

# Ideenwettbewerb Bahnhofsareal Rottenburg am Neckar

## Auslobung Teil A und B

Entwurf Stand 05.11.2014



## Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Allgemeine Wettbewerbsbedingungen .....</b>	<b>3</b>
A.1	Anlass und Zweck des Wettbewerbs .....	3
A.2	Auslober und Vorprüfung.....	3
A.3	Gegenstand des Wettbewerbs .....	4
A.4	Verfahrensform .....	4
A.5	Zulassungsbereich, Sprache des Wettbewerbs .....	4
A.6	Wettbewerbsteilnehmer und Auswahlverfahren.....	4
A.7	Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung.....	8
A.8	Wettbewerbsunterlagen.....	9
A.9	Wettbewerbsleistung, Kennzeichnung .....	9
A.10	Beurteilungskriterien.....	10
A.11	Termine .....	10
A.12	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten .....	11
A.13	Prämierung.....	12
A.14	Abschluss des Verfahrens .....	12
A.15	Weitere Bearbeitung und Nutzung .....	13
<b>B.</b>	<b>Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe.....</b>	<b>14</b>
B.1	Aufgabenstellung.....	14
B.2	Rahmenbedingungen .....	15
B.2.1	Wettbewerbsgebiet.....	15
B.2.2	Lage im Raum .....	15
B.2.3	Gebietscharakteristik und Ortsbild .....	16
B.2.4	Verkehr und Erschließung.....	16
B.2.5	Strukturdaten .....	16
B.2.6	Bauliche Mängel.....	16
B.2.7	Städtebauliche Missstände .....	16
B.2.8	Stellplatzberechnung „Bahnhofs-Areal“ .....	16
B.2.9	Sanierungsziele (§ 136 BauGB).....	17
B.3	Aufgabenstellung.....	17
B.3.1	Schlachthof.....	17
B.3.2	Bermuda Areal .....	18
B.3.3	Bahnhof und Umgebung .....	19
B.4	Sonstige Hinweise.....	24
B.4.1	Bahngelände .....	24
B.4.2	Baumbestand .....	24
B.4.3	Mauer entlang der Bahnhofstraße .....	24
<b>C.</b>	<b>Anlagen 1 - 16.....</b>	<b>24</b>



## **A. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen**

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 zugrunde, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich Anderes festgelegt ist. Die Auslobung ist für den Auslober, 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 2014 – x – x registriert.

### **A.1 Anlass und Zweck des Wettbewerbs**

Im Sanierungsgebiet „Bahnhof mit Ergänzungsbereich östliche Königstraße“ soll ein städtebaulicher Ideenwettbewerb für die Teilfläche rund um den Bahnhof (Bahnhofsareal) durchgeführt werden.

Aus dem Planungswettbewerb erwartet die Stadt Rottenburg am Neckar Ideen und Konzepte zur inhaltlichen, funktionalen und gestalterischen Neuordnung des ca. 6,4 ha großen Areals einschließlich seiner Anbindung an die historische Altstadt und weitere angrenzende Bereiche.

Die Wettbewerbsteilnehmer/innen sollen die Nutzungen anhand der vorgegebenen Strukturen ordnen und ein zukunftsfähiges Konzept erstellen. Gestaltungsschwerpunkte sind:

- Die Verbindungen für Fußgänger vom Bahnhof in die Altstadt und in die südlich angrenzenden Wohngebiete,
- die Aufwertung der vorhandenen Straßenzüge,
- die Einbindung zusätzlicher Einzelhandelsflächen,
- Vorschläge für die Nachnutzungen im Bereich des Schlachthofes und des südlichen Neckarufers,
- Vorschläge zur Neustrukturierung des Omnibusbahnhofs.

Das für das Bahnhofsgebäude vorliegende Nutzungskonzept ist in die Überlegungen mit einzubeziehen. Zudem sind im Bearbeitungsbereich Parkierungsmöglichkeiten zu schaffen. Die Lage und Unterbringung der Stellplätze wird den Bearbeiter/innen nicht vorgegeben.

### **A.2 Auslober und Vorprüfung**

#### **Auslober des Wettbewerbs**

Stadt Rottenburg am Neckar, vertreten durch  
Oberbürgermeister Stephan Neher  
Marktplatz 18  
72108 Rottenburg am Neckar

#### **Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung**

kohler grohe architekten  
Julius-Hölder-Straße 26  
70597 Stuttgart  
T 0711 769639 30  
F 0711 769639 31  
E wettbewerb@kohlergrohe.de



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

### **A.3 Gegenstand des Wettbewerbs**

Für das ca. 6,4 ha große Wettbewerbsgebiet ist eine detaillierte städtebauliche Nutzungs- und Gestaltungskonzeption zu erarbeiten.

### **A.4 Verfahrensform**

Der Wettbewerb ist als einstufiger nicht offener Ideenwettbewerb ausgeschrieben. Dem Ideenwettbewerb ist ein **Auswahlverfahren vorgeschaltet**. Es werden 15 Teilnehmer/innen bzw. Berggemeinschaften zugelassen.

Das Verfahren ist anonym.

### **A.5 Zulassungsbereich, Sprache des Wettbewerbs**

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. Dies gilt auch für die Weiterbearbeitung.

### **A.6 Wettbewerbsteilnehmer und Auswahlverfahren**

#### **A.6.1 Teilnahmeberechtigung**

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 die Berufsbezeichnung **Stadtplaner/in** zu führen.

Aufgrund der Komplexität der Aufgabenstellung wird die beratende Hinzuziehung von Verkehrsplaner/innen und Landschaftsarchitekt/innen dringend empfohlen.

Zum Wettbewerb zugelassene Berggemeinschaften, im Sinne der Auslobungsunterlagen, sind sowohl Gesellschaften bürgerlichen Rechts, als auch Wettbewerbsteilnehmer, die ihrerseits Nachunternehmer für einzelne Leistungen einbinden.

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

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

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



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

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

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.

## A 6.2 Teilnahmewettbewerb bei nicht offenen Verfahren

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

Zum Teilnahmewettbewerb wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung fristgerecht beim Wettbewerbsbetreuer eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

### Zulassung

Bewerber, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien – Ausschlusskriterien – **ausnahmslos** genügen. Sie belegen dies auf der vom Auslober vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

### Zwingende Zulassungskriterien

#### Formalien

- fristgerechter Eingang der Bewerbung
- Bewerber-/Teilnahmeerklärung mit eigenhändiger rechtsverbindlicher Unterschrift aller Teilnahmeberechtigten.

#### Nachweise

- Berufliche Qualifikation nach § 4 (3) VOF und § 19 (1) (2) VOF Qualifikation (z.B. durch Kopie der Eintragungsurkunde)
- Berufshaftpflichtversicherung nach § 5 (4) a) VOF, auch als Eigenerklärung.

#### Erklärungen

- Eigenerklärung, dass keine Ausschlusskriterien nach § 4 VOF vorliegen.

Bewerber qualifizieren sich durch die Erfüllung der formalen Kriterien – Zulassungskriterien – für die qualitative Auswahl.



## Auswahl

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. Kann ein Bewerber den Nachweis in einem Kriterium nicht erbringen, legt er ein leeres Projektblatt vor.

- Nachweise wie Fertigstellung, Übergabe oder Auszeichnung dürfen nicht älter als Stichtag 01.01.2004 sein.
- Für den Nachweis der qualitativen Kriterien darf max. 1 Projekt mit den weiteren identisch sein.
- Berufsanfänger müssen für Projekte, die federführend im Angestelltenverhältnis bearbeitet wurden, eine Projektleiterbestätigung des Verfassers bzw. des Auftragnehmers beilegen.

Die Vorprüfung bewertet anhand der Projektblätter die dort dargestellten Referenzen – mit maximal 7 möglichen Punkten. Bewerber, die 4 oder mehr Punkte erreichen, sind als Teilnehmer des Planungswettbewerbs qualifiziert. Dabei ist aus allen Bereichen A-C jeweils mindestens ein Punkt nachzuweisen. Qualifizieren sich mehr als 15 Bewerber, entscheidet das Los.

## Auswahlkriterien

**A** Nachweis eines oder mehrerer Erfolge (Preis, Ankauf, Anerkennung) in einem regelgerechten Städtebau-Wettbewerb, z.B. durch eine „Wettbewerbe Aktuell“-Dokumentation.

- Formblatt DIN A4 mit Daten der Referenz: Art des Erfolgs, Jahr der Auszeichnung, Wettbewerbsart, Auslober mit Adresse, Verfasser (= Name des Bewerbers).
- Darstellung je Referenz auf 1 DIN A4 Seite: Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen.

**Bewertung** mit max. 3 Punkten (bewertet wird die Anzahl der Preise, Ankäufe, Anerkennungen).

- 1. Preis = 3 Punkte
- 2.- 5. Preis = 2 Punkte
- Anerkennung = 1 Punkt

**B** Nachweis eines oder mehrerer ausgezeichneten realisierten Projekte, z.B. durch Auszeichnung beispielhaftes Bauen, etc.

- Formblatt DIN A4 mit Daten der Referenz: Bezeichnung, Art der Auszeichnung, Bauherr, Verfasser (= Name des Bewerbers), Jahr der Fertigstellung, bearbeitete Leistungsphasen nach § 15 HOAI 1996 oder § 3 HOAI 2009, Erstellungskosten.
- Darstellung je Referenz auf 1 DIN A4 Seite: Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen.





## A.7 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

### Fachpreisrichter:

- Prof. Jörg Aldinger, Freier Architekt BDA, Stuttgart
- Volker Jescheck, Leiter Stadtplanungsamt, Ulm
- Peter W. Schmidt, Freier Architekt BDA, Pforzheim
- Kurt Werner, Regierungsbaumeister, Regensburg
- Prof. Sophie Wolfrum, Professorin für Städtebau und Regionalplanung, TU München
- Thomas Weigel, Bürgermeister Rottenburg a.N.

### Stellvertretende Fachpreisrichter:

- Dr. Fred Gresens, Hohberg
- Angelika Garthe, Amtsleiterin Stadtplanungsamt Rottenburg a.N.
- Gabriele Klein, Stadtplanungsamt Rottenburg a.N.

### Sachpreisrichter:

- Stephan Neher, Oberbürgermeister

Vier stimmberechtigte Mitglieder aus dem Gemeinderat entsprechend ihrer Fraktionsgröße:

- Hermann Sambeth, CDU
- N.N., SPD
- Elmar Zebisch, Freie Bürger/FDP
- N.N., Grüne

### Stellvertretende Sachpreisrichter:

Nicht stimmberechtigt

- Volker Derbogen, Erster Bürgermeister
- N.N., Wählerinitiative Rottenburg
- Christian Biesinger, Junge Aktive
- N.N., Die Linke

### Sachverständige Berater:

- Dipl.-Ing. Uwe Kaltenmark, Tübingen
- Tobias Schmauder, Landratsamt Tübingen

### Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung:

Gerd Grohe, Freier Architekt BDA

### **kohler grohe** architekten

Julius-Hölder-Straße 26, 70597 Stuttgart

T 0711 769639 30

F 0711 769639 31

E wettbewerb@kohlergrohe.de

Weitere Berater oder Vorprüfer können benannt werden.



## A.8 Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsauslobung besteht aus:

- Textteil A      Rahmenbedingungen
  - Textteil B      Wettbewerbsaufgabe
  - Teil C          Anlagen
- 
- Anlage 1      Lageplan M 1:1.000
  - Anlage 2      Lageplan M 1:500
  - Anlage 3      Abgrenzungsplan Wettbewerbsgebiet
  - Anlage 4      Übersicht Eigentumsverhältnisse
  - Anlage 5      Übersicht Gebäudenutzungen
  - Anlage 6      Übersicht Bausubstanz
  - Anlage 7      Übersicht städtebauliche Missstände
  - Anlage 8      Übersicht Kulturdenkmale gemäß DSchG
  - Anlage 9      Historischer Lageplan
  - Anlage 10     Bilder Planungsbereiche
  - Anlage 11     Spartenplan Planungsgebiet
  - Anlage 12     aktuelle Planung Bahnübergang
  - Anlage 13     Berechnung Stellplatzbedarf Planungsgebiet
  - Anlage 14     Fahrpläne
  - Anlage 15     Unterlagen Investorenplanung „Bermuda“
  - Anlage 16     Verfassererklärung

## A.9 Wettbewerbsleistung, Kennzeichnung

1. Strukturkonzept über den Planungsbereich im Maßstab 1 : 1.000
2. Gestaltungsplan im Maßstab 1 : 500
  - a. Geschoszahl und Dachform
  - b. Darstellung mit farblicher Kennzeichnung der vorgeschlagenen Nutzungen nach Handel, Dienstleistung, Gewerbe, Wohnen usw. mit Benennung der vorgesehenen Handelsart
  - c. Differenzierte Darstellung Bestandsgebäude und Neuplanung
  - d. Erschließungsflächen, Eingänge und Andienung
  - e. Gestaltung der Freiräume, Parkplätze und Verkehrsflächen
  - f. Neustrukturierung des Busbahnhofs
  - g. Lage und Organisation der gewünschten P+R-Stellplätze
  - h. Darstellung des motorisierten Verkehrs sowie der wichtigsten Verbindungen für Fußgänger und Radfahrer



3. Mindestens drei Schnitte wichtiger Straßen- und Raumprofile, darunter der Bereich Bahnhof-Poststraße-Bahnhofstraße sowie der Busbahnhof.
4. Mindestens drei Visualisierungen zu den Schwerpunkten des Entwurfs, darunter jeweils eine Darstellung zum Bahnhofsbereich und zum Planungsbereich um das „Bermuda“. Eine Darstellung kann frei gewählt werden. Darstellung der Straßenraumgestaltung und besonderer Architekturdetails. Materialvorschläge.
5. Erläuterungen zum Entwurfskonzept  
Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und sollen daher - in Form von Texten, Skizzen, Perspektiven, Graphiken, Fotomontagen und sonstigen Darstellungen auf den Plänen dargestellt werden.

Max. 3 Präsentationspläne im Format DIN A 0, stehend.

## A.10 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien (ohne Gewichtung) anwenden:

- Städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Einbindung in die bestehende Stadt- und Freiflächenstruktur
- Umgang mit dem Bestand
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Funktionalität des ZOB
- Umsetzbarkeit des Bebauungskonzeptes.

## A.11 Termine

<b>Preisrichter- vorbereitung</b>	<b>21.11.2014</b>
<b>Verfahrenseinleitung</b>	<b>24.11.2014</b> Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt am 24.11.2014 im EU-Amtsblatt, sowie auf <a href="http://www.competitionline.de">www.competitionline.de</a>
<b>Bewerbungsfrist</b>	<b>05.01.2015</b> Unterlagen und Form siehe Punkt A.6
<b>Auswahlverfahren Auslosung</b>	<b>07.01.2015</b> Qualifizieren sich mehr als 15 Bewerbungen, findet ein Losverfahren unter neutraler Aufsicht statt. Die Teilnehmer werden benachrichtigt und um verbindliche Teilnahmebestätigung bis zum 09.01.2015 gebeten.



<b>Versand der Auslobungsunterlagen</b>	<b>12.01.2015</b> Versand der Auslobungsunterlagen ab dem 12.01.2015
<b>Besichtigung</b>	<b>19.01.2015</b> Eine gemeinsame Besichtigung ist am 19.01.2015 vorgesehen. Genauere Angaben zum Termin folgen noch.
<b>Rückfragen</b>	<b>26.01.2015 (Posteingang)</b> Rückfragen können bis 26.01.2015 (möglichst per E-Mail) an den Verfahrensbetreuer gerichtet werden. Sie werden bis 02.02.2015 vom Auslober, bzw. einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Preisrichtern – schriftlich beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.
<b>Abgabe Pläne</b>	<b>02.04.2015, spätestens 16.00 Uhr</b>  <b>Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro kohler grohe architekten, nicht das Versanddatum!</b>  kohler grohe architekten Julius-Hölder-Straße 26 70597 Stuttgart  Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.
<b>Preisgerichtssitzung</b>	<b>08.05.2015</b> Das Preisgericht tagt voraussichtlich am 08.05.2015.
<b>Benachrichtigung</b>	<b>bis 11.05.2015</b> Die Preisträger werden kurzfristig telefonisch benachrichtigt. Benachrichtigung aller Teilnehmer und Versand des Protokolls per E-Mail bis 11.05.2015.

#### **A.12 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten**

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

**Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen, werden nicht festgelegt.** Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.



### A.13 Prämierung

Der Auslober stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag in Höhe von 50.000 € (inkl. MwSt.) zur Verfügung.

Es werden folgende Preise ausgelobt:

1. Preis	20.000 €
2. Preis	13.000 €
3. Preis	7.000 €
Anerkennungen	10.000 €

Preise inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Das Preisgericht kann durch einstimmigen Beschluss die Verteilung der Preissumme und die Anzahl der Preise verändern.

### A.14 Abschluss des Verfahrens

#### 1. Ergebnis

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit und macht es sobald wie möglich öffentlich bekannt.

#### 2. Ausstellung

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt.

Die genauen Daten zu Dauer und Öffnungszeiten und Ort werden noch bekannt gegeben.

#### 3. Rückgabe der Arbeiten

Die Unterlagen der mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum des Auslobers. Nicht prämierte Arbeiten können drei Wochen nach dem Ausstellungsende im Rathaus zu den Geschäftszeiten abgeholt werden. Planunterlagen und Modelle, die nach Ablauf der Frist nicht abgeholt wurden, können nicht weiter aufbewahrt werden.

#### 4. Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren beim Auslober rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls beim Auslober eingehen.

Der Auslober trifft seine Feststellungen im Benehmen mit der Architektenkammer.

Im Anwendungsbereich der VOF können sich Wettbewerbsteilnehmer zur Nachprüfung vermuteter Verstöße an die zuständige Vergabekammer wenden, nachdem fristgerecht beim Auslober Einspruch eingelegt wurde:



Vergabekammer Baden-Württemberg beim Regierungspräsidium Karlsruhe  
Karl-Friedrich-Str. 17, 76133 Karlsruhe  
Telefon: 0721 926-4049, -4065, -3112  
Telefax: 0721 926-3985  
Email: vergabekammer@rpk.bwl.de  
Internet: <http://www.rp-karlsruhe.de/>

## **A.15 Weitere Bearbeitung und Nutzung**

Nach Abschluss des Ideenwettbewerbs wird der Auslober unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichtes und auf der Grundlage des Ergebnisses des Wettbewerbs die weitere städtebauliche Planung und Gestaltung mit Bürgerschaft und Gemeinderat vorbereiten. In Abhängigkeit von den zur Verfügung stehenden Haushaltsmitteln wird mit den Preisträgern in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes über die weitere vertiefte Bearbeitung verhandelt; die Beauftragung eines Preisträgers mit den Planungsarbeiten ist vorgesehen. Im Fall der weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen der Wettbewerbsteilnehmer bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

### **Verpflichtung der Wettbewerbsteilnehmer**

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

### **Nutzung**

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind durch die RPW § 8 (3) geregelt.



## **B. Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe**

### **B.1 Aufgabenstellung**

Aus dem Planungswettbewerb erwartet die Stadt Rottenburg am Neckar Ideen und Konzepte zur inhaltlichen, funktionalen und gestalterischen Neuordnung des ca. 6,4 ha umfassenden Bahnhofsareals einschließlich der Anbindung des Gebiets an die historische Altstadt sowie die angrenzenden Bereiche.

Die Wettbewerbsteilnehmer sollen die Nutzungen anhand der vorgegebenen Strukturen ordnen und ein zukunftsfähiges Konzept erstellen. Folgende Bearbeitungsschwerpunkte bieten sich aus Sicht des Auslobers an:

1. das "Schlachthof-Areal"
2. das "Bermuda-Areal",
3. das "Ruckgaber-Areal",
4. die Freifläche an der Ladestraße
5. der Bahnhofsbereich.

Siehe auch Anlage 3 und Punkt B.2.1.

Besondere Bedeutung hat die fußläufige Verbindung des Bahnhofareals zum einen mit der Altstadt und zum anderen mit den südlich angrenzenden Wohngebieten. Ebenso wichtig ist die Gestaltung des Bahnhofsumfeldes. Die Aufwertung des Bahnhofsvorplatzes als Eingang in die Stadt, die Gestaltung der Poststraße und der Bahnhofstraße sowie der neu zu strukturierende Busbahnhof stellen besondere Bearbeitungsschwerpunkte dar.

Weiterhin sollen zusätzliche Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Wohnbauflächen vorgeschlagen werden. Für die bestehenden Gebäude werden, soweit notwendig, angemessene Nutzungskonzepte erwartet. Im Bearbeitungsbereich ist auf der Grundlage der Stellplatzberechnung (Anlage 13) die erforderliche Zahl an Stellplätzen nachzuweisen. Stellplätze für neu vorgeschlagene Nutzung sind auf den entsprechenden Baugrundstücken vorzusehen.





Das Wettbewerbsgebiet liegt in der Kernstadt und ist im Flächennutzungsplan als Mischgebietsfläche dargestellt. Das Wettbewerbsgebiet erstreckt sich nördlich und südlich der Gleisanlagen und dem Bahnhof. Im Norden sind die Gebäude „Prinz Carl“ und das ehemalige Bahnhofshotel, der Treppenabgang zur Hinteren Gasse sowie die Bahnhofstraße, das Areal zwischen Wilhelmstraße und Tübinger Straße sowie der Schlachthof an der Tübinger Straße und der Bereich „Bermuda“ bis zur Ziegelhütte zu bearbeiten. Im Süden befindet sich die Ladestraße und das Gebiet um die Klause. Im Westen des Wettbewerbsgebietes befindet sich ein Bahnübergang.

### **B.2.3 Gebietscharakteristik und Ortsbild**

Der Ortsgrundriss des Untersuchungsgebietes am Bahnhof besitzt keine städtebauliche Struktur. Die parallel zu den Gleisanlagen angeordneten Bahngelände sowie die ehemalige Schäftefabrik Ruckgaber und der parallel zum Neckar stehende Schlachthof sind zusammen mit der Klause die ortsbildprägenden Gebäude. Die Klause liegt etwas erhaben über dem Bahnhofsareal. Der Bahnhof ist zwar als solcher zu erkennen, einen Städteingang stellt er allerdings nicht dar. Die Flächen sind überwiegend großflächig versiegelt. Im öffentlichen wie im privaten Raum sind erhebliche Gestaltungsmängel festzustellen.

### **B.2.4 Verkehr und Erschließung**

Die Landesstraße L 370 verläuft als Niedernauer Straße über die Poststraße am Bahnhof vorbei und weiter über die Tübinger Straße in Richtung Tübingen. Der Bahnhof bietet Anschlüsse in Richtung Tübingen/Stuttgart sowie in Richtung Horb/Pforzheim/Zürich.

### **B.2.5 Strukturdaten**

In dem ca. 6,4 ha großen Gebiet befinden sich nur etwa 28 Wohneinheiten (Anlage 6).

### **B.2.6 Bauliche Mängel**

Mehr als die Hälfte der in den vorbereitenden Untersuchungen für das Sanierungsgebiet erfassten Gebäude bzw. wesentlichen Gebäudeteile weisen gravierende bauliche, z.T. auch strukturelle Mängel auf. Dies belegt den hohen Sanierungsbedarf. Einige Gebäude stehen leer. Das ehemalige Bahnhofshotel steht seit vielen Jahren leer; im Obergeschoss wird noch gewohnt. Eine Übersicht über die baulichen Mängel findet sich in Anlage 6.

### **B.2.7 Städtebauliche Missstände**

In Anlage 7 sind die wesentlichen städtebaulichen Mängel und Missstände zusammengefasst.

### **B.2.8 Stellplatzberechnung „Bahnhofs-Areal“**

Im Rahmen der Stellplatzberechnung wurde festgestellt, dass im Plangebiet etwa 165 Stellplätze fehlen (92 aus dem Bestand sowie 73 aus der Neuplanung nach dem Maßnahmenkonzept für das Sanierungsgebiet; siehe Anlage 13).



## B.2.9 Sanierungsziele (§ 136 BauGB)

Die Sanierungsmaßnahmen sollen zuvorderst die strukturellen Defizite ausgleichen und die Innenentwicklung fördern. So lassen sich auch positive Auswirkungen auf den Gesamtort erwarten. Zu den wesentlichen städtebaulichen Zielen der Sanierungsmaßnahme zählen:

- Verbesserung der Wohnsituation, der Handels- und Dienstleistungsfunktion sowie des Ortsbildes
- Neugestaltung und Aufwertung des Bahnhofsbereiches
- Neuordnung von untergeordneten und ungenutzten Flächen
- Umnutzung des Schlachthofs
- Aufwertung der Erschließungsbereiche.

## B.3 Aufgabenstellung

### B.3.1 Schlachthof

Im unter Denkmalschutz stehenden Schlachthofgebäude befindet sich ein Schlachtbetrieb. Für diesen Betrieb läuft ein immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren, mit dem die Schlachtviehmenge erhöht werden soll.

Für den Fall, dass die Schlachthoffunktion an dieser Stelle nicht mehr ausgeübt wird, sollen die Bearbeiter/innen für den Schlachthof unter Berücksichtigung der denkmalgeschützten Gebäude ein Nutzungskonzept vorschlagen. Dabei sind der Innenhof und die gesamten Außenanlagen neu zu ordnen und aufzuwerten.

Wichtig ist aus Sicht der Stadt die Verknüpfung des Areals mit dem Neckarufer.



Die östlich angrenzenden Gebäude Tübinger Straße 35 und 37 gehören der Stadt und werden abgerissen. Das angrenzende Vereinsheim der „Bürgerwache“ (Tübinger Straße 39) ist ebenfalls im Besitz der Stadt und langfristig an den Verein verpachtet.



### B.3.2 Bermuda Areal

Das „Bermuda“ hat seinen Namen von einer früher im Gebäude Ziegelhütte 6 untergebrachten Kneipe. Der Standort soll um weitere Handels- und Dienstleistungseinrichtungen erweitert werden.

Im unteren Teil des Geländes, das über die Tübinger Straße / Ziegelhütte erreicht wird, ist der Gebäudebestand hauptsächlich durch Wohnnutzungen und Dienstleistungen geprägt.

Die Pfeiffersche Villa (Ziegelhütte 2) ist in Privateigentum und steht unter Denkmalschutz.

Das Gebäude Ziegelhütte 6 steht leer und weist gravierende substanzielle und bauliche Mängel auf (siehe auch Anlagen 4 bis 9).

Im oberen, der Bahn zugewandten und ca. 6-7 m höheren gelegenen Teil befindet sich ein leerstehendes Wohn- und Betriebsgebäude.

Die Fläche ist im Eigentum der Stadt sowie der Deutschen Bahn AG. Die Deutsche Bahn AG wird ihre Fläche aber gemeinsam mit der Stadt veräußern. Der obere Teil ist nur über die Poststraße zu erreichen. Entlang der Poststraße befinden sich derzeit öffentliche Parkplätze sowie P+R - Parkplätze für Bahnkunden (Berechtigung erforderlich).

Der Bereich soll insgesamt neu geordnet werden. Neben der baulichen Nutzung sind dabei insbesondere die Zufahrtssituation sowie die Unterbringung von Stellplätzen zu prüfen. Im Rahmen des Gesamtkonzeptes ist es denkbar, die P+R - Parkplätze an eine andere Stelle im Wettbewerbsgebiet zu verlegen.

Am 07.10.2014 hat der Gemeinderat das Bermuda-Areal an einen Investor verkauft, der darauf einen Bio-Lebensmittelmarkt sowie Dienstleistungsflächen (Bank, Krankenkasse) mit den erforderlichen Stellplätzen unterbringen will (siehe Anlage14). Der Investor prüft derzeit die Ergänzung seines Konzeptes um Wohnungen in den Obergeschossen. Von den Bearbeiter/innen wird erwartet, dass sie mögliche städtebauliche Rahmenbedingungen für das Investorenvorhaben formulieren (insbesondere zur Gebäudehöhe, zur Unterbringung der Parkierung und zur Gebäudestellung und zu den Raumkanten entlang der Poststraße).



Im Zuge der Verkaufsverhandlungen hat sich der Gemeinderat gegen eine Lösung entschieden, die eine Zufahrt über die Ziegelhütte in eine Tiefgarage vorsah.



### B.3.3 Bahnhof und Umgebung

Der Bahnhof befindet sich mit seinem Umfeld nördlich und südlich der Gleisanlagen in städtischem Eigentum.

Mit dem Erwerb des Geländes verbunden war die Zielsetzung des Gemeinderates, sowohl den Bahnhof wie auch seine Umgehung zu einem attraktiven Stadteingang umzubauen.

Dazu können die ehemalige Bahnhofswirtschaft, die öffentlichen Toiletten sowie die Bäckereiverkaufsstelle abgebrochen werden. Zur Disposition steht ebenso die Packstation und das Wohngebäude Poststraße 8. Dieses Wohngebäude verfügt nur über eine einfachste Ausstattung und ist vermietet. Es besteht erheblicher Sanierungsbedarf.

Das Stellwerk am Bahnübergang bleibt erhalten. Der Imbiss Poststraße 17 steht langfristig (Pachtverträge!) ebenfalls zu Disposition.

Derzeit ist ein Architekturbüro im Auftrag einer Bäckerei mit der Erarbeitung eines Konzeptes für den denkmalgeschützten Bahnhof beschäftigt. Dieses Konzept sieht vor, im Erdgeschoss neben einem Tagescafe und einer Bäckereiverkaufsstelle ein Reisebüro sowie einen Bankautomaten unterzubringen. Die bestehenden Wohnungen im Obergeschoss sollen saniert und wieder genutzt werden.

Um den Bahnhof herum ist für die Zukunft als ergänzende Nutzung eine Außengastronomie denkbar, die auch das unter Denkmalschutz stehende Gepäckhäuschen (Poststraße 12, derzeit als Fahrradgarage genutzt) westlich des Bahnhofs integriert.

Von besonderer Bedeutung ist die Neugestaltung der Bahnhofstraße als die Hauptwegeverbindung zwischen Bahnhof und Altstadt. Die Treppe zwischen Hinterer Gasse und Poststraße steht zur Disposition und könnte in die Gestaltung des Umfeldes um das ehemalige Bahnhofshotel einbezogen werden. Dazu wird eine Entscheidung und Begründung der Bearbeiter/innen erwartet. Das Bahnhofshotel ist seit einigen Jahren geschlossen; das Gebäude ist aber noch bewohnt (siehe unten B.3.5) .

Ein weiterer Schwerpunkt der Planungsüberlegungen sollte die Anbindung der südlich des Bahnhofs liegenden Wohngebiete darstellen. Die Deutsche Bahn beabsichtigt mittelfristig, die Gleislagen zu verändern. Das heutige Gleis 2 und der zwischen Gleis 1 und 2 liegende Bahnsteig 2 entsprechen weder in Lage noch Größe den geltenden Vorschriften. Deshalb sieht die Konzeption der Bahn vor, das Gleis 2 stillzulegen und den Bahnsteig 2 abzubauen. Das vorhandene im Süden gelegene und als Reservegleis genutzte Gleis 3 soll um einen neuen Außenbahnsteig (in Richtung Ladestraße) ergänzt werden. Dies wäre dann das neue Gleis 2 mit dem neuen Bahnsteig 2. Das alte Gleis 2 würde als Reservegleis in der Mitte ohne Bahnsteiganbindung beibehalten. Die Anbindung des neuen Bahnsteigs 2 kann über zwei Varianten erfolgen: Zum einen als barrierefreier Übergang, der mittels Signal- und Schrankenanlage gesteuert wird oder zum anderen mit einer Unterführung. Unabhängig von der Übergangsart wird damit die Möglichkeit geschaffen, eine fußläufige Verbindung in Richtung Klausen zusätzlich zum vorhandenen Bahnübergang zu schaffen.

Für die Anbindung des Bereichs um die Klausen sind im Lageplan (Anlage 2 und 3) die möglichen Anknüpfungspunkte dargestellt. Gestaltungsvorschläge werden weiterhin erwartet für den Busbahnhof (siehe auch B.3.4) sowie die angrenzenden Parkplatzflächen. Im Umfeld des Bahnhofes sollen Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie (überdachte) Abstellplätze für Fahrräder untergebracht werden können.



Bäckereiverkaufsstelle



Imbiss



Öffentliche WCs und Bahnhofsgebäude



Wohngebäude Poststraße 8



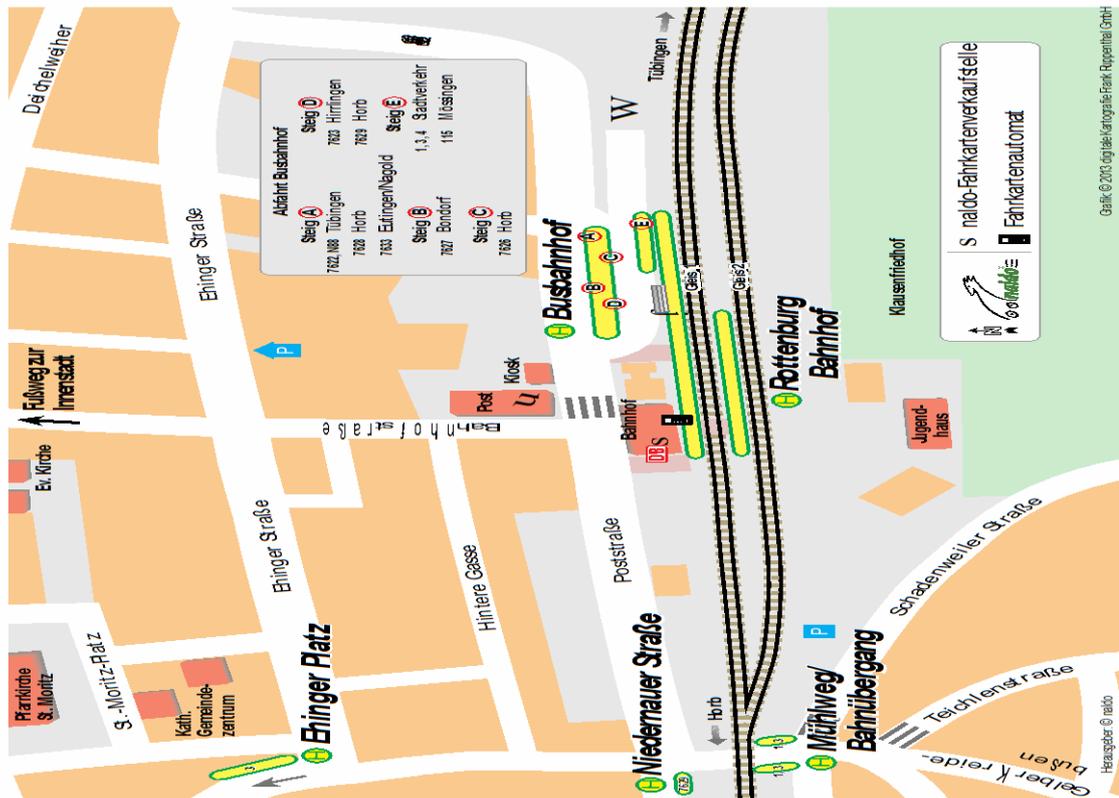
Treppe zur Hinteren Gasse





### B.3.4 Busbahnhof und Bahnparkplätze

Der Busbahnhof ist in seiner heutigen Ausgestaltung funktional und räumlich unbefriedigend. Seine Lage soll allerdings beibehalten werden, die funktionalen und gestalterischen Verbesserungspotentiale sind im Rahmen des Wettbewerbs auszuloten.



Der Busbahnhof ist eine wichtige innerstädtische Verknüpfung für die Stadt- und Regionalbuslinien mit dem Schienennetz. Die Stadtbuslinien werden von den städtischen Verkehrsbetrieben (RoBus) betrieben, die Regionalbuslinien von einer Bahntochter und privaten Unternehmen. Die Stadt- und Regionalbuslinien halten im Omnibusbahnhof jeweils in getrennten Haltebereichen mit Platz für insgesamt fünf Busse. Die Liniennetze innerhalb der Stadt in die Ortschaften und in die Region sind seit Jahrzehnten ohne größere Veränderungen geblieben. Für die Fahrgäste bedeutet dies, dass die Abfahrts-, Fahr- und Ankunftszeiten auf vielen Linien seit langem nahezu gleich sind. Dies ist eine Ursache für die gute Akzeptanz des Bussystems und war Grundlage für die Planung und Realisierung des Busbahnhofs in seiner heutigen Form. Allerdings ist der Betrieb des Busbahnhofs mit vielen Wendemanövern der Busse sowie einzelnen Kreuzungsbeziehungen unbefriedigend. Deshalb soll im Rahmen des Wettbewerbs vor dem Hintergrund der geltenden Fahrplantaafeln eine Überprüfung in funktionaler Hinsicht stattfinden. Es ist die Frage zu beantworten, ob es eine günstigere Organisation für den Busbahnhof geben könnte und wie diese räumlich umzusetzen wäre. Die Einbeziehung einer/s Verkehrsplaners/in wird zur Beantwortung dieser Fragestellungen dringend empfohlen.



Diese Funktionalität soll auf der Grundlage des Fahrplans nachgewiesen werden; dabei soll möglichst auf Wendeverkehre verzichtet werden. Bei einer Umgestaltung des Busbahnhofs ist neben der Barrierefreiheit auch auf die Durchlässigkeit für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen zu achten. Der Flächenbedarf für Randnutzungen (z. B. für eine Außengastronomie des Cafes im Bahnhof) muss ebenfalls angemessen berücksichtigt werden. Die Stellplätze des P+R – Bereichs der Deutschen Bahn können im Wettbewerbsgebiet verlegt werden. Auf den Zusammenhang mit der Herstellung eines Übergangs über die Gleisanlagen wird hingewiesen.

### B.3.5 Bahnhofshotel

Die Nutzung des in Privatbesitz befindlichen Gebäudes Poststraße 11/1 als Hotel und Restaurant wird seit Jahren nicht mehr ausgeübt. Für das Gebäude wird ein Nutzungsvorschlag erwartet. Durch die exponierte Lage an der Kreuzung Poststraße/Bahnhofstraße kommt ihm insbesondere im Zusammenhang mit der aufzuwertenden Bahnhofstraße eine besondere Bedeutung zu (siehe oben B.3.2). Ein Neubau ist an dieser Stelle nicht ausgeschlossen. Das daneben befindliche Cafe „Prinz Carl“ (Poststraße 11) ist etabliert; dort werden dort auch Fremdenzimmer vermietet.



### B.3.6 Ladestraße

Die ehemalige Ladestraße wird heute als Parkplatz genutzt. Im Zusammenhang mit dem Bahnübergang und den erforderlichen Räumzeiten bei Schrankenschließung ist die Einmündung problematisch. Die Deutsche Bahn AG drängt darauf, diese Zufahrt zu schließen.

Die Neugestaltung der Ladestraße bietet sich an, um den Bahnhof auch für Pendler attraktiver zu machen. Mit dem geplanten Überweg über die Bahngleise wird die Anbindung deutlich verbessert. Im Bereich der Ladestraße sind die in der Stellplatzberechnung (Anlage 13) genannten Stellplätze vorzusehen. Von den Gleisanlagen bleiben lediglich drei Gleise enthalten. Das südlich gelegene vierte Gleis kann entfallen. Die dadurch frei werdende Fläche kann in eine Planung einbezogen werden. Eine neue Zufahrt ist vorzuschlagen. Die Nachbarschaft zur denkmalgeschützten Klausen ist zu beachten (siehe auch 3.7).

Der vorhandene Bahnübergang entspricht ebenfalls nicht mehr den Vorschriften. Die Bahn plant derzeit eine neue Signal- und Schrankenanlage. Der derzeitige Entwurfsstand ist als Anlage 12 beigefügt.



Der Bahnübergang ist auch zukünftig ebenerdig vorzusehen.

### B.3.7 Klausen

Südlich der Bahngleise befindet sich die Klausen. Die Gebäude stehen unter Denkmalschutz. Das östliche Gebäude wird als Vereinsheim, das westliche als Jugendhaus genutzt. Das Hauptgebäude wird derzeit in eine Kinderkrippe sowie studentische Wohnungen umgebaut. Die topographisch erhöhte Lage verleiht den Gebäuden eine städtebauliche Dominanz, gerade auch weil sie in der Verlängerung der Bahnhofstraße stehen. Im Zusammenhang mit den Planungen an der Ladestraße soll das denkmalgeschützte Ensemble möglichst nicht durch (höhere) Bauwerke beeinträchtigt werden.



### B.3.8 Ruckgaber-Areal

Das Areal ist benannt nach der früher dort befindlichen Geschäftefabrik Ruckgaber, deren Gebäude noch vorhanden sind. Das gesamte Areal zwischen Güterbahnhofstraße, Poststraße und Tübinger Straße weist eine ungeordnete räumliche Situation auf. Im Rahmen des Wettbewerbs sollen Planungsvorschläge vorgelegt werden, die die besondere städtebauliche Situation dieses Quartiers aufnehmen. Dabei ist insbesondere die Lage zu den Dienstleistungsscherpunkten (Kaufland im Westen, Bermuda im Norden) zu berücksichtigen. In der ehemaligen Geschäftefabrik befinden sich unterschiedliche Dienstleistungsnutzungen, u. a. eine Moschee sowie die Wohnung des Imam. Die Moschee-Nutzung soll erhalten bleiben. Die Fassade des ehemals mit Holzschindeln verkleideten Gebäudes wurde nach dem Hagelschlag vom Juli 2013 erst vor kurzem saniert und hat dadurch deutlich an gestalterischer



Qualität verloren. Der funktional geprägte Anbau, der die Sportschule beherbergt steht zur Disposition. Die anderen Gebäude in diesem Teil des Wettbewerbsgebietes sind durch Wohnnutzungen geprägt. Der städtische Grundbesitz ist zu beachten.



## **B.4 Sonstige Hinweise**

### **B.4.1 Bahngelände**

Die Flächen der Deutschen Bahn AG (Gleisflächen) sind nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Das Fachplanungsrecht über die Flächen obliegt dem Eisenbahn-Bundesamt. Die Flächen sind im Untersuchungsgebiet als Bahnfläche gekennzeichnet.

### **B.4.2 Baumbestand**

Der vorhandene Baumbestand soll erhalten bleiben. Einige Bäume sind abgängig; dafür sind Ersatzpflanzungen vorzusehen.

### **B.4.3 Mauer entlang der Bahnhofstraße**

Das Tiefbauamt weist darauf hin, dass die vorhandene Mauer zwischen Bahnhofstraße und Hintere Gasse baufällig ist und erneuert werden muss.

## **C. Anlagen 1 – 16**

(nicht beigefügt; werden in der Sitzung ausgehängt; siehe Seite 9)