehrere private Geschäfte und Läden wurden im „Schlossseezentrum“ installiert und betrieben. Leider ist dieser Einkaufsstandort mittlerweile durch mehrere Leerstände gekennzeichnet.*
- *Im Frühjahr 2011 hat die Gemeinde den Naturerlebnispark Schlosssee (ein ehemaliger Baggersee) mit weitläufiger Wasserfläche, ausgedehnten Liegewiesen und vielfältigen Bade- und Sportmöglichkeiten neu gestaltet. Dies hat zu einer wesentlichen Steigerung der Besucherzahlen geführt.*

Alle vorgenannten Einrichtungen konnten nicht dazu führen, dass eine neue Gemeindemitte entsteht. Sie können jedoch einzeln Bausteine für die neue Gemeindemitte bilden. Mit einem Ausbau der Gemeindemitte erwarten wir eine wesentliche Stärkung des Standortes Salem.

Ein solches Zentrum zu schaffen, ist auch ausdrücklicher Bürgerwunsch. In mehreren Workshops und in Arbeitskreisen haben sich über das Jahr 2013 engagierte Bürger mit diesem Thema intensiv auseinandergesetzt und ihre Wünsche und Vorstellungen formuliert. Dem ging 2012 ein von der Zeppelin Universität (ZU) betreutes studentisches Bürgerbeteiligungs-Projekt voraus. Kernpunkt war dabei eine breit angelegte Bürgerbeteiligung und –befragung. Das Institut für Raumkonzeptionen und Grundlagen des Entwerfens an der Universität Stuttgart entwickelte ebenfalls 2012 mit den am Projekt beteiligten Studierenden städtebauliche und architektonische Konzepte für die Entwicklung der Neuen Mitte Salem - siehe dazu die Homepage der Gemeinde.

Der Gemeinderat Salem hat in mehreren Klausurtagungen die Kriterien für die Neue Mitte und am 07.12.2013 ein Nutzungskonzept erarbeitet. Dabei sind allen Beteiligten die Hauptprobleme bewusst: Die Bevölkerung der Gemeinde mit immerhin über 11.000 Einwohnern verteilt sich auf viele Teilorte, die Entfernungen untereinander sind zum Teil beträchtlich, in den Kernorten gibt es teilweise ein bescheidenes Versorgungsangebot. Und: Auch die Kernorte sind mit max. 3.000 Einwohnern (Mimmenhausen) sehr klein. So gesehen, sind die Randbedingungen für eine Zentrumsbildung eher schwie-

rig. Im Falle Salem werden aber realistische Chancen für dieses Vorhaben gesehen:

- In Mimmehausen, dem größten Teilort, sind bereits wichtige zentrale Einrichtungen entstanden.
- Die wichtigste, das Bildungszentrum mit über 800 Schülern, hat einen über die Gemeinde hinausreichenden Einzugsbereich.
- Neue, verdichtete Wohngebiete reichen bereits jetzt bis an den vorgesehenen Standort für die Neue Mitte heran.
- Der Standort Neue Mitte liegt nicht isoliert „auf der grünen Wiese“, sondern fügt sich an den Bestand an.
- Die schöne landschaftliche Lage, der angrenzende Naherholungsbereich des Schlossees, begünstigen sowohl die Gestaltungsmöglichkeiten und die Aufenthaltsqualität in der Neuen Mitte, als auch den dort gewünschten Wohnungsbau.
- Es gibt konkrete Interessenten für Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen und eine starke Wohnungsnachfrage.

1.2 Die Gemeinde hat deshalb 2014 einen nichtoffenen, auf 25 Teilnehmer begrenzten Städtebaulichen Ideenwettbewerb für die Neue Mitte ausgeschrieben. Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Vorschlag wurde 2015 weiterentwickelt zum **Masterplan**, der die Leitlinie für die Entwicklung der Neuen Mitte bildet – siehe Anlage 4.

Danach werden drei Bereiche entstehen:

- Ein westliches Quartier mit dem Schwerpunkt auf Wohnen.
- Ein östliches Quartier mit Schwerpunkt Einzelhandel und Dienstleistungen, wie z.B. großflächiger Lebensmittelmarkt, Drogerie markt, Hotel und Gastronomie.
- Verbindendes Element zwischen diesen beiden Quartieren und zur bestehenden Bebauung südlich der Schlosseeallee wird der Bürgerpark sein mit Anschluss an den Schlossee im Norden und dem künftigen Marktplatz im Süden.
- Auf dem Marktplatz soll als zentrales bauliches Element das neue Rathaus entstehen, darunter die große öffentliche Tiefgarage.

Die Gemeinde ist entschlossen, dieses Konzept zügig umzusetzen. Auch ist das Projekt inzwischen in das Landessanierungsprogramm Baden-Württemberg aufgenommen worden und wird aus Städtebauförderungsmitteln mitfinanziert. Der Bau des Rathauses und der öffentlichen Tiefgarage sowie die Anlegung des Marktplatzes sollen die Initialzündung für die Entwicklung der Neuen Mitte sein.

Gegenstand des Realisierungswettbewerbs ist also die Vorplanung für Rathaus, Tiefgarage und Marktplatz.

2. PLANUNGSGEBIET

- 2.1 Das Planungsgebiet liegt am nördlichen Rand des Teilortes Mimmensehen, zwischen der Schlosseeallee und dem Schlossee.

Das Planungsgebiet ist eine unbebaute Fläche, ein Teilbereich ist abgegraben und bildet eine tiefe Mulde, die derzeit als Parkplatz genutzt wird.

Die Abgrenzung des Planungsgebietes ist im Plan **Anlage x** eingetragen.

- 2.2 Topographie

Die Fläche ist praktisch eben. Der erwähnte Parkplatz ist demgegenüber deutlich um ca. 3 m abgesenkt, so dass zum See hin das stehengebliebene Gelände wie ein Wall wirkt; die nördlich angrenzenden Außenanlagen des Freibades fallen dann zum See hin ab. Die derzeitigen Höhenverhältnisse bewirken, dass z. B. von der Schlosseeallee keine Sichtbeziehung zum See besteht. Der See „wirkt“ nicht in den Ort hinein. Im Einzelnen siehe die Höhenangaben in den Planungsunterlagen.

- 2.3 Baugrund

Auf die beil. Bodenuntersuchung und auf die dort dargestellten Grundwasserverhältnisse – **s. Anlage x** - wird hingewiesen. Dies ist bei der Planung zu beachten!

3. BINDENDE VORGABEN

Der Masterplan **Anlage 4** ist die Grundlage für die Wettbewerbsaufgabe. Die **bindenden Vorgaben** sind im Lageplan **Anlage 5** eingetragen:

- (1) Standort des Rathauses
- (2) Lage und Abgrenzung sowie Dimensionierung der Rathaus-Tiefgarage. Die innere Organisation und die Belichtung der Tiefgarage sowie das in die Tiefgarage reichende Untergeschoss des Rathauses können entwurfsbedingt verändert werden; bei der Tiefgarage sind dabei aber die vorgegebenen Maße zu Stellplatz- und Fahrbahnbreiten sowie die Höhen einzuhalten.
- (3) Lage und Dimensionierung der künftigen östlich angrenzenden privaten Tiefgarage für die vorgesehenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Die Lage der Verbindungspunkte zwischen öffentlicher und privater Tiefgarage können entwurfsbedingt verändert werden.

- (4) Alle Höhenvorgaben zur Tiefgaragenunterkante, zur EFH des Rathauses, zur Oberkante des Marktplatzes und der übrigen öffentlichen Flächen wie Bürgerpark und Schlossseeallee.

Die Nichteinhaltung dieser bindenden Vorgaben führt zum Ausschluss (§ 5.1 RPW).

4. PLANUNG RATHAUS

- 4.1 Der Standort des zu planenden Rathauses ist im Masterplan ausgewiesen und bindende Vorgabe. Die dort dargestellte mögliche Grundfläche eines Rathauses ist aber keine bindende Vorgabe.
- 4.2 Das Rathaus soll ein markantes Merkzeichen für die Neue Mitte der Gemeinde Salem sein. Eine fünfgeschossige Bauweise ist aus Sicht des Auslobers der Funktion angemessen; darauf ist auch das Raumprogramm und dessen Verteilung auf Geschosse ausgerichtet - s. dazu nachstehende Nr. 4.4 und das Raumprogramm **Anlage x**. Eine Dachform wird nicht vorgegeben. Die Architektur des Gebäudes soll den Standort, die vorhandene und die künftige Bebauung in der Umgebung berücksichtigen.
- 4.3 Auf eine wirtschaftliche und energetisch effiziente Lösung wird Wert gelegt. Auf eine mechanische Klimatisierung soll möglichst verzichtet werden können. Wie dies erreicht werden soll, ist im geforderten Energiekonzept und im Erläuterungsbericht darzustellen und zu erläutern.

Dabei ist davon auszugehen, dass das Rathaus und evtl. auch das östlich anschließende Quartier mit Handel und Dienstleistung an ein neu zu schaffendes Nahwärmeversorgungssystem angeschlossen werden; dies ist aber nicht Wettbewerbsgegenstand – für die Übergabestation im Rathaus ist im Raumprogramm eine Fläche vorgegeben.

- 4.4 Das geforderte Raumprogramm ist in **Anlage x** dargestellt. Es ist auf die künftige Verwaltungsstruktur und die absehbaren Aufgabenbereiche ausgerichtet:
- Eine multifunktional nutzbare Eingangshalle/Foyer ist erwünscht. Dort sollen öffentliche Veranstaltungen, Ausstellungen, Lesungen der Bücherei und ähnliches möglich sein – auch außerhalb der normalen Öffnungszeiten des Rathauses, d. h. Abtrennung der Büroetagen muss möglich sein.
 - Die im Raumprogramm genannte Anordnung von Funktionen und Nutzungen auf bestimmten Geschossen ist möglichst einzuhalten.

- Die aufgeführten einzelnen Fachbereiche sind als Organisationseinheit jeweils auf demselben Geschoss anzuordnen; eine Verteilung auf mehrere Geschosse ist nicht erwünscht.
- Die im Raumprogramm aufgeführten Besprechungs- und Fraktionszimmer werden wechselseitig je nach Bedarf von den Fraktionen des Gemeinderats und von der Gemeindeverwaltung genutzt. Deshalb ist darauf zu achten, dass Einbauschränke zur Verwahrung von Unterlagen möglich sind.
- Alle Arbeitsplätze sind Bildschirmarbeitsplätze.
- Die Sitzungssäle sollen multifunktional nutzbar sein. Eine separate, barrierefreie Zugänglichkeit mit direktem Zugang von außen ist deshalb notwendig, z. B. über ein evtl. ohnehin notwendiges Fluchttreppenhaus und über einen Aufzug.
- Das ganze Gebäude ist barrierefrei zu planen, ebenso der Anschluss an die Tiefgarage.

5. PLANUNG ÖFFENTLICHE TIEFGARAGE

- 5.1 Unter dem Marktplatz und unter Teilen des Bürgerparks ist eine öffentliche Tiefgarage vorgesehen. Sie soll sowohl den Stellplatzbedarf aus dem Neubau des Rathauses decken als auch Bedarf an öffentlichen Stellplätzen der Neuen Mitte sowie für den saisonalen Badebetrieb des Schlosssees; in diesem Bereich sind offene, ebenerdige Stellplätze nicht erwünscht. Auf eine ansprechende, helle und übersichtliche Gestaltung und eine großzügige Dimensionierung der Stellplätze und Fahrbahnen wird großer Wert gelegt. Die öffentliche Tiefgarage und die künftige, östlich angrenzende private Tiefgarage sollen miteinander verbunden und gemeinschaftlich betrieben werden können.

Bei der Planung sind die **bindenden Vorgaben** aus dem Masterplan – siehe vorstehende Nr. 3 (2) – (5) – zu übernehmen; hier nochmal im Wortlaut die die Tiefgaragenplanung betreffenden Punkte:

- (2) *Lage und Abgrenzung sowie Dimensionierung der Rathaus-Tiefgarage. Die innere Organisation und die Belichtung der Tiefgarage sowie das in die Tiefgarage reichende Untergeschoss des Rathauses können entwurfsbedingt verändert werden; bei der Tiefgarage sind dabei aber die vorgegebenen Maße zu Stellplatz- und Fahrbahnbreiten sowie die Höhen einzuhalten.*
- (3) *Lage und Dimensionierung der künftigen östlich angrenzenden privaten Tiefgarage für die vorgesehenen Einzelhandels- und*

Dienstleistungsnutzungen. Die Lage der Verbindungspunkte zwischen öffentlicher und privater Tiefgarage können entwurfsbedingt verändert werden.

- (4) *Alle Höhenvorgaben zur Tiefgaragenunterkante, zur EFH des Rathauses, zur Oberkante des Marktplatzes und der übrigen öffentlichen Flächen wie Bürgerpark und Schlosseeallee.*

- 5.2 Die Zahl der öffentlichen Stellplätze in der Tiefgarage beträgt nach dem Masterplan 233. Diese Anzahl sollte möglichst beibehalten werden.

6. PLANUNG MARKTPLATZ, BÜRGERPARK

Mit dem Marktplatz und dem Bürgerpark bietet der Masterplan qualitätsvolle öffentliche Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität:

- 6.1 Für den **Marktplatz** kann die Gestaltungsplanung aus dem Masterplan vom Wettbewerbsteilnehmer übernommen oder entwurfsbedingt verändert werden.

Wird vom Wettbewerbsteilnehmer ein eigener Vorschlag für den Marktplatz entwickelt, so sind zu beachten:

- Die bindenden Vorgaben, – s. vorstehende Nr. 3! Dies gilt insbesondere für die Höhenvorgaben.
 - Ziel ist ein Platz, der zur städtebaulichen Raumbildung beiträgt, die Neue Mitte betont und die Schlosseeallee und deren Südseite mit einbezieht.
 - Platzfläche ist verkehrsfrei zu halten.
 - Auszuweisen ist eine Fläche für den wöchentlich stattfindenden Bauernmarkt: ca. 2.500 m² Freifläche, integriert in das Platz- und Freiflächenkonzept: ca. 20 Standplätze erforderlich. Bei den Standplätzen handelt es sich in aller Regel um Verkaufsfahrzeuge mit teilweise vorgelagerter Standflächen. Die durchschnittliche Größe je Standfläche beträgt ca. 5 x 4 m.
- 6.2 Für die Darstellung des **Bürgerparks**, der teilweise von der öffentlichen Tiefgarage unterbaut wird, sowie für den Anschluss an die Schlosseepromenade ist der Masterplan zu übernehmen. Hierfür wird keine eigene Planung des Wettbewerbsteilnehmers gefordert.

7. KOSTEN, WIRTSCHAFTLICHKEIT

Der Auslober legt großen Wert auf einen wirtschaftlichen Entwurf und auf kostenbewusstes Bauen. Es wird vorausgesetzt, dass der Wettbewerbsteilnehmer kostenbewusst und kostensicher ist bei der Planung und bei der Realisierung.

Als Obergrenze werden für die Kostengruppen 300, 400 und 700 vorgegeben brutto (incl. MWSt)

- für das Rathaus	ca. 8,6 Mio €,
- für die öffentliche Tiefgarage	ca. 5,9 Mio €.

Diese Obergrenze ist aktuelle Beschlußlage der kommunalen Gremien. Es ist davon auszugehen, dass eine Realisierung des Projektes nur möglich ist, wenn diese Zielgröße eingehalten wird.

C TERMINPLAN - ÜBERSICHT

Ab xx.xx.2015	Auslobung; Bekanntmachung
Bis xx.xx.2015	Bewerbungsschluss für die Architekten zur Teilnahme am Wettbewerb
	Auslosung der restl. 13 Teilnehmer.
Ab xx.xx.2016	Ausgabe der Unterlagen an Teilnehmer
xx.xx.2016	Kolloquium mit Teilnehmern und Vertretern des Preisgerichts
Bis xx.xx.2016	oder Schriftliche Rückfragen Rückfragenbeantwortung
xx.xx.2016	Bearbeitungszeit; Abgabe der Wettbewerbsbeiträge bei Wettbewerbsbetreuer SLP in Stuttgart
	Vorprüfung
xx.xx.2016	Sitzung des Preisgerichts