



Gemeinde
SENGENTHAL

nicht offener Realisierungswettbewerb Ortsmitte Sengenthal

VgV – Verfahren mit vorgeschaltetem hochbaulichen
Realisierungswettbewerb und städtebaulichen Ideenwettbewerb

Auslobung



Auslober: Gemeinde Sengenthal

Stand 24.11.2022

Teil A - Wettbewerbsbedingungen

A1. Anlass und Zweck des Wettbewerbs	5
A2. Auslober und Wettbewerbsbetreuung	6
A3. Gegenstand des Wettbewerbs	6
A4. Wettbewerbsart und Verfahrensform	9
A5. Zulassungsbereich	10
A6. Teilnehmer und Teilnahmebedingungen	10
A7. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer	10
A7.1 Preisrichter/innen	11
A7.2 Stellvertretende Preisrichter/innen	11
A7.3 Sachverständige Berater/innen (ohne Stimmrecht)	11
A7.4 Vorprüfung	11
A8. Wettbewerbsunterlagen	12
A9. Wettbewerbsleistungen	12
A9.1 Wettbewerb	12
A9.2 Kennzeichnung	15
A9.3 Zulassung der Arbeiten	15
A10. Beurteilungskriterien	16
A11. Ablauf und Terminierung	16
A11.1 Registrierung der Teilnehmer	16
A11.2 Ablauf	16
A11.3 Kolloquium	16
A11.4 Abgabe der Arbeiten	17
A11.5 Sitzung des Preisgerichts	17
A11.6 Ausstellung der Arbeiten	17
A11.7 Terminübersicht	18
A12. Preise	19
A13. Abschluss des Wettbewerbs	19

A14. Weitere Bearbeitung	20
A15. Verhandlung nach VgV	21
A 16 Rechtsbehelfsverfahren/Nachprüfungsverfahren	21

Teil B – Wettbewerbsaufgabe

	22
B 1. Grundlagen	
B 1.1 Geschichte Sengenthals	22
B 1.2 Die Gemeinde heute	23
B 1.3 Die Gemeinde in Zahlen	24
B 2. Wettbewerbsgebiet	25
B 3. Bestandssituation	25
B 3.1 derzeitige Nutzung	25
B 3.2 derzeitige Bestand Ideenteil	25
B 3.3 Eigentumsverhältnisse	27
B 3.4 Städtebau und Denkmalschutz	27
B 3.5 Sanierungssatzungen	27
B 3.6. Freiflächen und Naturschutz	28
B 4. Aufgabenstellung	28
B 4.1 Allgemein	28
B 4.2 Architektur – hochbaulicher Realisierungsteil „Haus für die Bürger“	29
B 4.2.1 Bedarfsprogramm	30
B 4.2.2 Klima und Energie	30
B 4.2.3 Innenraumgestaltung und Veranstaltungskonzept	30
B 4.3 Städtebaulicher Teil – Ideenteil für die Ortsmitte	31
B 4.4 öffentlicher Raum, Verkehr und Parkieren	32
B 4.5 Ver- und Entsorgung	32

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

B 4.6 Baugrund und Grundwasser 32

B 4.7 Wirtschaftlichkeit 32

Teil A - Wettbewerbsbedingungen

ALLGEMEIN

Der Durchführung des vorgeschalteten nicht offenen Realisierungswettbewerbs und städtebaulichen Ideenwettbewerbs liegen die Richtlinien (RPW) in der vom BMFS am 31.01.2013 herausgegebene Fassung zugrunde, die mit Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 01.10.2013 (AIIMBI 2013, 404) eingeführt worden ist.

Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Bayerische Architektenkammer beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer **2022/20.09 registriert.**

Die Wettbewerbsauslobung ist Teil eines VgV-Verfahrens mit nicht offenem Realisierungswettbewerb und wurde gemäß Richtlinie 2014/24/EU im EU-Amtsblatt am 21.10.2022 bekanntgemacht.

A1. ANLASS UND ZWECK DES WETTBEWERBS

Die Gemeinde Sengenthal mit einer Geschichte die bis ins erste Jahrhundert zurück reicht, liegt im Einzugsgebiet der Städte Neumarkt - in unmittelbarer Nähe dazu - und im weiteren Umfeld von Nürnberg und Regensburg.

Sie bildet zusammen mit den Orten Sengenthal, Forst, Reichertshofen, Buchberg und weitere kleinere Ortsteilen eine eigene Gemeinde und ist mit den Gemeinden Berggau und Pilsach zur Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i. d. OPf. zusammengeschlossen.

Sie ist im Landesentwicklungsprogramm als Unterzentrum eingestuft

Die Gemeinde Sengenthal mit 4059 Einwohnern (Stand 30.06.2022) und einer kleinräumigen Siedlungsstruktur ist in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnt stark gewachsen. Der Siedlungsdruck ergibt sich aufgrund der verkehrsgünstigen Lage zwischen Regensburg, Neumarkt, dem Großraum Nürnberg und dem insgesamt damit verbundenen starken Wachstum der Region. Insbesondere Sengenthal als Hauptort ist von dem umfangreichen Zuzug mit neuen Einwohnern betroffen (Jahr 2010-1038 Einwohner, 2022-1413 Einwohner). Die Ortsmitte soll daher vom Ortsbild her und freiräumlich Bindeglied zwischen der Altbevölkerung und den neu hinzugekommenen Gemeindegänger:innen werden. Hierfür sind der weitere Ausbau und die Stärkung der vorhandenen Nutzungen vorgesehen. Damit die Vernetzung zwischen Altbestand, Neubausiedlung und den neuen Nutzungen gelingt, sind attraktive Durchwegungen, die Vernetzung der Freiräume und mindestens eine neue Fuß- und Radwegeverbindung vom Neubaugebiet zum Bestand einzubeziehen.

Für die Ortsmitte soll ein Haus der Bürger (Bürgersaal mit weiteren Nutzungen) geschaffen werden. Ebenso soll das weitere Umfeld mit neuen Nutzungen beplant werden.

Hierzu sollen Vorschläge für die städtebauliche Entwicklung, durch Aufwertungen im Bestand, Neubauten erarbeitet werden. Die Aufgabe ist in zwei Teilen vorgesehen; Realisierungsteil für das „Haus des Bürgers“ und ein städtebaulicher Entwurf als Ideenteil für die weiteren zukünftigen Nutzungen.

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

Siehe weitere Ausführungen **A3 und Teil B**.

A2. Auslober und Wettbewerbsbetreuung

Gemeinde Sengenthal

Vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Werner Brandenburger

Gemeinde Sengenthal

Bahnhofstraße 12

92318 Neumarkt i. d. OPf.

A3 Gegenstand des Wettbewerbs

Die Ortsmitte mit einer Gesamtfläche von ca. 7500 qm soll in den nächsten Jahren einer Umplanung und ergänzenden Bebauung zugeführt werden.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens sollen wesentliche Ideen zur städtebaulichen Entwicklung des Gebietes erarbeitet werden und so den Bedürfnissen der Gemeinde nach einem besonderen und attraktiven Wohn-, Erlebnis-, Informations-, Kultur- und Erholungsort gerecht werden. Die Ortsmitte soll in Ihrem Charakter als Begegnungsort für unterschiedliche Nutzungen, Bedarfe und Interessen ausgebaut werden und gleichzeitig ein inklusiver Ort für alle Menschen sein.

Zur weiteren Aktivierung der Ortsmitte soll im Realisierungsteil des Wettbewerbs ein öffentliches Gebäude das sog. „Haus der Bürger“ erbaut werden. Der städtebauliche Ideenteil soll Aussagen zu ergänzende Nutzungen liefern.

Siehe hierzu auch Ausführungen unter **A** . Die Flächen des Ideenteils dienen ergänzenden Nutzungen und Verbesserung des Ortsbildes und Freiraumes.

Die Ortsmitte im Bestand:

Die Ortsmitte des Hauptortes der Gemeinde Sengenthal, befindet sich an der Hauptstraße des Ortes. In den letzten Jahren wurden bereits das alte Schulhaus umgebaut, der vorhandene Kindergarten erweitert und eine Kindergruppe/KiTa neu gebaut. Derzeit sind noch Flächen für weitere Nutzungen vorhanden. Diese Potenzialflächen haben sich u.a. durch Ankäufe in den letzten Jahren ergeben und sollen nun einer dichteren Bebauung mit sinnvollen Nutzungen zugeführt werden.

Die Gemeinde arbeitet bereits seit vielen Jahren (seit 2010) an der Schaffung und Stärkung der Ortsmitte und hat mit Hilfe von Förderungen umfangreich Mittel investiert, Grundstücke gekauft und auch Flächen saniert. So wurden die Straßenzüge um die „Ortsmitte“ bereits entsprechend gestaltet.

In der Ortsmitte sind im historischen Schulgebäude mit Anbau eine Schule mit 7 Grundschulklassen, der Sitzungssaal für den Gemeinderat, ein Besprechungsraum für den Bürgermeister für Gespräche mit den Bürgern, wie auch ein Gemeindearchiv untergebracht. Weiterhin sind 2 KiTa's (107 Kinder KiTa Sternschnuppe), eine Kita (67 Kinder Zwergenhaus) mit jeweils eigenen Küchen für Essplätze, die Schulsporthalle, wie auch die katholische Kirche des Ortes mit Pfarr- und Gemeindebücherei und ein Feuerwehrstandort angesiedelt.

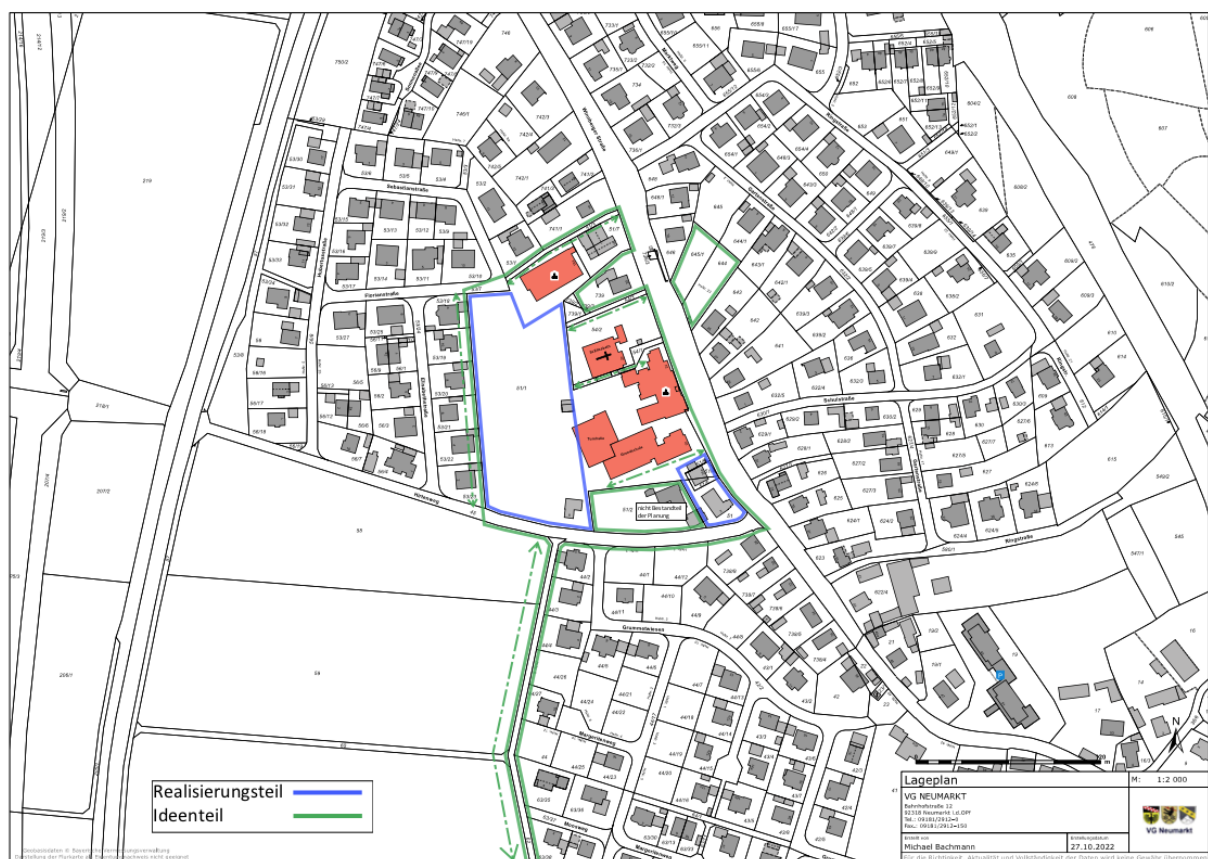
nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

Die vorhandenen Nutzungen sind im beiliegenden Lageplan dargestellt.

Kurzer erster Überblick über den Inhalt des Wettbewerbs:

Die Fläche des Realisierungsteils liegt im Zentrum der Ortschaft, direkt an der bisherigen Ortsmitte und soll durch das neue „Haus der Bürger“ die Ortsmitte funktional ergänzen und stärken.

Die Flächen des Gebietes die dem Realisierungsteil (in blau umrandet) zugeordnet sind stehen sofort zur Bebauung bereit; sie sind im Lageplan **Anlage 1** mit blau umrandet. Für die anderen Bereiche (mit grün im Lageplan umrandet) wie z.B. innerörtliche Bauflächen, die Zuwegung aus dem Neubaugebiet, derzeitige Grünbereiche und Fußwege, werden generell Ideen für die städtebauliche Entwicklung gesucht.



Im Wettbewerb im Realisierungsteil gefordert ist die Erstellung eines Entwurfes für das Gebäude für die Bürger:innen „Haus der Bürger“, das mit öffentlichen Nutzungen z. B. Bürgersaal, weitere dienende Nutzungen wie Großküche, Bücherei, Räume für die Gemeinde wie Besprechungsräume, Bürgermeisterbüro, ergänzende Räume z.B. für Kurse (VHS, Kreisbildungswerk etc.) bzw. als Reserve für die geplante Ganztageschule und Freianlagen errichtet werden soll.

Des Weiteren sollen Ansätze für ein grundsätzliches städtebauliches Lösungskonzept erbracht werden (Ideenteil; grün umrandete Flächen). Dieses Konzept soll sowohl die spezifischen Gegebenheiten und den Charakter der Ortsmitte berücksichtigen, gleichzeitig aber auch die städtebaulichen Herausforderungen insbesondere die Verknüpfung der Nutzungen lösen.

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

Zum größten Teil ist die Gemeinde Eigentümerin der Flächen. Sie plant auf den Flächen des Ideenteils noch zusätzliche hochbauliche Maßnahmen (z.B., Tagespflege mit ca. 15 bis 18 Pflegeplätzen, Wohnen u.a. Betreutes Wohnen, Seniorenwohnen, integriertes Wohnen etc.) die dort untergebracht werden könnten.

Große Bedeutung hat während der Bauphase des Bürgersaals, die enge Abstimmung mit dem Fördergeber, die intensive Baubetreuung insbesondere auch das Baustellenmanagement für die anliegenden Privatgrundstücke.

Im Wettbewerb sollen die in einer Strategieklausur des Gemeinderates gewonnen Erkenntnisse berücksichtigt werden. Ebenso sind die bereits ermittelten städtebaulichen Handlungsbedarfe, aus der Voruntersuchung, Planungen und auch die beigefügten Untersuchungen, zu berücksichtigen und Teil der zu erbringenden Wettbewerbsleistungen. Weitere Unterlagen hierzu siehe **Anlagen 8,13,14,18**

Die Aufgabe des Wettbewerbs ist in der Auslobung "Teil B – Wettbewerbsaufgabe" im Einzelnen ausführlich beschrieben.

A4. Wettbewerbsart und Verfahrensform

Der Wettbewerb wird als VgV-Verfahren mit vorgeschaltetem nicht offenem Realisierungswettbewerb und städtebaulichen Ideenwettbewerb ausgelobt.

Im 1. Teil wurden über das VgV-Verfahren 15 Büros aus den eingegangenen Bewerbungen ausgewählt und zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert. Die Verständigung mit den Teilnehmern erfolgt unter Wahrung der Anonymität.

An das gemäß RPW durchgeführte Wettbewerbsverfahren schließt sich für die Preisträger den 2. Teil, das Verhandlungsverfahren gemäß VgV an.

Das Verfahren ist anonym.

Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt.

Die Unterlagen sind Online eingestellt, die Teilnehmer erhalten über die Dropbox der Gemeinde einen gesonderten Zugang.

Adresse der Ausloberin

Gemeinde Sengenthal

Bahnhofstraße 12 oder in Sengenthal direkt vor dem Kolloquium?

92318 Neumarkt i. d. OPf.

Das Einsatzmodell kann bei der Ausloberin am **31.01.2023 ab 13:00 Uhr (Tag des Kolloquiums)** bei Frau Schardt abgeholt werden. Auf schriftliche Anforderung kann das Modell auch versandt werden.

Die Termine, der Ablauf ist unter **Punkt A 11 ff „Ablauf“** im Detail beschrieben.

A5. Zulassungsbereich

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

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

Beschaffungswesen (GPA)

A6. Teilnehmer und Teilnahmebedingungen

Jeder Teilnehmer hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen.

Teilnahmeberechtigt sind Architekten:innen und Stadtplaner:innen und
Bewerbergemeinschaften bestehend aus den o.g. Berufsgruppen zusätzlich sind
Landschaftsarchitekten:innen erwünscht.

Die Arbeitsgemeinschaften haben mit der Verfassererklärung bereits im 1. Teil des VgV-
Verfahrens eine von allen Mitgliedern unterzeichnete Erklärung abgegeben, in der alle
Mitglieder aufgeführt sind und der bevollmächtigte Vertreter aufgezeigt ist, der die
Mitglieder gegenüber dem Auslober vertritt.

Für die Bearbeitung des Wettbewerbs dürfen die Teilnehmer keine weiteren
Entwurfsverfasser oder freie Mitarbeiter beteiligen bzw. das Planungsteam in sonstiger
Weise verändern.

Mehrfachbeteiligungen einzelner Mitglieder einer Gemeinschaft sind unzulässig und führen
zur Nichtberücksichtigung sämtlicher betroffener Arbeitsgemeinschaften im weiteren
Verfahren.

Teilnahmehindernisse sind in § 4 (2) RPW beschrieben.

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

Beratende Disziplinen, wie Verkehrsplaner:innen, Bauingenieure:innen etc. können nach
eigenem Ermessen zugezogen werden, sind aber nicht Verfasser der Arbeit.

A7. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfer

Das Preisgericht wurde in folgender Zusammensetzung gebildet und vor der endgültigen
Abfassung der Auslobung gehört. Das Preisgericht tagt in nichtöffentlicher Sitzung.

A7.1 Preisrichter:innen

Fachpreisrichter:innen:

Prof. Dipl. Ing. Arch. Hannelore Deubzer, München

Prof. Architekt und Stadtplaner Peter Haimerl, München

Dipl. Ing. Architektin und Stadtplanerin Ulrike Hotz, Reutlingen

Dipl. Ing. Architekt Lukas Mahlknecht, München

Prof. Architekt MAA und Stadtplaner Christoph Jensen, München

Dr.-Ing. Hubert Schmid Architekt und Stadtplaner, Leitender Baudirektor, Leiter

Sachgebiet Städtebau, Regierung der Oberpfalz

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

Sachpreisrichter:innen:

Erster Bürgermeister Werner Brandenburger, Gemeinde Sengenthal, parteilos

Thomas Klein, parteilos

Günther Seitz, CSU

Jonas Fersch, CSU

Sebastian Meier, FDP

A7.2 Stellvertretende Preisrichter:innen

Ständig anwesender stellvertretende Fachpreisrichter:

Dipl. Ing. (FH) Architekt Matthias Hoppe, Greißelbach

Ständig anwesender stellvertretende Sachpreisrichter:

Dritter Bürgermeister Willibald Meixner, parteilos

Stellvertretender Sachpreisrichter:

Stephan Kratzer, CSU

A7.3 Sachverständige Berater:innen (ohne Stimmrecht)

Dipl. Ing (FH) Architekt Josef Kagerer, Regierung der Oberpfalz

B.A. Architektur Jacqueline Schardt, Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i. d. OPf.

Schulleiter Grundschule Sengenthal Stefan Lautenschlager

A7.4 Vorprüfung

Sinnwerkstadt Regensburg

Dipl. Ing. Architektin und Stadtplanerin Ass. Jur. Stephanie Utz

Thurmayerstraße 2

93049 Regensburg

Tel: + 49 941 - 607 12 907

mobil: + 49 171 - 179 44 93

Email: info@sinnwerkstadt.de

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

A8. Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

Teil A – Wettbewerbsbedingungen

Teil B – Wettbewerbsaufgabe

und folgenden Anlagen:

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1 | Katasterpläne – dwg, dxf mit Darstellung des Wettbewerbsgebietes incl. Höhen |
| Anlage 2 | 1 Luftbild – pdf |
| Anlage 3 | Spartenpläne |
| Anlage 4 | Lageplan mit Eigentumsverhältnissen |
| Anlage 5 | Fotos aus dem Wettbewerbsgebiet |
| Anlage 6 | Plan Ortsmitte M 1 : 1000 |
| Anlage 7 | Plan Gesamtort M 1 : 2000 |
| Anlage 8 | Protokoll Strategieklausur Gemeinderat |
| Anlage 9 | Schwarzplan |
| Anlage 10 | historische Grundkarte – Urkataster |
| Anlage 11 | Flächennutzungsplan |
| Anlage 12 | Schallimmissionstechnische Untersuchung Bürgersaal 2021 |
| Anlage 13 | Machbarkeitsstudie Ortsmitte N-V- O 2021 |
| Anlage 14 | Machbarkeitsstudie Innerortsgestaltung Beer Bembe Dellinger 2017 |
| Anlage 15 | Raumprogramm als Exceltabellen zum Ausfüllen |
| Anlage 16 | Flächen- und Stellplatznachweis als Exceltabelle zum Ausfüllen |
| Anlage 17 | Schnitte von den bestehenden Gebäuden |
| Anlage 18 | Bodengutachten von Nachbargrundstück (Kindergarten) vom 06. März 2018, Spotka Geotechnik |

Modell als Einsatzmodell M 1 : 500 in 2 Teilen

A9. Wettbewerbsleistungen

Jeder Teilnehmer darf nur einen Entwurf einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig.

A9.1 Wettbewerb

Darstellung der Lösungsansätze für die jeweiligen Bereiche unter Herausarbeitung der Besonderheiten.

Im Einzelnen werden von den Teilnehmer.innen folgende Leistungen gefordert:

01 Plandarstellungen

- **Schwarzplan M 1 : 5000** mit Eintragung der neuen Strukturen

- **Gesamtkonzept M 1: 500** genordet als Lageplan mit Aussagen zur städtebaulichen Ordnung über das gesamten Wettbewerbsgebiet:
 1. Baukörper, Dachform, Anzahl der Geschosse (GRZ, GFZ), Nutzungen und Freianlagen
 2. Freiraumkonzept, Gestaltung der privaten und öffentlichen Grünflächen/Freiräume und Darstellung von öffentlich und privat
 3. Unterscheidung in Spielflächen, Grünflächen (Erholung) und naturnahe Bereiche
 4. städtebauliche Einbindung in das Umfeld
 5. Erschließung, Kfz-Stellplätze, Fuß- und Radwegeverbindungen
- **Schnitte M 1 : 500**

Alle relevanten Schnitte mind. ein aussagekräftiger Teilausschnitt in Ost-West und ein in Nord-Süd-Richtung mit Darstellung der Höhenlagen, Anschlüsse an das Umfeld, Eintragung des ursprünglichen Geländes und Darstellung der Gestaltung und Einbindung des Garagenbauwerks. In den Schnitten muss die Erdgeschossfußbodenhöhe auf Normal-Null bezogen eingetragen werden.
- **Schnitte und Ansichten** müssen den ursprünglichen vorhandenen sowie den geplanten Verlauf der Geländeoberkante zeigen.
- **skizzenhafte und schriftliche Erläuterungen zum Gesamtkonzept**, stadträumlichen Bezügen, Freiräume, Wegesysteme, öffentliche und private Flächen, Gestaltungselementen, Materialität usw. soweit erforderlich als Text nicht mehr als eine Din A 4 –Seite evtl. auch auf den Plänen
- Entwurfsplan M 1 : 200 mit:
 1. Aussagen für den engeren Planausschnitt – Realisierungsteil - „Haus der Bürger“ insb. mit allen Grundrissen, incl. Raumprogramm (Exceltabellen in **Anlage 15 und 16**), Schnitte und Ansichten, Gestaltung der Freiräume, Materialien, Begrünung und der Ausstattung und sonstigen für den hochbaulichen Entwurf für den Entwurfsverfasser wesentlichen Aussagen; Raumbezeichnungen sind unmittelbar in die Grundrisse einzutragen.
 2. In den Schnitten muss die Erdgeschossfußbodenhöhe auf Normal-Null bezogen eingetragen werden.
- Systemschnitt durch die Fassade M 1:50 incl. Darstellung der Materialien und Hinweise zum energetischen Konzept
- **räumliche Darstellung** (1 x innen, 1 x außen für das „Haus der Bürger“) in max. DIN A 4 z.B. Perspektiven, nicht zugelassen sind fotorealistische Darstellungen (z.B. Renderings) – diese werden auf den Wettbewerbsplänen abgedeckt.
- Aussagen zu übergeordneten Betrachtungen und Bezügen sind ausdrücklich erwünscht.
- **Flächen- und Stellplatznachweis** durch Darstellung in der vorgegebenen Exceltabelle **Anlage 16**

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

1. nachvollziehbarer Nachweis des Verhältnisses von Nettobauland zu Frei- und Erschließungsflächen, Grünflächen (Grünflächen Gesamt, Spielplatzflächen etc.)
2. nachvollziehbarer Nachweis der Geschossfläche (GF und GFZ) und der Grundfläche (GR und GRZ) nach BauNVO
3. Anzahl der Pflege/Wohneinheiten (Durchschnitt 90 qm GF) für Ideenteil
4. nachvollziehbarer Nachweis der öffentlichen und privaten Stellplätze

- Modell M 1 : 500 als Einsatzmodell

Die Leistungen sind auf max. drei Plänen im DIN A 0 bzw. bei M 1 : 500 im Überformat darzustellen und ungefaltet einzureichen.

02 Erläuterungsbericht

Erläuterungen der hochbaulichen und städtebaulichen Entwurfsgedanken, der Einbindung von Gebäuden und Freiflächen und der hochbaulichen Aufgabe als Darstellungen auf dem Plan, Schriftgröße mind. 12 Punkt

03 Berechnungen

Für das „Haus der Bürger“ incl. Garage/Tiefgarage, die Großküche und die Bücherei und die Räume für die Gemeindevertretung (Bürgermeisterzimmer) sind die Flächengrößen anzugeben. (Raumprogramm als Excel-Tabellen in **Anlage 15** zum Ausfüllen)
Für die Gesamtflächendarstellung incl. städtebaulicher Teil Angaben in Excel-Tabelle in **Anlage 16** zum Ausfüllen

04 Für die Vorprüfung

Für die Vorprüfung ist ein vollständiger Plansatz zur Nachprüfung mitzuliefern.

05 Abgabeform

Die Arbeiten sind in Papierform (zweifach) und zusätzlich als Dateien auf einem Datenträger (CD ROM oder Stick) in anonymisierter Form abzugeben.

auf Datenträger:

- die Abgabepäne im Format PDF in Originalgröße (DIN A 0, 300 dpi) und als Verkleinerung (DIN A 3 300 dpi)
- JPG-Dateien aller Pläne. Auslösung max. 2000 x 1500 Pixel
- als dwg-/dxf-Datei

Die auf Datenträger abgegebenen Daten werden nur von der Vorprüfung verwendet und werden nach abgeschlossenem Wettbewerbsverfahren gelöscht.

06 Verfassererklärung

Die Verfassererklärung ist in einem undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag einzureichen. Dazu ist das Formular der Verfassererklärung vollständig auszufüllen und zusammen mit den Planunterlagen ausgedruckt und unterschrieben an die Adresse des

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

Auslobers einzusenden.

07 Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Alle eingereichten Unterlagen sind in einem Verzeichnis einzutragen und abzugeben.

A9.2 Kennzeichnung

Die eingereichten Arbeiten sind in allen Teilen durch eine 6-stellige Kennzahl zu bezeichnen. Die Kennzahl muss auf jedem Plan und Schriftstück in der rechten oberen Ecke angebracht sein. Sie darf insgesamt nicht höher als 1 cm und nicht länger als 6 cm sein.

Hinweis zur Anonymität auf Datenträger: Auf den digitalen Daten sind alle Hinweise auf die Verfasser zu löschen. Die digitalen Daten sind ohne Kennzahl zu erstellen. Die Herstellung der Anonymität erfolgt durch die Vorprüfung beim ersten Öffnen der Daten.

Ist die Wahrung der Anonymität nicht gegeben, wird die Arbeit ausgeschlossen.

A9.3 Zulassung der Arbeiten

Zur Beurteilung zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen entsprechen;
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen;
- termingerecht eingegangen sind;
- kein Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen;

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht; die Entscheidung, insbesondere der Ausschluss von Arbeiten ist zu protokollieren. Es sind keine bindenden inhaltlichen Vorgaben zu erfüllen.

A10. Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden, wobei die Reihenfolge keine Rangfolge darstellt. Das Preisgericht behält sich vor Beurteilungskriterien zu erweitern und zu differenzieren.

- Städtebauliche und freiräumliche Qualität;
- Architektonische und gestalterische Qualität;
- Funktionales Konzept; innere und äußere Raumqualität
- Erfüllung des Raumprogramms für das „Haus der Bürger“; incl. Nebenanlagen und dienende Nutzungen (Parkierung, Großküche, Bücherei und Bürgermeisterzimmer etc.)
- Innovative Vorschläge zur Nachhaltigkeit
- Wirtschaftlichkeit und Realisierbarkeit

A11. Ablauf und Terminierung

A11.1 Registrierung der Teilnehmer

Die Teilnehmer des Wettbewerbs erhalten bei Eingang der Arbeiten eine Registriernummer bzw. Tarnzahl.

A11.2 Ablauf

Die Wettbewerbsunterlagen werden vom Auslober allen zugelassenen Teilnehmern mittels Zugang zur Bayernbox auf dieser zur Verfügung gestellt.

Das Planungsgebiet ist frei zugänglich und kann jederzeit selbständig besichtigt werden.

A11.3 Kolloquium

Am Dienstag 31.01.2023 um 14.00 Uhr wird ein Kolloquium mit allen Teilnehmern:innen und den Vertretern des Auslobers und des Preisgerichts durchgeführt. Es wird gebeten das Gelände individuell, im besten Falle vorab zu besichtigen.

Im Kolloquium werden die Rückfragen und Fragen beantwortet und gegebenenfalls Empfehlungen zur Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe gegeben. Die Teilnahme am Kolloquium ist von Seiten des Auslobers ausdrücklich gewünscht und wird erwartet.

An diesem Tag kann auch das Modell beim Auslober abgeholt werden. Teilnehmer:innen die eine Zusendung des Modells wünschen, bitten wir eine entsprechende Erklärung an den Auslober zu senden.

An alle Teilnehmer:innen des Wettbewerbs wird ein Protokoll mit den Empfehlungen und den Fragen des Teilnehmerkolloquiums zeitnah spätestens jedoch bis zum 03.02.2023 per Mail versandt.

Rückfragen für das Kolloquium können bis 23.01.2023 18.00 Uhr gestellt werden. Die Teilnehmer:innen werden gebeten, die Fragen schriftlich an info@sinnwerkstadt.de zu stellen mit eindeutigen Bezug auf die Auslobung zu nehmen (Kapitelnummer, Absatz etc.),

um Missverständnisse zu vermeiden.

Rückfragen werden vom Auslober im Kolloquium beantwortet und werden Bestandteil der Auslobung.

A11.4 Abgabe der Arbeiten

Abgabe der Wettbewerbsleistungen bis spätestens Montag **20.03.2023, um 14:00** Uhr. Die Abgabe der Unterlagen erfolgt durch fristgerechten Eingang (Submissionsprinzip) bei der unten genannten Einlieferungsadresse der in Papierform und auf Datenträger einzureichenden Wettbewerbsbeiträge.

Die Einlieferungsadresse für die einzureichenden Wettbewerbsleistungen ist:

Gemeinde Sengenthal

Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt

Bahnhofstraße 12

92318 Neumarkt i. d. OPf.

Die Sendung ist mit „Wettbewerb „Ortsmitte“ zu beschriften. Als fristgerecht gilt der Zeitpunkt der Ankunft am Abgabeort.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post oder andere Transportunternehmer als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden (siehe oben).

Bei persönlicher Abgabe sind die auf der Empfangsbestätigung vermerkten Angaben relevant.

Bei Versand durch Post- oder andere Transportunternehmen ist der Verfasser für den rechtzeitigen Eingang verantwortlich. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto-, zoll- und zustellungsfrei erfolgen.

Nicht rechtzeitig abgegebenen Arbeiten werden ausgeschlossen.

Abgabe Modell ist bis zum Montag **27.03.2023, bis um 14:00** Uhr unter Wahrung der Anonymität ebenfalls bei der Gemeinde möglich.

A11.5 Sitzung des Preisgerichts

Das Preisgericht tagt am Mittwoch 19.04.2023 und legt die, für das Verhandlungsverfahren zugelassenen Büros, fest.

A11.6 Ausstellung der Arbeiten

Der Auslober wird nach der Entscheidung des Preisgerichts alle eingereichten Wettbewerbsbeiträge mit Namen der Verfasser unter Auslegung des Protokolls öffentlich ausstellen. Er wird den Teilnehmern.innen durch Übersendung des Protokolls über die Preisgerichtssitzung das Ergebnis unverzüglich mitgeteilt.

Die Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge findet vom 20.04. bis 28.04.2023 werktags in der Schulturnhalle, Winnberger Straße 26, 92369 Sengenthal statt.

A11.7 Terminübersicht – Termine werden in Preisrichtersitzung festgelegt

Realisierungswettbewerb	Termin
Einsendefristende der Bewerbungen	25.11.2022
Beschluss Gemeinderat Auslobungstext	08.11.2022
Versand zur Abstimmung Architektenkammer	Nov. 2022
Auswahl der Teilnehmer des Wettbewerbs	09.12.2022
Bekanntgabe der Teilnehmer des Wettbewerbs	12.12.2022
Preisrichtervorbesprechung	25.10.2022
Sitzung Gemeinderat, Freigabe Einladung Wettbewerb mit Teilnehmer und Auslobung	13.12.2022
Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen per Dropbox beim Auslober Modell auf schriftliche Anfrage Versand oder kann zum Kolloquium abgeholt werden.	Ab 14.12.2022
Schriftliche Rückfragen An: info@sinnwerkstadt.de	23. Januar 2023 18 Uhr
Kolloquium und Rückfragenbeantwortung	31. Januar 2023
Schriftliche Rückfragenbeantwortung und Protokoll des Kolloquiums Versand	03. Februar 2023
Abgabe- bzw. Einlieferungstermin der Wettbewerbsbeiträge beim Auslober	20. März 2023, 14 Uhr
Abgabe- bzw. Einlieferungstermin des Modells beim Auslober	27. März 2023 14 Uhr
Preisgericht	19. April 2023
Ausstellung der Wettbewerbsbeiträge	20. April bis 28. April 2023
VgV-Verfahren im Anschluss an Wettbewerb	Termin
Abgabe ergänzender Unterlagen gemäß Aufforderung, einschließlich der erforderlichen Angaben für das Verhandlungsgespräch nach VgV	April/Mai 2023
Verhandlungsgespräche	Mai/Juni 2023
Entscheidung über die Auftragsvergabe durch den Auslober	Mai/Juni 2023
Sitzung Gemeinderat –Abschluss des Verfahrens	Juni 2023

A12. Preise

Die Wettbewerbssumme ist ermittelt nach RPW auf der Basis des Merkblatts 51 der AKBW

sowie §§ 33 bis 37 HOAI 2013.

Für Preise stellt der Auslober als Wettbewerbssumme einen Gesamtbetrag in Höhe von € 59 000 netto zur Verfügung. Die Aufteilung ist folgendermaßen vorgesehen:

Preisgeld:

1. Preis	24 000 €
2. Preis	15 000 €
3. Preis	10 000 €
Anerkennungen gesamt	10 000 €

Gesamt netto	59 000 €
Zuzgl. MwSt. 19%	11 210 €
Gesamt brutto	70 210 €

Die Preisgelder wurden mit Architektenkammer abgestimmt.

Das Preisgericht ist berechtigt, die Wettbewerbssumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen. Sofern mit Preisen bzw. Anerkennungen ausgezeichnete Wettbewerbsteilnehmer Mehrwertsteuer abführen, wird diese ihnen anteilig zusätzlich vergütet.

A13. Abschluss des Wettbewerbs – Eigentum, Rücksendung, Haftung, Urheberrechte

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern:innen das Ergebnis des Wettbewerbs – unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung – unverzüglich mit und macht es möglichst umgehend öffentlich bekannt.

Die mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers. Bezüglich des Rechts zur Nutzung der Wettbewerbsarbeiten und der Urheberrechtsschutzes der Teilnehmer gilt § 8 Abs. 3 RPW.

Die übrigen Arbeiten können innerhalb von 6 Wochen nach Beendigung der Ausstellung beim Auslober abgeholt werden oder werden auf Anforderung vom Auslober auf Kosten des Teilnehmers zurückgesandt.

Erfolgt keine Anforderung oder Abholung innerhalb 4 Wochen nach Zugang des Protokolls erklärt damit der Teilnehmer, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Im Übrigen erfolgt eine Versendung durch den Auslober nur, wenn die Teilnehmer:innen eine geeignete Verpackung mit abgegeben haben.

A14. Weitere Bearbeitung

Der Auslober wird einem der, mit einem Preis ausgezeichneten Verfasser, nach Abschluss des VgV-Verfahrens in einer stufenweisen Beauftragung die weitere Bearbeitung der Leistungen übertragen:

Der Auslober verpflichtet sich, bei Beauftragung unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes die für die Umsetzung des Entwurfs notwendigen Planungsleistungen mind. bis zur

für die Objektplanung „Haus der Bürger“ (Gebäude u. Freiflächen), gem. § 34 HOAI mind. die LPh 2 bis 5 und gem. § 39 HOAI mind. LPh 2 bis 5 zu übertragen.

Eine zeitlich schrittweise Umsetzung ist möglich, als erster Schritt ist die Erstellung des

Bürgersaals mit Großküche und den sonstigen dienenden Nutzungen (incl. Tiefgarage) für die Sicherung der Ganztagesbetreuung notwendig. Die schrittweise Umsetzung aller einzelnen Planungen und Maßnahmen ist zusätzlich abhängig von der Entwicklung der finanziellen Situation der Gemeinde, der Förderfähigkeit der Maßnahmen und steht daher unter dem haushaltsrechtlichen, damit auch vergaberechtlichen Vorbehalt. Ebenso sind diese abhängig von den weiteren positiven Entscheidungen der zuständigen Gremien über die Weiterführung der Maßnahmen. Der Auftraggeber hat somit jederzeit die Möglichkeit das Planungsverfahren zu beenden, ohne dass daraus ein Anspruch auf weitere Beauftragung besteht, noch können daraus sonstige vertragliche Verpflichtungen für den Auftraggeber entstehen.

Für den städtebaulichen Entwurf (in **Anlage 1** grün umrandeter Bereich) und einer späteren Bearbeitung als Bebauungsplan steht die Umsetzung und damit die Vergabe in Abhängigkeit von den Bedarfen und der Leistungsfähigkeit der Gemeinde. Ziel ist jedoch auch diese Bereiche einer Bebauung zuzuführen.

Die Wettbewerbsteilnehmer:innen bzw. Planungsgemeinschaften verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch den Auslober die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind in RPW 8.3 geregelt.

Vertragsgrundlage werden im Auftragsfall das Vertragsmuster sowie die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) des Auftraggebers (siehe Vergabehandbuch Bayern). Honorare und Vergütungen ermitteln sich nach den jeweils gesetzlichen Bestimmungen.

Im Falle der weiteren Bearbeitung i.S. der RPW Nr. 8.2 werden durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet. Dies gilt jedoch nur wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

A15. Verhandlung nach VgV:

Im Anschluss an die Entscheidung des Preisgerichts schließt sich der 2. Teil des VgV-Verfahrens, das Verhandlungsverfahren nach VgV, mit den Preisträgern an.

Der Nachweis der Eignungskriterien erfolgt über eine Eigenerklärung, die von den Preisträgern:innen vor der Verhandlung einzureichen ist. Die Nachprüfung der in der Eigenerklärung gemachten Angaben erfolgt durch den Auslober nach der Sitzung des Preisgerichts und vor der Einladung zum Verhandlungsverfahren. Der Auslober behält sich vor, für die in der Eigenerklärung gemachten Angaben Nachweise anzufordern.

Im Rahmen der Verhandlungen zur Auftragserteilung sind von den Preisträgern:innen folgende Zuschlagskriterien zu erfüllen:

1. Lösung der konkreten Planungsaufgabe - Wettbewerb 45 %
 - 1.1 Platzierung im Realisierungswettbewerb 40 %
 - 1.2 Bereitschaft zur entwurflichen Weiterentwicklung aufgrund geänderter Planungsvorgaben 5 %

2. Projektumsetzung 45 %:
 - 2.1 Projektorganisation
 - 2.2 Projektteam, fachliche Kompetenz
 - 2.3 Darstellung der Präsenz vor Ort für Planung und Realisierung sowie Zusammenarbeit mit Beteiligten
 - 2.4 Qualitätssicherung in Planung und Ausführung

3. Honorarangebot 10%
 - 3.1. Honorare:
 - 3.1.1 Honorarsätze gemäß § 19 Bebauungsplan,
 - 3.1.2 Honorarsätze gemäß § 34 Gebäude und Innenräume,
 - 3.1.3 Honorarsätze gemäß § 38 HOAI Freianlagen
 - 3.2 Nebenkosten
 - 3.3 Honorar für zusätzliche Leistungen auf Stundenbasis: Büroinhaber, Ingenieur und Technischer Mitarbeiter

A 16 Rechtsbehelfsverfahren/Nachprüfungsverfahren

Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren ist die Vergabekammer Nordbayern:

Promenade 27
91522 Ansbach
Telefon: +49 981531277
E-Mail: vergabekammer.nordbayern@reg-mfr.bayern.de
Fax: +49 981531837

Teil B - Wettbewerbsaufgabe

B1. Grundlagen

B1.1 Geschichte Sengenthals

Plan Urkataster

Die Geschichte Sengenthals geht auf eine lange Zeit zurück; Sengenthal und Forst waren noch im 13. Jahrhundert Bestandteil der „kaiserlichen Hofmark“ Berggau, die nach dem Tode des letzten Staufers Konradin an die Wittelsbacher gelangte.

In Reichertshofen hingegen war ein Dienstmannengeschlecht der Reichsministerialen von Stein ansässig. Die Reichertshofer, die zwischen 1315 und 1424 urkundlich erwähnt sind, hatten ihre Güter dem Reich zu Lehen. Nach dem Aussterben der Reichertshofer wurde die Lehengerechtigkeit den Herren von Wolfstein übertragen, während Mannschaft und Botmäßigkeit kurfürstlich blieb. Der Schrägbalken mit den drei Sternen im Wappen der Gemeinde Sengenthal wurde aus dem Wappen der Reichertshofer übernommen.

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

Durch die Bildung der Pfarrei Reichertshofen vor 125 Jahren (zuvor bei der Pfarrei Berggau) entstand erstmals ein der heutigen Gemeinde entsprechender Zusammenhang zwischen den Orten der Gemeinde Sengenthal, der damals durch einen Schulsprengel Reichertshofen, Buchberg und Sengenthal mit Schulsitz in Reichertshofen noch verstärkt wurde.

Wesentliche Veränderungen traten im heutigen Gemeindegebiet erst nach 1945 ein. Durch die Industrialisierung (Bau- und Baustoffindustrie) stieg die Einwohnerzahl der Gemeinde Sengenthal von nur 900 im Jahre 1939 auf derzeit 3926 Einwohner. Zudem trat ein wesentlicher Strukturwandel ein. So bestehen in der Gemeinde Sengenthal jetzt Betriebsstätten mit vielen Beschäftigten.

B1.2 Die Gemeinde heute

Die Gemeinde Sengenthal liegt südlich und in direkter Nachbarschaft zur Großen Kreisstadt Neumarkt i. d. OPf. Seit 1978 bildet die Gemeinde Sengenthal mit den Gemeinden Berggau und Pilsach die Verwaltungsgemeinschaft Neumarkt i. d. OPf.

Die Gemeinde Sengenthal liegt südlich der Großen Kreisstadt Neumarkt i. d. OPf. und ist über die Bundesstraße B 299, die das Gemeindegebiet von Nord nach Süd durchquert, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Einbindung in das Tarifsystem des Nürnberger Verkehrsverbundes VGN tragen mit den Busverbindungen zur weiteren günstigen Verkehrsanbindung bei.

Die Gemeinde als Unterzentrum liegt knapp 7 km entfernt von Neumarkt und hat bereits im Jahr 2007 mit der ersten Entwicklung der Ortschaft Sengenthal begonnen.

Sie zählt zu den finanzstärkeren Kommunen in Bayern.

Sengenthal war bereits vor der Gebietsreform ein/kein zentraler Ort in dieser Region.

Nunmehr bildet die Gemeinde einen Versorgungs- und Arbeitsschwerpunkt mit einem größeren Industriebetrieb aus der Baubranche (Fa. Max Bögl mit ca. 6500 Arbeitsplätzen) des Weiteren befinden sich kleine Betriebe und Versorgungseinheiten im Gemeindegebiet.

Die Gemeindebürger:innen sind hauptsächlich in der Region bzw. in den nahegelegenen Städten Neumarkt, Nürnberg und Regensburg beschäftigt.

Sie erfährt zunehmend eine höhere Beliebtheit als Ausflugs- und Naherholungsziel insbesondere für Wanderer und Radfahrer.

Die gesamte Region gehört zum Naherholungsgebiet Oberpfälzer Jura. Sengenthal liegt an einem aufgelassenem Steinbruch mit Fossilien. Der Ludwig-Donau-Main-Kanal durchzieht das Gemeindegebiet von Nord nach Süd am Ortsteil Sengenthal. (Luftlinie 300 m)

Die Gemeinde Sengenthal, wunderbar zwischen Albtrauf und Buchberg gelegen, ist ein wichtiger Teil des Neumarkter Wandergebietes.



Die Gemeinde fasziniert durch ihre scharfen landschaftlichen Kontraste, den weiten, fast ebenen Waldgebieten und vielen Aussichtskanzeln, wie etwa von Winnberg und dem Buchberg.

16 Wanderwege führen durch das Gemeindegebiet Sengenthal, das sich vom flachen Talgrund des Wiefelbaches bis zu den luftigen Höhen des Oberpfälzer Jura und des markanten Inselberges Buchberg erstreckt.

Das Netz der Wanderwege führt in alle Teile der Gemeinde und macht neugierig, den manchmal herben, aber lieben Charme der Gegend kennen zu lernen.

B 1.3 Gemeinde in Zahlen

Bevölkerung: 4059 Einwohnern (Stand 30.06.2022) mit einem Zuwachs seit der letzten 10 Jahre von über 25 %

Fläche: km² (Quadratmeilen)

Höhenlage:

Ortsmittelpunkt 427,59 m über NN

höchster Punkt 561,00 m über NN

tiefster Punkt 411,00 m über NN

Größte Ausdehnung:

Nord-Süd 6,8 km

Ost-West 7,2 km

Breitengrad 49.232147

Längengrad 11.459944

Lage der Gemeinde im Verkehrsraum

BAB A3 - AS Neumarkt i. d. OPf. (ca. 10 km)

BAB A9 - AS Allersberg (ca. 16 km)

Bundesstraße 299 (direkter Anschluss)

Flughafen München - 125 km

Flughafen Nürnberg – 52 km

Bahnverbindung ab Neumarkt i. d. OPf.

Bahnverbindung ab Deining

Versorgung:

Glasfaser und sonstige Medien sind bereits vorhanden. Die Grundschule und das

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

"Rathaus" sind mit Glasfaser versorgt. Derzeit läuft das Förderverfahren zur Förderung des Aufbaus von gigabitfähigen Breitbandnetzen im Freistaat Bayern.

E-Mobilität:

Die Gemeinde Sengenthal verfügt über eine E-Ladesäule mit 2 Ladepunkten in der Ortsmitte.

Eine weitere Ladesäule mit 2 Ladepunkten befindet sich im Nahversorgungsgebiet.

B 2. Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet umfasst den innerörtlichen Bereich Sengenthals. - **siehe Anlage A 1** Lageplan mit Flächen Realisierungsteil und städtebaulichen Ideenteil

Die Fläche für den Realisierungsteil liegt im Wesentlichen im westlichen Teil der Ortsmitte und wird von der „Winnberger Straße“ und dem „Hirtenweg“, der „Florianstraße“ und weiteren Fußwegen umgrenzt.

Der Teil der für den städtebaulichen Ideenteil liegt östlich der „Winnberger Straße“ für eine mögliche Bebauung, für die Klärung der Fußwegverbindungen und grünräumlichen Bezüge auch westlich der Winnberger Straße.

Die Ortsmitte liegt wie ein Bindeglied zwischen den beiden Ortsteilen, der ältere Ortskern im Osten und dem neueren Ortsteil im Westen und dem Neubaugebiet im Südwesten. Wie bereits einleitend dargestellt hat die Gemeinde ortsteilprägende Bauten, wie die Schule, die Kirche saniert und weitere neue, wie den Kindergarten hinzugefügt.

Die Straßen und Flächen sind geneigt, ein stärkerer Höhenunterschied von der Straße „Winnberger Straße“ / Hirtenweg mit 6 m Abfall des Geländes für den Realisierungsteil, wie auch von der „Winnberger Straße“ zum Ideenteil mit 2 m ist gegeben.

B 3. Bestandssituation

B 3.1 derzeitige Nutzung Realisierungsteil

Die Flächen die für den Realisierungsteil vorgesehen sind, sind teilweise mit Gebäuden bebaut. Ebenso befinden sich dort auch die Sportflächen mit einem Spielfeld, einer Tartanbahn, Basketballfeld und aber auch Grünanlagen der zugehörigen Schule und dem Kindergarten/Kita.

Die wesentlichen Gebäude im Plangebiet befinden sich in einem sehr guten Zustand. Sie wurden in den letzten Jahren durch die Gemeinde saniert. Das Hackschnitzelheizwerk versorgt derzeit die öffentlichen Gebäude (Schule, Kirche und Kindergarten "Sternschnuppe"; Heizleistung 2 x 100 kW). An dieses können keine weiteren Gebäude zur Versorgung angeschlossen werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob das Hackschnitzelheizwerk an einem neuen Standort zur Versorgung aller Gebäude (Bestand und neu) vergrößert und im Planungsbereich untergebracht werden kann.

Die beiden südwestlichen Gebäude (ehemalige Sparkasse und Trafostation) auf den Flächen der Flurnummern 51, 51/4, 5 und 51/6 können überplant werden.

Das Gebäude 51/2 ist nicht im Eigentum der Gemeinde und steht daher einer Überplanung

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

nicht zur Verfügung.

Das Gebiet der Nachbarschaft ist geprägt von einer eher kleinteiligen Siedlungsstruktur. Im Wesentlichen sind jedoch alle Gebäude mit 2 Vollgeschossen ausgestattet. Aufgrund der lockeren Bebauung verfügen alle Grundstücke über eigenen privaten Aufenthaltsflächen oder Stellplätze.

Derzeit wohnen in Sengenthal selbst 2707 Personen im Hauptwohnsitz und 66 Personen zusätzlich im Nebenwohnsitz.

Das Gebiet ist über die Straßen an das örtliche und überörtliche Netz angebunden. Die Straßen sind neu asphaltiert, der Bereich um die Schule, Kirche und die Kindergärten wurde im Rahmen der Dorferneuerung neugestaltet. Dort wurde durch das Verschwenken der Straße eine großzügige Fläche vor den Gebäuden mit hochwertiger Pflasterung geschaffen. Auf dieser Fläche befindet sich auch Wasserlauf mit einem Brunnen der an die Ammonitenfunde erinnern soll. Die Gestaltung der Winnberger Straße in diesem Bereich soll den Platzcharakter unterstreichen und durch die Absenkung der Bordsteine eine Verbindung zwischen den Flächen herstellen.

Im Wettbewerbsgebiet sind derzeit lediglich im nördlichen (Ecke Florianstraße) und südöstlichen Bereich (entlang Winnberger Straße) ausgewiesenen Parkplätze im öffentlichen Bereich vorhanden. Das Parkieren auf den anderen Flächen erfolgt nach den Regeln der StVO.

B 3.2 derzeitiger Bestand Ideenteil

Die Flächen des städtebaulichen Ideenteils, die für einen möglichen Hochbau auf den Flurnr. 645/1 und 644 zur Verfügung stehen, sind nahezu bis auf einen Parkplatz unbebaut. Der dort befindliche Parkraum muss anderweitig geschaffen werden.

Die Flächen für die Fußwegverbindung (Flurnr. 62) zum neuen Baugebiet im Süden befindet sich ebenso im Eigentum der Gemeinde

B 3.3 Eigentumsverhältnisse

Die im Wettbewerb zu bearbeitenden Flächen bestehen aus öffentlichen Flächen und gemeindlichen Grundstücken.

Die Flächen der Flurnummern 51, 51/1, 51/4, 5 und 6, 54/1, 62 (Fußwegverbindung) im Realisierungsteil und die Flächen Flurnr. 645/1 und 644 im Ideenteil können überplant werden. 54/2 befindet sich im Eigentum der Kirche, eine Veränderung ist hier nicht vorgesehen.

B 3.4 Städtebau und Denkmalschutz



Luftbild der Ortsmitte

Das im wesentlichen im Umfeld durch Wohnstruktur geprägte Gebiet wird durch die großförmigen öffentlichen Nutzungen durchbrochen. Die Gebäudeteile der Schule und des Kindergartens sind größtenteils erdgeschossig. Das alte Schulhaus, wie auch die Kirche sind mit ihren 2 bis 3 geschossigen Gebäuden deutlicher von der „Winnberger Straße“ erkennbar. Die an die Schule angebaute Turnhalle ist aufgrund ihrer rückwertigen Lage und Ausnutzung des Geländesprungs tiefergesetzt und daher vom Platz aus nicht wahrnehmbar. Für keines der Gebäude besteht aus denkmalpflegerischer Sicht Bestandschutz.

B 3.5 Sanierungssatzung

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich in keinem Bereich der einer Sanierungssatzung unterliegt. Die Ortsmitte wie auch Sengenthal als Ortschaft soll später einer weiteren integrierten städtebaulichen Konzeption zugeführt werden.

B 3.6. Freiflächen und Naturschutz

Das Gebiet ist geprägt von überwiegend für den Schulsport bebauten Flächen mit unterschiedlichsten Aufenthaltsqualitäten. Die vorhandenen Fußwege sind in einem guten Zustand, weitere neue Fußwege sind erwünscht. Prägende Bäume oder Baumstrukturen sind zu erhalten.

B 4. Aufgabenstellung

B 4.1 Allgemein

Der Wettbewerb für die Ortsmitte in Sengenthal und alle daraus resultierenden

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

Maßnahmen verfolgen ein Ziel: die Ortsmitte dauerhaft und nachhaltig so zu gestalten und zu beleben, dass das Potenzial in zentraler Lage gehoben und gestärkt wird. Der Charakter der Ortsmitte soll unter Berücksichtigung des Bestandes weiterentwickelt werden.

Gegenstand des Wettbewerbs ist ein Lösungsvorschlag für die angemessene, städtebauliche Entwicklung und Arrondierung des Gebietes. Ein erster Baustein hieraus soll als hochbaulicher Entwurf im Realisierungsteil zusätzlich zum städtebaulichen Entwurf als Ideenteil bearbeitet werden.

Somit sind zwei Planungen in unterschiedlicher Bearbeitungsschärfe ausgelobt:

1. Teil hochbaulicher Entwurf als Realisierungsteil für das „Haus der Bürger“
2. Teil städtebaulicher Entwurf als Ideenteil mit weiteren Nutzungen

Wesentliche Aspekte der Planung sind die hohen qualitativen Ansprüche an Gestaltung, Funktionalität und Materialität der einzelnen städtebaulichen bzw. architektonischen Bausteine. Dies gilt insbesondere für das „Haus der Bürger“.

Das „Haus der Bürger“ kann auf dem gesamten Bereich der Fläche des Realisierungsteils unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes geplant werden – jedoch nur im Bereich der öffentlichen Flächen – siehe **Anlage A 4 Eigentumsverhältnisse**.

Aufgrund der unterschiedlichen Anforderungen und Nutzungen auf den genannten Flächen sind Flexibilität und Multifunktionalität weitere Kriterien der Gestaltung. Es ist insgesamt eine Planung erwünscht, die Belange wie Barrierefreiheit, Nutzungsvielfalt, Vernetzung und Wegeverbindungen einbezieht und dazu geeignet ist, die Identität und Attraktivität der „Ortsmitte“ Sengenthals als Wohn- und Versorgungsstandort zu fördern und zu stärken.

Die Gemeinde hat das Potenzial der Flächen, wie auch die Notwendigkeit für die Stärkung der Ortsmitte erkannt. Daher sollen zu den bisherigen Nutzungen neue Nutzungen hinzukommen. Damit wird die Verwirklichung der vom Gemeinderat erarbeiteten Strategie, wie auch die gesetzliche Verpflichtung ein Angebot für die Ganztagesbetreuung der Kinder zu schaffen, gewährleistet. Dieses ganzheitliche Projekt soll somit die derzeitigen und zukünftigen Bedarfe der Gemeinde decken.

- siehe hierzu auch Machbarkeitsstudie N-V-O vom 15.06.2021 **Anlage 13**

Die Ausloberin erwartet sich sowohl in der städtebaulichen Konfiguration wie auch in der Organisation von Grundrissen und Freibereichen innovative aber auch wirtschaftlich realisierbare Lösungsvorschläge.

Ebenso sind nachhaltige Lösungen erwünscht, in diesem Zusammenhang wird auch auf die Empfehlung der bayrischen Staatsregierung zum Bauen mit Holz hingewiesen. Siehe Info unter: www.holz-zeitlos-schoen.bayern.de

Alle Gebäude sollen aus nachhaltigen Materialien und im neusten Energiestandard erbaut werden. Die Gemeinde ist auch hier Vorreiter im Landkreis. Sie hat bereits fortschrittliche Projekte wie z.B. Bauhof in Holzbauweise (deutscher Holzbaupreis), Kindergarten und Schule in Holzbauweise mit Hackschnitzelanlage, E-Zapfsäulen etc. verwirklicht.

Die Gemeinde hat für Ihren Bauhof den deutschen Holzbaupreis erhalten und ist daher sehr

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

aufgeschlossen für Lösungen in Holzbauweise. Dies gilt sowohl für das „Haus der Bürger“ als auch für die ergänzenden Bauten im Ideenteil.

B 4.2 Architektur – hochbaulicher Realisierungsteil „Haus der Bürger“

Als mögliche Nutzungen für das Gebiet wurden im Rahmen einer Klausurtagung mit dem Gemeinderat folgende Nutzungen definiert:

Folgende Nutzungen sind für den Realisierungsteil (Haus der Bürger mit zugeordneten Nutzungen) geplant und wurden in der Machbarkeitsstudie des Planungsbüros N-V-O näher untersucht:

Bürgersaal als Multifunktionsraum für Veranstaltungen für 300 Personen mit jeweiligen dienenden Räumen und zur Nutzung als Mensa für Schule, Kita und Tagespflege;

Tiefgarage für die Besucher und Mitarbeitenden der Nutzungen;

Räume für die Gemeinde wie Besprechungsräume, Bürgermeisterbüro, ergänzende Räume z.B. für Kurse (VHS, Kreisbildungswerk etc.) und als Reserveräume für die Ganztageschule, Pfarr- und Gemeindebücherei, Gemeindearchiv;

Großküche die, die vorhandenen Nutzungen (Schule, Kita) und die zukünftigen Nutzungen (Ganztagesbetreuung und Tagespflege) gemeinsam mit ca. 150 Essen versorgen soll;

Der Multifunktionsraum/Bürgersaal als Kernstück der neuen Bebauung dient als gemeindlicher Treffpunkt zur Stärkung des Zugehörigkeitsgefühls und des sozialen Zusammenwachsens und Zusammenhalts. Er soll Raum für kulturelle Veranstaltungen, Feiern, als Treffpunkt für Vereine oder sonstigen Bürgergruppen, oder für Veranstaltungen der ortsansässigen Betriebe sein.

Die Gemeinde möchte die Synergieeffekte zwischen der Ganztagsbetreuung, der später geplanten Tagespflege und den anderen Funktionen nutzen. Beispielsweise sollen über die gemeinsame Großküche auch die Senioren aus der Tagespflege (im städtebauliche Ideenteil) oder auch Gäste aus dem Ort mittags versorgt werden und wenn möglich zusammen mit den Kindern (Schule und KiTa) im Bürgersaal essen können. Notwendig wird auch eine barrierefreie Zuwegung für Essensanlieferung der Kita und der Schule von Norden her. Diese kann auch in Kombination mit Aufenthaltsflächen auf dem Sportplatz ausgestaltet werden.

Des Weiteren sollen Nutzungen wie ein Allwetterplatz mit einer Fläche von 20x28 m und einer Rasenfläche in einer Größe von 40x60 m (incl. Einzäunung) in den hochbaulichen Entwurf integriert werden. Eine Tartanbahn in einer Länge von min. 50 m plus Auslaufzone kann in den Hartplatz (Allwetterplatz) integriert werden. Möglich wäre auch eine Tribüne entlang der Turnhalle zur Versorgung der Zuschauer mit ausreichend Sitz- bzw. Stehplätzen. Die notwendigen Einzäunungen sind Bestandteil der Entwurfsplanung. - Siehe hierzu auch die Machbarkeitsstudie von N-V-O

Die Flächen für die Bücherei und das Gemeindearchiv könnten auch als separates Gebäude auf der Flurnummer 51, 51/4, 5 und 6 entstehen.

Das Gebäude soll einerseits sich in die städtebauliche Umgebung und Gesamtkonzept einfügen, gleichzeitig aber auch Wahrzeichen oder Landmarke für die Ortsmitte und die Gemeinde sein. Es soll auch die Belange der Nachbarschaft im Hinblick auf eine mögliche Lärmbelastung durch die Veranstaltung, das Verkehrsaufkommen durch Zu- und Abfahrten

der Besucher und den Lieferverkehr bestmöglich berücksichtigen. Hierfür wird ein ausgewiesener Bereich (westlich der Turnhalle) im Gebiet festgelegt; die Lage und Gestalt des Gebäudes soll durch das städtebauliche Konzept schlüssig entwickelt und gefunden werden.

B 4.2.1 Bedarfsprogramm

Die Aufgabe beinhaltet die räumliche Verteilung und architektonische Gliederung der Baumassen, sowie die Anordnung der Nutzungen und Nebenflächen. Die Freiflächen mit eventuell unterschiedlichen Angeboten an den öffentlichen Raum sind im Hinblick auf Erschließbarkeit und Erlebbarkeit optimal zu gestalten.

Die im Raumprogramm (**Anlage 15**) aufgelisteten Flächen und Räume sind funktionsgerecht zu platzieren. Für die Ermittlung dieser Flächen ist die DIN 277 anzuwenden (BGF, NF, VF, GR, und BRI) (**Anlage 16**). – siehe hierzu **Anlage 13 Machbarkeitsstudie N-V-O Haus des Bürgers**.

Aussagen zur Größe und Funktionalität der Großküche siehe **Anlage 13 Machbarkeitsstudie N-V-O**

Die Lage der Gebäudeeingänge ist behindertengerecht zu lösen, entwurfsabhängig ist die barrierefreie Erschließung der jeweiligen Ebenen über Rampen oder Aufzüge zu lösen. Die DIN 18040 ist hier anzuwenden.

B 4.2.2 Klima und Energie

Das Konzept der technischen Gebäudeausrüstung und Energieversorgung ist zu planen, dass dieses an die Nutzungszeiten angepasst werden kann.

Im Übrigen gelten die Anforderungen des Energie-Einspargesetzes (EEG).

B 4.2.3 Innenraumgestaltung und Veranstaltungskonzeption

Im Rahmen des Entwurfs sind grundlegende Überlegungen zur Machbarkeit und angestrebten Qualität der innenräumlichen Ausgestaltung und zur Raumakustik insb. für die zu Veranstaltungszwecken dienenden Räume darzulegen. Nähere Erläuterungen und erste Überlegungen zur Konzeption sind in der Machbarkeitsstudie **Anlage 13** wie auch im Lärmgutachten **Anlage 12** dargestellt.

B 4.3 Städtebaulicher Entwurf: Ideenteil

Durch den Wettbewerb soll ein städtebauliches und architektonisches Konzept gefunden werden, das dem Gebiet eine angemessene Identität und Qualität gibt.

Die zu ergänzende Struktur im Ideenteil soll der Ortsmitte mit ihren Nutzungen und Gebäudekubaturen auch als durchgängiges und verbindendes Glied für den gesamten Ort dienen. Auf hohe Aufenthaltsqualität wird Wert gelegt.

Die Planungsaufgabe umfasst sowohl die Ergänzung der Ortsmitte auf dem westlichen Teil, wie auch die Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten durch eine mögliche Fassung des Platzes, Bildung von neuen Raumkanten oder Neu- und Ergänzungsbauten in der östlichen Ortsmitte.

Ziel des Wettbewerbes für den Ideenteil ist hier eine Nutzungsdurchmischung die der

Versorgung mit Tagespflegeplätzen (15-18 Pflegeplätze) und unterschiedlichen Wohnformen vorsieht. Vorschläge zu seniorengerechtem, gemeinschaftsorientierten und genossenschaftlichen Wohnen sind explizit erwünscht. Angestrebt wird eine robuste, wirtschaftliche städtebauliche Grundstruktur die eine Vielfalt an Wohnungstypologien ermöglicht.

Es wird eine attraktive Wohnbebauung gewünscht, die eine besonders hohe Wohn- und Lebensqualität bietet und attraktive Lebensräume schafft.

Die Ausloberin erwartet von den Teilnehmern erste Aussagen zur Kubatur, Nutzungen, Freiraum- und Grundrissgestaltung.

Es werden Aussagen für die

- städtebaulichen Strukturen, Raumkanten, Freiräume, Aufenthaltsqualitäten, GRZ und GFZ etc. und
- Gebäude (Kubatur, Nutzung und Lage der Gebäude) sowie
- Straßen- und Platzgestaltung (Gestaltung und Materialität, Möblierung und Nutzung)

erwartet. siehe Näheres unter **Wettbewerbsleistungen A 10**

Zu den obengenannten möglichen Nutzungen (außer zum „Haus der Bürger“) gibt es noch keine planungsrelevanten Aussagen, es sind damit keine zwingenden planerischen Vorgaben im Sinne eines Bedarfsprogrammes vorhanden.

B. 4.4 öffentlicher Raum, Verkehr und Parkieren

Es sollen Vorschläge zur Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume gemacht werden, die einen wirksamen Beitrag zur Steigerung der Aufenthaltsqualität leisten und Identitätsstiftend für die Ortsmitte sein können.

Dabei soll auch die Verkehrs- und Parksituation im Bestand neu geordnet werden.

Dazu soll die geplante Tiefgarage 56 Stellplätze (incl. 3 Behindertenparkplätze) nachweisen. Die Planung soll der Vereinbarkeit der notwendigen Verkehrsbeziehungen und der Aufenthaltsqualität Rechnung tragen.

Insbesondere ist hierbei auf die Klarheit und Sicherheit für Fußgänger und die Nutzung des öffentlichen Raumes als Begegnungsstätte zu achten. Die Barrierefreiheit ist zu gewährleisten.

Vom Verfasser werden durch die Schaffung von Aufenthaltsqualität planerische Aussagen und Vorschläge zu Nutzungen der Straßen – und Freiflächen erwartet.

Die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze sind nachzuweisen, davon kann in beide Richtungen mit Hilfe von innovativen Ideen und Konzepten (z.B. Mobilitätskonzept, besondere Parkieranlagen usw.) abgewichen werden. Aufgrund der ländlichen Prägung und dem entsprechenden Fahrverhalten der Bewohner, zeigt die Erfahrung der Gemeinde jedoch, dass mehr Parkplätze als die bauordnungsrechtlich Notwendigen immer hilfreich für dieses Gebiet sind.

B 4.5 Ver- und Entsorgung

Es ist davon auszugehen, dass die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen in den Straßen in ausreichender Dimensionierung vorhanden sind. Jedoch können diese bei

nicht offener Realisierungswettbewerb – Sengenthal - Auslobung

Überplanung verändert werden. (siehe hierzu auch Spartenpläne **Anlage 3**)

B 4.6 Baugrund und Grundwasser

Ein Vorschlag zum Regenwassermanagement ist erwünscht.

Entsprechende Bodengutachten liegt nicht vor, jedoch ist aus dem Bodengutachten des Nachbargrundstücks (Bau des Kindergartens) bekannt, dass Grundwasser anstehen könnte.
– siehe hierzu **Anlage 18** Bodengutachten Ing. Spotka Geotechnik vom 06. März 2018.

Die Bodenschätzung für die Flurnummer 644 und 645/1 ist in Anlage X einzusehen.

Die Bodenschätzung für die Flurnummer 51, 51/4, 51/5, 51/6 ist in Anlage X einzusehen.

Die Bodenschätzung für die Flurnummer 51/1 ist in Anlage X einzusehen.

Die Bodenschätzung für die Flurnummer 62 ist in Anlage X einzusehen.

B 4.7 Wirtschaftlichkeit

Neben der städtebaulichen, architektonischen und funktionalen Qualität hat die Wirtschaftlichkeit (Investition; Betrieb und Unterhalt) für den Auslober eine große Bedeutung.

Ebenso sind Vorschläge zur nachhaltigen ökologischen Energieversorgung ausdrücklich erwünscht.

Der vorstehenden Auslobung hat der Gemeinderat der Gemeinde Sengenthal in seiner Sitzung vom 08.11.2022 zugestimmt.

.....
Werner Brandenburger Erster Bürgermeister