

2024/60/082

Beschlussvorlage der Verwaltung
öffentlich



Hochbaulicher Realisierungswettbewerb "Veranstaltungshalle in Kühlungsborn West" - Auslobung

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Bearbeitung:</i> Peter Kahl	<i>Datum</i> 28.05.2024 <i>Verfasser:</i>
-------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss (Vorberatung)	06.06.2024	Ö
Hauptausschuss (Vorberatung)	20.06.2024	N
Stadtvertretung Kühlungsborn (Entscheidung)	04.07.2024	Ö

Beschlussvorschlag

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beschließt den Entwurf der Auslobung als Grundlage für die Durchführung des hochbaulichen Realisierungswettbewerbes „Veranstaltungshalle in Kühlungsborn West“.

Der Wettbewerb und das VgV-Verfahrens sind entsprechend der vorgelegten Zeitschiene durchzuführen.

Sachverhalt

Die Stadtvertreterversammlung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn hat mit Beschluss-Nr. 74/2023/SVV die Vorbereitung und Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes als Grundlage für den Neubau einer Veranstaltungshalle am Standort Konzertgarten West beschlossen. Mit der Wettbewerbsbetreuung und der Durchführung des VgV-Verfahrens wurde nach Ausschreibung der Leistung die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft GmbH, Bremen/Wismar, beauftragt.

Grundlage für die für Juli 2024 geplante europaweite Veröffentlichung des Wettbewerbes bildet die zu beschließende Auslobung, bestehend aus:

- Teil A: Allgemeine Auslobungsbedingungen und
- Teil B: Wettbewerbsaufgabe

Es ist zwingend erforderlich, den Teil A der Auslobung bis zur geplanten Veröffentlichung zu finalisieren, um im Rahmen des Teilnehmerwettbewerbes die Bewerberauswahl gemäß Auslobung vornehmen zu können. Die abschließenden Festlegungen und Vorgaben zur Wettbewerbsaufgabe (Teil B) müssen zur Sicherstellung der Zeitschiene bis Ende Juli 2024 erfolgen, um die fristgerechte Versendung der Wettbewerbsunterlagen an die Teilnehmer im September 2024 zu gewährleisten.

Weitere wichtige Meilensteine des Wettbewerbes sind:

- Vorbesprechung Preisgericht/Kolloquium: Oktober 2024
- Preisgerichtssitzung: Februar 2025
- Verhandlungsverfahren zur Beauftragung: März-Mai 2025

Finanzielle Auswirkungen

Nein

Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs- und Folgekosten)	€
Jährliche Folgekosten	€
Eigenanteil	€
Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse / Beiträge)	€
Einmalige oder jährliche laufende Haushaltsbelastung (Mittelabfluss, Kapitaldienst, Folgekosten ohne kalkulatorische Kosten)	€
Veranschlagung im Haushaltsplan • Produktkonto	Nein / Ja, mit €

Anlage/n

1	Entwurf Auslobung Veranstaltungshalle 04_2024 (öffentlich)
2	Zeitplan Wettbewerb Veranstaltungshalle 04_2024 (öffentlich)
3	Stellungnahme DSK Bürgerbeteiligung WB VH (nichtöffentlich)

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Hochbaulicher Realisierungswettbewerb „Veranstaltungshalle in Kühlungsborn West“

Auslobung



Abb ##.: Konzertgarten West, DSK März 2023

Ausloberin

Stadt Ostseebad Kühlungsborn

Ostseeallee 20
18225 Ostseebad Kühlungsborn

Frau Peggy Westphal
Telefon: 038293 823 431
E-Mail: p.westphal@stadt-kborn.de

Ansprechpartner

Frau Peggy Westphal
Leiterin Bauamt
Telefon: 038293 823 431
E-Mail: p.westphal@stadt-kborn.de

Herr Peter Kahl
Abteilung Hochbau
Telefon: 038293 823 430
E-Mail: p.kahl@stadt-kborn.de

Wettbewerbsbetreuung

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

Büro Wismar
Hinter dem Chor 9
23966 Wismar

Torsten Sonntag
Telefon: 03841 2328 13
E-Mail: torsten.sonntag@dsk-gmbh.de

Büro Bremen
Am Tabakquartier 50 / Büroloft 27-30
28197 Bremen

Klaus von Ohlen
Telefon: 0421 897699 02
E-Mail: klaus.vonohlen@dsk-gmbh.de

Ansprechpartnerin

Elisa Sonntag
Telefon: 0421 897699 12
E-Mail: elisa.sonntag@dsk-gmbh.de

Inhaltsverzeichnis

TEIL A ALLGEMEINE AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN	5
A.1 Anlass und Aufgabenstellung.....	6
A.2 Art des Verfahrens.....	6
A.3 Bewerbungsverfahren	7
A.3.1 Zulassungsbereich	7
A.3.2 Teilnahmevoraussetzungen.....	7
A.3.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren)	7
A.4 Rückfragenkolloquium.....	9
A.5 Kennzeichnung und Einlieferung der Wettbewerbsarbeiten	9
A.6 Arbeitsunterlagen.....	10
A.7 Wettbewerbsleistungen	10
A.8 Preisgericht.....	12
A.9 Beurteilungskriterien.....	12
A.10 Bindende Vorgaben der Auslobung	13
A.11 Preise und Anerkennungen.....	13
A.12 Weitere Bearbeitung der Aufgabe	13
A.13 Zuschlagskriterien.....	14
A.14 Eigentum und Urheberrecht	14
A.15 Behandlung von Verfahrensrügen	14
A.16 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses, öffentliche Ausstellung	15
A.17 Rücksendung der Wettbewerbsarbeiten	15
A.18 Terminübersicht	15
TEIL B WETTBEWERBSAUFGABE	16
B.1 Stadt Kühlungsborn	17
B.1.1 Kurzcharakteristik / Lage im Raum	17
B.1.2 Historische Entwicklung.....	18
B.1.3 Stadtsanierung.....	19

B.2	Wettbewerbsbereich	21
B.2.1	Der Konzertgarten West	22
B.3	Aufgabenstellung.....	24
	B.3.1. Raumprogramm Veranstaltungshalle	24
	B.3.4 Rahmenbedingungen Freianlagen und ruhender Verkehr	28
B.4	Bauplanungsrecht.....	29
	B.4.1 Flächennutzungsplan	29
	B.4.2 Bebauungsplan / Städtebauliche Vorgaben	29
	B.4.3 Gestaltungssatzung	31
B. 5	Allgemeine Vorgaben	32
	B.5.1 Barrierefreiheit	32
	B.5.2 Nachhaltigkeit und Energieeffizienz / Ökologische Zielsetzungen	32
	B.5.3 Denkmalschutz	33
	B.5.4 Kosten / Wirtschaftlichkeit.....	33
TEIL C	- Verfahrensunterlagen	34

TEIL A

ALLGEMEINE AUSLOBUNGSBEDINGUNGEN

A.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Ostseebad Kühlungsborn beabsichtigt in den kommenden Jahren eine Veranstaltungshalle am Standort Konzertgarten West zu errichten. Der Ergänzungsneubau soll eine wetterunabhängige Veranstaltungsvariante im Innenbereich ermöglichen und somit den Konzertgarten West nachhaltig stärken. **Geplant ist die Veranstaltungshalle in der Größenordnung von ca. 1.825 m² BGF.**



Abb. ##: Auszug aus dem Geoportail MV; Luftaufnahme Wettbewerbsgebiet

Der Konzertgarten West in der Ostseeallee ist ein eingetragenes Einzeldenkmal, woraus sich entsprechend hohe Ansprüche an die Planung und Realisierung der erforderlichen baulichen Maßnahmen ergeben. Die Bearbeitung im Wettbewerb wie auch die bauliche Realisierung beinhalten ebenfalls die Neugestaltung der Freianlagen.

Für die Hochbaumaßnahmen sind die Nettoherstellungskosten (KG 300 und 400) mit **ca. 6,00 Mio. €** plus 600.000 € für die Anpassung der Außenanlagen veranschlagt (Schätzung Dez. 2023).

Mit dem Verfahren eines Realisierungswettbewerbes soll auf der Grundlage der Wettbewerbsergebnisse die beste architektonische, städtebauliche, funktionale und wirtschaftliche Lösung für die zu realisierende Hochbau- und Sanierungsmaßnahme sowie die Gestaltung der Freianlagen gefunden werden.

A.2 Art des Verfahrens

Der Wettbewerb wird als begrenzt offener, einstufiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb gemäß Richtlinie für Planungswettbewerbe - RPW 2013 im Rahmen eines VgV-Verfahrens (Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge) durchgeführt.

Die Auslobung hat der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern vorgelegen; diese hat die Übereinstimmung mit den Richtlinien bestätigt bzw. den Abweichungen zugestimmt und den Wettbewerb unter der **Nummer ##** registriert.

A.3 Bewerbungsverfahren

A.3.1 Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Staaten des europäischen Wirtschaftsraumes EWR sowie die Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens (World Trade Organization) über das öffentliche Beschaffungswesen GPA (Government Procurement Agreement).

A.3.2 Teilnahmevoraussetzungen

Teilnahmeberechtigt sind Architekt:innen.

Nachstehende Anforderungen an die Berufszulassung an natürliche bzw. juristische Personen sind von den Teilnehmenden zu erfüllen:

- natürliche Personen, die gemäß Rechtsvorschriften ihres Heimatstaates zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt:in berechtigt sind und gemäß EG-Richtlinien in der Bundesrepublik Deutschland tätig werden können.
- juristische Personen, sofern deren satzungsmäßiger Geschäftszweck auf einschlägige Planungsleistungen ausgerichtet ist und ein:e bevollmächtigte:r Vertreter:in und der / die Verfasser:in der Planungsleistungen, die an natürliche Personen gestellten Anforderungen erfüllt.

Bei Bewerbungsgemeinschaften muss jedes Mitglied teilnahmeberechtigt sein; es ist ein:e bevollmächtigte:r Vertreter:in zu benennen. Mitglieder von Bewerbungsgemeinschaften sowie Mitarbeiter:innen, die an der Ausarbeitung einer Wettbewerbsarbeit beteiligt waren, dürfen nicht zusätzlich am Wettbewerb teilnehmen. Verstöße hiergegen haben den Ausschluss sämtlicher Arbeiten der Beteiligten zur Folge.

Alle Teilnehmenden haben ihre Teilnahmeberechtigung sorgfältig zu prüfen. Die Teilnahme erfolgt in eigener Verantwortung. Bei Zweifeln über die Teilnahmeberechtigung wird eine Rücksprache mit der Architektenkammer empfohlen.

Für die Teilnahme sind Bewerbungsunterlagen auszufüllen und die darin geforderten Angaben und Anlagen mit abzugeben. Diese können ab dem Tag der Wettbewerbsbekanntmachung auf der Homepage des wettbewerbsbetreuenden Büros DSK GmbH unter folgendem Link heruntergeladen werden: <https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/kuehlungsborn/>

A.3.3 Kriterien zur Auswahl der Teilnehmenden (Bewerbungsverfahren)

Die Gesamtanzahl der Teilnehmenden ist auf 12 einschließlich 4 vorausgewählter Teilnehmender begrenzt. Die Prüfung der Bewerbungen erfolgt durch das Wettbewerbsbüro anhand der eingereichten Unterlagen. Mehrfachbewerbungen jeglicher Art sind nicht zum Auswahlverfahren zugelassen. Abweichungen von den formalen Anforderungen der Bewerbung führen zum Ausschluss vom Auswahlverfahren. Über den geforderten Teilnahmeantrag hinaus eingereichte Unterlagen werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgeschickt, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Erfüllen mehr als 9 Bewerbungen die Zugangskriterien, ermittelt die Ausloberin durch Losentscheid die Teilnehmenden am Wettbewerb und wählt 5 weitere Bewerber als potenzielle Nachrückende aus.

Nach Aufforderung zur Teilnahme dürfen Bewerbergemeinschaften nachträglich nicht verändert oder neu gebildet werden.

Ein Bewerbungsformular ist unter dem Link <https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/kuehlungsborn-veranstaltungshalle/> ab dem Tag der Veröffentlichung zum Download zur Verfügung gestellt. Folgende Eignungskriterien sind für die Zulassung zum RPW Wettbewerbsverfahren von den Bewerber:innen nachzuweisen:

1. Technische und berufliche Leistungsfähigkeit

- durch Nachweis der Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt:in (durch Kopie der letzten Beitragsrechnung oder einer Bescheinigung der Architektenkammer, die nicht älter als zwei Jahre ist).
- **Referenznachweis Architekt:in:**
Nachweis der verantwortlichen Objektplanung Architektur im eigenen Büro (mind. Leistungsphasen 2-5 nach § 34 HOAI 2021) von 1 Bauvorhaben der Honorarzone III oder höher mit einem Baukostenvolumen von mindestens 3,0 Mio. € netto (in den Kostengruppen 300 und 400), letzte erbrachte Leistungsphase abgeschlossen nach dem 01.01.2019, mit Angabe des jeweiligen Auftraggebers. Nachweis in Form eines Referenzblattes (Hinweis: als nachgewiesen gilt eine Referenz, wenn die Leistungsphase 5 bis zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Wettbewerbsverfahrens abgeschlossen ist).

Hinweis: Der Nachweis der Referenzen ist erst nach dem Losverfahren von den so ausgewählten Bewerber:innen zu führen und hat nach Aufforderung durch die Wettbewerbsbetreuung in einer Frist von 10 Tagen zu erfolgen. Zur Einreichung der Referenz stellt die Wettbewerbsbetreuung ein Formblatt zur Verfügung. Kann der Nachweis durch eine:n geloste:n Bewerber:in nicht erbracht werden, so werden die Nachrückenden in der durch die Auslosung festgelegten Reihenfolge nachnominiert.

2. Wirtschaftliche und finanzielle Leistungsfähigkeit

- **Berufshaftpflicht Architekt:in:**
Gefordert wird im Auftragsfall eine Berufshaftpflichtversicherung mit Mindestdeckungssummen von 3,0 Mio. EUR für Personenschäden sowie 2,0 Mio. EUR für Sach- und Vermögensschäden. Zur Teilnahme am Wettbewerb ist der Nachweis einer bestehenden Haftpflichtversicherung zu führen. Sofern die bestehende Berufshaftpflichtversicherung nur mit niedrigeren Deckungssummen vorliegt, ist zusätzlich eine Eigenerklärung, diese im Falle einer Beauftragung auf die geforderten Mindestdeckungssummen zu erhöhen, beizufügen.
Im Verhandlungsverfahren ist von den Preisträger:innen, die nicht bereits über eine Berufshaftpflichtversicherung mit den geforderten Mindestdeckungssummen verfügen, zum Nachweis ihrer Eignung für die Auftragserteilung außerdem die Bestätigung eines Haftpflichtversicherers vorzulegen, dass im Auftragsfall eine Haftpflichtversicherung mit den geforderten Mindestdeckungssummen abgeschlossen werden kann.

Der Teilnahmeantrag besteht aus dem Bewerbungsformular und den Nachweisen. Das Bewerbungsformular ist auf den eigenen Rechner herunterzuladen, dort lokal auszufüllen und zu speichern. Das ausgefüllte Bewerbungsformular und die erforderlichen Nachweise sind per E-Mail bis zum **06.08.2024** (E-Mail Eingang) an folgende Adresse zu senden: kuehlungsborn-veranstaltungshalle@dsk-gmbh.de.

Eine gesonderte Unterschrift sowie eine fortgeschrittene oder qualifizierte Signatur sind für den Teilnahmeantrag nicht erforderlich. Die Textform ist ausreichend.

Formale Kriterien zur Zulassung des Teilnahmeantrags:

- fristgerechter Eingang des Teilnahmeantrags
- Vollständigkeit des Teilnahmeantrags

Nicht fristgerecht eingereichte Teilnahmeanträge bzw. schriftliche, in Papierform eingereichte oder formlose Anträge werden nicht berücksichtigt.

Folgende teilnehmende Büros wurden vorausgewählt und zum Verfahren eingeladen:

##

Die genannten vier teilnehmenden Bewerbergemeinschaften erfüllen die o. g. Teilnahmevoraussetzungen und haben ihre Teilnahme bestätigt.

A.4 Rückfragenkolloquium

In einem Kolloquium werden die Auslobung sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Teilnehmenden und den Preisgerichtsmitgliedern erörtert und beantwortet. Das Kolloquium findet am **08.10.2024** in **Kühlungsborn** statt. Genaue Zeit- und Ortangaben werden den Teilnehmenden vorab per E-Mail mitgeteilt. Den Wettbewerbsteilnehmenden wird die Teilnahme dringend empfohlen. Schriftliche Rückfragen zur Auslobung können bis zum **30.09.2024, 12:00 Uhr** an das Wettbewerbsbüro gestellt werden. Die schriftliche Beantwortung der Rückfragen erfolgt mit dem Protokoll des Kolloquiums. Das Protokoll über das Kolloquium wird allen Verfahrensbeteiligten und der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern innerhalb von 5 Tagen zugesandt und wird Bestandteil der Auslobung.

A.5 Kennzeichnung und Einlieferung der Wettbewerbsarbeiten

Die Einlieferungsadresse der Wettbewerbsarbeiten ist ausschließlich das Wettbewerbsbüro:

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Am Tabakquartier 50
Loft Nr. 27-30
28197 Bremen

Endabgabetermin der Wettbewerbsarbeiten ist der **17.01.2025**. Endabgabetermin für das Modell ist der **31.01.2025**. Arbeiten, die durch die Post oder andere öffentliche Beförderungsmittel zugestellt werden, gelten als rechtzeitig eingereicht, wenn der Tagesstempel unabhängig von der Uhrzeit das Datum des **17.01.2025** bzw. **31.01.2025** oder früher bestätigt. Wettbewerbsarbeiten, deren Stempel unleserlich ist, fehlt oder zu Zweifeln Anlass gibt, werden vorbehaltlich eines späteren Nachweises im Fall einer Prämierung mit beurteilt. Es liegt daher im Interesse der Teilnehmenden, sich die rechtzeitige Abgabe bestätigen zu lassen.

Wettbewerbsarbeiten bzw. Modelle können auch bis spätestens an den o. g. Terminen bis **14.00 Uhr** beim Wettbewerbsbüro abgegeben werden.

Rechtzeitig eingelieferte Arbeiten, die später als 14 Tage nach dem Abgabetermin dem Wettbewerbsbüro zugestellt werden, sind zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Das Preisgericht hat hierüber endgültig zu entscheiden.

Das Versandrisiko liegt bei den Teilnehmenden. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift der Ausloberin zu verwenden.

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen in der rechten oberen Ecke mit einer sechsstelligen Kennzahl von 1 cm Höhe und 6 cm Breite aus arabischen Ziffern zu kennzeichnen. Mehrseitige Beiträge, wie z. B. der Erläuterungsbericht, sind nur auf dem Eingangsblatt zu kennzeichnen. Die Verfassererklärung ist

in einem mit gleicher Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen.

A.6 Arbeitsunterlagen

Den Teilnehmenden werden folgende Unterlagen unter dem Link <https://dsk-gmbh.de/wettbewerb/kuehlungsborn-veranstaltungshalle/login/> zum Download zur Verfügung gestellt:

- › Anlage 1_Auslobungsunterlagen mit der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe
- › Anlage 2_Höhen- und Bestandsplan Plangebiet inkl. Höhenkoordinaten Bestandsgebäude Konzertgarten West .dxf / .dwg-Datei
- › Anlage 3_Bestandspläne und -fotos Konzertgarten West##
- › Anlage 4_Bestandspläne und -fotos ##
- › Anlage 5_Bestandspläne und -fotos Toilettenhaus
- › Anlage 6_Luftbilder
- › Anlage 7_Formblatt Raumprogramm / Kenndaten
- › Anlage 8_Bestandsfotos Freiraum
- › Anlage 9_Leitungspläne
- › Anlage 10_Gestaltungssatzung 4. Änderung?
- › Anlage 11_Broschüre Konzertgärten Kühlungsborn
- › Anlage 12_Zweite Auflage der Broschüre „Die Ostseeallee – Architektur und Geschichte“
- › Anlage 13_Forstrechtliche Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 7-N
- › Anlage 14_Kurzgutachten / Bauzustandsbericht Konzertgarten West
- › Verfassererklärung

A.7 Wettbewerbsleistungen

Von den Teilnehmenden werden folgende Wettbewerbsleistungen verteilt auf max. 4 DIN A0-Blätter im Querformat gefordert:

Präsentationspläne als Ausdruck

Max. 4 Blätter, Format DIN A0 im Querformat, gerollt.

Auf den Präsentationsblättern sind darzustellen:

- › **Lageplan** im **M. 1:500** (Umgriff **Wettbewerbsgebiet siehe Abb. 01**) mit Aussagen zur baulich funktionalen und gestalterischen Einbindung der Neubauten / Anbauten mit folgender Darstellung:
 - Bebauungsstruktur: Gebäude mit Dachformen und Geschosshöhen, Nutzung und Erschließung und Kennzeichnung der Eingangsbereiche.
 - Abstandsflächen gem. Bauordnung
 - Freiraumkonzept für den Wettbewerbsbereich: konzeptionelle Gliederung / Gestaltung der Freiflächen, Erschließung, Stellplätze
- › **Funktionsschema o. M. der Veranstaltungshalle** mit farbiger und textlicher Darstellung (farbige Darstellung entsprechend Farblegende des Kenndatenblattes).
- › **Grundrisse incl. Bestandsbauten** im **M. 1:200** mit Eintragung der Raumbezeichnung lt. Raumprogramm
- › Darstellung der zum Verständnis der Entwürfe erforderlichen **Schnitte und Ansichten im M. 1:200** incl. der Bestandsgebäude
- › **Fassadenschnitt und –teilansicht im M. 1:20** (mit Detaillierungsgrad M. 1:50)
- › max. zwei **skizzenhafte Perspektiven**
 - 1. Perspektive: Neuer Haupteingangsbereich von der Strandpromenade / Seeseite

- 2. Perspektive: Freie Wahl / entwurfsabhängig
- Es ist den Teilnehmern freigestellt - im Rahmen der vorgegebenen Blattformate - **Skizzen im freien Maßstab** zur weiteren Verdeutlichung der Planungsabsichten darzustellen.

Der Lageplan und die Grundrisse sind so aufzutragen, dass Norden am oberen Blattrand liegt. Schnitte und Ansichten müssen den ursprünglichen sowie den geplanten Verlauf der Geländekante zeigen.

Formblatt Raumprogramm / Kenndaten

- Berechnungen als Ausdruck

Erläuterungsbericht als Ausdruck

Erläuterungsbericht zu den Hochbaumaßnahmen und der Freiflächengliederung, (getrennt von den Plänen) max. 3 DIN-A4-Seiten, Schrift Arial, Schriftgröße 11, mit u.a.:

- Erläuterung und Begründung des vorgeschlagenen Entwurfskonzeptes
- Aussagen zu Konstruktion und Material
- Aussagen zum Energiekonzept sowie zu Nachhaltigkeit und Energieeffizienz
- Aussagen zum freiraumplanerischen Konzept

Modell

- Als Arbeitsmodell im M. 1:500 in weißer Farbgebung (Hinweis: Modellplatten inkl. Bestandsgebäude werden den teilnehmenden Büros zur Verfügung gestellt)

Verfassererklärung als Ausdruck

- Einzureichen in separatem Umschlag

Plansatz Vorprüfung als Ausdruck

- Präsentationsblätter (DIN A0), farbig und auf DIN A4 gefaltet
- Präsentationsblätter, farbig und auf DIN A3 verkleinert
- Prüfpläne, M. 1:200, mit Darstellung aller Geschosse / Grundrisse, Schnitte und Ansichten. Die Raumnummern entsprechend des Raumprogramms sind zu übernehmen; die Raumgröße sowie die für die Berechnung notwendigen Maße sind einzutragen; die Zuordnung der Funktionsbereiche unter Verwendung der Farblegende des Raumprogramms ist einzutragen

Datenträger

Folgende Daten sind auf einem Datenträger einzureichen:

- Prüfpläne in Originalgröße mit Darstellung aller Geschosse / Grundrisse, Schnitte und Ansichten als Vektordatei im DXF/DWG- und / oder VWX Format mit Angabe folgender Inhalte als geschlossene Polylinien / Polygone in Layern / Ebenen / Klassen:
 - BGF (R)
 - NUF
 - VF
 - TF
- zusätzlicher Nachweis der Ermittlung des BRI (V) und der Gebäudehüllfläche (A)
- Erläuterungstext (als PDF und DOC-Datei)
- ausgefülltes Formblatt Raumprogramm / Kenndaten (als Excel-Datei)
- Präsentationspläne in Originalgröße als .pdf-Datei (mind. 300 dpi)

- Präsentationspläne auf DIN A0 **und** auf A3 skaliert mit 300 dpi als .jpg-Datei

Jeder Teilnehmende darf nur eine Wettbewerbsarbeit einreichen; diese darf nur eine Lösung enthalten.

Ggf. wird in der Preisgerichtssitzung eine digitale Präsentation der Pläne durchgeführt. In diesem Kontext bitten wir die Darstellung und Lesbarkeit der digitalen Pläne entsprechend zu optimieren.

A.8 Preisgericht

Die Wettbewerbsarbeiten werden durch ein Preisgericht beurteilt, das sich wie folgt zusammensetzt:

Stimmberechtigte Sachpreisrichter:innen:

- **Herr Rüdiger Kozián, Bürgermeister**
- Frau Peggy Westphal, 2. stellv. Bürgermeisterin
- Herr Uwe Ziesig, Bürgervorsteher
- Frau Iris Eichler, Fraktion Linke
- **Herr Lars Zacher, Fraktion CDU**

Stimmberechtigte Fachpreisrichter:innen:

- Herr Prof. Dr.-Ing. Volker Droste, Architekt, Oldenburg
- Herr Prof. Eike Harant, Architekt, Hamburg
- Herr Christoph Meyn, Architekt, Stralsund
- **Herr Stefan Kupski, Architekt, Kühlungsborn**
- Herr Jörn Willert, Architekt und Stadtplaner, Wismar

Stellvertretende Sachpreisrichter:innen:

- Herr Dirk Lahser, Leiter Finanzen, stellv. Bürgermeister
- Frau Stefanie Zielinski, Leiterin Bürgeramt
- Herr Hans-Joachim Ollhoff, Fraktion HGV
- Frau Anne-Kathleen Jacob, Fraktion Kühlungsborner Liste
- Herr Andreas Bartelmann, Fraktion CDU

Stellvertretende Fachpreisrichter:innen:

- Frau Karoline Grohmann, Architektin, Kühlungsborn

Sachverständige:

- Herr Alexander Schacht, SB Denkmalpflege / Bodendenkmalpflege
- Frau Dipl.-Ing. Ute Schmidt, MIV GmbH, Rostock
- Herr Thomy Felten, Landkreis Rostock
- Herr Stephan Köhl, Tourismus, Freizeit & Kultur GmbH
- Herr Lars Fricke, Stadt- und Regionalplanung

A.9 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird sein Urteil maßgeblich aus der Qualität aller Arbeiten und der Gesamtqualität zur engsten Wahl anstehender Entwürfe bilden.

Der Entscheidungsfindung dienen insbesondere folgende Beurteilungshauptkriterien:

STÄDTEBAULICHES KONZEPT

- Gestalterische und funktionale Qualität des Bebauungskonzeptes
- Einbindung in die Umgebung bzw. den städtebaulichen Kontext (Maßstäblichkeit, Höhe, Kubatur)

- › Funktionalität des Erschließungskonzeptes

ARCHITEKTONISCHE UND GESTALTERISCHE QUALITÄT DES KONZEPTE

- › Gestalterische Qualitäten des architektonischen Entwurfes
- › Einbindung des Denkmals / Erhalt der Denkmalqualität
- › Umsetzung des Raum- und Funktionsprogramms unter Einhaltung der Flächenvorgaben / multifunktionale Nutzungsmöglichkeiten
- › Qualität der innenräumlichen Organisation und Erschließungssysteme
- › Ressourcen (Umgang mit dem Bestand / Baustoffe)
- › Gestalterische Qualität der freiraumplanerischen Konzeption
- › Barrierefreiheit

REALISIERBARKEIT UND WIRTSCHAFTLICHKEIT

- › Flächeneffizienz / Wirtschaftlichkeit der Maßnahme
- › Nachhaltigkeit und Energieeffizienz (energetisches Konzept)
- ›

Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung oder Gewichtung zu betrachten.

A.10 Bindende Vorgaben der Auslobung

Die Missachtung der bindenden Vorgaben der Auslobung führt zum Ausschluss der Arbeit von der Beurteilung. Es werden keine bindenden Vorgaben festgesetzt.

Passagen dieser Wettbewerbsauslobung, die als bindende Vorgaben verstanden werden könnten, hier aber nicht als solche aufgeführt sind, sind nur als wesentliche Zielvorgaben der Auslobung zu betrachten. Eine Missachtung dieser Vorgaben führt nicht zum sofortigen Ausschluss der betreffenden Arbeiten, sondern unterliegt der üblichen Bewertung durch das Preisgericht. Gleiches gilt für klarstellende oder ergänzende Formulierungen in der Protokollierung des Rückfragenkolloquiums. Nur wenn diese explizit als zusätzliche bindende Vorgaben gekennzeichnet werden, wird die Missachtung zum Ausschluss von der Preisgerichtsbeurteilung führen.

A.11 Preise und Anerkennungen

Die Ausloberin stellt für Preise und Anerkennungen einen Gesamtbetrag in Höhe von **47.000,00 € netto** zur Verfügung. Diese Wettbewerbssumme ist auf der Basis des § 35 der HOAI 2021 in der Fassung vom 12.11.2020 ermittelt worden. Die Aufteilung ist wie folgt vorgesehen:

- › 1. Preis 18.800,00 €
- › 2. Preis 14.100,00 €
- › 3. Preis 9.400,00 €
- › für Anerkennungen 4.700,00 €

Das Preisgericht ist berechtigt, durch einstimmigen Beschluss, eine andere Verteilung der Preis- und Anerkennungssumme vorzunehmen.

A.12 Weitere Bearbeitung der Aufgabe

Die Ausloberin beabsichtigt, soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrunde liegende Aufgabe realisiert wird, unter Würdigung der Empfehlung des Preisgerichts eine:n der Preisträger:innen, ggf. in

Bauabschnitten und diese ggf. in Stufen, mindestens mit den Leistungsphasen 2-5 und optional und ggf. in Stufen mit den Leistungsphasen 6 - 9 nach § 34 HOAI 2021 zu beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht und der / die Preisträger:in eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistungen gewährleistet.

Voraussetzung ist, dass die Finanzierung des Bauvorhabens durch die Ausloberin gesichert ist. Vor einer Beauftragung mit diesem Leistungsumfang wird die Ausloberin eine oder mehrere Kostenberechnungen beauftragen, um sicherzustellen, dass die Wettbewerbsarbeit des Teilnehmenden, der mit den Planungsleistungen beauftragt werden soll, innerhalb des Kostenrahmens realisiert werden kann.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmenden bis zur Höhe des zuerkannten Preises nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird. Werden nur Bauabschnitte ausgeführt, so erfolgt die Anrechnung in angemessenem Verhältnis nach den Parametern der HOAI 2021.

A.13 Zuschlagskriterien

Insgesamt handelt es sich um ein Vergabeverfahren, das im Rahmen der VgV stattfindet. Im Verhandlungsverfahren sind die Zuschlagskriterien und deren Wichtung wie folgt:

- 50% Wettbewerbsergebnis
- 20% Organisation, Qualifikation und Erfahrung des mit der Ausführung des Auftrags betrauten Personals
- 30% Angebotspreis

Im Verhandlungsverfahren mit den Preisträger:innen wird das Wettbewerbsergebnis als Zuschlagskriterium mit einer Gewichtung von 50% berücksichtigt.

Dabei erhält der/die 1. Preisträger:in 5 Punkte, der/die 2. Preisträger:in 3 Punkte und der/die 3. Preisträger:in 2 Punkte. Vergibt das Preisgericht mit der hierfür vorgeschriebenen Mehrheit weitere Preise, so wird der 4. Platz mit 0,5 Punkt bewertet.

Die Ausloberin behält sich die Möglichkeit der Zuschlagserteilung auf das Erstangebot vor.

A.14 Eigentum und Urheberrecht

Die Ausloberin ist berechtigt, die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten nach Abschluss des Wettbewerbs ohne weitere Vergütung zu dokumentieren, auszustellen und (auch über Dritte) zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser:innen werden dabei genannt. Die Unterlagen der mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die Nutzung der Arbeiten regelt sich nach § 8 (3) RPW 2013.

A.15 Behandlung von Verfahrensrügen

**Vergabekammern des Landes Mecklenburg-Vorpommern
bei dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit
Johannes-Stelling-Straße 14
19053 Schwerin**

Verstöße gegen das in dieser Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren können bei der Ausloberin im Rahmen der Regelungen des öffentlichen Vergaberechts gemäß GWB gerügt werden. Auf Wunsch steht den Teilnehmern und der Ausloberin der Ausschuss für Wettbewerb- und Vergabewesen der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern für Beratungen zur Verfügung.

A.16 Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses, öffentliche Ausstellung

Das Wettbewerbsergebnis wird unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung allen Teilnehmenden und der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern durch Zusendung der Niederschrift über die Preisgerichtssitzung unverzüglich mitgeteilt. Alle zur Beurteilung zugelassenen Wettbewerbsarbeiten werden mindestens zwei Wochen öffentlich ausgestellt. Der Ort der Ausstellung wird den Verfahrensbeteiligten, der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern sowie der örtlichen Presse und den Fachzeitschriften rechtzeitig bekannt gegeben.

A.17 Rücksendung der Wettbewerbsarbeiten

Nicht prämierte Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmenden, die innerhalb von 4 Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Aufforderung innerhalb der Frist, erklärt der Teilnehmende damit, auf sein Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten. Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Fall nachweisbar schuldhaften Verhaltens.

A.18 Terminübersicht

Tag der Absendung der EU-weiten Wettbewerbsbekanntmachung	08.07.2024
Einsendeschluss Bewerbungen	06.08.2024
Ausgabe der Unterlagen	18.09.2024
Frist schriftlicher Rückfragen	30.09.2024
Preisgerichtsvorbesprechung/Kolloquium	08.10.2024
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten	17.01.2025
Abgabe der Modelle	31.01.2025
Preisgerichtssitzung	25.02.2025
Ausstellung	nachfolgend
Verhandlungsgespräche	nachfolgend

TEIL B

WETTBEWERBSAUFGABE

B.1 Stadt Kühlungsborn

B.1.1 Kurzcharakteristik / Lage im Raum

Die Stadt Kühlungsborn ist eine amtsfreie Stadt im Landkreis Rostock direkt an der mecklenburgischen Ostseeküste. Das Ostseebad an der Mecklenburger Bucht ist etwa 25 Kilometer westlich von der Hansestadt Rostock und etwa 45 Kilometer östlich von der Hansestadt Wismar entfernt.



Abb. 02: Lage im Raum.

Auf einer Fläche von etwa 16.000 km² leben etwa 7.930 Einwohner:innen (Stand Dezember 2021, Stadt Kühlungsborn). Nach dem Landesentwicklungsplan Mecklenburg-Vorpommern ist die Stadt Kühlungsborn demnach ein Grundzentrum.

Die Stadt setzt sich aus den Stadtteilen Kühlungsborn West (früher Arendsee) und Kühlungsborn Ost (früher Brunshaupten) zusammen. Die beiden Stadtteile werden durch den ca. 133 Hektar großen Stadtwald getrennt.

Die Stadt Kühlungsborn ist über die Landesstraße L 11 von der Bundesstraße B 105 sowie über die Landesstraße L 12 angeschlossen. Die nächstgelegenen Autobahnanschlusstellen sind Kröpelin (12) und Bad Doberan (13) an der Autobahn A 20 (Lübeck-Rostock-Stettin).

Über die Bahnhöfe Ostseebad Kühlungsborn West, Mitte und Ost ist die Stadt mit der sogenannten Bäderbahn „Molli“ über Heiligendamm nach Bad Doberan an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn angebunden.

Der Fahrradverkehr ist an den Ostseeküsten-Radweg angeschlossen, der innerhalb der EuroVelo-Routen um die Ostsee führt.



Abb. 03: Stadt Kühlungsborn (map-one.eu/Kühlungsborn/).

Mit ca. 4 km Länge verfügt Kühlungsborn über eine der längsten Strandpromenaden Deutschlands. Der Sandstrand zieht sich über etwa sechs Kilometer hin. Das Ostseebad zählt zu den beliebtesten Urlaubsregionen Deutschlands.

B.1.2 Historische Entwicklung

Die Stadt Kühlungsborn wurde 1938 aus den drei Ursprungsdörfern Arendsee, Brunshaupten und Gut Fulgen gebildet. Die erste urkundliche Erwähnung des Dorfes Brunshaupten war 1219 in einer Stiftungsurkunde des Nonnenklosters Sonnenkamp (Neukloster).

Um 1850 beherbergt der Erbpächter Wittholz die ersten Badegäste in seinem Wohnhaus in Fulgen. 1857 lässt er ein zweistöckiges Logierhaus in Fulgen errichten und wirbt mit einem Badeprospekt um Gäste. Ab 1881 kamen die ersten Badegäste auch nach Brunshaupten und drei Jahre später nach Arendsee. 1901 wurde ein Warmbad eröffnet.

Im Jahr 1900 wurde mit dem Bau des Promenadenwegs parallel zum Strand begonnen. Die heutige Ostseeallee war und ist der Verbindungsweg zwischen Arendsee und Brunshaupten und wurde 1904 zur Bebauung freigegeben. Daraufhin entstanden die Villen in der für die Region typischen Bäderarchitektur.

Seit 1910 fährt die Bäderbahn „Molli“ von Bad Doberan über Heiligendamm bis Brunshaupten und Arendsee. Trotz gemeinsamer Interessen arbeiteten die Gemeinden Brunshaupten (mit Fulgen) und Arendsee getrennt, oft sogar in scharfer Konkurrenz gegeneinander. Viele Einrichtungen gibt bzw. gab es deshalb zweifach wie z. B. noch heute die Konzertgärten Ost und West oder damals zwei Seebrücken. In den Friedensperioden der folgenden Jahre stieg die Anzahl der Gäste stark an.



Abb. 04: Bahnhof Kühlungsborn (René Legrand).



Abb. 05: Seebrücke Ostseebad Kühlungsborn (René Legrand).

Im Jahre 1937 wurden die Gemeinden Arendsee und Brunshaupten mit dem zugehörigen Gut Fulgen zur Gemeinde Brunshaupten-Arendsee zusammengeschlossen. Die Stadt Kühlungsborn entstand 1938 durch die Umbenennung der ein Jahr zuvor administrativ vereinigten Gemeinde und Verleihung des Stadttitels.

Während des Zweiten Weltkrieges wurde ein Großteil der Hotels und Pensionen als Lazarette sowie Unterkünfte für Bombengeschädigte und Flüchtlinge genutzt. Die Truppen der Roten Armee besetzten 1945 kampflos die Stadt. 1946 konnte der Badebetrieb wiederaufgenommen werden.

Anfang 1953 begann die „Aktion Rose“, in der die Besitzer von Hotels und Pensionen sowie mittelständischer Betriebe enteignet, vertrieben und verurteilt wurden. Mehrere davon wurden in Ferienheime des staatlichen „Freien Deutschen Gewerkschaftsbundes“ (FDGB) umgewandelt. Die nunmehr staatlichen Ferieneinrichtungen wurden bis 1989 hauptsächlich für Ferien- und Kuraufenthalte der DDR-Bürger nach strengen Platzvergaberichtlinien und Vergabe von sogenannten FDGB-Ferienschecks genutzt.

1961 erfolgte der Mauerbau in der DDR, wodurch die wassersportlichen Aktivitäten auf der Ostsee durch die Grenzgesetze fast völlig zum Erliegen kamen. Im Laufe der Zeit wurden die Grenzanlagen stetig ausgebaut. Auch ein Grenz-Wachturm entstand in Kühlungsborn.

Nach der Wende endete die Betreuung der Ferieneinrichtungen durch die FDGB und alle noch vorhandenen Inventarteile, Nahrungs- und Genussmittel und die Grundmittel wurden an die Stadtverwaltung übergeben. Etliche Alteigentümer forderten ihre ehemaligen Hotels und Pensionen zurück. Der FDGB wurde nach der Wende im Dezember 1991 endgültig aufgelöst.

Seit der Wiedervereinigung Deutschlands wurde der historische Ortskern im Rahmen der Städtebauförderung grundlegend saniert; viele historische Bauten wurden instandgesetzt und modernisiert. Einige Bauten der historischen Bäderarchitektur mussten aufgrund ihres desolaten baulichen Zustandes leider abgebrochen werden.

Die Seebrücke in Kühlungsborn-Ost wurde bereits 1991 errichtet. In der Zeit von 2000 bis 2004 wurde der Sportboothafen gebaut. Im Jahr 2007 entstand das internationale Pressezentrum für den G8-Gipfel in Heiligendamm. Bis 2007 wurde die knapp 4.000 Meter lange Strandpromenade vollständig befestigt.

(Quelle: kuehlungsborn.de und de.wikipedia.org/wiki/kuehlungsborn)

B.1.3 Stadtsanierung

Die Aufnahme im Jahr 1991 in die Städtebauförderung des Landes Mecklenburg-Vorpommern und des Bundes (A-Programm) hat wesentlich zu der enormen Entwicklung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn beigetragen. So konnten bis 2018 eine Vielzahl an Gebäuden saniert und vor dem Verfall gerettet sowie die Straßen, Wege und Plätze neugestaltet werden. Im Rahmen des Förderprogramms erfolgte unter

anderem auch eine Instandhaltung und Modernisierung des Konzertgartens West in den Jahren 2006/2008.



Abb. ##: Luftbild Kühlungsborn, Falcon crest, 2010.

B.2 Wettbewerbsbereich

Der Wettbewerbsbereich befindet sich in der Stadt Ostseebad Kühlungsborn West in direkter Strandlage.



Abb. ##: Auszug aus dem Geoportal MV; Luftaufnahme Wettbewerbsgebiet (rot)

Genau hier treffen die Sichtachsen von Ostseeallee, Baltic-Platz und Hermannstraße aufeinander. Der Bereich im Norden ist unmittelbar an die Strandpromenade angrenzend. Im Osten an dem Wettbewerbsbereich befindet sich der Promenadenvorplatz. Dieser ist gestaltet mit Sitzbänken, kleiner Grünanlage und einem Kinderkarussell. An der östlichen Vorplatzseite befindet sich eine Strandbar und ein Eiscafé, als ein- und zweigeschossige Gebäude sowie südöstlich eine bewaldete Fläche. Südlich des Plangebiets liegt die Ostseeallee mit angrenzender drei- bis viergeschossiger Bebauung. Dort sind z. B. Restaurants, Hotellerie und Ferienwohnungen verortet. Westlich wird der Wettbewerbsbereich durch einen Stichweg von einer historischen eingeschossigen Bebauung getrennt, in der sich ein Café und Restaurant befindet.



Der Konzertgarten West ist denkmalgeschützt und hat einen alten Baumbestand. Die Größe des Wettbewerbsgebietes beträgt ca. 4.000 m² (inkl. Gebäudegrundflächen) **siehe Abbildung ##**. Das Flurstück 78/11 des Wettbewerbsgebietes hat eine Gesamtgröße von 8.626 m². Es befindet sich im Eigentum der Stadt Kühlungsborn.

B.2.1 Der Konzertgarten West

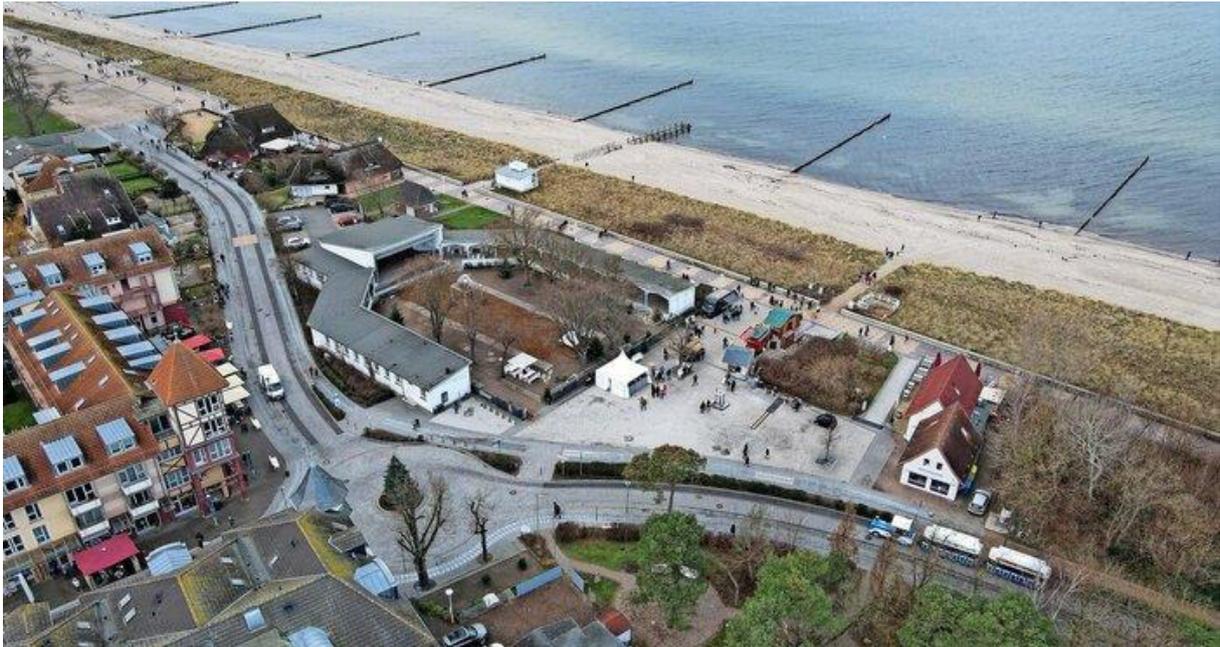


Abb. ## Foto Andreas Meyer, Dezember 2022

Schon vor der Errichtung eines ersten „Musikpavillons“ gab es in dem damaligen Arendsee Kur- und Promenadenkonzerte. Der „Rostocker Anzeiger“ kündigte 1912 den Bau einer „Musikhalle“ am Strande an. Anfang der 1920 Jahre wurde der Pavillon in den Dünenwald (heute Konzertgartens West) versetzt. Um 1925 war es ein offener Konzertplatz mit Bänken und Bühne. Im Jahr 1928 wurde die nördliche Wandelhalle angefügt. Damit wurde einerseits eine Abgrenzung zur See geschaffen und andererseits entstand ein Witterungsschutz der den Aufenthalt beim starken Sonneneinfall oder Wind ermöglichte. Auch wurde die Konzertmuschel vergrößert.



Abb. ## Foto und Ansichtskarte Konzertplatz in Arendsee. vor 1938 Broschüre

In den 1950er Jahren wurde die südliche Wandelhalle angebaut und der nördliche Arm um eine Eisdielen erweitert. Aufgrund technischer Anforderungen wurde der Musikpavillon in den 1960-er Jahren abgerissen und komplett ersetzt mit einer neuen Bühne. In den 1970-er Jahren erfolgten weitere verschiedene Erweiterungen an die südliche Wandelhalle wie Toiletten und Kassenbereiche. 1978 wurde im Konzertgarten West ein Freilichtkino geschaffen. Im Jahre 1995 wurde der Konzertgarten West aufgrund seiner historischen und städtebaulichen Bedeutung in die Denkmalliste Bad Doberan aufgenommen.

Im Zuge der Stadtsanierung in Kühlungsborn erfolgte in den Jahren 2006/2008 eine Instandhaltung und Modernisierung der mittlerweile desolaten Bausubstanz des Konzertgartens West. Unter Berücksichtigung des historischen Erscheinungsbildes aus den Jahren 1928 sowie den baulichen Veränderungen aus den 1960/70-er Jahren wurden störende An- und Umbauten abgetragen und für die Nutzung hinsichtlich des eher Ursprünglichen, jedoch zeitgerechten Standards umgebaut.

Der Konzertgarten bildet heute einen kulturellen Mittelpunkt im Westteil der Stadt mit seinen zahlreichen Veranstaltungen. Gleichzeitig lädt er die Besucher zum Verweilen und Entspannen ein, da er eine windgeschützte Ruhezone neben der von Gästen stark frequentierten Promenade bietet.

Um jedoch ein witterungsunabhängiges kulturelles Ganzjahresprogramm anbieten zu können, plant die Stadt Kühlungsborn in den kommenden Jahren den Konzertgarten West mit dem Neubau einer Veranstaltungshalle zu ergänzen.

Quellen: Broschüre „Die Ostseeallee“ Architektur und Geschichte, 2017 / [Konzertgärten \(kuehlungsborn.de\)](http://Konzertgärten(kuehlungsborn.de))



Abb. ## Konzertgarten West, DSK 2023

B.3 Aufgabenstellung

Im Rahmen der Auslobung soll der denkmalgeschützte Konzertgarten West durch die bauliche Erweiterung mit einer neuen Veranstaltungshalle nachhaltig gestärkt werden.

Es entsteht eine multifunktionale Nutzung von Veranstaltungshalle und bestehenden Kurgarten West, welcher eine Innen- wie auch Aussenbespielung zulässt. Dadurch wird eine sinnvolle Weiternutzung des Denkmals erzielt.

Die bestehende Bühne darf dabei umgebaut werden und als Bindeglied zwischen dem Neubau und Bestand fungieren. Hinsichtlich der denkmalpflegerischen Aspekte ergeben sich hohe Ansprüche an die Planung und Realisierung der neuen Veranstaltungshalle.

Es ist durch die Stadt Kühlungsborn vorgesehen die öffentliche Strandtoilette (Nr. 11) im nordwestlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets niederzulegen. Jedoch soll in der Planung der Veranstaltungshalle die Funktion dieser öffentlichen Toilette wieder eingeordnet werden.



Abb. ## Konzertgarten West, DSK 2023

B.3.1. Raumprogramm Veranstaltungshalle

Das Raumprogramm für die Veranstaltungshalle umfasst eine Nutzfläche (NUF) von rund 1.259 m². Insgesamt ist eine möglichst effiziente und wirtschaftliche Ausnutzung von Nutzfläche und Bruttogrundfläche (NUF/BGF-Verhältnis) anzustreben.

Die denkmalgeschützten Gebäude des Kurgarten West haben eine Grundfläche von # m². Auf die denkmalspezifischen Anforderungen der Unteren Denkmalschutzbehörde wird hingewiesen (Kapitel ### Denkmalschutz).

1. Publikumsbereich	
Nr.	Bezeichnung
1.1	Foyer
1.2	Empfang Tickets
1.3	Veranstaltungsraum
1.4	Bühne
1.5	Erweiterter Bühnenbereich
1.6	Garderobe
1.7	WC Herren Besucher
1.8	WC Damen Besucherinnen
1.9	WC Barrierefrei KünstlerInnen
Summe	

Soll-Vorgaben		
Anz.	m ²	Σ m ²
1	220,0 m ²	220,0 m ²
1	12,0 m ²	12,0 m ²
1	300,0 m ²	300,0 m ²
1	24,0 m ²	24,0 m ²
1	36,0 m ²	36,0 m ²
1	105,0 m ²	105,0 m ²
1	25,0 m ²	25,0 m ²
1	25,0 m ²	25,0 m ²
1	10,0 m ²	10,0 m ²
		757,0 m²

2. Gastronomie	
Nr.	Bezeichnung
2.1	Küche mit Spül- und Zubereitungsbereich
2.2	Lager für mobile Theke, Barhocker, Stehtische, Catering- Tische
Summe	

Soll-Vorgaben		
Anz.	m ²	Σ m ²
1	18,0 m ²	18,0 m ²
1	22,0 m ²	22,0 m ²
		40,0 m²

3. Backstage Bereich	
Nr.	Bezeichnung
3.1	Bühnentechnik
3.2	Stauraum für mobile Küchenelemente
3.3	Bühnenlager, Leinwand, Beleuchtung
3.4	Stuhllager I
3.5	Stuhllager II
Summe	

Soll-Vorgaben		
Anz.	m ²	Σ m ²
1	20,0 m ²	20,0 m ²
1	30,0 m ²	30,0 m ²
1	36,0 m ²	36,0 m ²
1	34,0 m ²	34,0 m ²
1	22,0 m ²	22,0 m ²
		142,0 m²

4. Künstler	
Nr.	Bezeichnung
4.1	Proberaum KünstlerInnen/ Besprechungsraum
4.2	Umkleide Herren Künstler
4.3	Umkleide Damen Künstlerinnen
4.4	WC Herren Künstler
4.5	WC Damen Künstlerinnen
4.5	WC Barrierefrei KünstlerInnen
Summe	

Soll-Vorgaben		
Anz.	m ²	Σ m ²
1	32,0 m ²	32,0 m ²
1	24,0 m ²	24,0 m ²
1	24,0 m ²	24,0 m ²
1	20,0 m ²	20,0 m ²
1	18,0 m ²	18,0 m ²
1	10,0 m ²	10,0 m ²
		128,0 m²

5. Personal		Soll-Vorgaben		
Nr.	Bezeichnung	Anz.	m ²	Σ m ²
5.1	Bürraum I/ Besprechungsraum	1	22,0 m ²	22,0 m ²
5.2	Bürraum II/ Besprechungsraum	1	22,0 m ²	22,0 m ²
5.3	Aufenthalt/ Teeküche Personal	1	18,0 m ²	18,0 m ²
5.4	Umkleide Herren Personal	1	8,0 m ²	8,0 m ²
5.5	Umkleide Damen Personal	1	8,0 m ²	8,0 m ²
5.6	Besprechungsraum	1	20,0 m ²	20,0 m ²
5.7	Lager	1	18,0 m ²	18,0 m ²
5.8	Abstellräume	1	12,0 m ²	12,0 m ²
5.9	WC Herren Personal	1	12,0 m ²	12,0 m ²
5.10	WC Damen Personal	1	12,0 m ²	12,0 m ²
5.11	WC Barrierefrei Personal	1	10,0 m ²	10,0 m ²
Summe				162,0 m²

6. Sonstige Nebenräume		Soll-Vorgaben		
Nr.	Bezeichnung	Anz.	m ²	Σ m ²
6.1	Putzmittel	1	30,0 m ²	30,0 m ²
Summe				30,0 m²

7. Technikflächen		Soll-Vorgaben		
Nr.	Bezeichnung	Anz.	m ²	Σ m ²
7.1	Haustechnik	1	20,0 m ²	20,0 m ²
Summe				20,0 m²

8. Verkehrsflächen		Soll-Vorgaben		
Nr.	Bezeichnung	Anz.	m ²	Σ m ²
8.1	Windfang	1	14,0 m ²	14,0 m ²
8.2	Flur Galerie	1	75,0 m ²	75,0 m ²
8.3	Flure	1	122,0 m ²	122,0 m ²
8.4	Treppenträume	1	48,0 m ²	48,0 m ²
8.5	Aufzüge	1	12,0 m ²	12,0 m ²
Summe				271,0 m²

1. Publikumsbereich

Publikumsbereich

Ein Foyer Bereich mit Empfang Tickets sind auf Erdgeschossenebene zu planen.

Veranstaltungsraum

Der Veranstaltungsraum ist für 300 Sitzplätze und 500 Stehplätze zu entwickeln. Eine Unterteilungsmöglichkeit in mindestens 2 Räume ist vorzusehen.

Bühne mit erweitertem Bühnenbereich

Eine variabel aufstellbare Bühne in der Kerngröße 6 x 4 m und ein erweiterter Bühnenbereich in der Größe 2 x 18 m² inklusive eines mobilen Treppenaufgangs sind zu berücksichtigen.

Garderobe

In der Veranstaltungshalle ist eine Garderobe für die Abgabe von Taschen und Jacken der Besucher:innen für 500 Personen vorzusehen.

Sanitärräume Besucher:innen

Für Besucher:innen sind Sanitärräume einzuplanen.

2. Gastronomie

Küche mit Spül- und Zubereitungsbereich

Dem Foyer ist funktionell ein Küchen mit Spül- und Zubereitungsbereich zuzuordnen. Zudem ein Lager für mobile Theke, Barhocker, Stehtische u. Catering – Tische.

3. Backstage Bereich

Bühnentechnik

Die Bühnentechnik soll im Obergeschoss mit einem Sichtfenster in den Saal verortet werden.

Abstellfläche Backstage Bereich

Stauraum für mobile Küchenelemente, Bühnenlager, Fläche für Leinwand und Beleuchtung , sowie zwei Stuhllager sind als Fläche Backstage Bereich in dem Entwurf zu konzipieren

4. Künstler

Proberaum Künstler:innen/ Besprechungsraum

Ein Proberaum für die Künstler:innen der auch als Besprechungsraum genutzt werden kann ist einzuplanen. Der Anschluss einer Teeküche ist vorzusehen.

Umkleiden/ Sanitärräume

Für die Künstler:innen sind Umkleideräume und Sanitärräume einzuplanen.

5. Personal

Büro- / Besprechungsräume

Es sind zwei Büroräume die gleichzeitig als Besprechungsraum auch gemeinsam nutzbar wären sowie ein separater Besprechungsraum vorzusehen.

Aufenthalt/ Teeküche Personal

Ein Aufenthaltsraum für das Personal mit angeschlossener Teeküche ist einzuplanen.

Abstellfläche Personal Bereich

Abstellräume und Lager sind zu berücksichtigen.

Umkleiden/ Sanitärräume

Für das Personal werden Umkleideräume und WC Räume sowie ein barrierefreies WC benötigt.

Sonstige Flächen/ Technikflächen

Es sind Räume für Putzmittel und Technikflächen vorzusehen.

B.3.4 Rahmenbedingungen Freianlagen und ruhender Verkehr

Freianlagen

Grundsätzlich wird eine Weiterentwicklung der Aufenthaltsqualität im Planungsbereich angestrebt. Das Freiraumkonzept soll den repräsentativen Charakter der denkmalgeschützten Bebauung unterstützen. Durch den Veranstaltungsneubau/-anbau soll zusätzlich ein „Promenadenvorplatz“ zur Strandpromenade geschaffen werden, welcher den fußläufigen Zugang für die Besucher ausweist.

Für die vorhandenen Großbäume ist ein Bestandsschutz gegeben. Die Ausloberin verweist auf das Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V. Der Erhalt ist nicht nur für die Aufenthaltsqualität von Bedeutung, sondern auch im Hinblick auf die positiven ökologischen und stadtklimarelevanten Auswirkungen. Die **geschützten Bäume sind in Anlage 11 dargestellt.**



Abb. ## Aufnahme Konzertgarten West Stadt Kühlungsborn (Quelle: DSK).

Erschließung und ruhender Verkehr

Die momentane verkehrliche Erschließung des Konzertgarten West erfolgt über die südlich gelegene Ostseeallee.

Die Anfahrbarkeit der Anlage für Andienungsverkehre als auch Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr ist zu berücksichtigen.

Im Plangebiet befinden sich derzeit **ca. 10** Stellplätze. Zukünftig sind durch den Neubau der Veranstaltungshalle insgesamt **2 Stellplätze für Mitarbeitende zu berücksichtigen.** Mindestens ein barrierefreier Stellplatz ist in angemessener Größenordnung anzuordnen evtl. unter Synergienutzung für die Anlieferung.

Aufgrund des kleinen Baugrundstücks sieht die Verwaltung von weiteren bauordnungsrechtlichen Stellplätzen ab, da im unmittelbaren fußläufigen Umfeld ausreichend öffentliche Plätze des Ruhenden Verkehrs zur Verfügung stehen. Gleiches gilt für Radabstellanlagen. Fahrradabstellmöglichkeiten sind auf dem nahegelegenen Baltic Platz vorhanden.

B.4 Bauplanungsrecht

B.4.1 Flächennutzungsplan

Für die Stadt Ostseebad Kühlungsborn wurde ein Flächennutzungsplan aufgestellt. Die aktuelle Fassung ist die Neubekanntmachung in der Fassung der 8. Änderung vom 19.02.2024.



Abb. 37: Ausschnitt FNP der Stadt Kühlungsborn (Ostseestadt Kühlungsborn).

B.4.2 Bebauungsplan / Städtebauliche Vorgaben

Für den Wettbewerbsbereich gilt seit dem 24.10.2014 der Bebauungsplan Nr. 26 „Strandwald“ in der Fassung der 4. Änderung vom 12.12.2022.

Quelle: [Ortsrecht \(stadt-kuehlungsborn.de\)](http://ortsrecht.stadt-kuehlungsborn.de)

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Wesentlichen im Baufeld 9 „Gemeinbedarfsfläche“. Es beinhaltet ebenfalls Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Promenade und Parkplätze), sowie das Baufeld 8 „Sondergebiet“ WC-Anlage und Grünflächen.



Abb. 38: Auszug Teil A, B-Plan Nr. 26 – Stadtwald (Quelle: Stadt Ostseebad Kühlungsborn, 12.12.2022).

Im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsergebnis ist vorgesehen den Bebauungsplan gemäß der angestrebten Entwicklung der Veranstaltungshalle in dem Teilbereich fortzuschreiben.

Die Ausloberin formuliert darüber hinaus folgende städtebauliche Vorgaben:

- ▶ Die Höhe der Neubauten darf max zwei Geschosse aufweisen.
- ▶ Kellergeschosse sind zugelassen.
- ▶ Für die GRZ ist der Wert von 0,8 anzunehmen. Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Terrassen, Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Teilkonzept West – städtebauliches Konzept vom November 2021 – LAB GMBH



Abb. 39: Strandpromenade 20, WC-Gebäude (Quelle:DSK).

B.4.3 Gestaltungssatzung

Zum Schutz und zur zukünftigen Gestaltung des Stadtbildes der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, das von besonderer geschichtlicher, architektonischer und städtebaulicher Bedeutung ist, wurde eine Gestaltungssatzung als örtliche Bauvorschrift erlassen. Die 4. Änderung ist mit ihrer Veröffentlichung am 21.12.2021 in Kraft getreten (siehe Anlage 10).

[Ortsrecht \(stadt-kuehlungsborn.de\)](https://stadt-kuehlungsborn.de)

Für den Wettbewerbsbereich gilt die Gestaltungssatzung der Stadt Ostseebad Kühlungsborn. Die Festsetzungen gelten für die von der öffentlichen Verkehrsfläche sichtbaren Bereiche. Der Wettbewerbsgegenstand sind bauliche Ergänzungen / Erweiterungen sowie Umbauten am Denkmal. Gefordert ist ausdrücklich die Einbindung in den städtebaulichen Kontext (Maßstäblichkeit, Höhe, Kubatur). Die Gestaltungssatzung ist sinngemäß zu berücksichtigen, zu Gunsten einer modernen Formsprache. Eine Energieoptimierung ist wünschenswert. Das Einfügen in den Gesamtkontext wird durch die Fach- und Sachpreisrichter der Jury beurteilt.

B.4.4 Baurechtliche Vorschriften, Normen und Richtlinien

Der Planung sind insbesondere zugrunde zu legen:

- › Bauordnung für Mecklenburg-Vorpommern
- › Gebäude Energie Gesetz GEG 2020
- › DIN 18024-1 und DIN 18024-2 Barrierefreies Bauen
- › DIN 18040-1 Barrierefreies Bauen
- › Vorgaben Denkmalschutz (siehe Kapitel B.5.3 Denkmalschutz)
- › Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V



Abb. 40: Stadt Kühlungsborn (Foto: <https://stadt-kuehlungsborn.de/>).

Bezüglich des Bauens im Küstenschutzstreifen ist das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (Stalu) in die Genehmigungsfähigkeit einzubinden.

B. 5 Allgemeine Vorgaben

B.5.1 Barrierefreiheit

Barrierefreies Bauen ist als selbstverständliche Qualitätsanforderung im Wettbewerb umzusetzen. Dies bezieht sich sowohl auf den Hochbau als auch auf die zugehörigen Freianlagen.

Grundsätzlich sind folgende Anforderungen zu erfüllen:

- Barrierefreiheit aller begehbaren Flächen der Außenanlagen,
- Barrierefreie Zugänglichkeit der Eingangsbereiche,
- uneingeschränkte Nutzbarkeit aller öffentlich zugänglichen Gebäudeflächen sowie der Bürobereiche,
- ausreichende Ausstattung mit WCs für Personen mit Behinderung.

Die einschlägigen Rechtsvorschriften im Hinblick auf barrierefreies Bauen, insbesondere § 50 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern sowie § 8 des Landesbehindertengleichstellungsgesetzes sind zu beachten.



Abb. ## Aufnahme Konzertgarten West Stadt Kühlungsborn (Quelle: DSK).

B.5.2 Nachhaltigkeit und Energieeffizienz / Ökologische Zielsetzungen

Die Grundlage für die angestrebten Standards der Bebauung leitet sich aus dem Bewertungssystem für nachhaltiges Bauen des Bundes ab:

- Ökologische Qualität (Umweltauswirkung, Ressourceninanspruchnahme),
- Ökonomische Qualität (Wirtschaftlichkeit, Wertstabilität),
- Soziokulturelle Qualität (Gesundheit, Funktionalität, Gestaltungsqualität).

Im Sinne der Erhaltung der Umwelt und der Verantwortung gegenüber kommenden Generationen wird eine energieeffiziente Konzeption für die Neubebauung festgelegt (Gebäudeheizung, ggf. Gebäudekühlung, Warmwasserbereitung, Luftförderung und Beleuchtung).

Von den Teilnehmenden wird ein gleichermaßen architektonisch anspruchsvoller und energieoptimierter Entwurf erwartet. Bereits in der Bauentwurfsphase ist der Wettbewerbsbeitrag als abgestimmte Planung zwischen Hochbau und technischer Ausrüstung zu sehen. Gestalterische, funktionale, technische, ökologische und ökonomische Kriterien sind im Sinne einer ganzheitlichen, nachhaltigen Lösung abzuwägen. Durch bauliche und konzeptionelle Maßnahmen ist ein möglichst geringer Energiebedarf u. a. für die Gebäudeheizung und ggf. -kühlung, Warmwasserbereitung, Luftförderung und Beleuchtung zu gewährleisten.

Die Nutzung von dachintegrierter Solarthermie und / oder **Photovoltaik ist erwünscht** und konzeptabhängig im Entwurf darzustellen. Anlagen für erneuerbare Energien sind ausschließlich entsprechend der denkmalrechtlichen Anforderungen einzuplanen:

- Die Nutzung erneuerbarer Energien erfordert die Erarbeitung eines gesamtenergetischen Konzepts. **Diese ist nicht auf den Denkmälern vorzusehen; auf den Anbauten sind ggf. Solaranlagen als möglichst flächenbündige, das Erscheinungsbild der** Denkmale nicht erheblich beeinträchtigende Installationen zu prüfen.

Neben einem angemessenen Bauvolumen bei gleichzeitiger Erfüllung des Raumprogramms erwartet die Ausloberin den Einsatz von Baustoffen mit geringen Umweltwirkungen und somit die Reduktion der sog. „grauen Energie“ (Primärenergieinhalt).

Die Ausloberin erwartet zukunftsweisende Entwürfe, die mit einem möglichst geringen Einsatz von Ressourcen und Energie, somit einer schlanken Gebäudetechnik (Low-Tech), die höchstmögliche Architekturqualität, Gebrauchstauglichkeit, Behaglichkeit und Gesamtwirtschaftlichkeit erzielen.

B.5.3 Denkmalschutz

Das Bauwerk ist gemäß Denkmalschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) denkmalgeschützt (Denkmalisten-Nummer 483). Denkmale zu beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder die bisherige Nutzung zu ändern bedarf der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde. Auch Maßnahmen die in der Umgebung von Denkmälern durchgeführt werden sollen, die das Erscheinungsbild oder die Substanz des Denkmals erheblich beeinträchtigen, sind genehmigungsbedürftig (§ 7 (1) DSchG M-V).

Durch die Untere Denkmalschutzbehörde wurden folgende Elemente benannt, die im besonderen Maße den Denkmalwert und die Originalität der Gebäude bestimmen:

Die Untere Denkmalschutzbehörde hat zudem folgende denkmalspezifische Anforderungen formuliert:

- Der nördliche Arm des Konzertgarten soll in seiner jetzigen Form erhalten bleiben.
- In dem jüngeren, südlichen Arm dürfen neue Nutzungen untergebracht werden, sensible bauliche Änderungen sind hier in Abstimmung mit der Denkmalpflege zulässig.
- Der jetzige Baukörper der Bühne darf durch einen neuen Bühnenkörper ersetzt werden, so dass ein Synergieeffekt zwischen Denkmal und Neubau entsteht.

Nachfolgend zum Wettbewerb ist eine frühzeitige Beteiligung der Denkmalschutzbehörde im weiteren Planungsprozess zwingend erforderlich.

B.5.4 Kosten / Wirtschaftlichkeit

Die Wettbewerbsteilnehmenden sind aufgefordert, die Planung der Veranstaltungshalle, die Verbindung mit dem denkmalgeschützten Bestand und die Ertüchtigung bzw. Erneuerung der Bestandsbühne

von hoher gestalterischer Qualität und Funktionalität vorzulegen: Alle Gebäudeteile sollen im Betrieb besonders sparsam sein und trotzdem verhältnismäßig geringe Investitionskosten aufweisen. Insbesondere die Gebäudekubatur ist möglichst wirtschaftlich vor allem in Bezug auf den Gebäudebetrieb zu gestalten.

Für die Realisierung der Hochbaumaßnahme ist ein Kostenbudget (Kostengruppen 300 und 400) von max. 6,00 Mio. € netto und für die Herstellung der Frei- und Verkehrsanlagen eine Summe von ca. 600.000 € netto (Kostengruppe 500). ermittelt worden. Die Einhaltung dieses Kostenrahmens ist zur Grundlage der Bearbeitung zu machen. Darüber hinaus werden vor einer Auftragsvergabe durch die Ausloberin eine oder **mehrere Kostenberechnungen/en beauftragt**, um sicherzustellen, dass die Wettbewerbsarbeit des Teilnehmenden, der mit den Planungsleistungen beauftragt werden soll, innerhalb des Kostenrahmens realisiert werden kann.

In Hinblick auf Belichtung, Lüftung und Kühlung sind baulich-konstruktive Maßnahmen zu treffen, die der Reduzierung der Gebäudetechnik dienen.



Abb. 36: Strand und Strandpromenade Ostseebad Kühlungsborn (Renè Legrand).

TEIL C - Verfahrensunterlagen

Die Unterlagen zum Verfahren sind zum Download unter folgendem Link zur Verfügung gestellt:
<https://dsk-gmbh.de/wettbewerbe/kuehlungsborn-veranstaltungshalle/login/>

