

Ortskernsanierung Gemeinde Bonstetten Bayerisches Städtebauförderungsprogramm



Nichtoffener Realisierungswettbewerb
„Neue Ortsmitte Bonstetten“ mit Ideenteil und
nachgelagertem Verhandlungsverfahren nach VgV

Interdisziplinärer Wettbewerb für Hochbau und
Freiraumgestaltung

Kurzzusammenfassung für das
vorgeschaltete Bewerbungsverfahren

Gemeinde Bonstetten
Bahnhofstraße 4
86486 Bonstetten

Stand: 10.05.2019



Anlass

Die Gemeinde Bonstetten konnte im Jahr 2000 das ehemalige Brauereiareal der Schaller Bräu in der Ortsmitte der Gemeinde erwerben. Als erste Maßnahme wurde ein Teil der für die Ortschaft maßstabssprengenden Brauereigebäude inklusive der Keller bis auf die Bodenplatte und einige Seitenwände abgebrochen (ohne die Abfüllhalle). Die entstandene Baugrube wurde zum Teil verfüllt sowie als Zwischennutzung zu einem abgesenkten asphaltierten Stockerplatz, der auch für Basketball, Hockey, etc. nutzbar ist, ausgebaut.

Im Rahmen der Auflösung des Brauereibetriebs wurde das bestehende Recht zur Entnahme von Trinkwasser aus den Brauereibrunnen an die Gemeinde übertragen. Aktuell ist das Abfüllgebäude an einen Gewerbebetrieb, die Dolphin Deutschland GmbH verpachtet, welcher das Wasser in Gebinden für Wasserspender deutschlandweit vertreibt.

Die durch die Freilegung entstandenen Brachflächen in der Ortsmitte der Gemeinde Bonstetten sollen mittels einer Neubebauung reaktiviert werden. Das Areal soll mit öffentlichen und gesellschaftlichen Nutzungen im Sinne einer Ortsmitte belebt werden. Darüber hinaus und ergänzend dazu wird eine Nutzung der vorhandenen Flächen im Sinne der Innenentwicklung durch Wohnen angestrebt. Zielsetzung ist die Ausbildung der „Neuen Ortsmitte Bonstetten“.

Da die Neuordnungsmaßnahme maßgeblich von der städtebaulichen Ausgestaltung der Brachflächen abhängt, soll die Entwicklung auf Wunsch der Gemeinde Bonstetten und der Förderstelle, der Regierung von Schwaben, durch einen städtebaulichen Architekten- und Freianlagenwettbewerb gesteuert werden.



Luftbild des Wettbewerbsgebiets „Neue Ortsmitte Bonstetten“



Konzeption des Wettbewerbs

Der Wettbewerb wird als nichtoffener, einstufiger Realisierungswettbewerb mit Ideenteil gemäß RPW 2013 (insgesamt 17 Teilnehmer) mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren (kombiniertes Vorauswahl- und Losverfahren) ausgelobt. Die Wettbewerbsaufgabe soll durch interdisziplinäre Teams, bestehend aus

- Architekt und
- Landschaftsarchitekt

bearbeitet werden.

Die Auftragsvergabe für den Realisierungsteil erfolgt in einem Verhandlungsverfahren gemäß den Bestimmungen der VgV. Das Verfahren richtet sich, aufgrund der voraussichtlich zu erwartenden Honorarsummen im Realisierungsteil (>221.000,00 € netto), nach den Bestimmungen der §§ 69 - 72 und 78 - 80 VgV.

Die Anwendung der derzeit gültigen Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) ist beabsichtigt. Die Rechtsgrundlagen der RPW 2013 unter § 3 Wettbewerbsverfahren und Teilnahme Kriterien und Wettbewerbsdurchführung nach §§ 4 bis 9 der RPW 2013 finden analog Anwendung.

Die Verfahrensart wird als Verhandlungsverfahren gemäß VgV mit vorgelagertem, nichtoffenem Planungswettbewerb gemäß RPW 2013 definiert.

Im Rahmen des Wettbewerbs werden die Teilnehmer auf 17 Teams begrenzt. Davon werden 7 Teams, welche die Mindestanforderungen an die Eignungskriterien für die spätere Verhandlung erfüllen, **vorab vom Auslober gesetzt**.

Die restlichen Teams werden aus den Bewerbern, die die Mindestanforderungen erfüllen, anhand von Eignungskriterien ausgewählt.

Die Bayerische Architektenkammer wurde bei der Vorbereitung des Teils I der Auslobung beratend hinzugezogen. Die Auslobung wurde nach Abstimmung und inhaltlichen und formalem Einverständnis der Bayerischen Architektenkammer bei dieser registriert.

Die Bürgerbeteiligung erfolgte im Vorfeld der Auslobung im Rahmen mehrerer Diskussionsrunden mit den Bürgern (insbesondere den Anliegern) sowie Vertretern der örtlichen Vereine. Die Vorgaben aus diesen Versammlungen flossen in die Auslobung ein.

Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die EWR-Staaten und Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA). Das gesamte Verfahren ist bis zum Abschluss anonym.



Teilnahmeberechtigung

Es werden Architekten und Landschaftsarchitekten zur Teilnahme gesucht, die über einschlägige Erfahrungen und ein gestalterisch vergleichbares architektonisches und städtebauliches Portfolio verfügen und Ihre Qualifikation durch entsprechende Referenzen nachweisen können.

Die Bildung von Planungsarbeitsgemeinschaften „Architekten mit Landschaftsarchitekten“ ist Mindestanforderung.

Folgende 7 Planungsarbeitsgemeinschaften wurden durch den Auslober als gesetzte Teilnehmergeinschaften festgelegt:

1. Studio Dietzig (München) + Hinnenthal Schaar Landschaftsarchitekten (München)
2. Claudia Schreiber Architekten (München) + Wolfgang Niemeyer (München)
3. SoHo Architektur (Memmingen) + Kofink Schels Architekten (München) + Sima Breer Landschaftsarchitekten (Winterthur)
4. Lattke Architekten (Augsburg) + Lohrer Hochrein Landschaftsarchitekten (München)
5. Adrianowysch Architekten (Augsburg) + Brugger Landschaftsarchitekten (Aichach)
6. Wunderle + Partner Architekten (Neusäß) + Prof. Gaenssler Architekt (München) + Lex-Kerfers Landschaftsarchitekten (Bockhorn)
7. Schuller & Tham Architekten (Augsburg) + Eger & Partner Landschaftsarchitekten (Augsburg)

Es werden neben den ausgewählten 7 Planungsarbeitsgemeinschaften 10 weitere Planungsarbeitsgemeinschaften zur Teilnahme zugelassen. Teilnahmeberechtigt sind somit 17 Planungsarbeitsgemeinschaften, die aus den eingegangenen Bewerbungen gemäß § 3 Abs. 3 RPW, bzw. zur Teilnahme ausgewählt oder durch Los bestimmt werden.

Bearbeitung des Wettbewerbs

Die städtebauliche Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen soll durch einen interdisziplinären Wettbewerb unter Beteiligung von Architekten und Landschaftsarchitekten erfolgen.

Die konkrete Gestaltung der geplanten Gebäude und Aufteilung der Innenräume soll durch einen Architekten gelöst werden. Für die konkrete Gestaltung der Freiflächen sowie die konzeptionelle Anordnung der Nutzungen ist die Bearbeitung durch einen Landschaftsarchitekten vorgesehen.

Die Teams von Architekten und Landschaftsarchitekt bilden im Folgenden eine Planungsarbeitsgemeinschaft zur Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe. **Die Federführung bei der Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe liegt beim Architekten.**

Zeitplan

Der Abgabeschluss für die Teilnahmeanträge ist der 17.06.2019

Der Tag des Versands der Auslobung ist voraussichtlich der 01.07.2019

Das Kolloquium ist am 25.07.2019 vorgesehen

Die Abgabe der Wettbewerbsarbeiten erfolgt voraussichtlich Ende September 2019.



Preisgericht und Vorprüfung

Preisgericht

Das Preisgericht wird aus 5 Fachpreisrichtern und 4 Sachpreisrichtern bestehen. Fachliche Berater werden nach Bedarf hinzugezogen.

Fachpreisrichter

- 1) Herr Architekt Prof. Hubert Schulz
- 2) Herr Architekt Prof. Werner Girsberger
- 3) Herr Architekt Thomas Glogger
- 4) Frau Landschaftsarchitektin Prof. Bü Prechter
- 5) Herr Landschaftsarchitekt Roberto Kaiser

Ständig anwesender stellvertretender Fachpreisrichter (ohne Stimmrecht)

- 1) Herr Architekt und Stadtplaner Janosch Boderke, BR, Regierung von Schwaben
- 2) Herr Architekt Hubert Blasi

Fachliche Berater (ohne Stimmrecht)

- 1) Immissionsschutz; Herr Manfred Liepert (Möhler und Partner)
- 2) Feuerwehr; Herr Kreisbrandrat Alfred Zinsmeister

Sachpreisrichter

- 1) Frau Petra Zinnert-Fassl (Gemeinderätin Bonstetten)
- 2) Herr Leo Kränzle (Gemeinderat Bonstetten)
- 3) Herr Josef Federle (Gemeinderat Bonstetten)
- 4) Herr Anton Gleich (1. Bürgermeister Bonstetten)

Ständig anwesende stellvertretender Sachpreisrichter (ohne Stimmrecht)

- 1) Frau Ursula Puschak (Gemeinderätin Bonstetten)
- 2) Frau Rita Lehmann (Gemeinderätin Bonstetten)
- 3) Frau Gertrud Wagner (Gemeinderätin Bonstetten)

Vorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Wettbewerbsarbeiten erfolgt durch

die Städtebau - Gesellschaft für Kommunalberatung Südbayern mbH
Raiffeisenstraße 2, 86368 Gersthofen in deren Büroräumen in Gersthofen.



Geforderte Leistungen

Realisierungsteil

Übersichtsplan Maßstab 1:1000

Darstellung der Verknüpfungen und Anbindungen des Wettbewerbsgebiets an das direkte und das übergeordnete Umfeld. Untersuchung der Wechselwirkungen mit dem Umfeld. Erstellen eines Vernetzungsplans.

Gebäudeplanung des „Bürgerzentrums“ - Maßstab 1: 200

Entwicklung eines zentralen Neubaus. Der Standort kann frei gewählt werden. Der Neubau kann aus maximal zwei Baukörpern bestehen, welche funktional jedoch miteinander verbunden sein müssen. Mögliche Synergieeffekte sind zu untersuchen und darzustellen. Unbedingt zu beachten ist die Maßstäblichkeit des Baukörpers gegenüber der Nachbarbebauung. Mindestens darzustellen sind:

- alle Grundrisse,
- alle Ansichten,
- die wesentliche Schnitte,
- perspektivische Skizzen des Gebäudes und seines Umfelds. Fotorealistische Darstellungen werden in der Preisgerichtssitzung abgedeckt.

Realisierungskonzept Freianlagen Umfeld Bürgerzentrum - Maßstab 1: 200

Der Umgriff des Realisierungsteils ist vorgegeben. Es sind planerische und textliche Aussagen zu Materialität, Ausstattungen, Bepflanzung und Beleuchtung zu machen. Die Beachtung der Topografie ist durch Angabe der wichtigen Höhenkoten nachzuweisen. Mindestens darzustellen sind:

- ein Gestaltungsentwurf für die Freiflächen der Neuordnungsbereiche sowie der angrenzenden Flächen entlang der Straßenräume mit Darstellung des fließenden und des ruhenden Verkehrs
- Nutzungsvorschläge für die Freianlagen

Schnitte für den Wettbewerbsbereich des Realisierungsteils M 1: 200

Schnitte sind von den Wettbewerbsteilnehmern an geeigneter Stelle anzulegen. Sinnvollerweise sollte ein Längs- und ein Querschnitt des Realisierungsteils dargestellt werden.

Ideenteil

Ideenkonzept Freianlagen Neue Ortsmitte - Maßstab 1: 500

- Städtebaulicher Entwurf für die gesamte Ortsmitte mit den städtebaulichen Neuordnungsbereichen Dorfplatz und Vorbereich Bräustübel, Flurstück Hauptstraße 16 sowie Park südlich der Abfüllhalle
- Nutzungsvorschläge für die oben genannten Bereiche
- Darstellung und Entwicklung von Vernetzungsstrukturen (Grün, Geh- und Radwege, Gliederungen)

Ideenkonzept „Generationenwohnen“ M 1: 500

Auf dem Wettbewerbsgebiet soll die Realisierbarkeit von Geschosswohnungsbau (mindestens ein Baukörper) mit 6 Wohneinheiten untersucht werden. Einzutragen sind hier

- die Positionierung der Baukörper,
- die Dachform,
- die Bruttogrundfläche,
- sowie die Anzahl der Geschosse.



Die Positionierung der Bebauung ist im Wettbewerbsgebiet frei wählbar. Hierfür kann auch der nördliche Teil des Flurstücks 628 im Abschluss an die geplante Kindergartenerweiterung genutzt werden. Der gewählte Standort muss funktional und gestalterisch begründbar sein. Die zugeordneten Stellplätze sind nachzuweisen. Eine Möglichkeit der Erweiterung der Wohnnutzung auf dem Wettbewerbsgebiet ist zu prüfen.

Modell

Im Rahmen des Wettbewerbs wurde vom Auslober bereits ein Modell mit 17 Einsatzplatten in Auftrag gegeben. Das Modell wird im Maßstab 1 : 500 erstellt und hat eine Größe von 75 x 75 cm. Es wird als Schichtlinienmodell mit Darstellung der Bebauung erstellt.

Jeder Teilnehmer erhält eine leere Einsatzplatte mit den zugehörigen passenden, ungeschnittenen Höhenschichten und Gebäuden aus dem gleichen Material des Hauptmodells zur Erstellung seines eigenen Einsatzmodells. Das Einsatzmodell ist mit den beigefügten Materialien zu erstellen. Das Einsatzmodell wird den 17 Wettbewerbsteilnehmern mit den Auslobungsunterlagen zugesandt. Zusätzlich wird ein 18. Einsatzmodell mit der Bestandssituation erstellt.

Das Hauptmodell wird den Wettbewerbsteilnehmern im Rahmen des Kolloquiums am 25. Juli 2019, 10:00 Uhr vorgestellt. Es ist in den letzten drei Wochen vor Abgabeschluss in der Zeit von 10:00 Uhr bis 12:00 Uhr im Rathaus Bonstetten (Bahnhofstr. 4, 86486 Bonstetten) öffentlich zugänglich.

Grobe Kostenschätzung

auf beiliegendem Formblatt sollen die Kosten des Realisierungsteils und des Ideenteils über Flächenansätze überschlägig ermittelt werden.

Erläuterungsbericht

Auf den Plänen sind aussagefähige Erläuterungen mit Aussagen zur Entwurfsidee, zur Material- und Pflanzenverwendung sowie zum Umgang mit dem baulichen und dem Grünbestand zu integrieren.

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Der Wettbewerbsarbeit ist eine Auflistung aller eingereichten Unterlagen und Datenträger beizufügen.

Teilnehmererklärung

Die Teilnehmererklärung ist in einem undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag den Wettbewerbsunterlagen beizufügen.

Abgabe der Wettbewerbsbeiträge

Die vorstehenden geforderten Leistungen sind in Papierform zu erbringen. Alle Bestandteile der Wettbewerbsarbeiten außer dem Modell und der Kostenschätzung (Ideen-, Realisierungsteil, Perspektiven, Erläuterungen) sind auf drei Plänen im Format DIN A0 hoch gemäß der beigefügten Layoutvorlagen darzustellen.



Preise und Anerkennungen

Die Wettbewerbssumme (RPW 2013 § 7 Absatz 2) wurde auf Basis der HOAI 2013 ermittelt. Hierfür stehen insgesamt 78.000 Euro netto zur Verfügung.

<u>Teilnehmer</u>	<u>Honorar</u>
1. Preis	28.000 €
2. Preis	22.000 €
3. Preis	18.000 €
Anerkennung	5.000 €
<u>Anerkennung</u>	<u>5.000 €</u>
Summe	78.000 €

Über die Preise und Anerkennungen hinaus ist eine Kostenerstattung nicht vorgesehen. Die Preise und Anerkennungen werden nach Entscheidung des Preisgerichts unter Ausschluss des Rechtsweges zugeteilt. Das Preisgericht kann einstimmig eine andere Verteilung beschließen oder Preisgruppen bilden. Die Mehrwertsteuer von derzeit 19 % wird zusätzlich auf die Preisgelder ausgezahlt.

Weitere Bearbeitung

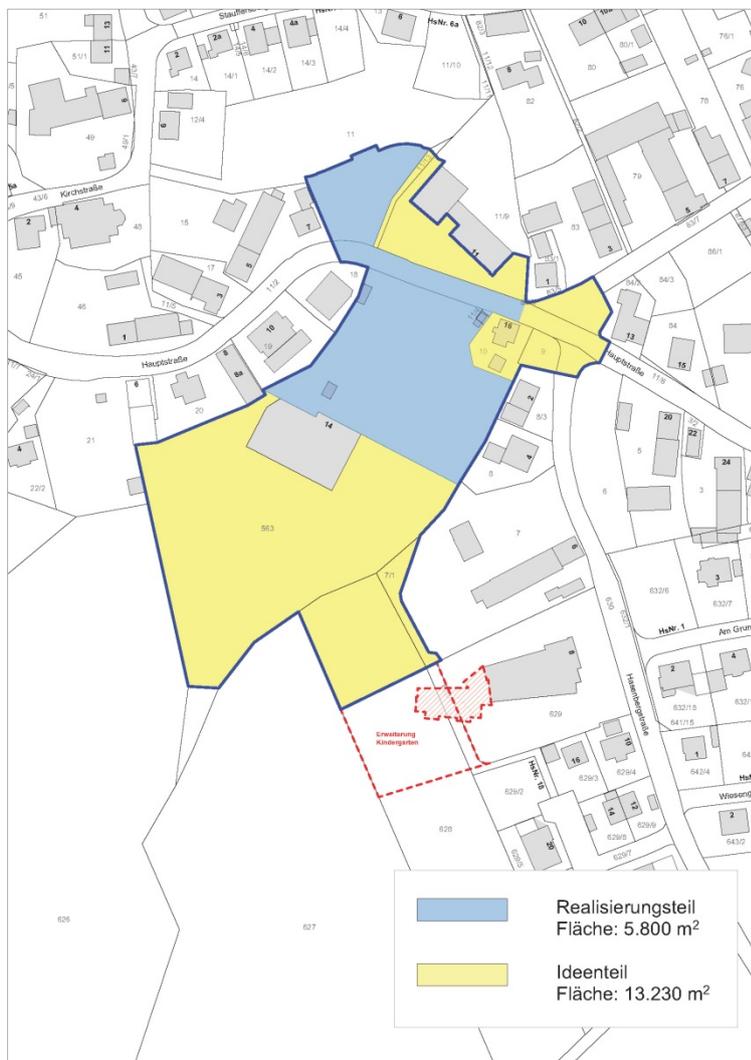
Bei der Umsetzung des Projekts wird unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts einem der Preisträger die weitere Bearbeitung der Aufgabe Hochbau, Freianlagen und Verkehrsanlagen gemäß des abgegrenzten Realisierungsbereichs mindestens mit den Leistungsphasen 2, 3, 4 (soweit erforderlich), 5 und optional mit den Leistungen 6 bis 8 nach §§ 33-35, §§ 38-40 und §§ 45-48 HOAI 2013 übertragen, sofern kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht, insbesondere soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert werden soll (RPW 2013 § 8 Absatz 2).

Voraussetzung ist, dass die Ausführung der ausgewählten Arbeit in einem für den Auslober vertretbaren Kostenrahmen möglich ist. Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden die durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers für den Realisierungsteil nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird (RPW 2013 § 8 Absatz 2).

Aus dem Ideenteil ergeben sich keine Auftragsversprechen.



Lage im Gemeindegebiet



Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im Zentrum Bonstettens auf dem ehemaligen Areal der Brauerei Schaller. Bis auf den Mineralwasserbrunnen und die Halle mit der Wasserabfüllanlage wurde die alte Brauereibebauung komplett abgebrochen. Diese zentralen, freigelegten Bereiche sollen im Rahmen der Bearbeitung des Realisierungsteils des Wettbewerbs überplant werden.

Nördlich des Areals auf der gegenüberliegenden Seite der Hauptstraße liegt die zentrale Gaststätte Bonstettens, das „Bräustüble“. Westlich an das Bräustüble angrenzend liegt der vor einigen Jahren vollständig neu gestaltete Dorfplatz Bonstettens mit dem Maibaum.

Die direkt an den Realisierungsteil angrenzende Trafostation, das benachbarte Anwesen Hauptstraße 16 sowie der an der Einmündung der Hasenbergstraße in die Hauptstraße befindliche kleine Platz mit Brunnen sollen in die Planungsüberlegungen mit einbezogen werden.

Südlich der Halle der Wasserabfüllanlage befindet sich der Tiefbrunnen der ehemaligen Brauerei. Hinter der mit Gehölzen bewachsenen Böschung der Zufahrt zum Getränkemarkt, der im Untergeschoss der Halle unterbracht, ist grenzt das Areal an das landschaftlich reizvolle Laugnatal. Wie zuvor dargestellt, wird der Wettbewerb in zwei Bereiche unterschiedlicher Bearbeitungstiefe aufgeteilt:

- in einen Realisierungsteil „Hochbau und nutzungsbezogene Freiflächen“ mit einer Fläche von etwa 5.800 m² sowie
- in einen Ideenteil, „Freiflächen Bräustüble, Hauptstraße 16 mit östlichem Ortseingang, Wohnbebauung und Freiflächen südlich der Abfüllhalle im Übergang zum Landschaftsraum Laugnatal“ mit einer Gesamtfläche von 13.230 m².

Während für den Realisierungsteil von den Wettbewerbsteilnehmern aufgrund der kurzfristig geplanten Umsetzung detaillierte Angaben zur Neugestaltung des Hochbauprojekts „Bürgerzentrum“ mit den nutzungsbezogenen Freiflächen gewünscht werden, werden für den Ideenteil zur Neuordnung der „Ortsmitte“ eher konzeptionelle Aussagen gefordert. Damit soll das seitens der Förderstelle angestrebte Ziel einer Gesamtkonzeption zur Gestaltung einer neuen Ortsmitte für Bonstetten verfolgt werden.



Wettbewerbsaufgabe Hochbau

Funktionelle Anforderungen und Zielsetzungen

Im Rahmen mehrerer Gemeinderatssitzungen sowie Diskussions- und Informationsveranstaltungen wurden von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen und den betroffenen Bürgern im Jahr 2017/2018 die Anforderungen für einen Neubau eines Bürgerzentrums formuliert. Die räumlichen Anforderungen sind im Raumprogramm (Anlage 4) detailliert beschrieben. Darüber hinausgehende Anforderungen:

Musikverein

Die Raumhöhe des Hauptproberaums sollte bei mindestens 3,50 m liegen, um eine gute Akustik zu ermöglichen. Grundsätzlich soll der große Probenraum, je nach Lage und Zuschnitt der Räumlichkeiten, an den möglichen Bürgersaal angedockt werden und somit eine Vergrößerung für Veranstaltungen schaffen.

Aktive Feuerwehr

Der Bedarf der Wehr umfasst jetzt einen 3. Fahrzeugstellplatz, da die allgemeinen Anforderungen an das Feuerwehrwesen deutlich gestiegen sind. Die geforderte Raumhöhe bei den Stellplätzen der Feuerwehrfahrzeuge beträgt 4,00 m. Dies gilt auch für die Anfahrtswege.

Rathaus

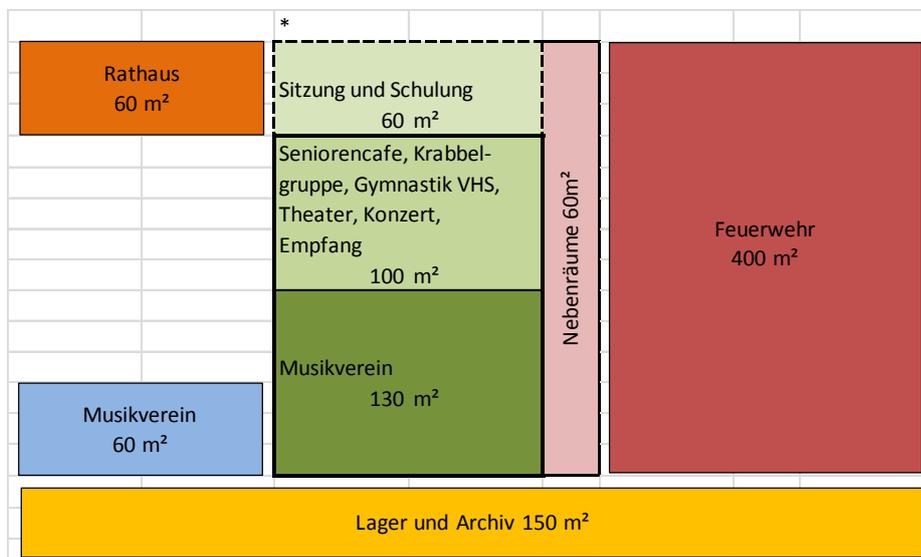
Der Sitzungssaal (und Schulungsraum) soll eine entsprechende Raumhöhe und Repräsentanz aufweisen.

Archiv

Im Gebäude sind entsprechend des Raumprogramms Lager- und Archivflächen für verschiedene Vereine und das Rathaus vorzusehen. Diese sollen eine dauerhafte und sichere Lagerung von Archivalien an einem trockenen und klimatisierten Ort ermöglichen.

Raum und Funktionsschema

Aus diesen Anforderungen wurde ein detailliertes Raumprogramm erstellt. Aus diesem Raumprogramm wurde ein schematisches Raum- und Funktionsprogramm für den geplanten Neubau des Bürgerzentrums erarbeitet. Dieses Funktionsschema soll als **Grundlage zur Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe** dienen.



* Multifunktional kombinierbar



Realisierungsteil Hochbau

Geplant ist die Erstellung eines Gebäudekomplexes mit ca. 1.000 m² bis 1.100 m² Nutzfläche in geschlossener oder offener Bauweise gemäß des zuvor dargestellten Raum- und Funktionsschemas. Werden mehrere Gebäudeteile geplant, müssen mögliche Synergieeffekte der einzelnen Nutzungen beachtet werden. Mehrfachinfrastrukturen sind zu vermeiden. Unbedingt zu beachten ist die Maßstäblichkeit der Neubebauung in Bezug auf die Nachbarbebauung, beispielsweise das Bräustüble. Der Neubau muss sich neben der vorhandenen Bebauung städtebaulich behaupten können.

Die Planung muss eine barrierefreie Nutzung des gesamten Gebäudes ermöglichen. Auf welchem Wege (baulich oder unter Ausnutzung der Topografie) dies ermöglicht wird, bleibt den Wettbewerbsteilnehmern überlassen. Bei der Planung sind insbesondere auch die Aspekte des Immissionsschutzes zu berücksichtigen. Hierbei stehen als dominante Lärmquelle die zugeordneten Stellplätze im Fokus.

Die grundsätzliche Zielsetzung für den Neubau des Bürgerzentrums ist die Bündelung sämtlicher Gemeinbedarfsfunktionen der Gemeinde Bonstetten in der Neuen Ortsmitte. Da die Gemeinde zur Verwaltungsgemeinschaft Welden gehört und der Bürgermeister ehrenamtlich arbeitet, ist der Flächenanteil für die Rathausnutzung eher gering. Einen Großteil der Flächen des neuen Bürgerzentrums nehmen der neue Gemeindesaal sowie, damit verbunden, die Vereinsnutzungen ein. Unbedingt bei der Neuplanung zu beachten ist die räumliche und funktionale Trennung der aktiven Feuerwehr von den übrigen Nutzungen des Bürgerzentrums. Bei den im Funktionsschema dargestellten Flächen handelt es sich ausschließlich um die benötigten Nutzflächen der Räume. Verkehr- und Technikflächen sind zusätzlich zu entwickeln.

Zusammenfassend sind folgende Nutzungen in dem Neubau unterzubringen:

- Rathaus
- Feuerwehr (3 Stellplätze)
- Musikverein und
- Lagerflächen (für weitere Vereine)

Ein multifunktionaler Gemeindesaal für Theater, Seniorencafé, Krabbelgruppe, Gymnastik, Volkshochschule, Konzerte und Empfänge ist zwingend vorzusehen. Dieser soll funktional eher niedrighochschellig ausgestattet sein. Eine größere Küche ist nicht vorzusehen. Die Raumzuordnung ist dabei so multifunktional zu gestalten, dass sie kombinierbar ist, z. B. Musikverein mit Seniorencafé, gegebenenfalls Schulungen der Feuerwehr. Ideal wäre ein Saal, der durch Trennelemente so geteilt werden könnte, dass sich den Nutzungen adäquate Raumgrößen bis zu 200 m² ergeben würden. Grundsätzlich soll ein separater Sitzungssaal für den Gemeinderat (13 Gemeinderäte inkl. Bürgermeister) zusätzlich zum Gemeindesaal vorgesehen werden. Die möglichen zukünftigen Nutzungen werden so bemessen sein, dass nicht mehr als 200 Menschen gleichzeitig das Gebäude nutzen, damit dieses nicht unter die Versammlungsstätten-Verordnung fällt. Sollten größere Veranstaltungen stattfinden, könnte hierfür eine Einzelgenehmigung als sogenanntes „seltenes Ereignis beantragt“ werden.

Bei der Ausrichtung der neuen Baukörper und der zugeordneten Freiflächenfunktionen sind insbesondere die immissionsschutzrechtlichen Konsequenzen insbesondere durch die Parkflächen auf die benachbarte Wohnbebauung zu berücksichtigen. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass die Zu- und Abfahrten bei Notfalleinsätzen der freiwilligen Feuerwehr behinderungs- und konfliktfrei mit den Nutzungen des Bürgerzentrums vereinbar sind.



Das bestehende öffentliche WC-Gebäude kann erhalten werden. Entwurfsabhängig können die öffentlichen WCs auch in den Neubau integriert werden. In diesem Fall müssen sie von außen zugänglich sein. Wichtig ist dem Auslober, dass die öffentlichen WCs weiterhin zentral an dieser Stelle angeboten werden, um bei Festen und Veranstaltungen auf dem Dorfplatz unmittelbar nutzbar zu sein.

Da die Abfüllhalle bis auf weiteres bestehen bleibt, sind die gestalterischen und funktionalen Zwangspunkte, die diese auslöst zu berücksichtigen. Die notwendige Aufstell- und Rangierfläche im Osten der Halle beträgt 30 m. Die dem Getränkemarkt im Untergeschoss der Halle zugeordnete Freifläche wird auf 10 m Breite festgelegt. Die Anfahrt der Hallennutzungen ist durch eine 4,00 m breite Zufahrt zu gewährleisten. Die Festlegung des Verlaufs der Trasse steht den Wettbewerbsteilnehmern frei.

Zur Abschirmung der der Halle zugeordneten Freiflächen bzw. zur Gestaltverbesserung der Halle sollen von den Wettbewerbsteilnehmern qualifizierte Vorschläge gemacht werden.

Die innere Organisation der Abfüllhalle wird vom Preisgericht im Rahmen des Kolloquiumstermins erläutert.

Ideenteil Hochbau

Im Rahmen des Ideenteils des Wettbewerbs soll auf Wunsch des Auslobers auch die Schaffung mehrerer Wohneinheiten auf dem Wettbewerbsgebiet untersucht werden.

Für die Realisierung des Wohnungsbaus stehen mehrere Möglichkeiten zur Verfügung. Zum einen könnte die Wohnnutzung im Umgriff des Realisierungsteils positioniert werden, zum anderen in Bereichen des Ideenteils, beispielsweise auf Teilflächen der Flurnummer 628. Hier plant die Gemeinde, den bestehenden Kindergarten an der Hasenbergstraße in Richtung Westen zu erweitern. Hierzu wurde das komplette Flurstück 628 erworben. Die Restflächen des Grundstücks 628 könnten bebaut werden. Eine bauliche Vermischung von Bürgerzentrum und Wohnbebauung wird von Seiten des Auslobers nicht gewünscht.

Bei der Wohnbebauung soll es sich um Mietwohnungen in verschiedenen Wohnungsgrößen handeln. Es muss mindestens 1 Baukörper mit folgenden 6 Wohneinheiten im Lageplan dargestellt werden: zwei 1-Personen-Appartements zu je 40 m² Wohnfläche, drei 2-Personen-Wohnungen zu je 65 m² Wohnfläche und eine 3-Personen-Wohnung zu 75 m² Wohnfläche realisiert werden. Dies entspricht einer Gesamtwohnfläche von 350 m². Denkbar wäre beispielsweise auch Generationenwohnen.

Hierzu sollen Aussagen zur Positionierung der Baukörper, zur Dachform, zur Bruttogrundfläche sowie zur Anzahl der Geschosse gemacht werden. Ergänzend hierzu soll die Erschließung sowie die Organisation der zugeordneten Freianlagen dargestellt werden. Insgesamt sollen 7 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Erweiterung der Wohnnutzung um weitere Gebäude bzw. Gebäudeerweiterung (in geeigneter Größe) ist im Wettbewerbsgebiet zu prüfen und darzustellen. Für diese Erweiterung sind ebenfalls die zugehörigen Stellplätze (1 Stellplatz pro WE) nachzuweisen. Ebenfalls muss die Verträglichkeit der Wohnbebauung aus immissionsrechtlichen Belangen und deren städtebaulicher Einfügung nachgewiesen werden.



Wettbewerbsaufgabe Freianlagen

Funktionelle Anforderungen und Zielsetzungen

Ergänzend zur Erstellung des neuen Gebäudekomplexes des Bürgerzentrums und zur Wohnanlage mit 6 Wohneinheiten sollen die zugehörigen Freianlagen unter Einbeziehung des östlichen Ortseingangs mit dem Kreuzungsbereich Hasenbergstraße/Raiffeisenstraße/Hauptstraße, des kleinen Brunnenplatzes und des Anwesens Hauptstraße 16 sowie des sich nördlich davon befindlichen Bräustübels mit dem angrenzenden Dorfplatz neu gestaltet werden. Ziel der Planung ist die Schaffung einer funktional und gestalterisch aufgewerteten, zusammenhängenden neuen Ortsmitte.

Sämtliche Funktionen, wie die dem Bürgerzentrum zugeordnete Erschließung, die Freiflächen und die zugeordneten Parkplätze, die Erschließung und die Lagerfläche vor der Abfällhalle, notwendige Abschirmungen der Nachbarbebauung vor Immissionen sowie Frei- und Grünflächen müssen in die Planung integriert sein. Im Zuge der Planung ist insbesondere zu prüfen, wie die Nutzungen in der neuen Ortsmitte angeordnet werden, um eine Störung der Nachbarn möglichst gering zu halten.

Im Rahmen mehrerer Gemeinderatssitzungen sowie Diskussions- und Informationsveranstaltungen wurden von der Gemeinde in Zusammenarbeit mit den örtlichen Vereinen und den betroffenen Bürgern im Jahr 2017/2018 die Anforderungen für die Freianlagen der neuen Ortsmitte formuliert.

- Ein Bereich von 30 m Tiefe östlich der Abfällhalle muss als Lager- und Rangierfläche für die Abfällhalle reserviert bleiben und kann nicht überplant werden. Geprüft werden kann, ob diese Lagerfläche mit geeigneten gestalterischen Maßnahmen verträglich in die neue Ortsmitte eingebunden werden kann.
- Die Abfällhalle ist momentan in dieser Funktion vermietet und bleibt in der jetzigen Form bestehen. Eine bessere gestalterische Einbindung der Halle soll geprüft werden.
- Der im Süden der Abfällhalle befindliche Getränkemarkt sowie der hier ebenfalls befindliche Jugendraum verbleiben ebenfalls im Gebäude.
- Im Fall des Jugendzentrums ist zu prüfen, ob die Freiflächen südlich der Halle von den Jugendlichen genutzt werden können.
- Die Stocker benötigen einen Ersatzplatz, da beim Bau des Mehrzweckgebäudes der temporäre Hartplatz zur Disposition gestellt wird. Der Stockerplatz soll jedoch nicht auf den Dorfplatz verlegt werden (Immissionsschutzgründe).
- Der Belag des vorhandenen Dorfplatzes (wassergebundene Decke) sollte in Bezug auf eine multifunktionale Nutzbarkeit überdacht werden.
- Der Standort von Maibaum und Sonnenwendfeuerplatz auf dem Dorfplatz ist nicht optimal, da der Maibaum zu nah an der Feuerstelle steht. Daher sollten neue Standorte geprüft werden.
- Eine Radweganbindung von der Neuen Ortsmitte über den Angergraben zum Flurbereinigungsweg und weiterführend zum Weldenradweg wäre wünschenswert.
- Eine sichere Abfahrt der Feuerwehr muss gewährleistet werden. Die Erschließungsstraße ist verkehrsberuhigt vorgesehen und die Anbindung zum Kindergarten sollte erhalten bleiben.
- Der Außenbereich um das künftige Mehrzweckgebäude sollte mit Halterungen für den Christbaum versehen werden, aber auch für Wasser- und Stromanschluss soll gesorgt werden, damit auch dort Veranstaltungen abgehalten werden können.
- Es könnte auch ein Baum gepflanzt werden, der alljährlich als Christbaum genutzt werden kann. Weiterhin sollte eine neue Stelle für den Maibaum gesucht werden, damit bei der Sonnenwendfeier nicht der Maibaum bereits nach ca. 5 Wochen wegen der Feuerstelle für die Sonnenwendfeier wieder abgebaut werden muss.



Realisierungsteil Freianlagen

Der Realisierungsteil Freianlagen umfasst die Außenanlagen des neuen Gebäudes, den Straßenraum des davor liegenden Bereichs der Hauptstraße sowie den Dorfplatz nördlich der Hauptstraße. Ziel ist die Gestaltung einer Ortsmitte (zusammen mit den angrenzenden Flächen des Ideenteils Bräustüble und östlicher Ortseingang mit Brunnenplatz und Anwesen Hauptstraße 16. Folgende Anforderungen werden formuliert:

- Positionierung eines Maibaumaufstellplatzes, der parallel mit dem Sonnwendfeuer (5x5m + Abstrahlwinkel) funktioniert
- Gewährleistung der Zuwegung der Wasserabfüllung Dolphin und Getränkemarkt (unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit von Fußgängern und Radfahrern)
- Realisierung von 48 oberirdischen Stellplätzen. Anteile der Stellplätze für den Bürgersaal können auch auf dem Dorfplatz nachgewiesen werden.
 - Bürgersaal/Rathaus/Vereine: 25 Stellplätze
 - Feuerwehr: Anzahl der Alarmstellplätze muss den Funktionsplätze auf den Einsatzfahrzeugen entsprechen, d.h. 23 separate Alarmstellplätze für die Feuerwehr sind vorzuhalten

Die Anordnung der Anlagen des fließenden und des ruhenden Verkehrs sowie der Fußwege muss aus immissionsschutzrechtlicher Sicht so überlegt werden, dass für die umliegende Wohnbebauung möglichst wenig Lärmbelastung generiert wird und somit das Konfliktpotential der Neuplanung möglichst gering bleibt.

Dorfplatz: Der bestehende Dorfplatzes soll in die Planung der Ortsmitte integriert werden. Der Dorfplatz mit Umfeld wurde erst vor einigen Jahren neu gestaltet und soll im Wesentlichen unverändert bleiben. Die eigentliche, wassergebundene Platzfläche könnte im Zuge der Gestaltung der neuen Ortsmitte zum Parken genutzt werden. Hier könnten Teile der dem Bürgerzentrum und dem Bräustüble zugeordneten Parkplätze nachgewiesen werden. Dies würde eine hochwertigere Gestaltung (mit reduzierter Parkfunktion) der jeweils zugeordneten Freiflächen von Bürgerzentrum und Bräustüble ermöglichen.

Die Stellplätze auf dem Dorfplatz sind so zu gestalten, dass weiterhin Feste möglich sind. Zielsetzung ist daher die Schaffung einer multifunktionalen Fläche. Aus immissionschutzrechtlicher Sicht ist am Dorfplatz lediglich das Gebäude Hauptstraße 7 relevant. Die Parkplätze müssten hier entweder abgerückt oder abgeschirmt werden.

Ideenteil Freianlagen

Im Rahmen eines Ideenteils sind die angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Süden konzeptionell neu zu planen. Hierbei handelt es sich im Einzelnen um:

Vorbereich Bräustüble: Integration der privaten Flächen des Bräustübels in die Planung einer Neuen Ortsmitte unter Berücksichtigung der 21 baurechtlich erforderlichen Stellplätze auf dem südlichen Grundstücksteil im Ideenteil. Ein Teil der Stellplätze des Bräustübels kann auch im übrigen Realisierungsteil nachgewiesen werden, um eine qualifizierte Planung der südlichen Freiflächen des Bräustübels zu ermöglichen.



Ortseingang Ost mit Kreuzung Hasenbergstraße, Raiffeisenstraße und Hauptstraße, Brunnenplatz und Anwesen Hauptstraße 16: Untersuchung zukünftiger Optionen zur Integration in die Planung der neuen Ortsmitte. Der Gestaltungsvorschlag darf nicht für die Funktionalität der Planungen im Realisierungsteil erforderlich sein, da ein Erwerb des Grundstücks Hauptstraße 16 in absehbarer Zeit nicht möglich ist.

Ideenteil südlicher, landschaftlicher Bereich

- Positionierung der Sport-/Spielflächen unter Berücksichtigung immissionsfachlicher Belange (für Sportflächen ist ein Stellplatz je 300 m² Sportfläche nachzuweisen)
- Ersatz für den multifunktionalen Hartplatz mit ca. 30x20 m (Basketball, Hockey, Eisstockschießen)
- Vorschlag zur südlichen Anbindung (Fußgänger und Rad) an den Weldenbahnradweg
- Landschaftsplanerische Gestaltung des Areals als Naturerlebnisraum

Die freiwachsende Großhecke an der Böschung zur Anfahrt zum Getränkemarkt ist aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde zu erhalten. Daher ist sie in der vorliegenden Form in die Planung zu integrieren.

Wohnbebauung Generationenwohnen

Schematische Darstellung der zugeordneten Freianlagen mit Zuordnung und Anbindung der Erschließung an die umgebende Infrastruktur. Für die sechs Wohneinheiten müssen 7 - maximal 10 Stellplätze nachgewiesen werden. Für mögliche Erweiterungen sind die Stellplätze ebenfalls planerisch im Gebiet nachzuweisen.

Stellplatznachweis

Zusammenfassung des Stellplatzbedarfs der „Neuen Ortsmitte“

Bürgerzentrum	25 Stellplätze (können teilweise auf dem Dorfplatz nachgewiesen werden)
Feuerwehr	23 Stellplätze (Alarmstellplätze, separat nachzuweisen)
Kindergarten	8 Stellplätze (für Erzieherinnen, können mit Bürgerzentrum kombiniert werden)
Bräustüble	21 Stellplätze (können teilweise im Realisierungsteil nachgewiesen werden)
Wohnen	7 Stellplätze (müssen räumlich der Wohnnutzung zugeordnete werden)
BRK	1 Stellplatz (in Verbindung mit den Alarmstellplätzen der Feuerwehr)



Fotodokumentation



Hartballplatz in ehem. Baugrube (Interimslösung) – Blickrichtung Süd



Hartballplatz und bestehendes Gewerbe (Wasserhandel) – Blickrichtung West



Bräustüble Bonstetten mit angrenzendem Dorfplatz



Wichtige Fußwegeverbindung ins südliche Ortsgebiet - Blickrichtung Nord



Wichtige Fußwegeverbindung ins südliche Ortsgebiet – Blickrichtung Südost



bestehende Zufahrt zum Areal – Blickrichtung Süd