

2-phasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb

## **NEUBEBAUUNG EHEMALIGE HERDFABRIK OFFENBURG GEMIBAU OFFENBURG**

Kurzbeschreibung Wettbewerbsverfahren | Stand 25. November 2019



GEMIBAU Mittelbadische Baugenossenschaft eG  
Gerberstraße 24 | 77652 Offenburg  
vertreten durch die Vorstände Herrn Dr. Fred Gresens und Herrn Peter Sachs

Architekturbüro Thiele  
Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt  
Engesserstr. 4a | 79108 Freiburg  
wettbewerb@architekturbuero-thiele.de

**EU-Datenschutz-Grundverordnung (EU-DSGVO):** Die Vergabesteuerung gewährt definierten, verantwortlichen Personen Zugriff auf die in der Datenschutzordnung vorgesehene Verarbeitung personenbezogener Daten. Diese Daten sind den Verantwortlichen nur in dem für ihre Arbeit notwendigem Umfang zugänglich. Die personenbezogenen Daten werden dabei durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen vor der Kenntnisnahme Dritter geschützt. Sie sind sicher und verschlüsselt gespeichert bzw. verschlossen gelagert und lediglich von befugten Personen einzusehen. Es werden keinerlei Daten an Dritte weitergegeben, sofern dies nicht für die Abwicklung des Verfahrens notwendig ist.

**Redaktioneller Hinweis zur Gleichbehandlung:** In Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes berücksichtigen die Formulierungen des Textes die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulinums (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

Quelle Luftbild / Foto: LUBW

AZ: 1482\_2019-11-25\_WB Herdfabrik Kurzbeschreibung.docx

## 1 Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für die Ausloberin, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **2019 - 4 - 21** registriert.

## 2 Anlass, Ziel und Gegenstand des Wettbewerbs

Die GEMIBAU hat im Januar 2018 das Grundstück der ehemaligen Herdfabrik Offenburg im Bereich der Lihlstraße / Franz-Volk-Straße in Offenburg mit einer Fläche von etwa 3.380 m<sup>2</sup> erworben. Die Grundstücke liegen innerhalb der Nordstadt und sind Bestandteil des 2019 förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Bahnhof-Schlachthof“, in dem in den nächsten Jahren u.a. 200 neue Wohneinheiten geplant sind.

Im Planungsgebiet sollen auf einer Gewerbebrache mit einem denkmalgeschützten Gebäudebestand durch die GEMIBAU Mietwohnungen errichtet werden.

Auf Grund der komplexen städtebaulichen und denkmalrechtlichen Fragestellungen und um die bestmögliche städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Lösung zu erreichen, hat sich die GEMIBAU in Abstimmung mit der Stadt Offenburg für die Durchführung eines zweiphasigen Wettbewerbsverfahrens entschieden. In der Phase 1 soll zunächst eine Konzeptskizze der Bebauung mit einem stark reduzierten Leistungsumfang ausgearbeitet werden. Die 2. Phase, die sich unmittelbar an die erste Bearbeitungsphase anschließen wird, umfasst die konkrete Hochbauplanung.

## 3 Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache

- Der Wettbewerb wird im zweiphasigen Verfahren - Phase 1: Konzeptskizze, Phase 2: Ausarbeitung des Gebäudeentwurfs - durchgeführt.  
Die Empfehlungen des Preisgerichtes werden bei der Bearbeitung der Phase 2 berücksichtigt.
- Der Wettbewerb wird als offener Wettbewerb ausgelobt. Es erfolgt keine Begrenzung der Teilnehmerzahl für die erste Bearbeitungsphase. Aus den Teilnehmern der 1. Phase werden etwa 10 Teilnehmer im Rahmen einer ersten Preisgerichtssitzung für die zweite Bearbeitungsphase benannt.
- Es werden keine Büros vorab ausgewählt.
- Durchführung im anonymen Verfahren, die Verfasser bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung der 2. Phase anonym.

- Der Wettbewerb wird als Realisierungswettbewerb durchgeführt. Eine Vergabe eines Planungsauftrags wird zugesagt: mind. LPH 1 bis 5 § 34 HOAI (Gebäudeplanung) und LPH 1 bis 5 § 39 HOAI (Freianlagenplanung). Die Beauftragung der nachfolgenden Leistungsphasen ist beabsichtigt.
- 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.

## 4 Teilnehmer

### 4.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung

- **Architektin / Architekt**
- **Stadtplanerin / Stadtplaner**
- **Landschaftsarchitektin / Landschaftsarchitekt**

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 und 2013/55 EU– „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.

Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind ebenfalls teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Mehrfachbewerbungen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern von Bewerbergemeinschaften können zum Ausschluss der Beteiligten führen.

Für Teilnahmehindernisse gilt § 4 (2) RPW entsprechend.

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.

**Für Architekten wird die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekten empfohlen.**

**Für Stadtplaner und Landschaftsarchitekten ist die Bildung einer Arbeitsgemeinschaft mit einem Architekten zwingend.**

#### **4.2 Auswahl der Teilnehmer**

Im Hinblick auf das offene Wettbewerbsverfahren werden über die geforderten fachlichen Anforderungen (Ziffer 4.1) hinaus, keine Zulassungskriterien formuliert.

Zum Verfahren zugelassen wird, wer das Formular der Bewerbererklärung fristgerecht beim Wettbewerbsbetreuer eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

#### **4.3 Zulassung**

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Zulassungskriterien – ausnahmslos genügen. Sie belegen dies auf der von der Ausloberin vorgegebenen Bewerbererklärung (Bewerberformular online).

Zulassungskriterium:

- Fristgerechte Abgabe der Bewerbererklärung (online über Homepage Wettbewerbsbetreuer <https://wettbewerb.architekturbuero-thiele.de/>)
- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (z. B. durch Eintragungsurkunde als Stadtplaner/in und / oder Architekt/in und / oder Landschaftsarchitekt/in, Dokument ist hochzuladen)
- Bewerbererklärung mit Bestätigung über die Führung eines eigenen Architekturbüros sowie mit Angaben zur Verknüpfung mit anderen Unternehmen (Angaben online über Bewerbererklärung)

#### **4.4 Vorab ausgewählte Teilnehmer**

- keine

#### **4.5 Anonymität**

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Jurysitzung der 2. Phase anonym.

## 5 Leistungen

### 1. Phase | Konzeptskizze

- Lageplan im Maßstab 1:1.000 (Abgrenzung gemäß Planungsvorlage, genordet!) mit Darstellung des städtebaulichen Gesamtzusammenhangs
- Lageplan (Abgrenzung gemäß Planungsvorlage) im Maßstab 1:500 (genordet!) mit Darstellung
  - des Erdgeschossgrundrisses (als Schemagrundriss)
  - Bebauungsstruktur
  - der Verkehrsflächen und Freibereiche
  - der Grundstücksgrenzen
  - der Eingriffe in die denkmalgeschützte bzw. historische Bausubstanz
- Schemagrundrisse Regelgeschoss der Gebäude im Maßstab 1:500
- Systemskizze der Tiefgarage mit Darstellung der Zufahrt und Rampe
- Ansichtsschemata im Maßstab 1:500
- Schemaschnitt im Maßstab 1:500
- skizzenhafte Darstellungen (**keine Renderings und fotorealistische Darstellungen!**)
- Textliche Erläuterungen zum Planungskonzept auf den Plänen

### 2. Phase | Ausarbeitung Gebäudekonzept

#### Nur Teilnehmer 2. Phase:

- (überarbeitetes) städtebauliches Konzept: Lageplan im Maßstab 1:500 (Abgrenzung gemäß Planungsvorlage, genordet) mit Gesamtdarstellung des Bebauungskonzeptes
- Ausarbeitung Gebäudekonzept im Maßstab 1:200
  - Grundrisse (genordet), Erdgeschossgrundriss mit Darstellung der Außenanlagen
  - Ansichten und Geländeschnitte
- Darstellung der Eingriffe in die denkmalgeschützte bzw. historische Bausubstanz
- Fassadenausschnitt mit Detailschnitt im Maßstab 1:50
- skizzenhafte Darstellungen (**keine Renderings und fotorealistische Darstellungen!**)
- Textliche Erläuterungen auf den Plänen
- Erläuterungsbericht: max. 2 Seiten
- Flächenberechnung auf vorgegebenem Formblatt
- Einsatzmodell im Maßstab M 1:500

## 6 Preisgericht, Sachverständige/Gäste, Vorprüfer

Die Ausloberin hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört (Auflistung jeweils in alphabetischer Reihenfolge):

## 6.1 Fachpreisrichter

mit der beruflichen Qualifikation der Teilnehmer

- Herr Dr. Ing. Fred Gresens, Dipl.-Ing., Architekt, Vorstandsvorsitzender GEMIBAU
- Herr Mathias Hähnig, Dipl.-Ing., Freier Architekt, Tübingen
- Herr Oliver Martini, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Baubürgermeister Stadt Offenburg
- Herr Eckhart Rosenberger, Dr. Ing., Freier Architekt und Stadtplaner, Gerlingen
- Frau Annette Rudolph-Cleff, Prof., Dr.-Ing., Architektin, Mannheim, Mitglied im Gestaltungsbeirat der Stadt Offenburg
- NN

## 6.2 Stellvertretende Fachpreisrichter

- Herr Daniel Ebneith, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Leiter Fachbereich Stadtplanung und Baurecht, Stadt Offenburg
- Herr Leon Feuerlein, Dipl.-Ing., Stadtplaner, Leiter Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung, Stadt Offenburg

## 6.3 Sachpreisrichter

- Frau Elisabeth Abele (CDU)
- Frau Loretta Bös (SPD)
- Herr Reinhart Kohlmorgen, Aufsichtsratsvorsitzender GEMIBAU
- Herr Stefan Konprecht (Freie Wähler)
- Herr Peter Sachs, Vorstand GEMIBAU
- Frau Andrea Thomann (Die Grünen)

## 6.4 Stellvertretende Sachpreisrichter

- Herr Michael Fey (AFD)
- Herr Dr. Roland Müller (FDP)

## 6.5 Sachverständige/Gäste (ohne Stimmrecht)

- Herr Andreas Clausen, Dipl.-Ing., Denkmalbeauftragter, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung, Stadt Offenburg
- Herr Dr. Christoph Jopen, Jopen Consulting GmbH
- Herr Tobias Venedey, Landesamt für Denkmalpflege, Freiburg
- Herr Gerhard Zerrer, Leiter Abteilung Service und Städtebauförderung, Stadt Offenburg

## 6.6 Vorprüfer

- Architekturbüro Thiele, Herr Thomas Thiele, Dipl.-Ing., Freier Architekt
- Frau Mahle, Dipl.-Ing., Stadtplanerin, Abteilung Stadtplanung und Stadtgestaltung, Stadt Offen-  
burg
- die Ausloberin behält sich vor, weitere Vorprüfer zu benennen.

## 7 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden (die Reihenfolge stellt keine Rangfolge oder Gewichtung dar):

### Beurteilungskriterien 1. Phase

- Städtebauliche und gestalterische Qualität sowie Angemessenheit des Bebauungskonzepts
- Qualität des Freiraums, Differenzierung, Vernetzung mit der Umgebung
- Nutzungskonzept und Funktionalität
- Umgang mit denkmalgeschützter bzw. historischer Bausubstanz

### Beurteilungskriterien 2. Phase

- städtebauliches und architektonisches Konzept
  - Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
  - Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes
- Nutzungskonzept und Funktionalität
- Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit
- Freianlagenkonzept: Qualität und Funktionalität
- Umgang mit denkmalgeschützter bzw. historischer Bausubstanz

## 8 Prämierung

Die Ausloberin stellt für die Teilnehmer für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 76.000 € (netto) zur Verfügung.

Alle Teilnehmer der Phase 2, die eine prüffähige Arbeit einreichen, erhalten ein Bearbeitungsentgelt von jeweils 3.000 EUR netto. Für Preise und Anerkennungen steht ein Betrag von 46.000 EUR zur Verfügung, dessen Aufteilung wie folgt vorgesehen ist:

1. Preis	19.000,- €
2. Preis	15.500,- €
3. Preis	11.500,- €

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Aufteilung der Preise und Anerkennungen ändern.



## 9 Beauftragung

Die Ausloberin wird bei der Realisierung des Bauvorhabens unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts einen der Preisträger mit der Ausarbeitung der Leistungsphasen 1-5 § 34 HOAI und LPH 1 bis 5 § 39 HOAI (Freianlagenplanung) beauftragen. Die Beauftragung der nachfolgenden Leistungsphasen ist beabsichtigt.

Die Ausloberin wird mit allen Preisträgern über den Auftrag verhandeln. Folgende Auftragskriterien und deren Gewichtung sind vorgesehen:

Auftragskriterium	Gewichtung
Wettbewerbsergebnis / Weiterentwicklungsfähigkeit	50 %
Umsetzungsstrategie des Bieters / Projektorganisation	40 %
Honorar	10 %

Die / der Preisträger verpflichte(t)n sich im Falle einer Beauftragung, die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

## 10 Termine

### 1. Phase

Preisrichter-Vorbesprechung:	7.11.2019, 16:00 Uhr
Tag der Bekanntmachung:	25.11.2019
Ende der Bewerbungsfrist	10.1.2020, 16 Uhr
Ausgabe Auslobung und Wettbewerbsunterlagen	17.1.2020
Rückfragen (online über Homepage des Wettbewerbsbetreuers) bis	7.2.2020
Kolloquium / Begehung (fakultativ für Phase 1)	5.2.2020
Rückfragenbeantwortung bis	12.2.2020
<u>Abgabe Wettbewerbsarbeit (kein Modell!)</u>	13.3.2020
Ort: Architekturbüro Thiele	
Uhrzeit: 16:00 Uhr	
Preisgerichtssitzung 1. Phase voraussichtlich	7.5.2020
Reithalle Offenburg, ab 9:00 Uhr	

### 2. Phase (genaue Terminfolge wird im Ergebnis der Phase 1 noch festgelegt)

Information Teilnehmer Phase 2 mit Überarbeitungshinweisen	05-2020
evtl. Rückfragen (online über Homepage des Wettbewerbsbetreuers) bis	05-2020

Rückfragenbeantwortung bis	05-2020
<u>Abgabe Wettbewerbsarbeit</u>	Ende 06-2020
Ort: Architekturbüro Thiele	
Uhrzeit: 16:00 Uhr	
<u>Abgabe Modell</u>	Anfang 07-2020
Ort: Architekturbüro Thiele	
Uhrzeit: 16:00 Uhr	
Preisgerichtssitzung 2. Phase voraussichtlich	07-2020
Ort wird noch bekanntgegeben, ab 9:00 Uhr	
Ausstellung Wettbewerbsarbeiten	wird noch bekanntgegeben

## 11 Modalitäten der Abgabe Phase 1 und Phase 2

### Abgabeort:

Architekturbüro Thiele, Engesserstraße 4a, 79108 Freiburg, Deutschland

### Kennwort:

Wettbewerb „Herdfabrik Offenburg“

### Modalitäten:

- die Wettbewerbsarbeit kann persönlich bei der angegebenen Adresse abgegeben werden.
- die Wettbewerbsarbeit kann bei Bahn, Post oder einem anderen Transportunternehmen abgegeben werden.

Zur Wahrung der Anonymität ist in diesem Fall die Anschrift der Ausloberin als Absender zu verwenden.

### Abgabe abweichend von den RPW.

Der Abgabetermin wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionstermin festgelegt. Die Beiträge müssen spätestens zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegen.

25.11.2019, die Ausloberin, GEMIBAU Offenburg

der Vorstand

Dr. Fred Gresens/Peter Sachs

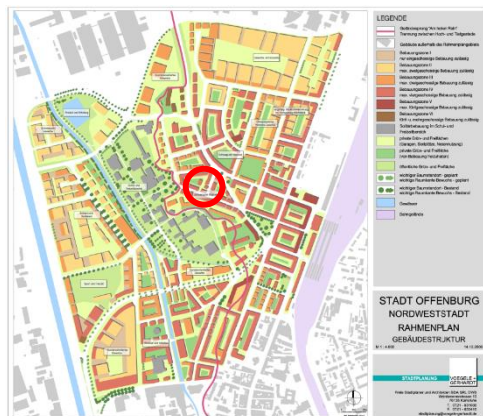
## 12 Wettbewerbsaufgabe

Das Planungsgebiet liegt nördlich des Stadtzentrums von Offenburg, ungefähr 1.100 m Luftlinie vom historischen Stadtzentrum entfernt und umfasst eine Fläche von knapp 3.400 m<sup>2</sup>. Es wird im Osten von der Lihlstraße und im Süden von der Franz-Volk-Straße begrenzt. Nördlich und westlich schließt sich unmittelbar die Nachbarbebauung an.



Luftbild: Quelle: LUBW

In dem Gebiet fanden von 2005 bis 2018 umfangreiche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen im Rahmen des Sanierungsprogramms „Die soziale Stadt“ statt. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 08. April 2019 wurde ein neues Sanierungsgebiet „Bahnhof-Schlachthof“ definiert und der Bereich der ehemaligen Herdfabrik integriert.



Bei der ehemaligen Herdfabrik handelt es sich um ein Anwesen, welches aus einem Wohngebäude, einem Pfrörtnerhaus und einem Hallenkomplex besteht. Seitens des Denkmalschutzes besteht ein hohes Interesse den Gebäudebestand zu erhalten.

Erwartet werden Entwürfe, die sich zum einen mit dem städtebaulichen Kontext – dem Einfügen der Neubebauung in das Quartier und zum anderen mit der besonderen Historie des Grundstückes auseinandersetzen und Lösungsansätze aufzeigen wie in der Nordweststadt ein beispielgebender Stadtbaustein entwickelt werden kann.

Auszug Rahmenplanung: Quelle: Stadt Offenburg /Planungsbüro Voegele+Gerhardt