



Gemeinde Bondorf **Verhandlungsverfahren mit Planung nach § 17 VgV** **„Quartier Lange Gasse –** **Bücherei und Wohnen in der Ortsmitte“** **mit städtebaulichem Ideenteil**

Bekanntgabe und Auslobung

Stand: 08.02.2017



Inhaltsverzeichnis

A. Allgemeine Bedingungen	1
1. Allgemeines.....	1
2. Anlass, Zweck und Gegenstand des Verfahrens.....	1
3. Auslober und Betreuer	2
4. Art des Verfahrens und Begründung	2
5. Zulassungsbereich und Sprache	2
6. Teilnehmer	3
7. Unterlagen.....	7
8. Leistungen.....	7
9. Vorprüfung und Jury.....	9
10. Zulassung und Beurteilung der Lösungsvorschläge.....	10
11. Honorar	10
12. Verhandlung und Beauftragung	10
13. Ergebnis – Abschluss des Verfahrens	11
14. Termine und Terminübersicht	11
B. Aufgabenbeschreibung	14
1. Anlass und Ziel.....	14
2. Planungsbereich und Rahmenbedingungen.....	14
3. Planungsvorgaben Realisierungsteil.....	17
4. Planungsvorgaben Ideenteil	19
C. Anlagen	20

A. Allgemeine Bedingungen

1. Allgemeines

Der Durchführung dieses Verfahrens liegen das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB 2016) und die Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) in der Fassung vom 18.04.2016 zugrunde.

Die Anwendung und Anerkennung des GWB und der VgV ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht.

Tag der Bekanntmachung ist der **10.01.2017**

Mit der Bekanntmachung werden auf den Internetportalen der Gemeinde Bondorf und der STEG unter

www.bondorf.de

und

www.steg.de

Informationen zur Verfügung gestellt.

2. Anlass, Zweck und Gegenstand des Verfahrens

Anlass des Verfahrens ist die städtebauliche Neuordnung des Quartiers „Lange Gasse“ im Ortszentrum der Gemeinde Bondorf.

Zweck des Verfahrens ist die Auswahl einer Bietergemeinschaft, die mit der Realisierung gemäß HOAI (§ 34 Objektplanung, § 39 Freianlagen) beauftragt werden soll. Bauherr ist die Gemeinde Bondorf.

Gegenstand des Verfahrens ist eine Bauwerks- und Freiraumplanung für die Gemeinde Bondorf mit städtebaulichem Ideenteil.

Die Aufgabenstellung ist in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben.

3. Auslober und Betreuer

Auslober ist die

Gemeinde Bondorf
vertreten durch
Herrn Bürgermeister Bernd Dürr
Hindenburgstraße 33
71149 Bondorf

Mit der Vorbereitung und Betreuung des Verfahrens ist

die **STEG**
Stadtentwicklung GmbH
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

beauftragt.

4. Art des Verfahrens und Begründung

Die Planungsleistung wurde als Verhandlungsverfahren mit Teilnahmewettbewerb nach § 17 VgV ausgelobt.

Von den Teilnehmern/Bietern werden Lösungsvorschläge für die gestellte Aufgabe (Teil B) erwartet.

Das Verfahren ist anonym.

Die Gemeinde Bondorf hat sich gegen die Durchführung eines Planungswettbewerbs entschieden und dokumentiert ihre Entscheidung gemäß § 78 VgV Abs. 2 an dieser Stelle:

Die Gemeinde Bondorf möchte die Zahl der Bieter diskriminierungsfrei begrenzen und fünf Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten zu Verhandlungen einladen und die dafür notwendigen Lösungsvorschläge in Anlehnung an die HOAI honorieren. Die Gemeinde möchte, unter Zuhilfenahme fachlichen Rats, weitgehend selbständig die Qualität und die Leistungsfähigkeit der Bewerber beurteilen und ihre Entscheidung treffen.

5. Zulassungsbereich und Sprache

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über öffentliche Beschaffungswesen GPA.

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

6. Teilnehmer

6.1. Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Es sind Arbeitsgemeinschaften von Architekten und Landschaftsarchitekten gefordert.

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung

Architekt

oder

Landschaftsarchitekt

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

Teilnahmeberechtigt sind ausschließlich Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten.

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

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

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

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

6.2. Auswahl der Teilnehmer – Eignungs- und Zulassungskriterien

Die Auswahl und Begrenzung der Anzahl der Bewerber erfolgt auf Basis § 51 VgV. Das Auswahlverfahren wird dokumentiert.

Formale Kriterien – zwingende Ausschlusskriterien

1. Fristgerechte Bewerbung
2. Arbeitsgemeinschaft aus Architekt und Landschaftsarchitekt
3. Bewerbererklärung mit eigenhändiger Unterschrift aller Teilnehmeberechtigten
4. Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation (Kammerzugehörigkeit)
5. Eigenerklärung, dass Ausschlusskriterien nach §§ 123 GWB nicht vorliegen.
6. Nachweis/Erklärung zur Berufshaftpflichtversicherung

Hinweis: Gemäß VgV 2016 sind die unter Punkt 4.-6. genannten Nachweise erst nach der Erarbeitung von Lösungsvorschlägen und vor den Vergabeverhandlungen zu erbringen.

Qualitative Kriterien – fachliche Eignung

Den Nachweis der fachlichen Eignung erbringen die Bewerber (Architekten und Landschaftsarchitekten getrennt) anhand von jeweils zwei Referenzen in Form von Projektblättern, in denen sie darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen. Die geforderten Referenzen dürfen nicht das identische Projekt darstellen und müssen sich lediglich auf die Aufgabenstellung im Realisierungsteil beziehen.

1. Projektblatt 1: Nachweis eines realisierten Projekts, das mit der anstehenden Planungsaufgabe (Realisierungsteil) vergleichbar ist. Bei Berufsanfängern kann es auch ein Projekt sein, das sie als verantwortliche Projektleiter in einem anderen Büro eigenständig abgewickelt haben, wenn dies der Büroinhaber (des ehemaligen Büros) bestätigt.

Notwendige Angaben:

Bezeichnung, Auftraggeber, Urheber (Name des Bewerbers), Datum, bearbeitete Leistungsphasen gemäß HOAI, Zeichnungen, Abbildungen des fertigen Projekts, Erläuterungen, ggf. Bestätigung des ehemaligen Büroinhabers.

2. Projektblatt 2: Nachweis einer ausgezeichneten Wettbewerbsarbeit nach RPW, GRW (Preis, Ankauf, Anerkennung) in einem Wettbewerb, einer Mehrfachbeauftragung oder einem VOF-Verhandlungsverfahren bei einer vergleichbaren Wettbewerbsaufgabe. Bei Berufsanfängern kann es auch ein Erfolg bei einem studentischen Wettbewerb oder ein Wettbewerbserfolg, der als

verantwortliche Projektleiter in einem anderen Büro eigenständig bearbeitet haben, wenn dies der Büroinhaber (des ehemaligen Büros) bestätigt.

Notwendige Angaben:

Bezeichnung, Auslober, Wettbewerbsart, Verfasser (Name des Bewerbers), Jahr, Auszeichnungsart, Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen, ggf. Bestätigung des ehemaligen Büroinhabers.

Projektblatt 2 muss nicht zwingend ein Wettbewerbsergebnis zeigen, sondern kann auch ein weiteres realisiertes Objekt darstellen. Bei den teilnehmenden Architekten muss mindestens auf einem Projektblatt eine der Aufgabenstellung vergleichbare öffentliche Einrichtung nachgewiesen werden.

Die auf den Projektblättern 1 und 2 dokumentierten realisierten Projekte oder prämierten Entwürfe sollen nicht älter sein als fünf Jahre.

Die Zulassungskriterien (formal und fachlich) müssen von **allen** Teilnehmern erfüllt werden.

Bewerbungen, welche die genannten Zulassungskriterien nicht vollständig und eindeutig erfüllen, können nicht zugelassen werden.

Zum Auswahlverfahren wird nur zugelassen, wer die formalisierten Bewerbungsunterlagen (Bewerbererklärung) beim Auslober abgefragt sowie vollständig und fristgerecht eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt.

Mehrfachbewerbungen jeglicher Art werden nicht zum Auswahlverfahren zugelassen und vom Verfahren ausgeschlossen.

Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben.

Es werden fünf Arbeitsgemeinschaften ausgewählt und zur Abgabe eines Gebots mit Lösungsvorschlag aufgefordert. Entsprechen mehr als fünf Arbeitsgemeinschaften den formalen und fachlichen Kriterien der Auslobung, entscheidet das Los.

Im Anschluss an die Auswahl werden die ausgewählten Bietergemeinschaften informiert (voraussichtlich am 10.03.2017).

Die Verfasser der Lösungsvorschläge bleiben bis zum Abschluss der Vorprüfung mit Jurysitzung anonym.

6.3. Zuschlagskriterien bei Vergabeverhandlung

Beim Verhandlungsgespräch gelten die folgenden Zuschlagskriterien für die Beauftragung. Die Bewertung erfolgt nach den Kriterien: 1 Projektumsetzung, 2 Honorarparameter, 3 Lösungsvorschlag

Bewertungsmatrix für die Vergabeverhandlung

Kriterien	Wichtungszahl	Punkte 0-5	Bewertungszahl = Wichtung x Punkte
1. Projektumsetzung	40		
1.1 Projektorganisation	6		
1.2 Projektteam	6		
1.3 Präsenz vor Ort während der Leistungserbringung	14		
1.4 Kosten-, Qualitäts-, Termin- und Nachtragsmanagement	14		
2. Honorarparameter	10		
2.1 Gesamthonorarangebot incl. Nebenkosten	8		
2.2 Stundensätze	2		
3 Lösungsvorschlag	50		
3.1 Beurteilung des Lösungsvorschlags	45 (50)		
3.2 (ggf.) Entwurfliche Weiterentwicklung nach Hinweisen aus der Jury	(2,5)		
3.3 (ggf.) Bereitschaft zur weiteren entwurflichen Entwicklung aufgrund geänderter Planungsvorgaben	(2,5)		
Ergebnis/Bewertung			

7. Unterlagen

Die Unterlagen des Verfahrens bestehen aus:

- den Auslobungsbedingungen (Teil A der Auslobung),
- der Aufgabenbeschreibung (Teil B der Auslobung) und
- den Anlagen (Teil C der Auslobung)
 - Ortsplan Gemeinde Bondorf (.pdf)
 - Luftbild (.jpg/.pdf)
 - Übersichtsplan Ortskern (.dxf/.pdf)
 - Abgrenzungsplan Realisierungs- und Ideenteil (.dxf/.pdf)
 - Plangrundlage (.dxf/.pdf)
 - Geländeprofil mit Höhen der Nachbargebäude (.dxf/.pdf)
 - Berechnungsblätter (.xlsx/.pdf)
 - Verfassererklärung (.docx/.pdf)
 - Fotodokumentation (.pdf)
 - Bebauungsplan „Lange Gasse bis Zehntscheuerweg“ (.dxf/.pdf)
 - „Gemeindeentwicklungskonzept Bondorf 2030“ (.pdf)
 - Vorbereitende Untersuchungen „Ortskern IV“ (.pdf)
 - Modelleinsatzplatte (1:500; wird zugeschickt)

8. Leistungen

- Rahmenplan (1:2500) (Realisierungs- und Ideenteil)
Darstellung des Lösungsvorschlags im städtebaulichen Kontext der Ortsmitte.
- Städtebaulicher Vorentwurf (1:1000) mit Freiraumkonzept (Realisierungs- und Ideenteil)
Gewünscht sind die Darstellung der städtebaulichen Neuordnung und der Gestaltung des gesamten Planbereichs sowie die Verflechtung des Gesamtareals mit allen angrenzenden Bereichen. Darzustellen sind die Anordnung aller Gebäude im Planbereich, die Dachaufsichten und Dachformen, die Geschossigkeit, die jeweiligen Zugänge, Erschließungsbereiche sowie Parkierungsflächen und umgebenden Platz- und Freiräume mit Freiraumkonzept und Freiflächengestaltung.
- Lageplan (1:200) (Realisierungsteil) mit Freiraumkonzept
Gewünscht sind die Darstellung der städtebaulichen Neuordnung und der Gestaltung des gesamten Planbereichs sowie die Verflechtung des Gesamtareals mit allen angrenzenden Bereichen. Darzustellen sind die Anordnung aller Gebäude im Planbereich, die Dachaufsichten und Dachformen, die Geschossigkeit, die jeweiligen Zugänge, Erschließungsbereiche sowie Parkierungsflächen und umgebenden Platz- und Freiräume mit Freiraumkonzept und Freiflächengestaltung.
- Grundrisse, Schnitte und Ansichten (1:200)
Darzustellen sind die wesentlichen Grundrisse sowie aussagefähige Schnitte und Ansichten nach Wahl des Verfassers zum Ver-

ständnis der Planung. In allen Grundrissen sind die öffentlichen und die den Wohnungen zugeordneten privaten Freibereiche darzustellen; in den Erdgeschossgrundrissen zudem die Gestaltungsabsicht der Freiflächen. Die Tiefgaragenstellplätze sind hinsichtlich Erschließung, Anordnung und Anzahl darzustellen. Sämtliche Grundrisse sind genordet darzustellen.

- **Perspektivische Darstellung Ansicht Grabenstraße (DIN A3)**
Gewünscht ist pro Arbeit eine perspektivische Darstellung mit Blickrichtung von der Grabenstraße auf das Gebiet im Format bis zu DIN A 3 auf den Planunterlagen.
- **Berechnungen auf beigefügten Formblättern**
- **Aussagekräftige und nachvollziehbare Angaben zum Energiekonzept und den eingesetzten Baustoffen.**
- **Erläuterungsbericht**
Erläuterungen sowie Skizzen zum Entwurfskonzept sind erwünscht und auf den Plänen anzuordnen (max. 2 Seiten DIN A4).
- **Vorprüfpläne**
Von allen verlangten Plänen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben. Die Vorprüfpläne sind darstellerisch identisch zu den Präsentationsplänen gefordert. Die Vorprüfpläne sind eindeutig und gut erkennbar zu kennzeichnen. Eine einfache Papierqualität ist ausreichend.
Der gesamte Plansatz ist zudem in verkleinerter Form (max. DIN A3) und als .pdf-Datei erforderlich, der in allen Inhalten mit dem Original übereinstimmt.
- **Modell (1:200)**
Verlangt wird ein Modell der Baukörper und Freiräume auf der ausgegebenen Unterlage im Maßstab 1:200.
- **Verfassererklärung**
Die Verfassererklärung ist zweifach ausgefüllt in einem undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag als „Verfassererklärung“ und mit der Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern bezeichnet abzugeben. Der Eintragungsort aller Verfasser und Teilnehmer, deren Zulassungsberechtigungen erforderlich sind, ist zwingend unter Angabe der Kammernummern in die Verfassererklärung einzutragen. Für die öffentliche Ausstellung wird eine Karte DIN A5 mit den Namen aller Verfasser und aller Beteiligten verlangt. Diese ist dem verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag beizufügen.
- **Verzeichnis der eingereichten Leistungen**
Ein Verzeichnis der eingereichten Leistungen ist sowohl in Papierform als auch digital (.pdf) beizufügen.
Die geforderten Wettbewerbsleistungen sind an der rechten oberen Ecke jedes Plans, der verschlossenen Verfassererklärung und des Modells durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Zusätzlich sind sämtliche Wettbewerbsunterlagen auf CD ROM, DVD oder einem USB-Stick beizufügen:

- alle Präsentationspläne im Format .pdf und .jpg

- Visualisierung oder Skizzen im Format .pdf und .jpg
- Erläuterungstext im Format .pdf und .docx
- Flächenberechnungen gemäß Formblatt im Format .pdf und .xlsx
- alle Planunterlagen für die Vorprüfung als Strichzeichnung als CAD-Daten im Format .dxf oder .dwg (Darstellung ohne Visualisierungen)
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen.

Die Unterlagen dienen der Vorprüfung bzw. der anschließenden Wettbewerbsdokumentation und werden nicht für die Bewertung verwendet. Es wird darauf hingewiesen, dass nur die anonymen mit Kennzahl versehenen Pläne dokumentiert werden sollen. Bei der digitalen Dateibenennung und den Dateieigenschaften ist ebenfalls strikt auf die Anonymität zu achten.

Die Pläne sind bis zu einer Größe von maximal DIN A0 hochkant in gerollter Form einzureichen (keine Tafeln). Es sollen maximal 4 Pläne eingereicht werden.

9. Vorprüfung und Jury

Die Vorprüfung erfolgt durch Michael Frank, Architekt (dieSTEG).
Die Jurysitzung findet voraussichtlich am 31.05.2017 in Bondorf statt.

Mitglieder der Jury sind:

	Stellvertreterin oder Stellvertreter
Bernd Dürr, Bürgermeister Gemeinde Bondorf	Ulrike Biehl, Gemeinderätin Freie Wähler Bondorf e.V.
Uwe Grüner, Kämmerer/Hoch- und Tiefbauamt Gemeinde Bondorf	Yvonne Endler-Fritsch, Gemeinderätin, SPD Bondorf
Willi Gauß, Gemeinderat Freie Wähler Bondorf e.V.	Hermann Hiller, Gemeinderat Freie Wähler Bondorf e.V.
Adolf Mast, Gemeinderat Freie Wähler Bondorf e.V.	Friedhelm Kußmaul, Gemeinderat Freie Wähler Bondorf e.V.
Udo Stähle, Gemeinderat Freie Wähler Bondorf e.V.	Dr. Simone Beck, Gemeinderätin Freie Wähler Bondorf e.V.
Thomas Münster, Gemeinderat CDU Bondorf	Dr. Ulrich Ikker, Gemeinderat CDU Bondorf
Thomas Sautter, Gemeinderat CDU Bondorf	Christian Werner, Gemeinderat CDU Bondorf
Heidi Löffler, Gemeinderat SPD Bondorf	Yusuf Zengin, Gemeinderat SPD Bondorf
Karl Haag, Freier Architekt und Stadtplaner, Stuttgart	Dr. Ursula Grammel, RBM, Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
Joel Harris, Freier Architekt, Stuttgart	Irene Sperl-Schreiber, Freie Architektin und Stadtplanerin, Stuttgart
Stefan Fromm, Landschaftsarchitekt, Dettenhausen	Clemens Appel, Landschaftsarchitekt, Karlsruhe
Alexander Vojinovic, Sachverständiger Energie, Stuttgart	

10. Zulassung und Beurteilung der Lösungsvorschläge

Zur Vorprüfung sind alle Lösungsvorschläge zugelassen, die

- termingemäß eingegangen sind
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- die bindenden Vorgaben der Auslobung erfüllen.

Die zur Beurteilung zugelassenen Lösungsvorschläge werden nach den folgenden grundsätzlichen Kriterien bewertet:

- Qualität des städtebaulichen Entwurfs (Realisierungs- und Ideenteil)
- Freiraumqualität und Qualität des öffentlichen Raums (Realisierungs- und Ideenteil)
- Qualität und Funktionalität der verkehrlichen Erschließung und der Wegeführung (Realisierungs- und Ideenteil)
- Architektonische Qualität (Realisierungsteil)
- Qualität und Funktionalität der Nutzungseinheiten (Realisierungsteil)
- Qualität und Funktionalität der den Nutzungseinheiten zugeordneten (privaten) Freiräume (Realisierungsteil); Organisation der privaten und öffentlichen Freiräume
- Ökologie und Nachhaltigkeit
- Wirtschaftliche Angemessenheit

11. Honorar

Die zur Angebotsabgabe und zur Erarbeitung von Lösungsvorschlägen aufgeforderten Bietergemeinschaften werden in Anlehnung an die HOAI honoriert.

Das Honorar je Bietergemeinschaft beträgt 12.000,- Euro zzgl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer.

12. Verhandlung und Beauftragung

Der Auslober wird mit allen zugelassenen Bietern über den Auftrag verhandeln. Die dabei anzuwendenden Zuschlagskriterien und deren Gewichtung werden unter Punkt 6.3 beschrieben.

13. Ergebnis – Abschluss des Verfahrens

Der Auslober teilt allen zugelassenen Bietern das Ergebnis der Vergabeverhandlungen nach deren Abschluss unverzüglich mit und macht das Ergebnis sobald wie möglich öffentlich bekannt.

14. Termine und Terminübersicht

Beginn des Verfahrens	<p>Das Verfahren wird am 10.01.2017 öffentlich bekannt gemacht (Tag der Auslobung).</p> <p>Teilnahmeberechtigte können sich bis zum 24.02.2017, 12:00 Uhr zur Teilnahme bewerben (siehe Punkt 6). Die ausgewählten Bewerber werden unverzüglich und voraussichtlich am 10.03.2017 über die Auswahl informiert.</p> <p>Die notwendigen Planunterlagen stehen ab dem 15.03.2017 unter www.steg.de zum Download bereit.</p> <p>Das zum Zugang erforderliche Passwort erhalten die zur Teilnahme berechtigten Bieter per Email.</p> <p>Das Modell wird durch den Modellbauer per Kurier am 15.03.2017 versandt und am 16.03.2017 vormittags an die entsprechenden Büroadressen ausgeliefert.</p>
Rückfragen	<p>Schriftliche Rückfragen könnten bis zum 28.03.2017, 16:00 Uhr an <i>die</i> STEG Stadtentwicklung GmbH „WB Lange Gasse, Bondorf“ Postfach 104341 70038 Stuttgart oder per Email an wettbewerb@steg.de, mit dem Betreff „WB Lange Gasse, Bondorf“, gerichtet werden. Sie werden von der STEG in Abstimmung mit dem Auslober und der Jury beantwortet. Die Beantwortung erfolgt, entsprechend anonymisiert, an alle Teilnehmer.</p>
Kolloquium Abgabe/Einlieferung	<p>Ein Kolloquium findet nicht statt.</p> <p>Abgabe der Pläne Abgabetermin für die Lösungsvorschläge ist Dienstag, der 16.05.2017, 15:00 Uhr</p>

(Submissionstermin)

Bis zu diesem Zeitpunkt müssen die Unterlagen (Pläne gerollt, ohne Modell) bei nachfolgend genannter Adresse eingegangen sein:

die STEG Stadtentwicklung GmbH
„WB Lange Gasse, Bondorf“
xx xx xx (Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern)
Olgastraße 54
70182 Stuttgart

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

Maßgeblich für die fristgerechte Abgabe der Unterlagen ist allein der Posteingangsstempel der STEG.

Jeder Teilnehmer ist für die fristgerechte Abgabe in jedem Fall selbst verantwortlich. Das Versandrisiko liegt beim Teilnehmer.

Abgabe Modell

Abgabetermin für das Modell ist

Dienstag, der 23.05.2017, 15:00 Uhr
(Submissionstermin)

Bis zu diesem Zeitpunkt muss das Modell bei nachfolgend genannter Adresse eingegangen sein:

Gemeinde Bondorf, Kämmerei, Hoch- und Tiefbau
„WB Lange Gasse, Bondorf“
xx xx xx (Kennzahl aus 6 arabischen Ziffern)
Hindenburgstraße 33
71149 Bondorf

Bei Versand per Post oder mit einem anderen Versanddienstleister hat der Teilnehmer verbindlich dafür Sorge zu tragen, dass das Modell rechtzeitig zum angegebenen Termin bei der Gemeinde Bondorf eingeliefert wird. Maßgeblich ist ausschließlich die Eingangsbestätigung der Gemeinde Bondorf.

Das Modell ist in der vom Modellbauer mitgelieferten Verpackung einzureichen.

Jury

Die Jury tagt voraussichtlich am 31.05.2017 ab 9:00 Uhr in Bondorf.

Ausstellung der Arbeiten

Die Arbeiten werden voraussichtlich ab dem 15.09.2017 für etwa zwei Wochen ausgestellt. Genauer Zeitraum und Ort werden rechtzeitig bekannt gegeben.

15.12.2016	Beschluss des Gemeinderats
10.01.2017	Bekanntmachung
24.02.2017, 12:00	Bewerbungsfrist
10.03.2017	Benachrichtigung der ausgewählten Bietergemeinschaften
15.03.2017	Bereitstellung der Planungsunterlagen
16.05.2017, 15:00	Abgabe Lösungsvorschläge Pläne
23.05.2017, 15:00	Abgabe Lösungsvorschläge Modell
KW 20-21 2017	Vorprüfung
31.05.2017	Jury
KW 25/2017	Verhandlungen
20.07.2017	Beschluss des Gemeinderats
KW 30/2017	Beauftragung
15.-29.09.2017	Ausstellung

B. Aufgabenbeschreibung

1. Anlass und Ziel

Mit der Entwicklung des Grundstücks zwischen Grabenstraße und Lange Gasse verfolgt die Gemeinde Bondorf das Ziel, öffentliche Nutzungen und Wohnungen in zentraler Lage anzusiedeln und die Ortsmitte zu stärken und weiterzuentwickeln.

Die Gemeindebücherei ist in ihren heutigen Räumlichkeiten stark eingegengt und soll am neuen Standort zur Belebung beitragen. In der Gemeinde besteht Bedarf an barrierefreiem Wohnraum in zentraler Lage. Zudem soll mit dem Vorhaben die Möglichkeit geschaffen werden, bei Bedarf eine Arztpraxis unterbringen zu können.

Zugleich bestehen Überlegungen, die in der Nachbarschaft befindliche Seniorenwohnanlage mittelfristig zu erweitern, so dass sich über das Grundstück zwischen Grabenstraße und Lange Gasse hinweg eine neue Achse öffentlicher Nutzungen ergäbe: vom Vereins- und Kulturzentrum Zehntscheuer, an der evangelischen Kirche über die Grabenstraße an der neuen Gemeindebücherei vorbei über die Lange Gasse, entlang der Seniorenwohnanlage bis zum Kindergarten an der Hochwiesenstraße.

2. Planungsbereich und Rahmenbedingungen

Gemeinde Bondorf – Lage im Raum	Die Gemeinde Bondorf mit 5.854 Einwohnern (Stand: 31.12.2015) liegt am südlichen Rand des Landkreises Böblingen und der Region Stuttgart eingebettet in die Landschaft des Oberen Gäus. Die Gemeinde ist über die Bundesautobahn A 81 Stuttgart – Singen und die Bundesstraße B 28a Tübingen/Rottenburg – Horb – Freudenstadt gut angebunden. Mit einem Haltepunkt für Regionalexpress- und Nahverkehrszügen besteht zudem eine gute Anbindung an das regionale S-Bahn-Netz. Ab dem Fahrplanwechsel im Dezember 2017 ist Bondorf auch Haltepunkt für die IC-Verbindung Stuttgart-Zürich. Mehrere Buslinien verbinden Bondorf mit den Nachbargemeinden.
---------------------------------	--

Planungsbereich	Von der Seebronner Straße kommend erschließt sich die alte Ortslage von Bondorf zwischen Graben- und Ergenzinger Straße zur Linken und zur Rechten fällt der Blick auf die evangelische Kirche (Remigiuskirche) mit der alten Wehrmauer. Der eigentliche Planungsbereich liegt an dieser Eingangssituation im alten Ortskern und wird begrenzt von der Grabenstraße und der Langen Gasse. Im weiteren Verlauf mündet die Grabenstraße in die Hindenburgstraße, wo sich das Rathaus und der zentrale Versorgungsbereich Bondorfs befinden. In der näheren Umgebung befinden sich,
-----------------	---

östlich der Kirche, das Vereins- und Kulturzentrum in der alten Zehntscheuer und westlich der Langen Gasse, zur Ergenzinger Straße hin, eine Seniorenwohnanlage sowie, an der Hochwiesenstraße gelegen, ein Kindergarten.

Flächennutzungsplan (FNP)	<p>Der Planungsbereich ist im rechtsgültigen FNP als Wohnbaufläche (W) und als Standort für soziale Zwecke dienende Gebäuden und Einrichtungen ausgewiesen.</p> <p>Aufgrund seiner zentralen Lage im Ortskern ist der Planungsbereich umgeben von gemischten Bauflächen (M).</p>
Bebauungsplan (B-Plan)	<p>Im B-Plan ist der Planungsbereich zwischen Grabenstraße und Lange Gasse als Besonderes Wohngebiet (WB) nach § 4a BauNVO festgesetzt. Der Bereich westlich der Langen Gasse ist gemäß § 9 (1) 5 BauGB als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen und gemäß § 4a (2) 5 BauNVO für Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke vorgesehen (Erweiterungsfläche Seniorenwohnanlage).</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.</p> <p>Das im B-Plan dargestellte Pflanzgebot (Punkt C 7) für den Planungsbereich muss ausdrücklich nicht berücksichtigt werden. Die Gemeinde Bondorf beabsichtigt, den B-Plan dem schließlich geplanten Vorhaben entsprechend zu ändern. Dessen ungeachtet ist eine attraktive, naturnahe Freiflächengestaltung, die der im B-Plan für das Planungsgebiet dargestellten Fläche mindestens entspricht, Ziel und Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe.</p>
„Gemeindeentwicklungskonzept Bondorf 2030“	<p>Im Jahr 2016 hat die Gemeinde Bondorf das Entwicklungskonzept „Bondorf 2030“ auf den Weg gebracht. Die Vitalisierung des alten Ortskerns stellt dabei eines von acht Handlungsfeldern dar. Die Ortskernsanierung soll fortgesetzt und der dörfliche Charakter gesichert werden. Der Planungsbereich ist als Leitprojekt mit Qualitätsanspruch benannt: „Mehrgenerationenhaus PLUS (mit Bücherei)“</p>
Sanierungsgebiet „Ortskern IV“	<p>Seit 2008 ist die Gemeinde Bondorf mit dem Gebiet „Ortskern IV“ in das Landessanierungsprogramm aufgenommen. Der Planungsbereich ist ein wesentlicher Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebiets.</p> <p>Im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung (ab Seite 32) wird der zur Grabenstraße hin orientierte Teil des Planungsbereichs als Eingang zur Ortsmitte verstanden.</p> <p>Im Bereich der Langen Gasse soll die ursprüngliche bauliche Geschlossenheit erhalten bleiben. Neubauten sollen sich am Maßstab der bestehenden Bebauung orientieren und Hofräume bilden.</p>
Verkehrsanbindung und Erschließung	<p>In fußläufiger Entfernung zum Planungsbereich befinden sich in der Ergenzinger Straße zwei Bushaltestellen. Der Planungsbereich ist über die Grabenstraße und die Lange Gasse erschlossen.</p>

Ver- und Entsorgung	Die erforderlichen Kanal-, Wasser-, Energieversorgungs- und Telekommunikationsanschlüsse sind vorhanden (siehe Bestandsplan).
Eigentumsverhältnisse	Bis auf die für die Erweiterung der Seniorenwohnanlage vorgesehenen Grundstücke, befinden sich alle Flächen des Planungsbereichs im Eigentum der Gemeinde Bondorf (siehe Plan Eigentumsverhältnisse).

3. Planungsvorgaben Realisierungsteil

Der Auslober macht keine bindenden Vorgaben. Es wird den Bearbeitern aber dringend empfohlen, die Zielvorstellungen des Auslobers zu beachten. Abweichungen von diesen Zielvorstellungen werden bei der Vorprüfung ermittelt und dargestellt.

Städtebau und Architektur	Die Gemeinde Bondorf wünscht sich einen städtebaulich und architektonisch anspruchsvollen Entwurf mit einer hohen Attraktivität und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums. Zur Grabenstraße und zur Langen Gasse hin sollen die Baukörper möglichst nahe an den Straßenraum heranrücken und die Raumkanten weitgehend schließen. Dennoch soll sich das neue Gebäudeensemble mit seiner öffentlichen Nutzung, vor allem zur Grabenstraße hin, einladend präsentieren. Die Belange der Nachbarschaft (insbesondere Gebäude Grabenstraße 10, Flst. 3) sind zu berücksichtigen.
Bezüge und Wegeverbindungen	Das neue Quartiersensemble soll Bezüge und Fußwegeverbindungen in verschiedene Richtungen aufweisen: Der Planungsbereich verknüpft die Zehntscheuer über Parkplatz, Kirche und Grabenstraße mit dem Kindergarten in der Hochwiesenstraße über die Lange Gasse entlang des geplanten zweiten Bauabschnitts der Seniorenwohnanlage. Im Planungsbereich ist eine öffentliche Wegebeziehung zwischen Grabenstraße und Lange Gasse ausdrücklich gewünscht.
Gemeindebücherei mit Veranstaltungsraum	Vorzusehen ist eine Gemeindebücherei (ca. 200 qm Nutzfläche) und ein angegliederter Veranstaltungs- und Gemeinschaftsraum (ca. 100 qm Nutzfläche), der auch von der Bücherei getrennt nutzbar sein soll. Ein großzügiger Eingangsbereich mit Abstellmöglichkeit für Gehhilfen und Kinderwagen, eine kleine Küche, Toiletten sowie ein Lagerraum (ca. 30 qm) sollen gleichermaßen für die Gemeindebücherei und den Veranstaltungs- und Gemeinschaftsraum nutzbar sein. Beide sollen einen Zugang zum Freibereich mit Sitz- und Spielmöglichkeiten haben. Der Eingangsbereich soll überdacht sein. Ein Büroraum soll sowohl der Bibliothek als künftig auch dem Referat für Gemeinwesen zur Verfügung stehen. Der Büroraum muss daher unabhängig von der Bibliothek nutzbar und öffentlich zugänglich sein.
Räume für eine Arztpraxis	Ein bis zwei Wohnungen in geeigneter Lage sollen räumlich so organisiert sein, dass sie bei Bedarf Raum für eine Arztpraxis bieten. Diese Nutzungsoption ist in den Plänen darzustellen.
Wohnungen	Es sollen Wohnungen für den freien Wohnungsmarkt entstehen. Eine spätere Aufteilung nach WEG-Gesetz soll möglich sein. Es sollen vorrangig Wohnungen für Singles und Paare aber auch für Familien angeboten werden. Es sollen Zwei- bis Vierzimmerwohnungen entstehen mit Größen zwischen 40 und 100 Quadratmetern. Die

	Wohnungen sollen über einen angemessenen privaten Freiraumanteil verfügen.
Freiräume	Neben der gewünschten öffentlichen Durchwegung, soll im Planungsbereich ein attraktiver Freiraum mit Spielbereich für Anwohner und für Besucher der Bücherei entstehen.
Stellplätze für PKW	Die baurechtlich notwendigen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage nachgewiesen werden. Davon sollen mindestens fünf behindertengerecht/barrierefrei sein Entsprechend der Vorgaben des B-Plans sollen oberirdisch vier Stellplätze für Besucher vorgesehen werden, davon sind zwei behindertengerecht auszugestalten.
Stellplätze für Fahrräder	Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für Fahrräder sollen in geeigneten Räumlichkeiten oberirdisch untergebracht werden.
Barrierefreiheit	Sämtliche bauliche Anlagen und Freibereiche im Planungsbereich sind barrierefrei auszuführen.
Energiestandard und -konzept	Sämtliche Gebäude sollen mindestens KfW-Effizienzhaus-Standard 70 erfüllen. Die Gemeinde Bondorf wünscht ein zeitgemäßes Energiekonzept, das weitestgehend auf dem Einsatz regenerativer Energien basiert.
Baustoffe	Die Gemeinde Bondorf wünscht Vorschläge für den Einsatz und die Verwendung nachhaltiger Baustoffe.
Entsorgung (Mülleimer)	Die in der Gemeinde Bondorf erforderlichen Müll- und Entsorgungsbehältnisse sind für alle vorgesehenen Nutzungseinheiten oberirdisch und nicht einsehbar unterzubringen.

4. Planungsvorgaben Ideenteil

Der Auslober macht keine bindenden Vorgaben. Es wird den Bearbeitern aber dringend empfohlen, die Zielvorstellungen des Auslobers zu beachten. Abweichungen von diesen Zielvorstellungen werden bei der Vorprüfung ermittelt und dargestellt.

Erweiterung Seniorenwohnanlage

Mittelfristig ist eine Erweiterung der bestehenden Seniorenwohnanlage an der Ergenzinger Straße geplant. Dafür sind die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 84/2, 87/3, 92, 92/1, 92/2, 92/4 vorgesehen.

Der Auslober wünscht sich einen Vorschlag für eine dem Ort städtebaulich angemessene Bebauung, die mit der bestehenden Seniorenwohnanlage und dem Kindergarten ein Ensemble bildet.

Parkplatz Flst. 88

Das Grundstück mit der Flurstücksnummer 88 soll auch künftig als Parkplatz genutzt werden. Gewünscht ist eine Neuordnung und Neugestaltung, bei der die heutige Zahl der Stellplätze weitgehend erhalten bleibt.

Im Gemeindeentwicklungskonzept ist eine Verknüpfung der Ortsmitte mit dem nördlich gelegenen Sport- und Freizeitgelände vorgesehen. Eine solche Verknüpfung wäre im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße/Lange Gasse/Brunnenbergle denkbar und soll bei der Neugestaltung des Parkplatzes berücksichtigt werden.

Wegebeziehungen und Aussagen zum öffentlichen Raum

Auf die im Realisierungsteil bereits dargestellte öffentliche Wegebeziehung zwischen Grabenstraße und Lange Gasse wird auch im Ideenteil nochmals ausdrücklich hingewiesen, da diese zwischen Lange Gasse und Hochwiesenstraße – entlang der Seniorenwohnanlage und des Kindergartens – ihre Fortsetzung findet. Auch hier ist vom Auslober eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums gewünscht.

Es ist zu beachten, dass die Stellplätze des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 1010/3 erreichbar bleiben müssen.

C. Anlagen

Die in Teil A unter Punkt 7 genannten Anlagen stehen voraussichtlich ab dem 15.03.2017 unter

www.steg.de

zum Download bereit oder werden den Bietern per Mail an die angegebene Email-Adresse geschickt.