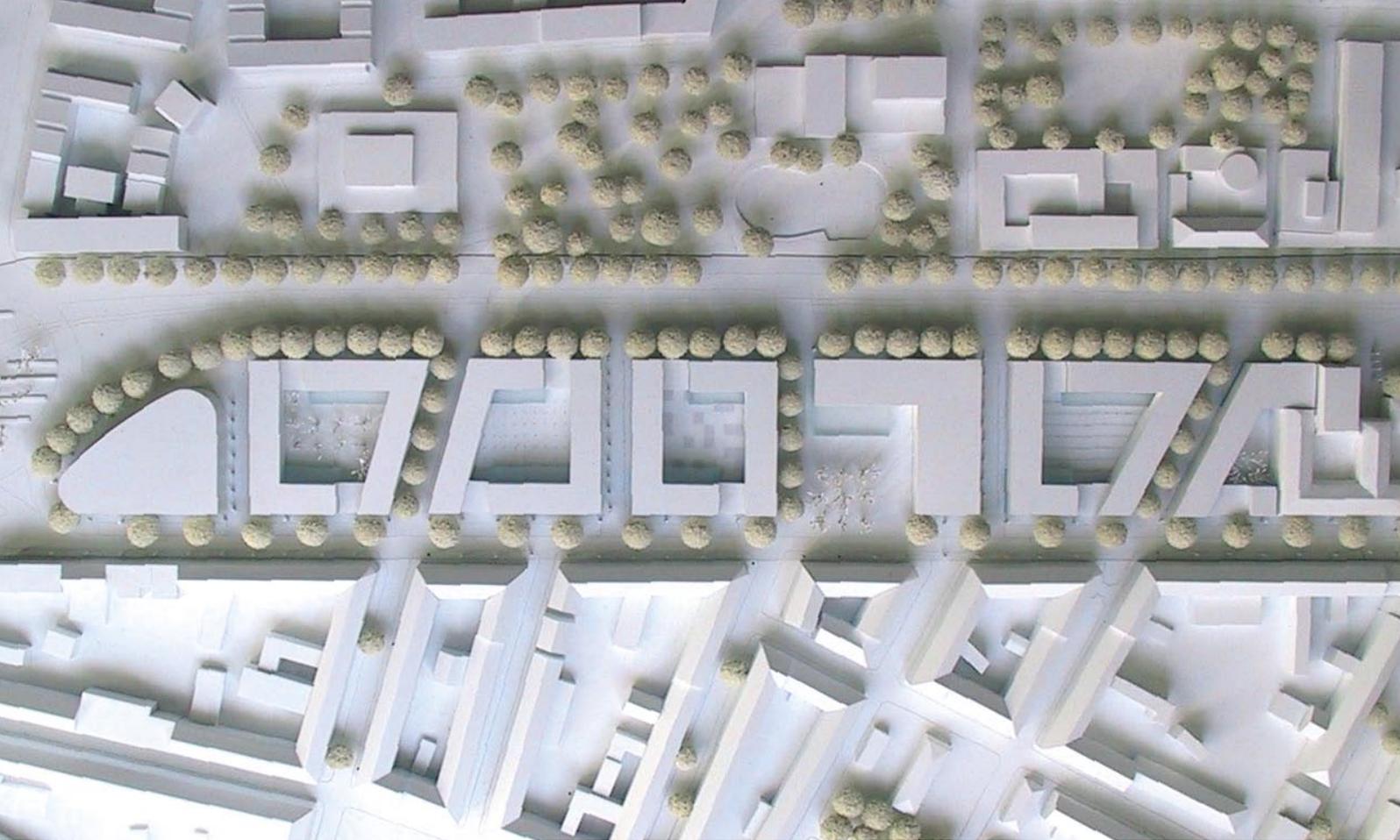




BAUFELDER MK2 | MK3  
KURFÜRSTENANLAGE HEIDELBERG  
AUSLOBUNG  
2. NOVEMBER 2009

**STRABAG**



Der Siegerentwurf (Pesch und Partner) des städtebaulichen Wettbewerbs für die Kurfürstenanlage

## IMPRESSUM

### AUSLOBER

PEKA

Projektentwicklung Kurfürstenanlage  
GmbH

Siegburger Straße 241  
50679 Köln

vertreten durch die  
STRABAG Real Estate GmbH  
Bereich Freiburg  
Schnewlinstraße 10  
79098 Freiburg  
Telefon: 0761. 45904. 0

Ansprechpartner:  
Martin Amos Lauble

### BETREUUNG DES VERFAHRENS

scheuven + wachten

Architekten und Stadtplaner

Friedenstraße 18

D-44139 Dortmund

Telefon: 0231. 18 99 87. 16

Telefax: 0231. 55 40 83

Mail: [peka@scheuven-wachten.de](mailto:peka@scheuven-wachten.de)

Ansprechpartner:  
Martin Ritscherle, Heidi Schumacher,  
Mareike Gerhardt

Freiburg, Dortmund | November 2009

## INHALT

<b>01</b>	<b>ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN</b>	<b>4</b>
	Rahmenbedingungen des Wettbewerbsverfahrens Ist-Situation der Baugrundstücke und des Umfeldes Verkehr und Erschließung	
<b>02</b>	<b>WETTBEWERBSAUFGABE</b>	<b>8</b>
	Generelle Anforderungen Städtebauliche Anforderungen Festsetzungen des Bebauungsplan Weststadt - Kurfürstenanlage Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans Erschließung und Anlieferung Stellplätze - Tiefgaragen Freiraumgestaltung Umgang mit Werbung an den Gebäuden	
<b>03</b>	<b>BAULICHE ANFORDERUNGEN</b>	<b>14</b>
	Gebäudegrundstruktur Baugrund und Grundwasserverhältnisse Wirtschaftlichkeit des Bauvorhabens Nachhaltigkeit und Energieeffizienz Bauphysikalische Rahmenbedingungen Baukostenobergrenze	
<b>04</b>	<b>NUTZUNGSKONZEPT</b>	<b>20</b>
	Raumprogramm Wohnen Raumprogramm Hotel Raumprogramm Einzelhandel Raumprogramm Dienstleistung/Büro Raumprogramm Kindertagesstätte	
<b>05</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>26</b>
	Auslober und Wettbewerbsbetreuer Allgemeine Wettbewerbsbedingungen Anlass, Zweck und Gegenstand des Wettbewerbs Art, Verfahren, Ziel, Sprache Wettbewerbsteilnehmer Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer Wettbewerbsleistungen Formale Vorgaben und Kennzeichnung Beurteilungskriterien Termine Schriftliche Rückfragen Einlieferung der Wettbewerbsarbeiten Prämierung Abschluss des Wettbewerbs Ergebnis Realisierung und weitere Beauftragung Nutzung und Urheberrecht Rücksendung der Arbeiten Haftungsausschluss	

# 01

## ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

## ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Die PEKA Projektentwicklung Kurfürstenanlage GmbH (PEKA), vertreten durch die STRABAG Real Estate GmbH, Bereich Freiburg, beabsichtigt auf zwei Baublöcken (MK 2, MK 3) an der Kurfürstenanlage in Heidelberg zwei Gebäude für Wohnen, Einkaufen und Dienstleistung sowie private und öffentliche Tiefgaragen zu errichten. Dazu hat sie in Zusammenarbeit mit der Stadt Heidelberg einen Realisierungswettbewerb mit 20 Architekturbüros ausgelobt.

## RAHMENBEDINGUNGEN DES WETTBEWERBSVERFAHRENS

Auf dem Gelände der heutigen Kurfürstenanlage und ihrer Randbereiche war bis in die 1950er Jahre der Heidelberger Hauptbahnhof beheimatet. Nach dem Neubau des jetzigen Bahnhofs rund 500 m weiter westlich wurde hier das Heidelberger Justizzentrum sowie weitere Einzelhandels- und Büro-/Hotelgebäude errichtet. Inzwischen entsprechen die Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an ihre Nutzung, sodass die Idee der Umstrukturierung des rund 8 Hektar großen Areals entstand.

Im Jahr 2005 wurde durch die Stadt Heidelberg der Ideenwettbewerb Kurfürstenanlage Heidelberg ausgelobt. Der Heidelberger Gemeinderat hat im März 2006 beschlossen, die Rahmenkonzeption gemäß Entwurf des 1. Preisträgers (Büro Pesch & Partner, Herdecke/Stuttgart) für einen Bebauungsplan zur rechtlichen Umsetzung der städtebaulichen Konzeption zu Grunde zu legen.

Der Bebauungsplan Weststadt-Kurfürstenanlage ist am 5. November 2008 in Kraft getreten. Im Zuge eines europaweiten Vergabeverfahrens (ÖPP – Projekt) hat die STRABAG Real Estate GmbH über die Projektgesellschaften JUKA Justizzentrum Kurfürstenanlage GMBH und PEKA Grundstücke zur Realisierung des Projektes Behördenzentrum Heidelberg vom Land Baden-Württemberg erworben. Zwischenzeitlich ist ein städtebaulicher Vertrag zum Bebauungsplan Weststadt-Kurfürstenanlage zwischen der Stadt Heidelberg und der JUKA und PEKA (Vorhabenträger) abgeschlossen worden, in dem die Umsetzung und städtebauliche Qualitäten geregelt sind. Westlich angrenzend an das neue Behördenzentrum sollen nun durch den Auslober auf zwei weiteren Baufeldern Gebäude für Wohnen, Einkaufen und Dienstleistung errichtet werden.

Der Bebauungsplan und die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Gutachten und Grundlagendaten sind Basis für die Bearbeitung des Wettbewerbsgegenstandes, ihre Festsetzungen und Hinweise sind zu beachten.

## IST-SITUATION DER BAUGRUNDSTÜCKE UND DES UMFELDES

Auf dem Baufeld MK 4 wird derzeit durch die JUKA der Neubau des Behördenzentrums Heidelberg mit Tiefgarage als ÖPP-Projekt errichtet.

Die Planungen für den Umbau des Straßenraumes der Kurfürstenanlage und der Bahnhofstraße sind seitens der Stadt Heidelberg in Bearbeitung und werden in Teilabschnitten umgesetzt.



Blick in die Kurfürstenanlage Richtung Westen (heutiger Zustand)

Durch den Umzug der Justizbehörden in das neue Gebäude auf dem Baufeld MK 4 werden die bisherigen Gebäude der Justizbehörden frei. Die PEKA Entwicklungsgesellschaft wird die frei werdenden Gebäude auf den Baufeldern MK 2 und MK 3 abbrechen und Gebäude mit Büro-, Wohnungs- und Einzelhandelsnutzungen errichten.

Für diese Hochbaumaßnahmen auf den Flächen der Baublöcke MK 2 und MK 3 wird in Zusammenarbeit mit der Stadt Heidelberg (Stadtplanungsamt) nunmehr dieser Wettbewerb ausgelobt. Das Baufeld MK 2 hat eine Fläche von ca. 3.856 qm, das Baufeld MK 3 von ca. 3.270 qm.

Nördlich an die Baufelder grenzt die Kurfürstenanlage an. Der langgestreckte Stadtraum wird derzeit durch den Fahrzeugverkehr dominiert. Künftig sollen durch den Umbau des Straßenraums (die Busse und Straßenbahnen werden auf einer Trasse in der Mitte gebündelt) und eine Neugestaltung der Randbereiche höhere Gestalt- und Aufenthaltsqualitäten als bisher erzielt werden.

## VERKEHR UND ERSCHLISSUNG

Die Baugebiete liegen in zentraler Innenstadtlage zwischen Bahnhof und historischer Altstadt. Die verkehrsgünstige Lage an den lokalen und regionalen Haupterschließungsachsen bringt es mit sich, dass das Baugebiet erheblicher Verkehrsbelastung durch den Individualverkehr wie den ÖPNV (Straßenbahn und Busse auf der Kurfürstenanlage) ausgesetzt ist. So ergab sich für die Kurfürstenanlage ein Wert von über 28.000 Kfz / DTV (durchschnittlicher Täglicher Verkehr).

An der Kurfürsten-Anlage in Nähe des Wettbewerbsgebietes liegt die Haltestelle Stadtbücherei, an der zur Zeit die Straßenbahnlinien halten. Die Vorplanung zum Umbau der Kurfürstenanlage sieht eine Verlegung der Haltestelle in Richtung Osten vor. Diese Haltestelle wird dann auch von Buslinien angefahren. Weiter östlich liegt die Haltestelle Poststraße, an der schon heute Straßenbahnen und Busse halten.

Ziel der Neuordnung des Baustreifens an der Kurfürstenanlage ist auch, die bisherige stadträumliche Trennwirkung aufzuheben. Die Stadtteile Bergheim und Weststadt sollen so durch neue Nord-Süd-Querungen besser miteinander verbunden werden.

# 02 WETTBEWERBSAUFGABE

## GENERELLE ANFORDERUNGEN

Ziel des vorliegenden Wettbewerbes ist es, für die beiden Baublöcke MK 2 und MK 3 architektonische Lösungen zu entwickeln, die das geforderte Raumprogramm umsetzen. Auf der Grundlage des bestehenden Bebauungsplanes sowie der im städtebaulichen Vertrag formulierten Pflichten soll unter Berücksichtigung der Bebauung auf der Südseite der Bahnhofstraße eine architektonisch-städtebauliche Struktur entwickelt werden, die dem zentralen innerstädtischen Standort und seiner Scharnierfunktion zwischen den beiden Stadtteilen Bergheim und Weststadt gerecht wird. Gleichzeitig soll durch die neue Baustruktur qualitativ die geplante Umgestaltung der Bahnhofstraße sowie des Bereichs Kurfürstenanlage ergänzt werden.

Es sollen hier architektonisch anspruchsvolle Gebäude mit gemischten Nutzungen entstehen.

Nutzungen MK 2:	UGs EG OGs	öffentliche Tiefgarage und Technik-/Kellerflächen Einzelhandelsflächen / Hotelloobby Dienstleistungen und optional Hotel
Nutzungen MK 3:	UGs EG 1. OG weitere OGs	private Tiefgarage und Technik-/Kellerflächen Einzelhandelsflächen Wohnen   opt. Dienstleistungen   opt. Kita Wohnungen

## STÄDTEBAULICHE ANFORDERUNGEN

Durch das städtebauliche Konzept des Büros Pesch & Partner und den darauf aufbauenden Bebauungsplan wird die bauliche Struktur der angrenzenden Weststadt in Ausformung und Geschosshöhe durch modular aufgebaute Stadthöfe aufgegriffen. Das Konzept sieht eine innerstädtische Neubebauung mit einer starken Kante zur Kurfürstenanlage und einer rhythmisierten und kleinteiligen Kante zur Bahnhofstraße vor. Die Blöcke nehmen die Baustruktur der Weststadt auf und entwickeln sie weiter.

Die Baublöcke in dem Baustreifen sollen in den Erdgeschosszonen eine innenstadttypische Nutzungsmischung mit Einzelhandel enthalten. Durch den Bauherrn sind nun in den Obergeschossen des Baublocks MK 2 Büros und optional in Teilen ein Hotel vorgesehen. In den Obergeschossen im Gebiet MK 3 sind innerstädtische Wohnungen, optional im 1. Obergeschoss Dienstleistungen bzw. eine Kita geplant.

Die Erdgeschosszone der Neubauten sollen einen größtmöglichen Straßenbezug aufweisen. Dies bedeutet keine geschlossenen Flächen, möglichst Hauseingänge zu allen Seiten, Schaufenster für die Einzelhandelsnutzungen und adäquate Gestaltung der Anlieferzonen. Die Fassadengestaltung der Obergeschosse soll einen Bezug zur Materialität und Gestaltung der angrenzenden Bebauung der Weststadt herstellen.

Die Verknüpfung der Stadtteile Bergheim und Weststadt erfolgt zukünftig über neue zusätzliche Fußgängerquerungen der Kurfürstenanlage. Sie liegen in Verlängerung der Kleinschmidtstraße und Häuserstraße. Diese Nord-Süd-Verbindung erhält durch die Pflanzung von Straßenbaumreihen einen entsprechenden Charakter.



Lageplan mit den beiden Baublöcken

Durch die Neugliederung erhält die Bahnhofstraße einen ruhigeren Gesamteindruck, der Straßenraum wird auf ca. 20 m Breite begrenzt. Die Stellplätze rücken als Längsparker an den Fahrbahnrand und werden optisch den Gehwegen zugeordnet. Durch die neue Gebäudekante wird der Straßenraum insgesamt besser proportioniert. Die Bäume auf der nördlichen Seite werden zwischen den Stellplätzen angeordnet. Auf Grund der unterschiedlichen Verfügbarkeit der Teilflächen ist eine Entwicklung in Teilabschnitten möglich. Einzelne Teilbereiche des neuen Quartiers können unabhängig voneinander entwickelt und realisiert werden. Als nächste Bebauung stehen die beiden Baublöcke MK 2 und MK 3 an, die Gegenstand dieses Wettbewerbs sind.

#### FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS WESTSTADT - KURFÜRSTENANLAGE

Die Stadt Heidelberg hat zur Neuordnung des Baustreifens zwischen der Kurfürstenanlage und der Bahnhofstraße im Oktober 2008 einen Bebauungsplan erlassen. Dieser Bebauungsplan ist Grundlage für die geplanten Neubauten, seine Festsetzungen sind (bis auf drei, weiter unten aufgeführte Ausnahmen) einzuhalten.

In dem Bebauungsplan werden die einzelnen Baufelder, die öffentlichen Straßenräume und die öffentlich zugänglichen Wege- und Platzflächen festgelegt. Um die Bebauung auf der Südseite der Bahnhofstraße nicht zu beeinträchtigen, wurde eine gestaffelte Höhen-

entwicklung festgelegt:

- an der Bahnhofstraße (mit der Ausnahme von kleinen Bereichen) vier Vollgeschosse,
- an der Kurfürstenanlage fünf Vollgeschosse.

#### ABWEICHUNGEN VON DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

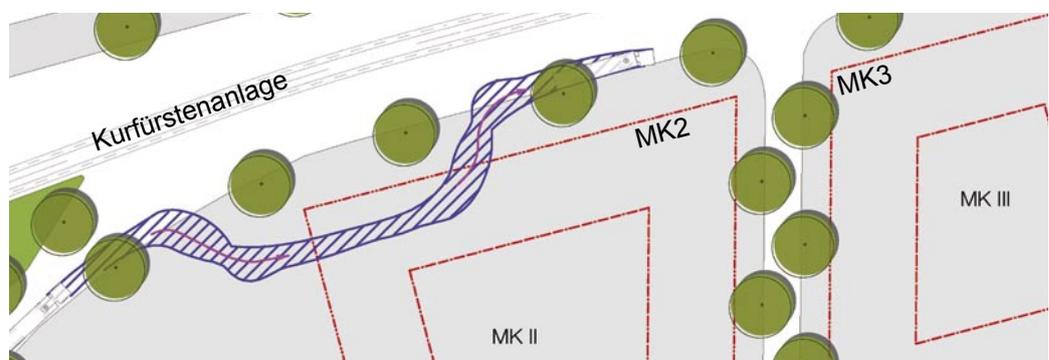
Bisher sieht der Bebauungsplan im MK 2 keine gesamtflächige Überbauung im Erdgeschoss vor, lediglich Überschreitungen der Baugrenze um max. 4 m in den Innenbereich sind möglich. Um hier eine Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen, soll das Erdgeschoss vollflächig überbaut werden, dafür wird der Innenhof im MK 3 nicht überbaut.

Wohnungen sind durch den Bebauungsplan erst ab dem 2. Obergeschoss zugelassen. Um im MK 3 ein marktgängiges Gebäude errichten zu können, soll die Option geschaffen werden, auch im 1. Obergeschoss Wohnungen anzuordnen. Die Aussagen des Bebauungsplanes bzw. des Lärmgutachten zu den Lärmpegelbereichen und den notwendigen Lärmschutzmaßnahmen sowie die weiteren Anforderungen des Auslobers sind dabei zu beachten (siehe Kapitel Bauphysikalische Rahmenbedingungen) Die Geschosshöhe in diesem Stockwerk soll mit 3,5 m jedoch so ausgebildet sein, dass auch Büronutzungen oder eine Kindertagesstätte möglich sind.

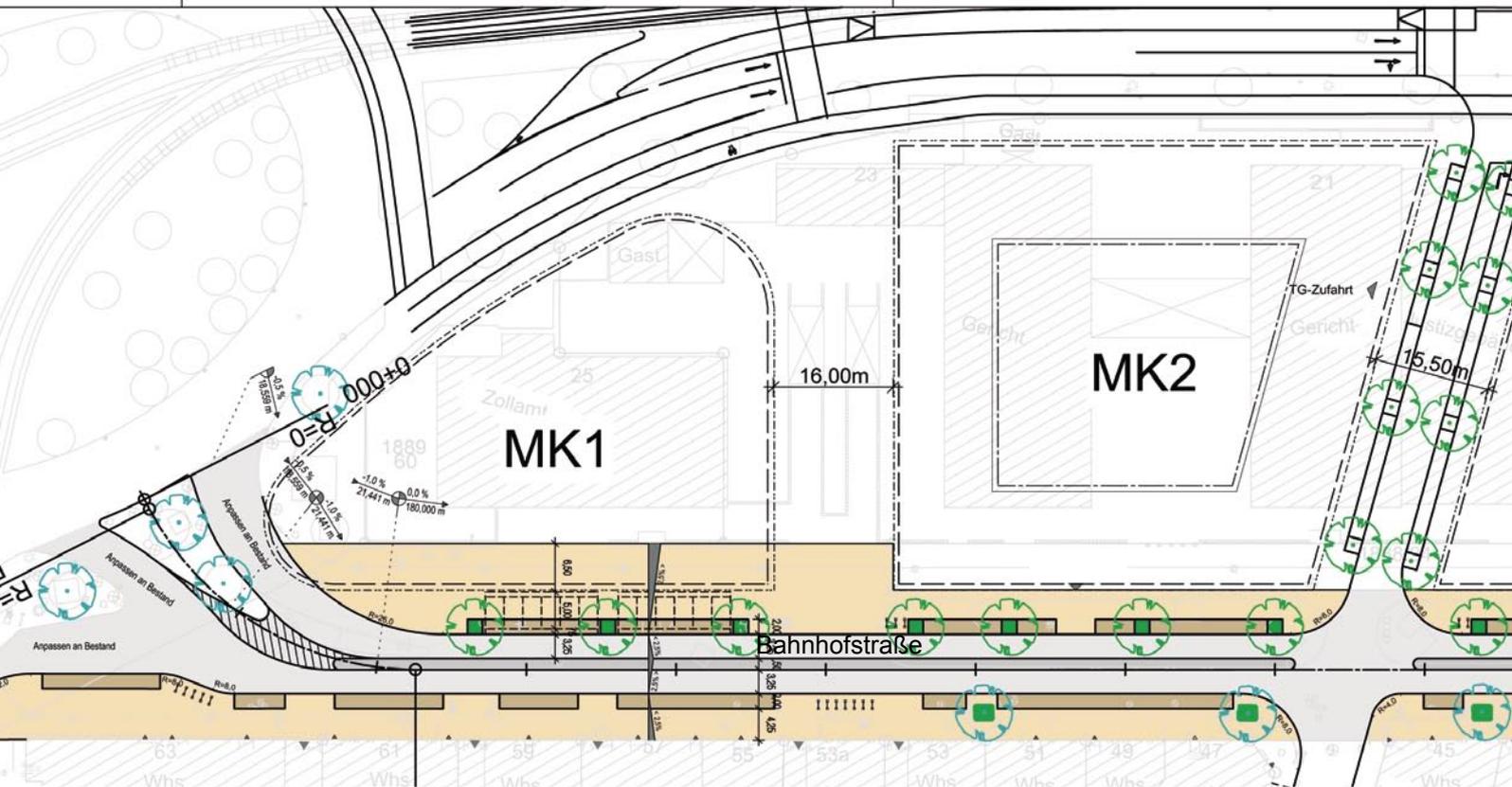
Der Bebauungsplan sieht Tiefgaragen mit Zu- und Abfahrten in der verlängerten Kleinschmidtstraße zwischen MK 2 und MK 3 vor. Für die beiden Baublöcke soll jetzt jeweils eine eigene Tiefgarage errichtet werden, die Zufahrten erfolgen in der Kleinschmidtstraße, die Ausfahrt der Tiefgarage in MK 2 jedoch temporär über die bestehende Rampe zwischen MK 1 und MK 2 (siehe Kapitel Stellplätze).

#### ERSCHLIESSUNG UND ANLIEFERUNG

Die Anlieferung der Handelsflächen im MK 2 erfolgt auf der Nordseite des Gebäudes von der Kurfürstenanlage aus. Um auch hier eine hohe stadträumliche Qualität zu erhalten und keine „Hinterhofsituation“ zu erzeugen, ist die Anlieferungszone nach Vorgabe der Stadt Heidelberg „einzuhausen“ sein (Wand zum Fuß- und Radweg, schnellschließende Tore). Da ein Zurückstoßen im öffentlichen Raum nicht möglich ist, erfolgt die Anlieferung parallel zur Gebäudekante. Die Anlieferung der Geschäfte im MK 3 erfolgt über den öffentlichen Straßenraum. Für die optional vorgesehene Hotelnutzung im MK 2 ist im Bereich zwischen MK 1 und MK 2 eine Busvorfahrt zum Be- und Entladen des Gepäcks vorzusehen. Ein schlüssiges Andienungskonzept ist als Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe darzustellen.



Schleppkurve LKW zur Andienung Einzelhandel



### STELLPLÄTZE - TIEFGARAGEN

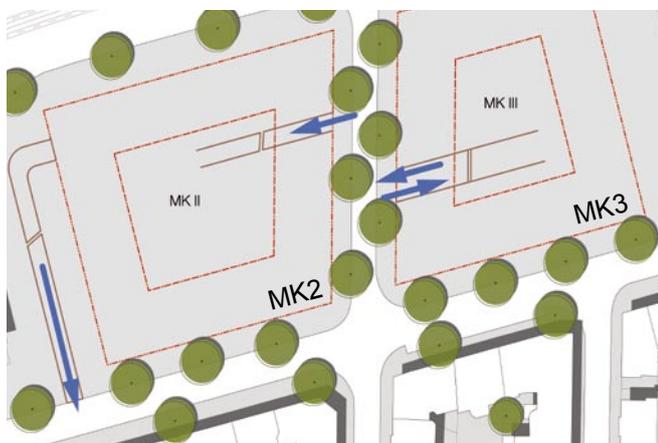
Für die beiden Baublöcke MK 2 und MK 3 sind Tiefgaragen geplant. Beide Tiefgaragen sollen zweigeschossig errichtet werden, in den Tiefgeschossen sind auch die notwendigen Technikräume bzw. Kellerräume vorzusehen.

Die Tiefgarage unter MK 2 ist eine öffentlich zugängliche Parkgarage für die Kunden des Einzelhandels, die Nutzer und Besucher der Dienstleistungseinrichtungen und für die Hotelgäste.

Die Tiefgarage unter dem Gebäude MK 3 steht nur Anwohnern zur Verfügung.

Die Zu- und Abfahrt zu der Tiefgarage unter MK 3 soll wie geplant im Erdgeschoss dieses Gebäudes über die Kleinschmidtstraße erfolgen.

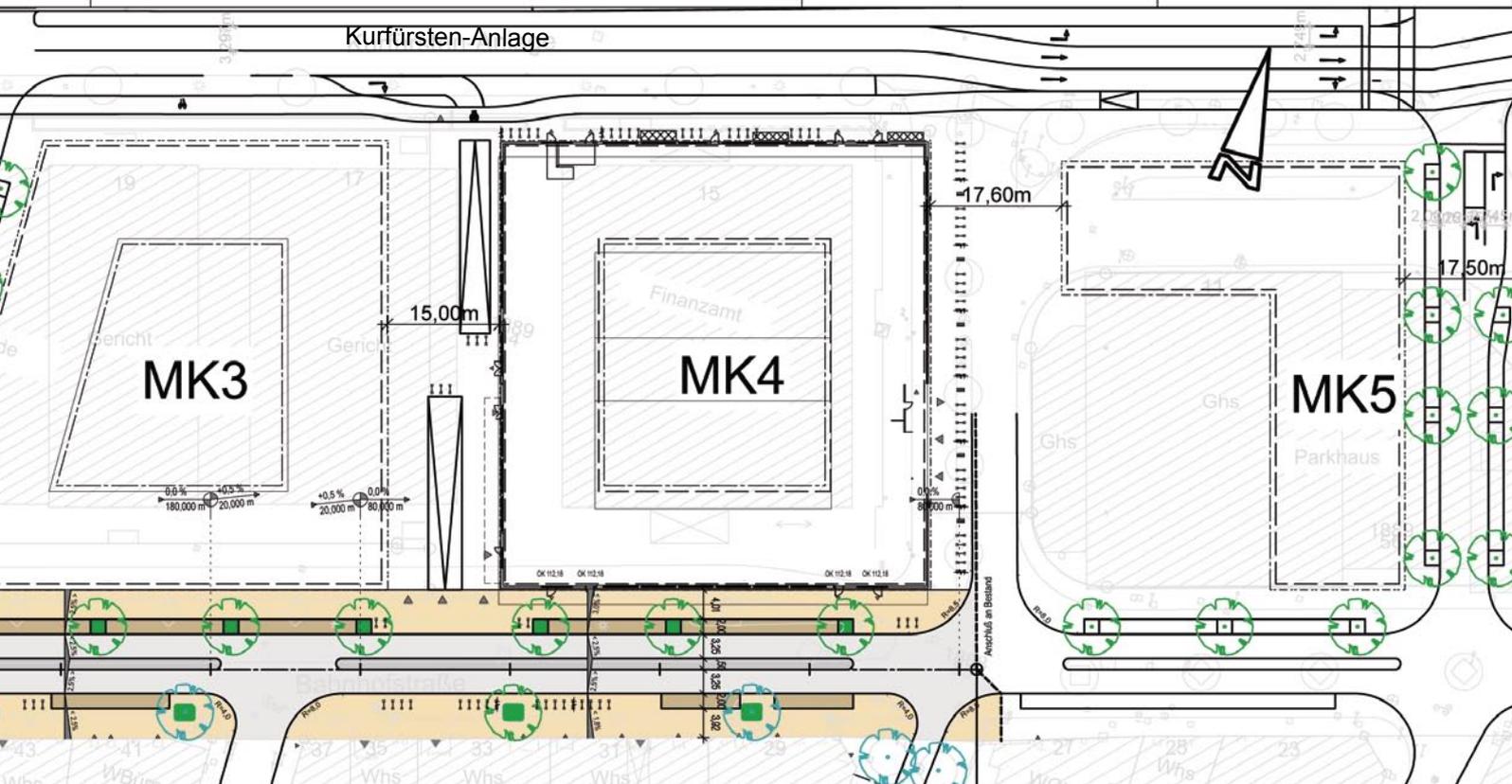
Die Zufahrt zu der Tiefgarage unter MK 2 erfolgt ebenfalls im Erdgeschoss von der Kleinschmidtstraße aus, die Ausfahrt jedoch temporär über die westlich schon vorhandene Rampe zur Bahnhofstraße.



Zu- und Abfahrten zu den beiden Tiefgaragen

Ein Umbau dieser bestehenden Rampenanlage und damit eine bessere städtebauliche Einpassung ist bei einer Neubebauung des Baufeldes MK 1 geplant.

In den Tiefgaragen werden jeweils die notwendigen Stellplätze (nach der Landesbauordnung Baden-Württemberg und der Verwaltungsvorschrift hierzu) nachgewiesen. Da der Standort eine sehr gute Anbindung an den Nahverkehr aufweist, können



Geplanter Straßenumbau Bahnhofstraße mit den einzelnen Baublöcken

die genannten Stellplatzzahlen um bis zu 60% reduziert werden, jedoch mindestens die die in der Tabelle genannten Mindestanzahl. Je Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Technik- bzw. Kellerflächen ist jedoch ein Maximum an sehr gut nutzbaren Stellplätzen anzustreben. Sofern der bauordnungsrechtliche Stellplatznachweis für MK 3 nicht erfüllt werden kann, ist eine Vereinigungsbaulast mit MK 2 vorgesehen.

Die Stellplätze in den Tiefgaragen müssen mindestens 2,5 m breit und 5m tief sein, die Breite der Fahrgasse 6,5 m betragen. Sonderparkplätze für Behinderte sind idealerweise möglichst nahe den Ausgängen angeordnet und sollten 3,75 m breit sein. Die Stützen zwischen den Stellplätzen sind so anzuordnen, dass ein problemloses Ein- und Ausparken möglich ist. Es ist darauf zu achten, dass sowohl oberirdisch wie auch in den Tiefgaragen ausreichend Abstellmöglichkeiten und auch gesicherte Abstellmöglichkeiten für Fahrräder geschaffen werden. Bei Büronutzungen soll z.B. je 80 qm Büronutzfläche ein Fahrradstellplatz geschaffen werden.

## FREIRAUMGESTALTUNG

Mit dem Städtebaulichen Konzept soll ermöglicht werden, dass attraktive Nord-Süd-Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer geschaffen werden. Aufgabe der Planer wird es sein, die Zwischenzonen zwischen beiden Baublöcken, aber auch die Übergangsbereiche zur Kurfürstenanlage und zur Bahnhofsstraße als attraktive, für Anwohner, Besucher und Passanten gut nutzbare Stadträume zu gestalten. Genauso wie bei der Architektur besteht hier ein hoher Qualitätsanspruch. Rahmenbedingungen (Materialien, Ausbaustandards) für den Ausbau sind in einer Anlage zum städtebaulichen Vertrag festgelegt, die den Teilnehmern zur Verfügung gestellt wird.

## UMGANG MIT WERBUNG AN DEN GEBÄUDEN

In den Baublöcken MK 2 und MK 3 werden im Erdgeschoss Einzelhandelsnutzungen einziehen, in MK 2 sind zudem Büros und ggf. ein Hotel geplant. Die Architekten sollen in ihren Entwürfen darstellen, wie Werbeanlagen, die den Ansprüchen an Außendarstellung der Unternehmen entsprechen, sich in die Gestaltung der Fassaden einfügen können.

# 03

## BAULICHE ANFORDERUNGEN

## GEBÄUDEGRUNDSTRUKTUR

Um eine wirtschaftliche Bauweise zu ermöglichen, wurden in Abstimmung mit den künftigen Nutzern für alle Teilnehmer einzuhaltende Vorgaben erarbeitet.

### **Gebäudegrundstruktur MK 2**

Für das Gebäude wurde mit künftigen Nutzern schon eine Flächenaufteilung entwickelt, die als Prinzipskizze der Auslobung beiliegt. Das Erdgeschoss ist vollflächig überbaut. Hier sind großteils Einzelhandelsflächen vorgesehen, im Süd-Osten an der Bahnhofstraße befindet sich in dem Eingangsbereich zu dem geplanten Lebensmittelmarkt der Ausgang aus der öffentlichen Tiefgarage. Im nord-östlichen Gebäudeteil an der Bahnhofstraße ist das Foyer des Hotels angesiedelt, von dort aus werden die Zimmer in den darüberliegenden Geschossen erschlossen. Sie liegen in den Gebäudeflügeln zur Kurfürstenanlage und zur Kleinschmidtstraße. In den westlichen und südlichen Gebäudeflügeln befinden sich in den Obergeschossen Büroflächen. Die zu diesem Gebäude gehörende öffentliche zweigeschossige Tiefgarage unterbaut die Kleinschmidtstraße und schließt an die Grundstücksgrenze von MK 3 an.

Die Innenhofüberbauung soll ansprechend z.B. durch Dachbegrünung oder einen Hofgarten gestaltet werden.

Das Fassadenraster beträgt sinnvollerweise im MK 2 für die Hotelnutzung ca. 1,45 m, die Gebäudetiefe beträgt ca. 14,5 m. Für die Büroflächen beträgt das Fassadenraster 1,35 m.

Das Stützenraster soll – trotz der unterschiedlichen Nutzungen in den einzelnen Geschossen – möglichst wirtschaftlich geplant werden. Im Erdgeschoss sind für den Einzelhandel möglichst große stützenfreie Bereiche erforderlich. Dieses Raster wird am wirtschaftlichsten in die Tiefgaragenebenen weitergeführt werden.

Geschosshöhen (incl. Deckenkonstruktion):

3,5 m	Untergeschosse - Nutzung Parken, Technik
6,0 m	Erdgeschoss - Nutzung Handel / Hotellobby
3,5 m	Obergeschosse - Nutzung Büro
3,5 m	Obergeschosse - Nutzung Hotel

### **Gebäudegrundstruktur MK 3**

Hier gibt es in Absprache mit künftigen Nutzern schon eine grobe Flächendisposition für einzelne Nutzungen. Im Erdgeschoss sollen Ladennutzungen angesiedelt werden. Dies ist u.a. ein weiterer Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 750 qm (zzgl. 250 qm Lager).

Das 1. Obergeschoss soll multifunktional geplant werden: es soll sowohl für Wohnen oder Büronutzungen wie für eine Kindertagesstätte geeignet sein. Deshalb sind hier auch Geschosshöhen von 3,5 m vorzusehen.

In den darüberliegenden Geschossen sind Mietwohnungen geplant, für die ein Wohnungsmix durch den Betreiber vorgegeben ist.

Für die optionale Kindertagesstätte wie für die Wohnungen ist ein detailliertes Raumprogramm vorgegeben.



Blick in die Bahnhofstraße nach Osten mit der Baustelle Justizzentrum

Das Stützenraster soll – trotz der unterschiedlichen Nutzungen in den einzelnen Geschossen – möglichst wirtschaftlich geplant werden. Im Erdgeschoss sind für den Einzelhandel möglichst große stützenfreie Bereiche erforderlich. Dieses Raster wird am wirtschaftlichsten in die Tiefgaragenebenen weitergeführt werden.

Geschosshöhen (incl. Deckenkonstruktion):

- 3,5 m Untergeschosse - Nutzung Parken, Kellerräume
- 6,0 m EG - Nutzung Handel
- 3,5 m 1.Obergeschoss - Nutzungsoptionen Kita, Büro, Wohnen
- 3,0 m weitere Obergeschosse - Nutzung Wohnen

## BAUGRUND UND GRUNDWASSERVERHÄLTNISSE

Die bisher bestehenden Gebäude werden abgebrochen, die Fundamente und Bodenplatten entfernt. Der Baugrund weist keine besonderen Erfordernisse auf.

## WIRTSCHAFTLICHKEIT DES BAUVORHABENS

Der Auslober erwartet eine wirtschaftliche Bautechnik, die eine kostengünstige Erstellung der Gebäude ermöglicht. Dabei können herkömmliche Baustandards für den Bau von Gebäuden durch alternative Standards bzw. Techniken ersetzt werden, sofern sich dies vorteilhaft für die Wirtschaftlichkeit auswirkt.

Der Auslober geht davon aus, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes durch die Hochbauentwürfe wirtschaftlich ausgenutzt werden und die Flächenpotentiale optimal genutzt werden.

## NACHHALTIGKEIT UND ENERGIEEFFIZIENZ

Die Neubauten auf den Baufeldern MK 2 und MK 3 sollen mindestens den heutigen Anforderungen an ressourcenschonendes Bauen gerecht werden. Angestrebt wird ein energetisch hocheffizientes Gebäude, das nachhaltig mit geringen (Unterhaltungs-)Kosten betrieben werden kann.

Der Auslober plant, die Gebäude nach den Richtlinien der DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen e.V.) zertifizieren zu lassen. Die notwendigen Rahmenbedingungen sollen deshalb schon im Wettbewerbsverfahren geschaffen werden.

Die Stadt Heidelberg strebt eine nachhaltige Energieverwendung an, die gleichermaßen die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Aspekte berücksichtigt. Diesbezüglich hat die Stadt Heidelberg für ihre eigenen Gebäude Energiestandards entwickelt, die bestehende Gesetze, Richtlinien und Normen ergänzen. Diese Standards sind in der Energiekonzeption 2004 festgelegt und werden zur Zeit fortgeschrieben. Die Energiekonzeption der Stadt Heidelberg ist bei der Planung zu berücksichtigen.

Zusammenfassend lassen sich daraus folgende Vorgaben - getrennt nach den Nutzungsarten Gewerbe und Wohnen - für die Planung ableiten:

#### Wärmeschutz MK 2

Die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nach EnEV 2009, Anhang 2, Tabelle 2 sind um jeweils mindestens 30% zu unterschreiten. Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach EnEV 2009 Anlage 2 Nummer 4 sind einzuhalten.

#### Wärmeschutz MK 3

Die Höchstwerte der Wärmedurchgangskoeffizienten nach EnEV 2009, Anhang 2, Tabelle 2 sind für die gewerblichen Flächen um jeweils mindestens 30% zu unterschreiten. Für den Bereich der für Wohnzwecke genutzten Flächen sind die Höchstwerte des spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionswärmeverluste nach EnEV 2009 Anlage 1 Tabelle 2 um 30% zu unterschreiten. Die Anforderungen an den sommerlichen Wärmeschutz nach EnEV 2009 Anlage 2 Nummer 4 sind einzuhalten. Der Nachweis für den Bereich „Nichtwohngebäude“ und den Bereich „Wohngebäude“ sind dabei getrennt zu führen.

Um dieses Ziel der Energieeinsparung zu erreichen, wurde im Vorfeld ein grundlegendes Energiekonzept entwickelt, das bei der Planung der Gebäude zu übernehmen ist.

#### Energiekonzeption MK 2

Unter der Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten bezüglich einer möglichen Zertifizierung nach DGNB wurden mehrere energetische Konzepte hinsichtlich der Wärmeversorgung und Kälteerzeugung untersucht. Unter Abwägung der Investitions-, Energie-, Wasser- und Wartungskosten sowie des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes ist unter Berücksichtigung der Grundwasserkontamination für die haustechnische Beheizung für MK 2 durch Fernwärme und die Kälteerzeugung durch eine Kompressionskältemaschine (Unterbringung im Keller) mit Verflüssiger (Unterbringung in einem Technikgeschoss auf dem Dach) vorgesehen.

#### Energiekonzeption MK 3

Auf Grund der städtebaulichen Vorgaben ist auch für dieses Gebäude der Anschluss mittels Fernwärme für die Wärmeversorgung vorgeschrieben. Die Kälteerzeugung der Handelsflächen erfolgt analog MK 2 durch eine Kompressionskältemaschine mit Verflüssiger.

Es ist vorgesehen, alle Wohnungen mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung auszustatten. Das dazu notwendige Lüftungsgerät kann im Abstellraum oder unter der Flurdecke angeordnet werden.

Die Zu- und Abluft wird dabei je Wohneinheit an der Fassade angesaugt bzw. abgegeben. Die Zuluft wird über Zuluftauslässe den Schlaf- und Wohnräumen zugeführt. In Bad, WC und Küche wird die Raumluft angesaugt und über Leitungen dem Wärmetauscher zugeführt. Die Luftleitungen können in die Betondecken eingelegt werden. Teilbereiche der Wohnungen (Flur, Bad) benötigen daher u.U. eine Abkofferung bzw. abgehängte Decke erhalten.

Den Teilnehmern werden Formblätter zur Berechnung der Energieeffizienz an die Hand gegeben.



Visualisierung des im Bau befindlichen Justizentrums auf MK4

#### BAUPHYSIKALISCHE RANDBEDINGUNGEN

Die Fassaden der Gebäude sind den Geräuschemissionen des Straßen- und des Schienenlärms, insbesondere von der Kurfürstenanlage aus, ausgesetzt. Für Schlaf- und Aufenthaltsräume sind daher schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind zu beachten.

Zusätzlich zu den im Bebauungsplan genannten erforderlichen Schalldämm-Maßen der Fassaden ist für die Fassaden zu den Innenhöfen ein Schalldämmwert von mindestens 30 db anzusetzen.

Ebenso zusätzlich sind für die Südfassaden zur Bahnhofstraße für Aufenthalts-/Schlafräume in Wohnungen, Hotelnutzung, Kindergarten ein Schalldämmwert von mindestens 40 db, für Büronutzungen ein Schalldämmwert von mindestens 35 db bei den Fassaden anzusetzen.

Die Fassaden der Handelsflächen sind ohne Anforderungen an den Schallschutz.

#### BAUKOSTENBERGRENZE

Baukostenobergrenzen für die Gebäude und für die Fassade werden noch nachgereicht.

# 04 NUTZUNGSKONZEPT

Für die Neubauten MK 2 und MK 3 gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes vom 5. November 2008 nebst dazu gehörenden Gutachten (siehe Wettbewerbsunterlagen für die Architekturbüros) sowie die Vereinbarungen des Städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Heidelberg und dem Auslober. Um ein wirtschaftliches Bauvorhaben zu erreichen, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes auszunutzen. Die im Kapitel Abweichungen von dem Bebauungsplan genannten Punkte sind dabei zu berücksichtigen.

Nach Absprache mit künftigen Nutzern ist folgendes Nutzungskonzept vorgesehen:

Nutzungen MK 2	
UG 1 + 2	öffentliche Tiefgarage, Technik- und Kellerräume
EG	großflächiger und kleinfl. Einzelhandel, Anlieferung Hotellobby an der Kurfürsten-Anlage
OGs	Büronutzung und Hotelnutzung

Hinweis zu dem Gebäude MK 2:  
in der Erdgeschossfläche ist der Innenhof als Handelsfläche überbaut.  
Die Büroeinteilung ist flexibel zu gestalten, so dass Nutzungseinheiten von maximal 200 qm - 300 qm Nutzfläche erschlossen werden können.

Nutzungen MK 3	
UG 1 + 2	Parken, Technik- und Kellerräume
EG	kleinflächige Handelsnutzung
OGs	Wohnen
alternativ 1. OG	Nutzung als KITA und Büroflächen

Hinweis zu dem Gebäude MK 3:  
in der Erdgeschossebene ist ein Innenhof als Freifläche zu gestalten.

Die Nutzungsschemen sind entsprechend der in den Anlagen benannten den RGB-Farbtönen in den Wettbewerbsplanunterlagen darzustellen. Die Flächenberechnung ist auf die Wettbewerbsaufgabe hin anzupassen und in die vorgegebene Tabelle einzutragen (Anlage Flächenberechnung).

## BARRIEREFREIES BAUEN

Die Stadt Heidelberg und der Auslober legen großen Wert darauf, dass mit den Neubauten barrierefreie Gebäude errichtet werden. Daher kommt der Beachtung der §35 (Wohnungen) und §39 (Barrierefreie Anlagen) der Landesbauordnung Baden-Württemberg besondere Bedeutung zu.

Der Auslober strebt an, alle Wohnungen barrierefrei zu gestalten.

## RAUMPROGRAMM WOHNEN

Für den Wohnungsbau im MK 3 ist zu beachten, dass das Gebäude in insgesamt mindestens 3 voneinander unabhängige Bauteile (WEG-Gemeinschaften) mit separaten Eingängen und Treppenhäusern oberhalb der Tiefgaragenebene aufteilbar sein soll.

Es wird folgender Wohnungsmix für den Wohnungsbau insgesamt gefordert:

- 1-Zimmer Wohnungen ca. 5 %
- 2-Zimmer Wohnungen ca. 15 %
- 3-Zimmer Wohnungen ca. 50 %
- 4-Zimmer Wohnungen ca. 10 %

Geförderte Wohnungen:

- 3-Zimmer Wohnungen ca. 10 %
- 4-Zimmer Wohnungen ca. 10 %

Bei diesen Wohnungen sind die Durchführungshinweise des Wirtschaftsministerium zum Landeswohnraumförderungsgesetz (FWoFG), Stand 18. Februar 2009 zu beachten. Insbesondere die Wohnungsgrößen sind unbedingt einzuhalten.

Der Auslober will alle Wohnungen barrierefrei bauen!

Bei der Planung sind folgende Qualitäten zu beachten:

- Alle Geschosse sind über Aufzüge zugänglich
- Größere Wohnungen sollten vorzugsweise in den Obergeschossen liegen
- Küchen und Bäder sollten an der Außenwand liegen und natürlich belichtet und belüftet werden können
- Gleichartige Räume sind bei Wohnungstrennwänden nach Möglichkeit gegeneinander anzuordnen
- Enge oder schlauchige Dielen und Flure sind zu vermeiden, ebenso gefangene Räume
- (Kinder-) Zimmer sollen mindestens eine Größe von 11 - 14 qm aufweisen
- Balkone, Loggien oder Terrassen sollen eine Tiefe von 2,50 m - 3,00 m aufweisen
- Für jede Wohnung ist ein separater Keller- oder Einstellraum im 1. Untergeschoss vorzusehen

Darüber hinaus sind nachfolgende Standards für die einzelnen Wohnungstypen zu berücksichtigen:

2-Zimmer-Wohnung:

- Stellfläche für 3 m Schrankwand im Schlafzimmer ist wünschenswert
- Ausstattung Badezimmer: min. ein Waschtisch, ein WC, eine Badewanne oder Dusche, ein Waschmaschinenstandplatz, ggf. kleine Abstellkammer
- Separater Keller-/Einstellraum ca. 5 qm, wenn möglich zusätzliche Abstellkammer in der Wohnung min. 1 qm
- Balkone 6-8 qm, Tiefe min. 2,5 m

3-Zimmer-Wohnung:

- Zusammenhang zwischen Bad und Schlafräumen.
- Zusammenhang zwischen Wohn-, Esszimmer, Küche, Gäste WC, Abstellkammer und Garderobe
- Stellfläche für 3 m Schrankwand ist nachzuweisen



Blick in die Bahnhofstraße Straße in Richtung Osten

- Ausstattung Badezimmer: 2 einzelne Waschtische, ein WC, eine Badewanne und Dusche, ein Waschmaschinenstellplatz
- Separates Gäste-WC
- Zusätzliche Abstellkammer in der Wohnung mindestens 1,5 qm
- Balkone etc. 8 – 12 qm
- Wohn-/Essraum ca. 22 - 30 qm
- Schlafzimmer, 3 Zimmer und Küche direkt von der Diele aus zugänglich, Küche vorzugsweise in U-Form, mindestens L-Form möblierbar, direkte Verbindung Küche-Essplatz
- Separater Abstellraum im Keller min. 7 qm

#### 4-5-Zimmer-Wohnung:

- Kriterien wie vor, jedoch Gäste-WC mit zusätzlicher Dusche
- Balkone etc. mindestens 12 qm groß
- Separater Keller- oder Einstellraum mindestens 10 qm

Die Wohnungen sollen nach Möglichkeit teilbar sein oder sich zusammenlegen lassen (z.B. zwei 2-Zimmerwohnungen zu einer 4-5 Zimmerwohnung). Die Variabilität ist exemplarisch darzustellen.

Bei den Wohnflächenangaben sind die Grundflächen von Balkonen, Loggien oder Terrassen zu 50 % anzurechnen.

#### RAUMPROGRAMM HOTEL

Das genaue Raumprogramm wird derzeit mit einem künftigen Betreiber noch festgelegt. Die Lage Hoteleingang und Hotelzimmer ist weiter oben beschrieben.

#### RAUMPROGRAMM EINZELHANDEL IM MK 2

Das genaue Raumprogramm wird derzeit mit einem künftigen Betreiber noch festgelegt.

#### RAUMPROGRAMM TECHNISCHE INSTALLATIONEN

In beiden Baublöcken werden Geräte zur Kälteerzeugung benötigt. Die erforderlichen Verflüssiger werden auf den Flachdächern der Gebäude installiert werden. Sie haben im MK 2 Abmessungen von ca. 10x10 m, im MK 3 Abmessungen von ca. 5x10 m. Die Höhe der Anlagen beträgt ca. 1,5 m. Aufgabe der Architekten ist es, die Anordnung gestaltverträglich zu planen und Vorschläge zur Verkleidung zu machen. Ebenso ist ein effizienter Lärmschutz vorzusehen.

#### RAUMPROGRAMM DIENSTLEISTUNG / BÜRO

Bei den geplanten Büroräumen im MK 2 und im 1. OG des MK 3 sollen Einheiten von 200 qm - 300 qm einzeln zu vermieten sein. Dabei wird davon ausgegangen, dass es sich um Zellenbüros handelt.

Bei der Planung der Flächen ist darauf zu achten, dass die Installationen in den Büroräumen in einem Doppelboden geführt werden. Abgehängte Decken sind (anders als in den Flurbereichen) nicht vorgesehen.

Die Be- und Entlüftung der Büroräume mit unterstützender Kühlung erfolgt durch Leitungen bzw. Kanäle, die in den Fluren in den abgehängten Decken verlegt werden.

Die Bürobereiche erhalten eine Betonkernaktivierung.

weitere Ergänzungen Investor/STRABAG möglich

## RAUMPROGRAMM OPTIONALE KINDERTAGESSTÄTTE

Im Rahmen des Wettbewerbs soll im 1. Obergeschoss des Gebäudes MK 3 eine Kindertagesstätte eingeplant werden. Für das vorgegebene Raumprogramm soll eine ansprechende, kindgerechte und gut nutzbare Kindertagesstätte für diesen innerstädtischen Standort entworfen werden. Derzeit besteht Bedarf für eine dreizügige Einrichtung, denkbar ist eine Erweiterung auf eine vierzügige Kindertagesstätte. Ein Zug umfasst 10 Kinder. Die erforderlichen Räume umfassen eine Nutzfläche von 377 qm (drei Züge) bis 524 qm (vier Züge). Als Spielfläche im Außenraum (Innenhof) sind 240 – 320 qm erforderlich. Die Andienung und Kurzparkmöglichkeiten für Eltern sind entsprechend zu berücksichtigen.

### Raumprogramm der optionalen Kindertagesstätte Kurfürstenanlage

Ermittel auf den Grundlagen der KVJS Arbeitshilfe „Der Bau von Tageseinrichtungen für Kinder“ Stand 01.09.2009

Kinderkrippe mit einer Gruppenstärke von maximal 10 Kindern:

	Erforderliche Fläche in qm		
	2 Gruppen	3 Gruppen	4 Gruppen
Gruppenraum Raum sollte räumlich gegliedert und sein um Kleingruppenarbeit zu ermöglichen	80	120	160
Schlafräum in unmittelbarer Nähe des Gruppenraumes und frei erreichbar für die Kinder	30	45	60
<b>Gesamt</b>	<b>110</b>	<b>165</b>	<b>250</b>
Sanitärbereich für Kinder incl. Wickelbereich) und Erwachsenentoiletten (Geschlechtertrennung )	32	36	40
Büro	12	14	14
Personalzimmer	10	15	20
Arbeitszimmer Fachpersonal	10	12	20
Garderobe möglichst nicht im Flurbereich	20	30	40
Bewegungs- und Mehrzweckraum	30	40	50
Lageraum	10	20	30
Abstellraum für Kinderwägen , möglichst beheizt	10	15	20
Küche ( Teilung in Rein- und Schmutzbereich)	20	30	40
<b>Flächenbedarf gesamt ohne Verkehrswege</b>	<b>264</b>	<b>377</b>	<b>524</b>
<b>Erforderliche Fläche für den Außenbereich</b>	<b>160</b>	<b>240</b>	<b>320</b>

# 05 VERFAHREN

## AUSLOBER UND WETTBEWERBSBETREUER

Auslober

PEKA  
Projektentwicklung Kurfürstenanlage GmbH  
Siegburger Straße 241  
50679 Köln

vertreten durch die  
STRABAG Real Estate GmbH  
Bereich Freiburg  
Schnewlinstraße 10  
79098 Freiburg  
Telefon: 0761 . 45904-0

Ansprechpartner: Martin Amos Lauble

In Abstimmung mit der Stadt Heidelberg, Stadtplanungsamt

Betreuung des Wettbewerbsverfahrens

scheuven + wachen  
Architekten und Stadtplaner  
Friedenstraße 18  
44139 Dortmund

Telefon: 0231 . 18 99 87 16  
Telefax: 0231 . 55 40 83  
Mail: peka@scheuven-wachen.de

Ansprechpartner: Martin Ritscherle  
Heidi Schumacher, Mareike Gerhardt

## ALLGEMEINE WETTBEWERBSBEDINGUNGEN

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008 in der Fassung vom 12.09.2008 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 15.01.2009 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 xxx registriert.

## ANLASS, ZWECK UND GEGENSTAND DES WETTBEWERBS

Der Bereich der Kurfürstenanlage als Verbindungsglied zwischen dem Bahnhofsbereich und der Heidelberger Innenstadt soll in den kommenden Jahren grundlegend umstrukturiert werden. Bestehende Bauten aus den 1950er Jahren - u.a. das ehemalige Justizzentrum Heidelberg - werden abgebrochen und durch zeitgemäße Neubauten ersetzt werden. Gegenstand des Wettbewerbs ist die architektonische Konzeption für die Baublöcke MK 2 und MK 3. Als Nutzungen sind Einzelhandel, Büro- bzw. Hotelnutzungen und ein weiten Bereichen Wohnen vorgesehen. Durch den privaten Auslober sind in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg 20 Architekturbüros ausgewählt worden, die für die Planungsaufgabe Architekturentwürfe erarbeiten sollen. Dabei werden auch Aussagen zu TGA erwartet. Grundlage der Konzeptionen ist ein detailliertes Nutzungskonzept des Auslobers sowie Vorgaben, die durch einen Bebauungsplan der Stadt Heidelberg gemacht werden.

Die Aufgabe und die Rahmenbedingungen werden in dieser Auslobung detailliert beschrieben.

## ART, VERFAHREN, ZIEL, SPRACHE

Der Wettbewerb ist als Realisierungswettbewerb in Form eines nichtoffenen Wettbewerbs ausgelobt. Die Wettbewerbsteilnehmer wurde durch den Auslober in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg vorab ausgewählt. Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach den Richtlinien für Wettbewerbe RPW 2008, soweit nicht in den vorliegenden Auslobungsunterlagen davon abweichende Vorgaben getroffen sind.

Das Verfahren ist anonym.

Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt.

## WETTBEWERBSTEILNEHMER (VORSCHLAGSLISTE)

Zur Teilnahme am Wettbewerb werden folgende Architekten / Architekturbüros durch den Auslober in Abstimmung mit der Stadt Heidelberg eingeladen:

### Baden-Württemberg

ap88 Architektenpartnerschaft Bellm · Löffel · Lubs · Trager, Heidelberg

Kessler De Jonge Architekten, Heidelberg

Lederer Ragnarsdottir-Oei, Stuttgart

Auer + Weber, Stuttgart

Hotz Architekten, Freiburg

Sacker Architekten, Freiburg

Rosenstiel Architekten, Freiburg

### Bundesweit

Leon Wolhage Wernik Architekten, Berlin

BRT Bothe Richter Teherani, Hamburg

agn Niederberghaus & Partner GmbH, Ibbenbüren

Schenk + Waiblinger Architekten, Hamburg

Carsten Roth Architekt, Hamburg

Störmer Murphy and Partners GbR, Hamburg

Atp, Andreas Herrsche, Thomas Mattesich, München

Hild und K Architekten, München

#### International

Carsten Lorenzen, Kopenhagen

Baumschlager Eberle, Lochau

Bucholz McEvoy Architekten, Karen McEvoy, Merritt Bucholz, Annette Wolpert, Dublin / Berlin

mhm architects Matthias Molzbichler, Sebastian Haselsteiner, Florian Molzbichler, Wien  
yrm zt GmbH iG, Nick Blake, Wien

Als Teilnahmehindernis gelten die unter RPW 4.2 beschriebenen Hinderungsgründe.  
Fachberater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

#### PREISGERICHT, SACHVERSTÄNDIGE UND VORPRÜFER (VORSCHLAGSLISTE)

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung gebildet:

##### Sachpreisrichter

N.N. Vertreter Stadtrat Stadt Heidelberg

N.N. STRABAG Real Estate

N.N. STRABAG Real Estate

N.N. Gisinger Wohnungsbau

##### Fachpreisrichter

Bernd Stadel, Erster Bürgermeister der Stadt Heidelberg

Annette Friedrich, Leiterin Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg

N.N. STRABAG Real Estate

Prof. Franz Pesch, Herdecke/Stuttgart,

Prof. Manfred Hegger, Kassel/Darmstadt,

Prof. Meinrad Morger, Basel/Aachen

Elmar Schossig, Köln

Wulf Daseking, Architekt, Leiter Stadtplanungsamt Freiburg

##### Stellvertretende Preisrichter

N.N. Vertreter der Preisrichter Stadtrat Heidelberg

N.N. STRABAG Real Estate

N.N. Gisinger Wohnungsbau

Siegfried Kendel, Stuttgart

Prof. Hartwig N. Schneider, Stuttgart/Aachen

Peter Böhm, Köln, Architekt

Hannes Hübner, Heidelberg, Architekt

##### Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht)

NN, Amt für Baurecht und Denkmalschutz der Stadt Heidelberg

NN, Amt für Umweltschutz, Gewerbeaufsicht und Energie der Stadt Heidelberg

Stefan Rees, Stadtplanungsamt der Stadt Heidelberg

NN, Kinder- und Jugendamt der Stadt Heidelberg  
NN, Amt für Verkehrsmanagement der Stadt Heidelberg  
Norbert Bolsch, Ed Züblin AG  
Dieter Bühler, Ingenieurbüro Bühler  
Herr Hoffmann, Ingenieurbüro IFEI, Frechen  
Karsten Kümmerle, Architektenkammer Baden-Württemberg, Stuttgart

Der Auslober behält sich vor, weitere Sachverständige Berater zu benennen.

#### Vorprüfer

Die Vorprüfung erfolgt durch das Büro scheuven + wachen in Zusammenarbeit mit der STRABAG Real Estate, der Ed Züblin AG und der Stadt Heidelberg.

Der Auslober behält sich vor, weitere Vorprüfer zu benennen.

#### WETTBEWERBSUNTERLAGEN

Die Wettbewerbsunterlagen werden allen teilnehmenden Architekten zugesandt. Der Auslobungstext wird an das Preisgericht sowie die Teilnehmer in Form einer Auslobungsbroschüre verteilt. Den Wettbewerbsteilnehmern, Sachverständigen und Vorprüfern wird zusätzlich eine CD-ROM mit allen Dateien in geeigneter Form zur Verfügung gestellt.

Im Rahmen des Verfahrens werden den teilnehmenden Architekten folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Broschüre Auslobung mit Raum- und Funktionsprogramm der geplanten Nutzungen
- Protokoll des Einführungskolloquiums
  
- DGK 5 M 1:5000 (tif)
- Stadtgrundkarte  
(Kataster und Bestandsplan mit Topographie), Vektordaten M 1:500 (dxf/dwg)
- Luftbild (tif/jpg)
- Fotos Wettbewerbsgebiet (jpg)
  
- Raumprogramm und qualitative Anforderungen Wohnen
- Raumprogramm und qualitative Anforderungen Einzelhandel
- Raumprogramm und qualitative Anforderungen Hotel / Büronutzung
- Bebauungsplan (Plan und Erläuterungstext)
- Anlage 9 zum Bebauungsplan Schalltechnische Untersuchung
- Straßenausbauplanung Bahnhofstraße/Kurfürstenanlage
- Auszug städtebaulicher Vertrag
- Auszug Landeswohnraumförderungsgesetz (LWoFG)
  
- Information zum vorgegebenen Plan-Layout
- Vordruck Berechnungsbogen
- Vordruck Verfassererklärung
  
- Platte Einsatzmodell M 1:500 (im Kolloquium ausgegeben)

Die ausgegebenen Unterlagen unterliegen Lizenz- und Urheberrechten. Sie dürfen nur im Rahmen der Bearbeitung dieser Wettbewerbsaufgabe verwendet werden.

## WETTBEWERBSLEISTUNGEN

Im Einzelnen werden vom Teilnehmer folgende Leistungen gefordert:

- Lageplan M 1:2.000 (Schwarzplan)
- Städtebauliche Konzeption, M 1:500 mit folgenden Eintragungen: Baukörper (EG-Grundrisse), Freiflächen (grundsätzliches Konzept zur Gestaltung mit Darstellung der Wege, begrünte und versiegelte Flächen, Baumstellungen), Lage und Anzahl der oberirdischen Stellplätze, Darstellung der Zufahrten und Eingänge
- Grundrisse aller Geschosse im M 1:200 mit Eintragung der Raumbezeichnungen gemäß Raumprogramm incl. der erforderlichen TGA-Schächte. Der Erdgeschossgrundriss ist im Zusammenhang mit den dazugehörigen Freiflächen darzustellen.
- Alle zum Verständnis des Entwurfs erforderlichen wesentlichen Schnitte ( Quer- und Längsschnitte) mit Einzeichnung der Geländehöhe und vorgegebenen Geschosshöhen bezogen auf NN im M 1:200. Die Schnittführung ist im EG - Plan einzutragen.
- Ansichten mit klarer Ablesbarkeit der Fassadengliederung M 1:200
  
- Jeweils ein aussagekräftiger Fassadenschnitt je Gebäude M 1:50 mit Angaben zu Gestaltungsmerkmalen, Fassadenaufbau und Materialien
- Darstellung von Regeldetails der Fassade je Gebäude im M 1:50
- Schema der tatsächlichen Verteilung des Raum- und Funktionsprogramms in vorgegebenem Farbschema
- Drei perspektivische Darstellungen von vorgegebenen Standorten
- Erläuterung der Entwurfsidee (Texte, Skizzen, Graphiken) auf den Plänen

Die einzelnen Darstellungen auf den Plänen sind genordet darzustellen.  
Die Pläne sollen einen hellen Planuntergrund aufweisen.

Bei den Plänen ist die EG-Ebene dabei als Nullebene zu definieren und im Eingangsbereich und der Platzfläche zusätzlich das NN-Niveau auszuweisen. Der vorhandene Geländeverlauf soll ebenfalls in Schnitt und Ansichten eingetragen werden. Die Raumbezeichnungen und Raumnummern nach Raumbedarfsplan sowie die Raumbezeichnungen weiterer Räume und Flächen sowie die Flächengrößen der Räume und Flächen sind in die Grundrisse einzutragen. In den Grundrissen werden prüfbare Darstellungen der Schächte und der Technikzentralen erwartet.

- Schriftlicher Erläuterungsbericht, DIN A4, max. 5 Seiten mit Angaben zu Planungsin-tention, Gestaltungsmerkmalen, Funktionen, Materialien sowie Konstruktionen, Aussa-gen zum Ökologie- und Energiekonzept
- Erläuterungsbericht zur (architektonischen) TGA-Planung DIN A4, max. 3 Seiten mindestens mit folgenden Angaben: Standort der Zentralen, Verlauf der Hauptversor-gungstrassen, Position von Installationsschächten, Beschreibung der vorgesehenen Technik
- Erläuterung des Konzeptes zur Nachhaltigkeit auf der Grundlage der Anforderungen des DGNB
- Aussagen zur Minimierung der Betriebskosten
  
- Stellplatznachweis
- Andienungskonzept Einzelhandel und Hotel
- Werbeflächenkonzept für MK 2 und MK 3 auf der Grundlage der Anforderungen der Einzelhandelsbetreiber und Berücksichtigung möglicher Büro-/Hotelnutzer (10-20)
- Kostenschätzung nach vorgegebener Kostengliederung (Formblatt)

- Einsatzmodell M 1:500
- 1 Satz Präsentationspläne
- 1 Satz der Präsentationspläne als A3 Verkleinerung
- Vorprüfpläne (3 Sätze im Originalformat, farbig)  
In den Vorprüfplänen sind (neben Raumbezeichnungen, Raumnummern und NF) alle Maße, die zur Berechnung der BGF und des BRI notwendig sind, einzutragen.
- Daten aller eingereichten Pläne als Bild-Dateien (.tif/.jpg, 150dpi im Originalformat sowie DIN A3) auf CD/DVD
- Daten aller eingereichten Pläne als dxf/dwg-Dateien auf CD/DVD
- Daten aller eingereichten Texte und Berechnungsbögen als word oder excel-Dokument auf CD/DVD
- Berechnungsbogen Raumprogramm (Vordruck)
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen
- Verfassererklärung in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag

## FORMALE VORGABEN UND KENNZEICHNUNG

Die Leistungen sind auf max. 8 Plänen, jeweils im Format 84 cm x 119 cm (Hochformat) darzustellen. Die Pläne sind gerollt einzureichen.

Die einzureichenden Wettbewerbspläne sind in allen Teilen nur am oberen rechten Rand durch eine Kennzahl aus sechs arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen. Erläuterungsbericht, Berechnungsbögen und Modell sind entsprechend zu kennzeichnen.

Bei der digitalen Einreichung der Daten ist ebenfalls die Anonymität sicherzustellen. Hierzu sind bei jedem Dokument in der Befehlszeile Datei | Eigenschaften | Datei-Info der dortige Inhalt zu löschen. Das gleiche gilt für benutzerbezogene Daten unter Extras | Optionen | Benutzer-Info. Es empfiehlt sich sicherheitshalber die Dokumente vorher zu kopieren und zu überprüfen ob sowohl die Datei- als auch die Benutzer-Info tatsächlich keine Hinweise mehr auf den Benutzer geben.

Jeder Wettbewerbsteilnehmer trägt die Verantwortung für die Wahrung seiner Anonymität.

## BEURTEILUNGSKRITERIEN

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten herangezogen:

Qualität der Freibereiche

- Gestaltung der Freibereiche
- Nutzbarkeit der Freibereiche

Gestalterische und räumliche Qualität der Gebäude

- Einfügen in das städtische Umfeld und Straßenbezug
- Gebäudegliederung, Gestaltung Baukörper
- Raum- / Arbeitsplatzqualitäten
- Äußere Erschließung

#### Funktionalität, Zweckmäßigkeit und Barrierefreiheit

- Zugänge, innere Erschließung, Orientierbarkeit
- Programm- und Funktionserfüllung
- Gliederung, Anordnung und Verbindung der Funktionsbereiche
- Umnutzbarkeit der Gebäude, Aufteilung in neue Nutzungseinheiten
- Technische Realisierbarkeit
- Einhaltung bau- und planungsrechtlicher Vorschriften

#### Wirtschaftlichkeit

- Wirtschaftlichkeit der Gebäudekonzeption
- Konstruktion, Material, Bauphysik, Brandschutz
- Wirtschaftlichkeit in Betrieb und Unterhalt (Lebenszyklusansatz)

#### Ökologische Anforderungen und Umweltverträglichkeit

- Nachhaltigkeit gemäß Kriterien DGNB

Die Reihenfolge der Kriterien hat auf deren Wertigkeit keinen Einfluss.

#### TERMINE (GEPLANT)

Abstimmung der Auslobung in den Ausschüssen und im Rat der Stadt Heidelberg	bis zum 17. Dezember 2009
Preisrichtervorbesprechung	18. Dezember 2009
Versand Unterlagen	Januar 2010
Schriftliche Rückfragen:	bis zum 18. Januar 2010
Einführungskolloquium:	26. Januar 2009
Abgabetermin der Wettbewerbsarbeiten:	15. März 2010
Abgabetermin der Wettbewerbsmodelle:	22. März 2010
Sitzung des Preisgerichts:	30. April 2010
Ausstellung der Wettbewerbsarbeiten:	3. Mai 2010 – 14. Mai 2010

## SCHRIFTLICHE RÜCKFRAGEN

Rückfragen zur Auslobung können ausschließlich per E-Mail bis zu dem in der Terminübersicht genannten Datum an das Wettbewerbsbüro scheuven + wachen unter der folgenden E-Mail-Adresse gestellt werden:

peka@scheuven-wachen.de

Die beantworteten Rückfragen aller Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden mit dem Protokoll des Einführungskolloquiums Bestandteil der Auslobung und allen Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt.

## EINLIEFERUNG DER WETTBEWERBSARBEITEN

Die geforderten Leistungen sind vollständig (Ausnahme Modell) bis zum 15. März 2010, 17.00 Uhr direkt im Büro scheuven + wachen, Friedenstraße 18, D-44139 Dortmund, einzureichen.

Das Modell ist bis zum 22. März 2010, 17.00 Uhr direkt im Büro scheuven + wachen, Friedenstraße 18, D-44139 Dortmund, abzugeben.

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt:

- die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, wenn die Arbeit/das Modell bei der angegebenen Adresse persönlich abgegeben wird,
- das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, wenn die Arbeit/das Modell bei der Post, der Bahn oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird.

Der Teilnehmer sorgt dafür, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend.

Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden.

## PRÄMIERUNG

Für Preise und Anerkennungen stellt der Auslober als Wettbewerbssumme einen Gesamtbetrag in Höhe von 135.000,00 Euro incl. Mehrwertsteuer zur Verfügung. Die Wettbewerbssumme wurde auf der Basis der HOAI (§16 und §17) ermittelt.

Die Aufteilung der Gesamtpreisumme ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis:	47.500.-- EURO
2. Preis:	27.500.-- EURO
3. Preis:	20.000.-- EURO
4. Preis	13.000.-- EURO
drei Ankäufe	je 9.000.-- EURO

Die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) ist in den genannten Beträgen enthalten.

Das Preisgericht kann mit einem einstimmigen Beschluss eine andere Verteilung der Wettbewerbssumme beschließen.

## ERGEBNIS

Der Auslober informiert die Teilnehmer unverzüglich über das Ergebnis durch Versendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung.

Soweit ein Preisträger wegen mangelnder Teilnahmeberechtigung oder durch einen Verstoß gegen das in dieser Auslobung vorgesehene Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren nicht berücksichtigt werden kann, wird ihm der Preis und die Preissumme aberkannt. Der Rang wird nicht neu besetzt. Die Preissumme wird anteilig auf die verbliebenen Preisträger und Anerkennungen aufgeteilt.

## REALISIERUNG UND WEITERE BEAUFTRAGUNG

Der Auslober beabsichtigt, mit den Verfasserinnen/den Verfassern der Arbeiten, denen ein Preis zugesprochen wurde, in Verhandlungen einzutreten.

Der Auslober wird einem oder mehreren der Preisträger unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts die für die Umsetzung des Entwurfs notwendigen weiteren Planungsleistungen übertragen,

- sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht, insbesondere
- soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert werden soll,
- soweit mindestens einer der teilnahmeberechtigten Teilnehmer, dessen Arbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleistet.

Der Auslober behält sich, abhängig vom Wettbewerbsergebnis, eine getrennte Vergabe von Planungsleistungen für die Baufelder vor. Vom Preisgericht wird eine eindeutige Empfehlung zur Beauftragung erwartet. Der Baubeginn ist im Jahre 2011 und die Inbetriebnahme für Herbst 2012 geplant.

Für die Realisierung notwendige Planungsleistungen werden bis zur Leistungsphase 4 gemäß HOAI (Vergütung Honorarzone III Mitte) beauftragt. Der Auslober beabsichtigt, die Planungsleistungen für das Bauvorhaben / die Bauvorhaben ab LP 5 einem oder mehreren Generalübernehmern zu übertragen. In diesem Fall wird er den Preisträger in dem Umfang weiter beauftragen, der erforderlich ist, um die Qualität des Wettbewerbsentwurfs sicherzustellen (Leitdetails, „künstlerische Oberleitung“).

Bei der weiteren Beauftragung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen der Teilnehmer bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in wesentlichen Teilen unverändert einer weiteren Beauftragung zugrunde gelegt werden kann. Bei der weiteren Beauftragung werden die verbindlichen Vorgaben der HOAI Berücksichtigung finden.

Die Teilnehmer verpflichten sich mit ihrer Teilnahme, im Falle einer Beauftragung durch den Auslober die weitere Bearbeitung zu übernehmen und auszuführen. Bei Beauftragung wird ein verpflichtendes Kostenziel für die Baukosten formuliert, das in der weiteren Bearbeitung einzuhalten ist. Die Wettbewerbsteilnehmer verpflichten sich, im Falle einer weiteren Beauftragung ggf. kostensenkende Korrekturen vorzunehmen, und zwar auch in einem späteren Planungsstadium, falls sich dies als erforderlich erweisen sollte, um die genannten verbindlichen Kostenziele einzuhalten.

Zum Datenaustausch in der weiteren Beauftragung und zur Archivierung sind sämtliche Planunterlagen der weiteren Beauftragung auch als CAD-Dateien im dxf-Format gefordert.

## NUTZUNG UND URHEBERRECHT

Die mit Preisen und Ankäufen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen Nachbauen und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe durch den Auslober, bleiben den Verfassern erhalten. Dem Auslober steht das Recht der Erstveröffentlichung zu. Er ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens unter Angabe der Verfasser ohne weitere Prüfung zu veröffentlichen.

Sollen eine Wettbewerbsarbeit oder Teile hiervon verwendet werden, ohne dass der Wettbewerbsteilnehmer mit der weiteren Bearbeitung beauftragt wird, so kann der Auslober diese Arbeit nutzen oder ändern, wenn er dem Wettbewerbsteilnehmer unter Anerkennung des ihm ggf. zuerkannten Preises oder Anerkennung eine der Leistung entsprechenden Vergütung gewährt.

Der Wettbewerbsteilnehmer und seine Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Wettbewerbsarbeit zu gestatten; dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes ist der Wettbewerbsteilnehmer, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge des Teilnehmers sind zu berücksichtigen, soweit ihm nicht nach Auffassung des Auslobers wirtschaftliche, funktionell oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind. § 14 des Urheberrechtsgesetzes bleibt unberührt.

## RÜCKSENDUNG DER ARBEITEN

Soweit die Arbeiten nicht in das Eigentum des Auslobers übergegangen sind, können sie nach Abschluss des Verfahrens innerhalb von 2 Wochen nach Beendigung der Ausstellung abgeholt werden. Der Ort der Abholung wird allen Wettbewerbsteilnehmern rechtzeitig bekannt gegeben. Nicht abgeholte Arbeiten werden zurückgeschickt.

Für Beschädigung oder Verlust von Wettbewerbsarbeiten haftet die Ausloberin auf Kostenersatz für die Ausbesserung oder Wiederbeschaffung der beschädigten bzw. verlorenen Unterlagen nur dann, wenn er diejenige Sorgfalt außer Acht gelassen hat, die er in eigenen Angelegenheiten anzuwenden pflegt.

## HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die bereitgestellten Informationen in der Auslobung sowie auf und in den Planunterlagen wurden durch den Auslober sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind. Weder die Auslobung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung des Auslobers auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden.





