

---

Auslobung

Entwurf 22.11.2016

---



HOSPITAL  
STIFTUNG  
ROTTENBURG  
AM NECKAR

---

Rottenburg a.N. - Gemeinde Ergenzingen

---

Neubau Pflegeheim

---

Nichtoffener städtebaulicher Ideenwettbewerb  
und Realisierungswettbewerb

---

mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren

---

- 1.1.0 Allgemeines
- 1.2.0 Ausloberin
  - 1.2.1 Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung
- 1.3.0 Anlass und Zweck des Wettbewerbs
  - 1.3.1 Gegenstand des Wettbewerbs
- 1.4.0 Wettbewerbsart, Verfahren, Ziel
  - 1.4.1 Zulassungsbereich / Sprache
- 1.5.0 Wettbewerbsteilnehmer
  - 1.5.1 Teilnahmeberechtigung
  - 1.5.2 Teilnahmehindernisse
  - 1.5.3 Bewerbungsverfahren
  - 1.5.4 Kriterien zur Auswahl Teilnehmer
  - 1.5.5 Geforderte Projektblätter
  - 1.5.6 Auswahl der Teilnehmer
  - 1.5.7 Vorab ausgewählte Teilnehmer
  - 1.5.8 Erfolgreiche Bewerber
  - 1.5.9 Wahrung der Anonymität
- 1.6.0 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung
  - 1.6.1 Preisrichter
  - 1.6.2 Stellvertretende Preisrichter
  - 1.6.3 Preisrichter der Ausloberin
  - 1.6.4 Stellvertretende Preisrichter der Ausloberin
  - 1.6.5 Sachverständige
  - 1.6.6 Gäste
  - 1.6.7 Vorprüfung
- 1.7.0 Wettbewerbsunterlagen
  - 1.7.1 Ausgabe Wettbewerbsunterlagen
- 1.8.0 Wettbewerbsleistungen und Kennzeichnung
- 1.9.0 Beurteilungskriterien
- 1.10.0 Termine
  - 1.10.1 Ortsbesichtigung/Kolloquium, Modell, Rückfragen
  - 1.10.2 Einlieferung der Wettbewerbsunterlagen
  - 1.10.3 Sitzung des Preisgerichts und Bekanntgabe der Ergebnisse
  - 1.10.4 Ausstellung der Arbeiten
- 1.11.0 Prämierung
- 1.12.0 Abschluss des Wettbewerbs
- 1.13.0 Weitere Bearbeitung
  - 1.13.1 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer
  - 1.13.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung
  - 1.13.3 Fördermittel, Finanzierung
  - 1.13.4 Urheberrecht

## Übersicht Teil B

## Wettbewerbsbeschreibung

- 2.1.0 Stadt Rottenburg am Neckar - Ortschaft Ergenzingen
  - 2.1.1 Lage, Einwohner, Wirtschaft
  
- 3.1.0 Bauaufgabe | Planungshinweise
  - 3.1.1 Lage Wettbewerbsgebiet
  - 3.1.2 Ziele der städtebaulichen Entwicklung
  - 3.1.3 Wettbewerbsaufgabe
  - 3.1.4 Wettbewerbsgebiet, Baugrundstück
  - 3.1.5 Bebauungsplan rechtliche Festsetzungen
  - 3.1.6 Verkehr und Erschließung
  - 3.1.7 Bestehende Anlagen, Schulgarten, Schulhof Werkrealschule
  - 3.1.8 Ver- und Entsorgungsleitungen
  - 3.1.9 Baugrund- und Grundwasserstand
  - 3.1.10 Baumbestand
  - 3.1.11 Denkmalschutz
  - 3.1.12 Ökonomie, Ökologie
  - 3.1.13 Verbindliche Vorschriften und Hinweise
  - 3.1.14 Verordnungen
  - 3.1.15 Brandschutz/Rettungswege
  - 3.1.16 Planungsempfehlungen
  
- 4.1.0 Funktionale Anforderungen, Planungsempfehlungen, Erläuterungen, Raumprogramm
  - 4.1.1 Wirtschaftlichkeit Raumflächen
  - 4.1.2 Barrierefreiheit

## Übersicht Teil C

## Anlagen zur Auslobung

- 5.1.0 Auslobungsanlagen
  - Aufstellung entsprechend den Angaben unter Punkt 1.7.0 Wettbewerbsunterlagen

# Teil A - Auslobungsbedingungen

## 1.1.0 Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 zugrunde. Die Anwendung und Anerkennung der RPW 2013 ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Der Wettbewerb wurde bei der Architektenkammer unter der Nummer **2016 - x - xx** registriert.

## 1.2.0 Ausloberin

### **Hospitalstiftung Rottenburg am Neckar**

Hospital zum Heiligen Geist  
Günther Danner, Hospitalverwalter  
Kommunale Stiftung des öffentlichen Rechts  
Königstrasse 57/3  
72108 Rottenburg am Neckar

in Verbindung mit der  
**Stadt Rottenburg am Neckar**  
Baudezernat, Hochbauamt

## 1.2.1 Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung

### **ARCHITEKTUR 109**

Mark Arnold + Arne Fentzloff, Freie Architekten BDA  
Hohnerstraße 23, 70469 Stuttgart  
Fon 0049(0)711-609341, Fax 0049(0)711-609371  
info@architektur109.de

Alle Fragen zum gesamten Wettbewerbsverfahren sind per Email ausschließlich an die Wettbewerbsbetreuung zu richten.

## 1.3.0 Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Die Hospitalstiftung Rottenburg am Neckar beabsichtigt den Neubau eines Pflegeheims in Ergenzingen (Realisierungsteil). Darüber hinaus soll die zukünftige städtebauliche Entwicklung auf dem Wettbewerbsareal aufgezeigt werden (Ideenteil).

Grundlage der städtebaulichen Entwicklung ist der **Städtebauliche Entwurf „Öchsner-Areal Rottenburg - Ergenzingen“** siehe **Anlage 02**.

Die darin festgelegte Position des Pflegeheims ist nicht bindend und soll im Rahmen des Planungswettbewerbs überprüft werden.

Mit dem Verfahren eines **städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerbs** soll auf der Grundlage der Vorentwürfe die beste architektonische und städtebauliche Lösung für die zu planende und zu realisierende Hochbaumassnahme gefunden werden. Die Gestaltung der angrenzenden Freiräume sind Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Wesentliche Zielsetzung ist ein in Planung, Bau und Betrieb wirtschaftlich

optimiertes Pflegeheim, das in der architektonischen und funktionalen Umsetzung des Raumprogrammes und der Wirtschaftlichkeit (Bau, Betrieb, Zweckmäßigkeit und Unterhaltung, Nachhaltigkeit und innovative Gebäudetechnik) den Anforderungen der Ausloberin gerecht wird.

### 1.3.1 Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs im **Ideenteil** ist die städtebauliche und freiräumliche Neuordnung des östlichen „Öchsner-Areals“ mit einer Fläche von **ca. 14.320 qm**.

Dabei kann der **Standort des Pflegeheims** auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.300 qm (ca. Gebäudeumriss ohne Zugangs- bzw. Parkierungsflächen) entwurfsabhängig frei gewählt werden.

Auf den umgebenden Flächen ist eine Wohnbebauung in unterschiedlicher Dichte (Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser) zu planen. Die infrastrukturelle und verkehrstechnische Anbindung an die bestehende Erschließung sowie die vorgesehene städtebauliche Entwicklung des Öchsner Areals Richtung Westen muß gewährleistet sein.

Gegenstand des Wettbewerbs im **Realisierungsteil** ist die Bauwerksplanung für den Neubau Pflegeheim Ergenzingen mit **ca. 3.345 m<sup>2</sup> Gesamtprogrammfläche** (siehe Raumprogramm **Anlage 07**).

**Details der weiteren Aufgabenstellung des Wettbewerbs sind in der Auslobung Teil B beschrieben.**

### 1.4.0 Wettbewerbsart, Verfahren, Ziel

Der Wettbewerb ist als einphasiger Ideen- und Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungs- und Auswahlverfahren nach VgV in Form eines nichtoffenen Wettbewerbs mit **12 Teilnehmern** ausgelobt und zielt auf den Erhalt einer Vielfalt von Lösungsvorschlägen.

Im **Anschluss an das Wettbewerbsverfahren** wird die **Ausloberin** mit den Preisträgern ein **Verhandlungsverfahren nach VgV** über die Auftragsvergabe durchführen. Der Auftraggeber beabsichtigt, die Leistungen stufenweise zu beauftragen. Ein Rechtsanspruch auf die Beauftragung aller Leistungsphasen besteht nicht.

Die Nennung und Beibringung der nachfolgenden **Eignungsnachweise** hat - auf Verlangen der Ausloberin - erst im Zuge des Verhandlungsverfahrens, **nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens**, zu erfolgen:

- a. Vorlage (ggf. mit einer möglichen Eignungsleihe gem. § 47 VgV) Büro mit entsprechender **Mitarbeiterzahl** (mind. 3 technische Mitarbeiter, inkl. Inhaber).
- b. Nachweis einer **Berufshaftpflichtversicherung** für Planungsleistungen mit einer Mindestdeckungssumme von 2.500.000 EUR für Personen- und 1.000.000 EUR für Sach- und Vermögensschäden bzw. eine betreffende Deckungssumme einer Versicherung im Auftragsfall.
- c. Nachweis eines erfolgreich **realisierten Projekts** für einen **öffentlichen Auftraggeber**, das in seiner Komplexität mit der anstehenden Planungsaufgabe **vergleichbar** ist. Eine Bauaufgabe,

die sich gemäß Objektliste Gebäude, HOAI 2013, Anlage 10.2 **mindestens der Honorarzone III** zuordnen lässt.

Sollten die aufgeführten Nachweise binnen angemessener Frist nicht vorgelegt werden können, wird von einer Einladung zum Verhandlungsverfahren abgesehen.

Im Verhandlungsverfahren nach VgV (§58) werden folgende **Zuschlagskriterien** angewendet:

<b>AUFTRAGSKRITERIEN</b>	<b>GEWICHTUNG</b>	<b>BEWERTUNG</b>
		1 - 4 Punkte *
<b>Wettbewerbsergebnis</b>	<b>45</b>	<b>45 - 180</b>
Basis: Bewertung des WB-Ergebnisses		
<b>Weiterentwicklung Wettbewerbsergebnis</b>	<b>15</b>	<b>15 - 60</b>
Basis: schriftliche Beurteilung der Jury		
<b>Aus dem Auftragsgespräch gewonnene Eindrücke</b>	<b>15</b>	<b>15 - 60</b>
Projektleiter/Projektteam, Gesamteindruck Präsentation		
<b>Nachhaltigkeit/Prozessqualität</b>	<b>15</b>	<b>15 - 60</b>
Wirtschaftlichkeit; Kosten- und Terminplanung		
<b>Honorar</b>	<b>10</b>	<b>10 - 40</b>
Grundlage: Hochbau Honorarzone III		
<b>SUMME</b>	<b>100</b>	<b>100 - 400</b>

\* Die Bepunktung erfolgt in Abhängigkeit der Anzahl der teilnehmenden Büros am Vergabegespräch.

#### 1.4.1 Zulassungsbereich / Sprache

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt. Dies gilt auch für die Weiterbearbeitung.

#### 1.5.0 Wettbewerbsteilnehmer

##### 1.5.1 Teilnahmeberechtigung Bewerbergemeinschaft Architekt/Landschaftsarchitekt

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, welche 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 im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt bzw. Landschaftsarchitekt zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß Artikel 46 bis 49 der Richtlinie 2005/36/EG „Berufsanerkennungsrichtlinie“ gewährleistet ist, und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann.

Bei **juristischen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen, und wenn der

bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaft natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

**Mehrfachbewerbungen** natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft führen zum Ausschluss aller Beteiligten. Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entspricht, und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

**Für die Teilnahme wird eine Bewerbergemeinschaft von Architekten mit Landschaftsarchitekten gefordert.**

### 1.5.2 Teilnahmehindernisse

Teilnahmehindernisse sind in RPW § 4 (2) beschrieben.

### 1.5.3 Bewerbungsverfahren

Jeder Teilnahmeberechtigte kann sich bewerben. Informationen zum Bewerbungsverfahren sind ab dem **06.12.2016** in nachfolgend angegebener Adresse eingestellt und die Bewerbungsunterlagen herunterladbar:

**[www.rottenburg.de](http://www.rottenburg.de)**

- > Aktuelles
- > Ausschreibung und Vergabe
- > Architektenwettbewerbe

Zum Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer die dort abrufbaren formalisierten Bewerbungsunterlagen (Bewerbungsformular und Anlagen) verwendet und vollständig fristgerecht bis zum **10.01.2017 | 16.00 Uhr (Zugang bei der Wettbewerbsbetreuung)** eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben. Fax- und E-Mail-Bewerbungen sind vom Verfahren ausgeschlossen.

**Alle Bewerber erhalten bis zum 20.01.2017 eine Nachricht vom Wettbewerbsbetreuer, ob sie am weiteren Verfahren teilnehmen.**

### 1.5.4 Kriterien zur Auswahl Teilnehmer

#### **Grundsätze**

Zur Überprüfung der Fachkunde, Leistungsfähigkeit, Erfahrung und Zuverlässigkeit der Bewerber, insbesondere ihrer Eignung und Kompetenz für die Wettbewerbsaufgabe werden eindeutige und nicht diskriminierende Kriterien festgelegt. Dabei wird differenziert zwischen formalen Kriterien für die Zulassung zum Auswahlverfahren und inhaltlichen Kriterien zur Beurteilung der Eignung im **Auswahlverfahren**.

Zur Gewährleistung von Transparenz, Nachvollziehbarkeit und Nachprüfbarkeit wird das Auswahlverfahren dokumentiert.

## Zwingende Zulassungskriterien

### 01 Allgemeine formale Kriterien:

- a. Fristgerechter Eingang der Bewerbung.
- b. Einreichung der (vom Auftraggeber vorgegebenen) Bewerbererklärung mit mindestens der eigenhändigen Unterschrift des Bewerbers (bei juristischen Personen: des bevollmächtigten Vertreters).
- c. Eigenerklärung: Nichtvorliegen von Ausschlussgründen  
Eigenerklärung des Bewerbers, dass keine Ausschlussgründe gemäß § 123 GWB (zwingende Ausschlussgründe) vorliegen (in der Bewerbererklärung).
- d. Eigenerklärung: zur wirtschaftlichen Verknüpfung  
Eigenerklärung des Bewerbers zur wirtschaftlichen Verknüpfung mit anderen Unternehmen gemäß VgV § 46 (2), in der Bewerbererklärung.
- e. Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (zum Beispiel durch: Kammernummer, Kopie Eintragungsurkunde, Kopie Beitragsbescheid) gemäß VgV § 44 i.V. mit § 75 Abs. 1 VgV.
- f. Nachweis einer Berufshaftpflichtversicherung gemäß VgV § 45 (4).  
durch: Kopie Versicherungsnachweis oder Eigenerklärung, in der Bewerbererklärung.

### 02 Qualitative Auswahlkriterien:

Den Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz erbringen die Bewerber anhand von Nachweisen, Erklärungen und Referenzen in Form von **3 Projektblättern**, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen.

Es werden Referenzprojekte gewertet, deren Projektbearbeitung auch länger zurück liegt als die in der VgV genannten 3 Jahre.

- g. Der Nachweis für die Fertigstellung darf nicht älter als der Stichtag 01. 01. 2006 sein.
- h. Je Projektblatt ist die zusätzliche Darstellung, einseitig bedruckt, auf max. 1 Seite DIN A3 oder 2 Seiten DIN A4 als Anlage zu begrenzen.
- i. Der Nachweis der Auszeichnung P2 müssen als Anlage beigefügt werden.

## 1.5.5 Geforderte Projektblätter

### Referenzen Architekt

#### **PROJEKTBLATT P 1 - realisiertes Hochbauprojekt: Bewertung max. 3 Punkte**

Nachweis eines realisierten Hochbauprojektes mit vergleichbarer Komplexität. Eine Bauaufgabe, die sich gemäß Objektliste Gebäude, HOAI 2013, Anlage 10.2 min. der Honorarzone III zuordnen lässt.

Neubau, Baukosten KG 300 + 400 min. 1,0 Mio EUR netto

Erbrachte Leistungsphasen mind. 2-5 im eigenen Büro; Leistungsphase 8 abgeschlossen im Zeitraum Stichtag 01.01.2006 bis Dezember 2015.

Die Referenz kann auch als Projektleiter/in in einem anderen Büro erbracht worden sein, wenn der/die Bürohhaber/in das bestätigt.

Bewertung mit max. 3 Punkten

1 vergleichbares realisiertes Projekt (z.B. Pflegeheim) = 3 Punkte

1 realisiertes Projekt (z.B. Mehrfamilienwohnhaus) = 1 Punkt

**Notwendige Angaben P 1:**

Bezeichnung, Auftraggeber, Urheber (Name des Bewerbers), Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen nach HOAI, Abbildungen des fertiggestellten Projekts (keine Renderings), Erläuterungen, BRI, BGF, Baukosten KG 300 und 400, Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterung.

**PROJEKTBLATT P 2 - Ausgezeichneter Wettbewerb: Bewertung max. 3 Punkte**

Nachweis einer ausgezeichneten Wettbewerbsarbeit (Preis, Ankauf/Anerkennung) in einem regelgerechten Wettbewerb für eine Hochbaufgabe (kein 1. Rang oder „Erfolg“ in Mehrfachbeauftragungen oder VOF-Verhandlungsverfahren) - zum Beispiel durch eine „wettbewerbe aktuell“-Dokumentation.

Bewertungsschlüssel:	1. Preis	3 Punkte
	weitere Preise	2 Punkte
	Ankauf/Anerkennung	1 Punkt

**Notwendige Angaben P 2:**

Bezeichnung, Standort, Auslober, Verfasser, Wettbewerbsart, Jahr der Auszeichnung, Zeichnungen, Abbildungen des Projekts mit Erläuterungen.

**Referenzen Landschaftsarchitekt****PROJEKTBLATT P 3 - realisiertes freiraumplanerisches Projekt:****Bewertung 2 Punkte**

Nachweis eines realisierten freiraumplanerischen Projektes vergleichbarer Komplexität. Eine Bauaufgabe aus dem Bereich Freianlagenplanung zu Gebäuden.

Erbrachte Leistungsphasen mind. 2, 3 und 5 im eigenen Büro; Leistungsphase 8 abgeschlossen im Zeitraum Stichtag 01.01.2006 bis Dezember 2015. Die Referenz kann auch als Projektleiter/in in einem anderen Büro erbracht worden sein, wenn der/die Büroinhaber/in das bestätigt.

**Notwendige Angaben P 3:**

Bezeichnung, Auftraggeber, Urheber (Name des Bewerbers), Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen nach HOAI 2013, Darstellung mit Lageplan, Abbildungen der fertiggestellten Freianlagen (keine Renderings), Erläuterungen, Baukosten KG 300 und 400.

**Die in den Projektblättern 1 und 2 aufgeführten Projekte können identisch sein.**

Auf die eigenhändige Unterschrift auf der Bewerbung ist zu achten.

**1.5.6 Auswahl der Teilnehmer**

Als Empfänger ist die Adresse des wettbewerbsbetreuenden Büros anzugeben:

**ARCHITEKTUR 109 | Hohnerstraße 23 | 70469 Stuttgart**

Die Wettbewerbsbetreuung überprüft den Nachweis anhand der Projektblätter und bewertet die dort dargestellten Referenzen mit maximal **8 möglichen Punkten**. Bewerber, die **5 oder mehr Punkte** erreichen, sind als Teilnehmer des Planungswettbewerbs qualifiziert.

<b>1.5.7 Vorab ausgewählte Teilnehmer</b>	<p>Qualifizieren sich mehr als <b>9 Bewerber bzw. Bewerbergemeinschaften</b> (3 Büros sind von der Ausloberin bereits ausgewählt), entscheidet das Los. Die Auslosung erfolgt unter Aufsicht einer von der Ausloberin unabhängigen Dienststelle.</p> <p>Die Ausloberin hat folgende Teilnehmer, die den Bewerbungsanforderung entsprechen, vorab eingeladen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Hähmig + Gemmeke, Tübingen</li> <li>2. (se)arch Freie Architekten, Stuttgart</li> <li>3. Schwille Architekten, Reutlingen</li> </ol>
<b>1.5.8 Erfolgreiche Bewerber</b>	<p>01</p> <p>02</p> <p>03</p> <p>04</p> <p>05</p> <p>06</p> <p>07</p> <p>08</p> <p>09</p>
<b>1.5.9 Wahrung der Anonymität</b>	Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.
<b>1.6.0 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung</b>	Die Ausloberin hat das Preisgericht in nachstehender Besetzung gebildet und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.
<b>1.6.1 Preisrichter</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Prof. Cornelia Bott, Landschaftsarchitektin, Korntal</li> <li>2. Uwe Bellm, Architekt, Heidelberg</li> <li>3. Sebastian Haffner, Architekt, Stuttgart</li> <li>4. Prof. Hellmut Raff, Architekt, Tübingen</li> <li>5. Volker Rosenstiel, Architekt + Stadtplaner, Freiburg</li> <li>6. Thomas Weigel, Stadtplaner, 1. Bürgermeister, Rottenburg</li> </ol>
<b>1.6.2 Stellvertr. Preisrichter</b>	<p>Angelika Garthe, Stadtplanerin, Leiterin Stadtplanungsamt Rottenburg</p> <p>Markus Gärtner, Architekt, Leiter Hochbauamt Rottenburg</p>
<b>1.6.3 Preisrichter der Ausloberin</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stephan Neher, Oberbürgermeister, Rottenburg</li> <li>2. Günther Danner, Hospitalverwalter, Hospitalstiftung Rottenburg</li> <li>3. Margarete Nohr, Gemeinderätin SPD, Rottenburg</li> <li>4. Reinhold Baur, Ortsvorsteher Ergenzingen</li> <li>5. Volkmar Raidt, Gemeinderat FB, Rottenburg</li> </ol>
<b>1.6.4 Stellvertr. Preisrichter der Ausloberin</b>	<p>Dr. Hendrik Bednarz, Bürgermeister, Rottenburg</p> <p>Christian Biesinger, Gemeinderat J.A., Rottenburg</p> <p>Dr. Sabine Kracht, Gemeinderätin Grüne, Rottenburg</p> <p>Dr. Peter Cuno, Gemeinderat WIR, Rottenburg</p> <p>Dr. Emanuel Peter, Gemeinderat Die Linke, Rottenburg</p> <p>Jürgen Hermann, Stv. Hospitalverwalter, Hospitalstiftung Rottenburg</p>

### 1.6.5 Sachverständige

Anne Ebner, Hauswirtschaftsleitung Hospitalstiftung Rottenburg  
Rosemarie Stegmann, Heimleiterin Hospitalstiftung Rottenburg  
Die Ausloberin behält sich vor Vertreter/innen des LRA Tübingen (Abteilung Gesundheit) sowie der Baden-Württembergischen Krankenhausgesellschaft (BWKG) in das Verfahren einzubeziehen.

### 1.6.6 Gäste

Adelbert Baur, Ortschaftsrat CDU/UBE, Ergenzingen  
Renate Holzmann, Ortschaftsrätin BfE, Ergenzingen

### 1.6.7 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch **ARCHITEKTUR 109**

Mark Arnold, Architekt, Stuttgart

Arne Fentzloff, Architekt, Stuttgart

Claire-Cécile Otterbach, Architektin, Stuttgart

Die Vorprüfung der Rettungswege und des Brandschutzes erfolgt durch:  
Halfkann/Kirchner, Brandschutzsachverständige Stuttgart

Die Ausloberin behält sich vor weitere Vorprüfer und sachverständige Berater zu benennen.

### 1.7.0 Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

<b>Teil A</b>	<b>Auslobungsbedingungen</b>
<b>Teil B</b>	<b>Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe</b>
<b>Teil C</b>	<b>Anlagen zur Auslobung</b>

Anlage 01: rb2\_A01\_Luftbild\_Wettbewerbsgebiet.pdf

Anlage 02: Städtebaulicher Entwurf „Öchsner Areal“

rb2\_A02a\_Städtebaulicher Entwurf.dwg

rb2\_A02b\_Städtebaulicher Entwurf.pdf

Anlage 03: Lageplan/Geländeschnitt im Maßstab 1:500

mit best. Bebauung, Wegeführung und Höhenquoten

rb2\_A03a\_Lageplan.dwg

rb2\_A03b\_Lageplan.pdf

rb2\_A03c\_Höhenlinien.pdf

Anlage 04: rb2\_A04\_Geländeschnitte.pdf

Anlage 05: rb2\_A05\_Leitungsplan.pdf

**Anlage 06: rb2\_A06\_Bodengutachten.pdf (wird nachgereicht)**

Anlage 07: Raumprogramm / Berechnungsformblatt

rb2\_A07a\_Raumprogramm.xls

rb2\_A07b\_Raumprogramm.pdf

Anlage 08: rb2\_A08\_Stadtplan.pdf

Anlage 09: rb2\_A09\_Abholschein für das Modell

Anlage 10: rb2\_A10\_Modellgrundplatte im Maßstab M 1:500

Anlage 11: rb2\_A11\_Verfassererklärung doc

Anlage 12: rb2\_A12\_Karte für Ausstellung.doc

**1.7.1 Ausgabe  
Wettbewerbsunterlagen**

Alle ausgewählten Wettbewerbsteilnehmer werden die gesamten Wettbewerbsunterlagen ab dem **16. 01. 2017** zugestellt.

**Der Eingang der Wettbewerbsunterlagen sowie die verbindliche Teilnahme am Verfahren ist dem Wettbewerbsbetreuer bis spätestens 16. 01. 2017, 16.00 Uhr zu bestätigen.**

Das Modell wird ab dem **18. 01. 2017** an alle Wettbewerbsteilnehmer ausgegeben (siehe Pkt. 1.10.1).

**1.8.0 Wettbewerbsleistungen  
und Kennzeichnung**

Auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlagen sind folgende Leistungen vom Teilnehmer, unter Einbeziehung des Raumprogramms zu erbringen:

**1.1 Lageplan M. 1:500 in genordeter Darstellung - Ideenteil**

Städtebaulicher Gesamtzusammenhang in genordeter Darstellung mit Aufsicht auf die Gebäude und Eintragung der

- a. Geschosshöhe und Dachform
- b. Erschließungsflächen, Eingänge und Andienung
- c. Gestaltung Außenbereich mit Frei- und Verkehrsanlagen innerhalb des Wettbewerbsgebietes

**1.2 Grundrisse M. 1:200 in genordeter Darstellung - Realisierungsteil**

- a. Darstellung im EG-Plan der Freiflächengestaltung mit Gartenanlage sowie der Anschlüsse der Außenanlagen, Anlieferung
- b. Eintragung der Raumnummer und Raumbezeichnung
- c. Die Führung der Gebäudeschnitte ist einzutragen
- d. Darstellung der Rettungswege/Brandschutzkonzept

**1.3 Notwendige Schnitte M. 1:200 - Realisierungsteil**

Schnittführung parallel und quer zum Gebäude einschl. der Darstellung des vorhandenen und geplanten Verlaufs der Geländeoberkante mit Festlegung der EFH bezogen auf NN.

**1.4 Notwendige Ansichten M. 1:200 - Realisierungsteil**

Alle zum Verständnis der Arbeit notwendigen Ansichten.

**1.5 Aussagekräftiger Fassaden-Schnitt, M. 1:50 - Realisierungsteil  
mit Grundriss, Ansicht**

Im Bereich des Pflegeheimneubaus über alle Geschosse mit Bauteilangabe.

Es wird ein angemessener Dämmstandard, eine robuste Bauweise sowie eine nachhaltige Bauteilqualität erwartet.

Aussagen zur Baukonstruktion, Materialität und Baubiologie müssen ggf. textlich ergänzt werden.

**1.6 Erläuterungsbericht - Ideen- und Realisierungsteil**

Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren.

Erläuternde Skizzen in Form von Piktogrammen und Strichzeichnungen sind zulässig.

Fotorealistische Visualisierungen sind nicht zugelassen und werden im Preisgericht abgehängt.

In Form von Texten sollen auf den Plänen dargestellt werden:

- a. Leitidee
- b. Städtebauliches, freiraumplanerisches und architektonisches Konzept
- c. Erschließung Besucher und Andienung | Entsorgung
- d. Konstruktion und Materialien
- e. Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit

#### 1.7 Prüfbare Berechnungen mit Nachweis auf separatem Plansatz -

##### **Realisierungsteil**

Die Berechnungspläne müssen vollständig sein, die Hauptmaße sind einzutragen.

- a. Planungswerte nach DIN 277 (BRI, BGF, NF, VF, KF)
- b. Nachweis der Raumprogrammfläche (Soll-Ist-Vergleich)

#### 1.8 Modell M. 1:500, als einfaches Massenmodell

#### 1.9 Verfassererklärung (1-fach)

gemäß Anlage in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“.

Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständige und Fachplaner an, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften außerdem den bevollmächtigten Vertreter. Jeder Verfasser prüft seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich und belegt sie mit einer Kopie seines Befähigungsnachweises in der Wettbewerbssprache.

#### 2.0 Für die Ausstellung wird zusätzlich eine Karte im Format DIN A5-quer mit den Namen der Verfasser und aller Beteiligten erbeten - in einem undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag.

#### 2.1 Für die Öffentlichkeitsarbeit wird darum gebeten, zu den Plänen in Papierform, diese auch als pdf-Format auf CD einzureichen. Orientierungsgröße: 300 dpi bei DIN A 4

#### 2.2 Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Die Präsentationspläne sind ungefaltet einzureichen. Aus organisatorischen Gründen ist möglichst das Planformat DIN A0, hochkant (max. 3 Pläne) zu verwenden.

Die einzureichende Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (Größe h = 1 cm, b = 6 cm) in der rechten oberen Planecke zu kennzeichnen.

### 1.9.0 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die nachfolgenden Kriterien anwenden. Das Preisgericht behält sich vor die Beurteilungskriterien zu erweitern oder zu differenzieren. Die Reihenfolge hat auf die Gewichtung keinen Einfluss.

- 1.1 Städtebauliche und freiräumliche Einbindung
- 1.2 Architektonische und gestalterische Qualität des Hochbaus und der Freiräume
- 1.3 Erfüllung des Raumprogramms und der funktionalen Anforderungen
- 1.4 Erschließung, Organisation, Orientierung
- 1.5 Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit und Konstruktion

### 1.10.0 Termine

<b>Preisrichtervorbesprechung</b>	<b>17.11.2016   09:00 Uhr</b>
Tag der Bekanntmachung	<b>06. 12. 2016</b>
Meldeschluss für schriftl. Bewerbungen	<b>10.01.2017   16.00 Uhr</b>
Der Zeitpunkt der Bewerbungsabgabe beim wettbewerbsbetreuenden Büro ARCHITEKTUR 109, wird mit Datum und Uhrzeit als Submissionsstermin festgelegt.	
<b>Auswahl der Teilnehmer</b>	<b>12. 01. 2017</b>
<b>Versand der Wettbewerbsunterlagen ab</b>	<b>16. 01. 2017</b>
<b>Rückbestätigung durch Teilnehmer</b>	<b>16. 01. 2017   16:00 Uhr</b>
Abholung des Modells ab	<b>18. 01. 2017</b>

### 1.10.1 Ortstermin/Kolloquium, Modell, Rückfragen

Das Wettbewerbsgrundstück ist öffentlich zugänglich. Die Besichtigung der örtlichen Gegebenheiten wird seitens der Ausloberin empfohlen. Ein **Kolloquium** ist zum momentanen Zeitpunkt nicht vorgesehen. Sollte - auf Grundlage der Rückfragen - ein Kolloquium als notwendig erachtet werden, so wird allen Teilnehmern rechtzeitig ein Termin bekannt gegeben. Das **Modell** kann gegen Vorlage des Abholscheins (**Anlage 10**) unter folgender Adresse nach Voranmeldung abgeholt werden:

**Modellbau xxx**      xxxstraße xx  
                                 xxx Stuttgart  
                                 Fon +49 (0)711 xx xxx xxx  
                                 info@xxx

Auf Wunsch kann das Modell kostenneutral (im Inland) zugesandt werden. Die Modelle sollten möglichst rechtzeitig beim Modellbauer bestellt werden, da für Verpackung und Versand ca. 1 Woche zu rechnen ist.

**Eingang der schriftlichen Rückfragen**      **06. 02. 2017 | 16.00 Uhr**  
(Zugang beim Wettbewerbsbetreuer ARCHITEKTUR 109)

**Schriftliche Beantwortung der Rückfragen**      **10.02.2017**  
Fragen und Antworten werden nach Abstimmung mit dem Auslober und - soweit inhaltliche Fragen auftreten unter Hinzuziehung von Preisrichtern - zusammengefasst und an alle Wettbewerbsteilnehmer, die Preisrichter und die Architektenkammer Baden-Württemberg gesandt. Die Antworten des Auslobers gelten als Bestandteil dieser Wettbewerbsauslobung.

### 1.10.2 Einlieferung der Wettbewerbsunterlagen

**Abgabetermin für die Wettbewerbspläne** 25. 04. 2017 | 16.00 Uhr

**Abgabetermin für das Wettbewerbsmodell** 02. 05. 2017 | 16.00 Uhr

Der Zeitpunkt der Abgabe wird mit Datum und Uhrzeit als **Submissionstermin** festgelegt, unabhängig zur Art und Weise des Eingangs.

Die Wettbewerbsarbeit kann an den Abgabeterminen jeweils von 9.00 Uhr bis 16.00 Uhr abgegeben werden.

Als Zeitpunkt der Abgabe gilt dann die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe der Wettbewerbsbetreuung.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung von Plänen und Modellen durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

Die Arbeit kann persönlich oder über einen Zustelldienst an die folgende Adresse abgegeben werden:

**ARCHITEKTUR 109 | Hohnerstraße 23 | 70469 Stuttgart**

### 1.10.3 Sitzung des Preisgerichts und Bekanntgabe des Ergebnisses

Das Preisgericht tagt voraussichtlich am **23. 05. 2017**

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbes unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung durch Übersendung der Niederschrift über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mit und macht es sobald als möglich öffentlich bekannt. Die Mitglieder des Preisgerichts und die Architektenkammer Baden-Württemberg erhalten ebenfalls die Niederschrift.

### 1.10.4 Ausstellung der Arbeiten

#### **Ausstellung aller Arbeiten**

Ort, Beginn und Dauer der Ausstellung aller Wettbewerbsarbeiten werden noch von der Ausloberin rechtzeitig bekannt gegeben.

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die übrigen Wettbewerbsarbeiten können im **Hochbauamt Rottenburg am Neckar, Marktplatz 18, 72108 Rottenburg a. N.** ab dem **xx. xx. 2017**, jeweils nach vorheriger Terminabstimmung mit dem Sekretariat Frau Bernhard, Fon 07472 - 165 223 abgeholt werden.

Die Arbeiten müssen bis zum **xx.xx.2017** abgeholt werden, ansonsten können die Unterlagen aus Platzgründen nicht weiter aufbewahrt werden.

Sofern eine versandfähige Planrolle miteingesandt wurde, erfolgt die Rücksendung - auf Wunsch der Teilnehmer - per Nachnahme zu Lasten der Teilnehmer. Im Falle von Beschädigung oder Verlust einer Wettbewerbsarbeit haftet die Ausloberin nur insoweit als ihm der Schaden aufgrund seines eigenen Verschuldens und der Umstände persönlich zurechenbar ist.

Das Preisgericht lässt alle Arbeiten zu, die den formalen Vorgaben der Auslobung entsprechen, in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen, termingerecht eingegangen sind und keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen. (RPW Anlage VII, Pkt. 3).

### 1.11.0 Prämierung

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Gesamtbetrag in Höhe von **35.000 EUR** zur Verfügung. Die Umsatzsteuer ist darin nicht enthalten.

1. Preis	11.500 EUR
2. Preis	7.700 EUR
3. Preis	5.300 EUR
4. Preis	3.900 EUR
Anerkennungen	6.600 EUR

Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschlusseine andere Verteilung der Preissumme vor Aufhebung der Anonymität vorbehalten.  
Von der genannten Preissumme fallen 10% auf den Ideenteil.

### 1.12.0 Abschluss des Wettbewerbs

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

### 1.13.0 Weitere Bearbeitung

Die Ausloberin wird im **Realisierungsteil** einen oder mehrere mit einem Preis ausgezeichneten Verfasser die weitere Bearbeitung der Leistungen gemäß **§ 34 HOAI 2013** mindestens bis LP 4 übertragen. Es ist beabsichtigt, auch die Leistungsphasen 5-9 gemäß § 34 HOAI 2013 zu übertragen.

Es sollen mindestens die dem Pflegeheim zugeordneten Freiflächen (Erschließungsflächen, Gartenflächen, Eingangszone, Terrassen) gemäß **§ 39 HOAI 2013** mindestens bis LP 4 übertragen werden. Es ist beabsichtigt, auch die Leistungsphasen 5-9 gemäß § 39 HOAI 2013 zu übertragen.

Sofern eine weitere Beauftragung der kompletten Ausführungsplanung nicht erfolgt, wird die Ausloberin durch angemessene weitere Beauftragung des ausgewählte Architekturbüro bzw. die ausgewählte Arbeitsgemeinschaft sicherstellen, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfs realisiert wird. Dies erfolgt durch Regeldetails, Planfreigabe, Leistungsbeschreibung, Angebotsbewertung und Qualitätskontrolle.

Die Stadt Rottenburg wird im Zuge der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses **Ideenteil** - in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes - einen entsprechenden Bebauungsplan erstellen.

### 1.13.1 Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer

Das ausgewählte Architekturbüro bzw. die ausgewählte Arbeitsgemeinschaft verpflichtet sich, im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

### 1.13.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

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

**1.13.3 Fördermittel  
Finanzierung**

Nach den Vorgaben der Landesheimbauverordnung (LHeimBauV) sind pro Pflegebedürftige ca. 50 bis 53 qm (Hauptnutzfläche einschl. Nebenräume, einschl. Cafeteria) festgelegt, die über den zukünftigen Investitionskostenanteil (IK-Anteil) refinanzierbar sind. Siehe auch Angaben zu den Baukosten im Teil B der Auslobung.

**1.13.4 Urheberrecht**

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit, das Recht der Erstveröffentlichung und das Urheberrecht sind in § 8 (3) RPW geregelt.

Ausloberin **Hospitalstiftung der Stadt Rottenburg am Neckar**  
vertreten und gez. durch  
Herrn Günther Danner  
17.11.2016

## Teil B - Wettbewerbsbeschreibung

### 2.1.0 Stadt Rottenburg - Ergenzingen

#### 2.1.1 Lage, Einwohner, Wirtschaft

Unter [www.rottenburg.de](http://www.rottenburg.de) stehen Informationen zur Stadtgeschichte, zur Einwohnerzahl Rottenburgs bzw. dem Ortsteil Ergenzingen zur Verfügung.

### 3.1.0 Bauaufgabe | Planungshinweise

#### 3.1.1 Lage Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet ist Teil des „Öchsner Areals“ in Rottenburg-Ergenzingen. Für das Öchsner Areal wurde durch das Architekturbüro Hähnig/Gemmeke aus Tübingen ein **Städtebaulicher Entwurf** entwickelt (siehe unten bzw. **Anlage 02**), der neben Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Stadthäusern, Mehrfamilienhäusern auch den Bau eines Pflegeheims vorsieht.

Entgegen der Lage des Pflegeheims im **Städtebaulichen Entwurf Öchsner-Areal** kann sich die Ausloberin - aus städtebaulichen, funktionalen, wirtschaftlichen, erschließungstechnischen Gründen auch einen neuen Standort innerhalb des Wettbewerbsgebietes vorstellen.



*Städtebaulicher Entwurf **Öchsner - Areal** - Hähnig + Gemmeke, Tübingen*

Die von Süden nach Norden abfallende Topographie stellt eine besondere Herausforderung insbesondere für die Konzeption des neuen Pflegeheims dar. Die im Osten und Süden angrenzende Bebauung besteht weitgehend aus Einfamilienhäusern.

Das Wettbewerbsgebiet ist verkehrstechnisch von Osten über den Starenweg und von Süden über den Pfauenweg erschlossen.

Das Gebiet ist an das örtliche und regionale Radwegenetz gut angebunden. An der Ecke Edelmanstraße/Starenweg befindet sich eine Bushaltestelle.

#### 3.1.2 Ziele der städtebaulichen Entwicklung

Der „Städtebauliche Entwurf Öchsner-Areal“ bildet die Grundlage der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung an dieser Stelle.

Entgegen der Lage des Pflegeheims im **Städtebaulichen Entwurf Öchsner-Areal** ist der Standort des neuen Pflegeheims innerhalb dem Wettbewerbsareal nicht vorgegeben.

Die Ausloberin legt großen Wert auf eine sensible Ausbildung der freiräumlichen und baulichen Übergänge und sinnvolle neue Wegeverbindungen zwischen Neubebauung, bestehender Bebauung und angrenzendem Grünbereich.

### 3.1.3 Wettbewerbsaufgabe

#### Ideenteil

Im **Ideenteil** des Planungswettbewerbs soll die zukünftige Entwicklung des gesamten Areals aufgezeigt werden. Die Ausloberin erwartet Vorschläge zur städtebaulichen (Neu-) Ordnung, zur Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Freianlagen. Der **Standort** des Pflegeheimneubaus innerhalb des Wettbewerbsgebiets ist nicht vorgeschrieben.

Auf dem Wettbewerbsgebiet ist neben dem Pflegeheim eine Wohnbebauung in unterschiedlicher Dichte (Einfamilien-, Mehrfamilien- und Reihenhäuser) vorzusehen.

Die infrastrukturelle und verkehrstechnische Anbindung an die bestehende Erschließung sowie die vorgesehene städtebauliche Entwicklung des Öchsner-Areals Richtung Westen muß gewährleistet sein.

Im Baugebiet „Öchsner I“ sind vom Starenweg und vom Pfauenweg bereits zwei Zufahrten zur Erschließung vorgesehen.

Der Städtebauliche Entwurf für das noch zu entwickelnde Öchsner-Areal 2 ist zur Information beigefügt (**Anlage 02**). Die im Plan dargestellten verkehrstechnischen Anbindungspunkte sind in der Neuplanung zwingend zu übernehmen.

#### Realisierungsteil

Ziel des Wettbewerbs im Realisierungsteil ist die Planung eines **Pflegeheims** (für 60 Bewohner/innen, 4 Tagespflegeplätze sowie den erforderlichen Verwaltungs-, Funktions- und Nebenräumen), die gestalterisch, wirtschaftlich und funktional den gestellten Anforderungen im Bereich des östlichen Öchsner Areals gerecht wird.

Der Neubau soll mit 4 Wohngruppen im Hausgemeinschaftskonzept mit je 15 Plätzen und 4 eingestreuten Tagespflegeplätzen konzipiert werden.

Insgesamt umfasst der Neubau des Pflegeheims eine Raumprogrammfläche von **ca. 3.345 qm**. Das Raumprogramm (siehe **Anlage 07**) muß durch die Teilnehmer nachgewiesen werden.

Grundsätzlich erwartet die Ausloberin Vorschläge zur Gestaltung der Außenanlagen, geschützter Gartenbereiche, der Wegführung, der Zufahrt und der Anlieferung sowie der Parkierung.

Teil der Freianlagenplanung im Realisierungsteil ist ein geschützter Gartenbereich mit einer demenzgerechten Gestaltung. Weitere Erläuterungen siehe **Pkt. 4.1.0 Funktionale Anforderungen**.

Den Belangen von Menschen mit Behinderung ist bei der Planung Rechnung zu tragen (DIN 18040 Teil 1 und 3, Bauen für Behinderte).

Der 2. bauliche Rettungsweg ist mit der Wettbewerbsplanung nachzuweisen. **Funktionale Anforderungen siehe Pkt. 4.1.0.**

### **3.1.4 Wettbewerbsgebiet Baugrundstück**

Im Lageplan ist das Wettbewerbsgrundstück mit einer Markierungslinie umrandet (**Anlage 03**).

Das Gelände fällt von Süd nach Nord um ca. 15,0 m ab. Die exakten Geländehöhen innerhalb des Wettbewerbsgebietes sind aus den Planunterlagen zu entnehmen (siehe **Anlage 03**).

Der zu überplanende Wettbewerbsbereich umfasst die Teilflächen der städtischen Grundstücke, Flurstück-Nr. 2766, 2769, 2764, 2770, 2772, 2772, 2773 und 2775 der Gemarkung Rottenburg-Ergenzingen, Flächengröße ca. 14.320 qm.

### **3.1.5 Bebauungsplan rechtliche Festsetzungen**

Der „Städtebauliche Entwurf Öchsner-Areal“ bildet die Grundlage der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung. Die Stadt Rottenburg wird im Zuge der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses einen entsprechenden Bebauungsplan erstellen.

### **3.1.6 Verkehr und Erschließung**

Das Wettbewerbsgebiet ist verkehrstechnisch von Osten über den Starenweg und von Süden über den Pfauenweg erschlossen.

Das Gebiet ist an das örtliche und regionale Radwegenetz gut angebunden. Die öffentliche Verkehrserschließung innerhalb des Wettbewerbsgebietes ist sicherzustellen. Dabei ist auch die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge sowie für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge (z. Bsp. Müllfahrzeug, Fahrzeugklasse N2, 3,5 bis 12 Tonnen) zu gewährleisten

Alle bauordnungsrechtlich notwendigen PKW- und Fahrrad-Stellplätze - nach Stellplatzverordnung bzw. Raumprogramm - sind jeweils auf den Grundstücken pro Wohneinheit bzw. für das Pflegeheim nachzuweisen.

### **3.1.7 Bestehende Anlagen**

Innerhalb des Wettbewerbsgebietes befindet sich momentan keine bestehenden baulichen Anlagen.

### **3.1.8 Ver- und Entsorgungsleitungen**

Der Anschluss des Planungsgebietes an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist gesichert. Die Erschließung von Gas, Strom, Wasser, Abwasser und Wärme ist vorhanden. Siehe **Anlage 05**.

Es muß gewährleistet sein, dass Oberflächenwasser ungehindert über das Grundstück bis zum nördlichen Seltengraben geführt werden kann. Es ist vorgesehen das Pflegeheim an ein hausinternes Blockheizkraftwerk (BHKW) anzuschließen.

### **3.1.9 Baugrund- und Grundwasserstand**

Für das Wettbewerbsgrundstück liegt eine Bodengutachten vor, siehe **Anlage 06**.

### **3.1.10 Baumbestand**

Es ist kein schützenswerter Baumbestand auf dem Wettbewerbsgrundstück vorhanden.

### **3.1.11 Denkmalschutz**

Es gibt keine denkmalschutzrechtliche Belange innerhalb des Wettbewerbsgebietes bzw. in dessen unmittelbarer Umgebung.

### **3.1.12 Ökonomie, Ökologie**

Die Ausloberin legt hohen Wert auf eine wirtschaftliche und nachhaltige Gesamtlösung, die sich insbesondere durch ein zukunftsfähiges Gebäudekonzept auszeichnet. Zielsetzung des Wettbewerbs ist die Optimierung von Gebäu-

dekonstruktion und Gebäudetechnik mit entsprechenden Vorschlägen zu Energieeinsparung, Behaglichkeit/Komfort und Klimaschutz. Aussagen zur thermischen Behaglichkeit, zur Konstruktion und Baubiologie werden vom Teilnehmer erwartet (siehe 1.8.0, Pkt. 1.5).

**Mindeststandard für die energetische Qualität ist die Einhaltung der aktuellen EnEV.**

### 3.1.13 Verbindliche Vorschriften, und Hinweise

**Der Teil B der Auslobung, die Wettbewerbsbeschreibung enthält keine bindenden Vorgaben im Sinn der RPW 2013. Abweichungen zur Aufgabenstellung werden vom Preisgericht bewertet.**

Plandarstellungen außerhalb des Wettbewerbgrundstücks zur Verdeutlichung der städtebaulichen Verknüpfung sind sinnvoll und zugelassen.

Es wird den Bearbeiter/Innen jedoch dringend empfohlen, die Zielvorstellungen der Ausloberin zu beachten.

### 3.1.14 Verordnungen

Bei der Planung sind folgende Richtlinien zu beachten:

1. LBO Baden-Württemberg
2. Richtlinien des Landes für bauliche Maßnahmen zugunsten von Behinderten (DIN 18 040 Teil 1 und 3, Barrierefrei Bauen)
3. Aktuelle Energieeinsparverordnung
4. Versammlungsstättenverordnung und einschlägige Brandschutzvorschriften
5. Stellplatzverordnung BW
6. Landesheimbauverordnung (LHeimBauVO)
7. PflegeheimFVO
8. HeimMindBauVO (HeimMindBauVO)

### 3.1.15 Brandschutz /Rettungswege

Die einschlägigen Brandschutzvorschriften der LBO BW und deren Ausführungsverordnungen sind zu beachten.

### 3.1.16 Planungsempfehlungen

Auf die „Empfehlungen zur Planung von Pflegeeinrichtungen“ vom Kuratorium Deutsche Altenhilfe (KDA) wird hingewiesen. Zur Unterstützung bei der Planung von Pflegeheimen empfiehlt die Ausloberin die Veröffentlichung „Vom Pflegeheim zur Hausgemeinschaft“, KDA ([www.kda.de](http://www.kda.de)).

### 4.1.0 Funktionale Anforderungen Planungsempfehlungen Grundsätzliche Erläuterungen Raumprogramm

Die Planung umfasst Räume für ein Pflegeheim für 60 Bewohner/innen, 4 Tagespflegeplätze sowie den erforderlichen Verwaltungs-, Funktions- und Nebenräumen). Der Neubau soll mit 4 Wohngruppen im Hausgemeinschaftskonzept mit je 15 Plätzen und 4 eingestreuten Tagespflegeplätzen konzipiert werden.

Das Raumprogramm ist in der beiliegenden Einzelaufstellung (**Anlage 07**) zusammengefasst. Das Raumprogramm muß auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.300 qm (ca. Gebäudeumriss ohne Zugangs-, bzw. Parkierungsflächen) nachgewiesen werden. Der Standort ist innerhalb dem Wettbewerbsgebiet frei wählbar.

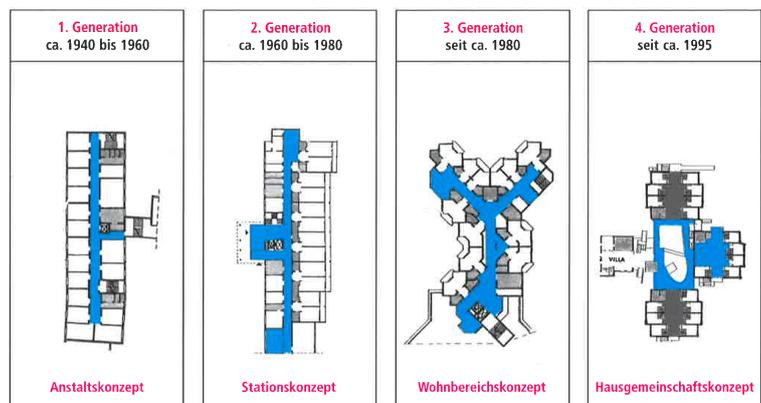
**Aus wirtschaftlichen Gründen sollte das im Raumprogramm angegebene Flächenverhältnis (Programm- zu Erschließungs/Nebenraumfläche) von 75 : 25 auf Wunsch der Ausloberin in Richtung 80 : 20 optimiert werden.**

## Entwicklung im Pflegeheimbau

In der Versorgung pflegebedürftiger älterer Menschen haben sich in den letzten Jahren gravierende Veränderungen ergeben, u.a.:

- Ausbau der ambulanten Dienste zur Verbesserung der häuslichen Situation
- Ausbau von betreuten Wohnformen für ältere Menschen, die noch weitestgehend selbstständig leben
- Entwicklung neuer Wohnformen und Konzepte mit ambulanten Versorgungsstrukturen (Wohngemeinschaften usw.)
- Ausbau und konzeptionelle Veränderungen im stationären Bereich

Die Entwicklung im Pflegeheimbau der Nachkriegszeit läßt sich im Wesentlichen in vier Typologien unterscheiden. Jede dieser Pflegeheimgenerationen entsprach etwa zwei Jahrzehnte lang den jeweiligen Konzeptionen von Altenhilfe.



*Entwicklung im Pflegeheimbau, Quelle: KDA Köln 2012*

Mitte der neunziger Jahre entstanden in Deutschland die ersten Wohn- bzw. Hausgemeinschaften in der stationären Heimstruktur. Ziel dieser Heime ist die Verbesserung der Lebensqualität älterer, pflegebedürftiger Menschen, die in Pflegeheimen leben.

## Wohngruppenkonzept

Das **Wohngruppenkonzept** sieht vor:

- Bildung von Wohngruppen mit bis zu 15 Personen, entsprechend der Landesheimbauverordnung (LHeimBauVo)
- Auflösung von Anstaltscharakter durch Abbau zentraler Versorgungseinrichtungen und hoher Bewohnerkapazitäten
- Zentrale Versorgungsstrukturen wie Großküchen, Speisesäle und Wäschereien werden aufgelöst, die Architektur der Wohngruppen orientiert sich an einer Wohnung. Wohn- und Essräume sind dezentral in jeder Wohnung vorhanden
- Vertrautheit durch Überschaubarkeit der Räumlichkeiten, der Anzahl von Bewohnern und Pflegenden

### Erläuterungen zum Raumprogramm:

Eine Unterkellerung des gesamten Gebäudes ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vorgesehen. Die Organisation des Raumprogramms auf zwei Ebenen ist wünschenswert.

Entwurfbedingt ist eine hangseitige Teilunterkellerung vorstellbar. Siehe auch **Nachweis Stellplätze**.

Eine reine Nordausrichtung der Bewohnerzimmer muß vermieden werden.

#### **Wohnbereiche**

Den Kern der Pflegeeinrichtung bilden die Wohnbereiche, in denen die Bewohner/innen überwiegend leben und vom Pflegepersonal betreut und gepflegt wird. Hier finden die wesentlichen Alltagsaktivitäten und die Tagesstrukturierung statt.

#### **Bewohnerzimmer**

Die Mindestgröße der Bewohnerzimmer (als Einzelzimmer) sollte mindestens 16 qm betragen. Darin enthalten ist der Vorraum. Die Größe des Duschbades sollte an den Flächenvorgaben der DIN 18025, Teil 2 orientiert sein. Die lichte Breite der Türen muss mindestens 80 cm betragen.

#### **Duschbad**

Barrierefreies Duschbad, möglichst mit unterfahrbarem Waschbecken, bodengleiche, schwellenfreie Dusche, normales WC. Die Türe des Duschbades muß nach aussen aufschlagen.

Ein Duschbad muß als E-rollstuhlgerechtes Duschbad ausgeführt werden.

#### **Pflegebad**

Es ist ein zentral liegendes Pflegebad für alle 4 Wohnbereiche vorgesehen. Pflegebad mit säurefester Wanne, von drei Seiten zugänglich. Sowie eine bodengleiche Dusche und ein Waschbecken.

#### **Hospiz- Urlaubszimmer Angehörige**

Das Hospiz- bzw. Urlaubszimmer sind im Raumzuschnitt jeweils wie die Einzelzimmer zu planen. Unmittelbar neben dem Hospiz- bzw. Urlaubszimmer ist jeweils ein Angehörigenzimmer einzuplanen; mit direkter Verbindungstüre. Ausstattung siehe Angaben im Raumprogramm.

Das Urlaubszimmer ist für externe Besucher/innen (z.Bsp. Partner, Kinder) vorgesehen.

#### **Dienstzimmer Personal**

Pro Wohnbereich ist ein Dienstzimmer vorzusehen. Es dient den unmittelbaren Pflegedienstleistungen für die Bewohnerschaft und muss im Zentrum des Wohnbereichs liegen. Es sollte für die Bewohner/innen aufgrund des hohen Kontaktbedürfnisses zum Personal leicht auffindbar sein.

#### **Verwaltung**

Die Verwaltung kann im Obergeschoss angeordnet werden.

#### **Cafeteria**

Anordnung Cafeteria im Erdgeschoss Eingangsbereich.

#### **Gemeinschaftsterrassen**

Nach Möglichkeit sollte jedem Wohnbereich ein überdachter Freisitz als Gemeinschaftsterrasse zugeordnet werden.

#### **Nachweis Stellplätze**

Für das Pflegeheim sind insgesamt 20 Stellplätze nachzuweisen: 10 PKW-Stellplätze für Besucher (davon: 1 Beh.-SP und 1 Arzt-SP unmittelbar am Hauptzugang Pflegeheim) und 10 PKW-Stellplätze für das Personal. Die geforderten PKW-Stellplätze sollen aus freiräumlich - städtebaulichen Gründen nicht in Form einer Sammelparkplatzanlage angeordnet werden. Eine Tiefgarage für die Unterbringung der 10 Personal-Stellplätze im Hanggeschoss des Pflegeheims ist denkbar, muß sich aber unter Ausnutzung der vorhandenen Topographie entwurfsbedingt ergeben. Dabei spielt

die wirtschaftliche Abwägung eine wesentliche Rolle. Rampenbauwerke als Zufahrt zum Hanggeschoss sind zu vermeiden.

Bei der Planung der notwendigen Stellplätze sowie der Anlieferung sollten hohe Lärmemissionen für die angrenzende Wohnbebauung möglichst vermindert werden.

## **Garten- und Freianlagen**

Teil der Freianlagenplanung im Realisierungsteil ist ein geschützter Gartenbereich mit einer dementsprechenden Gestaltung. Geschützte Gartenbereiche sind z.B. durch Pflanzen (Hecken) umgeben. Wege sollten als Rundwege ausgelegt werden. Im Gartenbereich sollen die Sinne durch Pflanzen (Kräuter, duftende Gewächse, blühende Pflanzen), Wasser (Brunnen), Hochbeete für Gemüse, Erdbeeren u.a. angeregt werden. Aktivitäten im Außenbereich (z.B. Holzplatz, Kleintiere) sind erwünscht.

### **4.1.1 Wirtschaftlichkeit Raumflächen**

Neben der Erfüllung des vorgegebenen Raumprogramms und der spezifischen Nutzeranforderung soll eine hohe funktionale Qualität die **dauerhafte Gebrauchstauglichkeit** des Gebäudes gewährleisten.

Trotz des wirtschaftlichen Zieles eines günstigen Verhältnisses von Nett Nutzfläche zu Bruttogrundfläche soll eine hohe Aufenthalts- und Gestaltqualität im und am Gebäude angestrebt werden.

### **4.1.2 Barrierefreiheit**

Es ist selbstverständlich, dass alle Frei- und Gebäudebereiche für alle Nutzer zugänglich sein müssen. Mobilitäts- und Sehbehinderte müssen sämtliche Bereiche ohne fremde Hilfe und Umwege, extern wie intern, gleichberechtigt erreichen können.

In der frühen Planungsphase der Wettbewerbsaufgabe werden schlüssige Anregungen und Umsetzungen der **Anforderungen zum barrierefreien Bauen** erwartet. Die barrierefreie Konzeption sollte dadurch ein selbstverständlicher und damit integrativer gestalterischer Baustein des Entwurfskonzepts sein.