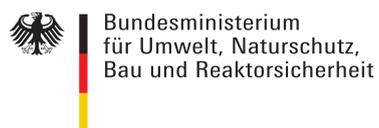




Sanierung, Umbau und Erweiterung

HISTORISCHE REITHALLE EUTIN

Auslobung zum hochbaulichen Realisierungswettbewerb
mit freiraumplanerischem Anteil



Verfahrensbetreuung

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

Terminübersicht

| | | |
|--------------------------------|---------|------------------|
| Versand der Unterlagen | ab | 15. Februar 2017 |
| Rückfragen | bis zum | 24. Februar 2017 |
| Rückfragenkolloquium | | 06. März 2017 |
| Abgabe der Wettbewerbsarbeiten | | 19. April 2017 |
| Abgabe der Modelle | | 24. April 2017 |
| Preisgericht | | 12. Mai 2017 |
| Verhandlungsgespräche | | 28. KW 2017 |

AUSLOBUNG

Nicht offener, einphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Anteil, mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren und nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren

Sanierung, Umbau und Erweiterung **HISTORISCHE REITHALLE EUTIN** in Eutin

ausgelobt durch die

Stadt Eutin
Der Bürgermeister
Markt 1
23701 Eutin

vertreten durch den

Fachbereich Bauen
Lübecker Straße 17
23701 Eutin

INHALTSVERZEICHNIS

| | |
|--|-----------|
| 1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS..... | 7 |
| 2 DIE STADT EUTIN..... | 9 |
| 2.1 Historische Entwicklung..... | 9 |
| 2.2 Eutin heute..... | 10 |
| 2.3 Planungsinstrumente..... | 10 |
| 2.4 Stadtentwicklung Eutin 2016+..... | 13 |
| 3 DIE HISTORISCHE REITHALLE EUTIN..... | 15 |
| 3.1 Baugeschichte..... | 15 |
| 3.2 Aktuelle Nutzungen..... | 15 |
| 3.3 Aktueller Zustand..... | 17 |
| 4 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS..... | 19 |
| 4.1 Lage, Größe und Abgrenzung..... | 19 |
| 4.2 Topographie und Bodenverhältnisse..... | 19 |
| 4.3 Erschließung und ruhender Verkehr..... | 21 |
| 4.4 Denkmalschutz..... | 21 |
| 4.5 Rechtliche Rahmenbedingungen..... | 23 |
| 5 AUFGABENSTELLUNG..... | 25 |
| 5.1 Städtebauliche Zielsetzung..... | 25 |
| 5.2 Hochbauliche Zielsetzung..... | 26 |
| 5.3 Freiraumplanerische Zielsetzung..... | 26 |
| 6 RAUMPROGRAMM UND NUTZUNGSKONZEPT..... | 29 |
| 6.1 Raumprogramm..... | 29 |
| 6.2 Funktionsbereiche..... | 30 |
| 6.3 Barrierefreiheit..... | 32 |
| 6.4 Brandschutz..... | 33 |
| 6.5 Ausstattung und Technikkonzepte..... | 33 |
| 6.6 Ver- und Entsorgung..... | 34 |
| 6.7 Ökologische Aspekte..... | 34 |
| 6.8 Wirtschaftlichkeit..... | 35 |
| 7 VERFAHREN..... | 37 |
| 7.1 Ausloberin..... | 37 |
| 7.2 Verfahrensmanagement..... | 37 |
| 7.3 Verfahrensgrundlagen..... | 37 |
| 7.4 Teilnehmende Büros..... | 38 |
| 7.5 Preisgericht..... | 38 |
| 7.6 Aufwandsentschädigung, Preise und Anerkennungen..... | 39 |
| 7.7 Termine des Verfahrens..... | 40 |
| 7.8 Leistungen des Verfahrens..... | 41 |
| 7.9 Verfahrensunterlagen..... | 44 |
| 7.10 Vorprüfung..... | 45 |
| 7.11 Beurteilungskriterien..... | 45 |
| 7.12 Nachgeschaltetes Verhandlungsverfahren..... | 46 |
| 7.13 Weitere Bearbeitung..... | 47 |
| 7.14 Eigentum und Urheberrecht..... | 47 |
| 7.15 Rücksendung der Arbeiten..... | 48 |
| 7.16 Terminübersicht..... | 48 |
| 7.17 Vertraulichkeit..... | 48 |
| 7.18 Sonstiges..... | 48 |



1 ANLASS UND ZIEL DES VERFAHRENS

Gegenstand des Wettbewerbs sind die denkmalgerechte Sanierung, der Umbau und die bauliche Erweiterung der Historischen Reithalle in Eutin.

Die historische Reithalle als Teil des ehemaligen Marstalls gehört zum Gebäudeensemble der einstigen Residenz Schloss Eutin. Das Marstallgebäude wurde in den Jahren 1830 bis 1832 im klassizistischen Stil erbaut. Der Südflügel des Gebäudes beherbergte den herzoglichen Marstall. Der zum Schloss hin gerichtete Nord-Ost-Flügel wurde als Reithalle errichtet. Das Gebäudeensemble Schloss Eutin besitzt als schleswig-holsteinisches Kulturdenkmal überregionale kulturhistorische Bedeutung.

Seit 1962 wurde die Historische Reithalle als Veranstaltungssaal genutzt. Sie befindet sich heute – sowohl im Hinblick auf den räumlichen Zustand als auch die technische Ausstattung – in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Die Reithalle soll zukünftig als multifunktionaler Veranstaltungsort und Kultursaal fungieren und daher baulich ertüchtigt und nachhaltig entwickelt werden. In dem denkmalgeschützten Gebäude und einem möglichen Erweiterungsbau soll die Durchführung von Veranstaltungen unterschiedlichster Größe – auch parallel – ermöglicht werden. U.a. sollen Theater- und Tanzveranstaltungen, Konzerte, private Feiern, aber auch Gremiensitzungen, Messen, Kongresse und Vereinsfeiern in der Historischen Reithalle stattfinden. Eine möglichst hohe Flexibilität ist gewünscht. Neben Veranstaltungsräumen und den notwendigen Nebenfunktionen soll eine Catering-Küche in den Gebäudekomplex integriert werden.

Insgesamt sind ca. 1.300 m² NUF in dem Bestandsgebäude zu sanieren, umzubauen bzw. bei Bedarf in einem Erweiterungsbau neu zu errichten. Die Zonierung der Flächen ist konzeptabhängig vorzuschlagen – einzig die Position des großen Veranstaltungssaals ist durch den Grundriss des Bestandsgebäudes vorgegeben.

Die Sanierungs-, Umbau- und ggf. Erweiterungsarbeiten sollen voraussichtlich im Frühjahr 2018 beginnen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für das 1. Quartal 2020 vorgesehen. Das vorläufige Gesamtinvestitionsvolumen beträgt ca. 5,1 Mio. Euro brutto (KG 200-500 und 700 gem. DIN 276). Die Sanierungs- und Umbaumaßnahme soll durch Städtebaufördermittel gemäß den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein gefördert werden. Die Förderung ist abhängig vom dem zukünftigen Raum- und Nutzungskonzept.

Im Jahr 1998 wurde durch das Büro Chlumský Peters Hildebrand Architekten BDA aus Lübeck (heute: GPK Architekten GmbH) ein Sanierungsgutachten erstellt. Das Sanierungsgutachten liegt dieser Auslobung als Anlage C:09 bei.

Im Jahr 2014 wurden durch das Büro BPW | baumgart + partner stadt- und regionalplanung aus Bremen eine städtebauliche Studie inkl. Nutzungsszenarien zur Stadtbucht Eutin mit den Bereichen „Haus des Gastes“ und „Schlossterrassen“ entwickelt. Die Studie liegt dieser Auslobung als Anlage C.10 bei.



2 DIE STADT EUTIN

2.1 Historische Entwicklung

Um 900 n. Chr. errichteten slawische Abodriten auf der Fasaneninsel im Süden des Großen Eutiner Sees die Burg Utin. Nach der Zerstörung der Burg in den Jahren 1138/39 entstand am Ufer des Großen Eutiner Sees die Siedlung Utin. Die Siedlung diente zunächst der Kolonisation holländischer Siedler, die im Zuge der deutschen Ostsiedlung seit dem 12. Jahrhundert zuwanderten. Die Siedlerzahlen stiegen stetig an. Im Jahr 1156 wurde Utin zum Marktort erhoben. 1257 wurden der Siedlung Stadtrechte verliehen.

Zu Beginn des 14. Jahrhunderts verlegte der Bischof von Lübeck seinen Bischofssitz nach Utin. Als Residenz errichtete er sich eine Wasserburg – den Vorläufer des heutigen Eutiner Schlosses. Die Stadt hatte nun den Status einer Bischofsresidenz inne und gewann dadurch erneut an Bedeutung. Utin übernahm in den folgenden Jahren eine zentrale Wirtschaftsfunktion in der Region; Handwerk und Gewerbe siedelten sich an. Die Stadt dehnte sich innerhalb der Stadtgrenzen und entlang der Handelswege weiter aus.

Mit der Reformationsbewegung im 16. Jahrhundert wurde das geistliche Bistum zu einem Fürstbistum, regiert durch den Lübecker Fürstbischof aus dem Hause Holstein-Gottorf. Das Eutiner Schloss wurde 1586 zum Sitz des Fürstbischofs ausgebaut. Der Stadtname wurde zu Eutin geändert.

Nach einem Ländertausch zwischen Russland, Dänemark und Holstein-Gottorf im Jahre 1773 und dem Reichsdeputationshauptschluss 1803 – das Fürstbistum Lübeck wurde Teil des Großherzogtums Oldenburg – wurde die Residenz des Fürstbischofs nach Oldenburg verlegt. Eutin war nun nur noch Sommerresidenz des Fürstbischofs.

Kulturell erlebte Eutin zwischen 1776 und 1829 seine Blüte. Namhafte Persönlichkeiten wie Friedrich Leopold Graf Stolberg, Johann Heinrich Voß, Heinrich Wilhelm von Gerstenberg und Friedrich Heinrich Jacobi bildeten den Eutiner Kreis und prägten das kulturelle und geistige Leben der Stadt. Sie zogen weitere Intellektuelle und Gelehrte wie Wilhelm von Humboldt und Friedrich Gottlieb Klopstock nach Eutin. Bekanntester Sohn der Stadt ist der 1786 geborene romantische Komponist Carl Maria von Weber.

Im Zuge der Industrialisierung im 19. Jahrhundert wuchs Eutin auf die doppelte Fläche an. Neben der Ansiedlung von Betrieben war die Ansiedlung von Heereseinheiten der 2. Reservekompanie ein zusätzlicher Wirtschaftsfaktor.

Mit der Aufhebung der Landgemeinden wurden die Dorfschaften Fissau, Neudorf und Sibbersdorf 1933 eingemeindet, im Jahr 1937 folgte Sielbeck. Nach dem 2. Weltkrieg, der den Stadtkern Eutins weitgehend unzerstört hinterließ, wurden zusätzliche Siedlungsbiete erschlossen, so dass die historischen Stadtgrenzen heute mit den Stadtteilen Neudorf und Fissau verschmelzen.

Durch die Stationierung der Bundeswehr in den 1960er Jahren, den Ausbau des Polizeistandortes an der Hubertushöhe sowie den Ausbau der Verwaltung am Standort Eutin wurden wichtige Arbeitsplätze geschaffen. Im Jahre 1970 wurde die Kreisstadt Eutin des damaligen Landkreises Eutin zur heutigen Kreisstadt von Ostholstein. Durch den Sitz von Kreisverwaltung, Polizei, Bundeswehr und diversen Verbänden wurde Eutin nachhaltig gestärkt.

2.2 Eutin heute

Eutin ist Mittelzentrum und Kreisstadt des Landkreises Ostholstein. Als Arbeitsplatz-, Gesundheits-, Bildungs- und Kulturstandort nimmt Eutin für das Umfeld eine wichtige Versorgungsfunktion ein. Derzeit leben auf einer Gesamtfläche von ca. 41 km² etwa 17.100 Einwohner. Die Fläche umfasst das Stadtgebiet selbst sowie die angeschlossenen Ortsteile Fissau, Neudorf, Sibbersdorf und Sielbeck. Eutin ist durch die Anbindung an die B76, die A1 und die Bahn sowie aufgrund der kurzen Entfernungen zur Landeshauptstadt Kiel (45 km) und der Hansestadt Lübeck (35 km) sehr gut erschlossen.

Eutin zeichnet sich insbesondere durch die Lage zwischen dem Kleinen und dem Großen Eutiner See aus. Der von den Ufern des Großen Eutiner Sees fußläufig erreichbare, zentrale Stadtkern ist durch seine historische Altstadt mit Fachwerkhäusern und klassizistischen Gebäuden geringer Höhe geprägt. Er fungiert als Mittelpunkt des städtischen Lebens und zeichnet sich durch eine besondere Durchlässigkeit über sogenannte Passagenwege aus. In fußläufiger Entfernung befindet sich am Ufer des Großen Eutiner Sees das denkmalgeschützte, überregional bekannte Schloss Eutin (siehe Abb. 11) mit dem angrenzenden Schlossgarten – dem bedeutendsten Gartenkunstdenkmal der Aufklärung in Schleswig-Holstein (siehe Punkt 4.4 Denkmalschutz). Der Innenstadtkern wird durch Wohnquartiere und Dorfschaften umschlossen, die überwiegend durch Reihen- und Einfamilienhäuser unterschiedlichen Baualters mit einem hohen Grünanteil geprägt sind.

Als Wirtschaftsstandort bietet Eutin derzeit ca. 7.000 Arbeitsplätze an und verzeichnet durch die Funktion als Mittelzentrum einen deutlichen Überschuss von Einpendlern. Neben wichtigen Arbeitgebern wie dem Kreis Ostholstein, den Städtischen Betrieben und der Stadtwerke Eutin GmbH sowie der Bundeswehr, dem Polizeischulstandort für Aus- und Fortbildung und den Banken wird die Wirtschaftsstruktur von kleinen und mittelständischen Betrieben und Unternehmen dominiert. Zusammenhängende Gewerbeflächen finden sich hauptsächlich im Südosten des Stadtgebiets mit direkter Anbindung an die B76.

Eutin liegt inmitten des Naturparks Holsteinische Schweiz und ist von einer attraktiven und abwechslungsreichen Landschaft umgeben. Es befinden sich mehrere Seen in der unmittelbaren Umgebung: der Große Eutiner See, der Kleine Eutiner See, der Kellersee, der Ukleisee und der Sibbersdorfer See. Die Seen und ihre Uferzonen sind als Landschaftsschutzgebiete nach § 15 LNatSchG ausgewiesen. Zusammen mit zahlreichen Buchenwald- und Landwirtschaftsflächen dienen sie als Erholungs- und Naturentwicklungsraum.

Aufgrund der Lage im Naturpark Holsteinische-Schweiz, der Nähe zu den Kurbädern an der Ostseeküste und der historischen Altstadt mit dem Schlossensemble am Großen Eutiner See bietet die Stadt Eutin große Potenziale in den Bereichen Freizeit, Kultur, Natur und Tourismus. Seit 1951 ist die Freilichtbühne im Schlossgarten Eutins in jedem Sommer Austragungsort der Eutiner Festspiele, einem kulturellen Großereignis in Schleswig-Holstein.

2.3 Planungsinstrumente

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) aus dem Jahr 2012 und die Vorbereitende Untersuchung „Historischer Stadtkern“ (VU) aus dem Jahr 2013 haben Funktionsschwächen sowie städtebauliche und gestalterische Mängel für zentrale Bereiche der historischen Altstadt aufgezeigt.

2.3.1 Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Integrierte Stadtentwicklungskonzepte zählen zu den strategischen Planungs- und Steuerungsinstrumenten der Stadtentwicklung. Das ISEK definiert Leitlinien und Ziele zur Sicherung und Stärkung nachhaltiger Strukturen. Als Ergebnis werden Handlungsempfehlungen und Maßnahmen formuliert, die die weitere Entwicklung der Gesamtstadt begleiten, planerische Entscheidungen vorbereiten und Abhängigkeiten im Gesamtkonzept verdeutlichen.

Die Stadt Eutin hat im Jahr 2011 beschlossen, gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern sowie Politik und Verwaltung ein ISEK zu erarbeiten. Für Eutin als Mittelzentrum der Region sowie als Kreisstadt des Kreises Ostholstein ergeben sich spezifische Herausforderungen. So gilt es, die Bedeutung Eutins in der Region zu stärken, den Strukturwandel – insbesondere im Einzelhandel – zu bewältigen, sich den Herausforderungen des demographischen Wandels zu stellen, nachhaltige Strukturen in Kultur und Freizeit zu entwickeln sowie Klimaschutz und Klimaanpassung als Chance zu nutzen. Das ISEK wurde von der Stadtvertretung am 12.12.2012 einstimmig beschlossen (siehe Anlage C.15). Das Stadtentwicklungskonzept gliedert sich in fünf thematische Handlungsfelder mit zwanzig strategischen Entwicklungszielen und räumlichen Schwerpunktbereichen und bildet die Grundlage des stadtplanerischen Handelns.

Für das Handlungsfeld KULTUR, FREIZEIT, TOURISMUS und UMWELT werden im ISEK folgende Entwicklungsziele benannt:

- Das Kulturangebot wird koordiniert und seine Vielfalt wahrnehmbar!
- Das Freizeitangebot wird erweitert und wetterunabhängiger!
- Die Parkanlagen werden zu attraktiven Bürgerparks!
- Durch neue Angebote wird die Stadt attraktiver für Jugendliche!
- Touristen werden attraktive Übernachtungsangebote finden!
- Den Herausforderungen des Klimawandels wird begegnet!



Abb. 4 | Ansicht Stolbergstraße, von der Schlosstraße aus gesehen

Im Mittelpunkt des Handlungsfeldes KULTUR, FREIZEIT, TOURISMUS und UMWELT stehen zahlreiche Themen, die die Lebensqualität und damit die weichen Standortfaktoren Eutins fördern und herausstellen sollen. Durch die besondere Lage Eutins stellen die Landschaft und die damit verbundenen Tourismusstrukturen wie Freizeit- und Kulturangebote eine wesentliche Qualität dar und sind stets in Verbindung mit dem Landschaftsraum zu sehen.

Eutin ist überregional für sein kulturelles Angebot bekannt. Neben den Eutiner Festspielen und den Weber-Tagen zieht das internationale Bluesfestival eine Vielzahl von Besuchern in die Kreisstadt. Darüber hinaus gibt es zahlreiche kleine Konzerte, Theateraufführungen und Lesungen, die das Programm ergänzen. Hauptakteure sind jeweils unterschiedliche, nicht städtische Veranstalter.

Das Eutiner Schlossensemble, bestehend aus Kreis- und Landesbibliothek, dem Ostholsteinmuseum und der eigentlichen Schlossanlage, ist die Haupttouristenattraktion der Stadt. Im Schlossgarten befindet sich zudem die überregional bekannte Freilichtbühne, die im Rahmen der Eutiner Festspiele genutzt wird.

Weitere Veranstaltungsorte bzw. touristische und kulturelle Anziehungspunkte sind der Saal der Historischen Reithalle sowie das Jagdschlösschen am Ukleisee, außerhalb des Stadtkerns gelegen. Auch hier finden Konzerte und Ausstellungen statt.

Von allen Kulturschaffenden der Stadt Eutin wird die räumliche Situation in Bezug auf die Ausrichtung kultureller Veranstaltungen bemängelt. U.a. wird auf den hohen Sanierungsbedarf einzelner Veranstaltungsorte verwiesen.

2.3.2 Vorbereitende Untersuchung (VU)

Mit der Vorbereitenden Untersuchung gem. § 141 BauGB im historischen Stadtkern wurden aktuelle, soziale, strukturelle und städtebauliche Verhältnisse und Missstände aufgedeckt. Als Voraussetzung zur Behebung von funktionalen und substanziellen Schwächen werden im Rahmen des integrierten Altstadtkonzeptes Ziele und Maßnahmen innerhalb des Historischen Stadtkerns formuliert. Die Grundlage bildet der vorangegangene ISEK-Prozess.

Die Bewahrung des baukulturellen Erbes, die zeitgemäße Nutzung des Bestandes und die angemessene Weiterentwicklung der bestehenden Strukturen sind Herausforderungen, denen sich die Stadt zu stellen hat. Eine wichtige Voraussetzung für die Umsetzung ist die erfolgte Aufnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Historischer Stadtkern“ in das Städtebauförderprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“.

Im Jahr 2014 erfolgte die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes. Im integrierten Altstadtkonzept werden Ziele und Zwecke der städtebaulichen Gesamtmaßnahme definiert. Die Sanierung und Erweiterung der Historischen Reithalle ist Bestandteil der vorgenannten Gesamtmaßnahme.

2.4 Stadtentwicklung Eutin 2016+

Im Rahmen der Stadtentwicklung Eutin 2016+ wurde ein etwa 27 ha großes Gelände entlang des Großen Eutiner Sees durch das Büro A24 LANDSCHAFT Landschaftsarchitektur GmbH neu gestaltet. Es umfasst es die Bereiche Süduferpark, Bauhofareal, Schlossgarten, Stadtbucht und Seepark (siehe Anlage C.06).

Der Süduferpark wurde als Freizeitgebiet für Natur- und Wanderfreunde neu erschlossen. Er verfügt über einen direkten Seezugang. Das Bauhofareal und die historischen Torhäuser wurden saniert. Die Stadtbucht am Großen Eutiner See wurde neu gestaltet und präsentiert sich nun mit einer einladenden Promenade mit Holzdeck und Sitzmöglichkeiten. Der Seepark, ein bis dato wenig genutztes Areal, wurde zu einem Freizeit- und Aktivitätsbereich für Jung und Alt umgestaltet. Er ist mit Spielplätzen und Streetball-Flächen ausgestattet.

Über die genannten Maßnahmen hinaus wurden der Bahnhofsvorplatz und die westliche Peterstraße als Entree zur Innenstadt neu gestaltet. Der größte Teil der Maßnahmen wurde mit Mitteln von EU, Bund und Land gefördert.

Vom 28. April bis zum 3. Oktober 2016 fand auf dem oben beschriebenen Gelände die dritte schleswig-holsteinische Landesgartenschau unter dem Motto „Eins werden mit der Natur“ statt. Insgesamt wurden etwa 500.000 Besucherinnen und Besucher gezählt. Die Landesgartenschau verfolgte das Ziel, intensiv und erfolgreich für die Stadt Eutin sowie den Standort Ostholstein zu werben und diese in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung perspektivisch zu unterstützen.



Abb. 5 | Seepromenade am Großen Eutiner See



3 DIE HISTORISCHE REITHALLE EUTIN

3.1 Baugeschichte

Die heutige Gestaltung des Eutiner Schlossplatzes mit seiner klassizistischen Randbebauung erfolgte ab 1828 mit dem Abbruch der einstigen Vorkurganlage. Vor dem durch den rechteckigen Burggraben abgegrenzten, östlich gelegenen Eutiner Schloss baute Hofbaumeister Johann Friedrich Limpricht bis 1832 zwei einander entsprechende Gebäude als Süd- und Nordbegrenzung des Platzes.

Im Süden entstand die Wagenremise mit hohen, halbrunden Türen für die Kutschen des Hofes. Im Norden wurde der Marstall (Pferdestall) mit halbhohen Oberlichtfenstern und rechtwinklig anschließender Reithalle errichtet. Nach Westen wurde der Schlossplatz durch das 1836-38 errichtete Kavalleriehaus abgeschlossen.

Bei der Reithalle handelte es sich um einen 1½-geschossigen Saalbau mit zwei 2-geschossigen Eckrisaliten. Das Gebäude wurde konventionell in Massivbauweise errichtet, das Außenmauerwerk wurde verputzt. Das Dach entstand als holzkonstruiertes Walmdach mit Tondachsteindeckung. Der Dachboden wurde durch eine Zwischendecke von Saalbau und den Eckrisaliten getrennt; er wurde nicht ausgebaut. Im Bereich der beiden Eckrisalite wurde die Reithalle teilweise unterkellert.

Um 1850 wurde ein Teil der Reithalle als Pferdestall umgenutzt. Zu diesem Zwecke wurde eine Zwischenwand eingezogen.

Im Jahr 1923 wurde im Marstallgebäude eine Reit- und Fahrschule eingerichtet. 1934 übernahm die Wehrmacht den Schulbetrieb, welcher 1939 mit Ausbruch des Krieges eingestellt wurde. Nach dem Krieg nahm man die Ausbildung bis in die 1950er Jahre wieder auf.

1943 und 1946 wurden zahlreiche Flüchtlinge im Schloss Eutin untergebracht, so auch auf dem Dachboden der Reithalle.

1962 wurde die Reithalle in Verbindung mit einem Anbau (Restaurant „Schlossterrassen“) zu einem Festsaal umgebaut. Das Restaurant „Schlossterrassen“ beinhaltet neben der eigentlichen Restaurantfläche eine Vorbereitungsküche, einen Clubraum, Lagerflächen und Sanitäranlagen.

3.2 Aktuelle Nutzungen

Das Grundstück sowie das Gebäude der Historischen Reithalle Eutin befinden sich heute im Eigentum der Stadt Eutin. Der Saal mit den dazugehörigen Nebenräumen wird seit 2013 von der Stadt Eutin für öffentliche und private Veranstaltungen vermietet. Trotz des hohen Sanierungsbedarfs steht der Veranstaltungssaal der Historischen Reithalle auch weiterhin der Öffentlichkeit zur Verfügung. Eine Vermietung der Räumlichkeiten ist bis Ende 2017 vorgesehen (siehe Punkt 3.3).

Das Restaurant „Schlossterrassen“ wurde mit Ausnahme der Sanitäranlagen und des Lagers im Jahr 2015 abgebrochen.

Der stark sanierungsbedürftige Veranstaltungssaal wurde zur Landesgartenschau temporär als Tagungsort wiederhergerichtet. Ebenso wurde ein temporärer Gastronomie-Pavillon mit Blick auf den Großen Eutiner See eingerichtet, der zwischenzeitlich wieder zurückgebaut wurde. Des Weiteren erfolgte eine temporäre Aufschüttung im Bereich des im Norden liegenden Haupteingangs, um einen barrierefreien Zugang zum Gebäude zu gewährleisten.

Im Obergeschoss der Historischen Reithalle befinden sich aktuell u.a. das Neustettiner Heimatmuseum und ehemalige Wohnungen. Diese Nutzungen sind nicht zu erhalten – die Bereiche sollen im Zuge des Wettbewerbs überplant werden. In der Wagenremise und dem Kavalleriehaus sind heute die Eutiner Bibliotheken untergebracht: In der ehemaligen Wagenremise die Kreisbibliothek Eutin, im Kavalleriehaus die Eutiner Landesbibliothek. Im ehemaligen Marstall befindet sich das Ostholstein-Museum.

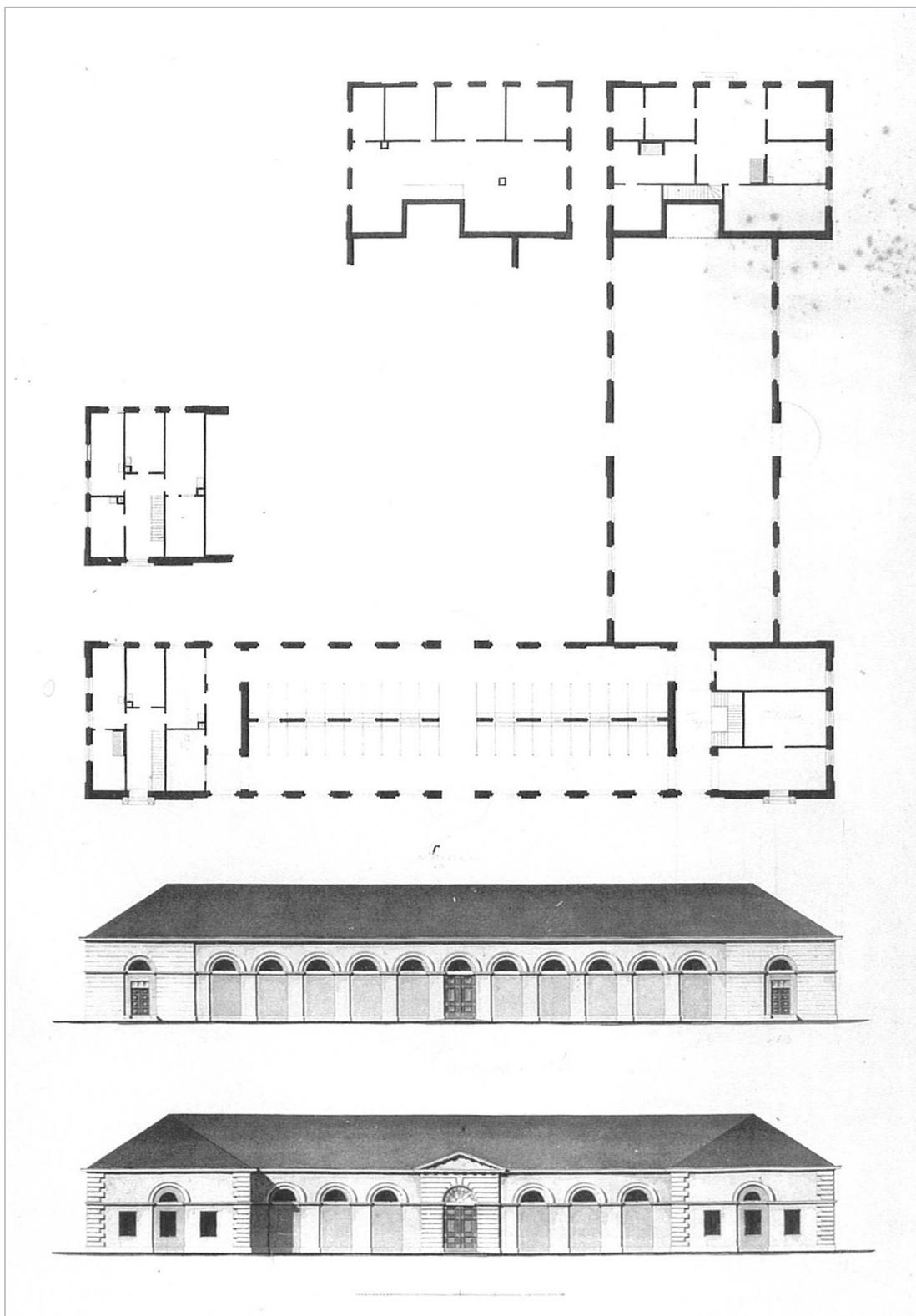


Abb. 7 | Historische Grundrisse und Ansichten des Marstalls und der Reithalle

3.3 Aktueller Zustand

Bis in das Jahr 2012 hinein wurde das Gebäude durch die Stadt Eutin verpachtet. Im Jahr 2013 übernahm die Stadt Eutin den Betrieb des Gebäudes. In einem im Jahr 2013 erstellten Gutachten über den Verkehrswert des bebauten Grundstücks Schlossplatz 3 (Historische Reithalle, Flurstück 1/15, und Stellplatzanlage nördlich des Eutiner Schlosses, Flurstück 1/13) wurde der Historischen Reithalle ein schlechter baulicher Zustand bescheinigt.

Für eine zukünftige Nutzung des Gebäudes besteht erheblicher Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf. Dies betrifft u.a. die Fenster, den Saalfußboden, die Heizungsanlage, die Elektroinstallation, die Sanitäreanlagen und die Kellerräume.

Im Jahr 1996 wurde ein Gutachten zu Holzschäden und Feuerschutz erarbeitet. Weiterhin wurden eine statische Berechnung durch ein Ingenieurbüro sowie eine bautechnische Untersuchung durch einen Architekten vorgenommen. Die Unterlagen liegen der Auslobung als Anlagen C.11, C.12 und C.13 bei.

Aufgrund des etwa 20 Jahre zurückliegenden Zeitpunkts der Aufstellung der o.g. Dokumente und möglicher Veränderungen der baulichen Substanz müssten diese und ggf. weitere Gutachten und Untersuchungen im Rahmen der anstehenden Sanierung und Erweiterung des Gebäudes ggf. erneut aufgestellt bzw. durchgeführt werden.

Neben den baulichen und bautechnischen Mängeln ist die fehlende barrierefreie Ausführung des Gebäudekomplexes – d.h. des Veranstaltungssaals und der dazugehörigen Nebenräume, des Sanitärbaus und des Neustettiner Heimatmuseums im Obergeschoss des südlichen Eckkrisalits – ein weiterer Schwachpunkt in Bezug auf die Zukunftsfähigkeit des Gebäudes. U.a. fehlen Aufzüge, um die Obergeschosse der Eckkrisalite barrierefrei erreichen zu können. Um einer Gemeinbedarfsnutzung gerecht zu werden, müsste das gesamte Gebäude barrierefrei ausgebildet werden.

Aktuell befindet sich am Nordeingang eine für die Landesgartenschau temporär genehmigte, wassergebundene Wegedecke mit einer Aufschüttung von ca. 30 Zentimetern, um einen barrierefreien Zugang zum Gebäude zu gewährleisten. Seitens der Stadt Eutin wurde eine Verlängerung beantragt, um die Aufschüttung und damit die barrierefreie Anbindung bis zum Beginn der Sanierung zu erhalten.

Im Zuge der Sanierungs-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahme ist die Aufschüttung – in Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden – zu entfernen. Andere, denkmalgerechte Möglichkeiten der barrierefreien Erschließung sind zu entwickeln.



Antlicher Lageplan

Ausgeführt nach amtlicher Vermessung im Jahre 1811.
 Auf Grund der amtlichen Vermessung im Jahre
 1811 ist die Lage der Gebäude, die sich
 innerhalb der Mauern des Schlosses befinden,
 genau festgelegt. Die Lage der Gebäude,
 welche sich außerhalb der Mauern befinden,
 ist durch die Vermessung im Jahre 1811
 festgestellt.

Die Höhenangaben beziehen sich auf NN.

Gründung : 1710
 Bauzeit : 1710-1715
 Material : Gips, Holz

Verfasser : Herr v. ...
 1811
 Blatt Nr. : 1/10000

Grosser Eutiner See

Grosser Eutiner See

Flur 17
 1/8



4 DARSTELLUNG DES PLANGEBIETS

4.1 Lage, Größe und Abgrenzung

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich in der historischen Eutiner Altstadt, die sowohl durch frühneuzeitliche Fachwerkhäuser als auch klassizistische Bauwerke geprägt ist. Es liegt am Ufer des Großen Eutiner Sees in unmittelbarer Nähe des Eutiner Schlosses, der Kirche St. Michaelis und dem Marktplatz. Als Teil des Flurstücks 1/15 (siehe Anlage C.02) umfasst es die Grundfläche der Historischen Reithalle sowie die westlich, nördlich und östlich daran angrenzenden Freiflächen (siehe Abb. 9 und Anlage B.02).

Die Größe des Grundstücks (Flurstück 1/15 Flur 10 Gemarkung Eutin) beträgt insgesamt 6.296 m². Der zu überplanende Bereich beträgt 3.395 m², davon sind aktuell 1.120 m² bebaut. Der historische Teil der Bebauung umfasst eine Grundfläche von etwa 955 m². Der westlich an den Bestand anschließende, nachträglich errichtete Sanitär- und Lagerbauteil mit einer Grundfläche von ca. 165 m² kann im Zuge des Wettbewerbs überplant werden (siehe Anlage B.02).

Der östlich der Historischen Reithalle gelegene Vorplatz wurde im Zuge der Vorbereitungen zur Landesgartenschau neugestaltet. Die westlich und nördlich der Reithalle liegenden, nicht überbauten Freiflächen sind als Rasenflächen oder befestigte Wege/Terrassen ausgebildet bzw. beinhalten die Grundfläche des abgebrochenen Restaurantbauteils.

Das Planareal wird im Norden von der neugestalteten Seepromenade und dem Ufer des Großen Eutiner Sees begrenzt. Im Osten liegen ein im Rahmen der Stadtsanierung neu gestalteter Vorplatz sowie das Schloss Eutin vis-à-vis; im Süden befindet sich – durch den Schlossplatz in Form einer Straße mit beidseitig liegenden Gehwegen und einer Rasenfläche getrennt – die ehemalige Remise (heute Kreisbibliothek). Im Südwesten grenzt der ehemalige Pferdestall (heute Ostholstein-Museum) an die Historische Reithalle. Nördlich davon schließen PKW-Stellplätze des evangelisch-lutherischen Kirchenkreises Ostholstein und der neugestaltete Kirchhofgarten an das Planareal an. Das Grundstück wird durch einen historischen Entwässerungsgraben von den genannten Anlagen im Westen getrennt. Die Grundstücksgrenze verläuft östlich des Grabens.

Der Hauptzugang zur Historischen Reithalle befindet sich derzeit auf der Nordseite; die Gartenseite/Innenhof liegt im Nordwesten des Grundstücks. Der Zugang zum Neustettiner Heimatmuseum befindet sich am Schlossplatz im Süden.

4.2 Topographie und Bodenverhältnisse

Geländehöhen

Ein Großteil des Geländes ist eben und fällt von Osten nach Westen leicht ab. Die Geländehöhe liegt im Osten bei etwa 32,00 m üNN, im Westen bei etwa 31,50 m üNN. Im nördlichen und nordwestlichen Grenzbereich fällt die Geländehöhe böschungsartig auf etwa 30,00 bis 27,50 m ü NN ab. Die exakten Geländehöhen sind den Anlagem B.02 und C.03 zu entnehmen.

Baumbestand

Der an der westlichen Grundstücksgrenze vorhandene Baumbestand soll – soweit möglich – erhalten werden.

Vorhandene Leitungen

Für die Erschließung der Gebäude stehen folgende Hauptmedien im Straßenraum zur Verfügung:

- Wasser/Abwasser
- Strom
- Gas
- Telekommunikation

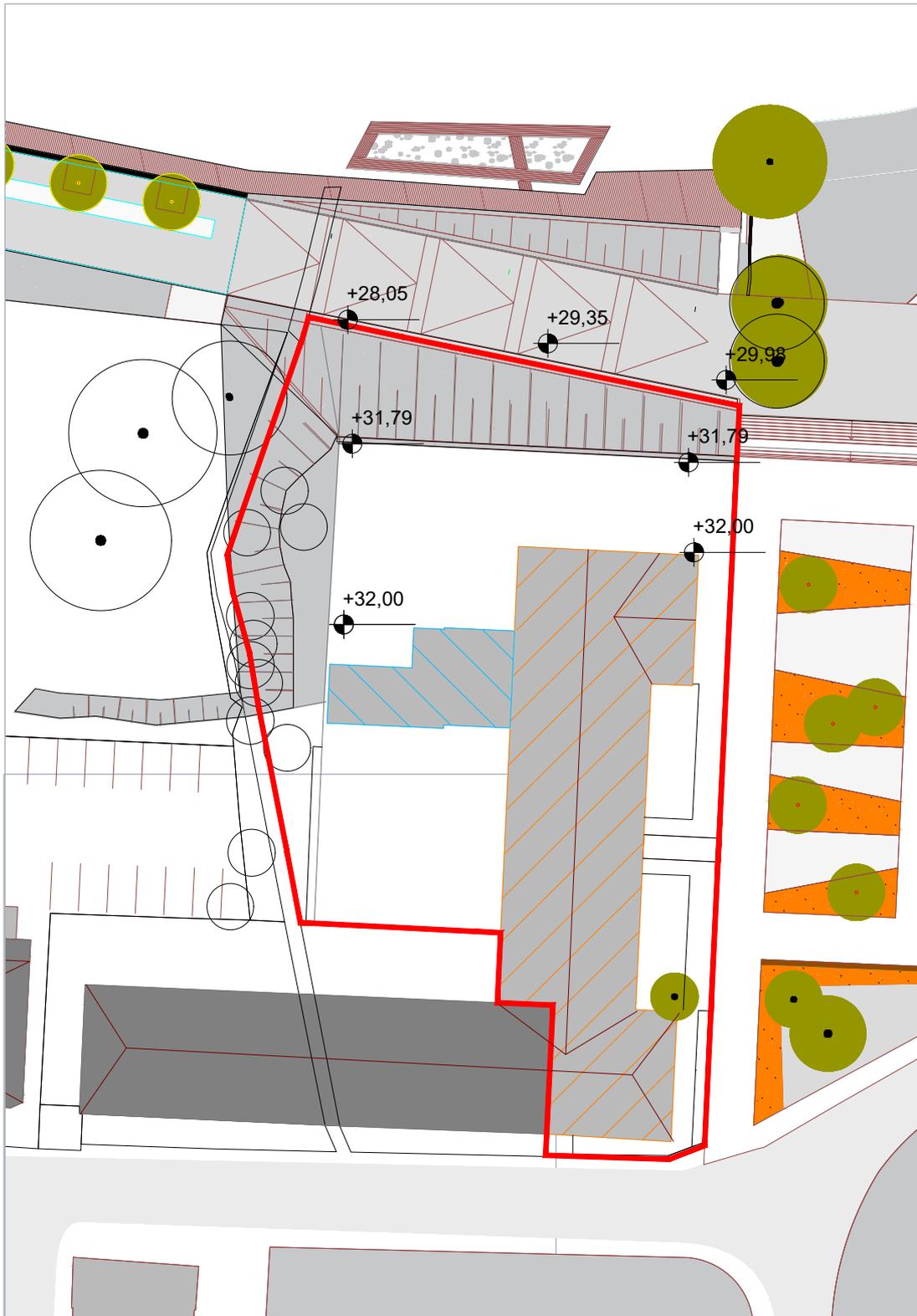


Abb. 9 | Lageplan mit Markierung des Wettbewerbsgebiets

Die genaue Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen ist den als Anlage C.04 beigefügten Plänen zu entnehmen.

4.3 Erschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Planareals für den motorisierten Verkehr erfolgt derzeit über den Schlossplatz im Süden. Zukünftig kann die Erschließung für den motorisierten Verkehr und die Anlieferung (z.B. für Bühnentechnik, Catering-Küche) auch im Osten über den neugestalteten Vorplatz erfolgen. Die Anlieferung für die Catering-Küche ist zusätzlich von Norden aus möglich.

Nördlich des Eutiner Schlosses befand sich ursprünglich eine Stellplatzanlage, die im Zuge der Vorbereitungen zur Landesgartenschau 2016 überplant und als außenliegender Veranstaltungsbereich neu angelegt wurde. Der Veranstaltungsbereich wurde zwischenzeitlich rückgebaut und steht ab November 2016 wieder als Stellplatzanlage zur Verfügung. Diese kann von Besucherinnen und Besuchern der Historischen Reithalle sowie dem Personal, Kulturschaffende etc. genutzt werden. Die Stellplatzanlage umfasst insgesamt ca. 100 Stellplätze und wird von Süden aus über den östlich der Reithalle liegenden Vorplatz angefahren.

Weitere Stellplätze befinden sich vor der Kreisbibliothek und an der Straße Jungfernstieg.

4.4 Denkmalschutz

Die Historische Reithalle ist als eingetragenes Kulturdenkmal Bestandteil der Sachgesamtheit Schloss Eutin. Das Gebäude ist in der Denkmalschutzkartei des Kreises Ostholstein vom 17.03.1995 verzeichnet (siehe Anlage C.14). Der Denkmalschutz erstreckt sich auf den gesamten Marstall mit Ausnahme des Anbaus (Sanitäre Anlagen, siehe Anlagen B.01 und C.07).

Der Denkmalschutz erstreckt sich weiterhin auf das gesamte Gelände der ehemaligen herzoglichen Residenz Schloss Eutin. Er umfasst u.a. das Schlossgebäude selbst und die zugehörigen Freiflächen, z.B. den Schlossgarten und den Schlossplatz.

Das Schloss Eutin gehört zu den bedeutendsten Kulturdenkmälern Norddeutschlands und ist als Kulturdenkmal von besonderem nationalen Rang klassifiziert. Der spezielle Reiz des Schlosses ergibt sich aus dem Zusammenspiel aufwendig sanierter originaler Architektur mit der ebenso originalen Ausstattung.

Der Eutiner Schlossgarten gehört zu den bedeutendsten Englischen Landschaftsgärten Norddeutschlands. Herzog Peter Friedrich Ludwig von Oldenburg (1785-1829) ließ ihn 1787 bis 1803 erschaffen. Mit seinem großzügigen Wegesystem, den Gewässern und Brücken, vielfältigen Gestaltungselementen wie Grotten, Tempeln und der Flora-Skulptur präsentiert er sich als Gartenkunstdenkmal der Aufklärung.

Die angemessene Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestands sowie dessen Umgebung ist eine der besonderen Herausforderungen dieses Verfahrens.

Im Rahmen des Wettbewerbs sind Eingriffe in die heute noch vorhandene historische Bausubstanz der Historischen Reithalle zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren. Sie sind in Abhängigkeit zur Funktionalität des unter Punkt 6.2 beschriebenen Nutzungskonzepts zu entwickeln.

Bauliche Eingriffe und Veränderungen an den dem Denkmalschutz unterliegenden Gebäuden und Freiflächen sind denkmalrechtlich genehmigungsbedürftig (§ 12 (1) 1 DSchG). Eine Vertreterin der Unteren Denkmalschutzbehörde wird das Wettbewerbsverfahren beratend als Sachverständige begleiten.



Abb. 10 | Erdgeschoss- und Obergeschossgrundriss der Historischen Reithalle

4.5 Rechtliche Rahmenbedingungen

4.5.1 Planungsrecht

Das Grundstück der Historischen Reithalle befindet sich im Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Des Weiteren gilt für den Bereich die Erhaltungs- und Sanierungssatzung der Stadt Eutin. Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück zusammen mit dem Ostholstein-Museum, der Eutiner Landesbibliothek sowie der Kreisbibliothek und dem Eutiner Schloss als „Flächen mit kulturellen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“ dar.

4.5.2 Bauordnungsrecht

Im Rahmen des Verfahrens sind die Bestimmungen der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) und die nach LBO erlassenen Rechtsverordnungen in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

4.5.3 Versammlungsstättenverordnung

Bei der Bearbeitung der Entwurfsaufgabe ist die Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten (Versammlungsstättenverordnung - VStättVO) des Landes Schleswig-Holstein vom 11. September 2014 bindend zu berücksichtigen.

4.5.4 Baulasten/Dienstbarkeiten

Auf dem Grundstück sind folgende Baulasten verzeichnet: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Flurstücke 1/ 12 und 1/ 16 Flur 10 Gemarkung Eutin



5 AUFGABENSTELLUNG

5.1 Städtebauliche Zielsetzung

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich in einem städtebaulich herausragenden Bereich der Eutiner Altstadt. Die einzigartige Lage am Ufer des Großen Eutiner Sees sowie die im direkten Umfeld vorhandenen historischen Baudenkmäler beschreiben das spannungsvolle städtebauliche Terrain, das höchste Anforderungen an die Gestaltqualität des zu entwickelnden Gebäudeensembles stellt. Unter Nutzung der vorhandenen Potenziale und unter Berücksichtigung des sensiblen Charakters der umgebenden Gebäude und Freiräume soll eine dem Ort angemessene, hochwertige Bebauung entstehen, die die Attraktivität der Eutiner Innenstadt im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung erhöht.

Die notwendige Sanierung und Neuordnung der Historischen Reithalle sowie die Erweiterung um zusätzliche Veranstaltungsflächen soll die regionale Bedeutung des Ortes nachhaltig stärken. Ziel ist es einerseits, die Zukunftsfähigkeit des Gebäudekomplexes langfristig und nachhaltig zu sichern. Andererseits sollen die vorhandenen Flächen den aktuellen Erfordernissen und Bedürfnissen der Stadt Eutin angepasst werden.

Um die im Raumprogramm (siehe Punkt 6.1) aufgeführten Flächen realisieren zu können, wird es voraussichtlich erforderlich sein, einen Erweiterungsbaukörper zu errichten. Der Erweiterungsbaukörper soll vorrangig im nordwestlichen Bereich des Wettbewerbsgrundstücks errichtet und möglichst kompakt entwickelt werden. Eine zu starke räumliche Ausdehnung ist zu vermeiden. Der an der westlichen Grundstücksgrenze verlaufende historische Entwässerungsgraben stellt einen sensiblen Bereich dar und ist im Zuge der städtebaulichen Konzeption entsprechend zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestands der Historischen Reithalle und des Marstalls soll der Erweiterungsbau als solcher erkennbar sein. Der Erweiterungsbaukörper soll angemessen auf den Gebäudebestand reagieren und sich sensibel in diesen einfügen. In seiner Höhenentwicklung soll sich der Erweiterungsbaukörper an der Traufkante des Bestandsgebäudes orientieren. Als besondere Herausforderung erscheint es, den Erweiterungsbau selbstbewusst im Stadtgefüge zu positionieren, ohne aber in Konkurrenz zu dem historischen Bestand zu treten. Der Neubau soll den Bestand nicht dominieren.

Seitens der Ausloberin wird besonderer Wert auf die angemessene Gestaltung der Übergänge zwischen Neu- und Altbau gelegt. Ein Anbau an den Gebäudeteil des Ostholstein-Museums (ehemaliger Marstall) wird explizit ausgeschlossen. Die Abstandsflächen zwischen Ostholstein-Museum und Erweiterungsbau bzw. die in Abb. 9 und Anlage B.02 aufgezeigte Baugrenze sind zwingend einzuhalten. Darüber hinaus sollte der Rasenbereich zwischen Ostholstein-Museum und Reithalle soweit wie möglich von Bebauung freigehalten werden.

Ein wichtiger Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe ist es, die zukünftige Eingangssituation neu zu definieren. Es soll ein Erschließungskonzept entwickelt werden, welches funktional und attraktiv zugleich ist. Grundsätzlich sind ein Besuchereingang sowie Nebeneingänge für Personal, Kulturschaffende sowie die Ver- und Entsorgung vorzusehen. Der zukünftige Besuchereingang soll sowohl im Innen- als auch im Außenbereich des Gebäudes hohe Qualitäten aufweisen.

Im Vorfeld des Wettbewerbs gab es verschiedene Überlegungen zur Positionierung des neuen Besuchereingangs. Diese knüpfen größtenteils an die aktuelle Lage des Eingangs an: Seitens der Ausloberin wird der Besuchereingang auch zukünftig eher im Norden der Reithalle gesehen. Die Lage im Norden wird aber nicht zwingend vorgeschrieben. Der Besuchereingang kann auch im Osten oder im Süden vorgesehen werden, sofern die funktionalen Belange sowie die Anforderungen des Denkmalschutzes berücksichtigt werden.

5.2 Hochbauliche Zielsetzung

Aufgabe des Wettbewerbs ist die Umstrukturierung des Bestandsgebäudes der Historischen Reithalle unter Berücksichtigung der konzeptionellen Neuausrichtung des Veranstaltungsorts. Neben dem großen Veranstaltungssaal sollen zukünftig zwei kleinere Säle das Angebot an Veranstaltungsflächen ergänzen und die Funktionalität des Gebäudes langfristig sichern.

In dem Bestandsgebäude und dem potentiellen Erweiterungsbaukörper sind insgesamt ca. 1.300 m² Nutzungsfläche so anzuordnen und zu strukturieren, dass sich die baulichen Rahmenbedingungen für die Durchführung verschiedenster Veranstaltungen deutlich verbessern. Dies schließt insbesondere die Einhaltung des baulichen Brandschutzes und die Herstellung von Barrierefreiheit innerhalb und außerhalb des Gebäudekomplexes ein (siehe Punkt 6.3 und 6.4).

Die Attraktivität des Bestandsgebäudes der Reithalle soll im Zuge der Sanierung und Umstrukturierung sowohl im Innen- als auch im Außenbereich erhöht werden. Im Rahmen der erweiterten Planung ist das Gebäude fachgerecht instand zu setzen und zu modernisieren, um einen zukünftig einwandfreien Betrieb des Gebäudes sicherzustellen. Der historische Aussagewert des Baudenkmals ist zu erhalten.

Bei der Umgestaltung des Innenbereichs ist die historische Bausubstanz – soweit möglich – zu erhalten. Eingriffe in die historische Bausubstanz sind so schonend wie möglich vorzunehmen; der Schwerpunkt liegt auf dem Erhalt der historischen Substanz. Dennoch erwartet die Ausloberin eine zeitgemäße Architektursprache. Diese soll den ursprünglichen Charakter der Reithalle modern interpretieren und den besonderen Charme des Gebäudes betonen.

Für den Erweiterungsbaukörper erwartet die Ausloberin eine Architektursprache, die einerseits auf die vorhandene Bausubstanz reagiert, die gleichzeitig aber auch dem spezifischen Anspruch der Aufgabenstellung selbstbewusst und kreativ begegnet.

Ein wichtiger Aspekt des hochbaulichen Konzepts ist die Beleuchtung des Gebäudes – sowohl die Beleuchtung der Innenräume als auch die Beleuchtung zu Dunkelzeiten im Außenraum. Von den Entwurfsverfassern sind Vorschläge zur Beleuchtung zu entwickeln und skizzenhaft darzustellen.

5.3 Freiraumplanerische Zielsetzung

Ein wesentliches Ziel in der gesamtheitlichen Entwicklung der Historischen Reithalle ist – neben der städtebaulichen und hochbaulichen Aufwertung des Areals – eine deutliche Attraktivitätssteigerung des Freiraums. Angestrebt wird die hochwertige Ausbildung öffentlicher, von den Besuchern der Historischen Reithalle nutzbarer Außenanlagen. Dabei ist die besondere Lage im historischen Kontext einerseits und am Ufer des Eutiner Sees andererseits zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist der Außenbereich in verschiedene Teilbereiche zu gliedern. Östlich der Reithalle befindet sich der Vorplatz als verbindendes Element zum Schloss; im Norden liegen die neue Promenade und das Ufer des Großen Eutiner Sees; im Westen befindet sich ein derzeit noch nicht detailliert gestalteter Freibereich. Die Teilbereiche im Norden und Westen sind entsprechend ihres jeweiligen Charakters zu gestalten.

Der östlich der Reithalle gelegene Vorplatz wurde im Zuge der städtebaulichen Gesamtmaßnahme „Historischer Stadtkern“ neugestaltet. Planerische Eingriffe sind hier ausgeschlossen.

Die Seeseite im Norden ist – u.a. im Hinblick auf die am Ufer des Sees liegende Promenade – als öffentlicher Aufenthaltsbereich zu entwickeln. Sofern der Besuchereingang im Zuge der Planung im Norden positioniert wird, ist der dem Eingang vorgelagerte Bereich als großzügiger, attraktiver Vorplatz auszubilden.

Der im Westen der Reithalle liegende Freibereich soll – abhängig von der Lage des potentiellen Erweiterungsbaukörpers – als Innenhof mit privatem Charakter gestaltet und als Erweiterung der Veranstaltungsräume oder Pausenfläche nutzbar gemacht werden.

Seitens der Ausloberin wird gewünscht, eine freiräumliche Verbindung zum neugestalteten Kirchgarten des evangelisch-lutherischen Kirchenkreises Ostholstein zu schaffen. Der an der westlichen Grundstücksgrenze verlaufende historische Entwässerungsgraben ist dabei zwingend zu berücksichtigen. Der Kirchgarten wird aktuell bereits im Rahmen von Veranstaltungen genutzt. Zum westlich an das Grundstück anschließenden Parkplatz des Kirchenkreises soll ein Sichtschutz geschaffen werden. Ggf. ist es ausreichend, die bestehende Bepflanzung zu ergänzen.

Der Freiraum sollte unter Beachtung der vorgenannten Punkte als verbindendes Element zwischen dem Ostholstein-Museum, den im Westen angrenzenden Freiflächen des Kirchenkreises, der Reithalle und dem potentiellen Erweiterungsbau fungieren. Die Freiraumplanung soll den nicht überbaubaren Bereich zwischen Ostholstein-Museum und der nördlich davon liegenden Baugrenze ausdrücklich mit einschließen. Die Gestaltung des Freiraums soll differenziert entwickelt werden und sowohl den historischen Aspekten als auch den funktionalen und gestalterischen Ansprüchen an einen modernen Außenbereich entsprechen.

Der Wechsel von attraktiven Außen- und Innenräumen in einem in seiner Gesamtheit erfahrbaren Veranstaltungsareal trägt übergeordnet zur Aufwertung der Eutiner Altstadt bei. Von besonderer Bedeutung ist es, spannungsreiche Sichtbeziehungen zwischen Innen- und Außenräumen herzustellen.

In die Außenanlagen sind zwei Behindertenstellplätze, eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen sowie geeignete und ausreichend dimensionierte Anlieferzonen zu integrieren (z.B. Bühnentechnik, Catering-Küche). Entsprechende Breiten und Radien der Zufahrten für Kleinbusse, Transporter und LKW (7,5 t) sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die notwendigen Zufahrten sowie Bewegungs- und Aufstellflächen für die Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Müllfahrzeuge nachzuweisen und in die Außenanlagen zu integrieren.



Abb. 12 | Blick vom Innenhof auf die Reithalle



6 RAUMPROGRAMM UND NUTZUNGSKONZEPT

6.1 Raumprogramm

Die im Folgenden aufgeführten Funktionen und Räume sind im Rahmen der Entwurfsplanung des Wettbewerbs nachzuweisen. Bei den angegebenen Raumgrößen handelt es sich um Näherungswerte, die im Zuge der Bearbeitung überprüft und verifiziert werden sollen.

| Veranstaltungsräume | | | |
|---------------------|---|--------------------------|---|
| Raum-Nr. | Raumbezeichnung | NUF (in m ²) | Bemerkungen |
| 1.01 | Großer Veranstaltungssaal mit Bühne | 460 | für max. 500 Besucher (Reihenbestuhlung); Bühne für Theater, Konzerte, Lesungen/ Vorträge |
| 1.02 | Kleiner Veranstaltungssaal I mit Lounge/Bar | 150 | für 40 bis 50 Besucher (Reihenbestuhlung); multifunktionale Nutzung |
| 1.03 | Kleiner Veranstaltungssaal II | 100 | für 40 bis 50 Besucher (Reihenbestuhlung) |
| 1.04 | Stuhl- und Tischlager | 80 | gut erreichbar von Veranstaltungsräumen aus; Fläche ggf. aufteilen |
| | NUF gesamt | 790 | |

| Foyer, Garderobe, WCs | | | |
|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------|--|
| Raum-Nr. | Raumbezeichnung | NUF (in m ²) | Bemerkungen |
| 2.01 | Foyer, Abendkasse, Besuchergarderobe | 200 | Foyer repräsentativ, einladend; Abendkasse am Haupteingang; in Garderobe Platz für bis zu 600 Kleidungsstücke vorsehen |
| 2.02 | WC Damen | 32 | |
| 2.03 | WC Herren | 32 | |
| 2.04 | WC Behinderte | 6 | |
| 2.05 | Lager Putzmittel | 10 | Putzmittel, Hygieneartikel |
| | NUF gesamt | 280 | |

| Catering-Küche | | | |
|----------------|-------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Raum-Nr. | Raumbezeichnung | NUF (in m ²) | Bemerkungen |
| 3.01 | Catering-Küche | 30 | mit Verbindung zur Lounge/Bar |
| 3.02 | Lager Küche | 16 | |
| 3.03 | Kühlraum | 14 | |
| | NUF gesamt | 60 | |

| Backstage-Bereich | | | |
|-------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| Raum-Nr. | Raumbezeichnung | NUF (in m ²) | Bemerkungen |
| 4.01 | Umkleide/Garderobe Damen | 20 | |
| 4.02 | Umkleide/Garderobe Herren | 20 | |
| 4.03 | Dusche und WC Damen | 10 | |
| 4.04 | Dusche und WC Herren | 10 | |
| 4.05 | Lager Putzmittel | 10 | Putzmittel, Hygieneartikel |
| 4.06 | Lager Allgemein | 20 | Leuchtmittel, Ersatzteile, Broschüren |
| 4.07 | Lager Technik | 20 | Bühnentechnik |
| | NUF gesamt | 110 | |

| Büro- und Personalräume | | | |
|-------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Raum-Nr. | Raumbezeichnung | NUF (in m ²) | Bemerkungen |
| 5.01 | Büro I | 15 | Büroräume zusammenschaltbar |
| 5.02 | Büro II | 15 | Büroräume zusammenschaltbar |
| 5.03 | Personalraum mit Teeküche | 20 | |
| 5.04 | WC Personal | 10 | Damen und Herren getrennt |
| | NUF gesamt | 60 | |

| Gesamt-Nutzungsfläche | | | |
|-----------------------|-------------------|--------------------------|---|
| | | NUF (in m ²) | Bemerkungen |
| | NUF gesamt | 1.300 | zzgl. der notwendigen Technik- und Verkehrsflächen, Ver- und Entsorgungsflächen, Außenlager |

6.2 Funktionsbereiche

6.2.1 Veranstaltungsräume

Zusätzlich zu dem großen Veranstaltungssaal, der den Bereich des ehemaligen Reitsaals umfasst, sollen im Rahmen des Wettbewerbs zwei kleinere Veranstaltungsräume geschaffen werden. Die beiden kleinen Räume sollen ebenfalls für Veranstaltungen, für Bürgertreffs, für Workshops, als Rückzugsmöglichkeit etc. genutzt werden. Eine hohe Flexibilität der Veranstaltungsflächen wird gewünscht. Der große Saal und die kleineren Räume sollen separat vermietbar sein. Einzelne Veranstaltungen sollen zukünftig reibungsfrei parallel stattfinden können. Die Zugänge zu den Veranstaltungsräumen sind entsprechend auszubilden; Besucherströme sind entsprechend zu führen.

Grundsätzlich wird seitens der Ausloberin eine weitgehende Stützenfreiheit in den Veranstaltungsräumen und im Foyer gewünscht. Im Hinblick auf die zukünftigen Nutzungen ist eine herausragende akustische Ausbildung der Veranstaltungsräume von großer Bedeutung.

Der große Saal soll zukünftig max. 500 Besucher (in Reihenbestuhlung) aufnehmen. Eine Teilung des Saals (z.B. durch bewegliche Trennwände) in zwei oder mehrere Flächen ist aufgrund denkmalpflegerischer Belange nicht vorgesehen.

Die Decke über dem großen Saal war Teil des ursprünglichen Gebäudes. Sie trennt den Saal von dem darüber liegenden Dachboden. Eine Offenlegung des Dachraums und der Dachkonstruktion, d.h. eine räumliche Zusammenführung von Saal und Dachraum, ist aufgrund brandschutztechnischer Auflagen nicht möglich. Die Belange des Denkmalschutzes sowie statische Belange sind zu berücksichtigen.

Die im großen Saal vorhandene Bühne soll durch eine neue Bühne für Theaterveranstaltungen, Konzerte, Lesungen oder Vorträge ersetzt werden. Die Größe der Bühne ist konzeptabhängig zu wählen – die vorgeschlagenen Dimensionen sollen jedoch in jedem Falle alle geplanten Nutzungen ermöglichen. Die Flexibilität des großen Saals für Veranstaltungen mit oder ohne Bühne soll gewährleistet werden. Die Bühne ist entweder ebenengleich mit dem Zuschauerraum oder flexibel auf- und abbaubar bzw. beweglich (d.h. herauf- und herunterfahrbar) auszubilden (siehe Punkt 6.5.5). Sofern die Bühne ebenengleich ausgebildet wird, sind Vorschläge zu einer flexiblen Erhöhung des Zuschauerbereichs aufzuzeigen. Bei Vorschlägen für eine flexibel auf- und abbaubare Bühne muss die Einlagerung derselben im Raumprogramm berücksichtigt werden.

Die kleinen Veranstaltungsräume sind konzeptabhängig zu positionieren. Beide Räume sind für jeweils 40 bis 50 Besucher (in Reihenbestuhlung) auszubilden. Eine multifunktionale Nutzung ist zu gewährleisten.

An einen der beiden Räume ist eine Lounge bzw. Bar anzugliedern. Die Bar soll dem Veranstaltungssaal flexibel und je nach Bedarf zugeschaltet werden können. Sie soll über einen Kühlresen mit Rückbuffet, einen Kühlraum und notwendige Abstellräume verfügen. Eine direkte Verbindung der Bar zur Catering-Küche wird gewünscht. Eine Nutzung der Funktionsräume der Catering-Küche ist möglich.

In unmittelbarer Nähe der Veranstaltungsräume sind Lagerflächen für etwa 600 Stühle und eine angemessene Anzahl an Tischen vorzusehen. Die Lagerflächen sollen von den Veranstaltungsräumen aus auf möglichst kurzem Wege erreichbar sein. Die Flächen sind – je nach Anordnung der einzelnen Veranstaltungsräume – ggf. aufzuteilen.

6.2.2 Foyer, Garderobe, WCs

Das zukünftige Foyer des Gebäudes soll als repräsentativer, einladender Eingangsbereich für bis zu 600 Personen entwickelt werden. Es ist mit allen notwendigen Funktionen (Windfang, Abendkasse, Besuchergarderobe etc.) auszustatten. Die Abendkasse ist am Haupteingang des Gebäudes anzuordnen. In der Besuchergarderobe ist Platz für etwa 600 Kleidungsstücke nachzuweisen.

Zusätzlich soll das Foyer als Aufenthaltsmöglichkeit vor und nach Veranstaltungen bzw. während der Pausen dienen. Eine räumliche Verbindung zur Lounge/Bar (siehe Punkt 6.2.1) ist nach Möglichkeit herzustellen. Weiterhin ist eine Verbindung von Innen- und Außenraum (z.B. Uferpromenade, Innenhof) zu prüfen.

Für die Besucherinnen und Besucher ist eine ausreichende Anzahl an Behinderten-, Damen- und Herren- WCs gemäß aktueller VStättVO des Landes Schleswig-Holstein nachzuweisen.

Sofern die kleinen Veranstaltungsräume im Obergeschoss des Bestandsgebäudes oder des Erweiterungsbaukörpers angeordnet werden, ist auch im Obergeschoss die notwendige Anzahl an Besucher-WCs vorzusehen.

6.2.3 Catering-Küche

Ergänzend zu den vorgesehenen Nutzungen ist seitens der Ausloberin die Errichtung einer Catering-Küche geplant. Ein umfassender Gastronomiebetrieb, wie es ihn mit dem Restaurant „Schlossterrassen“ gab, wird zukünftig nicht mehr stattfinden.

Die Catering-Küche soll die Möglichkeit bieten, im Rahmen der Ausrichtung verschiedenster Veranstaltungen ein Catering anzubieten. Der Umfang des Caterings ist abhängig von der Art und Dauer der Veranstaltung sowie von der Anzahl der Besucherinnen und Besucher. Ausreichende Lager- und Kühlflächen für Speisen und Getränke sind vorzusehen.

Grundsätzlich soll die Catering-Küche in Verbindung mit der Lounge bzw. Bar entwickelt werden – Synergieeffekte sind zu nutzen.

6.2.4 Backstage-Bereich

Der Backstage-Bereich ist in erster Linie dem großen Veranstaltungssaal zuzuordnen. Eine Verbindung zu den beiden kleineren Veranstaltungsräumen ist nicht zwingend vorzusehen.

Im Backstage-Bereich sind Umkleiden bzw. Garderoben für Künstler und Kulturschaffende herzustellen (nach Damen und Herren getrennt, inkl. Duschen und WCs). Die Umkleiden bzw. Garderoben sollen neben ihrer eigentlichen Funktion auch als Aufenthaltsmöglichkeit vor oder nach Veranstaltungen bzw. in den Pausen dienen und entsprechend attraktiv gestaltet werden.

Der Eingang für Künstler und Kulturschaffende soll möglichst vom allgemeinen Besuchereingang getrennt liegen.

Neben Umkleiden bzw. Garderoben sind im Backstage-Bereich unterschiedliche Lagerflächen vorzuhalten, u.a. ein Lager für Bühnentechnik. Das Lager für Bühnentechnik soll direkt an den Bühnenraum angeschlossen werden. Ein Lager für Requisiten wird nicht benötigt.

6.2.5 Büro- und Personalräume

Die Büro- und Personalräume sollen möglichst separat vom allgemeinen Veranstaltungsbetrieb angeordnet werden. Neben zwei Büroräumen ist ein Aufenthaltsraum für das Personal vorzusehen. Die Büroräume sollen bei Bedarf zusammengeschaltet werden können. Sowohl die Büroräume als auch der Aufenthaltsraum sollen eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Der Personalraum ist mit einer Teeküche auszustatten und soll sowohl Kommunikations- als auch Rückzugsmöglichkeiten für das Personal bieten.

Ein Hausmeister wird nicht kontinuierlich vor Ort sein, sondern das Gebäude nur bei Bedarf aufsuchen. Ein Hausmeisterraum ist daher nicht vorzusehen.

6.3 Barrierefreiheit

Da es sich um ein Gebäude mit einer Gemeinbedarfsnutzung handelt und diese Nutzung den Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (Anlage C.16) unterliegt, sind zukünftig alle Bereiche des Gebäudes – sofern für den Funktionsablauf relevant – barrierefrei auszubilden. Die innere Erschließung des Gebäudekomplexes ist damit ggf. völlig neu zu strukturieren. Voraussichtlich sind Aufzüge in den Eckrisaliten und ggf. im Erweiterungsbaukörper einzuplanen, um die barrierefreie Anbindung der Bereiche im Obergeschoss zu gewährleisten.

Neben den Innenräumen sind auch die Freibereiche des Wettbewerbsareals zwingend barrierefrei herzustellen. Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes ist die barrierefreie äußere Erschließung des Gebäudes mit äußerster Sorgfalt zu planen.

6.4 Brandschutz

Die Historische Reithalle ist eine Versammlungsstätte gemäß der aktuellen Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) und der Versammlungsstättenverordnung des Landes Schleswig-Holstein (VStättVO). Aufgrund dessen werden erhöhte Anforderungen an den Brandschutz und die Ausbildung von Flucht- und Rettungswegen gestellt.

Die in der Landesbauordnung und der Versammlungsstättenverordnung des Landes Schleswig-Holstein genannten Anforderungen sind der Planung zugrunde zu legen.

6.5 Ausstattung und Technikkonzepte

Gefordert werden ökonomische Technikkonzepte, die mit einem geringen technischen Aufwand eine hohe Bedienerfreundlichkeit und Aufenthaltsqualität im Gebäude ermöglichen. Die eingebauten Standards müssen den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen und den DIN- und ISO-Normen gerecht werden.

Eine detaillierte Planung der technischen Gebäudeausrüstung ist ausdrücklich nicht Teil des Wettbewerbs. Grundzüge der technischen Ausstattung sind jedoch im Rahmen der Bearbeitung mitzudenken und darzustellen.

Die technische Ausstattung soll sich in dem Gebäude zurückhaltend präsentieren. Sie soll sich gestalterisch angemessen in den Bestand sowie den potentiellen Erweiterungsbaukörper einfügen.

6.5.1 Wärmeversorgung

Zur Wärmeversorgung sowie zur Wärmeverteilung und -regelung sind Konzepte zu entwickeln, die dem neuesten Stand der Technik entsprechen, flächensparend sind und die Betriebskosten minimieren. Art und Anordnung der erforderlichen Heizflächen müssen der Flexibilität der Raumgestaltung folgen können.

6.5.2 Raumluftechnische Anlagen

Bei der Klimatisierung der Veranstaltungsräume steht die Schaffung eines angenehmen Raumklimas für die Besucherinnen und Besucher der Historischen Reithalle im Vordergrund.

Insgesamt wird eine raumluftechnische Gesamtkonzeption erwartet, die innovativ und zukunftsorientiert ist und die vorhandene Ressourcen nutzt und wirtschaftlich einsetzt. Bei der Planung sind effiziente Wärmerückgewinnungssysteme vorzusehen. RLT-Anlagen sind sinnvoll in die Gebäudegestaltung zu integrieren.

Für Büro- und Personalräume sowie für Umkleiden bzw. Garderoben im Backstage-Bereich soll die Gebäudekonzeption grundsätzlich eine natürliche Be- und Entlüftung zulassen. Bei innenliegenden Räumen sind die raumluftechnischen Anforderungen zu berücksichtigen.

6.5.3 Förderanlagen

Im Hinblick auf die herzustellende Barrierefreiheit (siehe Punkt 6.3) sind voraussichtlich Aufzüge einzuplanen, um eine barrierefreie Anbindung der Bereiche im Obergeschoss zu gewährleisten.

Die Aufzugsgröße ist so zu wählen, dass auch Stühle, Tische u.a. Ausstattungsgegenstände mit größeren Abmessungen oder Lasten ohne Probleme zwischen den Geschossen transportiert werden können.

6.5.4 Veranstaltungstechnik

Grundsätzlich wird ein Low-Tech-Gebäude angestrebt, welches im Rahmen der verschiedenen Veranstaltungen durch Plugins ergänzt werden kann. Zukünftig soll nur die minimal notwendige Grundausstattung an Veranstaltungstechnik im Gebäude vorhanden sein (Beleuchtung, Akustik). Darüber hinaus benötigte Technik soll im Vorfeld der entsprechenden Veranstaltungen angeliefert werden. Sie soll der vorhandenen Technik hinzugefügt werden bzw. diese ggf. ersetzen.

Die im Gebäude vorhandene Veranstaltungstechnik soll effizient, robust und wirkungsvoll sein. Eine vielfältige Nutzbarkeit muss sichergestellt werden.

6.5.5 Bühnentechnik und Zuschauerraum

Die Bühne ist ebenengleich oder flexibel auf- und abbaubar bzw. beweglich (d.h. herauf- und herunterfahrbar) auszubilden (siehe Punkt 6.2.1).

Sofern die Bühne ebenengleich ausgebildet wird, sind Vorschläge zu einer flexiblen Erhöhung des Zuschauerbereichs aufzuzeigen. Der Zuschauerbereich soll – je nach Veranstaltung – angemessen ansteigen (z.B. durch einen Hubboden oder bewegliche Podeste). Die Barrierefreiheit ist dabei sicherzustellen: Auch ältere oder gehbehinderte Menschen sollen problemlos in den hinteren Zuschauerreihen sitzen können.

Alternativ kann die Bühne flexibel auf- und abbaubar (z.B. mittels Podesten) bzw. beweglich (d.h. herauf- und herunterfahrbar) gestaltet werden. Je nach Bedarf kann sie auf- oder abgebaut bzw. erhöht oder abgesenkt werden. Auf eine Erhöhung des Zuschauerbereiches kann in diesem Fall verzichtet werden. Die notwendigen Lagerflächen bei Einsatz einer auf- und abbaubaren Bühne müssen im Raumkonzept berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Wettbewerbsbearbeitung sind die genannten Varianten hinsichtlich ihrer Funktionalität und Bedienbarkeit, ihrer Flexibilität und ihrer Investitions- und Unterhaltungskosten zu prüfen und gegeneinander abzuwägen. In den Wettbewerbsplänen ist die von dem Verfasser bevorzugte Variante darzustellen.

6.6 Ver- und Entsorgung

Bei der Planung des Gebäudekomplexes sind die Anlieferung (u.a. von Bühnentechnik, Catering etc.) und die Müllentsorgung als wesentliche Aspekte mitzudenken – sowohl im Innen- als auch im Außenraum. Es sind entsprechende Ver- und Entsorgungsflächen sowie Bewegungs- und Stellflächen für Liefer- oder Müllfahrzeuge nachzuweisen. Die Ver- und Entsorgungsverkehre sind grundsätzlich vom allgemeinen Besucherverkehr zu trennen.

Die Entsorgungs- bzw. Müllbehälter sind möglichst einzuhausen und in die Kubatur des Gebäudekomplexes zu integrieren. Freistehende Mülltonnen sind aus Sicht der Ausloberin nicht vorstellbar. Das Entsorgungskonzept darf das Gesamterscheinungsbild der Historischen Reithalle nicht beeinflussen. Die benachbarten Gebäude und Freiflächen – insbesondere das Ostholstein-Museum und der neugestaltete Kirchgarten – dürfen durch Optik, durch Ver- und Entsorgung entstehenden Lärm oder Gerüche in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden.

6.7 Ökologische Aspekte

Der Gebäudekomplex soll bereits im Entwurfsstadium unter ökologischen Gesichtspunkten und dessen Komponenten nachhaltig, sinnvoll und wirksam ineinandergreifend entwickelt und mit der vorgeschlagenen architektonischen Lösung in Einklang gebracht werden.

Bei der Planung des Gebäudekomplexes sind neben den Prinzipien des umweltverträglichen Bauens, das Ressourcen schont, gesundheitsverträglich ist und einen hohen Komfort für die Nutzerinnen und Nutzer bietet, folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

- flächen- und materialsparendes Bauen;
- möglichst günstiges A/V-Verhältnis des Erweiterungsbaukörpers;
- möglichst umweltschonende und gleichzeitig betriebskostenoptimierte, technische Gebäudeausrüstung;
- Baustoffe, die einfach und schadstoffarm recyclebar oder problemlos zu entsorgen sind und deren Einbau keine Gesundheitsgefährdungen der im Gebäude weilenden Personen herbeiführt;
- Dauerhaftigkeit von Material- und Oberflächenbeschaffenheit mit langen Gebrauchszeiten.

6.8 Wirtschaftlichkeit

Der Entwicklung des Gebäudekomplexes ist eine hohe Wirtschaftlichkeit zugrunde zu legen. Die Wirtschaftlichkeit bezieht sich auf die Investitionskosten, planbare Bauabläufe, eine ökonomische und flexible Grundrissgestaltung, das Verhältnis NUF/NRF sowie Betriebs- und Unterhaltungskosten.

Grundsätzlich sollen wertbeständige und umweltverträgliche Materialien verwendet werden, die eine hohe Lebensdauer garantieren. Die baukonstruktiven, statischen und technischen Konzepte sind unter diesem Gesichtspunkt zu entwickeln. Komplizierte Konstruktionen sollen möglichst vermieden werden.

Ziel ist es, ein Gebäudeensemble von hoher gestalterischer Qualität und Funktionalität zu planen und zu errichten, welches im Betrieb sparsam ist und niedrige Investitionskosten aufweist. Das vorläufige Gesamtinvestitionsvolumen für die Maßnahme beträgt 5,1 Mio. Euro brutto für die Kostengruppen 200-500 und 700 gem. DIN 276. Dieser Wert bildet die Kostenobergrenze für die Maßnahme.

Eine Kostenschätzung auf Grundlage einer einfachen Massenermittlung ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe (siehe Anlage A.04).



7 VERFAHREN

7.1 Ausloberin

Ausloberin des nicht offenen, einphasigen hochbaulichen Realisierungswettbewerbs mit freiraumplanerischem Anteil, mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren und nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren ist die

Stadt Eutin
Der Bürgermeister
Markt 1
23701 Eutin

vertreten durch den

Fachbereich Bauen
Lübecker Straße 17
23701 Eutin

7.2 Verfahrensmanagement

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

7.3 Verfahrensgrundlagen

Das Verfahren wird als nicht offener, einphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischem Anteil, mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren und nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren durchgeführt.

Die Auslobung erfolgt gemäß RPW 2013 – Richtlinie für Planungswettbewerbe. Die Lösung der Aufgabe soll in einer Bearbeitungsphase gefunden werden. Das Verfahren ist anonym. Die Verfahrenssprache ist deutsch.

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

Die Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung erhalten und beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer XXX registriert.

7.4 Teilnehmende Büros

Folgende Büros wurden im Rahmen des vorgeschalteten Bewerbungsverfahrens anhand der in der Bekanntmachung und den Auswahlunterlagen genannten Kriterien für dieses Verfahren ausgewählt:

Abelmann Vielain Pock Architekten BDA, Berlin
 BIWERMAU Architekten BDA, Hamburg
 DFZ Architekten GmbH, Hamburg
 FAKT, Berlin
 KAWAHARA KRAUSE ARCHITECTS, Hamburg
 Lindner Lohse Architekten BDA, Dortmund
 PASD Architekten FELDMEIERS + WREDE, Hagen
 PFP Planungs GmbH Prof. Jörg Friedrich, Hamburg
 ppp architekten + stadtplaner gmbh, Lübeck
 Schoener und Panzer Architekten, Leipzig
 Studio Andreas Heller GmbH Architects & Designers, Hamburg
 STUDIOFISCHER, Stuttgart
 Sunder-Plassmann Architekten, Kappeln

Den teilnehmenden Büros wird empfohlen, sich bei der Bearbeitung der Verfahrensaufgabe von einer Landschaftsarchitektin bzw. einem Landschaftsarchitekten beraten zu lassen.

7.5 Preisgericht

Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

| | |
|------------------------|--|
| Bernd Rubelt | Stadt Eutin, Fachbereich Bauen, Fachbereichsleiter |
| Sabine Kling | Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten des Landes Schleswig-Holstein |
| Prof. Bernhard Winking | Architekt, Winking Froh Architekten BDA, Hamburg |
| Tim Heide | Architekt, Heide & von Beckerath, Berlin |
| Sibylle Kramer | Architektin, SKA SIBYLLE KRAMER ARCHITEKTEN, Hamburg |
| Gunnar ter Balk | Landschaftsarchitekt, Gunnar ter Balk Landschaftsarchitekten BDLA, Lübeck |

Stellvertretende Fachpreisrichterinnen und Fachpreisrichter

| | |
|-------------------|--|
| Susanne Stange | Stadt Eutin, Fachdienstleitung Stadt- und Gemeindeplanung |
| Franz-Peter Boden | Stadt Lübeck, Baudezernent (ab Mai 2017 a.D.) |
| Ulrich Zeiger | Architekt, WACKER ZEIGER ARCHITEKTEN, Hamburg |
| Jörg Steinwender | Architekt, Steinwender Architekten GmbH, Heide |
| Ando Yoo | Landschaftsarchitekt, Y-LA Ando Yoo Landschaftsarchitektur, Hamburg |

Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

| | |
|---------------------|--|
| Carsten Behnk | Stadt Eutin, Bürgermeister |
| Matthias Rachfahl | Stadt Eutin, CDU-Fraktion, Fraktionsvorsitzender |
| Hans-Georg Westphal | Stadt Eutin, SPD-Fraktion, Fraktionsvorsitzender |
| Christiane Balzer | Stadt Eutin, Bündnis 90/Die Grünen-Fraktion |
| Dieter Holst | Stadt Eutin, Bürgervorsteher |

Stellvertretende Sachpreisrichterinnen und Sachpreisrichter

| | |
|------------------|---|
| Andreas Lietzke | Stadt Eutin, Fachbereichsleiter Service |
| Jens-Uwe Dankert | Stadt Eutin, FDP-Fraktion, Fraktionsvorsitzender |
| Malte Tech | Stadt Eutin, FWE-Fraktion, Fraktionsvorsitzender |
| Karlheinz Jepp | Stadt Eutin, 1. Stellvertretender Bürgervorsteher |

Sachverständige

Simone Handschuck
Kai Skalawski
Bianca Rietzler
Dr. Julia Hümme
Probst Peter Barz
Axel C. Rahn

Stadt Eutin, Fachdienstleitung Zentrale Immobilien
Stadt Eutin, Fachdienst Zentrale Immobilien
Stadt Eutin, Fachdienst Stadt- und Gemeindeplanung
Ostholstein-Museum Eutin
Kirchenkreis Ostholstein
Ingenieurbüro Axel C. Rahn GmbH Die Bauphysiker, Hamburg

Gäste

Mikel und Denny Wardenga
Martin Karl-Wagner
Matthias Schiffer
Dr. Michael Paarmann

Brainchildz GbR, Lübeck
musicbuero Eutin
Kulturbund Eutin e.V., 1. Vorsitzender
Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein,
Landeskonservator

7.6 Aufwandsentschädigung, Preise und Anerkennungen

Die Ausloberin stellt folgende Wettbewerbssumme bereit:

Gesamtsumme 63.700,- Euro (netto)

Als Aufwandsentschädigung stellt die Ausloberin eine Summe von **30.000,- Euro (netto)** zur Verfügung, welche je zu gleichen Teilen an die teilnehmenden Büros ausgeschüttet wird, sofern die die in der Auslobung (Punkt 7.8) definierten Leistungen erfüllt wurdenhaben.

Für Preise stellt die Ausloberin **33.700,- Euro (netto)** zur Verfügung:

1. Preis: 16.000,- Euro
2. Preis: 10.200,- Euro
3. Preis: 7.500,- Euro

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

Die Auszahlung der Aufwandsentschädigung und der Preisgelder erfolgt gegen Rechnungsstellung der teilnehmenden Büros im Anschluss an das Verfahren. Die Rechnungsempfängerin ist die Ausloberin:

Stadt Eutin
Fachbereich Bauen
Lübecker Straße 17
23701 Eutin

Die Rechnungen sind zur Prüfung an das wettbewerbsbetreuende Büro zu übermitteln.

In den Summen ist die Mehrwertsteuer nicht enthalten, sie ist gesondert in Rechnung zu stellen. Informationen zur Rechnungsstellung werden mit dem Protokoll zur Preisgerichtssitzung versandt.

7.7 Termine des Verfahrens

Ausgabe der Verfahrensunterlagen

Die Auslobung wird allen am Verfahren beteiligten Personen ab dem 15.02.2017 zugesandt.

Schriftliche Rückfragen

Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zur Auslobung an

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg

Tel.: +49 40 36 09 84-0

Fax: +49 40 36 09 84-11

E-Mail: info@drost-consult.de

Internet: www.drost-consult.de

zu stellen. Die Fragen müssen bis zum **24.02.2017, 12.00 Uhr**, dort eingegangen sein.

Rückfragenkolloquium

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

Das Kolloquium findet statt am 06.03.2017 um 11.30 Uhr im Bauamt Eutin, Lübecker Straße 17 in Eutin.

Vor dem Kolloquium ist eine gemeinsame Ortsbesichtigung geplant. Treffpunkt ist um 11.00 Uhr vor der Historischen Reithalle Eutin (Ostseite).

Von der Ausloberin wird die dringende Empfehlung formuliert, dass jeweils mindestens ein Vertreter der teilnehmenden Büros beim Rückfragenkolloquium anwesend sein sollte.

Am gleichen Tag und Ort findet um 10.00 Uhr das Preisrichtervorgespräch statt.

Das Protokoll des Kolloquiums wird allen am Verfahren Beteiligten zugesandt und ist Bestandteil der Auslobung.

Abgabe der Arbeiten

Einlieferungstermin für die Arbeiten ist der **19.04.2017, bis 16.00 Uhr**. Letzter Abgabetermin für das Modell ist der **24.04.2017, bis 16.00 Uhr**. Alle Unterlagen sind zu richten an:

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg

Tel.: +49 40 36 09 84-0

Fax: +49 40 36 09 84-11

E-Mail: info@drost-consult.de

Internet: www.drost-consult.de

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

Der Teilnehmer sorgt dafür, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Da der (Datums-/Post-/Tages-) Stempel auf dem Versandgut oder der Begleitzettel ein Datum aufweisen kann, das nach dem Abgabetermin liegt, ist der Einlieferungsschein maßgebend. Einlieferungsscheine sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Die Verpackungen der Verfahrensbeiträge müssen zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand, mit Kennzahl und ohne Absender oder sonstige Hinweise auf die Verfasser mit dem Vermerk „**HISTORISCHE REITHALLE EUTIN**“ eingereicht werden. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift der Ausloberin zu verwenden:

Stadt Eutin
Fachbereich Bauen
Lübecker Straße 17
23701 Eutin

Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Preisgerichtssitzung/Ergebnis

Das Preisgericht tagt am **12.05.2017** in Eutin. Die Ausloberin benachrichtigt alle teilnehmenden Büros unmittelbar nach der Preisgerichtssitzung über die Entscheidung.

Das abschließende Protokoll der Preisgerichtssitzung wird allen Verfahrensbeteiligten zugesandt.

Verhandlungsgespräche

Die Verhandlungsgespräche mit den Preisträgern des Wettbewerbs finden voraussichtlich in der **28. KW 2017** statt.

Ausstellung der Ergebnisse

Die Ausloberin stellt alle eingereichten Wettbewerbsarbeiten öffentlich aus. Ort, Eröffnung und Dauer der Ausstellung werden den Verfahrensbeteiligten und der Presse nach Abschluss des Wettbewerbs bekannt gegeben.

7.8 Leistungen des Verfahrens

Alle Pläne sind genordet darzustellen.

Jeder Verfahrensteilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten.

Die folgenden Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne/Erläuterungsblätter sind zwingend einzuhalten. Darüber hinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt und im Rahmen der Vorprüfung und der Preisgerichtssitzung abgedeckt.

Die geforderten Leistungen sind jeweils an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch/insgesamt 6 cm breit) zu kennzeichnen. Als Kennzahl dürfen weder Datum der Abgabe, Zahlenreihen noch Geburtsdaten der Verfasserinnen und Verfasser gewählt werden.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift und der Erläuterungsbericht nur in deutscher Sprache anzufertigen. Die Präsentationszeichnungen sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

1. Lageplan**M 1 : 500**

Als städtebaulich-freiraumplanerischer Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern und Freiraum bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu

- der städtebaulichen Struktur (Baukörper und Geschossigkeit mit Gelände- und Gebäudehöhenangaben in m ü. NN, Nutzungen);
- den Abstandsflächen;
- zu Erschließung und ruhendem Verkehr;
- der Ver- und Entsorgung.

2. Untergeschoss**M 1 : 200**

Darstellung des Untergeschossgrundrisses unter Angabe der Achsmaße. In dem Grundriss ist die Erschließung der einzelnen Gebäudeteile darzustellen.

3. Erdgeschoss**M 1 : 200**

Darstellung des Erdgeschossgrundrisses unter Angabe der Achsmaße mit beispielhafter Möblierung. Aufzuzeigen sind die Erschließung, Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile.

Im Erdgeschossplan ist darüber hinaus die Gestaltung der Außenräume darzustellen, insbesondere

- die Anbindung des Plangebietes an die Umgebung;
- die Neugestaltung des Innenhofs;
- die Erschließung aller Nutzungseinheiten.

4. Obergeschoss**M 1 : 200**

Darstellung des Obergeschossgrundrisses unter Angabe der Achsmaße mit beispielhafter Möblierung. In den Grundrissen sind die Erschließung, ggf. die Versorgung und Vernetzung der einzelnen Gebäudeteile darzustellen.

5. Schnitte/Ansichten**M 1 : 200**

Darstellung von frei wählbaren, zum Verständnis des Konzeptes erforderlichen und den Bezug zur umgebenden Bebauung verdeutlichenden Schnitten. Sämtliche Schnitte sind mit Höhenangaben (bezogen auf NN) zu versehen.

Ansichten sind aus allen vier Himmelsrichtungen darzustellen.

6. Skizzen, Piktogramme, Visualisierungen

Zur Erläuterung und Darstellung der entwurfsbestimmenden Leitidee sind frei wählbare Skizzen und Piktogramme in angemessenem Maßstab sowie zwei Visualisierungen darzustellen (eine Außenraumperspektive, eine Innenraumdarstellung).

Die Standorte der Visualisierungen sind konzeptabhängig so zu wählen, dass der Charakter des Gebäudes bzw. die Atmosphäre innerhalb und außerhalb des Gebäudes verdeutlicht wird.

Die Visualisierungen sollen jeweils aus Augenhöhe erfolgen.

7. Fassadenkonzept Erweiterungsbaukörper**M 1:50**

Zur Erläuterung und Darstellung gestalterischer und konstruktiver Grundzüge des Entwurfs (auch Farb- und Materialwahl) ist ein Fassadenausschnitt des Erweiterungsbaukörpers (Ansicht und Schnitt) darzustellen.

8. Flächenberechnungen

Die Flächenberechnungen sind auf den vorbereiteten Berechnungsblättern abzugeben, Rechenansätze sind zusätzlich nachvollziehbar darzustellen (siehe Anlage A.04).

9. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll die Entwurfsvorstellungen erläutern und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der städtebaulichen, gestalterischen, funktionalen Lösungen enthalten, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen; Grundzüge des haustechnischen und statischen Konzepts sind kurz darzustellen (max. 2 DIN-A4-Seiten).

10. Prüfpläne

Für die Vorprüfung ist zusätzlich zu den Präsentationsplänen ein Plansatz Prüfpläne (gefaltet) mit allen zur Berechnung notwendigen Maßen und Angaben abzugeben. Die Darstellungen müssen die zur Ermittlung der Flächen (BGF) erforderlichen Aussagen treffen. In den Prüfplänen muss eine Grundvermessung (Grobabmessung der Achsen und Außenmaße) der zur Berechnung notwendigen Längen und Höhen enthalten sein.

Für die Vorprüfung sind in den Prüfplänen zur eindeutigen Abgrenzung die Flächenarten (nach DIN 277) wie folgt zu kennzeichnen:

| | | |
|---|----------|-------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF) als Polylinie | violett | (RGB 112/48/160) |
| Nutzungsflächen (NUF): | | |
| Veranstaltungsräume | rot | (RGB 255/0/0) |
| Foyer, Garderobe, WCs | orange | (RGB 255/150/0) |
| Catering-Küche | grün | (RGB 0/176/80) |
| Backstagebereich | blau | (RGB 0/0/255) |
| Büro- und Personalräume | hellblau | (RGB 0/176/240) |
| Verkehrsfläche (VF) | grau | (RGB 191/191/191) |
| Technikfläche (TF) | gelb | (RGB 255/255/0) |

Die Prüfpläne sollen mit den vorgegebenen farbigen Flächenbelegungen und einer geschossweisen BGFa-Polylinie auf einem separaten Layer zusätzlich als .dxf/.dwg-Dateien abgegeben werden, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist (keine Layout-Dateien).

Sofern die vorgenannten farblichen Kennzeichnungen nicht in den Vorprüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet, die Verfasserangaben werden ungeprüft übernommen.

11. Einsatzmodell

M 1 : 500

Auf der separat gelieferten Einsatzplatte ist ein Modell anzufertigen, das sich in das vorhandene Umgebungsmodell einsetzen lässt. Das Modell ist transportsicher zu verpacken und mit dem Vermerk „**HISTORISCHE REITHALLE EUTIN**“ zu versehen. Die Kennzahl ist unter der Einsatzplatte aufzubringen.

12. Verfassererklärung

Abzugeben auf beigefügtem Vordruck, unterschrieben mit Angabe aller an der Entwurfslösung beteiligten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, in einem separaten, verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, der lediglich mit der Beschriftung „Verfassererklärung“ und der Kennzahl versehen ist (siehe Anlage A.01).

13. Verpflichtungserklärung zur Nutzung digitaler Daten

Das beigefügte Formblatt der Verpflichtungserklärung ist während des Rückfragenkolloquiums unterschrieben abzugeben (siehe Anlage A.02).

14. Erklärung über Bildrechte

Das beigefügte Formblatt der Erklärung über Bildrechte ist in einem separaten, verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, der lediglich mit der Beschriftung „Erklärung über Bildrechte“ und der Kennzahl versehen ist abzugeben (siehe Anlage A.03).

15. Liste der eingereichten Unterlagen

16. Digitale Unterlagen

Alle unter 1. bis 10. aufgeführten Leistungen sind auf einer CD-ROM abzugeben. Die Präsentationspläne müssen als jpg-Dateien („Qualität maximal“, Baseline optimiert im CMYK-Modus mit 150 dpi) und als pdf-Dateien abgespeichert sein. Die Prüfpläne sollen mit den farbigen Flächenbelegungen zusätzlich als dxf-/dwg-Dateien hinterlegt werden, so dass ein digitales Aufmaß der Flächen durch die Vorprüfung möglich ist (keine Layout-Dateien).

Hängeplan

Zur Präsentation der Entwürfe steht je teilnehmendem Büro eine Gesamtfläche mit den Maßen 1,20 m Breite und 1,80 m Höhe zur Verfügung:

DIN A0, Querformat
120 x 90 cm

Lageplan 1:500
Grundrisse 1:200

Visualisierung 1
Skizzen, Piktogramme

DIN A0, Querformat
120 x 90 cm

Schnitte/Ansichten 1:200
Fassadenkonzept 1:50

Visualisierung 2
Skizzen, Piktogramme

7.9 Verfahrensunterlagen

Auslobungsbroschüre

Anlagen

Einsatzplatte für den Modellbau (wird nachgereicht)

A_Formblätter (durch die Teilnehmer auszufüllen)

- A.01 Verfassererklärung
- A.02 Verpflichtungserklärung
- A.03 Erklärung über Bildrechte
- A.04 Berechnungslisten

B_Planungsgrundlagen

- B.01 Auslobung
- B.02 Lageplan mit Markierung des Wettbewerbsgebiets

C_Anlagen zur Information

- C.01 Bebauungsplan
- C.02 Flurkarte
- C.03 Vermesserplan mit Höhenangaben
- C.04 Leitungspläne
- C.05 Baumbestandsplan
- C.06 Planung A24 Landschaft (Süduferpark, Bauhofareal, Schlossgarten, Stadtbucht und Seepark)
- C.07 Bestandspläne Historische Reithalle
- C.08 Bestandspläne Ostholstein-Museum
- C.09 Sanierungsgutachten Chlumský Peters Hildebrand Architekten
- C.10 Städtebauliche Studie BPW I baumgart + partner stadt- und regionalplanung
- C.11 Holzschutzgutachten
- C.12 Tragwerksuntersuchung Dachstuhl
- C.13 Bautechnische Untersuchung
- C.14 Denkmalschutzkartei
- C.15 Integriertes Stadtentwicklungskonzept
- C.16 Städtebauförderrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein
- C.17 Luftbild
- C.18 Bestandsfotos

7.10 Vorprüfung

Die Vorprüfung erfolgt durch.

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

Die eingereichten Verfahrensarbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfung und die sachverständigen Beraterinnen und Berater geprüft. Die Prüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil des Preisgerichts vorgreifen könnte, als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung.

7.11 Beurteilungskriterien

Die Beurteilung erfolgt nach den Kriterien

Formalleistungen

Bewertungsmerkmale:

- Termingerechte Abgabe
- Leistungs- und Programmerfüllung
- Einhaltung der Grundstücksgrenzen

Städtebauliche Qualität

Bewertungsmerkmale:

- Einfügen des Erweiterungsbaus in das denkmalgeschützte Erscheinungsbild und das städtebauliche Umfeld sowie der Übergang zu angrenzenden Bereichen
- Wirkung der Gebäudesilhouette
- Maßstäblichkeit des Erweiterungsbaukörpers
- Sichtachsen und Blickbeziehungen
- Besonnung/Verschattung
- Berücksichtigung des denkmalgeschützten Bestands und der Sachgesamtheit Schloss Eutin
- Funktionale und gestalterische Qualität der Außenanlagen

Hochbauliches Konzept

Bewertungsmerkmale:

- Idee, Image und Identifikationspotenzial
- Außenwirkung, Auffindbarkeit und Adressbildung
- Gestaltung und Zugänglichkeit der Erdgeschosszone (inkl. Anlieferung)
- Gestaltungselemente (Material, Konstruktion)

Funktionales Konzept

Bewertungsmerkmale:

- Flexibilität und Gesamtorganisation des Nutzungskonzeptes
- Funktionalität des Ver- und Entsorgungskonzeptes (inkl. Anlieferung)
- Funktionalität und Qualität der Grundrissstrukturen
- Ökologie und Nachhaltigkeit
- Barrierefreiheit
- Planungs- und bauordnungsrechtliche Realisierbarkeit
- Bautechnische und statische Realisierbarkeit
- Wirtschaftlichkeit

Das Preisgericht hat das Recht, die oben genannten Bewertungsmerkmale zu ergänzen, zu ändern oder zu modifizieren. Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung zu betrachten.

7.12 Nachgeschaltetes Verhandlungsverfahren

Im Anschluss an den hochbaulichen Wettbewerb werden alle mit Preisen ausgezeichneten Wettbewerbsteilnehmer zur Abgabe eines Honorarangebots aufgefordert und zu einem Verhandlungsgespräch eingeladen. Den Zuschlag erhält das wirtschaftlich günstigste Angebot nach den folgenden Kriterien:

| | |
|------------------------|------|
| 1. Wettbewerbsergebnis | 45 % |
| 2. Fachlicher Wert | 15 % |
| 3. Qualität | 15 % |
| 4. Kundendienst | 5 % |
| 5. Honorarangebot | 20 % |

7.13 Weitere Bearbeitung

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Aufgabe gem. § 6 (2) RPW 2013.

Die Ausloberin erklärt, dass sie unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes und entsprechend § 8 (2) RPW 2013 einen der Preisträger mit der weiteren Bearbeitung der Planungsleistungen gemäß HOAI § 34 beauftragen wird (die Beauftragung erfolgt stufenweise), sofern das Projekt umgesetzt wird, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit mindestens eines der teilnahmeberechtigten Büros, dessen Arbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet. Die zu vergebenden Leistungen bestehen aus:

- Leistungsphasen 2 bis 5 Objektplanung gem. § 34 HOAI;
- Leistungsphasen 6 bis 9 Objektplanung gem. § 34 HOAI als optionale Beauftragung durch Bestimmung der Ausloberin (ggf. in noch von der Ausloberin festzulegenden Stufen).

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

7.14 Eigentum und Urheberrecht

Die Ausloberin wird das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens unmittelbar nach dessen Abschluss im EU-Amtsblatt veröffentlichen.

Alle mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden gem. § 8 (3) RPW 2013 Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe bleibt jeder Teilnehmerin und jedem Teilnehmer erhalten. Die Ausloberin erwirbt gem. § 8 (3) RPW 2013 das uneingeschränkte Nutzungsrecht an der gesamten Arbeit des mit der weiteren Bearbeitung beauftragten Architekten (auch soweit die Arbeit nicht vollständig und/oder nicht allein durch die Ausloberin realisiert wird). Die Nutzung einer Arbeit ohne weitere Beauftragung regelt sich nach § 8 (3) RPW 2013.

Die Verfasserinnen/Verfasser und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Arbeit zu gestatten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) bleibt unberührt. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes sind die Teilnehmerinnen/Teilnehmer, soweit zumutbar, zu hören. Vorschläge der Teilnehmerinnen/Teilnehmer sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Ausloberin wirtschaftlich, funktional oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind. Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmerinnen und -teilnehmern, die bei der Auftragserteilung, nicht berücksichtigt wurden, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

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

7.15 Rücksendung der Arbeiten

Alle prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls der Preisgerichtssitzung eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklärt der Teilnehmer damit, auf seinen eingereichten Wettbewerbsbeitrag zu verzichten.

7.16 Terminübersicht

| | | |
|----------------------------|-----|-------------|
| Versand der Unterlagen | ab | 15.02.2017 |
| Rückfragen (bis 12.00 Uhr) | bis | 24.02.2017 |
| Rückfragenkolloquium | | 06.03.2017 |
| Abgabe der Arbeiten | | 19.04.2017 |
| Abgabe der Modelle | | 24.04.2017 |
| Preisgericht | | 12.05.2017 |
| Verhandlungsgespräche | | 28. KW 2017 |

7.17 Vertraulichkeit

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte der Auslobung und des Verfahrens Stillschweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Ausloberin nicht zugänglich machen.

7.18 Sonstiges

Von einer individuellen Rücksprache der Teilnehmerinnen und Teilnehmer mit den jeweiligen Ämtern oder der Ausloberin ist abzusehen. Fragen zu den Inhalten dieser Auslobung sind ausschließlich an das verfahrensbetreuende Büro (D&K drost consult GmbH) zu richten.

NACHWEISE

Abbildungen

Abbildungen 1 - 6, 11, 12, 14

Bestandsfoto

Quelle: eigene Darstellung

Abbildung 13

Bestandsfoto

Quelle: Stadt Eutin

Abbildung 7

Historische Grundrisse und Ansichten des Marstalls und der Reithalle

Quelle: Chlumský Peters Hildebrand Architekten BDA, Sanierungsgutachten, 1998

Abbildung 8

Lage des Plangebiets in der Stadt

Quelle: Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Vogel & Uliczka, Amtlicher Lageplan, März 2013

Abbildung 9

Lageplan mit Markierung des Wettbewerbsgebiets

Quelle: Stadt Eutin

Abbildung 10

Erdgeschoss- und Obergeschossgrundriss der Historischen Reithalle

Quelle: Stadt Eutin

Literatur

Stadt Eutin(Hrsg.):

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Stadt Eutin, Dezember 2012

Land Schleswig-Holstein:

Landesverordnung über den Bau und Betrieb von Versammlungsstätten

(Versammlungsstättenverordnung - VStättVO) in der Fassung vom 11.09.2014

Land Schleswig-Holstein:

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009

Ministerium für Inneres und Bundesangelegenheiten, Schleswig-Holstein:

Städtebauförderungsrichtlinien des Landes Schleswig-Holstein (StBauFR SH 2015) in der Fassung vom 01.01.2015

Internet

www.vg-eutin-suesel.de/Stadt-Eutin

de.wikipedia.org/wiki/Eutin

www.holsteinischeschweiz.de/eutin

www.eutin-2016.de

museum.kreis-oh.de/

Herausgeberin

Stadt Eutin

Der Bürgermeister
Markt 1
23701 Eutin

vertreten durch den

Fachbereich Bauen

Lübecker Straße 17
23701 Eutin

Organisation . Redaktion . Gestaltung

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

Geschäftsführer

Uwe Drost

Projektleitung

Susanne Gassert

Druck

xx

Februar 2017

D&K drost consult GmbH

Redaktion . Konzept . Design

D&K
drost consult

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, D-20459 Hamburg
Tel. +49(40)360 984-0
Fax +49(40)360 984-11
info@drost-consult.de
www.drost-consult.de