



ERWEITERUNG RATHHAUS AHRENSBURG, TIEFGARAGE UND URBANER PARK

AUSLOBUNG

**OFFENER ZWEIPHASIGER HOCHBAULICH-
FREIRAUMPLANERISCHER REALISIERUNGSWETTBEWERB**

Ausgelobt von der
Stadt Ahrensburg



TERMINE

Veröffentlichung der Auslobung	14.05.2020
PHASE 1	
Schriftliche Rückfragen bis	25.05.2020
Abgabe der Beiträge	07.07.2020
Sitzung des Preisgerichts	21.08.2020
PHASE 2	
Schriftliche Rückfragen bis	10.09.2020
Rückfragenkolloquium	15.09.2020
Abgabe der Beiträge	30.10.2020
Abgabe der Modelle	09.11.2020
Sitzung des Preisgerichts	08.12.2020

ERWEITERUNG RATHAUS AHRENSBURG, TIEFGARAGE UND URBANER PARK

Offener zweiphasiger hochbaulich-freiraumplanerischer
Realisierungswettbewerb

AUSLOBUNG

Herausgeberin:

Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister
FD Stadtplanung | Bauaufsicht | Umwelt

Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Redaktion und Gestaltung:

konsalt
Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen
und Projektentwicklung mbH
Altonaer Poststraße 13
22767 Hamburg
www.konsalt.de

Druck:
Haase Druck GmbH

Mai 2020

Grußwort

Sehr geehrte Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmer,

die Auslobung des hochbaulichen-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb Stormarnplatz ist ein wichtiger Schritt für die zukünftige Entwicklung der Stadt Ahrensburg.

Der Wettbewerb bietet die Möglichkeit zur großräumigen Neugestaltung eines Bereiches im historischen Herzen der Stadt. Neben einem Erweiterungsgebäude für das Ahrensburger Rathaus und einer Tiefgarage (TGa) soll eine urbane Parkanlage auf dem Dach der TGa entstehen, die allen Bürgerinnen und Bürgern sämtlicher Generationen für Freizeit und Erholung zur Verfügung steht. Der Erweiterungsbau für das Rathaus der Stadt soll die Bedarfe der Verwaltung decken und damit das Angebot und den Bürgerservice für die Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt nachhaltig sichern.

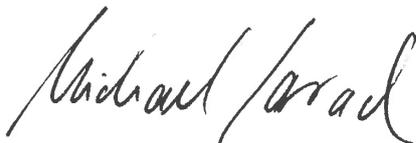
Eine intensive Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten der Stadt - mit dem unter Denkmalschutz stehenden Rathaus sowie der historischen Reitbahnanlage Stormarnplatz – ist erforderlich, um den Anforderungen an die spätere Nutzung gerecht zu werden, die Planungsziele zu erfüllen und weiterführende Ideen zu entwickeln.

Der Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zur Durchführung dieses Wettbewerbs ist für alle Beteiligten auch eine große Verantwortung.

Ich bin sicher, dass der Siegerentwurf die beste Lösung für die Stadt Ahrensburg bieten wird. Das Projekt setzt zudem einen wichtigen Impuls im Sanierungsgebiet Innenstadt/Schlossbereich.

Ich freue mich über Ihre Teilnahme an dem Projekt und Ihre Beiträge für eine bestmögliche Neugestaltung.

Gestalten wir die Zukunft in Ahrensburg!



Michael Sarach

Bürgermeister

INHALT

Grußwort des Bürgermeisters Michael Sarach

1. EINLEITUNG	8
1.1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs	9
1.2 Historische Entwicklung	9
1.3 Städtebauliches Umfeld, Nutzungsumfeld	11
1.4 Grün- und freiraum-planerischer Kontext	14
1.5 Bauliche Entwicklung im Umfeld	14
2. PLANGEBIET	16
2.1. Grundstück und Baufenster	17
2.2 Eigentum	17
2.3 Bestandsgebäude	17
2.4 Denkmalschutz	17
2.5 Topographie	17
2.6 Baugrund	17
2.7 Baumbestand und Straßengrün	18
2.8 Verkehrserschließung	18
2.9 Planrecht und übergreifende Planwerke	19
3. WETTBEWERBSAUFGABE	22
3.1 Städtebaulich-hochbauliche Aufgabe	23
3.2 Entwurfsaufgabe Tiefgarage	29
3.3 Grün- und freiraumplanerische Aufgabe	30
3.4 Relevante Gesetze, Verordnungen und Richtlinien	32
4. VERFAHREN	34
4.1 Ausloberin	35
4.2 Verfahrenskoordination und -betreuung	35
4.3 Gegenstand und Ziel des Wettbewerbs	35
4.4 Art und Grundlagen des Verfahrens	35
4.5 Teilnahmebedingungen/Teilnahmeberechtigung	35
4.6 Jury	36
4.7 Sachverständige Beratung	36
4.8 Bearbeitungshonorare und Preisgelder	36
4.9 Termine des Verfahrens	37
4.10 Verfahrensleistungen	39
4.11 Vorprüfung	42
4.12 Beurteilungskriterien	42

4.13 Zuschlagskriterien	43
4.14 Weitere Bearbeitung	43
4.15 Eigentum und Urheberrecht	44
4.16 Rechtliche Hinweise	44
4.17 Teilnahmeerklärung	45
5. VERZEICHNISSE	46
5.1 Anlagenverzeichnis	47
5.2 Abbildungsverzeichnis	48

1. EINLEITUNG

1.1 ANLASS UND ZIEL DES WETTBEWERBS

1.2 HISTORISCHE ENTWICKLUNG

1.3 STÄDTEBAULICHES UMFELD, NUTZUNGSUMFELD

1.4 GRÜN- UND FREIRAUMPLANERISCHER KONTEXT

1.5 BAULICHE ENTWICKLUNG IM UMFELD

1.1 Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Das Rathaus von Ahrensburg, entworfen durch den Architekten Karl-Heinz Scheuermann, wurde 1968-1970 erbaut und steht seit 2014 unter Denkmalschutz. Die Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes ist Teil der Gesamtmaßnahme „Innenstadt/Schlossbereich“ des Städtebauförderungsprogrammes „Städtebaulicher Denkmalschutz“, in das die Stadt Ahrensburg am 16. Oktober 2014 aufgenommen wurde. Im Herbst 2019 wurde mit der Sanierung des Rathauses begonnen.

Unterschiedliche Faktoren wie gestiegene Mitarbeiterzahlen und ein erhöhter Raumbedarf führten dazu, dass das Gebäude den räumlichen Anforderungen der Verwaltung nicht mehr entspricht. Über die Sanierung hinaus wird daher die Erweiterung des Rathauses vorbereitet. Die Planung des Erweiterungsbaus in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Rathaus, einer Tiefgarage westlich des Rathauses und einer öffentlichen Parkanlage mit einem breiten Nutzungsangebot oberhalb der Tiefgarage sind die Kernaufgaben im Rahmen dieses Wettbewerbsverfahrens.

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich stadträumlich am westlichen Rand der Innenstadt und ist umgeben von einer Vielzahl öffentlicher Einrichtungen, die sich um die Grün- und Sportflächen des Stormarnplatzes gruppieren. Weitere Einrichtungen werden in Zukunft hinzukommen und auch eine Umgestaltung des östlich des Rathauses gelegenen Rathausplatzes wird langfristig angestrebt. In diesem Sinne ist der Wettbewerb ein bedeutender Baustein für die städtebauliche und freiraumplanerische Weiterentwicklung der öffentlichen Freiräume, Gebäude und Einrichtungen der Stadt Ahrensburg.

1.2 Historische Entwicklung

Entwicklung Ahrensburgs

Mit der Gründung des Dorfes Woldenhorn sowie der Nachbardörfer Ahrensfelde, Meilsdorf und Beimoor durch die Grafen von Schauenburg begann im 13. Jahrhundert die Geschichte der heu-

tigen Stadt Ahrensburg. Woldenhorn, aus dem später Ahrensburg entstand, wurde erstmals im Jahr 1314 urkundlich erwähnt und war ein für damalige Verhältnisse wohlhabendes und profitables Bauerndorf im Besitz des Grafen Johann III. Acker- und Milchwirtschaft prägten die Landwirtschaft. Etwa zeitgleich entstand die Burg Arnesfelde, die von dem Grafen und seinen Nachfahren bewohnt wurde. Aus den Steinen der Burg wurde etwa 270 Jahre später das Ahrensburger Schloss gebaut, das heute zu den bekanntesten Sehenswürdigkeiten Schleswig-Holsteins zählt. Bereits 1327 fiel Woldenhorn an das Zisterzienserkloster Reinfeld, dessen Mönche das Dorf rationalisierten und Gewässer wie den Bredenbeker Teich zur Karpfenzucht anlegten.

Mit der Reformation wechselte das Gebiet abermals den Besitzer. Es fiel nun unter dänische Gebietshoheit und der amtierende dänische König Friedrich II. übergab u.a. Woldenhorn an seinen Feldherrn Daniel Rantzau als Entlohnung für dessen militärische Verdienste. Dessen Bruder, Peter Rantzau, erbe- te das Dorf 1567 und schuf mit dem Bau des Guts Ahrensburg sowie des Schlosses den Ursprung der späteren Stadt. Bauwerke aus dieser Zeit sind die Schlosskirche (1594-1596) und in ihrem Umfeld die „Gottesbuden“ (Armenwohnungen) am nördlichen Ortsrand der Stadt, die als Zeugnisse der Stadtgeschichte bestehen geblieben sind und auch heute noch genutzt werden.

Eingeläutet durch den Hamburger Kaufmann Carl Schimmelmann entwickelte sich Ahrensburg ab 1759 im barocken Baustil, als dessen repräsentatives Bauwerk die Residenzanlage errichtet wurde. Auch die Große Straße wurde in dieser Zeit konzipiert, als starke Mittelachse mit einem quadratischen Marktplatz als nördlichem und dem Rondeel mit seinen drei strahlenförmigen Lindenalleen als südlichem Endpunkt.

Mit dem Bau der Eisenbahnverbindung Hamburg-Lübeck begann die Bevölkerung Ahrensburgs ab 1865 stetig zu wachsen. Östlich des Bahnhofs wurde ein Villenviertel angelegt, so dass zunächst wohlhabende Hamburger/innen ihren Wohnsitz nach Ahrensburg ver-

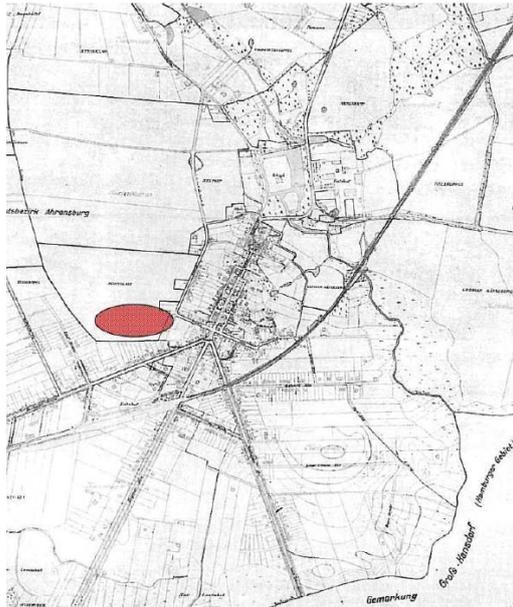


Abb. 3: Ahrensburg und Stormarnplatz um 1900

legten. Für die parkähnlichen Gärten bestand ein großer Bedarf an Pflanzen, der zur Ansiedlung vieler Landschaftsgärtner und Gärtnereien führte.

Die Auflösung des Gutes Ahrensburg um 1931 und der Verkauf der Grundstücke führte zu einer starken Siedlungstätigkeit. So entstanden durch den Zuzug von etwa 500 Hamburger Familien mehrere vom Ortskern abgelegene Erwerbslosensiedlungen mit einem groß angelegten Straßennetz und einer nur provisorischen Kanalisation.

Einen erneuten Bevölkerungszuwachs erfuhr Ahrensburg ab 1940, als zahlreiche Hamburger/innen, deren Wohnungen durch Bomben im zweiten Weltkrieg vernichtet wurden, in der Stadt eine Unterkunft suchten. Nach dem Krieg wurden zudem viele Flüchtlinge aufgenommen. Ende der 1940er Jahre hatte Ahrensburg rund 18.000 Einwohner/innen und erhielt im Jahr 1949 erstmals die Stadtrechte.

Neuer Wohnungsbau wurde bis zum Ende der 1970er Jahre nur im Hauptsiedlungsgebiet realisiert. Bis zum Ende der 1950er Jahre entstanden auf dem Reeshoop, am Neuen Teich und an der Bahnhofsstraße Geschosswohnungsquartiere. Nach 1966 wurden Hochhäuser an der Hermann-Löns-Straße und im Bereich der Kastanienallee errichtet. Bis 1970 entstand nur noch ein neues Einfamilienhausgebiet am westlichen Stadtrand, am Haid-

schlag. Ansonsten wurde in diesem Segment auf die Nachverdichtung der bestehenden Siedlerhausquartiere gesetzt, zur Selbstversorgung nicht mehr benötigte tiefe Grundstücke wurden in zweiter Reihe bebaut.

In den 1970/80er Jahren erfolgte die Sanierung und Modernisierung der Ahrensburger Innenstadt. Im Zuge dessen wurde die ursprüngliche, eher dörfliche Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Gebäuden an der Großen Straße durch drei- bis viergeschossige Bebauung ersetzt. Das Neue Rathaus mit dem vorgelagerten Rathausplatz konnte 1970 eingeweiht werden. Der Umbau des innerstädtischen Verkehrsnetzes dauerte bis in die 1990er Jahre. Zentrale Maßnahme war die so genannte Eisenbahnkreuzungsmaßnahme, die zur Aufhebung der höhengleichen Bahnübergänge führte und zum Bau des Innenstadtrings. Dadurch konnte die Altstadt erheblich vom Durchgangsverkehr entlastet werden und die Große Straße und das Rondeel wurden weitgehend verkehrsberuhigt gestaltet.

Westlich des Rathauses blieb ein großes Stück Land trotz der zentralen Lage unbebaut: der Stormarnplatz. Nach einer landwirtschaftlichen Nutzung wurde eine Reitbahn angelegt, später drei durch mehrere Vereine gemeinsam genutzte Sportplätze, von denen heute noch zwei vorhanden sind, sowie ein kleiner Parkplatz.



Abb. 4: Schrägluftbild um 1970: Rathaus, Rathausplatz und Stormarnplatz

Ahrensburg heute

Die Stadt Ahrensburg liegt im Kreis Stormarn in Schleswig-Holstein unmittelbar an der Grenze zu Hamburg. Mit mehr als 34.000 Einwohner/innen ist sie die größte Stadt im Kreis Stormarn. In ihrer Funktion als Mittelzentrum übernimmt Ahrensburg als zentraler Ort eine Versorgungsfunktion für die Umlandgemeinden. Gleichzeitig ist die Stadt durch die Nähe und gute Anbindung vor allem nach Hamburg, aber auch nach Lübeck, vielfältig mit der Großstadt vernetzt. Aufgrund guter Arbeitsmöglichkeiten, Wohn- und Freizeitangebote ist Ahrensburg heute weiterhin eine (moderat) wachsende Stadt.

Die Struktur der Innenstadt wird in Ahrensburg durch den barocken Stadtgrundriss bestimmt, der in Schleswig-Holstein einzigartig ist. Im Stadtbild ist dies am Rondeel mit seinen darauf zulaufenden „drei Strahlen“ (Hamburger Straße, Hagener Allee und Manhagener Allee), der Anlage der Großen Straße und des Ahrensburger Schlossensembles zu erkennen.

Architektonisch ist die Stadt jedoch in weiten Teilen durch die Bautätigkeiten der letzten Jahrzehnte geprägt. Bauten aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg prägen das heutige Stadtbild lediglich im direkten Umfeld des Rondeels. Eine Verbindung der historischen Schlosskirche und des Schlosses mit der Innenstadt besteht kaum; Sichtbeziehungen werden erst im nördlichen Teil der Innenstadt erlebbar. Einen städtebaulichen Akzent und Orientierungspunkt bilden Rathaus und Rathausplatz, die einerseits architektonisch einen starken Kontrast zur barocken Stadtgeschichte darstellen, städtebaulich aber einen weiteren Achsenpunkt im Quernetz bilden.

Bevölkerung

Mit Stichtag 31.12.2018 zählte die Stadt Ahrensburg 33.472 Einwohner/innen. Die Bevölkerung nimmt kontinuierlich moderat zu, in den vergangenen 15 Jahren um insgesamt ca. 15%. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt bei 7,9%.

Das Rathaus von Ahrensburg

Geplant und gebaut von Karl-Heinz Scheuermann, wurde das Ahrensbur-



Abb. 5: Ahrensburger Rathaus, Eingang

ger Rathaus im Jahr 1970 eingeweiht. Am Endpunkt der barocken Querachse der Stadt gelegen, beherbergt es bis zu Beginn der Sanierungstätigkeiten sämtliche Verwaltungsstandorte, die zuvor in der Innenstadt verstreut lagen. Seit dem Jahr 2014 steht das Rathausgebäude aufgrund seines hohen künstlerischen und städtebaulichen Wertes unter Denkmalschutz. Seit Herbst 2019 wird die Sanierung des Rathauses durchgeführt. Die Baumaßnahmen umfassen im Wesentlichen die energetische Sanierung sowie die Optimierung des Brandschutzes. Damit die Baumaßnahmen durchgeführt werden können, zog ein Teil der Verwaltung für drei bis fünf Jahre in ein angemietetes Bürogebäude in der Straße An der Strusbek 23, genannt „Rathaus Nord“, das sich im Ahrensburger Gewerbegebiet befindet.

1.3 Städttebauliches Umfeld, Nutzungsumfeld

Das Wettbewerbsgebiet markiert den Rand der westlichen Innenstadt. Nach Westen überwiegt, von der Mehrzweck- und den Sportflächen abgesehen, Wohnbebauung. Das Gebiet ist umgeben von einer Vielzahl öffentlicher Einrichtungen, die sich um die Grün- und Sportflächen des Stormarnplatzes gruppieren. Die städtebauliche Entwicklung rund um den Stormarnplatz hat bereits eine lange Ideen- und



Abb.6: Bruno-Bröker-Haus

Planungsgeschichte. Diese kann in der Begründung zum Bebauungsplan 80a (siehe Anlage) anhand vieler Abbildungen gut nachvollzogen werden. Zusammengefasst lässt sich der städtebauliche Ansatz für die Bautätigkeit der vergangenen ca. 15 Jahre und für die Zukunft wie folgt beschreiben: Der Stormarnplatz wird in weiten Teilen als Grün- und Sportfläche erhalten bzw. im östlichen Bereich durch den geplanten urbanen Park weiterentwickelt. Dies entspricht der Forderung der Denkmalpflege, die Sicht auf das Rathaus sowohl von der Innenstadt als auch von Westen zu ermöglichen, aber auch dem Bedarf an zentral gelegenen öffentlichen Grünflächen. Entlang der Manfred-Sarmusch-Straße wurde und wird die Bebauung nach Art einer „Perlenkette“ aus freistehenden Gebäuden mit öffentlicher Nutzung weiter komplettiert. Auch eine Umgestaltung des östlich des Rathauses gelegenen Rathausplatzes wird langfristig angestrebt.

Rund um den Stormarnplatz sind im Einzelnen folgende öffentliche Gebäude und Einrichtungen zu finden:

Bruno-Bröker-Haus

Das Bruno-Böker-Haus ist in Teilabschnitten errichtet worden. Der älteste Gebäudeteil stammt wahrscheinlich aus der Zeit um die Jahrhundertwende des 19. zum 20. Jahrhundert.

Bis 1951 wurde das Gebäude für soziale Zwecke wie Unfallraum, Säuglingswiegestation, Sprechstunde für Mutter und Kind und Betreuung von Kranken genutzt. Während des 2. Weltkrieges wurde das Gebäude darüber hinaus als Arztpraxis, zur Einlagerung von Ausrüstungsgegenständen des Katastrophenschutzes, sowie als Hilfskrankenhaus genutzt.



Abb.7: Stadtbücherei Ahrensburg

Aufgrund hoher Nachfrage wurde das Bruno-Böker-Haus 1956 und zu Anfang der 1960er Jahre erweitert. In den Folgejahren wurde die Jugendarbeit professionalisiert und es wurden unterschiedliche pädagogische Angebote hinsichtlich Alter und Zielgruppen aufgebaut.

Das Bruno-Bröker-Haus ist heute als Jugendfreizeitstätte eine wichtige Institution und wochentags von 15-20 Uhr geöffnet. Das Angebot richtet sich an Kinder und Jugendliche ab 12 Jahre n und reicht von sportlichen Aktivitäten über Musikangebote bis hin zur handwerklichen Arbeit.

Stadtbücherei Ahrensburg

Eine weitere wichtige Institution im städtebaulichen Umfeld ist die Stadtbücherei Ahrensburg, die nördlich an das Rathaus grenzt. Sie wurde wie das Rathaus vom Architekten Karl-Heinz Scheuermann entworfen, aber erst in den 1980er Jahren realisiert. Im ersten Rathausentwurf war an dieser Stelle



Abb.8: Peter-Rantzau-Haus

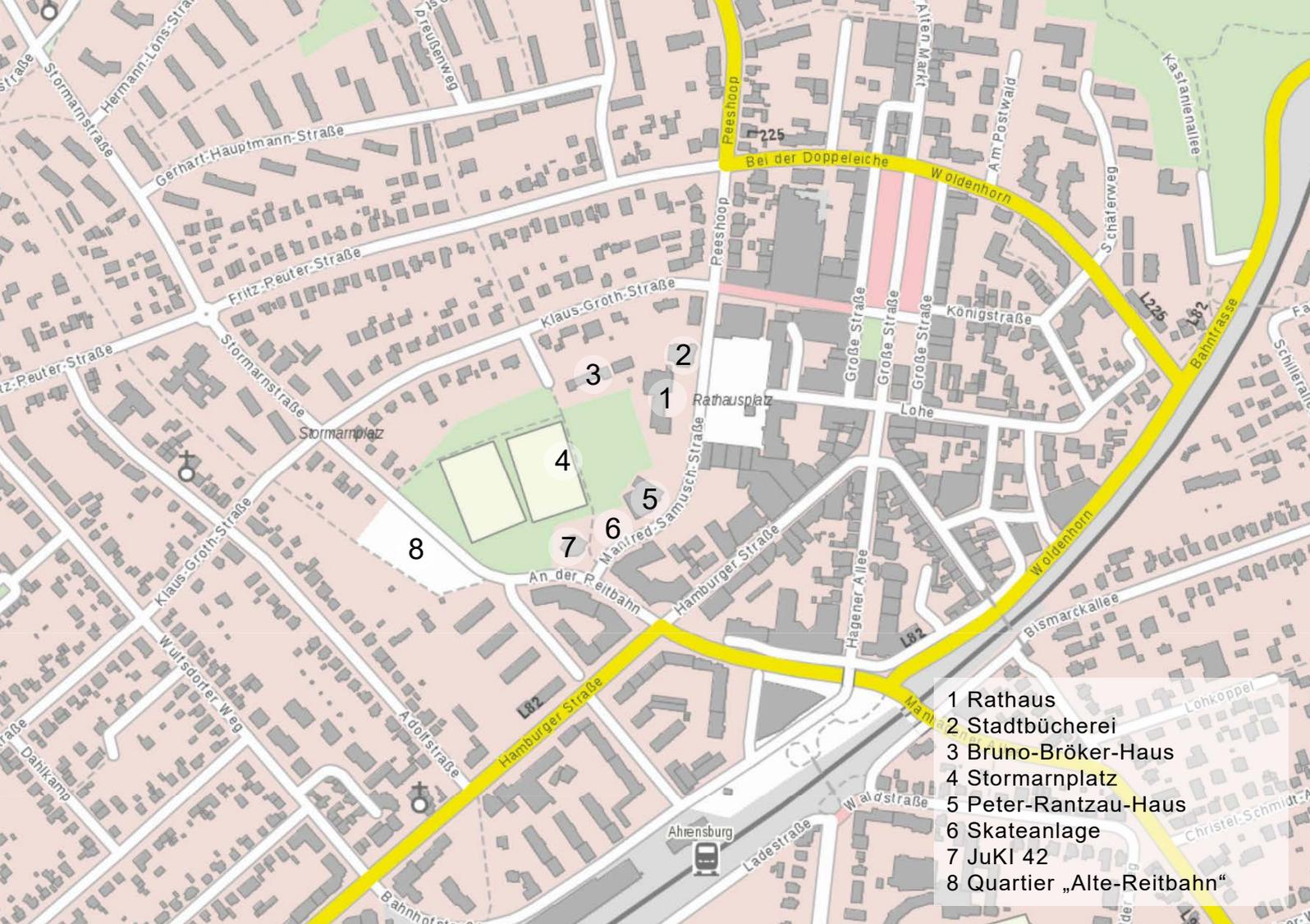


Abb. 9: Bauliche Struktur und Nutzungen im Umfeld

noch ein Rathausanbau mit einem direkten Übergang vom heutigen Rathausgebäude vorgesehen gewesen, der einen Versammlungssaal beherbergen sollte.

Die Stadtbücherei hält heute ca. 60.000 Medien bereit und ist ein Ort vielfältiger kultureller Veranstaltungen. Sie wird intensiv genutzt und von vielen ehrenamtlichen Helfer/innen aktiv im Betrieb unterstützt.

Peter-Rantzau-Haus

Das Peter-Rantzau-Haus an der Manfred-Samusch-Straße begrenzt die Wettbewerbsfläche im Süden. Es beherbergt eine Seniorenbegegnungsstätte, betrieben von der AWO, die sich schwerpunktmäßig an die Altersgruppe ab 50 richtet und darüber hinaus auch Freizeitaktivitäten, Beratung und Zugang zu sozialen Dienstleistungen für alle Bürger/innen aus Ahrensburg und Umgebung anbietet. Das Haus dient der Begegnung und Integration. Neben Kurs- und Beratungsräumen, einer

Lehrküche und einem Café verfügt es über einen großen Saal, der oft für kulturelle Veranstaltungen aber auch von politischen Gremien genutzt wird.

Der kompakte Bau verfügt über zwei Geschosse. Er wurde Anfang 2011 bezogen. Der Entwurf stammt von Hage Felshart Griesenberg Architekten aus Ahrensburg. Gläserne Eingänge betonen den offenen Charakter des Hauses. Eine leuchtend gelbe Wandscheibe durchzieht das Gebäude und leitet durch das lichtdurchflutete Foyer zur rückwärtig gelegenen Terrasse.

JuKI 42

JuKI steht für Jugendkulturinitiative Ahrensburg e.V., gegründet 1990, die das selbstverwaltete Jugend- und Kulturzentrum „42“ An der Reitbahn 2 betreibt. „Sinn und Zweck der JuKI ist es, Jugendlichen und Jungerwachsenen einen Freiraum zur freien Gestaltung zu bieten.“ (Selbstdarstellung JuKI auf facebook). Im Jahr 2000 wurde das eingeschossige Gebäude am heutigen Standort bezogen.



Abb. 10: JuKI 42

Skateanlage

Im Außenbereich zwischen JuKI und Peter-Rantzau-Haus befindet sich eine Skateanlage, die künftig im neuen Park untergebracht werden soll. Die Fläche der jetzigen Skateanlage wird im B-Plan als Baufeld vorgehalten, jedoch noch ohne konkrete Nutzung.



Abb. 11: Skateanlage

1.4 Grün- und freiraumplanerischer Kontext

Die Aue- sowie die Bredenbekniederung und das Stellmoorer Tunneltal prägen Ahrensburg in seiner städtebaulichen Grundstruktur ganz maßgeblich. Einer Insellage gleich, wird die Stadt von den Niederungen umschlossen und landschaftlich eingebunden. Die angrenzenden landschaftlichen Freiräume der Stadt sind durch unterschiedliche Strukturen geprägt. Die bewegte Topographie und der hiermit verbundene kleinteilige Wechsel von landwirtschaftlich genutzter Kulturlandschaft, kleinen Feuchtgebieten, Knicks und naturnahen Gehölzen kennzeichnen den Bereich um Wulfsdorf im Westen und Kremerberg im Norden. Im nur noch schwach bewegten Süden, rund um das Dorf Ahrensfelde, weist der Landschaftsraum die typischen Strukturen

der holsteinischen Knicklandschaft auf. Lediglich die nahezu ungegliederten großen Ackerflächen im Osten erwecken den Eindruck einer ausgeräumten Agrarlandschaft.

1.5 Bauliche Entwicklung im Umfeld

„Alte Reitbahn“

Die Alte Reitbahn liegt westlich des Wettbewerbsgebiets an der Stormarnstraße. Auf der Fläche „An der Reitbahn“, bislang als öffentlicher Parkplatz genutzt, sollen ca. 77 neue Wohneinheiten und eine Fläche für Einzelhandel realisiert werden. Geplant sind ein großer Baukörper als Wohn- und Geschäftshaus sowie ein kleinerer Wohnbauriegel an der nördlichen Seite. Die Geschossigkeit nimmt zur Kreuzung Stormarnstraße / Klaus-Groth-Straße ab.

In dem Wohnbauriegel (2 Geschosse plus Staffelgeschoss), sollen voraussichtlich 12 bis 15 öffentlich geförderte Wohneinheiten entstehen. Mit den unterschiedlichen Höhen der Gebäude sollen sich die neuen Baukörper in die Bebauung der Umgebung eingliedern.

Des Weiteren ist eine Tiefgarage mit 190 Stellplätzen und einer Einfahrt in die Stormarnstraße vorgesehen. Außerdem kann in der Bahnhofstraße der Neubau eines Kinos realisiert werden, wenn der momentan dort ansässige Supermarkt in den Neubau auf der „Alten Reitbahn“ umzieht.



Abb. 12: Quartier „Alte Reitbahn“

2. PLANGEBIET

2.1 GRUNDSTÜCK UND BAUFENSTER

2.2 EIGENTUM

2.3 BESTANDSGEBÄUDE

2.4 DENKMALSCHUTZ

2.5 TOPOGRAPHIE

2.6 BAUGRUND

2.7 BAUMBESTAND UND STRASSENGRÜN

2.8 VERKEHRERSCHLISSUNG

2.9 PLANRECHT UND ÜBERGREIFENDE PLANWERKE



Abb. 13: Denkmalgeschützter Vorplatz des Rathauses

2.1. Grundstück und Baufenster

Das Wettbewerbsgrundstück liegt im Zentrum von Ahrensburg, am westlichen Rand der Innenstadt. Das Plangebiet entspricht in weiten Teilen dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 80a – 1. Änderung (östlicher Stormarnplatz). Es umfasst Teilbereiche der Grundstücke 534, 535, 536, 537, 538 und 539.

Auf der Fläche zwischen dem Bestandsgebäude des Rathauses und dem Peter-Rantzau-Haus befindet sich das ca. 1.660 m² große Baufenster für den Erweiterungsbau des Rathauses. Westlich davon, auf dem östlichen Stormarnplatz, sollen der urbane Park und die Tiefgarage entstehen, wobei der urbane Park größtenteils auf dem Dach der Tiefgarage errichtet werden soll. Die Gesamtfläche auf dem Dach der Tiefgarage beträgt ca. 8.000 m², für den urbanen Park insgesamt ca. 10.000 m², zuzüglich Zugangs- und Randbereichen ergibt sich eine Fläche von rund 11.800 m².

2.2 Eigentum

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt Ahrensburg.

2.3 Bestandsgebäude

Das Baufenster des Rathausenerweiterungsbaus ist derzeit mit der Tiefgaranzufahrt zur Rathausgarage bebaut. Die für Park und Tiefgarage vorgesehene Fläche wurde als Sportplatz aufgegeben und ist eine Wiese bzw. Multifunktionsfläche, auf der gelegentlich fliegende Bauten errichtet werden, z.B. vom Zirkus.

Unmittelbar ans Plangebiet angrenzend befinden sich für Ahrensburg wichtige öffentliche Einrichtungen, wie im vorangegangenen Kapitel dargestellt.

2.4 Denkmalschutz

Das Ahrensburger Rathaus wurde im Februar 2014 in das Denkmalsbuch des Landes Schleswig-Holstein eingetragen. Der Denkmalschutz erstreckt sich auf das gesamte Gebäude inklusive Tiefgaragenrampen und die dem Rathaus unmittelbar vorgelagerten Außen-



Abb. 14: Rathaus von Süden betrachtet

flächen, bestehend aus Rathausvorplatz und Rathausplatz.

Zur Bauhistorie und zur Darlegung des Denkmalwertes wird auf die in der Anlage befindlichen anschaulichen Fachartikel aus DenkMal! (Astrid Hansen) und INSITU (Olaf Gisbertz) verwiesen.

2.5 Topographie

Das Gelände fällt geringfügig von Ost nach West ab: von ca. 46,7 m ü. NHN im Bereich der Manfred-Sarmusch-Straße über ca. 46,4 m ü. NHN im Bereich des östlichen Stormarnplatzes bis auf 45,8 m ü. NHN an der Grenze zum Sportplatz. Von Nord nach Süd ist das Geländegefälle noch geringer. Details sind dem Vermessungsplan in der Anlage zu entnehmen.

2.6 Baugrund

Im September 2018 wurden Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Der Baugrund ist unterhalb der Mutterbodenschicht und Auffüllungen ausreichend tragfähig und kann überbaut werden. Die Schicht aus Mutterboden und Auffüllung ist zu entfernen und ggf. durch Austauschboden zu ersetzen. Der Wasserstand wurde bei 4,20 bis 5,60 m unter GOK festgestellt.

Das vollständige Baugrundgutachten inkl. Bodengutachten und Gründungsempfehlung, Schichtenverzeichnissen, Körnungslinien und Lageplan findet sich in der Anlage und ist zu berücksichtigen.



Abb. 15: Blick von Westen auf den Standort des Rathuserweiterungsbaus

2.7 Baumbestand und Straßengrün

Die vorhandenen Bäume auf dem Plangrundstück und seiner näheren Umgebung wurden im Zuge der Grundstücksvermessung aufgenommen, bestimmt und eingemessen (Art, Kronendurchmesser, Stammumfang, Höhe). Die Angaben finden sich im Vermessungsplan in der Anlage.

2.8 Verkehrserschließung

Das für die Rathuserweiterung vorgesehene Grundstück wird über die zweispurig ausgebaute und stark genutzte Manfred-Samusch-Straße erschlossen. Sie wird beidseitig von Rad- und Fußwegen begleitet. Im Bereich vor dem Rathaus bieten Mittelinseln Querungshilfen für Fußgänger, an der Kreuzung

An der Reitbahn regeln Ampeln den Verkehr.

Der rückwärtige Teil, die heutige Multifunktionsfläche und zukünftiger Park, wird über eine Stichstraße von der Klaus-Groth-Straße erschlossen. Fußgänger/innen können außerdem mehrere Wege, teils Pfade, von der Manfred-Samusch-Straße zwischen den bestehenden Gebäuden mit öffentlicher Nutzung hindurch zum rückwärtigen Teil nutzen, dort führen sie quer über den östlichen Stormarnplatz und zum Fußweg, der die dortigen Sportplätze von der heutigen Multifunktionsfläche trennt.

Auf den das Plangebiet umgebenden Straßen verkehren mehrere Buslinien. Haltestellen befinden sich direkt vor dem Rathaus, nördlich an der Klaus-



Abb. 16: Blick von der Tiefgaragenzufahrt auf die Mehrzweckwiese

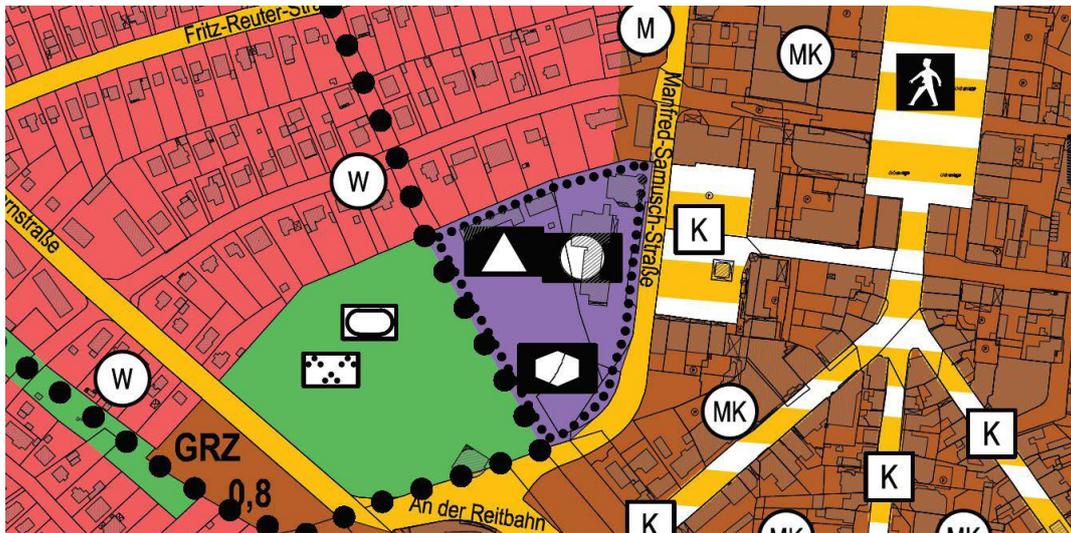


Abb. 17: Ausschnitt FNP Entwurf Stand 2016

Groth-Straße (Haltestelle Grauer Esel) und südlich des Plangebiets (Haltestelle An der Reitbahn). Die Haltestelle Ahrensburg der Regionalbahn befindet sich wenige hundert Meter bzw. ein oder zwei Busstationen vom Plangebiet entfernt.

2.9 Planrecht und übergreifende Planwerke

Flächennutzungsplan (FNP)

Der geltende Flächennutzungsplan (FNP von 1974) weist den westlichen Bereich des Stormarnplatzes als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und Sportplatz aus, den östlichen Teilbereich – entsprechend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans 80a - 1. Änderung – als Parkanlage und Spielplatz.

Der Flächennutzungsplan wird aktu-

ell überarbeitet. Im Entwurf von Oktober 2016 ist der westliche Stormarnplatz wie im geltenden Planwerk als Grünfläche dargestellt, mit Parkanlage und Sportplatz. Der östliche Bereich bis zur Manfred-Samusch-Straße soll als Gemeinbedarfsfläche mit Gebäuden für öffentliche Verwaltung und für soziale Zwecke festgesetzt werden. Die Aufnahme eines zusätzlichen Nutzungszwecks, wie beispielsweise Zweckbestimmung Sportanlagen für den östlichen Stormarnplatz, ist jedoch möglich, da diese Zweckbestimmung mit den im FNP dargestellten Zielen vereinbar ist.

Landschaftsplan

Der Anfang 2020 neu beschlossene Landschaftsplan steht im Einklang mit dem gültigen Flächennutzungsplan und dem Entwurf für die Neuaufstellung. Der Landschaftsplan setzt den zentra-

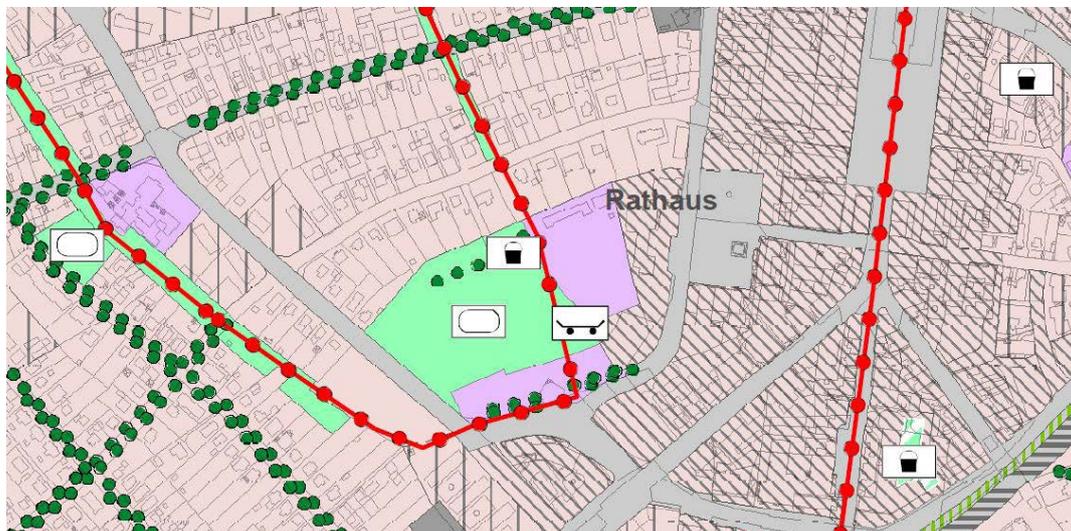


Abb. 18: Ausschnitt Landschaftsplan

len und westlichen Bereich des Stormarnplatzes als Grünfläche/Fläche für Freizeit und Erholung fest und den östlichen Teil – entsprechend dem Plangeltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans 80a – als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung bauliche Nutzung.

Bebauungsplan Nr. 80a

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan Ahrensburg Nr. 80a. Dieser ist für die Planung jedoch zu vernachlässigen, denn die 1. Änderung dieses Planes wird derzeit vorbereitet. Vorgesehen sind folgende Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung

Der komplette Plangeltungsbereich des Bebauungsplans 80a 1. Änderung wird

als Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, jedoch ohne die vorherige kleinteilig differenzierte Ausweisung der Zweckbestimmungen.

Flächen der bestehenden und vorgesehenen baulichen Anlagen entlang der Manfred-Samusch-Straße sowie zwischen Bruno-Bröker-Haus und Rathaus werden als Einrichtungen für die öffentliche Verwaltung und für soziale und kulturelle Zwecke festgesetzt.

Die Freifläche auf dem östlichen Stormarnplatz wird als Park- und Spielanlage festgesetzt.

Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Plangeltungsbereich zulässig.

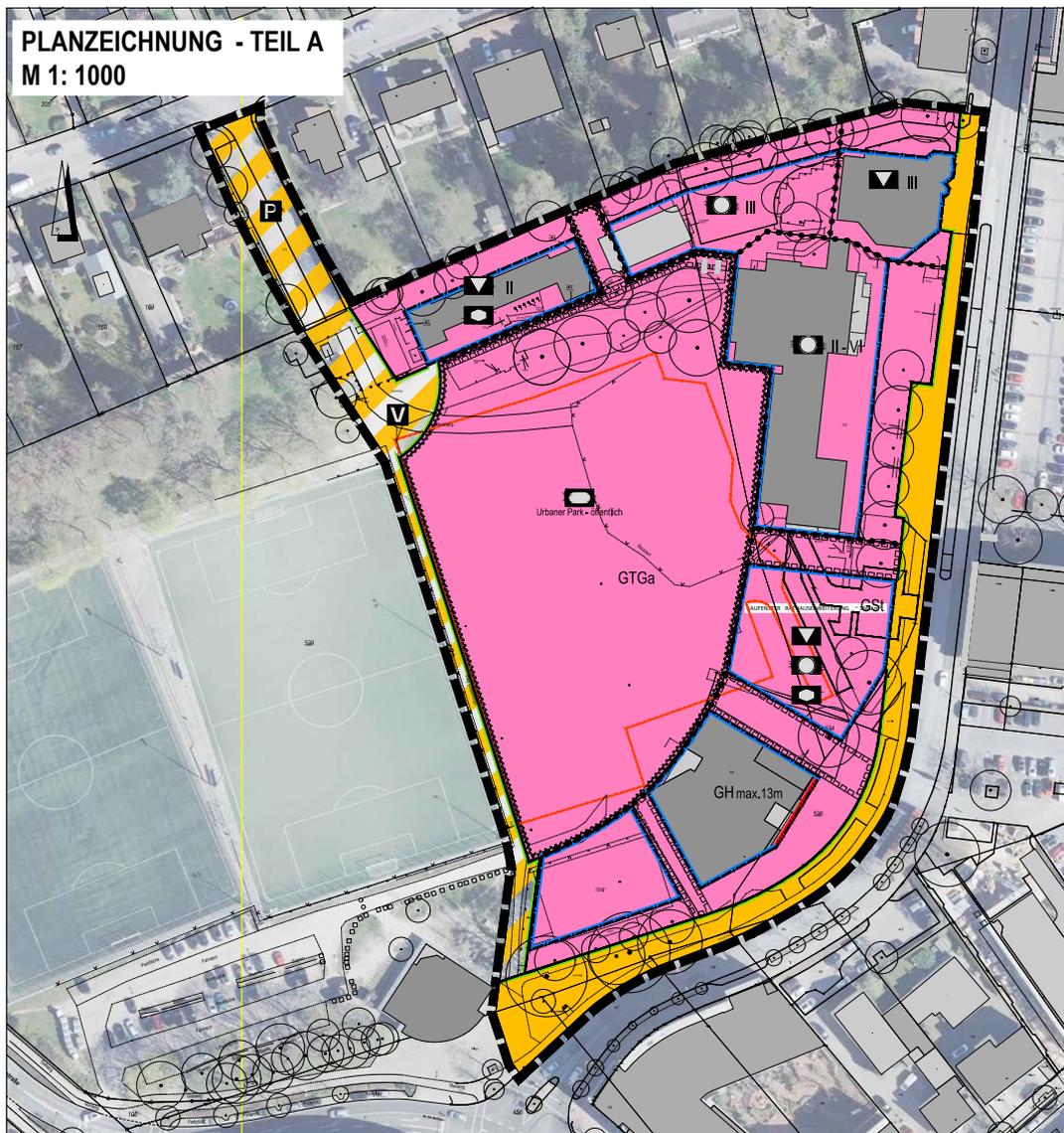


Abb. 19: B-Plan-Entwurf 80a 1. Änderung. Darstellung nicht maßstabsgerecht.

Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan 80a festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten entlang der Manfred-Samusch-Straße sind aufgrund verschiedener Wettbewerbsergebnisse und weitergehender städtebaulicher Vertiefungen entwickelt worden. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans 80a sollen diese Bebauungsmöglichkeiten wieder aufgegriffen und erweitert werden. Insgesamt sollen fünf Baufenster und eine überwiegend offene Bauweise festgesetzt werden (Ausnahme: Rathaus). Einzelne Baufenster werden im Vergleich zum Bebauungsplan 80a erweitert.

Das städtebauliche Ziel an der Westseite der Manfred-Samusch-Straße ist eine bauliche Gliederung, wie eine „Perlenkette“ um den Rand des Stormarnplatzes. Darüber hinaus soll das erste Gebäude südlich des Rathauses, der zu errichtende Erweiterungsbau, den Rathausplatz räumlich schließen, wie es ursprünglich mit dem 3. Bauabschnitt des Ahrensburger Rathauses vorgesehen war. Von Nord nach Süd soll eine Abstufung zwischen dem sechsgeschossigen Rathaustrurm im Norden hin zu einer dreigeschossigen Bebauung erfolgen. Das Jugendzentrum „JuKI 42“ stellt dabei einen Ausreißer dar.

Das Maß der baulichen Nutzung wird, anders als im Bebauungsplan 80a, für die unbebauten Baufenster über die absolute Firsthöhe von 13 m über Straßenkante Manfred-Samusch-Straße festgesetzt. Eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht extra ausgewiesen.

Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Wegeverbindungen auf dem Stormarnplatz werden als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Zwischen Rathaus und Peter-Rantzau-Haus, Rathaus und Bibliothek, und Peter-Rantzau-Haus und JuKI 42 werden jeweils Gehrechte für die Öffentlichkeit festgesetzt.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) Ahrensburg

Im Rahmen des 2010 aufgestellten integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) für Ahrensburg wird die Innenstadt als ein Handlungsschwerpunkt identifiziert. Für den Stormarnplatz, der direkt an das Wettbewerbsgebiet angrenzt, sind langfristig weitere öffentliche Einrichtungen vorgesehen. Für die angrenzenden Sportplätze soll abgewägt werden, inwiefern diese in Zukunft zugunsten von Wohnungsbau verlegt werden können. Für den Rathausplatz, der an marktfreien Tagen vor allem als ausgedehnter Parkplatz dient und wenig Aufenthaltsqualitäten bietet, erwägt das ISEK eine autofreie Umgestaltung sowie eine Teilbebauung. Weitere Maßnahmen sind die Aufwertung und Nachverdichtung der nördlichen Innenstadt.

3. WETTBEWERBS- AUFGABE

3.1 STÄDTEBAULICH-HOCHBAULICHE AUFGABE

3.2 ENTWURFSAUFGABE TIEFGARAGE

3.3 GRÜN- UND FREIRAUMPLANERISCHE AUFGABE

3.4 RELEVANTE GESETZE, VERORDNUNGEN UND
RICHTLINIEN



Abb. 20: Wettbewerbsgebiet: Freiraum hellgrün, Baufenster Erweiterungsbau blaugau, mögliche Lage der Tiefgarage rot umrahmt; Darstellung maßstabslos

Der Wettbewerb umfasst die Gestaltung eines Neubaus für die Erweiterungsflächen des Rathauses, den Bau einer Tiefgarage mit ca. 240 öffentlichen Stellplätzen sowie einen urbanen Park, der sich auf dem Dach der offenen Tiefgarage befindet.

Für die Realisierung der gesamten Baumaßnahme (Rathausenerweiterung, Tiefgarage und urbaner Park) stehen für die Kostengruppen 300, 400 und 500 insgesamt 9.819.000 € netto zur Verfügung. Die Einhaltung dieses Kostenrahmens ist anzustreben.

Die Ausloberin erwartet eine eng abgestimmte kreative Zusammenarbeit von Landschaftsplanung, Architektur und technischer Planung im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung durch die Teilnehmenden.

3.1 Städtebaulich-hochbauliche Aufgabe Erweiterung Ahrensburger Rathaus

Der Erweiterungsbau des Rathauses, in unmittelbarer Nachbarschaft des jungen Baudenkmals, erfordert eine besondere Sorgfalt bei der Ausformulierung des hochbaulichen Ausdrucks, kommt dem Rathaus in der Reihe der öffentlichen Bauten am Stormarnplatz doch eine besondere Stellung zu. Es wird erwartet, dass sich das zu entwickelnde Gebäude angemessen in sein städtebauliches Umfeld integriert, seine Zugehörigkeit zum bestehenden Rathaus erkennen lässt und dennoch eine selbstbewusste und zeitgemäße Architektursprache entwickelt. Der wertschätzende Respekt vor dem Denkmal bildet einen wesentlichen Aspekt der hochbaulichen Wettbewerbsaufgabe und sollte in den Entwürfen ablesbar sein.

Die Stellung des neuen Baukörpers ist so zu wählen, dass dieser zur Straße in Ergänzung des Rathauses eine städtebauliche Fassung des Rathausvorplatzes entlang der Manfred-Samusch-Straße erzielt. Ein Anbau an den Bestandsbau ist aus denkmalpflegerischen Gründen nicht gewünscht, die Verbindung zum Altbau soll lediglich im ersten Obergeschoss durch einen Verbindungsgang erfolgen. Die

unterschiedlichen Gebäude von Bibliothek, Rathaus und Erweiterungsbau, Peter-Rantzau-Haus und JuKI sowie zukünftig voraussichtlich weitere öffentliche Einrichtungen sollen sich in offener Bauweise als Solitäre um den Stormarnplatz in Form einer „Perlenkette“ aufreihen und den Zugang zum urbanen Park an mehreren Stellen ermöglichen.

Grundlegend für den weiteren Entwurf ist dabei die Wahl der Erschließungslösung für die Tiefgarage und der Umgang mit den Tiefgaragenrampen, die Teil des denkmalgeschützten Gebäudes sind.

Die bauliche Struktur muss den formulierten Anforderungen entsprechen und die Umsetzung des Raum- und des Funktionsprogramms sowie die Flexibilität der Strukturen für Anpassungen in der Zukunft gewährleisten.

Höhenentwicklung, Geschossigkeit, Bauvolumen

Der Erweiterungsbau des Rathauses ist in dem relevanten Baufenster gemäß B-Plan-Änderungsentwurf (s. Kap. 2.9) mit der absoluten Firsthöhe von 13 Meter über Straßenkante Manfred-Samusch-Straße begrenzt. Eine Grundflächenzahl (GRZ) sowie Geschossflächenzahl (GFZ) werden nicht angegeben, das Bauvolumen ist über das Raumprogramm zu definieren (s. Kap. 3.1). Es wird von einem kompakten, dreigeschossigen Baukörper ausgegangen.

Je nach gewählter Tiefgaragenerschließungslösung (s. Kap. 3.2) ergeben sich Unterschiede für die Gestaltung des Erdgeschosses. Die Ausloberin erwartet Vorschläge zur schlüssigen Einbindung der Tiefgaragenabfahrt (Bestand / Neubau) in das funktionale und gestalterische Konzept.

Äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebäudes erfolgt von der Manfred-Samusch-Straße, der Eingang des Erweiterungsbaus ist in diese Richtung für Fußgänger/innen ansprechend und gut auffindbar zu positionieren. Der Haupteingang zum Ahrensburger Rathaus verbleibt im Bestandsgebäude.

Die Wegerelation zwischen Bestandsrathaus und Erweiterungsbau ist für Fußgänger/innen komfortabel und barrierefrei zu gestalten, da neben der inneren Verbindung im ersten Obergeschoss insbesondere von Besucher/innen und Kund/innen des Rathauses die ebenerdige Verbindung im Freien genutzt werden wird. Im Zusammenspiel mit der Zufahrt zur Tiefgarage sind Gefahren- und Konfliktsituationen zwischen Auto- und Fußverkehr durch geschickte Anordnung und Gestaltung zu minimieren.

Die Abwicklung des Lieferverkehrs und die Zufahrt von Müllfahrzeugen zum Gebäude sind zu berücksichtigen und darzustellen.

Der Tiefgaragenzugang im Bereich der Manfred-Samusch-Straße wird gleichzeitig von Rathausnutzer/innen sowohl des Altbaus als auch des Erweiterungsbaus, als auch von sonstigen Stadtbesucher/innen genutzt werden, und muss für alle Nutzergruppen gleichermaßen gut auffindbar und bequem nutzbar sein, damit der Garagenneubau seine Entlastungsfunktion für die Verkehrs- und Parkraumsituation in der Innenstadt erfüllen kann.

Berücksichtigung Denkmalschutz

Aufgrund der prägnanten städtebaulichen Lage zwischen Kernstadt und Grünraumbezug ist aus denkmalpflegerischen Gründen darauf zu achten, dass der freie Blick auf das Rathaus, insbesondere auf den Rathauturm, durch den Erweiterungsbau nicht eingeschränkt wird, und zwar sowohl von Osten/Stadtseite als auch von Westen/Parkseite. Das Rathaus soll als freistehendes Gebäude erkennbar bleiben, weshalb kein unmittelbarer Anbau zu erfolgen hat. Ein von den Nutzern gewünschter Verbindungsgang im ersten Obergeschoß ist möglich.

Hinsichtlich der Fassadengestaltung soll der Erweiterungsbau als eigenständiger Baukörper erkennbar sein, der jedoch auf das Denkmal Bezug und Rücksicht nimmt. Die Gestaltung der Fassade soll sich vom Rathaus absetzen und gleichzeitig nicht zu stark in den Fokus rücken. Insofern hat sich die Fassadengestaltung in den bestehenden Farbkanon einzufügen. Intensive Farbgebungen oder gar Backsteinsich-

tigkeit sollten vermieden werden, um ein Einfügen neben dem denkmalgeschützten Rathaus zu gewährleisten. Das Rathaus besitzt innen wie außen eine für die Bauzeit besondere Gestaltungsqualität. Ein solch qualitätsvoller Ansatz wird auch für den Erweiterungsbau angenommen.

Im Außenraum ist an die denkmalgeschützte Freiraumgestaltung des Rathausvorplatzes angemessen anzuknüpfen (westlich der Manfred-Samusch-Straße). Die Planung sollte auch immer im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Rathausplatz gesehen werden. Es gilt, das Rathaus als Symbol demokratischer Selbstverwaltung der Stadt Ahrensburg und seinen dazugehörigen Freiraum durch einen Erweiterungsbau sinnvoll zu ergänzen und somit den städtebaulichen Raum abschließend zu definieren und Raumkanten zu schließen.

Darüber hinaus ist bei der Gestaltung des urbanen Parks darauf zu achten, dass die Freifläche trotz Tiefgarage und vielfältiger Freizeitangebote ihren Charakter als Grünraum beibehält und das Rathaus auch weiterhin in eine weite, als Freiraum wirkende Fläche eingebettet ist.

Fassadengestaltung und Gebäudehülle

Hinsichtlich der zu verwendenden Materialien gibt es keine prinzipiellen Vorgaben. Die Verwendung von recycelten und recycelbaren Materialien ist grundsätzlich zu begrüßen. Auch ist ein Material mit energiearmer Produktion vorzuziehen. Hinsichtlich der Fensterformate gibt es keine Vorgaben. Eine ausreichende Belichtung der einzelnen Büroräume mit Tageslicht ist zu berücksichtigen gem. LBO sowie Arbeitsstättenrichtlinie.

Das Dach sollte als Flachdach oder flach geneigtes Dach ausgeführt werden. Wünschenswert sind von Seiten der Ausloberin Photovoltaik und Gründach, gefordert wird eine besonders gute ökologische Leistung. Einzuhalten ist mindestens jedoch die aktuelle Energieeinsparverordnung (EnEV 2016). Die Teilnehmer/innen sind aufgefordert, Vorschläge für Dach und Fassade zu unterbreiten (z.B. u.a. PV-Sonnenschutzlamellen). Dabei muss

eine Gestaltung und Positionierung gefunden werden, die das Denkmal nicht beeinträchtigt.
Die Dachentwässerung ist vorzugsweise außerhalb des Gebäudes zu planen.

Nutzungs- und Raumprogramm

Die Erweiterungsflächen dienen der Deckung der bestehenden Bedarfe der Stadtverwaltung. Für den Erweiterungsbau besteht inklusive einer kleinen Büroraumreserve ein Flächen-

Räume (NUF) geschossweise	Anz.	Raumgröße in m ²	Arbeitsplätze	Größe Bereich in m ²
Räume (NUF) EG				
Besprechungsraum	1	24		
Teeküche 1	1	15		
Lager-/Garderobenraum mit Spinden	1	18		
Dusche, WC, Garderobe mit Spinden	1	12		
Toilettenanlagen 1	1	60		
PuMi- und HWR 1	1	6		
Drucker-/ Kopierraum 1	1	12		
Müllraum	1	20		
				167

Räume (NUF) 1. OG

FD 1.1 Finanzen und Liegenschaften					
Fachdienstleitung	Finanzen	1	18	1	177
Sachbearbeitung + Azubi	Finanzen	1	18	2	
Sachbearbeitung	Flächenan- und Verkauf	1	12	1	
Sachbearbeitung	Flächenan- und Verkauf	1	12	1	
Sachbearbeitung	Flächenan- und Verkauf	1	12	1	
Sachbearbeitung	Mieten / Pachten	1	12	1	
Aktenlager	Liegenschaften	1	12	0	
Sachbearbeitung inkl. Akten	Steuern /Abgaben	1	15	1	
Sachbearbeitung inkl. Akten	Steuern /Abgaben	1	15	1	
Sachbearbeitung inkl. Akten	Anlagenbuchhaltung	1	15	1	
Sachbearbeitung	Buchhaltung	1	12	1	
Sachbearbeitung	Fördermanagement	1	12	1	
Sachbearbeitung	Kosten-Leistungs-Rechnung	1	12	1	
FD 1.3 Zentrale Dienste					
Fachdienstleitung	Organisation	1	18	1	228
Sachbearbeitung + Azubi	Einkauf	1	18	2	
Sachbearbeitung	Schreibservice	1	12	1	
Sachbearbeitung	Schreibservice	1	12	1	
Sachbearbeitung	Organisation + Azubi	1	18	2	
Sachbearbeitung	Organisation	1	12	1	
Sachbearbeitung	IT	1	12	1	
Sachbearbeitung	IT	1	12	1	
Sachbearbeitung	IT	1	12	1	
Sachbearbeitung	IT-Netze	1	12	1	
Sachbearbeitung	IT-Schulen	1	12	1	
Sachbearbeitung	IT-GIS	1	12	1	
Sachbearbeitung	IT-Enaio	1	12	1	
Sachbearbeitung	IT-Assistenz	1	12	1	
Sachbearbeitung + Azubi	IT-Support	1	18	2	
Sachbearbeitung	IT-Support	1	12	1	
Lagerraum	Lagerraum EDV	1	12	0	
FD 1.4 Kasse					
Sachbearbeitung + Azubi	Finanzbuchhaltung	1	18	2	30
Sachbearbeitung	Finanzbuchhaltung	1	12	1	
Weitere Räume OG 1					
Sozialraum, Pausenraum		1	24		117
Teeküche 2		1	15		
Toilettenanlagen 2		1	60		
PuMi- und HWR 2		1	6		
Drucker-/ Kopierraum 2		1	12		
					552

Räume (NUF) 2. OG

	Anz.	Raumgröße in m ²	Arbeitsplätze	Größe Bereich in m ²
Übergeordnete Einrichtungen				
Aufgabe				
Stabstelle				
Stabstellenleitung	1	18	1	54
Sachbearbeitung	1	12	1	
Sachbearbeitung	1	12	1	
Sachbearbeitung	1	12	1	
Rechnungsprüfungsamt				
Leitung	1	18	1	54
Sachbearbeitung	1	12	1	
Sachbearbeitung	1	12	1	
Azubi	1	12	1	
Gleichstellungsbeauftragte	1	18	1	96
Personalrat	1	18	1	
Datenschutzbeauftr.	1	18	1	
Datenschutz-/IT-Sicherheitsbeauftr.	1	18	1	
SBV	1	12	1	
Elternbüro	1	12	1	
Fachbereich 1 Perso./Finanz./Organis.				
Leitung				
Sekretariat Fachbereichsleitung	1	18	1	48
Fachbereichsleitung	1	30	1	
FD 1.2 Personalmanagement				
Fachdienstleitung	1	18	1	102
Personalsachbearbeitung inkl. Akten	1	15	1	
Personalsachbearbeitung inkl. Akten	1	15	1	
Personalsachbearbeitung inkl. Akten	1	15	1	
Personalsachbearbeitung inkl. Akten	1	15	1	
Sachbearbeitung	1	12	1	
Sachbearbeitung	1	12	1	
Sachbearbeitung	1	12	1	
FD 1.5 Wirtschaftsförderung				
Fachdienstleitung	1	18	1	48
Sachbearbeitung	1	18	1	
Sachbearbeitung	1	12	1	
Reserve				
	1	12	1	36
	1	12	1	
	1	12	1	
Weitere Räume OG 2				
Teeküche 3	1	15		93
Toilettenanlagen 3	1	60		
PuMi- und HWR 3	1	6		
Drucker-/Kopierraum 3	1	12		

531

Räume (NUF) UG

Lager für Büromöbel und Hardware	1	25	
Technik-Serverraum	1	30	

55

NUF gesamt

1.305

Verkehrsfläche (VF) Eingangsbereich/Foyer, Flure, Erschließungsbereiche, Treppenhäuser, Aufzugsanlagen	ca. 20%	261
Technikfläche (TF)	3,07%	40
Summe Netto-Raumfläche		1.606
Konstruktionsgrundfläche (KGF)	ca. 18%	289
Summe Brutto-Grundfläche (BGF)		1.895

bedarf von rund 1.300 m² Nutzfläche. Einschließlich der erforderlichen Erschließungs-, Technik- sowie Konstruktionsgrundfläche werden rund 1.900 m² Bruttogrundfläche erwartet. Das Raumprogramm im Einzelnen ist der tabellarischen Auflistung zu entnehmen. Es ist dem Umfang nach einzuhalten und entsprechend der gewählten Erschließungslösung für die Tiefgarage (siehe Ausführungen möglicher Varianten in Kap. 3.2) sinnvoll und angemessen auf die drei zu planenden Obergeschosse aufzuteilen. Nutzungen für ein Untergeschoss sind nur in geringem Maße vorhanden, es wird derzeit von einer Teilunterkellerung ausgegangen.

Grundriss- und Entwurfsanforderungen Büros

Die Grundrissorganisation ist im Bereich der Büros flexibel zu gestalten, so dass spätere Anpassungen möglich sind. Die Anpassung der Bürostrukturen auf nutzungsinterne Änderungen muss dabei baulich und technisch ohne erhebliche Baumaßnahmen im laufenden Betrieb erfolgen können. Dazu ist eine Planung mit Ausbauraster und den entsprechenden Anschlüssen im Boden-, Decken- und Fassadenbereich erforderlich. Auch der technische Ausbau muss in der Verteilung und der Steuerung mit Unterteilungen ausgelegt sein. Die Büros sind als Einzel- oder Doppelbüros gemäß Raumprogramm anzulegen.

Die im Raumprogramm angegebene Verteilung der Räume auf die Stockwerke entspricht den Arbeitszusammenhängen der unterschiedlichen Abteilungen, ist aber in gewissem Rah-

men flexibel, wenn daraus erkennbare Vorteile entstehen.

Foyer, Eingangsbereich, Erschließung

Das Foyer des Gebäudes ist nicht als repräsentativer Haupteingang zu gestalten und nach derzeitigem Stand nicht mit einem Empfangstresen zu versehen. Es soll freundlich und offen wirken und Informationen für die Besucher/innen bereithalten (Orientierungstafel „Wo finde ich was?“ und aktuelle Plakate, Flyer, Broschüren).

Der Anschluss an das Treppenhaus und das Treppenhaus selber sind so zu platzieren und zu gestalten, dass sie die Nutzung der Treppe statt des Aufzugs nahelegen.

Die Erschließung der Büros ist flächeneffizient zu gestalten. Eine zumindest punktuelle natürliche Belichtung ist wünschenswert, für informelle Begegnungen sollen jedoch vorrangig der Bereich des Foyers, des Treppenhauses und des Verbindungsgangs zum bestehenden Rathaus ausgelegt sein. Die Anforderungen an Flucht- und Rettungswege gemäß LBO Schleswig-Holstein sind einzuhalten.

Besprechungsraum, Raum für alle Fraktionen

Im Erdgeschoss ist wegen des Besprechungsraumes, der behördenintern, aber auch von den Fraktionen der Stadtverordnetenversammlung zur Besprechung genutzt werden wird, mit dem höchsten Besucheraufkommen zu rechnen. Neben einem Garderobenraum mit Spinden und angeschlossener Duschkabine für Radpendler/

innen ist außerdem ein gemeinsamer Raum für alle Fraktionen vorgesehen, in dem Mitglieder der Stadtverordnetenversammlung Unterlagen, Garderobe und Sonstiges in Schließfächern lagern können.

Sozialraum, Teeküchen

Der Sozialraum ist im 1., ggf. im 2. OG neben einer der Teeküchen anzuordnen und ansprechend zu gestalten. Die Zuordnung eines Freiraums ist wünschenswert.

Toilettenanlagen, HWR- und Putzmittelraum

Die Toilettenanlagen sollen geschlechtergetrennte Toiletten (männlich / weiblich) in ausreichender Anzahl pro Geschoss sowie im Erdgeschoss eine behindertengerechte Toilette und eine Toilette für divers vorsehen. Die Toilettenanlage im EG soll dabei für die Öffentlichkeit, die in den anderen Geschossen hingegen ausschließlich durch Mitarbeiter/innen nutzbar sein. Der Putzmittel- und Hauswirtschaftsraum ist jeweils in unmittelbarer Nähe anzuordnen.

Ökologie und Nachhaltigkeit

Von den Teilnehmer/innen wird ein ökologisches Gesamtkonzept erwartet, dessen Komponenten sinnvoll und wirksam ineinander greifen und das mit der vorgeschlagenen architektonischen Lösung im Einklang steht. Dabei sind die aktuell gültigen Verordnungen wie bspw. die EnEV 2016 zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Das Technikkonzept ist gemäß der ambitionierten Vorgabe der Ausloberin zu entwickeln. Es werden Vorschläge zur Wärme- und Stromversorgung weitestgehend aus CO₂-armen Energieträgern erwartet. Die Anschlussmöglichkeit an das Fernwärmenetz besteht nicht. Spitzenlasten können über die Kesselanlage des Bestandsgebäudes abgedeckt werden. Diese verfügt über eine geschätzte Leistungsreserve von bis zu 100 kW.

Durch die hohe durchschnittliche Lebenserwartung der Gebäude und deren Bauteile werden viele der heute verbauten Stoffe erst in vielen Jahrzehnten als Abrissmaterialien und potentieller

Müll anfallen. Die Wettbewerbsentwürfe sollten daher schadstoffarme bzw. schadstofffreie recyclingfähige Materialien sowie aufwandsarm demontier- und rückbaubare Baukonstruktionen sowohl bei der Gebäudehülle als auch im Innenausbau vorsehen.

Darüber hinaus wird vorausgesetzt, dass alle eingesetzten Bauprodukte den Anforderungen anerkannter Siegel/Zertifizierungen entsprechen (Fair Stone, Blauer Engel, Forest Stewardship Council und weitere).

Lärmschutz / Schallschutz

Bei der Grundrissgestaltung ist der Sport-, Freizeit und Verkehrslärm zu berücksichtigen. Die geltenden Richtlinien sind die 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) für Sportlärm, die 16. und 18. BImSchV für Freizeitlärm sowie die DIN 4109 (Januar 2018) mit Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm.

Baukosten und Wirtschaftlichkeit

Von den Teilnehmer/innen wird die Planung eines Gebäudes von hoher gestalterischer Qualität und Funktionalität erwartet, das im Betrieb besonders sparsam ist und trotzdem verhältnismäßige Investitionskosten aufweist. Die Wirtschaftlichkeit des Gebäudes wird in die Projektbeurteilung einfließen. Die Wirtschaftlichkeit ist sowohl hinsichtlich der Investitionskosten und der Flächeneffizienz als auch bezogen auf die zu erwartenden Betriebskosten, Bau- und Betriebsabläufe, Instandhaltungs- und Lebenszykluskosten zu berücksichtigen. Qualitätsansprüche und Wirtschaftlichkeit sind dabei sorgsam gegeneinander abzuwägen.

Herstellungskosten

Für die Realisierung der Hochbaumaßnahme Rathuserweiterung wurde ein Kostenrahmen (Kostengruppen 300 und 400) von circa 3.551.000 € netto ermittelt. Die Einhaltung dieses Kostenrahmens ist anzustreben.

Die Teilnehmer/innen haben zur 2. Phase eine Kostenschätzung einzureichen (siehe Wettbewerbsleistungen Teil D). Die Baukosten sind nach DIN 276 (1. Gliederungsebene) zu ermitteln.

Nutzungskosten

Niedrige Betriebs- und Unterhaltungskosten sind ein weiteres Kriterium bei der Beurteilung der ökonomischen Effizienz der Entwürfe. Die Teilnehmer/innen sind aufgefordert, in den Erläuterungen ihre Maßnahmen für Reinigungs-, Wartung- und Instandhaltungsfreundlichkeit zu benennen.

In Hinblick auf Belichtung, Lüftung und Kühlung sind baulich-konstruktive Maßnahmen zu treffen, die der Reduzierung der Gebäudetechnik dienen („nur so viel Technik wie nötig“).

Lebenszykluskosten

Es sollen wertbeständige, langlebige und umweltverträgliche Materialien verwendet werden, um eine hohe Lebensdauer und längere Austauschzyklen zu gewährleisten.

Zusätzlich ist die mögliche Umnutzung der Immobilie in der Zukunft bei der Grundrissgestaltung zu berücksichtigen. Dabei soll auch die Möglichkeit, den gesamten Erweiterungsbau vom Rathaus zu entkoppeln, z.B. für eine getrennte Vermietung, mitbedacht werden.

Flächeneffizienz

Die Entwürfe haben eine optimale Flächenwirtschaftlichkeit nachzuweisen. Bezogen auf die Bruttogrundfläche (BGF) soll ein Flächeneffizienzgrad von mind. 0,7 (NUF/BGF) erzielt werden.

Bei der Dimensionierung und Berechnung von Nutzflächen, Technischen Funktionsflächen und Verkehrsflächen sind geltende behördliche Vorschriften und Richtlinien einzuhalten.

3.2 Entwurfsaufgabe Tiefgarage

Ein wesentlicher Baustein der Entwurfsaufgabe ist die Planung einer eingeschossigen offenen Tiefgarage (TGa) mit ca. 240 öffentlichen Stellplätzen im Bereich des östlichen Stormarnplatzes zwischen dem Rathaus und den Sportplätzen. Die Notwendigkeit einer Tiefgarage dieser Größenordnung ergibt sich aus der geplanten Entlastung der Innenstadt vom ruhenden Verkehr und Parksuchverkehr sowie dem Bedarf der Rathausnutzung. Die Vorgaben zur Planung der Tiefgarage

beruhen wesentlich auf der Machbarkeitsstudie TGa-Stormarnplatz, die der Auslobung als Anlage beigefügt ist. Die Machbarkeitsstudie hat grundsätzlich nur empfehlenden Charakter.

Aufgrund der zentralen Lage und der vorgesehenen Nutzung auf dem Deckel der Anlage, ist eine qualitativ hochwertige Einfügung in die bestehende Platzanlage erforderlich.

Offene Garage

Die Tiefgarage ist als eingeschossige, offene, allgemein zugängliche Tiefgarage nach §1 GarVO mit ca. 240 Stellplätzen zu planen. Die Ausloberin hat sich auf Basis der Machbarkeitsstudie insbesondere aus Kostengründen auf die offene Bauweise der Tiefgarage fokussiert. Eine geschlossene Anlage wäre bei Einhaltung des Kostenrahmens ebenfalls möglich.

Der Machbarkeitsstudie sind Empfehlungen zum Stellplatzraster zu entnehmen sowie Anregungen zur Gestaltung einer offenen Garage in Verbindung mit dem darauf zu planenden Freiraum. Es wäre wünschenswert und daher im Rahmen des Wettbewerbsentwurfs zu überprüfen, ob die Tiefgarage mit einem Ost-West-Gefälle und unter Einhaltung aller weiteren Vorgaben derart geplant werden kann, dass sie zum Sportplatz hin ebenerdig abschließt. Eine Bodenplatte von mindestens 80 cm durchwurzelbaren Substrat auf dem Deckel der TGa ist dabei zu berücksichtigen.

Varianten zur Erschließung und Umgang mit bestehender Garage und Rampen

Die zu planende Tiefgarage (TGa) soll im Bereich der Freifläche des östlichen Stormarnplatzes entstehen. Die verkehrliche Erschließung der Anlage soll dabei über die Manfred-Samusch-Straße zwischen Rathaus und Peter-Rantzau-Haus erfolgen, also im Bereich des zukünftigen Rathausenerweiterungsbaus und der bestehenden denkmalgeschützten Rathautiefgaragenrampen.

Grundsätzlich sind zwei Varianten der Erschließung denkbar, die sich unterschiedlich auf das Gesamtprojekt auswirken (siehe Machbarkeitsstudie TGa Stormarnplatz). Im Wettbewerb soll im Entwurfszusammenhang überprüft wer-

den, welche die geeignete ist oder ob es weitere Möglichkeiten der Erschließung von der Manfred-Samusch-Straße gibt. Die Ausloberin erwartet die durchdachte und nachvollziehbar begründete Entscheidung für eine Variante.

Ziel ist die Maximierung der Stellplätze. Dabei sind die 28 in den Rathaustiefgaragenebenen befindlichen Stellplätze mit zu berücksichtigen.

Technische/weitere Anforderungen

Die Vorgaben der Garagenverordnung (GarVO) in ihrer zuletzt gültigen Fassung sind zwingend zu berücksichtigen. Die Barrierefreiheit der Garage ist sicherzustellen, insbesondere die Erreichbarkeit der Parkebene über Fahrstühle. Sie muss mit ausreichend Fahrstühlen, jedoch mindestens zwei, erschlossen sein, wovon sich einer im Bereich des Parks in der Nähe des Bruno-Bröker-Hauses befinden soll. Ein weiterer Fahrstuhl soll zum Rathauserweiterungsbau führen. Hierbei muss gewährleistet sein, dass die Nutzung des Aufzugs zur Tiefgarage unabhängig von den Rathausöffnungszeiten möglich ist.

Die zusätzlichen Traglasten durch Nutzung der Dachflächen als Park und Bewegungslandschaft und die partielle oder fallweise Nutzung z.B. durch Rettungsfahrzeuge sind gestalterisch und statisch zu berücksichtigen. In der Vorplanung wurden rund 70 cm Bodendecke mit Bepflanzung angenommen (vgl. Machbarkeitsstudie).

Es sind mindestens 15% der Stellplätze mit Ladepunkten für Elektrofahrzeuge auszustatten. Diese haben eine Ladeleistung von mindestens 22 kW aufzuweisen.

Hinsichtlich Erschließung, Barrierefreiheit, Brandschutz, Fluchtwegen etc. sind die gesetzlichen und die in weiteren Verordnungen, Richtlinien und Normen angeführten Regelungen zu berücksichtigen.

Baukosten und Wirtschaftlichkeit Herstellungskosten

Für die Tiefgarage wurde ein Kostenrahmen (Kostengruppen 300 und 400) von 4.622.000 € netto ermittelt. Die Einhaltung dieses Kostenrahmens ist anzustreben.

3.3 Grün- und freiraumplanerische Aufgabe: Urbaner Park für alle Generationen

Urbaner Park

Der Park soll überwiegend auf dem Dach der Tiefgarage entstehen und für jedermann öffentlich zugänglich sein. Die Gesamtfläche aller zu planenden Freibereiche umfasst rund 11.800 m². Der bisher unmittelbar am Rathaus gelegene ehemalige Fußballplatz, aktuell Freifläche und Festwiese, soll als urbane Grünfläche insbesondere Bewegungs-, Spiel- und Freizeitfunktionen aufnehmen. Durch die zentrale Lage und die Nähe zu diversen öffentlichen Einrichtungen und Plätzen besteht die Möglichkeit, eine Anlage mit hoher Öffentlichkeit zu gestalten, die sowohl von der Ahrensburger Bevölkerung als auch von Gästen der Stadt genutzt und wahrgenommen wird.

Durch die Untergliederung der Anlage in Teilbereiche soll ein attraktives, hochwertiges Angebot für verschiedene Alters- und Interessengruppen entstehen. Gewünscht ist für den Aufenthaltsbereich ein stadtparkähnlicher Charakter.

Um eine stadtparkähnliche Begrünung zu ermöglichen, ist auf dem Deckel der Tiefgarage eine Bodendecke von min. 80 cm (durchwurzelbares Substrat) aufzubringen.

Die bestehenden wichtigen fußläufigen Verbindungen und Beziehungen aus den umliegenden Quartieren (insbesondere aus den nördlich angrenzenden Wohngebieten) sollen gesichert und barrierefrei ausgebaut werden. Zäune und Umwehrungen, die die Flächen der öffentlichen Einrichtungen untereinander und zum Park hin abgrenzen, sind zu vermeiden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Im Zuge der Neuordnung soll die bauwürdige und nicht mehr heutigen Bedürfnissen entsprechende Skateranlage im Bereich des JuKI 42 abgerissen und als ein Element des urbanen Parks neu gestaltet werden. Die neue Skater- und Scooteranlage ist dabei mit 700-800 m² Größe in räumlicher Nähe zum JuKI 42 vorzusehen und in Ortbetonbauweise zu planen. Bei der Platzierung und Ge-

staltung der Anlage ist der Lärmschutz insbesondere in Richtung Norden zur Wohnbebauung an der Klaus-Groth-Straße zu berücksichtigen.

Der nördliche Teil des Stormarnplatzes sollte bevorzugt solche Angebote breitzustellen, die die jungen Nutzergruppen des Bruno-Bröker-Hauses ansprechen.

Ausstattungs-elemente und Nutzungsangebot

Neben der Skater- und Scooteranlage sind die weiteren Ausstattungselemente des urbanen Parks noch nicht final festgelegt. Im Rahmen des Wettbewerbs ist ein schlüssiges funktionales und gestalterisches Gesamtkonzept gemäß oben angeführter Ausrichtung zu entwickeln. Mögliche Nutzungselemente sind:

- Bereich für Erwachsene und Senior/innen mit Sport- und Bewegungselementen, vorzugsweise in der Nähe des Peter-Rantzau-Hauses,
- ein Bereich für Trendsportarten wie Slackline, Parcour oder Outdoorfitness,
- ein Streetball- und/oder Beachvolleyballfeld,
- eine Liegewiese, Grillzone,
- ein Kleinkinderspielplatz / Kinderspielplatz, dessen Attraktivität über die unmittelbare Nachbarschaft hinausgeht.

Die Teilnehmer/innen können weitere Nutzungselemente vorschlagen.

Die Nutzungsangebote sind sinnvoll den anliegenden Einrichtungen und ihren Nutzer- und Altersgruppen (Jugendliche, Senior/innen) zuzuordnen.

Darüber hinaus ist eine Bepflanzung und Gestaltung mit Grünelementen zu entwickeln, die den besonderen Anforderungen durch die Lage überwiegend auf der Tiefgarage entspricht. Die halb-offene Struktur der Tiefgarage kann für die Integration von Rankbepflanzung oder Moosbepflanzung genutzt werden, um dort einen möglichst natürlichen und direkten Feinstaub- und CO₂-Filter zu schaffen. Bäume erster Ordnung sind ebenfalls gewünscht, dementsprechend aber eher in den Randbereichen möglich. Die bestehenden Bäume, insbesondere im nördlichen Bereich des

Plangebiets, sind zu erhalten und in das Konzept zu integrieren.

Fahrradstellplätze sind in ausreichender Anzahl, jedoch mind. 30 Stück, und insbesondere in den Randbereichen der Platzanlage in die Planung zu integrieren. Dabei sind Stellplätze für E-Bikes mit Ladestationen und Stellplätze für Lastenräder mit zu berücksichtigen. Sinnvoll erscheint die Gruppierung zu den umliegenden öffentlichen Einrichtungen.

Wegeverbindungen, Erschließung, Hubschrauberlandeplatz

Hinsichtlich der Wegeverbindungen sind die im B-Plan-Entwurf (80a 1. Änderung) dargestellten Flächen für Wege und Verkehr zu berücksichtigen, zu gestalten und im Bereich des Parks sinnvoll miteinander zu verbinden bzw. an weiterführende Relationen anzubinden. Zu unterscheiden und darzustellen sind Fußwegverbindungen und solche, die für gelegentlichen Lieferverkehr, Ver-/Entsorgung, Wartungs- und Pflegemaßnahmen und Rettungsfahrzeuge befahrbar sind. Die Zufahrt muss von der Klaus-Groth-Straße oder der Manfred-Samusch-Straße über die im B-Plan-Entwurf vorgesehene „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ erfolgen.

Von besonderer Bedeutung für Fußgänger/innen und Radfahrer/innen ist bislang die Nord-Süd-Verbindung entlang des Sportplatzes, zu Fuß zusätzlich die Abkürzung „quer über die Wiese“ von der Klaus-Groth-Straße kommend zur Manfred-Samusch-Straße zwischen den bestehenden Gebäuden hindurch. Durch die Wegeführung vermieden werden sollte, dass Fußgänger/innen durch das Atrium des Peter-Rantzau-Hauses den Weg zum Park abkürzen.

Aktuell wird die Wiese durch die Kreislufttrettung als Hubschrauberlandeplatz genutzt, daher ist im westlichen Bereich der Anlage eine Fläche mit einem Durchmesser von rund 20 Metern für diese fallweise Nutzung frei und erreichbar zu halten.

Besondere Sorgfalt ist zudem bei der Einbindung der Garagenzugänge in die Wegeplanung des Parks erforderlich. Mit den Höhendifferenzen aufgrund

der Dachlage und den Anforderungen an die Barrierefreiheit ist umzugehen. Rand- und Übergangsbereiche sind in Richtung Manfred-Samusch-Straße sowie zu den einzelnen sozialen Einrichtungen wenn möglich ebenerdig und grundsätzlich barrierefrei zu gestalten.

Ökologie und Nachhaltigkeit

Außerhalb der Tiefgaragenfläche sind standortgerechte Bäume 1. Ordnung zu bevorzugen. Auf robuste und insektenfreundliche Pflanzenauswahl ist zu achten.

Angesichts des zu erwartenden hohen Nutzungsdrucks und der Intensität der Flächeninanspruchnahme müssen Verbindungswege mit angemessen belastbaren Oberflächen hergestellt werden. Darüber hinaus ist ein möglichst hoher Anteil an offener Vegetationsfläche herzustellen.

Die Regenrückhaltefähigkeit der Oberflächen ist für die Gesamtanlage (TGA, Erweiterungsbau und Parkanlage) zu optimieren, unter besonderer Berücksichtigung von Starkregenereignissen.

Baukosten und Wirtschaftlichkeit

Herstellungskosten

Für die Sanierung der Freiflächen des Bruno-Bröker-Hauses und die Herstellung des urbanen Parks wurden Städtebaufördermittel von rund 2.641.000 Euro bewilligt. Dabei stehen rund 60 % der bewilligten Mittel i.H.v. rund 1,6 Mio. Euro für den urbanen Park zur Verfügung. Hinzu kommen zusätzliche Mittel i.H.v. 300.000 Euro, so dass insgesamt rd. 2 Mio. Euro für den urbanen Park zur Verfügung stehen. 1.645.000 Euro (netto) sind für die Kostengruppen 300 und 400 zu veranschlagen. Die Ausloberin wünscht dies zu berücksichtigen.

3.4 Relevante Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sind die Bestimmungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in ihrer gültigen Fassung mit ihren Durchführungsverordnungen und technischen Richtlinien einzuhalten. Darüber hinaus gelten nachfolgende Verordnungen, Richtlinien und Programme, ebenfalls in der jeweils aktuell gültigen Fassung:

- Allgemein anerkannte Regeln der Technik (Technische Baubestimmungen, DIN etc.),
- Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr (Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen),
- Arbeitsstättenverordnung (ArbStättV) und Arbeitsstättenrichtlinie (ASR)
- Garagenverordnung GarVo in ihrer zuletzt gültigen Fassung,
- die Sicherheitsregeln der Verwaltungsberufsgenossenschaft für Büro- und Bildschirmarbeitsplätze,
- Vorschriften der gesetzlichen Unfallversicherung,
- die DIN 4543-1, Büroarbeitsplätze Flächen für Aufstellung und Benutzung von Büromöbeln
- das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG 89/391 EWG),
- die Bildschirmarbeitsverordnung (BildscharbV 90/270 EWG),
- der „Leitfaden Barrierefreies Bauen“ vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit,
- Energieeinsparverordnung (EnEV) in der geltenden Fassung,
- Gesetz zur Förderung erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG),
- Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein in der Fassung vom 01.01.2015.

4. VERFAHREN

4.1 AUSLOBERIN

4.2 VERFAHRENSKOORDINATION UND -BETREUUNG

4.3 GEGENSTAND UND ZIEL DES WETTBEWERBS

4.4 ART UND GRUNDLAGEN DES VERFAHRENS

4.5 TEILNAHMEBEDINGUNGEN/
TEILNAHMEBERECHTIGUNG

4.6 JURY

4.7 SACHVERSTÄNDIGE BERATUNG

4.8 BEARBEITUNGSHONORARE UND PREISGELDER

4.9 TERMINE DES VERFAHRENS

4.10 VERFAHRENSLEISTUNGEN

4.11 VORPRÜFUNG

4.12 BEURTEILUNGSKRITERIEN

4.13 ZUSCHLAGSKRITERIEN

4.14 WEITERE BEARBEITUNG

4.15 EIGENTUM UND URHEBERRECHT

4.16 RECHTLICHE HINWEISE

4.17 TEILNAHMEERKLÄRUNG



Abb. 21: Ahrensburger Rathaus von Osten

4.1 Ausloberin

Stadt Ahrensburg
Der Bürgermeister
FD Stadtplanung/ Bauaufsicht
Manfred-Samusch-Straße 5
22926 Ahrensburg

Ansprechpartner: Kay Renner

4.2 Verfahrenskoordination und -betreuung

konsalt
Gesellschaft für Stadt- und Regionalanalysen und Projektentwicklung mbH
Altonaer Poststr. 13
22767 Hamburg
Tel. 040-35 75 27-0
wettbewerb@konsalt.de

Ansprechpartnerin: Annika Schönfeld

Fragen zum Verfahren sind ausschließlich an das betreuende Büro zu richten.

4.3 Gegenstand und Ziel des Wettbewerbs

Die Stadt Ahrensburg beabsichtigt, ihr denkmalgeschütztes Rathaus zu erweitern. Im gleichen Zuge soll auf dem dahintergelegenen Stormarnplatz eine öffentliche Tiefgarage in offener Bauweise errichtet und auf deren Dach ein öffentlicher Park mit Bewegungsangeboten für alle Generationen angelegt werden.

Im Wettbewerbsverfahren soll in zwei Phasen eine Entwurfslösung für diese anspruchsvolle Aufgabe und eine geeignete ARGE aus Architektur- und Landschaftsplanungsbüro als Auftragnehmerin gefunden werden.

4.4 Art und Grundlagen des Verfahrens

Der Wettbewerb wird als offener zweiphasiger, hochbaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Die Lösung der Aufgabe soll in zwei Bearbeitungsphasen gefunden werden. Die erste Phase ist offen. Für die zweite Phase sollen 10 Teilnehmende ausgewählt werden. Die Ausloberin behält sich vor, diese Anzahl in Abhängigkeit von der Qualität der in der ersten Phase eingereichten Arbeiten zu verändern.

Im Anschluss an den Wettbewerb wird ein Verhandlungsverfahren durchgeführt.

Die Auslobung erfolgt gemäß der „RPW 2013 – Richtlinien für Planungswettbewerbe“. Das Verfahren ist anonym. Verfahrenssprache ist Deutsch.

Verfahrensteilnehmer/innen, Preisrichter/innen, sachverständige Berater/innen sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden.

Die Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung erhalten und beratend mitgewirkt. Der Wettbewerb wurde unter der Nummer 1078/20 registriert.

4.5 Teilnahmebedingungen/Teilnahmeberechtigung

Erste Phase

Die erste Phase des Wettbewerbs ist offen. Sie beschränkt sich auf die Darstellung eines grundsätzlichen Lösungsansatzes in Form einer Ideen-skizze (siehe 4.10 Verfahrensleistungen).

Der Zulassungsbereich umfasst die Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) sowie Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA).

Es müssen zwingend Arbeitsgemeinschaften zwischen Architekt/innen und Landschaftsarchitekt/innen gebildet werden. Teilnahmeberechtigt sind alle Personen, die nach den Architektengesetzen der Länder berechtigt sind, die Berufsbezeichnung Architekt/in bzw. Landschaftsarchitekt/in zu tragen oder nach den EG-Richtlinien, insbesondere der Berufsanerkennungsrichtlinie (2005/36/EG) berechtigt sind, in der Bundesrepublik Deutschland als Architekt/in bzw. Landschaftsarchitekt/in tätig zu werden.

Juristische Personen sind zugelassen, wenn sie für die Durchführung der Aufgabe einen verantwortlichen Berufs-

gehörigen gemäß vorangegangenen Satz benennen.

Die Teilnehmenden haben ihre Teilnahmeberechtigung selber sorgfältig zu prüfen und nachzuweisen.

Die Arbeitsgemeinschaften müssen als solche in der Verfassererklärung (siehe Anlage Verfassererklärung inkl. Nachweis Teilnahmeberechtigung) kenntlich gemacht und ein/e federführende/r Ansprechpartner/in benannt werden. Es ist eine gemeinsame Erklärung der Teilnehmenden zu unterzeichnen (siehe Anlage Antrag auf Teilnahme einer Arbeitsgemeinschaft). Das Nichtvorliegen kann zum Ausschluss des Wettbewerbsbeitrags der Arbeitsgemeinschaft führen.

Als Teilnahmehindernisse gelten die unter § 4 (2) RPW beschriebenen.

Die Hinzuziehung von Sonderfachleuten ist zulässig. Sie unterliegen keinen besonderen Teilnahmebedingungen.

Bei Zulassung zur Phase zwei dürfen Arbeitsgemeinschaften nicht nachträglich verändert oder neu gebildet werden. Mitarbeiter/innen und Fachberater/innen ohne eigene Teilnahmeberechtigung dürfen abweichen.

Zweite Phase

Nach Beurteilung der in der ersten Phase eingereichten Lösungsansätze werden bis zu zehn Arbeitsgemeinschaften durch das unter Punkt 4.6 aufgeführte Preisgericht für die zweite Phase ausgewählt. Die Anonymität der Teilnehmenden bleibt dabei gewahrt.

4.6 Jury

Fachpreisrichter/innen

- Peter Kania, Leiter FB IV Stadtplanung / Bauen / Umwelt Stadt Ahrensburg
- Klaus-H. Petersen, freier Architekt, ppp architekten und stadtplaner, Lübeck
- Julia Bolles-Wilson, freie Architektin, Bolles + Wilson, Münster
- Birgit Hammer, freie Landschaftsarchitektin, Hammer Landschaftsarchitektur, Berlin
- Peter Köster, freier Landschaftsarchitekt, ARBOS Freiraumplanung, Hamburg

Stellvertretende Fachpreisrichter/innen

- Andrea Becker, Fachdienstleiterin Stadtplanung und Bauaufsicht, Stadt Ahrensburg
- Günter Haase, freier Architekt, Blauart Architekten (ständig anwesend)
- Marie-Luise Zastrow, freie Architektin Zastrow+Zastrow, Kiel (angefragt)
- N.N., freie/r Landschaftsarchitekt/in
- Günter Greis, freier Landschaftsarchitekt, ARBOS Freiraumplanung, Hamburg

Sachpreisrichter/innen

- Markus Kubczigk, Vorsitzender Bau- und Planungsausschuss
- Christian Schmidt, Vorsitzender Umweltausschuss
- Matthias Stern, Vorsitzender Hauptausschuss
- Dr. Detlef Steuer, Fraktion WAB

Stellvertretende Sachpreisrichter/innen

- Erik Schrader, Fraktion Die Linke
- Michael Förster, FDP-Fraktion

4.7 Sachverständige Beratung

- Achim Keizer, Zentrale Gebäudewirtschaft, Stadt Ahrensburg
- Christina Greve-Gatzen, Zentrale Gebäudewirtschaft, Stadt Ahrensburg
- Kay Renner, Stadtplanung / Bauaufsicht / Umwelt, Stadt Ahrensburg
- Anja Schwarz, Stadtplanung/ Bauaufsicht/ Umwelt, Stadt Ahrensburg
- Hauke Schmidt, Umweltplanung/ Landschaftsplg, Stadt Ahrensburg
- Stefanie Röming, Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein
- Olaf Gisbertz, Vertr.-Prof. Baugesch. u. Denkmalpflege, FH Dortmund (angefragt)
- Dominik Demme, Energiemanager, Stadt Ahrensburg
- N.N., Seniorenbeirat, Ahrensburg
- N.N., Behindertenbeirat, Ahrensburg
- Daniel Goetz, Kinder- und Jugendbeirat, Ahrensburg
- John Alexander Simon, JuKI 42

Die sachverständigen Berater/innen werden zur Stellungnahme in der Preisgerichtssitzung einbezogen.

4.8 Bearbeitungshonorare und Preisgelder

In der ersten Phase des Wettbewerbs werden keine Bearbeitungshonorare und Preisgelder ausgeschüttet.

Für die zweite Phase des Wettbewerbs stellt die Ausloberin folgende Wettbewerbssumme, ermittelt gemäß RPW 2013, bereit:
Gesamtsumme 100.000,- Euro (netto)

Als Bearbeitungshonorar steht eine Summe von 50.000,- Euro (netto) zur Verfügung, welche je zu gleichen Teilen an die teilnehmenden Büros ausgeschüttet wird, sofern die in der Auslobung definierten Leistungen erfüllt wurden.

Für die Preise stehen 50.000,- Euro (netto) zur Verfügung, die wie folgt aufgeteilt werden sollen:

1. Preis: 25.000,- Euro (netto)
2. Preis: 15.000,- Euro (netto)
3. Preis: 10.000,- Euro (netto)

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss eine andere Aufteilung der Preisgelder vorzunehmen.

Die Preisgelder und Bearbeitungskosten werden gegen Rechnung an die Ausloberin nach Abschluss des Verfahrens, d.h. nach Entscheidung des Preisgerichts, unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt.

Die Mehrwertsteuer ist in den angeführten Beträgen nicht enthalten und gesondert auszuweisen.

4.9 Termine des Verfahrens

4.9.1 Erste Phase

Ausgabe der Verfahrensunterlagen und Registrierung

Die Auslobung wird ab dem 14.05.2020 im EU-Amtsblatt veröffentlicht und steht gemeinsam mit den Anlagen (siehe Punkt 5.1) ab dem 14.05.2020 unter ahrensburg.konsalt.de zur Verfügung.

Die Teilnehmenden sind verpflichtet, die vorgenannte Internetseite während des Verfahrens bis zu dessen Abschluss regelmäßig auf neue Inhalte zu prüfen.

Schriftliche Rückfragen

Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zur Auslobung bis zum 25.05.2020 an das

betreuende Büro konsalt GmbH ausschließlich per E-Mail an wettbewerb@konsalt.de zu stellen. Die Fragen müssen bis zum 25.05.2020, 12.00 Uhr, dort eingegangen sein.

Die Fragen und Antworten werden im Anschluss mit der Ausloberin sowie den zuständigen Behörden abgestimmt und allen Verfahrensbeteiligten schriftlich im Projektbereich unter www.konsalt.de als Download zur Verfügung gestellt. Ein Kolloquium findet in der ersten Phase nicht statt. Interessierte können das Plangebiet und seine Umgebung jederzeit selbstständig besichtigen. Die Grundstücke sind frei zugänglich.

Abgabe der Arbeiten

Einlieferungstermin für die Arbeiten ist der 07.07.2020, bis 16.00 Uhr. Alle Unterlagen sind zu richten an:

konsalt GmbH
Altonaer Poststr. 13
22767 Hamburg

Die Unterlagen müssen innerhalb der o.g. Fristen bei der konsalt GmbH eingehen.

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung durch einen Zustelldienst der Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit; bei persönlicher Ablieferung der auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitpunkt. Die Verfasser/innen selbst sind für die Lesbarkeit des Aufgabestempels auf der Sendung verantwortlich. Verspätet eingegangene Arbeiten, deren Aufgabestempel/Aufgabebeleg fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird, werden vorbehaltlich des späteren Nachweises fristgemäßer Einlieferung, den die Teilnehmer/innen zu erbringen haben, mit beurteilt.

Der Einlieferungsschein/Begleitzettel des Zustelldienstes (Kopie) ist unter Wahrung der Anonymität und mit dem Vermerk der Kennzahl an die konsalt GmbH zu übersenden. Auf dem Einlieferungsschein/Begleitzettel sind alle Informationen, die Rückschlüsse auf die Verfasser/innen geben, unkenntlich zu machen.

Die Verpackungen der Verfahrensbei-

träge müssen zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand, mit Kennzahl und ohne Absender oder sonstige Hinweise auf die Verfasser/innen mit dem Vermerk „Rathaus Ahrensburg – Erste Phase“ eingereicht werden. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift der konsalt GmbH zu verwenden. Die Einlieferung muss für die Empfängerin porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Vorprüfung der eingereichten Wettbewerbsbeiträge

Die Vorprüfung erfolgt vom 07.07.2020 bis 13.08.2020 in den Räumlichkeiten der konsalt GmbH.

Preisgerichtssitzung 1: Auswahl der Teilnehmer/innen

Das Preisgericht tagt am 21.08.2020 in Ahrensburg. Das Ergebnis wird nach der Preisgerichtssitzung auf www.konsalt.de/ahrensburg bekanntgegeben.

Das abschließende Protokoll der Preisgerichtssitzung wird allen Verfahrensbeteiligten unter www.konsalt.de/ahrensburg zum Download zur Verfügung gestellt.

4.9.2 Zweite Phase

Schriftliche Rückfragen

Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zur Auslobung bis zum 10.09.2020 an das betreuende Büro konsalt GmbH ausschließlich per E-Mail an wettbewerb@konsalt.de zu stellen.

Die Fragen müssen bis zum 10.09.2020, 12:00 Uhr, dort eingegangen sein.

Kolloquium und Juryvorgespräch

In einem Kolloquium werden die Auslobung sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Preisrichter/innen und den teilnehmenden Büros erörtert und beantwortet.

Das Kolloquium findet am 15.09.2020, um 11:00 Uhr im Peter-Rantzau-Haus, Manfred-Samusch-Straße 9, 22926 Ahrensburg statt.

Von der Ausloberin wird die dringende Empfehlung formuliert, dass jeweils

mindestens ein/e, maximal drei Vertreter/innen je teilnehmender Arbeitsgemeinschaft beim Rückfragenkolloquium anwesend sein sollte. Es erfolgt keine gesonderte Einladung.

Am gleichen Tag und Ort findet um 10:00 Uhr das Jury-Vorgespräch statt.

Eine gemeinsame Besichtigung des Planareals ist nicht vorgesehen, die Verfahrensbeteiligten sollten vor dem Kolloquium eigenständig eine Ortsbesichtigung durchgeführt haben.

Das Protokoll des Kolloquiums wird im Projektbereich unter www.konsalt.de veröffentlicht und wird verbindlicher Bestandteil der Auslobung.

Abgabe der Arbeiten

Einlieferungstermin für die Unterlagen ist der 30.10.2020.

Einlieferungstermin für das Einsatzmodell ist der 09.11.2020.

Spätestens an diesem Termin muss der Wettbewerbsbeitrag bzw. das Modell eingereicht werden. Bis 16:00 Uhr kann der Beitrag beim Wettbewerbsbetreuer abgeliefert oder an folgende Postadresse aufgegeben werden:

konsalt GmbH
Altonaer Poststr. 13
22767 Hamburg

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung durch einen Zustelldienst der Tagesstempel, unabhängig von der Uhrzeit; bei persönlicher Ablieferung der auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitpunkt.

Eine Kopie des Einlieferungsbelegs des Zustelldienstes ist nach Abgabe der Wettbewerbsarbeit unter Wahrung der Anonymität in einem separaten, verschlossenen Umschlag mit Angabe der Kennzahl an die konsalt GmbH zu senden. Auf dem Einlieferungsschein/Begleitzettel sind alle Informationen, die Rückschlüsse auf die Verfasser/innen geben, unkenntlich zu machen.

In jedem Fall werden Arbeiten, deren Aufgabestempel/Aufgabebeleg fehlt, unleserlich oder unvollständig ist oder dessen Richtigkeit angezweifelt wird,

vorbehaltlich des späteren Nachweises der rechtzeitigen Einlieferung mit beurteilt. Kann dieser Nachweis nicht geführt werden, werden sie nachträglich ausgeschlossen.

Die Verpackungen der Verfahrensbeiträge müssen zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand, mit Kennzahl und ohne Absender oder sonstige Hinweise auf die Verfasser/innen mit dem Vermerk „Rathaus Ahrensburg – Zweite Phase“ eingereicht werden. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift der Ausloberin zu verwenden. Die Einlieferung muss für die Empfängerin porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Vorprüfung der eingereichten Wettbewerbsbeiträge

Die Vorprüfung mit den Sachverständigen erfolgt vom 16.11.2020 bis 20.11.2020 in Ahrensburg. Der Ort wird den Sachverständigen mit der Einladung rechtzeitig bekannt gegeben.

Preisgerichtssitzung/Wettbewerbsergebnis

Das Preisgericht tagt am 08.12.2020 in Ahrensburg. Die Ausloberin benachrichtigt alle teilnehmenden Büros unmittelbar nach der Sitzung über die Entscheidung. Das abschließende Protokoll der Preisgerichtssitzung wird allen Verfahrensbeteiligten im Projektbereich unter www.konsalt.de als Download zur Verfügung gestellt.

4.10 Verfahrensleistungen

Alle Pläne sind genordet darzustellen.

Jede Arbeitsgemeinschaft darf nur eine Arbeit einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten. Die folgenden Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/Erläuterungsblätter sind zwingend einzuhalten.

Darüber hinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt und im Rahmen der Vorprüfung und der Preisgerichtssitzung abgedeckt.

Die geforderten Leistungen sind jeweils an der rechten oberen Ecke jedes Posters und jeder Textseite durch eine

Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch/insgesamt 6 cm breit) zu kennzeichnen. Als Kennzahl dürfen weder das Datum der Abgabe, Zahlenreihen noch Geburtsdaten der Verfasser/innen gewählt werden.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift und der Erläuterungsbericht nur in deutscher Sprache anzufertigen.

Die Präsentationspläne sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

4.10.1 Erste Phase – Ideenskizze und Piktogramme

Die Ideenskizze der Arbeitsgemeinschaft ist in Phase 1 zwingend auf 1 Blatt im Format DIN A1 / Querformat (840x600 mm BxH) darzustellen.

Aufgrund der Corona-Pandemie sind die Inhalte der Ideenskizze zusätzlich auf max. 8 Seiten im DIN A4-Querformat anzuordnen und als eine pdf-Datei mit max. 10 MB einzureichen, um gegebenenfalls am Bildschirm dem Preisgericht angemessen präsentiert werden zu können.

Im Einzelnen werden von den Teilnehmer/innen folgende Leistungen für die Wettbewerbsaufgabe gefordert:

1. Lageplan mit Nutzungen, genordet M 1:500

Gebäude mit Grundrissebene EG
Der städtebaulich-freiraumplanerische Funktions- und Rahmenplan soll die Leitidee des Entwurfs für den Rathausneubau, die offene Tiefgarage und den Freiraum und insbesondere Aussagen zu den folgenden Aspekten darstellen:

- konzeptionelle Struktur des Gesamtareals mit der Verteilung der angestrebten Nutzungen und der gesamtträumlichen Organisation,
- städtebauliche Figur des Erweiterungsbaus,
- äußere Erschließung/Zugänglichkeit des Erweiterungsbaus,
- innere Organisation des Erweiterungsbaus,
- Zusammenspiel von Erweiterungsbau, Zufahrt, offener Tiefgarage und oberirdischer Nutzung.

Zudem sind **einfache Skizzen** zu erar-

beiten, darzustellen auf demselben DIN A1-Blatt, welche die nachfolgenden Aspekte darstellen:

- Erste Überlegungen zur Fassadengestaltung, M 1:100,
- Einbindung der offenen Tiefgarage in die Parklandschaft, o.M.

Zur Konkretisierung der Entwurfsvorstellungen und Erläuterung aller für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der gestalterischen und funktionalen Lösungen sind auf dem DIN A1-Blatt textliche Erläuterungen zu geben. Mindestens anzuführen ist die BGF (oberirdisch) des Erweiterungsbaus und die Fläche sowie die Anzahl der Stellplätze in der Tiefgarage.

2. Nachweis der Teilnahmeberechtigung

Abzugeben auf dem zum Download zur Verfügung stehenden Formblättern (siehe Anlage Verfassererklärung inkl. Nachweis Teilnahmeberechtigung), in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, der lediglich mit der Beschriftung „Nachweis der Teilnahmeberechtigung“ und der Kennzahl versehen ist. Die Nichterfüllung der erforderlichen Angaben/Nachweise kann zum Ausschluss führen.

Die notwendigen Angaben und Nachweise zur Teilnahmeberechtigung sowie zu den Mindestanforderungen sind der Bekanntmachung unter Punkt III.2 zu entnehmen.

3. Verfassererklärung

Abzugeben auf beigefügtem Vordruck, unterschrieben, mit Angabe aller an der Entwurfslösung beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, in einem separaten, verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, der lediglich mit der Beschriftung „Verfassererklärung“ und der Kennzahl versehen ist (siehe Anlage Verfassererklärung inkl. Nachweis Teilnahmeberechtigung).

4. Liste der eingereichten Unterlagen

5. Digitale Unterlagen

Der unter 1. aufgeführte Plan ist ebenfalls digital auf einem Datenstick/einer Daten-CD abzugeben. Der Präsentationsplan muss als jpg-Datei („Qualität maximal“, Baseline im CMYK-Modus mit 150 dpi) und als pdf-Datei abge-

speichert sein. Zusätzlich ist der digitale Präsentationsplan ohne Kennzahl (in einer Auflösung von 150 dpi) auf dem Datenstick/der Daten-CD zu speichern.

4.10.2 Zweite Phase – Hochbauliches und freiraumplanerisches Konzept

Lageplan mit Dachaufsicht

M 1:500

Mit Darstellung der städtebaulichen Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NN); den Abstandsflächen; Verkehrsflächen, Erschließung; Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage, Lage der Tiefgarage, Freiraumgliederung, Anknüpfung an die Umgebung, Lage der Schnitte

Untergeschoss und Tiefgarage

M 1: 500

Darstellung des Untergeschossgrundrisses und der Tiefgarage unter Angabe der Achsmaße. Aufzuzeigen sind die Erschließung der Tiefgarage, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile; die Anzahl der Stellplätze (nummeriert), Be- und Entlüftungsprinzip.

Erdgeschoss

M 1:200

Mit Darstellung des Erdgeschossgrundrisses unter Angabe der Achsmaße der Gebäude. Raumgrößen und Raumbezeichnungen sind abzubilden. Aufzuzeigen sind die Erschließung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile sowie die Gestaltung und die Qualitäten der Außenanlagen einschließlich der äußeren Erschließung.

Obergeschosse

M 1 : 200

Darstellung der Obergeschossgrundrisse unter Angabe der Achsmaße mit beispielhafter Möblierung. Raumgrößen und Raumbezeichnungen sind einzutragen.

Ansichten aller Gebäudeseiten

M 1:200

Darstellung von zum Verständnis des Konzeptes erforderlicher und den Bezug zur umgebenden Bebauung verdeutlichenden Ansichten, die die (Höhen-) Bezüge zur Nachbarbebauung verständlich machen. Sämtliche Ansichten sind mit Höhenangaben bezo-

gen auf OK EG und NHN zu versehen.

Zum Verständnis des Entwurfs erforderliche Schnitte

M 1:200

Die Darstellung der Schnitte ist frei wählbar und soll zum Verständnis des Konzeptes dienen und den Bezug zur Umgebung verdeutlichen. Sie sollen auch die Tiefgarage und den Freiraum umfassen. Sämtliche Schnitte sind mit Höhenangaben bezogen auf OK EG und NHN zu versehen. Die Lage der Schnitte ist im Lageplan und den EG-Grundrissen einzuzeichnen.

Fassadenkonzept

M 1:50

Zur Erläuterung und Darstellung gestalterischer und konstruktiver Gebäudeteile (auch Farb- und Materialwahl) sind Fassadenausschnitte darzulegen.

Freiraumplanerisches Konzept

M 1:200

Mit Aussagen zu Materialität, Bepflanzung, Ausstattung, Umgang mit Regenwasser.

Freiraum Detail

M 1:50

Zwei bis maximal vier frei wählbare Freiraumdetails sollen die Entwurfs-idee vertiefend darstellen.

Liberoblatt

Zur Erläuterung und Darstellung der entwurfsbestimmenden Leitidee sind max. 2 frei wählbare Skizzen/ Piktogramme (keine Visualisierungen) in angemessenem Maßstab sowie eine Visualisierung darzustellen. Der Visualisierungsstandort ist dem beigefügten Lageplan zu entnehmen. Die Visualisierung soll aus h=180 cm über Gelände erfolgen. Die umgebende Bebauung ist als Massenmodell darzustellen.

Berechnungen

Es sind folgende Berechnungen auf den beiliegenden Formblättern vorzulegen:

- Nachweis der Flächen
- Brutto-Grundfläche BGF R, S
- Brutto-Grundfläche BGF (R) oberirdisch + unterirdisch gesamt
- Brutto-Rauminhalt BRla (V) oberirdisch + unterirdisch
- Gebäudehüllfläche (A)
- Verhältnis Brutto-Grundfläche R /

Nutzfläche NUF (BGFa / NUF)

- Verhältnis Wohn-/ Mietfläche / BGF R
- Verhältnis A / V
- Überbaute Fläche
- GFZ
- GRZ

Die für die Nachvollziehbarkeit der Berechnungen notwendigen Angaben sind auf den Prüfplänen und auch digital darzustellen (digital im .dxf/.dwg-Format).

Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht umfasst Erläuterungen der Entwurfsvorstellungen, die aus den Plänen nicht hervorgehen, insbesondere zur Materialität, zum Schallschutz, zum energetischen Konzept und zur Wirtschaftlichkeit (max. zwei Seiten DIN A4).

Prüfpläne (gefaltet)

Ein Satz aller Grundrisse, Schnitte und Ansichten, vermaßt und mit Eintragung

- der Raumbezeichnungen gemäß Raumprogramm mit den für die Berechnungen notwendigen Maßen,
- der Raumgrößen,
- im Bereich der Ansichten: eindeutige Kennzeichnung der opaken und transparenten Fassadenflächen sowie der energetisch relevanten Fassadenelemente (z.B. Sonnenschutz, zu öffnende und feststehende Fassadenflächen),
- Dachaufsicht M 1: 500 mit eindeutiger Kennzeichnung der opaken und transparenten Dachflächen bzw. Dachoberlichter sowie der energetisch relevanten Bauteile (z.B. Photovoltaik) und der Gründachflächen,
- der Abstandsflächen gemäß LBO.

Kostenschätzung nach DIN 276 in der 1. Gliederungsebene

Die Entwurfsverfasser/innen haben zur zweiten Phase eine Kostenschätzung (anhand BKI KG 300/400) einzureichen. Die Baukosten sind nach DIN 276 in der 1. Gliederungsebene zu ermitteln und für die Rathausenerweiterung, die Tiefgarage und die Freiraumgestaltung getrennt anzuführen.

Einsatzmodell

Auf der von der Ausloberin gelieferten Einsatzplatte ist ein Modell im Maßstab 1:500 anzufertigen, das sich in das vorhandene Umgebungsmodell einsetzen

lässt. Die Kennziffer ist auf der Unterseite anzubringen. Die Ausgabe der Modellplatten erfolgt beim Kolloquium.

Das Modell ist in einer transportsicheren Kiste abzuliefern.

Darstellungsanforderungen

Die Entwürfe sind auf maximal 4 Plänen im Format DIN A0 / Querformat (1188x840 mm BxH) einzureichen.

Die Pläne sind gerollt einzureichen.

Alle Pläne und Unterlagen sind anonym mit einer sechsstelligen Kennzahl in der oberen rechten Ecke zu versehen. Sie dürfen außer der Kennzahl keine weiteren Hinweise auf die Verfasser/innen enthalten.

Die Pläne sind beschriftet einzureichen, auch mit Höhenangaben.

Zusätzlich sind die Pläne als Hand-Out im Blattformat DIN A3 (Verkleinerung) einzureichen.

Digitale Form

Alle Pläne (Entwurfspläne und Prüfpläne) sind zwingend zusätzlich digital (auf CD, DVD oder USB-Stick) in den Formaten pdf und dwg/dxf einzureichen.

Der Erläuterungsbericht ist ebenfalls digital (pdf) einzureichen.

Verfassererklärung und Verpflichtungserklärung

Die Verfassererklärung ist auf beigefügtem Vordruck in einem verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag abzugeben, der lediglich mit der Beschriftung „Verfassererklärung“ und der Kennzahl zu versehen ist.

Durch ihre Unterschrift in der Verfassererklärung versichern die Teilnehmer/innen des Wettbewerbs, dass sie die geistigen Urheber der Wettbewerbsarbeiten, gemäß den Wettbewerbsbedingungen zur Teilnahme berechtigt, mit einer Beauftragung zur weiteren Bearbeitung einverstanden und zur fach- und termingerechten Durchführung in der Lage sind.

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Ein ausgedrucktes Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen ist der Einreichung beizulegen.

4.11 Vorprüfung

Die formale Vorprüfung der eingereichten Entwürfe erfolgt durch das Büro konsalt GmbH.

In der inhaltlichen Vorprüfung werden die eingereichten Entwürfe gemeinsam mit den Sachverständigen anhand der Beurteilungskriterien geprüft. Diese sind durch die Ausführungen der Auslobung und das Rückfragenprotokoll definiert. Die Vorprüfung erfolgt ohne Bewertungen, die dem Urteil der Jury vorgreifen könnten. Die Sachverständigen sind zur Vertraulichkeit verpflichtet.

4.12 Beurteilungskriterien

Phase 1

- Städtebauliche Qualität
- Bezugnahme auf das denkmalgeschützte Rathaus
- Erschließung und Integration der offenen Tiefgarage in den Freiraum
- Qualität und Vielfalt der geplanten Freiräume

Phase 2

Formale Leistungen

- Termingerechte Abgabe der Pläne und Modelle
 - Leistungs- und Programmerfüllung
- Die Nichterfüllung der formalen Leistungen kann zum Ausschluss der Wettbewerbsarbeit führen.

Quantitative Aspekte

- Erfüllung des Raum- und Nutzungsprogrammes
- Einhaltung der Flächen- und Massenvorgaben

Inhaltliche und qualitative Aspekte

Städtebauliche Qualität

- Einbindung in das städtebauliche Umfeld und Übergang zu angrenzenden Bereichen
- Raumbildung, Orientierung und Identifikationsmöglichkeit
- Würdigung des denkmalgeschützten Rathauses
- Funktionales und gestalterisches Zusammenspiel von Rathuserweiterungsbau, TGa-Zufahrt, offener TGa, Park und angrenzenden Stadtbereichen

Architektonische Qualität

- Bezugnahme des Erweiterungsbaus auf das denkmalgeschützte Rathaus
- Funktionalität und Qualität der Grundrissgestaltung
- Gestaltung und Zugänglichkeit der Erdgeschosszone

Freiraumplanerische Qualität

- Qualität, Vielfalt und Nutzbarkeit der geplanten Freiräume
- Zusammenspiel der unterschiedlichen Nutzungen im Freiraum
- Ökologische Qualität der Freiräume

Funktionales Konzept

- Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens
- Ökologie und Nachhaltigkeit
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit
- Bautechnische und statische Realisierbarkeit
- Energetisches Konzept

Die dargestellte Reihenfolge der Beurteilungskriterien ist nicht als Wertung zu betrachten.

Die Jury kann die oben genannten Bewertungsmerkmale gewichten oder differenzieren.

4.13 Zuschlagskriterien

Die Ausloberin beabsichtigt, folgende Zuschlagskriterien für die Vergabeverhandlung zugrunde zu legen:

1.) Gesamtplatzierung lt. Preisgerichtsentscheidung (Wertung zu 50 %), maximal 100 Punkte; hiervon für den

1. Platz: 50 Punkte
2. Platz: 30 Punkte
3. Platz: 20 Punkte

2.) Weitere Zuschlagskriterien (Wertung zu 50 %), maximal 100 Punkte, wie folgt aufgeteilt:

Bereitschaft zur Anpassung des Gesamtkonzeptes auf Grundlage der Empfehlungen und Bewertungen des Preisgerichtes:	40 Punkte
Honorar:	30 Punkte
Referenzen:	5 Punkte
Auseinandersetzen mit den Vertragsbedingungen:	5 Punkte
Organisatorische Strukturen:	10 Punkte

Technische u. berufliche Leistungsfähigkeit: 10 Punkte

Ein/e Preisträger/in kann nur beauftragt werden, wenn die Eignungskriterien erfüllt werden und Einigkeit über Vertragsbedingungen und Honorar besteht.

Die Ausloberin beabsichtigt, das Verhandlungsverfahren zunächst nur mit der erstplatzierten Arbeitsgemeinschaft zu führen. Falls die Eignungskriterien nicht erfüllt werden oder keine Einigkeit über Vertragsbedingungen und Honorar erreicht wird, wird die Auftraggeberin mit den übrigen Preisträger/innen Verhandlungsgespräche durchführen.

4.14 Weitere Bearbeitung

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Aufgabe gem. RPW 2013 § 6 (2). Die Ausloberin erklärt, dass sie, unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts, die Verfasser der mit dem ersten Preis ausgezeichneten Arbeit mit der weiteren Bearbeitung der Planungsleistungen gemäß HOAI §§ 34 und 39 (mindestens die Leistungsphasen 1 bis 5) beauftragen wird, sofern das Projekt in Teilen oder zur Gänze umgesetzt wird, kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und die mit dem ersten Preis ausgezeichnete Arbeitsgemeinschaft eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet. Die Beauftragung erfolgt stufenweise. Die Leistungsphasen 6 bis 9 können nach Abschluss von Leistungsphase 5 unter o.g. Voraussetzungen ebenfalls vergeben werden.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Leistungen der Entwurfsverfasser bis zur Höhe der zuerkannten Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Löst sich eine Arbeitsgemeinschaft nach der Preisverleihung auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsge-

meinschaft, ein Mitglied oder mehrere Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft mit der dem Verfahren zugrunde liegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

Die Wettbewerbsteilnehmer/innen verpflichten sich, im Falle der Beauftragung durch die Ausloberin die weitere Bearbeitung zu übernehmen. Sie verpflichten sich, kostensenkende Korrekturen – auch noch in einem späteren Planungsstadium – vorzunehmen, falls sich diese als erforderlich erweisen.

4.15 Eigentum und Urheberrecht

Nutzung und weitere Beauftragung

Die Ausloberin hat das Recht, die Wettbewerbsarbeit des Wettbewerbsteilnehmers, dem weitere planerische Leistungen übertragen werden, unter Namensangabe des Wettbewerbsteilnehmers zu veröffentlichen und für den vorgesehenen Zweck zu nutzen, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Die Ausloberin ist berechtigt, das Nutzungsrecht zu übertragen. Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin.

Die Wettbewerbsteilnehmer und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Wettbewerbsarbeit zu gestatten, dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes sind die Wettbewerbsteilnehmer, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge der Teilnehmer sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nach Auffassung der Ausloberin keine Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind. § 14 des Urhebergesetzes (UrhG) bleibt unberührt.

Sollen eine Wettbewerbsarbeit oder Teile davon verwendet werden, ohne dass der Wettbewerbsteilnehmer mit der weiteren Bearbeitung beauftragt wird, so kann die Ausloberin diese Arbeit nutzen oder ändern, wenn dem Wettbewerbsteilnehmer unter Anrechnung des ihm zuerkannten Preises eine der Leistung angemessene Vergütung gewährt wird.

Erstveröffentlichung

Die Wettbewerbsarbeiten werden im Anschluss an die Juryentscheidung öffentlich ausgestellt, Zeit und Ort der Ausstellung werden rechtzeitig bekannt gegeben.

Die Ausloberin ist zur ersten Veröffentlichung der Wettbewerbsarbeiten unter Namensangabe der Wettbewerbsteilnehmer/innen, bei juristischen Personen auch der Verfasser/innen und ihrer Mitarbeiter/innen, binnen einer angemessenen Frist ohne weitere Vergütung berechtigt.

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Falle grob fahrlässigen Verhaltens.

4.16 Rechtliche Hinweise

Die Entscheidungen der Jury sind nicht anfechtbar, Einsprüche gegen die Beurteilung der Rangfolge der Arbeiten sind nicht zulässig. Gegen Regelverstöße bei der Durchführung des Verfahrens können Wettbewerbsbeteiligte innerhalb von 8 Tagen nach Zugang des Protokolls bei der Ausloberin Beschwerde einlegen. Diese trifft ihre Entscheidung im Benehmen mit dem Wettbewerbsausschuss der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein.

Der Wettbewerb wird im Rahmen eines VgV-Verfahren durchgeführt. Im Anwendungsbereich der VgV können sich die Teilnehmer zur Nachprüfung vermuteter Verstöße an die zuständige Vergabekammer wenden, sollte dem behaupteten Verstoß seitens der Ausloberin nicht abgeholfen werden können.

Nachprüfungsbehörde ist die

Vergabekammer Schleswig-Holstein
beim Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus
Düsternbrooker Weg 94
24105 Kiel
E-Mail: vergabekammer@wimi.landsh.de
Telefon: 0431 988-4640
Fax: 0431 988-4702

4.17 Teilnahmeerklärung

Durch die Unterzeichnung der Verfassererklärung und die Teilnahme am Wettbewerb erklären sich die Entwurfsverfasser/innen mit den Bedingungen des Verfahrens und dieser Auslobung einverstanden.

5. VERZEICHNISSE

5.1 ANLAGENVERZEICHNIS

5.2 ABBILDUNGSVERZEICHNIS

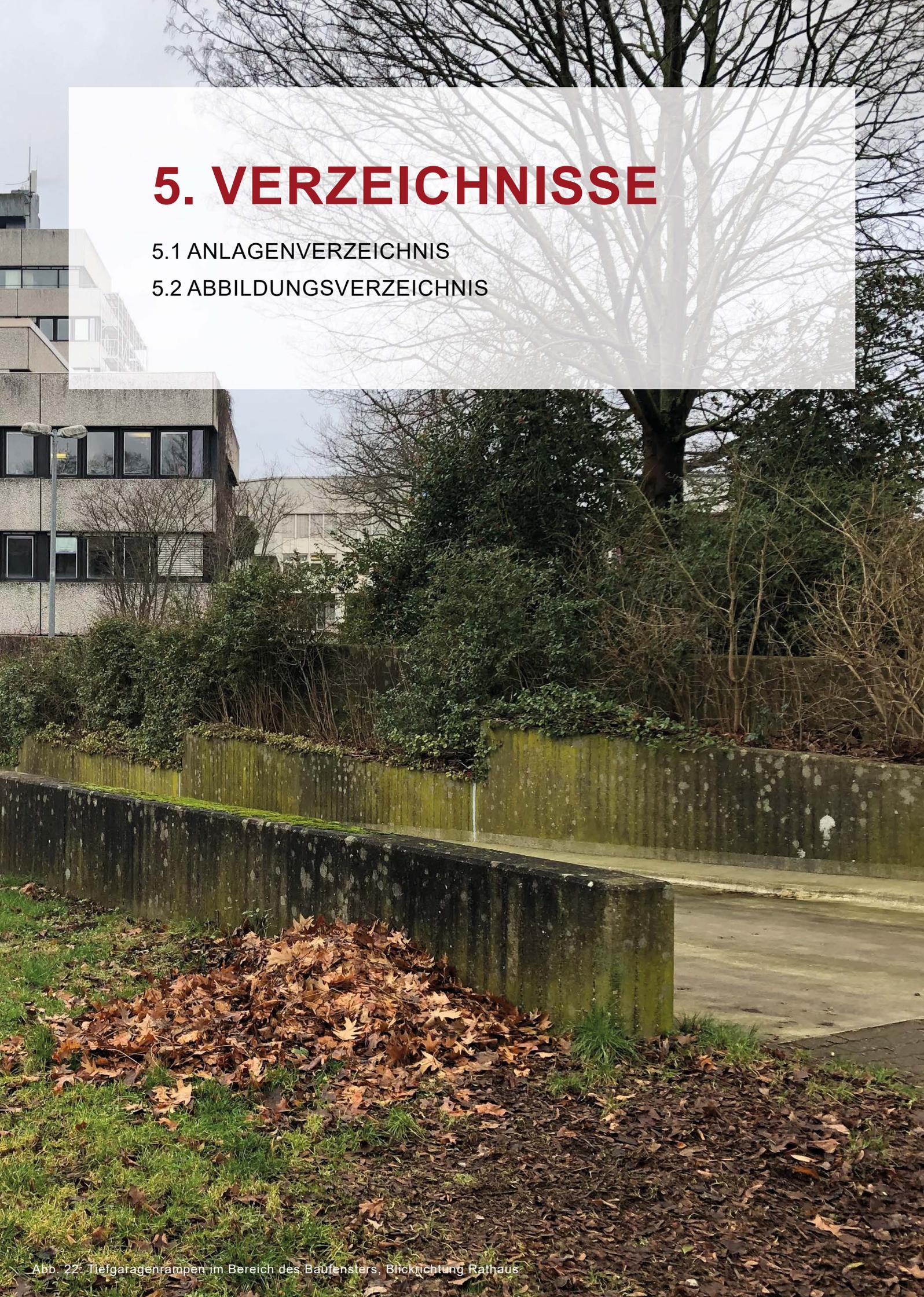


Abb. 22: Tiefgaragenrampen im Bereich des Baufensters, Blickrichtung Rathaus

5.1 Anlagenverzeichnis

Alle Anlagen werden ausschließlich in digitaler Form auf ahrensburg.konsalt.de zum Download zur Verfügung gestellt.

Phase 1

- Auslobungsbroschüre
- Plangrundlage (.dwg)
- Informationen zum Denkmalwert des Ahrensburger Rathauses
- Bestandspläne des Ahrensburger Rathauses
- Entwurf B-Plan 80a 1. Änderung
- Machbarkeitsstudie Tiefgarage
- Vermessungs- und Höhenplanplan
- Baugrundgutachten
- Garagenverordnung
- Luftbild
- Fotos
- Tabellarisches Raumprogramm
- Formblatt Verfassererklärung (inkl. Nachweis Teilnahmeberechtigung)

Phase 2

(Unterlagen werden in der zweiten Phase nachgereicht)

- Verfassererklärung
- Formblätter für Berechnungen
- Lageplan Visualisierungsstandort
- ggf. weitere ergänzende Informationen

5.2 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ahrensburger Rathaus, Blick vom Rathausmarkt.	Titelbild
Abb. 2: Luftbild des Projektgebietes. Quelle: Stadt Ahrensburg.	8
Abb. 3: Ahrensburg und Stormarnplatz um 1900. Quelle: Stadt Ahrensburg	10
Abb. 4: Schrägluftbild um 1970. Quelle: Stadt Ahrensburg	10
Abb. 5: Ahrensburger Rathaus, Eingang	11
Abb. 6: Bruno-Bröker-Haus	12
Abb. 7: Stadtbücherei Ahrensburg	12
Abb. 8: Peter-Rantzau-Haus	12
Abb. 9: Bauliche Struktur und Nutzungen im Umfeld. Quelle: konsalt GmbH, Kartengrundlage: GeoBasis-DE/LVermGeo SH, BKG	13
Abb. 10: JuKI 42. Quelle: Facebookseite der JuKI.	14
Abb. 11: Skateanlage	14
Abb. 12: Quartier „Alte Reitbahn“. Quelle: LH Architekten	14
Abb. 13: Denkmalgeschützter Vorplatz des Rathauses	16
Abb. 14: Rathaus von Süden betrachtet	17
Abb. 15: Blick von Westen auf den Standort des Rathäuserweiterungsbaus	18
Abb. 16: Blick von der Tiefgaragenzufahrt auf die Mehrzweckwiese	18
Abb. 17: Ausschnitt FNP Entwurf Stand 2016	19
Abb. 18: Ausschnitt Landschaftsplan	19
Abb. 19: B-Plan-Entwurf 80a 1. Änderung	20
Abb. 20: Wettbewerbsgebiet	22
Abb. 21: Ahrensburger Rathaus von Osten	34
Abb. 22: Tiefgaragenrampen im Bereich des Baufensters	46
Abb. 23: Luftbild. Quelle: Stadt Ahrensburg	Rückseite

Fotos ohne anderslautende Quellenangabe: konsalt GmbH

