

<b>Neubau Stadtbücherei Hofheim</b>		
Referenzen der Architekturbüros aus dem Bewerbungsverfahren		
<b>Schneider + Schumacher Planungsgesellschaft Schneider + Schumacher Bau- und Projektmanagement GmbH, Frankfurt</b>		
<b>Kulturzentrum Hangzhou (China)</b>	Wettbewerb 2. Preis	Kulturbauten / Städtebau
Sechs Gebäude mit <b>Bibliothek</b> , Literaturmuseum, Museum für immaterielles Kulturerbe sowie Besucherzentrum		
<b>Erweiterungsbau Städel Museum Frankfurt</b>	Wettbewerb 1. Preis	Kulturbau / Museum
Unterirdischer Erweiterungsneubau mit Anbindung an das Kunstmuseum		
<b>Bibliotheksbrücke Bad Vilbel</b>	Auftrag	Kulturbau
Neubau einer Mediathek inklusive Cafe´. Werkplanung, Ausschreibung, Bauleitung		
<b>Sinning Architekten + mtp Architekten, Darmstadt / Frankfurt</b>		
<b>Neubau zentrale Universitätsbibliothek Marburg</b>	Wettbewerb 1. Preis	Kulturbau / Bildung
Neubau mit städtebaulicher Einbindung und Niedrigenergiekonzept		
<b>Neubau Hauptverwaltung RheinEnergie AG, Köln</b>	Wettbewerb 1. Preis, Auftrag	Büro- / Verwaltungsbau
Büronutzung für 2.000 Arbeitsplätze mit Kundenzentrum, Betriebsrestaurant, Kinderbetreuung.		
<b>Neubau NMR-Laborzentrum Uni-Campus Darmstadt</b>	Auftrag	Bildung / Forschung
Zwei Baukörper mit Einbindung in den Campus der Technischen Universität. Labore + Büros		
<b>HGP Architekten Leben Kilian PartG + Menzel Kossowski Architekten Frankfurt/Darmstadt</b>		
<b>Neubau Kulturzentrum Danzig, PI</b>	Auftrag	Kulturbau / Wohnen
Neubau Kulturzentrum inmitten eines Wohngebiets mit Vortragssaal f. 200 Personen, Clubhaus		
<b>Neubau Mornewegschule in Darmstadt</b>	Auftrag	Bildung / Schulbau
Schulerweiterung in Innenstadtlage mit Schulbibliothek, Mensa, Aula, Schulräumen.		
<b>Medienzentrum Alsbach-Hähnlein</b>	Wettbewerb 3. Preis	Bildung / Kultur
Medienzentrum in einem Gewerbegebiet mit Blinden-Hörbücherei		

## Neubau Stadtbücherei Hofheim

Referenzen der Architekturbüros aus dem Bewerbungsverfahren

## Christoph Mäckler Architekten Frankfurt

**Haus der graphischen Sammlung, Freiburg i. Br.** Auftrag Neubau, Sanierung + Erweiterung Kulturbau / Städtebau

Sanierung und Erweiterung des Augustinermuseums mit Anbindung an denkmalgeschützte Bestandsgebäude

**Erweiterungsneubau Goethestraße 34, Frankfurt am Main** Auftrag Umbau, Sanierung, Erweiterung Büro- und Geschäftshaus

Innerstädtischer Erweiterungsneubau in unmittelbarer Nähe zum Opernplatz

**Neubau Energiebilanzhäuser Riederwald-Siedlung** Auftrag Wohnungsbau / Städtebau

Wohnungsneubau / Nachverdichtung im Auftrag der ABG Frankfurt Holding im Passivhausstandard

## Gottstein Blumenstein Architekten Darmstadt

**Neubau Gemeinschaftsschule Blaubeuren** Wettbewerb 2. Preis Bildung / Schulbau

Eingliederung des Neubaus in bestehendes Schulensemble mit einer Nutzfläche von 4.000m<sup>2</sup>

**Neubau Kindertagesstätte an der Lukaskirche** Auftrag Sozialbau

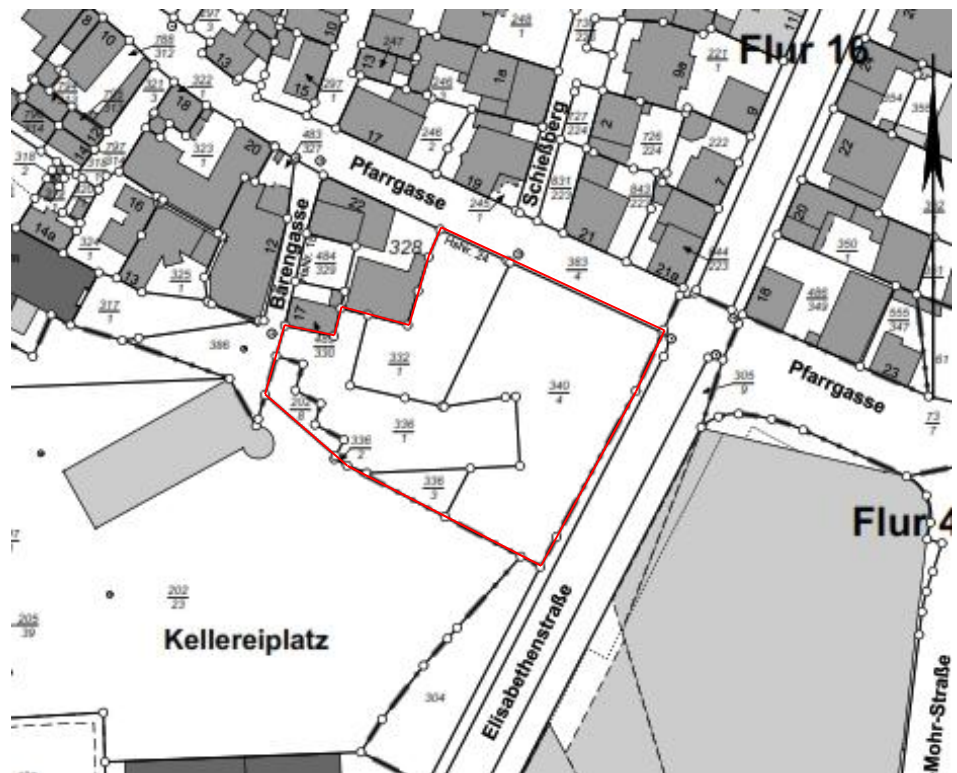
Innerstädtischer Neubau in Sachsenhausen im direkten Umfeld Kirchturm und Pfarrhaus

**Neubau Wohnprojekt f. Kinder und Jugendliche, Groß Gerau** Auftrag Wohnungsbau

Betreutes Wohnen im Ortskern Groß Gerau im Passivhausstandard

# Stadtbücherei Hofheim

Neubau von Stadtbücherei, Gewerbeflächen und Wohnungen



**Bürgerbeteiligungsverfahren und Mehrfachbeauftragung** August 2017

## **Terminübersicht**

Anschreiben an vorausgewählte Büros	23.05.2017
Bewerbungsschluss	13.06.2017
Bürgerforum 1	28.06.2017
Entscheidung über Teilnehmer	09.08.2017
Versand der Unterlagen	16.08.2017
Rückfragetermin / Kolloquium	31.08.2017
Abgabe der Lösungsvorschläge	18.10.2017
Vorstellung der Entwürfe im Bürgerforum 2	ca. 01.11.2017
Sitzung des Auswahlgremiums	Anfang November 2017
Verhandlungsverfahren	Ende November 2017

## **Bauherr / Auftraggeber**

### **Hofheimer Wohnungsbau GmbH**

Elisabethenstraße 1  
65719 Hofheim  
Tel.: 06192 – 9953 72  
eMail: info@hwb-hofheim.de

## **Kommunikationsberatung**

Strunk Stadtplanung und Kommunikation  
mit  
Prof. Dr. Ursula Stein

Fichardstraße 38  
60322 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 – 955 241 62  
eMail: stein@steinschultz.de

## **Projektorganisation und Vorprüfung**

goedeking architekten bda

Schaumainkai 13  
60594 Frankfurt am Main  
Tel.: 069 - 612 620  
eMail: frankfurt@goedeking.de

## Inhaltsverzeichnis

### Teil A

#### Allgemeine Teilnahmebedingungen

Anlass und Zweck	Seite 5
Gegenstand des Verfahrens	Seite 5
Art des Verfahrens	Seite 5
Teilnahmevoraussetzung	Seite 5
Teilnehmer, Auswahlgremium und Sachverständige	Seite 6
Leistungen	Seite 7
Beurteilungskriterien	Seite 7
Rückfragenkolloquium	Seite 8
Abgabetermin und Einlieferungsanschrift	Seite 8
Vorstellung der Arbeiten und Auswahl Sitzung	Seite 8
Kennzeichnung der Beiträge	Seite 9
Honorare	Seite 9
Weitere Bearbeitung und Urheberrecht	Seite 9
Abschluss des Verfahrens	Seite 9
Bindende Vorgaben des Verfahrens	Seite 9
Nachprüfung	Seite 9

### Teil B

#### Aufgabenstellung

Anlass und Ziel	Seite 10
Das Grundstück	Seite 10
Städtebaulicher Kontext und städtebauliche Vorgaben	Seite 10
Das Konzept	Seite 11
Stadtbücherei, Gewerbeflächen und Wohnungen	Seite 11
Raumprogramm und Funktionszusammenhänge	Seite 11
Erschließung und Stellplätze	Seite 11
Baukosten und Wirtschaftlichkeit	Seite 11
Nachhaltigkeit und Energieeffizienz	Seite 12
Betriebstechnische Anlagen	Seite 12
Denkmalschutz	Seite 12
Medien und Baulasten	Seite 12
Baulicher und vorbeugender Brandschutz	Seite 12
Bauablauf	Seite 12
Barrierefreies Bauen	Seite 12
Ergebnisse Bürgerforum 1	Seite 12

## Teil C

### Anlagen

(werden ausschließlich auf CD zur Verfügung gestellt)

Übersichtslageplan 1:1000	Anlage 1
Auszug aus der Liegenschaftskarte 1:500	Anlage 2
B-Plan Nr. 61 mit Textteil	Anlage 3
Höhenaufmaß des Planungsbereichs	Anlage 4
Höhenaufmaß der umliegenden Bebauung (Vermessungsbüro Dr. Jürgen Riehl)	Anlage 5
Gemeinsamer Beschluss der Ausschüsse vom 18.04.2017	Anlage 6
Gestaltungssatzung Altstadt	Anlage 7
Raum- und Funktionsprogramm Stadtbücherei	Anlage 8
Medien sowie Ver- und Entsorgungsleitungen	Anlage 9
Dokumentation Bürgerforum 1	Anlage 10
Formblätter: BGF und Mietflächen	Anlage 11
Fotos	Anlage 12

## Teil A – Teilnahmebedingungen

### Anlass und Zweck

Die gegenwärtige Unterbringung der Stadtbücherei in einem Altbau an der Elisabethenstraße 3 ist räumlich unzureichend sowie technisch und funktional veraltet. Stadträumlich benachbart und zwischen historischer Altstadt und dem Chinon-Center gelegen soll daher ein Neubau für die Stadtbücherei Hofheim zusammen mit Gewerbeflächen und Wohnungen entstehen. Das derzeitige Gebäude der Stadtbücherei soll anschließend abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden; dieser Neubau ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

### Gegenstand des Verfahrens

Das Verfahren soll städtebauliche und architektonisch-konzeptionelle Lösungsvorschläge für eine gemeinsame Nutzung des Grundstücks zwischen Kellereiplatz, Pfarrgasse und Elisabethenstraße für Stadtbücherei, gewerbliche Flächen und ggfls. Wohnnutzung aufzeigen. Hierbei sollen langfristig flexible Flächenzuweisungen ermöglicht werden.

Die Aufgabenstellung ist in Teil B ausführlich beschrieben.

### Art des Verfahrens

Das Verfahren ist als Mehrfachbeauftragung für fünf geeignete Architekturbüros geplant.

Das Verfahren ist nicht anonym.

### Teilnahmevoraussetzungen

Die Bekanntmachung des Verfahrens erfolgte am 23.05.2017 über ein Anschreiben an einen vorausgewählten Kreis von 19 möglichen Bewerbern. Die Bewerbungsbedingungen und die Kriterien zur Auswahl der Teilnehmer wurden in der o.g. Bekanntmachung mitgeteilt.

Im Rahmen des Bewerbungsverfahrens ist die Bildung von Arbeitsgemeinschaften zum Zwecke der besseren Eignung nach dem Inhalt des o.g. Anschreibens zulässig.

Nach Einreichen der Bewerbungen erfolgte eine Eignungsprüfung ausschließlich auf Basis der bekanntgegebenen Kriterien. Der Auftraggeber bestimmte am 09.08.2017 aus der so ermittelten Rangliste die Namen der fünf Teilnehmer. Ihnen werden am 16.08.2017 die Aufgabenstellung (Teil A+B) in digitaler und Papierform sowie die Planungsunterlagen Teil C als CD zugesandt.

Teilnahmeberechtigt sind Architekten.

Jeder Verfahrens Teilnehmer darf nur einen Lösungsvorschlag einreichen. Varianten, d.h. die Abwandlung eines Entwurfsteils unter Beibehalt der Gesamtlösung, sind zulässig,

Die Partner von Arbeitsgemeinschaften sowie die beteiligten Mitarbeiter und Fachberater sind namentlich zu benennen.

Eine Bildung von Arbeitsgemeinschaften nach Abgabe der Bewerbungsunterlagen ist nicht zulässig.

## Teilnehmer, Auswahlgremium und Sachverständige

### Ausgewählte Architekten

Bewerbergemeinschaft schneider+schumacher Planungsgesellschaft mbH und schneider+schumacher Bau- und Projektmanagement GmbH	Frankfurt am Main  Frankfurt am Main
Bewerbergemeinschaft HGP Architekten Leben Kilian PartG mbB und Menzel Kossowski Architekten	Frankfurt am Main Darmstadt
Bewerbergemeinschaft sinning architekten und mfp architekten gmbh	Darmstadt Frankfurt am Main
Christoph Mäckler Architekten	Frankfurt am Main
Gottstein Blumenstein Architekten BDA	Darmstadt

### Vorprüfung

goedeking architekten bda	Frankfurt am Main
---------------------------	-------------------

### Auswahlgremium

Roland Strunk	Moderation
stimmberechtigt:	
Prof. Ulrich Scheffler	Architekt, Frankfurt am Main
Torsten Becker	Stadtplaner, Frankfurt am Main
Josef Mayr	Geschäftsführer Hofheimer Wohnungsbau GmbH
Norman Diehl	Geschäftsführer Hofheimer Wohnungsbau GmbH
Frau Gisela Stang	Bürgermeisterin
Wolfgang Exner	Stadtrat
Wolfgang Winckler	Stadtrat
Gebhard Dick	Leiter Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Hofheim
Frau Elli Wagner	Ortsvorsteherin
Frau Nicole Dietzel	Leiterin der Stadtbücherei
Frau Astrid Heuschen (anzufagen)	Main-Taunus-Kreis Amt für Bauen und Umwelt
n.n.	Fraktion der CDU
n.n.	Fraktion der SPD
n.n.	Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen
n.n.	Fraktion der FWG
n.n.	Fraktion der FDP
n.n.	Fraktion der Linken
n.n.	Fraktion der WGW
n.n.	Fraktion der BfH
n.n.	Bürgerinitiative Kellereiplatz
n.n.	Bürgerverein Altstadtverein
n.n.	Kunstverein Hofheim e.V.



## Leistungen

Jeder Teilnehmer darf nur einen Hauptlösungsvorschlag einreichen.

Es dürfen maximal 4 Präsentationspläne im unten beschriebenen Format eingereicht werden.

### Einzureichen sind:

1. Ein Plansatz im Format DIN A1 (Querformat), gerollt als Präsentationspläne.
2. Ein Plansatz im Format DIN A1 (Querformat), vermaßt und gefaltet als Prüfpläne.
3. Ein Plansatz, verkleinert auf DIN A3, vermaßt und gefaltet zur Dokumentation.
4. Eine CD, enthaltend die Präsentationspläne als PDF-Datei (>300 dpi Auflösung).
5. Ein einfaches weißes Massenmodell 1:500 (auf Einsatzplatte, wird zur Verfügung gestellt).

Im Einzelnen werden von den Teilnehmern folgende Leistungen erbeten/erwartet:

1. Alle schematischen Grundrisse, Ansichten und zum Verständnis der Planung erforderlichen Schnitte im Maßstab 1:200. Die Pläne sind bezüglich der Himmelsrichtung geordnet auszurichten. Die Raumbezeichnungen sind unmittelbar und ohne Legenden in die Grundrisse einzutragen.
2. Zwei Perspektiven im Format max. je 30 cm x 30 cm. Die Standorte sind wie folgt vorgegeben:
  - a. Blick von Nordost auf die Ecke Elisabethenstraße/Pfarrgasse;
  - b. Blick von Südwest auf die südwestliche Ecke des Hauptgebäudes.
3. Erläuterungsbericht ca. 2 Seiten DIN A4; die Beschreibung soll in Anlehnung an die Beurteilungskriterien gegliedert werden; max. 2 weitere Seiten mit ergänzenden Konzeptskizzen sind zulässig, diese können zusätzlich auch auf den Plänen platziert werden.
4. Verfassererklärung (formlos)
5. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen, DIN-A 4.

## Beurteilungskriterien

Die zur Beurteilung zugelassenen Lösungsvorschläge werden nach folgenden inhaltlichen Kriterien beurteilt:

- ) Umsetzung der räumlichen und funktionalen Anforderungen
- ) Variabilität der Grundrisse hinsichtlich der Flächenzuweisung der Nutzungen
- ) Konstruktive und wirtschaftliche Machbarkeit
- ) Stadträumliche und innenräumliche Qualität
- ) Qualität der - Fassadengestaltung
- ) Barrierefreiheit
- ) Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

Die Reihenfolge der Nennung stellt keine Rangfolge der Gewichtung dar. Die Kriterien sind verbindlich.

## Termine

### Rückfragenkolloquium

Zur Klärung von Rückfragen veranstaltet der Auftraggeber ein Kolloquium mit den ausgewählten Architekturbüros. Im Anschluss findet ein geführter Rundgang über das Grundstück statt.

Zeit: 31. August 2017  
um 10:30 Uhr

Ort: Hofheimer Wohnungsbau  
HWB  
Elisabethenstraße 1  
65719 Hofheim  
Besprechungsraum 1.0G

Teilnehmer:

Frau Dietzel, Stadtbücherei  
Herr Huber, HWB  
Herr Dick, Stadt Hofheim  
Herr Prof. Scheffler, Architekt

Rückfragen können vorab an <sbh@goedeking.de> gerichtet werden an; eine Beantwortung erfolgt ausschließlich während des Kolloquiums und über das Protokoll zum Kolloquium.

### Abgabetermin und Einlieferungsanschrift

Der Abgabetermin für alle Leistungen ist der 18.10.2017. Eine persönliche Abgabe ist bis 12:00 Uhr möglich.

Einlieferungsanschrift:

goedeking architekten bda  
Schaumainkai 13  
60594 Frankfurt am Main

Als Zeitpunkt der Einlieferung gilt:

- die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe, wenn die Arbeit bei der angegebenen Adresse persönlich abgegeben wird.
- das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit, wenn die Arbeit bei der Post, der Bahn oder einem anderen Transportunternehmen aufgegeben wird.

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.

### Vorprüfung, Vorstellung der Arbeiten im Bürgerforum 2 und Auswahl Sitzung

Die Vorprüfung der eingereichten Unterlagen wird vom betreuenden Büro vorgenommen.

Die Teilnehmer stellen Ihre Lösungsvorschläge ca. am 01. November 2017 im Bürgerforum 2 vor.

Das Auswahlgremium tagt nach der Vorstellung der Arbeiten im Bürgerforum 2; Ziel ist eine Empfehlung zugunsten des bestgeeigneten Entwurfs.

Die Pläne gehen in das materielle Eigentum des Auftraggebers über.

## **Kennzeichnung der Beiträge**

Der Teilnehmer hat seine Unterlagen in allen Teilen namentlich kenntlich zu machen. Die Schriftgröße soll 1cm Höhe nicht überschreiten und auf jedem Plan und jedem Schriftstück in der rechten oberen Ecke angebracht sein.

## **Honorare**

Das Honorar für die Bearbeitung des Lösungsvorschlags ist ermittelt auf der Basis HOAI §34 Objektplanung Hochbau i.V.m. der Honorarempfehlung „städttebaulicher Entwurf“ nach Merkblatt 51 BayAK.

Es beträgt 22.000 € und enthält die Nebenkosten.

Es wird fällig mit rechtzeitiger Abgabe einer der Aufgabenstellung und dem geforderten Leistungsumfang entsprechenden Arbeit.

Zusätzliche Mittel (zB für Preise) stellt der Auslober nicht zur Verfügung.

Die Mehrwertsteuer ist in den genannten Beträgen nicht enthalten.

## **Weitere Bearbeitung und Urheberrecht**

Im Anschluss an das Verfahren erfolgt die Vergabe der weiteren Planungsleistungen in einem Verhandlungsverfahren. Teilnehmer am Verhandlungsverfahren sind die Teilnehmer, wie sie in der Verfassererklärung genannt wurden.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Lösungsvorschlag bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des vorgenannten Honorars nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Lösungsvorschläge dürfen vom Auftraggeber veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern. Die Arbeiten werden Eigentum des Auftraggebers.

Urheberrechtlich geschützte Teillösungen von Teilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

## **Abschluss des Verfahrens**

Der Auftraggeber stellt alle eingereichten Lösungsvorschläge mit Namensangaben der Verfasser öffentlich aus.

## **Bindende Vorgaben des Verfahrens**

Im Rahmen des Verfahrens ist die Beschränkung auf die Aufgabenstellung eine bindende Vorgabe.

## **Nachprüfung**

Das Verfahren ist kein Architektenwettbewerb im Sinne der RPW 2013.

Der Auftraggeber unterliegt nicht dem öffentlichen Vergaberecht. EU-Vergaberecht findet insofern keine Anwendung.

Die Entscheidung des Auftraggebers für einen Lösungsvorschlag ist nicht anfechtbar.

## Teil B- Aufgabenstellung

### Anlass und Ziel

Die gegenwärtige Unterbringung der Stadtbücherei in einem Altbau an der Elisabethenstraße 3 ist räumlich unzureichend sowie technisch und funktional veraltet. Stadträumlich benachbart und zwischen historischer Altstadt und dem Chinon-Center gelegen soll daher ein Neubau für die Stadtbücherei Hofheim zusammen mit Gewerbeflächen und optional Wohnungen entstehen. Das derzeitige Gebäude der Stadtbücherei soll anschließend abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden; dieser Neubau ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.

### Das Grundstück

Das zur Verfügung stehende Grundstück liegt an der Nahtstelle zwischen dem Chinon-Center (Einkaufszentrum mit Kino) und historischer Altstadt; es wird derzeit als Parkplatz mit ca. 60 Stellplätzen mit Zu- und Abfahrt über die Pfarrgasse genutzt. Das Grundstück wird im Norden durch die Pfarrgasse, im Westen durch eine vorhandene und zu erhaltende Bebauung entlang der Bärengasse sowie im Osten durch die Elisabethenstraße begrenzt. Nach Süden schließt sich die Freifläche am Kellereiplatz an.

Das Gelände ist von Nord nach Süd um bis zu 1,8 m geneigt.

Entlang der Pfarrgasse sind großkronige Bäume vorhanden; deren Standorte sind im Lageplan gekennzeichnet.

Die überbaute Grundstücksfläche (ohne Lesegarten) soll 2.002 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### Städtebaulicher Kontext und städtebauliche Vorgaben

Im Norden und Westen des Grundstücks schließen kleinteilige, der Struktur der Altstadt zuzuschreibende ein- bis zweigeschossige Bauten an. Das östlich anschließende Chinon-Center schafft mit seiner baulichen Großstruktur eine Gegenposition.

Es besteht eine stark frequentierte Fußgängerverbindung zwischen Chinon-Center und Kellereiplatz/ Altstadt, des Weiteren eine fußläufige Verbindung zwischen Schießberg und Kellereiplatz.

Der gültige Bebauungsplan Nr. 61 (siehe Anlage 2) enthält zwingende Festsetzungen u.a. hinsichtlich Nutzungen, Abstandsflächen und Gebäudehöhen. So ist entlang der Elisabethenstraße eine Baugrenze von rd. 4m Tiefe einzuhalten, in Verlängerung der Straße Schießberg ist eine Durchwegung durch das Planungsgrundstück vorzusehen, und es ist eine Höhenstufung zum Eckturm des Kellereigebäudes einzuhalten.

Das Planungsgrundstück liegt im Bereich „Randgebiet Altstadt“ der „Gestaltungssatzung Altstadt“ (Anlage 8); deren Vorgaben hinsichtlich Gestaltung, Materialien, Farben und Proportionen sind gemäß textlicher Festsetzung in Pkt. 14.1 des Bebauungsplans Nr. 61 nicht bindend, jedoch bedingt die Lage des Grundstücks in der denkmalschutzrechtlichen Gesamtanlage die Mitwirkung der Denkmalpflege.

Entlang der Grundstücksgrenze zur Pfarrgasse sind Standorte für die Ersatzpflanzung von 3 vorhandenen Bäumen nachzuweisen.

In einer gemeinsamen Sitzung der Ausschüsse der Stadtverordnetenversammlung im April 2017 wurden weitere Festlegungen getroffen, die im Rahmen dieses Verfahrens bindend sind (siehe Anlagen Teil C):

- Zur Pfarrgasse ist eine Abstandsfläche von 10m einzuhalten (nimmt die Gebäudekante Chinon-Center auf).
- Nutzungen und Zugänge zu Stadtbücherei und Gewerbe orientieren sich zum Kellereiplatz.
- Bei Anordnung des Zugangs zur Stadtbücherei im Erweiterungsbau ist eine Verbindung zum Hauptbau über eine Gebäudebrücke möglich.
- Im Kontext der Stadtbücherei ist eine Gastronomie in Richtung Ludwig-Meidner-Platz (mit Lesegarten) gewünscht.
- Sofern Wohnungen vorgesehen werden, sollen diese aus Lärmschutzgründen möglichst auf der dem Kellereiplatz abgewandten Seite angeordnet werden.
- Alle Gebäudeseiten sollen qualifiziert gestaltet werden.
- Eine Bauhöhe von drei Geschossen darf nicht überschritten werden.
- Flexibilität in den Flächenrelationen zwischen Bücherei und Restflächen

## Das Konzept

Das räumlichen Anforderungen sehen eine Mischnutzung aus zwei Ankermietern (Stadtbücherei und Kreditinstitut), weiteren Gewerbeflächen sowie optional Wohnungen vor. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage vorgesehen. Durch diesen Nutzungsmix kann die HWB die Wirtschaftlichkeit des Projekts nachweisen. Für die Stadtbücherei und das Kreditinstitut entstehen funktionsoptimierte Neubauten an einem zentralen, attraktiven Standort; die optional zu planenden Wohnungen können die Qualität der Kernstadt als ein weiterhin attraktiver Wohnstandort unterstützen.

## Stadtbücherei, Gewerbeflächen und Wohnungen

Die Mehrfachbeauftragung soll Lösungsvorschläge aufzeigen, wie die geplante Nutzungsmischung hinsichtlich städtebaulicher Einbindung, Funktionalität, Erschließung und Gestaltung erreicht werden kann. Hier ist u.a. darauf zu achten, dass die in der Nachbarschaft vorhandenen und die ggfls. neu zu bauenden Wohnnutzungen bestmöglich vor Lärmimmissionen z.B. (Veranstaltungen auf dem Kellereiplatz) geschützt werden.

Die nachfolgend und in den Anlagen dargestellten Raumanforderungen der Ankermieter (Kreditinstitut und Stadtbücherei) entsprechen zeitgemäßen, modernen Anforderungen. Sie werden sich, abhängig von gesellschaftlichen und technologischen Entwicklungen, ändern. Der Auftraggeber erhofft sich insbesondere Vorschläge dafür, wie die Flächenzuweisungen zwischen Stadtbücherei und Gewerbeflächen (bzw. Wohnungen) langfristig flexibel gehalten und dabei von einer gestalterischen Handschrift geeint werden können

## Raumprogramm und Funktionszusammenhänge

Übersicht Mietflächen:

### Stadtbücherei

Basisfläche	ca. 800 m <sup>2</sup>
Erweiterung 1 *+ 100 m <sup>2</sup>	
(Gesamtfläche 900 m <sup>2</sup> )	
Erweiterung 2 *+ 200 m <sup>2</sup>	
(Gesamtfläche 1.000 m <sup>2</sup> )	

Details siehe Anlage 8

*\* Entsprechend der Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung 2015/061 und als Ergebnis aus den Beiträgen im Bürgerforum 1 soll untersucht und schematisch dargestellt werden, wie die Programmfläche der Stadtbücherei auf 900 m<sup>2</sup> bzw. 1.000 m<sup>2</sup> erweitert werden kann.*

Kreditinstitut	1.400 m <sup>2</sup>
Details:	
Filialbereich EG	500 m <sup>2</sup>
Private Banking/ GKC	400 m <sup>2</sup>
Repräsentationsflächen für Vorstands-/ Gremiensitzungen im obersten Geschoss	270 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	ca. 100 m <sup>2</sup>
Flächen für Verbundpartner (EG)	100 – 150 m <sup>2</sup>

Weitere Gewerbeflächen und/oder eventuelle Wohnungen:

bis zu 560 m<sup>2\*\*</sup>

Details Gewerbeflächen: nach Entwurf

Details Wohnungen (alle Wohnungen mit Loggien oder Dachterrassen):

geförderte Wohnungen

im Erweiterungsbau

*\*\* bei Verzicht auf Staffelgeschoss (siehe Seite 12):*

*Mietflächenreduzierung um 149 m<sup>2</sup> möglich*

weitere Wohnungen (sofern vorgeschlagen)

im Hauptgebäude

Summe Mietflächen: 2.760 m<sup>2\*\*</sup>

## Baukosten und Wirtschaftlichkeit

Das Budget des Projekts beträgt 6,7 Mio Euro (KG300+400, netto). Nach Gesichtspunkten der Wirtschaftlichkeit soll eine BGF von 3.440 m<sup>2</sup> angestrebt werden. Die Mietfläche von 2.760 m<sup>2</sup> nach Raumprogramm (bzw. 149 m<sup>2</sup> weniger bei Entfall Staffelgeschoss, siehe Raumprogramm) ist innerhalb dieser Gesamtfläche nachzuweisen.

Für die Prüfung der Lösungsvorschläge hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit sind die Flächenkennzahlen (BGF und Mietflächen) geschossweise und getrennt nach Nutzungen zu ermitteln und im Formblatt (Anlage 11) anzugeben.

Zur Ermittlung der Mietflächen (Gewerbe und Stadtbücherei) werden hierbei nicht-tragende innere Trennwände übermessen, bei den Wohnungen werden als Mietfläche 97% der NGF der Wohnungen angesetzt.

## Erschließung und Stellplätze

Stadtbücherei und Kreditinstitut sollen fußläufig und kurzwegig von Süden (Kellereiplatz) erreicht werden.

Die Erschließung der Wohnungen und sonstigen gewerblichen Flächen ist entwurfsabhängig zu planen.

Insgesamt sind 47 - 51 Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Entlang der Pfarrgasse sind einzelne ebenerdige Pkw-Stellplätze möglich; alle weiteren sind in einer Tiefgarage vorzusehen, deren Zu- und Abfahrt über die Pfarrgasse erfolgt. Um eine gemeinsame Zu- und Abfahrtrampe zu ermöglichen, ist es Ziel, die Größe dieser Tiefgarage auf unter 1.000 m<sup>2</sup> zu begrenzen (Mittelgarage).

Fahrradstellplätze sind, ohne Vorgabe einer Mindestzahl, entwurfsabhängig darzustellen.

## **Nachhaltigkeit und Energieeffizienz**

Das Projekt soll mit einem innovativen und zeitgemäßen Energiekonzept geplant und errichtet werden.

Bei der Ermittlung von BGF und Mietflächen sind entsprechend erhöhte Wandstärken zu berücksichtigen.

Eine nachhaltige Bauweise wird angestrebt.

Im Sinne der Nachhaltigkeit sollen Lösungsmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungen und funktionale Anforderungen im Verlauf der Lebenszeit des Gebäudes vorgeschlagen werden

## **Betriebstechnische Anlagen**

Die betriebstechnischen Anlagen für das neu zu errichtende Gebäude sollen hinsichtlich Betriebsweise nachhaltig und für langfristige geringe Betriebskosten optimiert sein.

## **Denkmalschutz**

Der geplante Neubau liegt an der Nahtstelle zur Altstadt. Die Bestimmungen der Gestaltungssatzung Altstadt gilt nach Festlegung durch den Bebauungsplan Nr. 61 nicht. Belange des Denkmalschutzes hinsichtlich Proportion, Maßstäblichkeit und Gestaltung sind zu beachten.

Östlich der Scheune auf dem Grundstück Pfarrgasse 22 soll nach Empfehlung der Unteren Denkmalbehörde eine Flachdachausbildung vorgesehen werden, damit sich die Neubauten deutlicher gegenüber dem angrenzenden Altstadtrand abzeichnen.

## **Medien und Baulasten**

Baulasten sind nicht eingetragen. Für die Ver- und Entsorgungsleitungen siehe Teil C, Anlage 10.

## **Baulicher und vorbeugender Brandschutz**

Es gelten die Bestimmungen nach HBO.

## **Baublauf**

Die Bauausführung erfolgt nach Aufgabe der Parkplatznutzung, die sich gegenwärtig auf dem Baugrundstück befindet. Ersatzweise und vorübergehend stehen Parkplätze in der Garage des Chinon-Centers sowie auf dem Kellereiplatz zur Verfügung.

Die Bauzeit ist daher knapp zu halten.

## **Barrierefreies Bauen**

Alle Bereiche des Hauses im EG sowie alle Flächen der Stadtbücherei (mit Ausnahme eventueller Technikflächen) sind barrierearm herzustellen.

## **Die Ergebnisse von Bürgerforum 1**

Das Bürgerforum 1 am 28. Juni 2017 hat eine Reihe von Hinweisen erbracht. Von den teilnehmenden Büros wird erwartet, dass sie sich hiermit auseinandersetzen und ihren Umgang damit – z.B. im Erläuterungsbericht und im Bürgerforum 2 – erläutern.

Eine wesentliche Anregung wurde durch die Ergänzung der Aufgabenstellung durch eine Variante mit größerem Flächenanteil für die Bücherei aufgegriffen, siehe Hinweis auf Seite 11.

Des Weiteren wird entwurfsabhängig freigestellt, auf das nach B-Plan zulässige Staffelgeschoss im Anschluss an die auf dem Grundstück Pfarrgasse 22 vorhandene Bebauung zu verzichten.

Weitere Hinweise zu den Themen der Aufgabenstellung betreffen zum Beispiel

- die Funktionen, die Gestaltung und den „Auftritt“ der Bücherei zum Kellereiplatz hin,
- Nutzung und Gestaltung der Freiflächen im Übergang zum Kellereiplatz,
- Gestaltung und Eigenschaften des gesamten Gebäudes bzw. Ensembles,
- die Nutzung und Gestaltung des Gebäudes entlang der Elisabethenstraße und entlang der Pfarrgasse,
- das Bauen am Übergang zur Altstadt,
- Lage und Gestaltung von Zugängen und Zufahrten,
- Fahrradinfrastruktur.

Auch aus Sicht der Bürger ist eine flexible Flächenzuweisung wichtig, die ein „atmendes Nutzungskonzept“ ermöglicht.

Eine ausführliche Dokumentation ist in Teil C, Anlage 10 enthalten

planen | beraten | steuern

goedeking architekten

schaumainkai 13  
60594 frankfurt am main  
telefon 069 - 612 620  
telefax 069 - 612 621  
frankfurt@goedeking.de  
www.goedeking.de