

# **Städtebaulicher Realisierungswettbewerb „Neustadt – Tor zum Unteruckersee“**

***Information zum Verfahren  
Stand 12.Mai 2009***

## **Bearbeitung:**

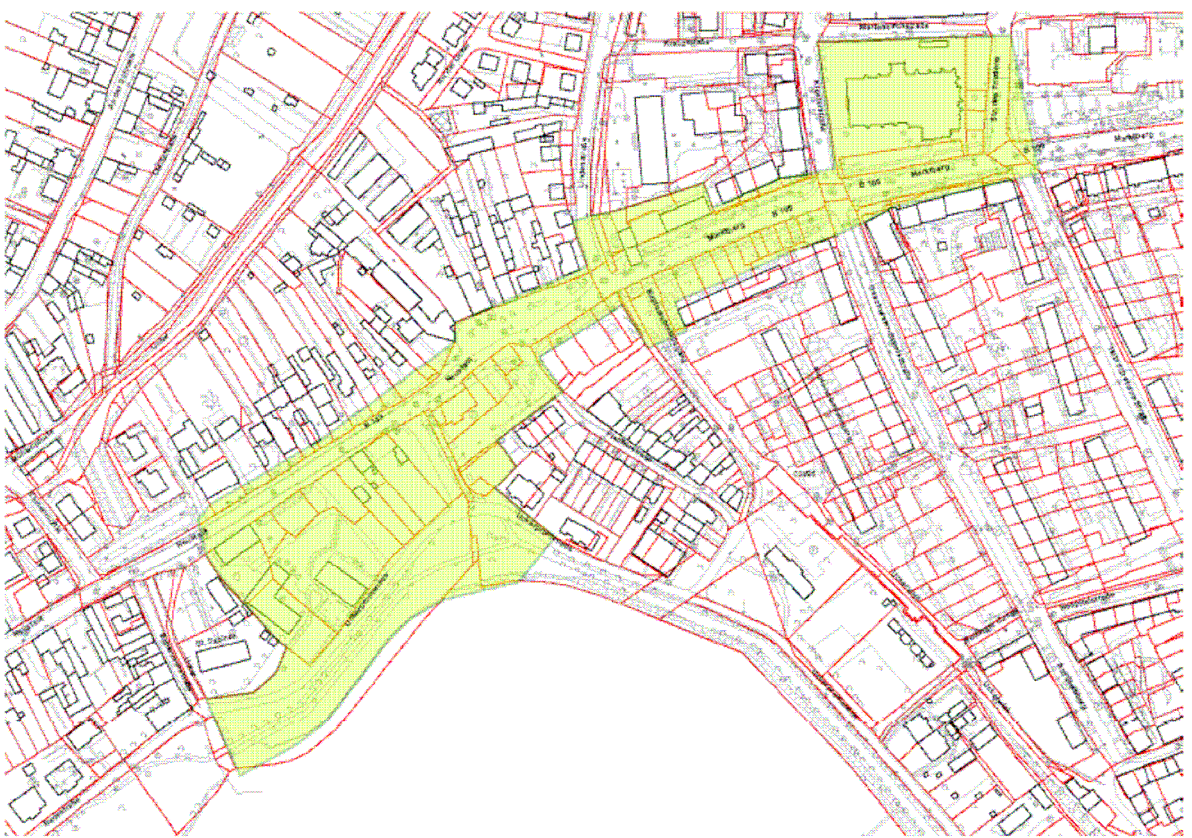
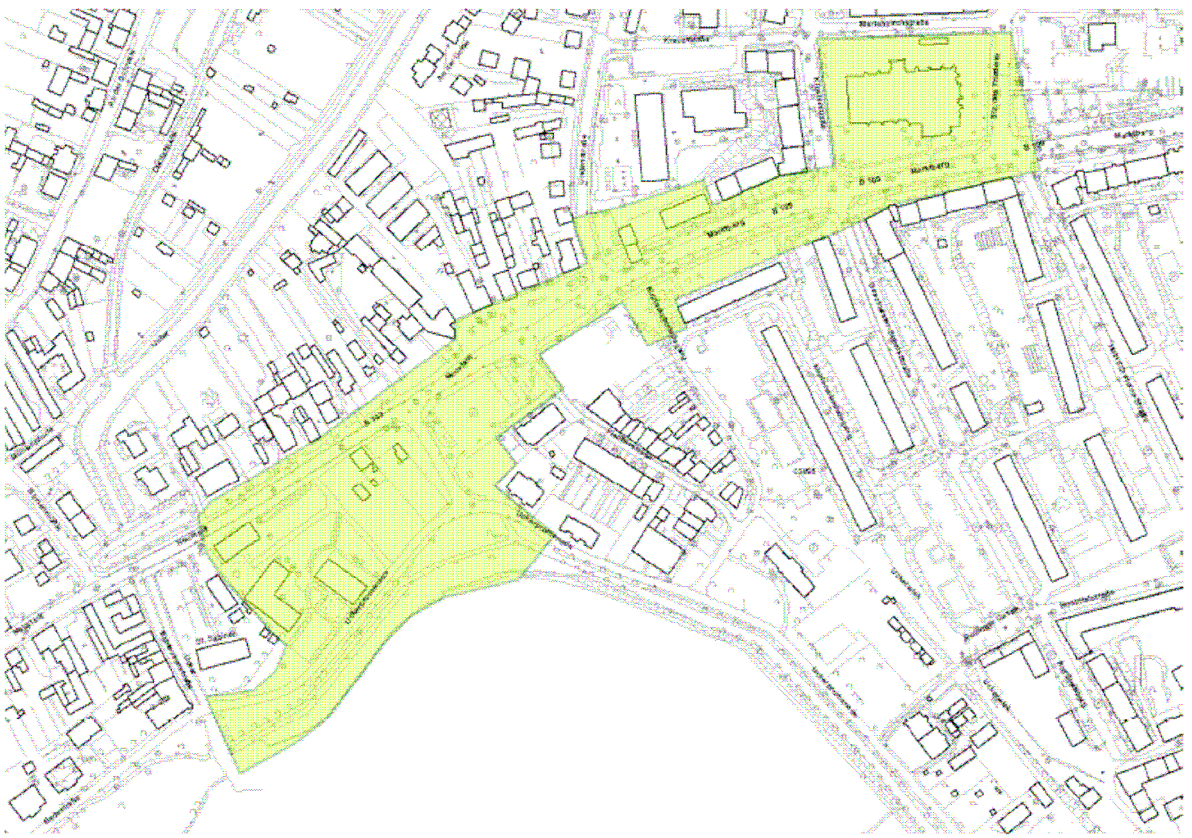
BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH  
Ludwig-Richter-Straße 23  
14467 Potsdam

Tel.: 0331 / 27 168-0  
www.bsgmbh.com

Fax: 0331 / 27 168-30  
mail@bsgmbh.com

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Claus Reichardt, Dipl.-Ing. Michael Schipper  
Eingetragen: Amtsgericht Potsdam Stadt, HR-Nr. 3454, Ust.-IdNr. DE 138402115

# 1. Wettbewerbsgebiet:



## 2. Anlass und Ziel

Die Stadt Prenzlau wird im Jahr 2013 die Landesgartenschau (Laga) ausrichten. Das Wettbewerbsgebiet „Tor zum Unteruckersee“ führt zum Haupteingangsbereich der Laga und benötigt daher eine repräsentative, einladende Gestaltung. Durch die Gesamtbetrachtung des Gebiets von der Binnenmühle bis zum Marktberg soll das Konzept für die Landesgartenschau vervollständigt und vertieft werden.

Darüber hinaus wünscht die Stadt Prenzlau aber auch langfristig eine attraktive Verbindung von Stadt und See und will die hervorragende Lage am See für touristische Nutzungen, für den Wasser- und den Radtourismus erschließen.

Mit dem Wettbewerb soll eine städtebauliche, funktionale und gestalterische Lösung für die Aufwertung der Neustadt und die Anbindung des Unteruckersees an die Innenstadt gefunden werden. Die Lösung muss in Einzelschritten und kurzfristig umsetzbar sein:

Aufgrund geringen Entwicklungsdruckes bei abnehmender Einwohnerzahl in Prenzlau und der unterschiedlichen Verfügbarkeit einzelner Flächen muss die Wettbewerbsaufgabe aber so ausgearbeitet werden, dass die kurzfristige landschaftliche Gestaltung - gegebenenfalls auch ohne Bebauung - zu einer Aufwertung des Gebietes führt, längerfristige Entwicklungsziele als Option damit aber auch erhalten bleiben.

Ziel des Wettbewerbs ist es, über die Aufwertung und Gestaltung der Neustadt Konsens mit den Prenzlauer Bürgern und Bürgerinnen herzustellen und umsetzungsfähige Pläne für das Tor zum Uckersee und die Neustadt zu erhalten, um die Ausarbeitung von detaillierten Planungen für den öffentlichen Raum und ihre Ausführung zu leiten. Es sollen damit auch Entwicklungsimpulse für Investitionen auf privaten Flächen in der Neustadt gegeben werden.

Objekt- und Freianlagenplanung sind städtebaulich in die bestehende Stadtstruktur und verkehrstechnisch und funktional in den Straßenzug der Neustadt - der B 109 - als übergeordnete Verkehrsstrasse einzufügen.

Die übergeordneten Ziele der Landesgartenschau

- Identitätsstiftung
- Bündelung von Maßnahmen der Stadtentwicklung
- Beschleunigung von Maßnahmen
- Synergieeffekte zur Initiierung weiterer Maßnahmen
- Erzielen positiver Effekte für den Tourismus und die wirtschaftliche Entwicklung
- Aufwertung des Standorts

sollen bei der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses gebündelt verwirklicht werden.

### 3. Gegenstand und Art des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs ist eine städtebauliche Planung. Sie erstreckt sich auf die Fachgebiete

- Architektur und Städtebau
- Freianlagen- und Landschaftsplanung

Die Auslobung erfolgt nach den Grundsätzen und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens (GRW 1995 in der novellierten Fassung vom 22.12.2003 unter Berücksichtigung der Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2008 in der Fassung vom 12. September 2008).

Die Aufgabe wird interdisziplinär als einstufiger anonymer städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt. Die Ausschreibung erfolgt als nichtöffentlicher Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren für Stadt- und Freiraumplaner unter Federführung der Stadtplaner bzw. Stadtplanerinnen.

Der Auslober fordert interessierte Fachleute öffentlich zur Bewerbung auf.

Die Stadt Prenzlau strebt an, 20 Büros zur Teilnahme aufzufordern. Teilnehmer bzw. Teilnehmerinnen werden gemäß nachfolgendem Verfahren ausgewählt:

- 5 Teilnehmer werden von der Stadt Prenzlau ohne Bewerbung gesetzt.
- Die Stadt Prenzlau fordert 15 weitere Büros zur Teilnahme auf:
  - 10 Teilnehmer am Wettbewerb werden durch Losverfahren anonym bestimmt (aus den Interessenten, die sich beworben und die fachliche Eignung nachgewiesen haben)
  - 5 Teilnehmer werden nach getrenntem Losverfahren anonym bestimmt (im Lostopf: junge Büros, die sich beworben und die fachliche Eignung nachgewiesen haben, mit Diplomen, die nicht älter als 5 Jahre sind.)

Schriftliche Interessenbekundung ist Voraussetzung für die Teilnahme am Losverfahren.

Von der Stadt Prenzlau nach Abstimmung voraussichtlich gesetzte, zur Teilnahme aufgeforderte Büros:

- Scala Architekten, Prof. Nagler, 03046 Cottbus, Comeniusstr. 4, Tel. 0355 / 703 313
- Reibetanz u. Tibbe (ehemals Planwerk), 10719 Berlin, Pariser Str. 1, Tel. 030 / 889 163 90
- NN
- NN
- Beckert und Stoffregen, Prenzlau

#### 4. Entwurf für eine Zeitleiste für den Wettbewerb „Neustadt – Tor zum Uckersee“

Herstellung der Wettbewerbsunterlagen durch BSG	Termin:	Mai, Juni 2009 bis 8. Juni 2009 für die Abstimmung mit den Preisrichtern
<b>Preisrichtervorbesprechung</b> Beratung und Abstimmung des Ausschreibungstextes	Ort: Termin:	Stadtverwaltung Prenzlau am 08.06.2009 um 14.00 Uhr
Bauausschuss	Termin:	26.5.2009
SVV	Termin:	18.6.2009
Ausschreibung des Wettbewerbes	Termin Medium: Medium: Medium:	26. / 27.6.2009 Brandenburgisches Ausschreibungsblatt Fachzeitschrift „Bauwelt“ Internet: Competition online
schriftliche Bewerbung bis		12.07.2009
Auswahlverfahren bis		17.07.2009
Versendung der Wettbewerbsunterlagen / Ausschreibung	Termin:	20.07.2009
Schriftliche Rückfragen bis	Termin: Anschrift:	17.08.2009 BSG Potsdam, Ludwig-Richter-Str. 23 14467 Potsdam
<b>Rückfragenkolloquium</b>	Termin: Ort:	31.08.2009 um 14 Uhr Kleinkunstsaal Dominikanerkloster Prenzlau
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	Termin: Ort:	07.10.2009 bis 17 Uhr BSG Potsdam, Ludwig-Richter-Str. 23 in 14467 Potsdam
Vorprüfung der eingereichten Wettbewerbsbeiträge	Termin: Ort:	41. - 44. Kalenderwoche BSG Potsdam / Stadt Prenzlau
<b>Preisgericht</b>	Termin: Ort:	Montag, 02.10.2009 um 10.00 Uhr wird bekannt gegeben
Ausstellungseröffnung	Termin: Ort:	wird bekannt gegeben wird bekannt gegeben

## 5. Ermittlung der Wettbewerbssumme und der Verfahrenskosten

Wettbewerbsart: Realisierungswettbewerb Städtebaulicher Entwurf und Freianlagen

Fläche des Wettbewerbsgebietes: 50.040 m<sup>2</sup>

Entwurf: 06.05.2009

### Ermittlung anrechenbare Kosten

Baukosten brutto inkl. Nebenkosten

Grundaufwand Freianlagen 50.040m <sup>2</sup> (brutto inkl. NK)	70 €/m <sup>2</sup>	3.502.800 €
ab Umsatzsteuer	19 %	559.271 €
Zwischensumme		2.943.529 €
ab Planungskosten inkl. Nebenkosten	15 %	383.939 €

anrechenbare Baukosten netto 2.559.591 €

### Ermittlung Basishonorar Freianlagen + städtebaulicher Entwurf

Basishonorar Freianlagen anrechenbare Kosten netto		2.559.591 €
Honorar nach HOAI § 17 (1) Zone II Mitte		263.254 €
Vorplanung LP 2	10 %	<u>26.325 €</u>

Basishonorar Bebauungsplan

Honorar nach HOAI § 41 (1) HZ II Mitte (GFZ 0,21-0,50)		14.180 €
Vorentwurf LP 3	40 %	<u>5.672 €</u>

### Ermittlung Wettbewerbssumme und Preise

Basishonorar Freianlagen		26.325 €
Basishonorar Bebauungsplan		<u>5.672 €</u>
Summe Basishonorar		<u>31.998 €</u>

**Wettbewerbssumme (netto)** 60.390 €

Umsatzsteuer 19 % 11.474 €

**Wettbewerbssumme (brutto)** 71.864 €

<b>Preise (netto)</b>	1. Preis	33%	19.929 €
	2. Preis	22%	13.286 €
	3. Preis	15%	9.058 €
	4. Preis	10%	6.039 €
	Ankäufe	20%	12.078 €

**Verfahren**

Verfahrensbegleitung nach HOAI § 6 (einschl. Öffentlichkeitsarbeit) und Wettbewerbsunterlagen (brutto) 11.733 €

Vorprüfung (brutto) 9.117 €

Preisgericht 5-7 Personen (3 Termine + Sachverständiger) brutto 10.616 €

Fahrtkosten 2.300 €

Unvorhergesehenes 900 €

**Verfahrenskosten gesamt** 34.666 €

**Kosten der Wettbewerbs**

Wettbewerbssumme brutto 71.864 €

Verfahrenskosten brutto 34.666 €

**Wettbewerbskosten gesamt** 106.530 €

## 6. Aufwandsentschädigung für Preisrichter, Vergütung von Sachverständigen

Gemäß Empfehlung der Brandenburgischen Architektenkammer – Landeswettbewerbsausschuss – vom 1.1.2002; die hier verwendeten Tagessätze gelten **zuzüglich** der aktuellen Mehrwertsteuer.

Den Berechnungen liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Das Preisgericht besteht aus 4 Preisrichtern und 3 Stellvertretern.
- Die Sachpreisrichter aus Prenzlau werden nicht aus dem Verfahren bezahlt.
- Am Wettbewerb beteiligen sich 20 Arbeitsgemeinschaften aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten.

### Aufwandsentschädigung Preisgericht

Preisrichtervorgespräch mit Gebietsrundgang

	4 Preisrichter, 3 Stellvertreter à 319,00 € netto halbtags	2.233 €
--	--	---------

Kolloquium	4 Preisrichter, 3 Stellvertreter à 319,00 € netto halbtags	2.233 €
------------	--	---------

Preisgericht	Vorsitzender 750,- € netto	750 €
	4 Preisrichter à 639,- € netto	2.556 €
	Sachverständiger Verkehr à 383,- € netto	383 €
	2 Vorprüfer à 383,- € netto	766 €

Summe		4455 €
-------	--	--------

Preisgericht gesamt netto		8.921 €
Umsatzsteuer	19 %	1.695 €

Summe Preisgericht brutto		10.616 €
---------------------------	--	----------

<b>Vorprüfung</b>	2 Vorprüfer je 4 Std. Bearbeitung je Wettbewerbsbeitrag à 47,88 € mittlerer Stundensatz	7.661 €
Umsatzsteuer	19 %	1.456 €

Summe Vorprüfung brutto		9.117 €
-------------------------	--	---------

Fahrtkosten (23 Fahrten a 100 €)		2.300 €
----------------------------------	--	---------

Unvorhergesehene Kosten pauschal		900 €
----------------------------------	--	-------

<b>Aufwandsentschädigungen und Fahrtkosten gesamt brutto</b>		<b>22.933 €</b>
--	--	-----------------



## 7. Vorbereitung des Wettbewerbs, Organisation des Verfahrens

### Ausschreibung, Organisation des Verfahrens, Abstimmung mit den Verfahrensbeteiligten

nach HOAI § 6 als Zeithonorar berechnet 160 Std., 9.200 €  
Mittlerer Stundensatz: 57,50 € netto

Auslobung Ausgangssituation und Planungsgrundlagen  
Nutzungs- und Funktionsprogramm  
Zusammenstellung der Unterlagen  
(Auslobung, Pläne, Modelle usw.)

### Wettbewerbsunterlagen

22 x Herstellung Wettbewerbsunterlagen á 30,- € netto digital ohne Pläne (2 in Reserve) 660 €

Ausschreibung und Unterlagen Summe netto 9.860 €

Umsatzsteuer 19 % 1.873 €

**Verfahrensbegleitung und Unterlagen gesamt brutto 11.733 €**

BSG / 12.5.2009

## 8. Preisrichter, Verfahrensbeteiligte

Fachpreisrichter und - richterinnen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Frau Prof. Daldrop, Landschaftsplanung BTU Cottbus / Werk- gemeinschaft Archiplan, Stuttgart</li> <li>2. Frau Dipl. Ing. Juliane Schonauer, Stadtplanerin Berlin</li> <li>3. Herr Dipl. Ing. Bernhard Conradi, freier Architekt und Stadtpla- ner, Berlin</li> <li>4. Herr Dipl. Ing. Tobias Micke freischaffender Landschaftsarchitekt</li> </ol>
Stellvertretende Fach- preisrichter/-richter- innen	<ol style="list-style-type: none"> <li>5. Herr Dipl. Ing. Hildebrand Machleidt</li> <li>6. Herr Dipl. Ing. Jäckel</li> <li>7. Herr Jens Heningsen, BDLA</li> </ol> <p>Einer der stellvertretenden Fachpreisrichter wird als ständig anwe- sender Stellvertreter bestimmt.</p>
Sachpreisrichter/ - richterinnen	<ol style="list-style-type: none"> <li>8. Herr Hans-Peter Moser, Bürgermeister der Stadt Prenzlau</li> <li>9. Herr Dr. Andreas Heinrich, Amtsleiter Bauen, Stadt- und Ortsteil- entwicklung, Prenzlau</li> <li>10. Frau Kerstin Oyczysk, Amtsleiterin Bauen, Stadt- und Ortsteil- entwicklung</li> </ol>
Stellvertretende Sach- preisrichter/ - richterinnen	<ol style="list-style-type: none"> <li>11. Herr Dr. Eckhard Blohm, Stadt Prenzlau</li> <li>12. Frau Bärbel Hoppe, Abt. Stadtplanung, Prenzlau</li> <li>13. Herr Thomas Guhlke</li> </ol>
Sachverständige (Vorschläge)	<ol style="list-style-type: none"> <li>14. Verkehrsplaner, NN</li> <li>15. Untere Denkmalschutzbehörde, Herr Schulz</li> <li>16. Landesumweltamt, NN</li> <li>17. Obere Denkmalschutzbehörde, NN</li> <li>18. Herr Dipl. Ing. Jürgen Schweinberger, Ministerium für Infrastruk- tur und Raumordnung</li> <li>19. Herr Dipl. Ing. Claus Reichardt, Architekt, Geschäftsführer BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH, Potsdam</li> </ol>
Weitere Verfahrens- beteiligte	
Gäste (Vorschläge)	<ol style="list-style-type: none"> <li>20. Fraktionsvorsitzender SPD</li> <li>21. Fraktionsvorsitzender CDU</li> <li>22. Fraktionsvorsitzender Linke</li> <li>23. Fraktionsvorsitzender Wir Prenzlauer</li> <li>24. Fraktionsvorsitzender FDP</li> <li>25. Vertreter Beirat Mensch mit Behinderung / Seniorenbeirat</li> <li>26. Vertreter Förderverein Wir für Prenzlau</li> <li>27. Herr Dipl. Ing. Elz, Brandenburgische Arch.-kammer (auf Wunsch)</li> </ol>
Vorprüfung	BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH, NN Stadt Prenzlau, NN

## 9. Beurteilungskriterien

GRW 5.1.5	Folgende Beurteilungskriterien werden mit den Preisrichtern beraten:
formale Prüfung:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Einhaltung der formalen Anforderungen</li><li>▪ Einhaltung der bindenden Vorgaben der Auslobung</li></ul>
Umsetzung:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Kurzfristige Umsetzbarkeit</li></ul>
Städtebau:	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Leitgedanke / Städtebauliches Gesamtkonzept</li><li>▪ Touristische Aspekte: Funktionalität touristischer Angebote</li><li>▪ Repräsentativität als Haupteingangsbereich für die Laga</li><li>▪ Funktionalität der stadträumlichen Einbindung</li><li>▪ Verkehrsführung</li><li>▪ Umgang mit der topographischen Situation</li><li>▪ Bauvolumen / Höhenentwicklung</li></ul>
Garten- und landschaftsplanerische Gestaltung	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Gestalterische Einbindung des Unteruckersees /</li><li>▪ Verknüpfung mit der Stadtmitte (Marienkirche, Marktberg)</li><li>▪ Nutzung / Nutzbarkeit der Frei- und Landschaftsräume</li><li>▪ Besondere Gestaltungsmerkmale</li></ul>