Stadt Schömberg
Zollernalbkreis

Nicht offener Realisierungswettbewerb

„Neubau Rathaus Schömberg mit Umgestaltung Rathausumfeld“



(Rathaus und Bürgerbüro in der Alten Hauptstraße; Foto: FPZ, 2019)

Auslobung

Stadt Schömberg
vertreten durch Herrn Bürgermeister Sprenger
Alte Hauptstraße 7, 72355 Schömberg

Wettbewerbsbetreuung

FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur
Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart

Stand: 24. Oktober 2023 (Entwurf)
1113_2023-10-24_Auslobungstext_Entwurf_korr_PR Vorbespr

Hinweis: Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis:

Teil A **Auslobungsbedingungen**

1.1 Ausloberin 05
1.2 Betreuung und Vorprüfung 05
1.3 Anlass / Wettbewerbsaufgabe 05
1.4 Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache 05
1.5 Preisgericht 05
1.6 Teilnahmewettbewerb/ Teilnahmeberechtigung 06
1.7 Termine 09
1.8 Wettbewerbsunterlagen 10
1.9 Wettbewerbsleistungen 10
1.10 Zulassung der Wettbewerbsarbeiten 12
1.11 Bindende Vorgaben 12
1.12 Beurteilungskriterien 12
1.13 Preisgelder und Anerkennungen 13
1.14 Abschluss des Verfahrens 13
1.15 Verhandlungsverfahren/ Beauftragung 13

Teil B **Aufgabe**

2.1 Lage und Entwicklung der Stadt 16
2.2 Anlass des Wettbewerbs 18
2.3 Wettbewerbsgebiet 19
2.3.1 Stadtstruktur und Stadtbild
2.3.2 Städtebauliche Bestandssituation
2.3.3 Stadtentwicklungskonzept Schömberg
2.3.4 Sanierungsgebiet "Rathaus/ Bahnhofsbereich"
2.3.5 Planungsrecht und Örtliche Bauvorschriften
2.3.6 Topografie
2.3.7 Geologie und Erdbebengefahrenbereich
2.3.8 Benachbarte Bebauungen
2.4 Wettbewerbsaufgabe und Ziele 25
2.4.1 Das bestehende Rathausgebäude
2.4.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen
2.4.3 Erschließung und Parkierung
2.5 Neubau Rathaus 31
2.5.1 Organisationsstruktur
2.5.2 Rathaus-Konzept
2.5.3 Organigramm
2.6 Nutzungsanforderungen und Raumprogramm 33
2.6.1 Allgemeine Planungsgrundsätze + Erfordernisse
2.6.2 Raumprogramm als modulares System
2.6.3 Flächenkonzept (abteilungsweise)
2.6.4 Notwendige Stellplätze, Untergeschoss
2.6.5 Spezifische Nutzungsanforderungen
2.7 Ziele für die architektonische Gestaltung 37
2.8 Gestaltung der umliegenden Freiflächen 38
2.9 Ver- und Entsorgung: Wasser, Entwässerung, Wärme – Nachhaltigkeitsziele 38

Teil C **Unterlagen, Anlagen**

3.1 Auslobungstext
3.2 Luftbilder + Fotos
3.3 Plangrundlagen (dxf, dwg)
3.4 Städtebauliche Unterlagen + Planung Stadtmitte
- 3.4.1 Historische Karten + Pläne
- 3.4.2 Ortsbildprägende Gebäude im Umfeld
- 3.4.3 Sanierungsgebiet
- 3.4.4 Gestaltungssatzung „Altstadt Schömberg“
- 3.4.5 Parkplatz Badstubengasse

3.5 Bestandsunterlagen
- 3.5.1 bestehendes Rathaus
- 3.5.2 Neubau Alte Hauptstraße 11

3.6 Raumprogramm + Raumanforderungen (Formblatt mit Nachweis/Berechnungen)
3.7 Formular Verfassererklärung
3.8 Modellgrundlage M 1:500

A Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Der Durchführung dieses Wettbewerbs liegen die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 sowie die Vergabeverordnung - VgV in der Fassung vom 12. April 2016 zugrunde.

Die Anwendung und Anerkennung der RPW ist für die Ausloberin und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht.

An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer XXXX registriert.

1.1 Ausloberin

Stadt Schömberg
vertreten durch Herrn Bürgermeister Sprenger
Alte Hauptstraße 7, 72355 Schömberg
Tel.: 07427/9402-0, info@stadt-schoemberg.de

1.2 Betreuung und Vorprüfung

FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur
Dipl.-Ing. Petra Zeese, Freie Architektin und Stadtplanerin BDA DASL SRL, 70188 Stuttgart, Ostendstraße 106
Tel: 0711/459570-0, E-Mail: fpz@fpz-zeese.de

1.3 Anlass / Wettbewerbsaufgabe

Die Stadt Schömberg beabsichtigt für den Neubau des Rathauses in Schömberg einschließlich der zugehörigen Freianlagen einen nicht offenen Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren zur Auswahl von insgesamt 15 Teilnehmern, davon 5 vorab ausgewählte Büros, durchzuführen.

Das bestehende Rathaus (BGF ca. 1.105 m^2) in der Stadtmitte soll abgebrochen werden und im gleichen Umgriff ein Neubau errichtet werden. Das neue Rathaus soll eine BGF von ca. 1.700 m^2 erhalten, die umgebenden Freianlagen umfassen eine Fläche von ca. 1.450 m^2.

Ziel des Planungswettbewerbs ist es, für die notwendigen Programme und Funktionen des Neubaus eine städtebaulich integrierte Lösung mit klaren Funktionen sowie einen hohen gestalterischen und maßstäblichen Anspruch zu finden.

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Planung des neuen Rathauses sowie der umgebenden Freianlagen. Das neue Rathaus muss sich städtebaulich einfügen, es soll adressbildend, repräsentativ und bürgernah sein. Entwurfsabhängig entsteht ein Gebäude der Klasse 4 oder 5.

Die Leistungen in den Leistungsbildern Gebäude und Innenräume gem. §§ 33 ff. HOAI, Freianlagen gem. §§ 38 ff. HOAI und Verkehrsanlagen gemäß §§ 45 ff. HOAI werden stufenweise abgerufen. Die Bearbeitung des Realisierungswettbewerbs erfolgt voraussichtlich im Zeitraum zwischen Dezember 2023 bis März 2024.

Im Anschluss daran wird das Verhandlungsverfahren durchgeführt. Die Beauftragung der Leistungsstufe 1 soll ab Jahresmitte 2024 erfolgen. Als Baubeginn ist Mitte 2025 angestrebt. Das neue Rathaus soll nach Möglichkeit Ende 2026/ Anfang 2027 in Betrieb genommen werden.

1.4 Verfahren, Zulassungsbereich, Sprache

Der Wettbewerb wird als nicht offener, einphasiger Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 i.V. mit der VgV 2016 ausgelobt. Der Wettbewerb zielt als Realisierungswettbewerb auf die Vergabe eines Planungsauftrags ab. Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraums EWR, sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen GPA. Die Wettbewerbssprache ist deutsch.

Teil A der Auslobung ist bindend für alle Teilnehmer, Teil B enthält keine bindenden Vorgaben.

1.5 Preisgericht

Die Ausloberin hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Weitere Berater können benannt werden.

1. Prof. Bernardo Bader, Architekt, Bregenz
2. Prof. Ingrid Burgstaller, Architektin und Stadtplanerin, MÜ
3. Stefan Fromm, Landschaftsarchitekt BDLA, Dettenhausen
4. Prof. Mathias Hähnig, Architekt BDA, Tübingen
5. Prof. Elke Reichel, Architektin BDA, Stuttgart
6. Christine Steimle, Architektin BDA, Stuttgart

Stellvertr. Fachpreisrichter/ -innen

7. Prof. Monika Joos, Architektin BDA, Heilbronn
8. Axel Lohrer, Landschaftsarchitekt BDLA, München

Sachpreisrichter/ -innen

1. Bürgermeister Karl-Josef Sprenger
2. Markus Dreher, Stadtbaumeister
3. Sabine Neumann, Bauverwaltungs- und Ordnungsamtsleiterin
4. Daniel Saffrin, Gemeinderat
5. Josef Rohrmoser, Gemeinderat

Stellvertr. Sachpreisrichter/ -innen

6. Edwin Nagel, Gemeinderat
7. Heiko Gerstenberger, Gemeinderat

Sachverständige Berater/ -innen

- Joachim Heppler, Hauptamtsleiter
- Dieter Ehlert, Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
- Prof. Dr.-Ing. Markus Faltlhauser, Tragwerksplaner, Faltlhauser Krapf Beratende Ingenieurgesellschaft mbH
- Dipl. Geologe Heiner Terton, GeoTerton

1.6 Teilnahmewettbewerb/ Teilnahmeberechtigung

Architekten, Landschaftsarchitekten nur in Bewerbergemeinschaft mit Architekten.

Die Zusammenarbeit mit einem Landschaftsarchitekt ist erforderlich, sofern dieser Fachbereich nicht vom Architekturbüro selbst abgedeckt wird. Die Benennung des Landschaftsarchitekten hat nach Terminplan bis zum 30.01.2024 (Rückfragenkolloquium) zu erfolgen. Grundsätzlich ist eine Benennung des Landschaftsarchitekten in der Verfassererklärung vorzunehmen.

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die in der Bekanntmachung/Auslobung genannten fachlichen Anforderungen und sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllen.

Bei **natürlichen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Heimatstaates am Tag der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung **Architekt / Landschaftsarchitekt** führen dürfen. Ist die Berufsbezeichnung im jeweiligen Herkunftsland gesetzlich nicht geregelt, ist ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstiger Befähigungsnachweis zulässig, dessen Anerkennung nach Richtlinie 2005/36/EG und Vorgaben des Rates vom 07.09.2005 über die Anerkennung von Berufsqualifikationen (ABI. EU Nr.

L 255 S. 22) entspricht und die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann.

Bei **juristischen Personen** sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der anstehenden Planungsaufgabe entsprechen oder bevollmächtigte Vertreter und Verfasser der Wettbewerbsarbeit die genannten Anforderungen an natürliche Personen erfüllt.

Arbeits-/Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Gemeinschaft die fachlichen Anforderungen und die Gemeinschaft insgesamt die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllt. Die Bewerbergemeinschaft hat einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist.

Teilnahmehindernisse sind unter § 4 Abs. 2 RPW beschrieben. Berater, Fachplaner und Sachverständige unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

Auswahl der Teilnehmer

Die Gesamtzahl der Teilnehmer ist auf 15 Büros beschränkt. 5 Teilnehmer, welche die Anforderungen erfüllen, die auch an die sonstigen Teilnehmer gestellt werden, werden von der Ausloberin vorab benannt:

1. **Architektengemeinschaft**
   Patrick Saffrin, Schömberg
   mit
   Bernd Mattern Architektur, Wellendingen
   www.bmatt.de
2. **Schweiger Architektur, Rottweil**
   schweiger-architektur.de
3. **KTL Architekten BDA, Rottweil**
   www.ktlrw.de
4. **haas cook zemmerich Studio 2050, Stuttgart**
   www.haascookzennerich.com
5. **Atelier Kaiser Shen Architekten BDA, Stuttgart**
   www.atelierkaisershen.de

Die weiteren Teilnehmer werden in einem vorgeschalteten Bewerbungs- und ggf. Losverfahren ausgewählt.

Zulassungskriterien (formal)

- Fristgerechter und vollständiger Eingang der Bewerbung.
- Nachweis der geforderten beruflichen Qualifikation durch aktuellen Nachweis der Berufszulassung (z.B. Kammerausweis)
- Bewerbererklärung zur Teilnahme am Wettbewerb mit eigenhändiger Unterschrift aller Teilnahmeberechtigten
- Erklärung, dass die Ausschlusskriterien des § 123 und § 124 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) nicht bestehen

Für die Bewerbererklärung sowie die Erklärung der Ausschlusskriterien und Tariftreue ist ein Formblatt zu verwenden.

Diese können im Deutschen Vergabeportal (DTVP) (Link), **ID** eingesehen und heruntergeladen werden (kostenfrei).

Eignungskriterien (formal)

- **Referenzprojekt 1**: Wettbewerbserfolg (Preise o. Anerkennungen) aus einem regulären Wettbewerbsverfahren (nicht Verhandlungsverfahren, Mehrfachbeauftragung)

  oder

  eine Auszeichnung eines realisierten Projektes, z.B. „Beispielhaftes Bauen" oder gleichwertig anerkannte Auszeichnungen.

- **Referenzprojekt 2**: Realisierung eines Projektes mit vergleichbaren Planungsanforderungen (z.B. öffentliches Verwaltungsgebäude bzw. pädagogische Einrichtungen, mind. HZ III) und einer Bausumme von mind. 3 Mio. € (KG 300+400, brutto).

- **Referenzprojekt 3**: Erfahrung im Umgang und der Sanierung von Bestandsgebäuden bzw. mit vorhandener Bausubstanz, Nachweis eines sanierten Projektes.

  Es müssen keine 3 unterschiedlichen Projekte sein, 2 unterschiedliche wären jedoch wünschenswert.

  Je Referenzprojekt max. 1 Seite im Format A3 quer mit Eintragung des Büronamens und den erforderlichen Angaben zum Projekt. Landschaftsarchitekten müssen keine Nachweise/Referenzen einreichen!

  Darüber hinaus gehende Unterlagen sind nicht zugelassen und werden nicht herangezogen. Referenzen und Nachweise werden nicht beurteilt.

  Alle Bewerber*innen, die die formalen Kriterien ausnahmslos erfüllen und den formalen Nachweis der Eignungskriterien erbracht haben, qualifizieren sich für die Teilnahme am Wettbewerb. Sollten mehr Bewerbungen zugelassen werden als Teilnehmer am Wettbewerb vorgesehen sind, erfolgt die Auswahl der Teilnehmer*innen durch Losziehung (§ 75 (6) VgV).

  Das Auswahlverfahren wird dokumentiert. Die nicht gelosten Teilnehmer werden informiert und den gelosten Teilnehmern wird die Auslobung zugesandt.
  Die bereits ausgewählten Teilnehmer gemäß 1.6 müssen ebenfalls die Eignungs- und Auswahlkriterien erfüllen, nehmen aber nicht am Losverfahren teil, sondern sind gesetzt.

  Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

Nachrücker

Für den Fall, dass Teilnehmer von der Teilnahme schriftlich Abstand nehmen, rücken die Nachrücker entsprechend der gelosten Reihenfolge nach. Diese Nachrücker werden ebenfalls in dem Losverfahren unter den verbliebenen Bewerbern ermittelt.

Absagen

Sind gesetzte oder ausgeloste Teilnehmer an der Teilnahme am Wettbewerb gehindert, bitten wir diese bis zum **12.01.2024** ihre Teilnahme verbindlich abzusagen, so dass Nachrücker am Rückfragenkolloquium teilnehmen können.

Falls Absagen erst zwischen dem 15.01.2024 bis spätestens 30.01.2024 eingehen, muss das Büro, das abgesagt hat, den Modellversand an den Nachrücker auf eigene Kosten übernehmen.

Bewerbungsunterlagen

Für die Bewerbung sind folgende Unterlagen einzureichen bzw. unter (Link, ID) hochzuladen:

1. Teilnahmeberechtigung z.B. Eintragungsurkunde Architektenkammer (Nachweis der Berufszulassung/beruflichen Qualifikation)
2. Formular Bewerbererklärung mit Erklärung Ausschlusskriterien (Formblatt)
3. Nachweis Referenzprojekt 1 (max. 1 A3)
4. Nachweis Referenzprojekt 2 (max. 1 A3)
5. Nachweis Referenzprojekt 3 (max. 1 A3)

1.7 Termine

Ausgabe der Auslobungsunterlagen

Versand der Auslobungsunterlagen am Do., **21.12.2023**

Rückfragen:

bis **Mi., 24.01.2024** schriftlich per E-Mail an die Verfahrensbetreuung, Rückantwort bis zum **02.02.2024** per E-Mail. Die Rückantwort zu den gestellten Fragen erfolgt an alle Teilnehmer. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.

Kolloquium/ Besichtigungstermin

am Di, den **30. Januar 2024** wird für alle Teilnehmer ein Kolloquium angeboten, der Beginn wird noch bekannt gegeben. Im Rahmen des Kolloquiums können weitere Rückfragen erörtert werden.
V**or** dem Kolloquium wird eine gemeinsame Besichtigung des WB-Gebiets durchgeführt. Das Gelände kann darüber hinaus von den Teilnehmern jederzeit besichtigt werden.

Abgabe Pläne

Fr., 15. März 2024

Abgabe Modell

Fr., 22. März 2024

Postadresse Pläne:
FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur
Ostendstraße 106, 70188 Stuttgart

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt im Falle der Einlieferung per Post, Kurierdienst oder einem anderen Transportunternehmen das auf dem Einlieferungsschein angegebene Datum unabhängig von der Uhrzeit.

Pläne und Modelle können auch am jeweiligen Abgabetermin von 9:00 bis 17:00 Uhr persönlich beim Wettbewerbsbetreuer abgegeben werden. Dabei gilt als Einlieferungszeitpunkt die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Zeitangabe.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers zu verwenden.

Verspätet eingelieferte / abgegebene Wettbewerbsarbeiten (dies gilt auch für Teile der Wettbewerbsarbeiten) werden unabhängig von den Gründen, die zur verspäteten Einlieferung

geführt haben, nicht zum Wettbewerb zugelassen. Der Teilnehmer hat dafür zu sorgen, dass er den Nachweis über die rechtzeitige Einlieferung führen kann. Das Datum auf dem Einlieferungsschein ist maßgebend. Einlieferungsbelege sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung vorzulegen.

Sitzung Preisgericht

Fr., 19. April 2024 ab 9:00 Uhr
(Stauseehalle, Schulweg 8, Schömberg)

Ausstellung

(wird noch bekannt gegeben)

1.8 Wettbewerbsunterlagen

Die Auslobung besteht aus:

Teil A: Auslobungsbedingungen

Teil B: Aufgabenstellung

Teil C: Unterlagen und Anlagen

Folgende Unterlagen werden zur Verfügung gestellt:

- 3.1 Auslobungstext
- 3.2 Luftbilder + Fotos
- 3.3 Plangrundlagen (dxf, dwg)
- 3.4 Städtebauliche Unterlagen + Planung Stadtmitte
  - 3.4.1 Historische Karten + Pläne
  - 3.4.2 Ortsbildprägende Gebäude im Umfeld
  - 3.4.3 Sanierungsgebiet
  - 3.4.4 Gestaltungssatzung „Altstadt Schömberg“
  - 3.4.5 Parkplatz Badstubengasse
- 3.5 Bestandsunterlagen Rathaus
- 3.6 Raumprogramm + Raumanforderungen (Formblatt mit Nachweis/Berechnungen)
- 3.7 Formular Verfassererklärung
- 3.8 Modellgrundlage M 1:500

Die Teilnehmer erhalten alle Unterlagen (Teil A, B, C) per E-Mail oder zum Download. Der Versand der Modellgrundlage erfolgt durch den Modellbauer.

1.9 Wettbewerbsleistungen

Zur Wahrung der **Anonymität** sind alle Teile der Wettbewerbsarbeit durch eine **Kennzahl** zu bezeichnen. Die Kennzahl muss aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern bestehen und auf jedem Blatt und jedem Schriftstück in der rechten oberen Ecke sowie auf dem Modell angebracht sein.

Im Einzelnen werden vom Teilnehmer folgende Leistungen gefordert (max. 3 Pläne DIN A0, Hochformat):

1. **Lageplan M 1:500** (genordet) als Dachaufsicht mit Darstellung der städtebaulichen und freiräumlichen Gesamtsituation: Zugänge, Erschließung und Einbindung der Freianlagen in die Umgebung (Höhenlage EG), Fahrradstellplätze, Dachflächen bzw. Dachbegrünung

2. **Grundrisse M 1:200** aller Geschosse. Im EG-Grundriss mit gesamter Außenanlage des WB-Grundstücks, einschl. Darstellung der Gebäudezugänge, Gestaltung der Freianlagen mit Grün- und Freiflächen, Zu- und Abfahrten, Fußwege und angrenzenden Erschließungswege.
   - Die Grundrisse sind alle genordet darzustellen.
   - Die Führung der Schnitte ist einzuzeichnen.
   - Im EG-Grundriss muss die Geschossfußbodenhöhe auf Normal-Null (m üNN) bezogen eingetragen sein.

3. **Schnitte 1:200**
   Es ist ein Längs- und ein Querschnitt durch das gesamte WB-Gebiet mit Bezug zur äußeren Erschließung mit den ggf. Bestandsgebäuden darzustellen. In den Schnitten ist die EG-Fußbodenhöhe auf Normal-Null zu beziehen.

4. **Ansichten M 1:200**
   alle Ansichten sind mit Eintragung des bestehenden und geplanten Geländes, sowie eindeutigen Kennzeichnungen der transparenten Fassadenflächen darzustellen.

5. **Fassadenschnitt / Ansicht M 1:20,**
   mit Darstellungstiefe M 1:50, ein Ausschnitt einer Hauptfassade in Ansicht, Grundriss, Schnitt mit folgenden Aussagen:
   - Konstruktion und Materialien
   - Belichtungskonzept (Tages- und Kunstlicht) und Belüftungskonzept (maschinell/natürlich)
   - zu öffnende und feststehende Fassadenelemente
   - Sonnenschutz

6. **Erläuterungen**
   Beschreibung der Entwurfsidee für das Rathaus, Aussagen zum städtebaulichen und architektonischen Konzept, zur Erschließung, zu Konstruktion und Materialien, Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit, Energieversorgung. Erläuterungen in Form von Texten (max. 3 Seiten A4) separat und auf den Plänen.
   Skizzen und Visualisierungen (je max. A3) sind zugelassen, fotorealistische Renderings sind nicht gewünscht.

7. **Berechnungen**
   Mit dem Formblatt Raumprogramm (Anlage 3.6) erfolgt der Nachweis der geforderten Nutzflächen. Zu berechnen sind die Planungswerte nach der neuen DIN 277-1 (BRI (R)/(S), BGF (R)/(S), Nutzflächen) einschließlich den Nachweisen auf einem vollständigen und mit den Hauptmaßen versehenen Satz der Berechnungspläne.

   Diese sind im Formblatt Raumprogramm/Berechnungen (Anlagen 3.6) darzustellen.

8. **Modell M 1:500** als Massenmodell mit Darstellung der Außenanlage auf vorgegebenem Umgebungsmodell.

9. Ein **Satz** Verkleinerungen der eingereichten Pläne auf **DIN A3**.

10. Alle **Unterlagen im Format PDF** mit einer Auflösung von 300 dpi (bezogen auf die Originalgröße) + im dwg-Format.

11. Verfassererklärung

- anonym, im geschlossenen Umschlag ausgefülltes Formblatt.
- eine Karte DIN A5 für die Ausstellung mit Angaben zum Büro, Verfasser, Mitarbeiter (diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen).
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen.

Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:

Papierausdrucke:

- 1 Satz Präsentationspläne gerollt
- 1 Satz A3 Verkleinerungen der Präsentationspläne
- 1 Satz Vorprüfpläne/Berechnungspläne
- Erläuterungsbericht und Berechnungen A4

Datenträger (CD oder USB-Stick) mit:

- Präsentationspläne im PDF-Format
- Berechnungspläne M 1:500/200 im dxf- oder dwg-Format
- Berechnungsformular (Formblatt) im xlsx-Format
- Erläuterungstext im PDF-Format

1.10 Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die termingerecht eingegangen sind, den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen und keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.
Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

1.11 Bindende Vorgaben

Die Leistungen Ziffer 1.9 sind im Wesentlichen zu erbringen. Das Raumprogramm (Anlage Teil C 3.6) ist im Wesentlichen einzuhalten.
Darüber hinaus enthält Teil B und C keine bindenden Vorgaben, deren Nichteinhaltung vorab zum Ausschluss von der Beurteilung führen würde.

1.12 Beurteilungskriterien

Die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden anhand folgender Kriterien bewertet:

- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- architektonische und gestalterische Qualität
- innere Raumqualität
- Nutzungskonzept, Funktionalität und Flexibilität
- Bauweise, Konstruktion und Materialität
- Ökologie, Energieeffizienz und Umweltqualität in Bezug auf Gebäude und Freianlagen
- Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar. Das Preisgericht behält sich eine nachträgliche Bildung von

Unterkriterien bzw. Konkretisierungen vor, die von den vorgenannten Kriterien allerdings gedeckt sein müssen.

1.13 Preisgelder und Anerkennungen

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von **54.000, -- €** (netto) zzgl. MwSt. zur Verfügung.
Diese Wettbewerbssumme wurde auf der Basis von § 34 (Objektplanung Gebäude) und § 39 (Objektplanung Freianlagen) der HOAI (2013) ermittelt. Die Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) wird zusätzlich vergütet.

Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis (ca. 40%)	21.600,-- EUR, netto
2. Preis (ca. 30%)	16.200,-- EUR, netto
3. Preis (ca. 20%)	10.800,-- EUR, netto
max. 2 Anerkennungen (ca. 10%)	5.400,-- EUR, netto

Im Auftragsfall wird das Preisgeld mit dem Auftragshonorar für die Planungsleistungen zur Realisierung verrechnet. Das Preisgericht ist berechtigt, vor Aufhebung der Anonymität, die Anzahl der Preise und Anerkennungen sowie die Gesamtsumme durch einstimmigen Beschluss anders zu verteilen.

1.14 Abschluss des Verfahrens

Der Wettbewerb endet mit dem Abschluss der Preisgerichtssitzung. Es werden schriftliche Beurteilungen der Arbeiten erstellt. Es wird eine Rangfolge der Arbeiten und Preise festgelegt mit einer Empfehlung des Bewertungsgremiums an den Gemeinderat für das weitere Verfahren. Danach erfolgt die Aufhebung der Anonymität.

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit. Die Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt (Ort und Zeitraum wird noch benannt).

Die eingereichten Unterlagen der Teilnehmer werden Eigentum der Ausloberin, die berechtigt ist, diese ohne weitere Vergütung mit Verweis auf die Autoren zu dokumentieren und zu publizieren. Urheberrecht und Veröffentlichungsrecht bleiben bei den Autoren (gemäß § 8 Abs. 3 RPW).

1.15 Verhandlungsverfahren/ Beauftragung

Die weitere Planung und Realisierung erfolgt vorbehaltlich der Finanzierungsfreigabe durch den Gemeinderat der Stadt Schömberg.

Die Ausloberin wird in Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts unter den in § 8 Abs. 2 RPW 2013 genannten Voraussetzungen einen der Preisträger mit den Leistungsphasen 1 - 9 gem. HOAI in Stufen beauftragen.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens wird die Ausloberin gem. § 80 Abs. 1 VgV mit allen Preisträgern über den Auftrag verhandeln. Die Ausloberin behält sich gemäß § 17 Abs. 11 VgV das Recht vor, an den Wettbewerbsgewinner zu vergeben ohne in Verhandlungen mit den anderen Preisträgern einzutreten.

Für junge Büros sind im Zuge des Verhandlungsverfahrens Eignungsanleihen möglich und zugelassen.

Für das Verhandlungsverfahren im Anschluss an den Wettbewerb werden von den Preisträgern (ggf. Bewerbergemeinschaften) die folgenden Kriterien abgefragt und Nachweise gefordert:

Eignungskriterien:

a) eine bestehende Berufshaftpflichtversicherung für Planerleistungen mit einer Mindestdeckungssumme für:

Personenschäden:
- Architekten: 5.000.000 EUR
- Landschaftsarchitekten: 2.000.000 EUR

für sonstige Schäden:
- Architekten: 2.000.000 EUR
- Landschaftsarchitekten: 1.000.000 EUR

bzw. die entsprechende Deckungszusage einer Versicherung im Auftragsfall.

b) Eigenerklärung zum Gesamtumsatz sowie zum Umsatz in dem Tätigkeitsbereich der Aufgabe, die Gegenstand des Wettbewerbs ist, in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren; der Gesamtumsatz muss mind. 0,4 Mio. € betragen.

c) Kapazität des Büros: min. 2 Architekten und ggf. 1 Landschaftsarchitekt gem. § 46 (3) Satz 2 VgV (ggf. mit Eignungsleihe gem. § 47 VgV), sofern das Büro, welches beauftragt wird, diesen Bereich nicht selbst abdecken kann.

d) Verpflichtungserklärung zu Tariftreue und Mindestentgelt nach BW Vergabe- und Tariftreuegesetz

Im Verhandlungsverfahren und zur Auftragsvergabe sind folgende **Auftrags- / Zuschlagskriterien** und ihre Gewichtung festgelegt:

Zuschlagskriterien:

1. Das Wettbewerbsergebnis mit 55 %

   Der Erstplatzierte erhält für das Wettbewerbsergebnis 300 Bewertungspunkte (P)., der Zweitplatzierte 200 P. und der drittplatzierte Preisträger 100 P.

2. Weiterentwicklung des WB-Ergebnis (unter Würdigung des Preisgerichtsprotokolls) 20 %

3. Erfahrung des Projektleiters in Bezug auf die Planungs- und Bauaufgabe + geplante Projektorganisation 10 %

4. Herangehensweise Kostensicherheit, Terminsicherheit 10 %

5. Honorar 5 %

   (Ausgangslage = HZ III Mittel-Satz, Stundensätze, Nebenkosten etc.)

Insgesamt sind im Rahmen der Bewertung 600 mögliche Bewertungspunkte zu erzielen.

Den Teilnehmern der Verhandlungsgespräche wird mit der Aufforderung zur Teilnahme eine Bewertungsmatrix übermittelt.

Die Preisträger verpflichten sich im Falle einer Beauftragung die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen. Im Falle der Beauftragung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Preisträgers bis zur Höhe des Preises nicht erneut vergütet, wenn der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind in der RPW geregelt § 8 (3) RPW 2013 geregelt.

B. Aufgabe

2.1 Lage und Entwicklung der Stadt Schömberg

Die Stadt Schömberg liegt am Trauf der Schwäbischen Alb, ca. 10 km südwestlich von Balingen im Landkreis Zollernalbkreis. Die Stadt Schömberg besteht aus Schömberg Kernstadt, dem Ortsteil Schörzingen sowie dem Weiler Untere Säge, das Gehöft Obere Säge und die Wallfahrtskirche Palmbühl und Neuhaus. Östlich von Schömberg ist der Plettenberg (1002 m) und im Südwesten der Oberhohenberg (1010 m) sowie der höchste Berg der Alb, der Lemberg (1015 m) gelegen. Schömberg liegt auf einer Höhe von ca. 676 m ü.N.N.

Die Stadt Schömberg umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2.326 ha, davon gehören ca. 1.492 ha zum Ortsteil Schömberg. Insgesamt zählt die Stadt Schömberg 4.793 Einwohner (Stand Juni 2023, Stadt Schömberg).

Die Stadt Schömberg liegt in landschaftlich attraktiver Lage am Trauf der höchsten Berge der Schwäbischen Alb. Umsäumt wird die Stadt durch landwirtschaftlich geprägte Flächen sowie Wiesen. Im Nordosten der Stadt prägt der in den 80er Jahren sanierte Schömberger Stausee (Schlichemtalsperre) nicht nur das Landschaftsbild, sondern stärkt das Freizeitangebot der Stadt. Auch der Tourismus wird durch die reizvolle Lage sowie einen Campingplatz nordöstlich des Stausees gesichert. Durch den Stausee bilden sich viele kleinere Bachläufe und Flüsse. Nordöstlich der Stadt befindet sich die Wallfahrtskirche Palmbühl. Diese ist vor allem durch ihre Lage am Jakobusweg bei Pilgern und Touristen sehr beliebt.

Die Stadt ist durch einen dörflichen Charakter geprägt, ergänzt durch große Industrie- / Gewerbeflächen (u. A. Betonfertigteilewerk FBW) im südwestlichen Teil der Stadt. Durchschnitten wird die Stadt durch die B27, welche von Norden nach Südosten durch die Stadt verläuft und diese an Rottweil und Balingen anbindet. Als Visitenkarte der Stadt gilt diese auf Grund der mangelnden Wohnqualität allerdings nicht. Seit 1945 konnte eine rege Entwicklung Schömbergs beobachten werden. In den 1950er und 1960er Jahren wurden unter anderem großflächige Baugebiete im Osten, Westen und Süden des historischen Ortskernes erschlossen.

Historische Entwicklung

Shonberc, unter diesem Namen wurde Schömberg im Zollernalbkreis das erste Mal im Jahre 1255 erwähnt. Mit dieser erstmaligen Erwähnung beginnt eine spannende und wechselhafte Geschichte. Diese beginnt maßgeblich im Jahre 1267 mit der Übernahme der heutigen Stadt Schömberg durch die Grafschaft Hohenberg. Doch „Stadt" ist sie erst seit 1269, durch die erstmalige Erwähnung als „civitas" (lat. Stadt).
Die Wahl des Standortes für eine Stadtneugründung und damit die Gründung Schömbergs, lässt sich auf die erhöhte Lage zurückführen, durch welche Feinde schon von weitem erspäht werden konnten. Außerdem wurde der Aufstieg für einen Angriff zusätzlich erschwert. Dementsprechend lässt sich vermuten, dass die Stadt als Bollwerk fungierte.

Mit Verleihung des Marktrechtes im Jahre 1362 durch Kaiser Karl IV, dieses wurde bis 1412 für Wochenmärkte gebraucht, konnte der wirtschaftliche und soziale Austausch gestärkt werden. Aufgrund einer schlechten Haushaltsführung der Grafen Hohenbergs wurden die hohenbergischen Städte 1379 an Reichstädte verpfändet, wobei Schömberg von nun an zu Rottweil gehörte. Diese Zugehörigkeit spiegelt sich auch noch heute unter anderem in der Vierteilung der Altstadt, aber auch daran, dass das Marktrecht ohne Marktplatz abgehalten wurde, hierfür diente die Alte Hauptstraße als Markt. 1381 musste die gesamte Grafschaft an Herzog Leopold von Österreich verkauft werden, so auch die Stadt Schömberg mit ihren nunmehr 500 Einwohnern. Durch diesen Verkauf gehörte Schömberg bis ins Jahr 1806 zu Vorderösterreich, bevor die Stadt in diesem Jahr endgültig württembergisch wurde.



Stadt Schömberg um 1400
Quelle: Website Stadt Schömberg

Durch den Dreißigjährigen Krieg wurden in den Jahren von 1633 bis 1644 viele Gebäude und somit auch die Stadtstruktur immer wieder in Teilen zerstört. Auch ein verehrender Stadtbrand im Jahre 1750, welcher eine große Zahl an Gebäuden zerstörte, warf die Entwicklung der Stadt zurück. Durch ein ambitioniertes Wiederaufbauen und einen starken Zusammenhalt der Bürgerschaft konnte dieser Rückschlag der städtischen Entwicklung allerdings überwunden und wieder ausgeglichen werden.

Durch die Eröffnung der Hauswasserleitung 1896 und 1897 sowie der darauffolgenden Einspeisung 1910 an das Elektronetz konnte die grundlegende Versorgung der Stadt verbessert und somit auch der Grundstein für eine wirtschaftliche Entwicklung gelegt werden. Auch die Eröffnung der Bahnlinie zwischen Balingen und Schömberg 1911 ist ein essentieller Bestandteil der Anbindung an die Stadt gegeben. Dieser galt für die Bevölkerung selbst und durch einen Eisenbahnanschluss für Güterverkehr auch für Arbeitgeber der Region. Heute wird die Strecke nur noch für den Güterverkehr genutzt, mit Ausnahme der Sommermonate, in diesen dient die Bahnstrecke wie bereits erwähnt, zusätzlich der Beförderung von Touristen. Aber auch die heutige Lage an der B27 sorgt für eine wirtschaftsstarke Stadt.

Gerade für die Stadt- und die Wirtschaftsentwicklung ist neben der attraktiven Lage, auch die Verschonung der Stadtstruktur durch keine / nur marginale Angriffe der Alliierten im zweiten Weltkrieg besonders positiv zu verzeichnen. Ein besonders trauriges Ereignis in der Geschichte Schömbergs ist die Errichtung eines Konzentrationslagers, um Ölschiefer abzubauen. Auch heute noch erinnern KZ-Ehrenfriedhöfe und die Gedenkstätte Eckerwald an die Zeit des Nationalsozialismus.

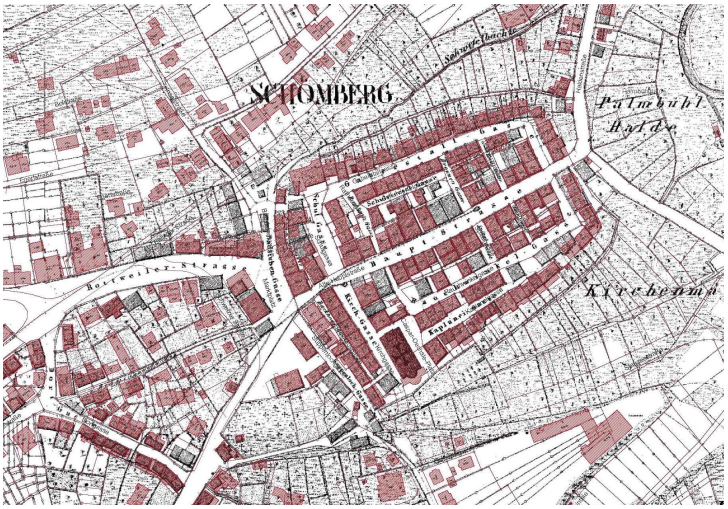
In der Nachkriegszeit erlebte die Stadt einen wirtschaftlichen Aufschwung. Bekannt wurde die Stadt vor allem durch die Ansiedlung der LINDNER Falzlos-Gesellschaft mbH im Jahr 1950, auch heute noch ist sie bekannt für das Falzlos-Album. 1973 wuchs die Stadt Schömberg durch die Gemeinde- und Kreisreform. Durch diese wurde die Gemeinde Schörzingen Teil der Stadt Schömberg.

Heute steht die auf einer Bergzunge liegende, in Teilen noch mittelalterlich geprägte Stadt für eine reizvolle Landschaft über dem Schlichemtal, ergänzt durch den Schömberger Stausee.

Entwicklung der Stadtstruktur

Auch heute noch lässt sich die historische Stadtanlage nicht nur an den zum Teil noch erhaltenen mittelalterlichen Gebäuden erkennen, sondern auch an der sich prägnant abhebenden rechteckigen Form des Stadtgrundrisses. Gelegen ist dieser Teil Schömbergs im Nordosten der Stadt. Durchzogen ist die historische Struktur durch eine Längsachse, welche einst zu beiden Seiten in Tore mündet. Durch eine weitere „Teilung" des Stadtgrundrisses durch die Brunnen- und Spitalgasse lässt sich die Altstadt in 4 Viertel gliedern.

Auf dem Urkataster der Stadt hebt sich die heute noch gut erhaltene und 1394 als Marienkapelle errichtete „Sankt Peter und Paul" Kirche ab. Diese bildete das religiöse Zentrum ab, nicht weit entfernt in der Alte Hauptstr. 7 steht das heutige historische Rathaus.



Überlagerung des Urkatasters mit dem aktuellen Kataster
Quelle: leowb

Mit dem Bau der Kirche vergrößerte sich der historische Stadtgrundriss von einer sehr quadratischen Form zu der heute eher rechteckigen Form. Ein besonders wichtiges Zentrum der Stadtbevölkerung bildete sich zwischen der Trasse der damaligen Badstubengasse und der Alten Hauptstraße auf einer freien Fläche ab, dies ist der heutige Marktplatz. Über die Jahre hinweg wurde dieser allerdings in Teilen überbaut und somit verkleinert. Auf Grund der Hanglage, welche die Stadt in Teilen umgibt, entwickelte sich diese vor allem nach Süden und Westen. 1786 konnte durch die Einebnung des Stadtgrabens eine Stadterweiterung in Richtung Westen umgesetzt werden.

Die Schömberger Fasnet

Die Narrenzunft hat in Schömberg eine hohe Bedeutung und lange Tradition, seit dem Jahre 1796 wird in der Stadt das Narrentreiben veranstaltet. Eingeleitet wird die Zeit am Dreikönigstag. Besonders prägend für die Fasnet in Schömberg ist die Polonaise „dr Bolones", welche insgesamt drei Mal pro Fasnet stattfindet. Begonnen wird diese auf der Alte Hauptstraße und bewegt sich über den Marktplatz zum Zollhaus. „*In verschiedenen Formationen ergibt sich ein einmalig farbenfrohes Bild.*" Für viele Schömberger ist diese Zeit im Jahr eine ganz besondere, welche noch einmal den Zusammenhalt und das Gemeinschaftsgefühl in Schömberg stärkt.

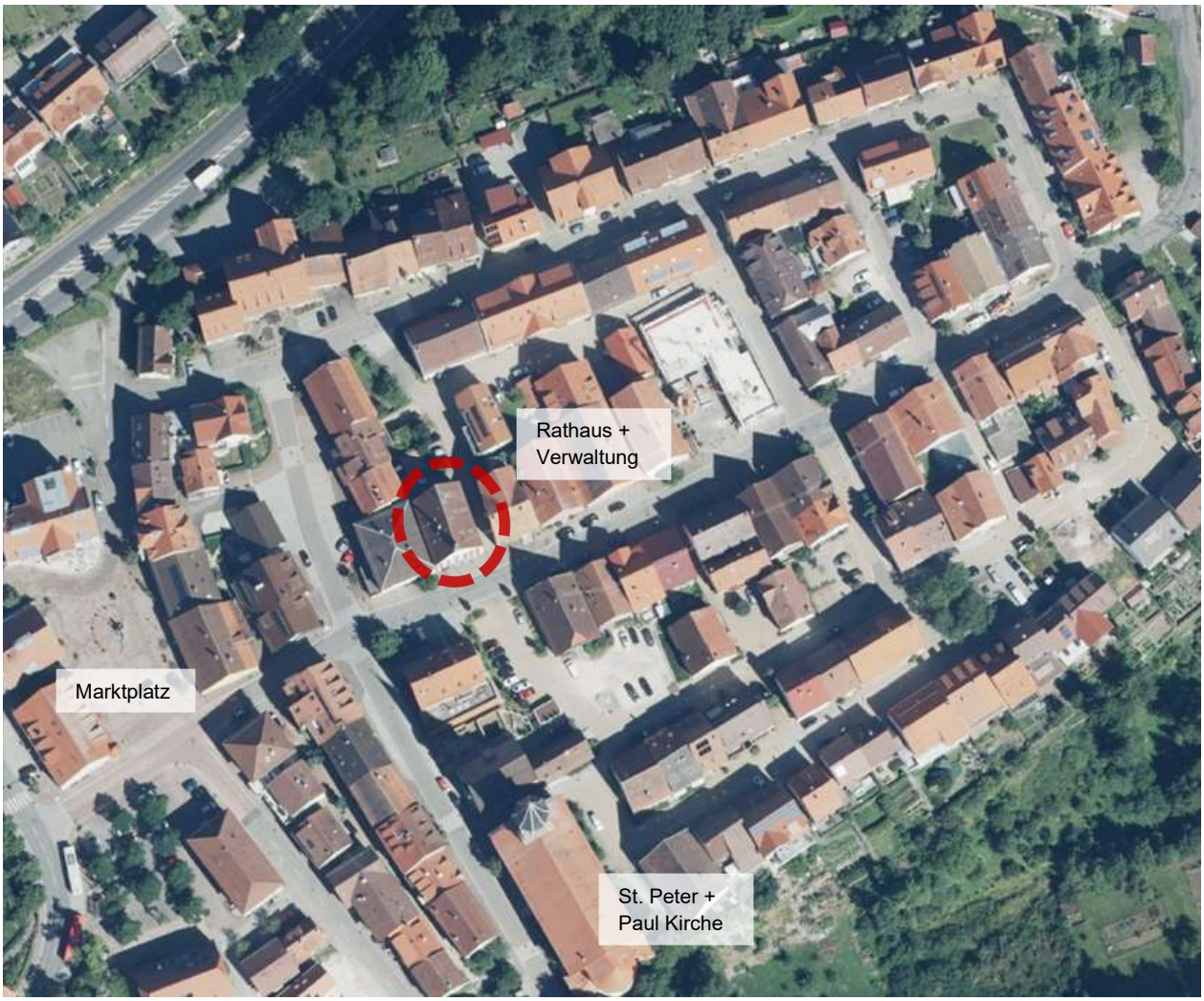


Polonaise auf dem Schömberger Marktplatz
Quelle: NZ Schoemberger

2.2 Anlass des Wettbewerbs

Die Stadtverwaltung der Stadt Schömberg ist derzeit in dem Gebäude Alte Hauptstraße 7 untergebracht. Das Gebäude stammt aus dem 18. Jahrhundert und dient der Stadt seit 1825 als Rathaus. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz und ist wie folgt registriert:

Ein viergeschossiger, giebelständiger Putzbau mit Satteldach und Giebelreiter über dem südlichen Krüppelwalm richtet sich zur Alten Hauptstraße.



Luftbild: Stadt Schömberg – Rathaus und Umfeld, Quelle: LUBW

Im Jahr 1973 wurden umfassende Umbaumaßnahmen im Rathausgebäude durchgeführt. Die bestehenden Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr den aktuellen Anforderungen und Standards. Das Rathaus verfügt weder über einen barrierefreien Zugang und innere Erschließung noch über angemessene Energiestandards. Hinzu kommt, dass die Büro- und Aufenthaltsräume durch ihre Aufteilung und niedrige Deckenhöhe eher beengend und wenig einladend wirken. Zudem weist das Gebäude erhebliche Bauschäden und Verformungserscheinungen auf. Zudem ist das bestehende Rathaus nicht barrierefrei erschlossen. Daher wurde bereits vor einigen Jahren das Bürgerbüro im Erdgeschoss des angrenzenden Gebäudes Alte Hauptstraße 5 untergebracht.

Daher hat sich die Stadt entschlossen, das bestehende Rathaus abzubrechen und einen neuen, zeitgemäße Rathausneubau zu errichten. Für den Abbruch des Rathauses erhielt die Stadt Schömberg am 13.04.2023 die denkmalschutzrechtliche Genehmigung gemäß §§ 6, Abs. 2; 8 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes.

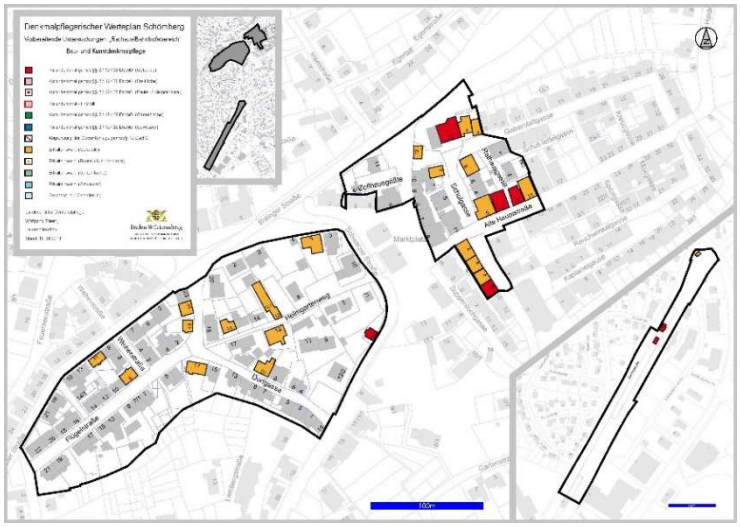
2.3 Wettbewerbsgebiet

2.3.1 Stadtstruktur und Stadtbild

Im Nordosten der Stadt befindet sich das historische Stadtzentrum mit seiner prägnant rechteckigen Form. Das historische Zentrum umfasst die Alte Hauptstraße, die Gaberstallgasse, die Schulviertelgasse, die Kreuzgasse, die Maxgasse, die Spitalgasse, die Kaplaneigasse, die Rauchwinkelgasse sowie die Kirchgasse. Hier befindet sich das Rathaus (Alte Hauptstr. 7) und eine Nutzungsmischung bestehend aus Geschäfts- und überwiegend Wohnhäusern sowie gastronomischen Angeboten. Im Westen spannt sich einer der zentralsten Plätze Schömbergs direkt an der historischen Gesamtanlage auf, der Marktplatz.

In der Stadtstruktur finden sich immer wieder größere zusammenhängende Grünflächen. Diese bestehen in Teilen aus großen privaten Gärten, sie bestehen jedoch in großen Teilen aus unbebauten Flächen. Die Bebauung in der gesamten Stadt ist, mit Ausnahme des historischen Zentrums, sehr locker.

Denkmalschutz und Denkmalpflege
Im Jahr 2018 wurde in Vorbereitung auf die Festlegung eines Sanierungsgebiets ein denkmalpflegerischer Werteplan durch das Landesamt für Denkmalpflege im RP Tübingen erarbeitet. Aus diesem lässt sich ablesen, dass sich in den Gebieten insgesamt sieben Kulturdenkmäler gemäß §§ 2 / 12 / 28 DschG (Gebäude) sowie 21 Erhaltenswerte Gebäude befinden. Die erhaltenswerten Gebäude sollten vorrangig saniert werden, bevor über einen Abriss nachgedacht wird.



Denkmalpflegerischer Werteplan
Quelle: Landesamt für Denkmalpflege

2.3.2 Städtebauliche Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten des historischen Stadtkerns der Stadt Schömberg. Das Rathaus und die Flächen für den zukünftigen Neubau des Verwaltungsgebäudes liegen an der Alten Hauptstraße 7 und der bereits abgebrochenen Alten Hauptstraße 9.

Das bestehende Rathaus ragt durch seine Geschossigkeit aus der Umgebungsbebauung hervor (IV + D). Die Bebauung im Umfeld ist eher kleinteilig geprägt mit überwiegend 2 bis 3-geschossigen Gebäuden (II – III + D). Die Wohn- und Geschäftshäuser weisen nur teilweise eine kommerzielle Erdgeschossnutzung auf. Die Wohnnutzung überwiegt hier bereits in Form von Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern.

Direkt an das Rathaus angrenzend (westlich) befindet sich im Gebäude Alte Hauptstraße 5 das Bürgerbüro, auf der östlichen Seite des Rathauses ist eine Baulücke (ehem. Alte Hauptstr. 9), diese wird im Rahmen des Wettbewerbes in die überplanbare Fläche für den Rathausneubau miteinbezogen.

An der Alten Hauptstraße befinden sich eine Musikschule, eine Bäckerei, ein Automatenbetrieb, ein Obst- und Gemüsehändler, ein Malerbetrieb sowie einige gastronomische Einrichtungen. Die Straße ist jedoch vor allem durch Wohnnutzung geprägt. Südwestlich, in der römischen *Cardo*, befindet sich die St. Peter + Paul Kirche.

In Richtung Westen befindet sich der Marktplatz, dieser ist durch verschiedenste Nutzungen bespielt, u.a. durch das Café-Bistro Zollhaus und das Gasthaus Sonne, welche beide über eine Außenbestuhlung verfügen. Aber auch zwei Banken (Sparkasse und Volksbank), ein Obst- und Gemüseladen sowie weitere gastronomische Einrichtungen grenzen an den Platz an.



2018_Ansicht Rathaus und Bürgerbüro, Quelle: FPZ

Die Grundstücke des Planungsbereichs befinden sich alle im Eigentum der Stadt. Das Plangebiet ist über die Alte Hauptstraße im Süden und die Rathausgasse, welche an die Gaberstallgasse im Norden anbindet erschlossen.

Mit dem ÖPNV-Anschluss im Süd-Westen in ca.180 m Entfernung (Bushaltestelle „Marktplatz“) an der Schweizer Straße (K7169) besteht eine Verbindung an den Bahnhof, hier verkehren Züge in Richtung Balingen. Zudem besteht die Möglichkeit mit dem Bus, nach einmaligem Umstieg, von Schömberg aus nach Tübingen zu gelangen. In den Monaten Mai bis Oktober hält ein zusätzlicher Zug aus Tübingen in Schömberg, der als unterstützende Infrastruktur für den Tourismus dient. Der Bahnhof ist ca. 750 m entfernt und dementsprechend auch fußläufig erreichbar.

Die ortsräumliche integrierte Lage ist für die geplante Nutzung als Rathaus in angrenzender Nähe zum Marktplatz ein geeigneter Standort. Im Stadtgefüge ist der jetzige Standort jedoch nicht besonders präsent. Die Herstellung einer geeigneten räumlichen Präsenz für das Rathaus ist daher eine zentrale Aufgabe im Wettbewerbsverfahren.

2.3.3 Stadtentwicklungskonzept Schömberg

Im Jahre 2017 wurde ein Stadtentwicklungskonzept für die Stadt Schömberg erarbeitet (Büro Planstatt Senner aus Überlingen). Die Analyse zeigte, dass im direkten Umfeld des Plangebietes einige leerstehende sowie von Leerstand bedrohte Gebäude zu verzeichnen sind. Außerdem gibt es primär Wohngebäude im näheren Umgriff. Wohingegen Grünflächen / Spielplätze in der Nähe nicht vorhanden sind.

In vier durchgeführten Bürgerwerkstätten und einem Bürgerspaziergang durch Schömberg konnten die Bürger ihre Ideen und Handlungsvorschläge einbringen. Ein Großteil der teilnehmenden Bürger sprach sich für die Sanierung des Rathauses sowie einen ergänzenden Neubau in der Alte Hauptstraße 9 aus. Im näheren Rathausumfeld war den Bürgern vor allem ein Entzerren der angespannten Parksituation und die Lösung des Parkierungsproblems durch Bündelung, des momentan den Straßenraum dominierenden MIVs sehr wichtig, außerdem sollte der „langsame Verkehr" durch Fahrradständer gestärkt werden. Im Rahmen der Ausarbeitung eines ISEKs wurde hier klar, dass dies nur mit einem ganzheitlichen Parkierungskonzept möglich ist. Auch besondere Wichtigkeit wurde dem behutsamen Einfügen von Neuem in den Bestand, der Balance zwischen Unbebautem und Bebautem, einer ansprechenden Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie der Stärkung von Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie und Wohnnutzung beigemessen.

2.3.4 Sanierungsgebiet "Rathaus/ Bahnhofsbereich"

Das Sanierungsgebiet „Rathaus/ Bahnhofsbereich" wurde im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (VU, 2019 durch Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH erstellt) förmlich festgelegt und umfasst mit einer Fläche von ca. 7,9 ha den historischen Ortsbereich um den Marktplatz, das Rathaus, den Bahnhofsbereich entlang der Bahnhofstraße, sowie das Gebiet westlich des Marktplatzes entlang der Flügelstraße und des Heimgartenwegs. Das Sanierungsgebiet wurde im Jahre 2020 um 0,2 ha in der Alten Marktstraße erweitert sowie um weitere 0,25 ha desselben Jahres in Richtung Caspar-Oechsle-Platz. Weitere Gebietserweiterungen erfolgten mit 0,74 ha im Bereich der Gaberstallgasse und der Bahnhofstraße sowie mit 0,2 ha beim Zehntscheuervorplatz.

Das Sanierungsverfahren dient der Stärkung des Stadtzentrums. Dabei sollen die Rahmenbedingungen verbessert werden, u.a. Erhalt und Stärkung der historischen Bausubstanz. Zudem sollen zur Stärkung der Zentrumsfunktionen Neubaumaßnahmen mit neuen und ergänzenden Nutzungsangeboten entstehen. Der öffentliche Raum soll neu definiert und durch ansprechende Aufenthaltsqualitäten für die Ortsbevölkerung entwickelt werden, z.B. Reduzierung der dauerhaften Parkierungssituation durch Parkhausneubau.

Im Rahmen der Stadtsanierung ist der Neubau des Rathauses anteilig förderfähig, die Herstellung der öffentlichen Platz- und Erschließungsflächen einschließlich Anpassmaßnahmen an privaten Grundstücken sind insgesamt förderfähig.

2.3.5 Planungsrecht und Örtliche Bauvorschriften

Für die Schömberger Altstadt besteht ein rechtskräftiger Baulinienplan aus dem Jahr 1921, der jedoch für den Umgriff des Wettbewerbs keine Festsetzungen enthält. Im Zuge der Umsetzung der Planung zum "Neubau Rathaus Schömberg mit Umgestaltung Rathausumfeld" wird ggf. die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Gestaltungssatzung „Altstadt Schömberg"

Das Plangebiet befindet sich in der Schömberger Altstadt, ihre historische Form und damit ihr Erscheinungsbild wurde in den vergangenen Jahren stark durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen verändert. Daher hat sich die Stadt Schömberg mit der Gestaltungssatzung „Altstadt Schömberg" (Satzung über Örtliche Bauvorschriften, rechtskräftig seit Februar 2002) einen Handlungsrahmen für die gestalterische Einfügung von Gebäuden gegeben (als Anlage beigefügt).

Schömberg ist eine traditionsbewusste Stadt und möchte daher zur Erhaltung des Stadtbildes weiterhin an der Umsetzung der Gestaltungssatzung festhalten. Grundsätzlich sollen sich die teilnehmenden Büros an die Vorgaben der Gestaltungssatzung halten, um eine ortsverträgliche Einfügung zu erreichen. Abweichungen sind im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens zulässig, wenn damit ein städtebaulich und gestalterisch aufwertender Beitrag für das Stadtbild entsteht. Aufgrund der Stellung des Rathauses als Sonderbau können daher auch Abweichungen zugelassen werden, solange diese verträglich sind.

2.3.6 Topografie

Die topografische Situation im Plangebiet weist einen leichten Anstieg von der Gaberstallgasse im Norden (ca. 674,11 m üNN) bis zur Alten Hauptstraße 7 im Süden (ca. 675,00 m üNN) um ca. 0,90 m im Verlauf der Rathausgasse auf. Die Alte Hauptstraße fällt von Westen nach Osten leicht ab, vor dem bestehenden Rathausgebäude nach Osten fällt das Gelände leicht um ca. 0,50 m. Das Grundstück Alte Hauptstraße 9 wurde im Zuge des Gebäudeabbruchs nivelliert. Die Rathausgasse weist hier eine leichte Überhöhung auf, die nivelliert werden kann.
Die topografischen Verhältnisse sind in der Planung zu berücksichtigen. Die bestehenden Geländehöhen können entwurfsabhängig angepasst werden.
Für das Plangebiet liegt eine Bestandsvermessung mit Höhenangaben und Höhenlinien vor, die als Plangrundlage zur Verfügung steht.

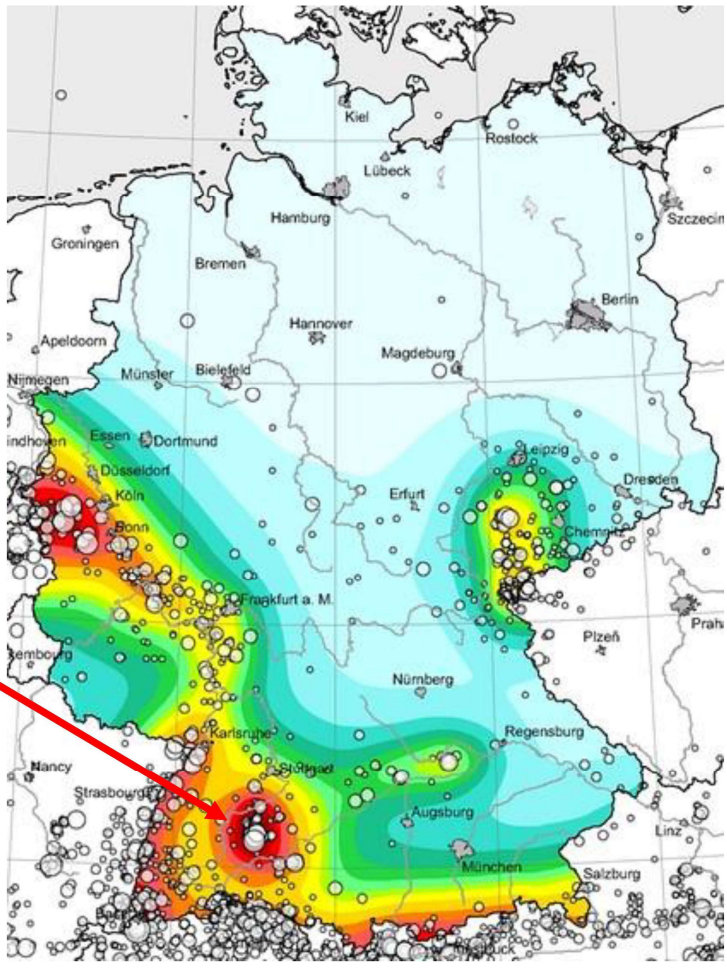
2.3.7 Geologie und Erdbebengefahrenbereich

Der Standort des Rathausgebäudes wird nach DIN4149 (2005) der Erdbebenzone 2 und mindestens der Bedeutungskategorie III zugeordnet. Dadurch ergeben sich für das Gebäude erhöhte Anforderungen an das Tragwerk, insbesondere für den horizontalen Lastabtrag.

Entsprechend der geologischen Karte wird zudem das Gebäude auf Formationen des Posidonienschiefer (Lias Epsilon) gegründet. Diese Gesteinsformationen können zu Hebungserscheinungen des Gebäudes führen. Tritt Verdunstung von Feuchtigkeit in Schichten von Posidonienschiefer ein, blättert der Schiefer in dünne Schichten auf. In den dabei entstehenden Spalten bilden sich bei der Verdunstung der Bodenfeuchtigkeit Kristalle (Gipskristalle). Kann der Schiefer aus den tieferen Schichten kapillar Bodenfeuchtigkeit nachziehen, so wachsen die Gipskristalle entsprechend der fortdauernden Verdunstung und pressen dabei die einzelnen harten Schieferschichten mit hohem Druck auseinander. Durch diesen Vorgang entstehen Hebungsdrücke von bis zu 300kN/m².

Bedingt durch die Zuordnung in die Erdbebenzone 2 sowie der Gründung der Gebäudestruktur auf Formationen des Posidonienschiefers, wird eine vollständige Unterkellerung des neuen Gebäudes sowie die Unterbringung des Archivs im Untergeschoss aus tragwerksplanerischer Sicht angeraten und als Vorgabe für die weitere Planung festgelegt. Im Erdbebengebiet ist eine Holzbauweise für das aufgehende Gebäude besonders geeignet und wird gewünscht.

Schömberg: Erdbebenzone 2 nach DIN4149 August 2005 (höchste Erdbebenzone in Deutschland ist Zone 3)
Beschleunigungswert a=0,8m/s²
Zukunft a=1,0-1,3m² EC8



Erdbebenzonen in Deutschland, Darstellung: Ing.-Büro Faltlhauser Krapf

2.3.8 Benachbarte Bebauungen

Alte Hauptstraße 5

Das Gebäude Hauptstraße 5 mit seinem Walmdach weist insgesamt drei Geschosse auf. Im Westen zur Schulgasse hin hat das Gebäude einen Flachdachanbau von 7 m auf 3 m mit einer Höhe von einem Geschoss, das Dach wird als Balkon verwendet. Momentan befindet sich in diesem Gebäude, neben Wohnnutzung, auch das Bürgerbüro und ein Schnellimbiss.



Alte Hauptstraße 5 Bürgerbüro, Blick von Osten (FPZ)

Alte Hauptstraße 6

Traufständisch zur Alte Hauptstraße hin steht das Gebäude mit insgesamt drei Vollgeschossen + einem Dachgeschoss, so zur Straße, dass das „Musikhaus und Musikschule“ und die „Deutsche Post Filiale“ die Erdgeschosszone der Alte Hauptstraße Straße beleben. Das Gebäude hat ein Satteldach und drei Gauben zur Alte Hauptstraße in, die Fassade ist in rotbraun verputzt und mit beigen Verstrebungen gestaltet.



Alte Hauptstraße 6, Post u. Musikschule, Blick von Norden (FPZ)

Alte Hauptstraße 9 (bereits abgebrochen)

Das denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftsgebäude („Stauss-Haus“) neben dem Rathaus wurde aufgrund von starken baulichen Mängeln im Jahr 2019 abgebrochen. Die Stadt hatte das Gebäude zuvor erworben, um eine Ausweitung des Rathausneubaus zu ermöglichen. Das Landesdenkmalamt genehmigte den Abbruch, nachdem eine Dokumentation erstellt worden war.
Die entstandene Baulücke kann somit im Rahmen des Wettbewerbs mit überplant werden.



Alte Hauptstraße 9, ehem. Wohn- und Geschäftsgebäude, Blick von Süden (FPZ)

Alte Hauptstraße 10-16

Die Gebäude stehen in nahezu geschlossener Bauweise an der Alte Hauptstraße, mit Ausnahme Nr.10 und 12 welche einen 1,20m breiten Zwischengang aufweisen. Die Gebäude Nr. 10 und 12 sind außerdem beide giebelständisch zur Alte Hauptstraße mit zwei Geschossen und zwei Dachgeschossen, Nr. 12 lässt Platz für eine mögliche Erdgeschossnutzung. Die Gebäude Nummer 14 und 16 stehen beide traufständisch zur Alte Hauptstraße. Nr. 14 hat insgesamt zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse, wohingegen Nr.16 zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss aufweist.



Alte Hauptstraße 10-16, Wohngebäude, Blick von Westen (FPZ)

Alte Hauptstraße 11

Das Gebäude Alte Hauptstraße befindet sich momentan im Neubau. Dieser wird giebelständisch zur Alte Hauptstraße stehen und wird insgesamt drei Geschosse + 2 Dachgeschosse aufweisen. Das Gebäude wird der Wohn- und Geschäftsnutzung dienen.



Alte Hauptstraße 11, Neubau, Blick von Westen (FPZ)

Rathausgasse 4

Das zur Rathausgasse giebelständische Gebäude mit Satteldach hat eine weiße Putzfassade sowie einen Anbau aus Holzpanelen, welcher eine Balkonfunktion aufweist. Das Wohngebäude weist insgesamt 2 Geschosse + 2 Dachgeschosse auf. Auch die beiden Dachgeschosse weisen eine Verkleidung aus Holzpanelen auf. Das Gebäude grenzt giebelständisch an die ehem. Alte Hauptstr. 9.



Rathausgasse 4, Wohngebäude, Blick von Süden (FPZ)

Rathausgasse
Die Nord-Süd-Achse verbindet die Alte Hauptstraße im Süden und die Gaberstallgasse im Norden. Die gepflasterte Gasse ist im Durchschnitt 10 m breit. Gefasst ist die Rathausgasse momentan durch das Rathaus, die Rathausgasse 4, die privaten Gärten der Schulgasse 4-8 und durch das Gebäude der Schulviertelgasse 1.


Rathausgasse, Blick von Norden (FPZ)


Rathausgasse, Blick von Norden (FPZ)

2.4 Wettbewerbsaufgabe und Ziele

Der Neubau des Rathauses soll die Stadtmitte stärken sowie eine neue Identifikationswirkung schaffen. Ziel des Wettbewerbs ist es, für den Standort eine qualitätsvolle, wirtschaftliche, nachhaltige und realisierbare Objektplanung für den Neubau des Rathauses einschließlich der gewünschten Freiraumgestaltung zu finden. Diese soll auf die städtebaulichen und funktionalen Anforderungen angemessen und in hoher Qualität antworten. Gleichzeitig soll eine angemessene, einprägsame und sich am Bestand orientierende architektonische Prägung für das Rathaus gefunden werden, die der Stadt Schömberg ein "zeitgemäßes Gesicht" gibt und für die Nutzung eines zukunftsorientierten Rathauses passend ist.

Das neue Rathaus soll sich bürgerfreundlich nach außen hin öffnen und einen barrierefreien Zugang ermöglichen. Zudem besteht durch die Neustrukturierung der Räumlichkeiten die Chance, bürgernahe Nutzungen in ansprechender räumlicher Umgebung zu realisieren. Das neue Rathaus soll ein Ort für die Bürger von Schömberg sein, die mit ihrem Anliegen offen und einladend in den Räumlichkeiten empfangen werden.

Aufgrund von Entwicklungen in den letzten Jahren wird sich die Arbeitswelt grundlegend ändern und Arbeitsplätze werden zumindest teilweise nicht mehr fix an einen Ort gebunden sein. Die Stadt Schömberg möchte mit diesem Trend gehen, zu Beginn soll jedoch das bereits bewährte klassische System von einem Büro je Arbeitsplatz übernommen werden. Allerdings sollen mit der Planung die Weichen gestellt werden, um auf sich verändernde Bedarfe mit einem vielseitigen Konzept reagieren zu können.

Das Raumprogramm soll so umgesetzt werden, dass die aktuellen funktionalen Abläufe optimal gewährleistet sind und flexibel auf andere Arbeitsbedingungen und neue Arbeitsformen reagiert werden kann. Die im Übergang von der klassischen Verwaltung hin zur digitalisierten Dienstleistung befindenden Prozesse sollen durch flexibel anpassbare Raumstrukturen gefördert und unterstützt werden. Dabei sind die potentielle Flexibilität und die mögliche Umstrukturierung der Büroräumlichkeiten wichtige Bausteine. Für die Anforderungen an Flexibilität und Veränderungsoptionen soll eine geeignete Rasterstruktur entwickelt werden. Die Suche nach innovativen Raumkonzepten, die sich an den bestehenden Organisationsstrukturen orientieren und Veränderungen ermöglichen stellt eine wichtige Auseinandersetzung und damit einen zentralen Bestandteil der Entwurfsaufgabe dar.

Das neue Rathausgebäude soll als Vorbild für eine anspruchsvolle räumlich gestalterische Umsetzung und gleichzeitig eine nachhaltige und wirtschaftliche Bauweise mit hohen ökologischen Anforderungen entwickelt und umgesetzt werden. Das neue Rathaus soll den Weg in die Zukunft weisen, allerdings nicht die historische Verbindung verlieren.

Die Stadt legt Wert auf die Verwendung nachhaltiger, energieeffizienter und ressourcenschonender Materialien und Baustoffe für den Neubau. Im Sinne des zirkulären Bauens ist eine Auseinandersetzung mit der Wiederverwendung von Bauteilen (z.B. Tragwerk der äußeren Hülle des bestehenden Rathauses, Uhr,

Dachreiter, etc.) erwünscht. Das bestehende Rathaus soll als wertvolle Materialquelle wahrgenommen werden. Es ist denkbar, bestehende Bauteile auch in einem anderen Kontext, wie z.B. der Freianlagengestaltung, einzusetzen. In diesem Zuge können auch Vorschläge für eine effiziente Bauteilerfassung gemacht werden, da diese zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht vorliegt. Der „Geist des alten Rathauses" soll aufgegriffen werden, indem prägende Gestaltelemente wiederverwendet werden können. Visionäre und innovative Ansätze für den Neubau werden seitens der Stadt begrüßt. Jedoch sollten diese realistisch umsetzbar sein und insbesondere die Aspekte Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit berücksichtigen.

2.4.1 Das bestehende Rathausgebäude

Entwicklung des Rathauses
Das heutige Rathaus der Stadt Schömberg in der Alten Hauptstraße 7 ist nicht das erste der Stadt. Neben weiteren Rathäusern formten sich im Rahmen der Weiterentwicklung der Stadt zwei Rathäuser heraus, ein vorderes und ein hinteres Rathaus. Beide Rathäuser brannten jedoch, unabhängig voneinander, ab. Eines fiel dem Dreißigjährigen Krieg (1644) und das andere dem verehrenden Stadtbrand (1750) zum Opfer. Das heute noch bestehende Rathaus geht aus einem Bürgerhaus nach dem Stadtbrand von 1750 hervor. Dieses wurde im Jahr 1825 schließlich umgenutzt und steht mit seinem charakteristischen Giebeltürmchen auch heute noch plakativ für die Stadtbau- und Ortsgeschichte. Der viergeschossige, giebelständige Putzbau mit Satteldach und Giebelreiter über dem südlichen Krüppelwalm ist ein Kulturdenkmal gemäß §§ 2 / 12 / 28 DschG (Gebäude).

Im Rahmen der Stellungnahme zum Sanierungsgebiet wurde folgende Aussage zum Rathaus getroffen:

„Hingewiesen wird auch darauf, dass für die (energetische) Modernisierung des Rathauses (Alte Hauptstr. 7) eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich wird; es handelt sich hierbei um ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG. Auch das Anwesen Alte Hauptstraße 9 stellt ein Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG dar, so dass gegen den offenbar angedachten Abbruch des Hauses an sich erhebliche Bedenken vorgetragen werden müssten. Angesichts des baulichen Zustandes bzw. der Tatsache, dass durch eine Sanierung die Denkmaleigenschaft verloren ginge, hat man jedoch eine Abbruchgenehmigung in Aussicht gestellt."

Als Plangrundlagen liegen für das Rathaus die verformungsgerechten Aufmaße der „Werkstatt für Baudenkmalpflege Hans-Jürgen Klose e. K." aus dem Jahr 2019, M 1:50 vor. Die Grundlagen bestehen aus den Grundrissen inkl. Nutzung (EG, 1. OG, 2. OG, 3. OG, 1. DG, 2. DG und Dachreiter) sowie aus Ansichten und Schnitten des Gebäudes Alte Hauptstr. 7. In den Aufmaßplänen stehen Anmerkungen bezüglich der Böden und Wände sowie der Nutzungen.

Die momentanen Räumlichkeiten weisen eine Geschosshöhe zwischen ca. 2,00 m und ca. 2,50m auf. Das Gebäude hat kein Untergeschoss.
Das bestehenden Rathausgebäude umfasst folgende Bruttogeschossflächen (BGF, anhand der Bestandspläne ermittelt):

EG (EFH ca. 675 m üNN)	ca. 206 m² BGF
1.OG	ca. 206 m² BGF
2.OG	ca. 206 m² BGF
3. OG	ca. 206 m² BGF
1. DG	ca. 171 m² BGF
2. DG	ca. 108 m²
Summe BGF oberirdisch:	ca. 1.105 m² BGF

In den Jahren 2007 und 2012 war geplant, das Rathaus zu sanieren und baulich zu ergänzen (Anbindung an das angrenzende Gebäude Alte Hauptstr. 9). Auf Grund der Baufälligkeit des Gebäudes konnten die Planungen jedoch nicht ausgeführt werden. Zuletzt wurden 2020 Notsicherungsmaßnahmen am Südgiebel, dem Dachreiter und der Rathausuhr denkmalschutzrechtlich genehmigt.

Im Jahr 2021 wurde durch die Stadt Schömberg ein Abrissbegehren formuliert. Daraufhin wurde das Ingenierbüro Faltlhauser Krapf mit einer Schadensbeurteilung beauftragt, um einerseits die bereits entstandenen Schäden zu bewerten und anderseits Maßnahmen zum Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes zu erarbeiten. Das Gutachten hat ergeben, dass nur mit unverhältnismäßig großem Aufwand und Kosten ein Erhalt des Rathauses möglich wäre. Durchzuführende Maßnahmen wären der Einbau von 132 Zugpfählen

mit ca. 10,00 m Länge, die Einbringung einer neuen Bodenplatte mit dampfdiffusionsdichter Sperrschicht (z.B. Folie), ein Horizontalschnitt am Wandfuß im Erdgeschoss oberhalb der Fundamente und die Einbringung von Sperrschichten (z.B. verschweißte Bitumenbahnen) sowie der Einbau von flächiger Wärmedämmung, um den Eintrag von Wärme in den Baugrund und somit die Verdunstung zu reduzieren. Jedoch ist selbst nach Durchführung dieser aufwendigen Maßnahmen nicht garantiert, dass weitere Hebungen dauerhaft aufgehalten werden.

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Zollernalbkreis (Balingen) wurde zum 13.04.2023 die denkmalschutzrechtliche Genehmigung zum Abriss mit Auflagen für die Stadt Schömberg erteilt. Diese umfassen eine Abbruchdokumentation gem. denkmalfachlichen Standards, ggf. bauhistorische Untersuchungen, eine Fotodokumentation des Dachwerks systematisch für das Gesamtgebäude (Außen, Innen, alle Räume einzeln).

Die finale Entscheidung zur denkmalschutzrechtlichen Genehmigung wird durch folgende Punkte begründet, Stand 13.04.2023, Landratsamt Zollernalbkreis, Denkmal- und Naturschutz. Grundlage hierfür waren diverse Analysen und Gutachten: das verformungsgerechte Aufmaß; ein Untersuchungsbericht des Dachtragwerks (Werkstatt für Baudenkmalpflege), eine statische Untersuchung; eine statische Untersuchung zur Schadensbeurteilung; eine Konzeption entsprechender Maßnahmen sowie eine diesbezügliche Kostenaufstellung (Ingenieurgesellschaft Faltlhauser Krapf).

Erkenntnisse der Schadensbeurteilung:

- Die Bodenschichten unter dem Gebäude bestehen aus Posidonienschiefer des Lias Epsilon. Unter bestimmten Randbedingungen, welche in diesem Fall gegeben sind, kann es zu erheblichen Hebungen des Baugrundes kommen. Gipskristalle, welche sich durch im Boden zirkulierendes Wasser bilden, sorgen in diesem Fall für das Hochdrücken der Schieferschichten.
- Risse in den Gipskartonwänden, in der Außenfassade und im Fußboden des Gebäudes durch Bewegungen des Gebäudes.
- Verformungsunterschiede durch Zwängungen in den tragenden Bauteilen.
- Befall von Pilzen oder Insekten, Feuchtigkeitsschäden
- Mechanische Überbelastung

Argumente zur Begründung des Gebäudeabbruchs:

- Durch die bestehenden Schäden und prognostizierbare weitere Schäden ist ein Erhalt auf unbestimmte Zeit nicht möglich. Ausschließlich instandhaltende Maßnahmen sind aus Sicht der Tragwerksplaner **nicht möglich**.
- Eine Erhaltung des Gebäudes unter Wahrung seiner Denkmaleigenschaft ist ausschließlich von begrenzter Dauer möglich.
- Um das Gebäude instand zu halten und die bestehenden Probleme zu beheben, müssten aufwändige, denkmalsubstanzgefährdende und schwierig zu garantierende Verfahren durchgeführt werden.
- Mögliche Verfahren wären u. A.: Ausbilden einer Diffusionssperre sowie einer neuen Bodenplatte welche durch zahlreiche Zugpfähle im Baugrund verankert wird, Herstellen einer durchgängigen Dampfdichtigkeit gegen den Baugrund, etc.



Risse im Sitzungssaal, Quelle: Faltlhauser Krapf, 2019



Risse, Hebungen im Fußboden, Quelle: FPZ, 2023

Auf diesen Grundlagen wird nun der Neubau des Rathauses im Umgriff des Bestandes geplant und dafür das WB-Verfahren durchgeführt. Trotz der schwierigen geologischen Situation soll der Standort durch seine Historie und die Lage wieder für das neue Rathaus als „Herz der Stadt“ entwickelt werden.

Für die Planung wurden Handlungsempfehlungen und bautechnische Hinweise unter Berücksichtigung geologischer Besonderheiten am Standort Schömberg von GeoTerton, Ingenieurbüro für angewandte Geologie, Mössingen, Herr Dipl. Geologe Heiner Terton, Gutachten vom 19.09.2023 formuliert.

Das Rathaus ragt auf Grund seiner Geschossigkeit und seiner äußeren Gestaltung aus den umgebenden Gebäuden hervor. Auf Grund der historischen Bausubstanzen im historischen Zentrum fügt es sich jedoch gleichermaßen positiv in den Bestand ein. Die Baulücke der ehemaligen Alten Hauptstraße 9 hingegen lässt Raum für weitere Ideen und Überlegungen offen.



Rathaus, Alte Hauptstraße 7 (Quelle: FPZ).



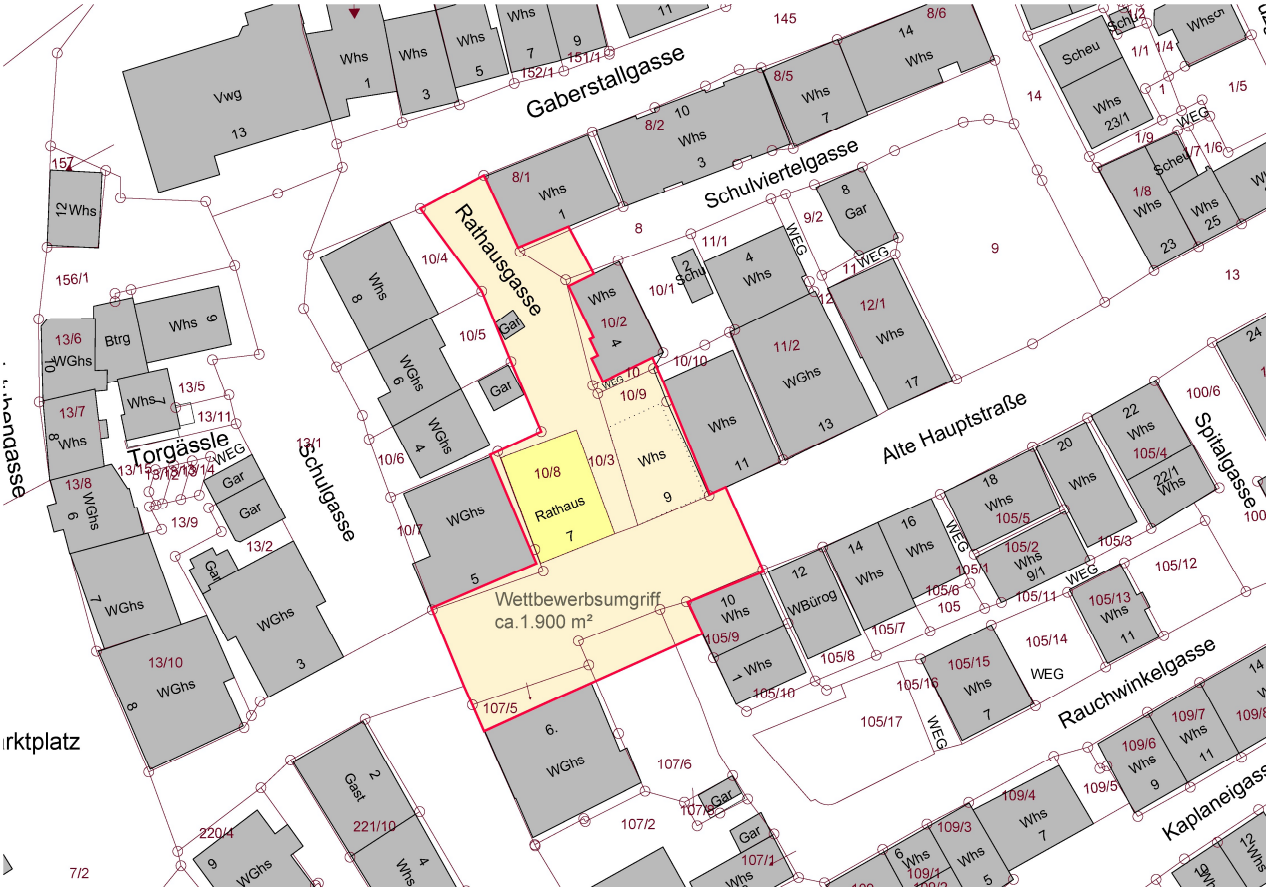
Baulücke als Parkmöglichkeit, Alte Hauptstraße 9 (Quelle: FPZ)

2.4.2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das **Plangebiet** des Wettbewerbs umfasst eine Fläche von ca. 1.900 m² mit den Grundstücken Fl.Nr. 10/8, Alte Hauptstraße 7 (bestehendes Rathaus), Fl.Nr. 10/9 Alte Hauptstraße 9 sowie die Rathausgasse Fl.Nr. 10/3 (Rathausgasse) und nach Süden eine Teilfläche von Fl.Nr. 13 (Alte Hauptstraße). Die Grundstücke befinden sich alle im Eigentum der Stadt. In die planerische Betrachtung sollen zudem die Vorflächen der Gebäude Alte Hauptstraße 6, Fl.Nr. 107/5, und Rathausgasse 4, Fl.Nr. 10 + 10/2 einbezogen werden. Diese befinden sich im privaten Eigentum, soll jedoch gestalterisch mit betrachtet werden.

Für den Neubau des Rathauses stehen die Flächen von Alte Hauptstraße 7 und 9 sowie der südliche Teilbereich der Rathausgasse zur Verfügung. Die Lage und Führung der Rathausgasse kann im Zuge des Neubaus verändert werden, es muss jedoch eine dauerhaft offene Wegeführung der Rathausgasse für Fußgänger und Radfahrer (kein Kfz-Verkehr) zur Alten Hauptstraße gewährleistet werden.

Für den Neubau des Rathauses ist ein raumbildender Baukörper mit nutzungsflexibler Konstruktion und Erschließung gewünscht, der mit der umgebenden Bebauung und im historischen Kontext korrespondiert. Vorstellbar ist ein Baukörper mit besonders gestalteter Identität. Der Rathausneubau soll in der städtebaulichen Struktur präsent in Erscheinung treten und sich selbstbewusst präsentieren. Dafür können Raumkanten und Gebäudehöhen angepasst und angemessen verändert werden. Sie müssen sich im Gesamtgefüge der Stadtstruktur jedoch erklären.



Lageplan Umgriff WB-Gebiet (gelb), ohne Maßstab

Die Vorgaben der Gestaltungssatzung sind einzuhalten, um eine ortsverträgliche Einfügung zu erreichen. Abweichungen von der Gestaltungssatzung sind im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens für diese Sonderbauform Rathaus zulässig (z.B. Putzfassade, Fensterformate), wenn damit ein städtebaulich und gestalterisch aufwertender Beitrag für das Stadtbild entsteht.

Folgende städtebauliche Anforderungen sind zu berücksichtigen:

- Die Gebäudehöhe und Dachformen sollen sich in die Stadtstruktur als historische Gesamtanlage einfügen. Die Ausrichtung der Neubebauung und die Ausbildung neuer Raumkanten, Gebäudehöhen sowie die Dachgestaltung sind Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Flachdächer sind als Hauptdachform nicht zugelassen. Bei untergeordneten Flachdachflächen ist neben einer Nutzungsoption als Dachterrasse eine Begrünung vorzusehen.

- Bei der Dachgestaltung sind zudem PV-Anlagen entsprechend der gesetzlichen Vorgaben in Baden-Württemberg zu berücksichtigen und gestalterisch so zu integrieren, dass keine Beeinträchtigungen des Stadtbildes entsteht.
- Die genaue Lage und Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche (s. Lageplan) ist entwurfsabhängig. Insgesamt soll eine neue Raumstruktur entwickelt werden, die attraktive Wege- und Blickbezüge eröffnet und gut nutzbare Freiräume schafft. Die nördliche Begrenzung der neuen Bebauung zur Rathausgasse ergibt sich aus dem Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze von Rathausgasse 4 (Fl.Nr.10/2).
- Die Umgestaltung des Freibereiches um den Rathausneubau ist Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Die angrenzenden Gebäude sind entsprechend ihrer räumlichen Prägung zu würdigen und in das Freiflächenkonzept mit einzubeziehen. In diesem Kontext soll eine einladende Entrée-Situation im Vorbereich des Rathausneubaus entstehen. Die bestehende Garage in der Rathausgasse darf überplant werden. Eine Neuordnung der Garagensituation im Wettbewerbsumgriff hinter dem Rathaus wird seitens der Stadt angestrebt.
- An die angrenzenden Bestandsgebäude Alte Hauptstraße 5 und 11 kann im Sinne einer geschlossenen Bauweise angebaut werden. Es wird jedoch empfohlen, Traufgassen mit mindestens 0,80 m Breite („Gerüstbreite") auszubilden.
- Zu den benachbarten nördlich angrenzenden Grundstücken sind die Mindestabstände nach § 6 Abs. 3 LBO (2,50 m) einzuhalten, zudem sind Brandschutzabstände von mind. 5,00 m zwischen Gebäudeaußenwänden erforderlich, wenn öffenbare Fenster- und Türelemente umgesetzt werden sollen bzw. Öffnungen vorhanden sind. Entwurfsabhängig sind Regelungen zu Grenzabständen etc. über ein Bauleitplanverfahren umzusetzen.

2.4.3 Erschließung und Parkierung:

Das Rathaus ist über die nördlich gelegene Gaberstallgasse und Rathausgasse und die südlich gelegene Alte Hauptstraße erschlossen. Bei der Neuplanung ist zu berücksichtigen, dass eine Vernetzung und somit eine Durchwegung zwischen Alte Hauptstraße und Gaberstallgasse für Fußgänger und Radfahrer gegeben ist. Die Rathausgasse muss jedoch nicht in ihrer aktuellen Form erhalten bleiben.

Die Parkierung für Besucher und Mitarbeiter des Rathauses ist in direkter Nähe an diversen Standorten möglich. Direkt gegenüber des alten Rathausgebäudes befindet sich ein neu angelegter Parkplatz (11 Parkplätze + 1 Parkplatz für Menschen mit Behinderung). Diese Parkierungsanlage ist nach dem Abbruch einer historischen Hofanlage im Jahr 2011 mit Mitteln der Städtebauförderung errichtet worden. Vor der Alten Hauptstraße 6 befinden sich Kurzzeitparkplätze, welche an den öffentlichen Straßenraum angrenzen (6 Parkplätze). Eine Umgestaltung dieser Parkplätze ist im Rahmen der Freianlagengestaltung möglich. Dabei sollen jedoch wieder 4-5 Parkplätze nachgewiesen werden In der Schulgasse befinden sich in direkter Nähe zum Bürgerbüro weitere Parkplätze, welche ebenfalls an den öffentlichen Straßenraum angrenzen (10 Parkplätze). Der Parkraum dominiert in großen Teilen den Straßenraum.
Für den Nachweis der notwendigen Kfz- Stellplätze werden auf dem neu errichteten Parkplatz an der Badstubengasse in fußläufiger Entfernung die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen. Besucherstellplätze können auf dem gegenüberliegenden Parkplatz abgebildet werden.

Gemäß den Zielen der Stadtentwicklung der Stadt Schömberg soll mit Parkierungsflächen flächenschonend umgegangen werden und dem Fuß- und Radverkehr insgesamt eine höhere Bedeutung im Straßenraum zugemessen werden.

Für die Erschließung des neuen Rathausensembles sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Die Zufahrt zum Rathausneubau erfolgt direkt von der Alten Hauptstraße aus.
- Die Schaffung eines sicheren, barrierefreien Vorbereichs für den Neubau wird erwartet.
- Gewünscht wird eine übersichtliche und funktionale Erschließungsstruktur, die für den Neubau eine barrierefreie Erschließung sämtlicher Ebenen ermöglicht. Mit der inneren Erschließung und der äußeren Anbindung soll eine unabhängige Nutzung des künftigen Sitzungssaals und der Verwaltungsarbeitsbereiche sichergestellt werden.
- Fußläufige Verbindungen sollen beim Entwurf des Neubauvorhabens entsprechend berücksichtigt werden. Zudem sollen Blickverbindungen und Orientierungspunkte berücksichtigt werden.

- Die Alte Hauptstraße ist im Bereich des Rathausneubaus im WB-Verfahren mit zu gestalten und entsprechend darzustellen. Damit kann eine gestalterische Prägung im Ensemble aufgezeigt werden.
- Das WB-Gebiet ist über die Buslinien 325, 338 und 7440 erschlossen, eine Haltestelle befindet sich am Marktplatz in ca. 180 m Entfernung. Von dort erreicht man das Rathaus in wenigen Gehminuten.

2.5 Neubau Rathaus

2.5.1 Organisationsstruktur für die Stadtverwaltung / Rathaus

Die Darstellung der Organisationsstruktur für die Gemeindeverwaltung (Organigramm) und die Ermittlung eines entsprechenden Raumprogramms erfolgte durch die Stadt Schömberg in Abstimmung mit dem Büro FPZ Zeese Stadtplanung und Architektur. Mit einem Testentwurf erfolgte die Überprüfung des Raumprogramms und der gewünschten Zuordnung der Nutzungen.

Der nachfolgend formulierten Aufgabenstellung ist die Bedarfsplanung zugrunde gelegt, jedoch sollen hinsichtlich der räumlichen Umsetzung keine bindenden Vorgaben zum Zuschnitt von Räumen und zur Arbeitsplatzorientierung festgelegt werden. Detaillierte Ausführungen dazu erfolgen im Abschnitt „Raumkonzepte als modulares System".

Mit der Planung für einen Verwaltungsneubau möchte die Stadt Schömberg eine zukunftsfähige Rathausplanung entwickeln:

Anforderungen an das Rathaus-Konzept:



Anforderungen an das Rathaus (Darstellung FPZ)

Mit der Planung des Neubaus soll eine zukunftsfähige Grundlage für eine moderne und flexible Stadtverwaltung entwickelt werden. Dabei sollen folgende Anforderungen bzw. Zielsetzungen umgesetzt werden:

- einladend, attraktiv für Bürger und Mitarbeiter, Bürgernähe, Transparenz
- Gemeinschaft, Kommunikation, Teamgefühl für die Verwaltung
- Barrierefreiheit und Inklusionsmöglichkeit
- Klare Struktur und gute Orientierung, kurze Wege und Blickbezüge
- Modern, funktional, zukunftsfähig (Neubau muss technisch top ausgestattet sein)
- Nachhaltigkeit und Effizienz der baulichen Struktur, damit Flexibilität in der Nutzung und Struktur
- regionaler Bezug

2.5.2 Rathaus-Konzept:

Öffentliche Verwaltungen benötigen für die ständig wachsenden anspruchsvollen Aufgaben gut ausgebildete und engagierte Mitarbeiter. Die Attraktivität der Arbeitsplatzbedingungen sowohl räumlich als auch organisatorisch und sozial spielen dabei eine zunehmend entscheidende Rolle. Das Wohlbefinden in Bezug auf die Gesundheit der Mitarbeiter fördert das Engagement und die Arbeitsleistung.

Für die Verwaltung von Schömberg ist daraus abzuleiten, dass die Arbeitsplatzbedingungen insgesamt attraktiver werden müssen. Es sind zudem Rahmenbedingungen für z.B. ruhiges ungestörtes Arbeiten sowie Möglichkeiten zur Kommunikation und Austausch zu schaffen. Im Ergebnis werden zum jetzigen Zeitpunkt überwiegend Einzelarbeitsplätze / Einzelbüros favorisiert. Auch durch Homeoffice-Angebote kann die Anzahl notwendiger Arbeitsplätze nicht signifikant reduziert werden. Dies spiegelt sich im Raumprogramm entsprechend wider.

Da sich die Arbeitswelt jedoch insbesondere durch die deutlich fortschreitende Digitalisierung weiter verändern wird, sind flexible Aufteilungen und Zuordnungen von offenen und abschließbaren Räumen von entscheidender Bedeutung für eine zukunftsfähige Verwaltung.

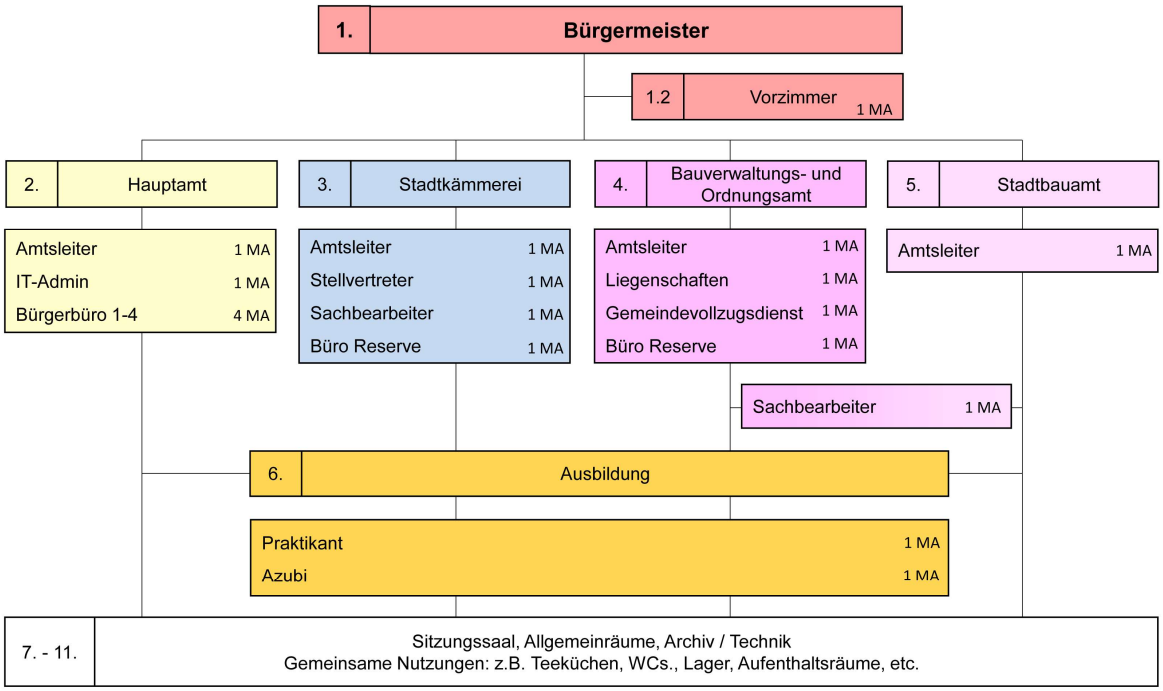
Gleichzeitig sind die Bürgernähe und schwellenarme Kommunikationsmöglichkeiten grundlegende Anforderungen an eine Rathausverwaltung. Hier spielt der Eingangs- und Empfangsbereich im Rathaus eine entscheidende Rolle

Insgesamt kann in Bezug auf den Flächenbedarf festgestellt werden, dass sich die Flächen für den einzelnen Arbeitsplatz durch weniger Bedarf an Stauraum und Kontaktflächen mittel- und langfristig reduzieren lassen, jedoch ein höherer Bedarf für Kommunikationsbereiche, Teeküche mit Aufenthaltsfunktion (Pausen), Besprechungs- und gemeinsame Team-Arbeitsbereiche sowie zusätzliche Angebote (z.B. Duschen) entsteht. Die Anpassungsfähigkeit der Raumstrukturen ist daher entscheidend für sich ändernde Anforderungen an die Arbeitsplatzstruktur und Organisationsformen.

2.5.3 Organigramm:

Zur verbesserten Übersicht wurde in Zusammenarbeit mit der Stadt Schömberg die Organisationsstruktur für die Verwaltung (Organigramm) aufgestellt. Der Organisationsstruktur des neuen Rathauses liegt eine 6-teilige Aufgabengliederung zugrunde. Das Bauamt und das Ordnungsamt bilden in der Stadt eine Organisationseinheit.

Hinweis: Die dargestellte Anzahl der Mitarbeiter (insges. 19 MA + Bürgermeister) entspricht der derzeitigen Ausgangssituation, die jeweilige Anzahl in den einzelnen Amtsstrukturen kann sich ggf. ändern, das erfordert auch eine entsprechende räumliche Flexibilität.



Organigramm, Darstellung: FPZ, 25.09.2023

2.6 Nutzungsanforderungen und Raumprogramm

Das neue Rathaus in Schömberg soll so entwickelt und geplant werden, dass sich auch künftige Anforderungen durch flexible Raumstrukturen umsetzen lassen. Dabei ist insbesondere die Digitalisierung in den Verwaltungsabläufen von Bedeutung. Zudem soll das Rathaus als einladendes und offenes Haus für die Schömberger Bürger/innen entwickelt werden und gleichzeitig ansprechende Arbeitsplätze und Arbeitsbedingungen für alle Mitarbeiter/innen gleichermaßen bieten. Der kommunikative Arbeitsstil soll durch ein jeweiliges Angebot aus Besprechungsräumen und Treffpunkten zum Ausdruck kommen.

2.6.1 Allgemeine Planungsgrundsätze und Erfordernisse

Barrierefreiheit:
Alle Türen im Rathaus sollen 1 m breit sein. Die Grundsätze der Barrierefreiheit sollen in allen Bereichen vollständig umgesetzt werden. Inklusion soll ermöglicht werden. Hierbei sollen die gesetzlichen Standards eingehalten werden. (DIN 18040 - Barrierefreies Bauen)

Brandschutz:
Anforderungen zum **Brandschutz** sowie zum 1. und 2. baulichen Fluchtweg sind zu berücksichtigen. Die Abstandsflächen sind gemäß §§ 5 + 6 LBO zu beachten.

Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit:
Durch eine äußere Hülle, die eine flexible Gliederung und Raumaufteilung ermöglicht, sollen künftige Veränderungen im Verwaltungsbetrieb ermöglicht werden. Das modulare Arbeitsplatzsystem ermöglicht die Bereitstellung zusätzlicher Arbeitsplätze, die grundsätzlich alle gleichwertig gestaltet sind. Insgesamt wird ein angemessenes Verhältnis von Nutzfläche (NUF) zur BGF-Gesamtfläche mit Verkehrs-, Technik- und Konstruktionsflächen gefordert. Die Bauweise soll sich besonders wirtschaftlich darstellen.

Die Wärmeversorgung wird derzeit noch geprüft. Sie ist nicht Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Im Untergeschoss ist ein ausreichend großer Technikraum dafür vorzusehen.

2.6.2 Raumprogramm als modulares System

Das Raumprogramm basiert auf den Arbeitsstättenrichtlinien ASR A1.2, insbesondere Absatz 5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Flächenangaben im Raumprogramm den Anforderungen der Stadt Schömberg für die Verwaltungsräume entsprechen. Diese dürfen überschritten werden, müssen jedoch in Bezug auf die geforderte Wirtschaftlichkeit vertretbar sein. Sämtliche Angaben zu Raumgrößen sind ca.-Angaben und dienen als Rahmen bzw. zur Orientierung.

Die Büros im neuen Rathaus sollen zu Beginn als Einzelbüros gegliedert sein. Allerdings sollte die räumliche Unterteilung so geplant werden, dass je nach Bedarf, in Zukunft ein flexibles Gebäudesystem ermöglicht werden kann und z.B. ein sog. „offenes Arbeiten“ ermöglicht wird. Des Weiteren soll ein besonderes Augenmerk auf eine flexible Aufteilung und Zuordnung von offenen und verschließbaren Räumlichkeiten gelegt werden, um sich der voranschreitenden Digitalisierung anzupassen. Da der Startzustand, wie bereits beschrieben, in Form von Einzelbüros umgesetzt werden soll, ist auf stabile und nicht hellhörige Wände zu achten. Bei flexibel geplanten Bereichen muss die Kabelführung über Kabelkanäle in der Wand gelöst werden. Bei sich nicht verändernden Räumlichkeiten (z.B. Sitzungssaal) kann die Kabelführung auch durch den Boden erfolgen.

Der Grundriss des Verwaltungsneubaus soll einfach und übersichtlich gestaltet sein. Die Räume müssen unterschiedlich nutzbar und leicht umbaubar sein. Das hat auch Auswirkungen auf die Möblierung. Raumgrößen dürfen dafür nicht zu knapp bemessen sein.
Für die Verwaltung wird ein offenes Konzept angestrebt, in dem die Verkehrswege z.T. auch als Aufenthaltsbereiche (Sitz- und Besprechungsbereiche) nutzbar sind. Das Treppenhaus ist dabei aus Brandschutzgründen freizuhalten.
Der tägliche Verwaltungsbetrieb verlangt nach einer robusten Bauweise hinsichtlich der eingesetzten Materialien beim Bau und bei der späteren Ausstattung. Ebenso ist auf eine gute Lärmreduzierung in den Räumen und eine übersichtliche Raumanordnung zu achten. Die räumliche-funktionale Gestaltung orientiert sich am Organigramm des Rathauses.

Das **Organigramm** gliedert sich in 7 Funktionsbereiche:

1. Bürgermeister mit Vorzimmer und Standesamt
2. Hauptamt
3. Stadtkämmerei
4. Bauverwaltungs- und Ordnungsamt
5. Stadtbauamt
6. Ausbildung (Praktikant, Azubi)
7. Gemeinsame Nutzungen und Allgemeinräume (einmalige Ausführung oder geschossweise Zuordnung nach Raumprogramm)

Gewünschte geschossweise Zuordnung:

- **EG:** Ort für Bürger und Besucher
  Bürgerbüro (Hauptamt) mit Amtsleitung, Trauzimmer, Besucher WC mit Behinderten-WC
- **1. OG:** Bürgermeister mit Vorzimmer/Standesamt, Poststelle, Kämmerei mit Amtsleitung, IT-Büro,
- **2. OG:** Bauverwaltungs- und Ordnungsamt mit Amtsleitung, Stadtbaumeister, allgemeiner Besprechungsraum
- **DG:** Sitzungssaal, Teeküche, MA Aufenthaltsraum, Besprechungsinseln, Dachterrasse (Freibereich)
- **UG**: Archiv, Aktenlager, Serverraum, Putzraum, Fahrradabstellraum MA

Die räumliche und funktionale Gestaltung der Funktionsbereiche ist entwurfsabhängig und muss durch die notwendigen Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Wartezonen, Multifunktionsräume, sonstige Nebenräume, sowie auch Konstruktionsflächen, Sanitärzonen, Archivzonen, etc. ergänzt werden. Die räumliche Gestaltung soll trotz einer wünschenswerten Großzügigkeit wirtschaftlich orientiert sein.

Die Regelflächengröße für die Einzelbüros mit je einem Arbeitsplatz beträgt ca. 18,0 m² Netto-Flächen (NF) je Arbeitsplatz/Einzelraum. Daraus ergibt sich eine Raumabmessung von z.B. ca. 5,00 m Tiefe x 3,60 m Breite = 18,00 m².

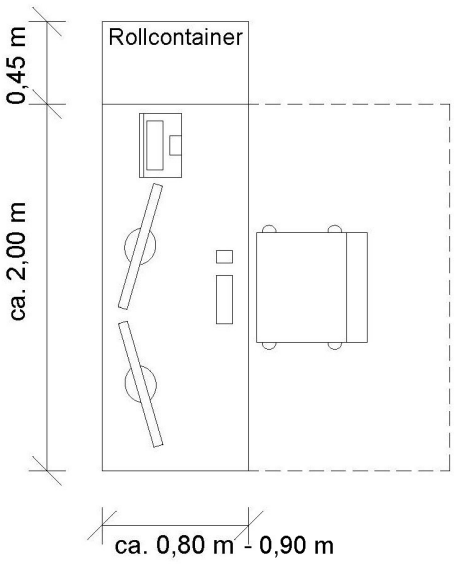
Mit den Arbeitsplatzflächen soll künftig eine Kombination aus Zellenbüros mit Mittelzonen (Kombibüro) und / oder eine Addition aus mehreren Arbeitsplatzflächen entwickelt werden können.

Tendenziell wird sich der Stauraumbedarf durch Digitalisierung verringern. Durch kleinere Einzel-/Doppelbüros steht mehr Raum für Kommunikation/ Co-Kreation und Fokusarbeit zur Verfügung.

Auf der Grundlage der Arbeitsplatzflächen für die Mitarbeiter-Arbeitsplätze und das Raumprogramm für die Verwaltungseinheiten sind entsprechend dem Organigramm Gruppenbereiche zu gestalten, die für das neue Rathaus eine zukunftsfähige, bürgerfreundliche Rathausadresse bilden sollen.

Musterausstattung der Arbeitsplätze

- Die Stadt Schömberg plant ihre bestehenden Schreibtische auch im Neubau weiterzuverwenden. Diese haben eine Abmessung von etwas mehr als 80 x 200 cm. Die Arbeitsplätze sind mit einem Laptop, einer Docking Station, zwei Monitoren, einem Telefon, einem Drucker und ggf. einem Scanner ausgestattet.
- Zur Aufbewahrung von persönlichen Gegenständen wird jedem MA ein Rollcontainer direkt am Arbeitsplatz zur Verfügung gestellt.
- In jedem Büro ist ein Aktenschrank einzuplanen.
- Garderoben werden in jedem Büro und in geeigneter Form benötigt, denkbar wären hierfür Kleiderständer oder Kleiderhaken in der Wand.



2.6.3 Flächenkonzept (abteilungsweise)

1. Bürgermeister

- Büro Bürgermeister (ca. 30 m²) mit zusätzlichem Tisch für Besprechungsmöglichkeiten mit drei Stühlen;
- Vorzimmer (1 MA, ca. 18 m²) aufgrund der zusätzlichen Nutzung des Vorzimmers als Standesamt müssen hier feuerfeste Schränke für die Akten des Standesamtes untergebracht werden.
- Zudem soll die Poststelle (ca. 6 m²) im Nahbereich des Bürgermeisters zugeordnet werden.

2. Hauptamt

- insgesamt 6 MA
- Amtsleitung (1 MA) = ein Büro mit zusätzlichem Tisch für Besprechungen mit drei Stühlen (ca. 26 m²);
- 4 Bürgerbüros + (4 MA) = fünf Büroräume (je ca. 18m²);
- 1 räumlich zugeordneter Aktenraum bzw. Lager mit Tresor (ca. 10 m²),
- 1 Büro IT Admin (ca. 18 m²), das Büro kann auch in einem anderen Geschoss zugeordnet werden

3. Stadtkämmerei

- insgesamt 3-4 MA
- Amtsleitung (1 MA) = ein Büro mit zusätzlichem Tisch für Besprechungen (ca. 26 m²);
- 3 Büros (3 MA) = Stellvertreter, Sachbearbeiter, 1 Reservebüro (je ca. 18m²);
- 1 räumlich zugeordneter Aktenraum bzw. Lager mit Tresor (ca. 10 m²)

4. Bauverwaltungs- und Ordnungsamt

- insgesamt 5-6 MA
- Amtsleitung Bauverwaltung (1 MA) = 1 Büro mit zusätzlichem Tisch für Besprechungen (ca. 26 m²);
- 4 Büros (4 MA) = Liegenschaften, Sachbearbeiter, Gemeindevollzugsdienst (GVD), 1 Reservebüro (je ca. 18m²);
- 1 räumlich zugeordnetes Bauaktenzimmer (ca. 26 m²)

5. Stadtbauamt

- insgesamt 1 MA
- Amtsleitung Stadtbaumeister (1 MA) = 1 Büro mit zusätzlichem Tisch für Besprechungen (ca. 26 m²);
- Das Büro des Sachbearbeiters sollte sich in der Nähe des Stadtbaumeisters befinden.

6. Ausbildung

- insgesamt 2 MA
- 2 Büro mit je ca. 18 m² für Praktikenten und auszubildende;
- Eine räumliche Zuordnung zu einem Amt wird nicht präferiert.

7. Sitzungssaal

- Ein Sitzungssaal für 14 Ratsmitglieder + Bürgermeister, bis zu 8 Verwaltungsmitarbeiter einschließlich Gäste, 2 Plätze für Pressemitglieder, insgesamt ca. 25 Plätze mit Tischen (1x0,6m) + ca. 30 Plätze für Besucher (ca. 100 m²), öffenbar zum Foyer / Wartebereich (ohne Flächenvorgabe), Wartebereich mit Teeküche/ Catering sowie Besprechungsinseln
- Der Saal soll überwiegend für Gemeinderatssitzungen genutzt werden. Zudem sollen der Saal und der Foyerbereich für vielfältige kommunale, keine öffentlichen, Nutzungsoptionen bespielbar sein.
- Der Sitzungssaal erhält eine modulare, mobile Ratsbestuhlung, die jedoch für vielfältige Sitzungen und Besprechungen genutzt werden kann. Für besondere Nutzungen soll jedoch ein Umbau leicht möglich sein. Gewünscht ist eine möglichst ovale Tischform für die Ratssitzungen.
- Stuhl- und Techniklager ca. 20 m², Größe entsprechend Bestuhlung Ratssaal, ca. 55 Personen, 50 Plätze nur Bestuhlung, 25 Plätze mit Tisch (1x0,6m)
- Garderobe in der Nähe des Ratssaals und Toiletten für die öffentliche Nutzung.
- Dem Saal soll eine Teeküche zugeordnet werden (ca. 20 m²). Die Teeküche soll auch durch die Mitarbeiter des Rathauses genutzt werden können. Die Ausstattung soll eine Kaffeemaschine, einen großen

Kühlschrank mit Gefrierfach, eine Spülmaschine, einen Herd, einen Ofen, eine Mikrowelle, einen Schrank für Geschirr, einen kleinen Tisch und Platz für einen Servierwagen beinhalten.
- Da der Sitzungssaal inkl. Teeküche im 3. OG bzw. DG angeordnet werden soll, sollte der Aufenthaltsraum für Mitarbeiter in der Nähe angeordnet werden.
- Die Saalebene kann mit weiteren Allgemeinräumen kombiniert werden, z.b. Besprechungszimmer, Trauzimmer.

Allgemeinräume – geschossweise Zuordnung
- Personal-WC, getrennt nach Geschlecht, je Geschoss ein WC-Bereich ca. 10 m², ausreichend be- und entlüftet. (V9.1)
- ein Drucker-/Scannerraum (je 4 m²) je Geschoss / Raumeinheit, kann auch als eine inselartige Einheit integriert werden (V9.2)

Allgemeinräume – einmalige Ausführung
- Eine Lobby (ca. 30 m²) soll als attraktives Aushängeschild des neuen Rathauses dienen. Die Lobby kann mit dem Wartebereich des Bürgerbüros kombiniert werden. Um die Bürger über Aktuelles und Angebote zu informieren soll die Lobby dementsprechend einen großen Informationsbildschirm sowie Ständer für Info-Flyer beinhalten. Um die Bürger auch vor dem Rathaus zu informieren ist hier ein Aushangkasten für amtliche Bekanntmachungen vorzusehen (V7.1).
- Ein Trauzimmer (ca. 26 m²), dieses benötigt einen Tisch inkl. Stühlen. Die Wand soll mit dem Stadtwappen geziert werden (V10.1).
- Ein Besprechungsraum (ca. 20 m²), für ca. 10-12 Personen, Richtwert ca. 2,5 m²/Person, Ausstattung Tisch mit 10 Sitzplätzen sowie einen großen Monitor, Anschlüsse für Laptops und einen Schrank (V10.2)
- Ein Aufenthaltsraum für die Mitarbeiter (ca. 26 m²), ausgestattet mit einem Esstisch für zehn Personen, einer Sofaecke und einem Fernseher (V10.4).
- Zusätzliche Fläche für Umkleiden und Duschen für die Mitarbeiter/innen, m/w getrennt, diese kann einem WC-Bereich zugeordnete werden, ausreichend be- und entlüftet.
- Ein Lager für Büromaterial (ca. 10 m²)
- Ein Putzraum inkl. integriertem Lager (ca. 20 m²), ausreichend be- und entlüftet
- Ein Archivraum (ca. 80 m²), dieser muss klimatisiert sein und kein, bzw. kaum Tageslicht erhalten. Dieses soll mit den bestehenden Rollregalen ausgestattet werden, die Abmaßungen betragen ca.: 3,15 m Breite x 6,75 m Tiefe x 2,45 m Höhe. Es besteht die Möglichkeit zur Anbindung eines allgemeinen Aktenlagers (ca. 180 m²) an das Archiv. Bei dieser Lösung muss allerdings darauf geachtet werden, dass das Lager mit einer abschließbaren Tür vom Archivraum getrennt wird. Die trennende Wand soll nicht tragend sein, um ein flexibles Verschieben bei sich verändernden Bedarfen zu gewährleisten.
- Ein Serverraum (ca. 8 m²), dieser muss nicht mit dem IT-Büro verbunden sein, über einen Doppelserverschrank verfügen, klimatisiert sein (ggf. im UG zugeordnet).
- Ein Besucher WC (barrierefrei) im EG (ca. 8 m²)
- Eine Registratur (ca. 15 m²)
- Eine Poststelle (ca. 6 m²), dieser Raum ist nicht ständig besetzt und kann als separater Raum in der Nähe des Bürgermeisters geplant werden.
- Ein Büro/Lager für den Hausmeister.
- Hausanschluss Technik/EDV, ca. 15 m²

2.6.4 Notwendige Stellplätze, Untergeschoss

- Die baurechtlich notwendigen Stellplätze für Pkw entsprechend der VwV Stellplätze sind nicht Gegenstand der Wettbewerbsaufgabe. Der Nachweis der Pkw-Stellplätze erfolgt in einer zugeordneten Parkierungsanlage.

  Fahrrad-Stellplätze: - 1 Stpl. je 100 m² Büronutzfläche
  - 1 Stpl. je 70 m² Nutzfläche für Räume mit erheblichem Besucherverkehr

  Für die Rathausverwaltung wird für das WB-Verfahren ein durchschnittlicher Ansatz festgelegt:

  Fahrrad-Stellplätze: - 1 Stpl. je 85 m² Büronutzfläche

- Entlang der Alten Hauptstraße sind 3 - 4 ebenerdige Kurzzeitparkplätze für Besucher nachzuweisen.
- Die Fahrradabstellplätze sollen entwurfsabhängig überwiegend ebenerdig angeordnet werden und anteilig auch abschließbar bzw. gesichert abstellbar sein.
- Zusätzlich sollen im UG erforderliche Neben-, Abstell- und Technikräume für das Rathaus entstehen.

2.6.5 Spezifische Nutzungsanforderungen

Weitere Anforderungen und Anregungen zur Büronutzung:

- Bauliche/ grundrissspezifische Maßnahmen für die Akustik in den Innenbereichen
- ausreichende Belichtung und Besonnung, Beleuchtung
- Brandschutzmaßnahmen, Beachtung der Rettungswege
- Vermeidung von innenliegenden WCs
- Freibereiche, Kommunikationsbereiche innerhalb des Gebäudes und Aktivierung von Dachzonen
- eindeutige Zuordnung, großzügiger Eingangsbereich,
- Vertikalerschließung möglichst abtrennbar für öffentlichkeitsorientierte Nutzungen und reine Verwaltungsbereiche
- Entwurfsabhängig entsteht ein Gebäude der Klasse 4 oder 5 mit entsprechenden Brandschutzanforderungen

2.7 Ziele für die architektonische Gestaltung

Das bestehende Rathaus ist mit einer markanten Rathausuhr und einem Dachreiter ausgestattet. Für den Rathausneubau ist eine Integration dieser beiden Merkzeichen ausdrücklich gewünscht. Die An- bzw. Zuordnung und künstlerische Einbindung ist dabei entwurfsabhängig.

Historischen Dokumenten ist zu entnehmen, dass am Rathaus im Jahr 1927 noch keine Uhr angebracht war. Aus dem Jahr 1959 liegt ein Gemeinderatsbeschluss vor, in dem eine Sanierung des Ziffernblattes bei einem örtlichen Schlosser beauftragt wurde. Somit ist davon auszugehen, dass die Uhr aus den 1930er Jahren stammt. Ergänzende Informationen werden ggf. nachgereicht.



Rathausuhr und Dachreiter

Die Grundzüge und Rahmenbedingungen des baustrukturellen Konzepts sind vorangehend beschrieben. Mit dem Wettbewerbsverfahren soll eine eigenständige Baukörperstruktur und Architektursprache erreicht werden. Das Ensemble aus den bestehenden Gebäuden und der Neubebauung des Rathauses bilden das Entrée Richtung Marktplatz und sind entsprechend zu gestalten.

Bei der Gestaltung sollen folgende Punkte beachtet werden:

- Fernwirkung, Nahwirkung, Sicherung von Blickbeziehungen und Freiraumbezügen
- Sensible Einfügung in den historischen Kontext (historische Gesamtanlage)
- Für das aufgehende Gebäude ist eine Holzbauweise gewünscht, da diese Bauweise neben ihrer positiven ökologischen und gestalterischen Wirkung auch besonders im Erdbebengebiet geeignet ist.
- Übergang von Innen/Außen, Gestaltung der Höhenentwicklung entlang der Alten Hauptstraße, EFH-Höhe so festlegen, dass eine barrierefreie Erschließung und durchgehende Gestaltung entlang der Alten

Hauptstraße und zur Rathausgasse ohne einen Höhenversatz möglich ist, dies ist in Schnitten darzustellen.
- Hell, warm, natürlich, geordnet, gradlinig, natürliche Materialien, Holz, dezenter Einsatz von Farbe, kein graues Verwaltungsgebäude, Vermeidung spiegelnder Flächen oder Gläser.
- Der Eingangsbereich sowie die Kundenbereiche sollen transparent und einladend gestaltet sein, hier ist ein vermehrter Einsatz von Glas vorstellbar.
- Gestalterische Integration von technischen Bauteilen (z.B. Klimaanlagen)
- Zugänglichkeit für Fußgänger, Rettungsfahrzeuge/ Feuerwehr, Unterhalt, Wegeführung für andere Verkehrsteilnehmer (Radfahrer).

2.8 Gestaltung der umliegenden Freiflächen

Der Außenbereich des Rathausneubaus umfasst überwiegend die Freifläche entlang der Alten Hauptstraße und die Rathausgasse. Der Umgriff des Rathauses soll als attraktives Entrée und für Veranstaltungen nutzbar sein soll.

Die Alte Hauptstraße erfüllt weiterhin eine Erschließungsfunktion, d.h. die Fläche vor dem Rathausneubau muss befahrbar bleiben auch zur Erschließung der bestehenden Parkierungsanlagen. Mit der Rathausgasse wird das neue Rathaus funktional und gestalterisch neu eingebunden. Der Freibereich soll Aufenthaltsqualität bieten und einen Beitrag zur klimagerechten Stadtentwicklung leisten (unter Berücksichtigung der besonderen geologischen Verhältnisse).

Bei der Materialwahl und Verlegeart soll eine Antwort auf die bestehende Gestaltungssprache gefunden werden. Zudem sollte die Anordnung von befestigten und gärtnerisch gestalteten Bereichen, Baumpflanzungen und ggf. Außentreppen etc. dargestellt werden.

Auf ausreichend Abstellplätze für Fahrräder (ohne Unterscheidung Mitarbeiter- und Besucher-Stellplätze), ggf. überdacht, nahe zum Eingangsbereich sowie auf eine barrierefreie Gestaltung ist zu achten.

2.9 Ver- und Entsorgung: Wasser, Entwässerung, Wärme - Nachhaltigkeitsziele

Die Wasserversorgung und Entwässerung erfolgt über die Alte Hauptstraße. Die Anlieferung und der Müllstandplatz sollen entwurfsabhängig angeordnet werden. Der Müllstandplatz muss eingehaust und abschließbar sein. Der Abstellbereich für die Müllbehälter ist mit einer Größe von ca. 15 m² einzuplanen, eine Zuordnung ist ggf. auch im UG denkbar.
Es ist noch kein Energieversorgungskonzept für die Neubaumaßnahmen festgesetzt. Daher ist ein ausreichend großer Technikraum vorzusehen, der ggf. im UG angeordnet werden kann.
Für den Wettbewerb gilt der Energiestandard des Gebäudeenergiegesetz GEG (das GEG gilt seit 01. November 2020). Die Gebäude sollen einen Energiestandard erreichen, der der Vorbildwirkung der Stadt gerecht wird.
Auf das aktualisierte Klimaschutzgesetz (KSG) für BW, gültig ab 01.01.2022 wird hingewiesen (PV-Pflicht für Nicht-Wohngebäude ab 01.01.2022). PV-Anlagen können auch in die Fassadengestaltung integriert werden. Zudem sollte Fassadenbegrünung als Entwurfsansatz geprüft werden.

Information: In unmittelbarer Nähe des bestehenden Rathauses (Neubau Alte Hauptstraße 11) wurden Erdwärmebohrungen bis auf ca. 120 m Tiefe durchgeführt und eine entsprechende Nutzung der regenerativen Energiequellen umgesetzt.

Stadt Schömberg, XXX

Bürgermeister Karl-Josef Sprenger