

# NEUBAU EINES »WERKHAUSES« IN DER BEULWITZER STRASSE IN SAALFELD/SAALE

Vergabeunterlage für die Objektplanungsleistung  
Gebäude und Freiraumgestaltung für den Neubau  
Beschränkte Ausschreibung mit Teilnahmewettbewerb

# IMPRESSUM

## Auftraggeber

Stadt Saalfeld/Saale  
vertreten durch  
Hochbauamt der Stadt Saalfeld/Saale  
Markt 1  
07318 Saalfeld/Saale

## Ein Projekt der

Internationale Bauausstellung  
Thüringen GmbH  
Eiermann-Bau  
Auenstraße 11  
99510 Apolda

## Termine

Vor-Ort-Termin Beulwitzer Straße	<b>29.10.2020</b>
Abgabe 1. Stufe Teilnahmewettbewerb	<b>05.11.2020</b>
Benachrichtigung Teilnahme	<b>06.11.2020</b>
Verhandlungsgespräch/Präsentation	<b>17.11.2020</b>
Auftragsvergabe	<b>10.12.2020</b>

## Rückfragen

Rückfragen können ausschließlich per E-Mail bis zum  
30.10.2020, 12:00 Uhr an folgende E-Mail- Adresse gestellt  
werden: [hochbau@stadt-saalfeld.de](mailto:hochbau@stadt-saalfeld.de)

## Abbildungen

Coverfoto © Brainfilms Media  
ansonsten, wenn nicht anders vermerkt:  
© IBA Thüringen GmbH, Foto: Thomas Müller

## Stand

15. Oktober 2020





Ge(h)spräche mit nonconform, 2020

<b>2</b>	<b>IMPRESSUM</b>
<b>5</b>	<b>ZWISCHENRAUM ZUM ANKOMMEN</b>
<b>6</b>	<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>
<b>8</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>
<b>13</b>	<b>BAUAUFGABE, ARCHITEKTUR</b>
<b>17</b>	<b>VERFAHREN</b>
<b>21</b>	<b>ANLAGEN</b>



Ernennung zum IBA Projekt Oktober 2020 ©Brainfilms Media



Quartier Beulwitzer Straße (Alte Kaserne)

# ZWISCHENRAUM ZUM ANKOMMEN

Der »Zwischenraum zum Ankommen« vereint aktuelle Dynamiken und brennende Themen der Stadtentwicklung. Es geht um die Integration von Geflüchteten, die Aktivierung von Brachflächen, um Teilhabe, neue Arbeit und Gemeinwohl, um Nachbarschaft und die Frage, wie sich ein Ort aus der Verdichtung von Projekten schrittweise entwickeln kann. Anders als bei üblichen städtebaulichen Planungen steht hierbei nicht der von Experten entworfene Plan im Vordergrund, sondern die Entwicklung einer langfristigen Idee für den Ort aus einer nutzenden Praxis heraus.

Für das Werkhaus ist eine Architektur gefragt, die ein sichtbares Zeichen am Übergang von Stadt und Land setzt und die der Vielfalt des Quartiers Ausdruck verleiht. Die Erweiterbarkeit, regionale und Recycling-Baustoffe und phasenweise Selbstbauabschnitte sind in die Planung zu integrieren. Für die Grundstruktur bietet sich modulares Bauen an. Die Baustelle soll zum interkulturellen Arbeits- und Lernort für die Bewohner werden, begleitet vom Werkhausmanager. Als Modellprojekt der IBA Thüringen besteht ein hoher Anspruch an die Design- und Prozessqualität.

Wir freuen uns auf Ihre Teilnahme an dieser Ausschreibung!

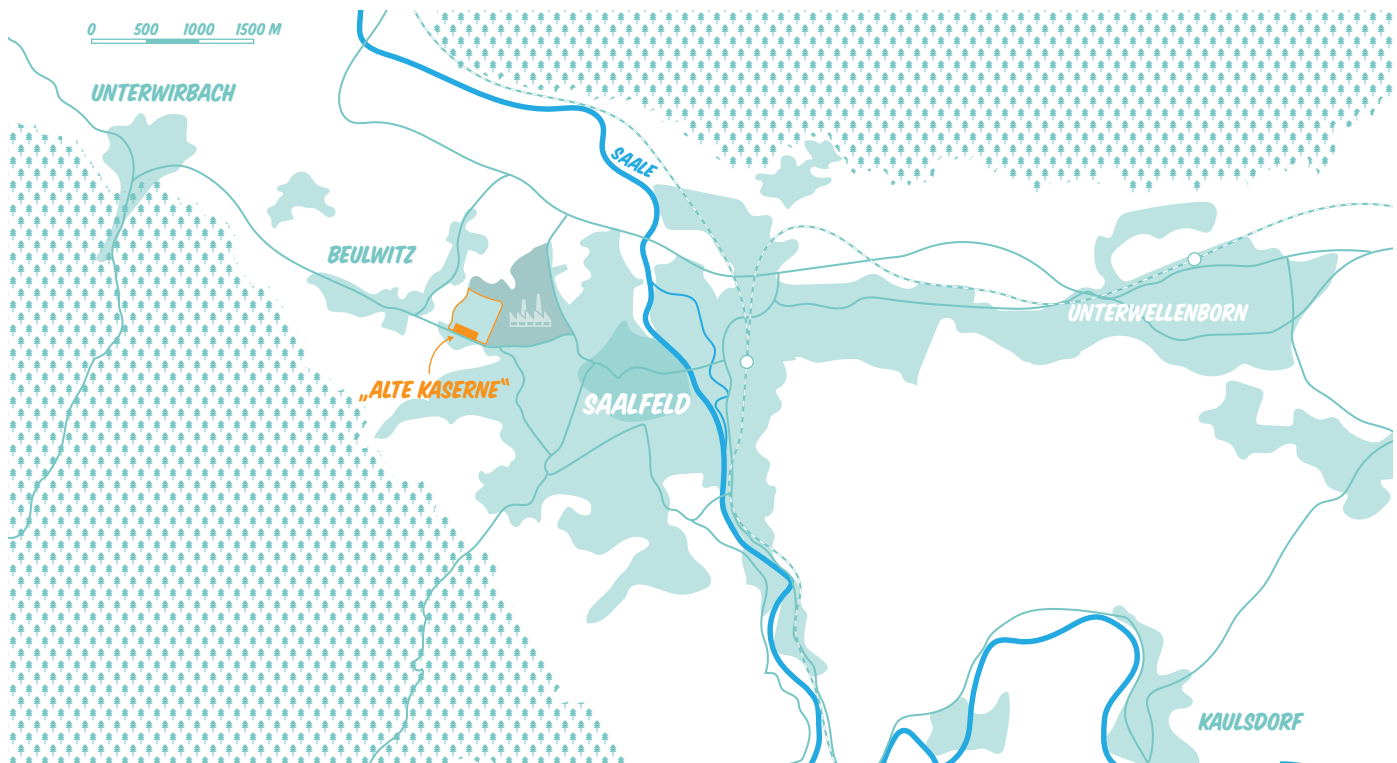
# ALLGEMEINE ANGABEN

## Anlass und Zweck des Vorhabens

Die Stadt Saalfeld und das Bildungszentrum Saalfeld haben mit der IBA Thüringen und weiteren Partnern eine experimentelle Entwicklung auf dem Gelände der ehemaligen Prinz-Louis-Ferdinand-Kaserne angestoßen.

Ziel ist es, im Sinne von Hilfe zur Selbsthilfe eine voraussetzungslose, wohnortnahe Vorstufe für Ausbildung, Gründung oder Beschäftigung zu schaffen. Die Planungsaufgabe sieht ein multifunktionales, modulares Werkhaus sowie verschiedenartige Freibereiche vor, u. a. für Sport und Spiel. Bereits konkret nachgefragt sind Werkräume zum Bauen, Reparieren, Kochen, Nähen, Computern (Hotspot), Gärtnern sowie Räume für kleinteiligen Handel, Café, Begegnung und Bildung. Wichtig ist, die Bewohner in den Planungs- und Bauprozess einzubinden und teilhaben zu lassen.

Mit „Zwischenraum zum Ankommen“ ist sowohl die Lage des Quartiers Beulwitzer Straße im ländlichen Raum zwischen Stadt und Land als auch zwischen den Herkunftsländern und Thüringen gemeint. Er bezeichnet auch die Orientierungsphase zwischen Ankunft und Platz finden sowie die Übergangsphase zwischen Schule und Beruf, Familie und Gesellschaft. Angestrebt wird eine lebendige Nachbarschaft mit Möglichkeitsräumen und Unterstützungsangeboten, das allen persönliche Entwicklungsperspektiven und gesellschaftliche Teilhabe eröffnet. Das Angebote im Werkhaus sollen Kreativität und Gründergeist wecken und fördern.





Das Gelände der Alten Kaserne an der Beulwitzer Straße

Das Projekt »Zwischenraum zum Ankommen« mit dem geplanten ‚Werkhaus‘ dient den zunächst gemeinnützigen und gewerblichen Tätigkeiten der Anwohner\*Innen und Geflüchteten. Ziel ist es, Chancen zu eröffnen und ihre soziale Abhängigkeit zu verringern. Es gilt, Räume und Hilfe zur Selbsthilfe zu schaffen. Die Bewohner\*Innen können hier ihre Fähigkeiten testen und vertiefen und sich auf eine Ausbildung oder Berufstätigkeit vorbereiten. Dieses niedrighschwellige Angebot mitten im Quartier, für das es keine formalen Teilnahmevoraussetzungen geben soll, soll eine Lücke zu den offiziellen Ausbildungsgängen und dem Innovations- und Gründerzentrum schließen. Natürlich wird es hier auch Sozialarbeit, Schuldner\*Innenberatung, Mediation, ein Café, einen Jugendtreff, Integrations- und Sprachkurse etc. geben. Es wird ein Ort des Austauschs, des Ankommens, des Erprobens, des Produzierens, des gemeinsamen Handelns sein – ein multifunktionaler Arbeits- und Gemeinschaftsort. In erster Linie sollte das Gebäude so lokalisiert sein, dass es von unterschiedlichen Zielgruppen der Nachbarschaft gut erreichbar, aber auch von den Besucher\*Innen gut sichtbar ist. Das Werkhaus soll sich durch seine Architektur, Materialität und Farbigkeit von seinem Kontext abheben.

## Vorgeschichte

Die Projektidee ging aus der Teilnahme am Wettbewerb ZukunftStadt 2015 bis 2016 hervor. 2016 nahm die IBA das Projekt als Kandidat auf. Zwei Ideenwerkstätten 2017 waren wichtige Meilensteine. Urban Catalyst erarbeitete mit den Anwohnern eine Analyse zu den Bedarfen und eine Ideenstudie mit Rahmenplan und Verfahrensvorschlag. Ein Architekturworkshop Anfang 2018 präzierte die Experimentierphase und das Raumprogramm. Hierzu liegt die Broschüre ‚Zwischenraum zum Ankommen »Ideenstudie« vor. Der Stadtrat der Stadt Saalfeld hat am 30.05.2018 den Grundsatzbeschluss zur entsprechenden Entwicklung des Quartiers Beulwitzer Straße gefasst. Inzwischen ist es Fördergebiet Soziale Stadt und ein Quartiersmanager hat die Arbeit aufgenommen. Im Mai 2020 wurde mit der Ideenwerkstatt von nonconform ein Arbeitsraumkonzept entwickelt, welches die Fläche des Werkhauses konkretisiert und als Grundlage für die weitere Bearbeitung dienen kann.

# RAHMEN- BEDINGUNGEN

## Die Akteure

Die Stadt Saalfeld/Saale fungiert als Eigentümerin der Fläche sowie des Werkhauses. Die Koordination der IBA-Prozesse erfolgt durch das Amt für Jugendarbeit/Sport und Soziales in enger Zusammenarbeit mit der Verwaltungsspitze und anderen relevanten Ämtern. Die Fördermittelbeantragung, Bearbeitung und Abrechnung obliegt dem Stadtplanungsamt. Das Hochbauamt übernimmt die Bauherrenfunktion und die fachliche/ architektonische Begleitung. Durch die Arbeit des Quartiersmanagers in Verbindung mit der mobilen Jugendarbeit entsteht ein enger Kontakt zur Bewohnerschaft. Die IBA begleitet die Partner\*innen während des Prozesses. Vor Ort erstreckt sich ein weites Netzwerk beteiligter sozialer Träger, Vereine und Firmen.

Entscheidend für den Erfolg ist die Mitwirkung der im Quartier lebenden Menschen. Die Projektpartner streben an, im Quartier eine Baugruppe aus der Bewohnerschaft zu bilden, die den Planungsprozess aktiv begleitet und an den Selbstbauphasen teilnimmt. Es ist zu erwarten, dass sich daran auch Kinder und Jugendliche beteiligen. Die Jugendhilfe ist als Projektpartner daher unerlässlich.

Als Akteure setzen die Projektpartner\*Innen auf kreative und verantwortungsbereite Bewohner\*innen aus dem Quartier und der Region, die mit ihren Aktivitäten zu ihrem Lebensunterhalt beitragen und/oder das Gemeinwesen bereichern wollen. Für sie kann das Werkhaus zu einem Labor für Teilzeit- und Kleinstgründungen werden, insbesondere im handwerklichen, kreativwirtschaftlichen und soziokulturellen Bereich. Social Entrepreneurship in diesem Sinne hat einen Wert für die Persönlichkeitsentwicklung und für den sozialen Zusammenhalt. Die Motivation, für sich und andere tätig zu werden, wird gestärkt. Entrepreneure mobilisieren Ressourcen, verwirklichen ihre eigenen unternehmerischen Ziele und bringen soziale Verbesserungen hervor. Damit kann das Quartier zu einem Motor und Vorbild für andere Stadtteile und Kommunen werden.

## IBA Thüringen 2023

Bis 2023 entwickelt die Internationale Bauausstellung (IBA) Thüringen mit ihren Partnern ressourcenbewusste Projekte mit gemeinwohlorientierten Werten in und für Thüringen: innovativ, experimentell, zum Nachahmen. StadtLand ist ihr Thema, es beschreibt die kleinteilige Siedlungsstruktur im Freistaat. Die IBA Thüringen aktiviert Leerstände im Land – LeerGut umbauen. Sie unterstützt Raumunternehmer und neue Formen der Zusammenarbeit zwischen Verwaltung, Wirtschaft und Zivilgesellschaft – SelbstLand aufbauen. Und sie realisiert experimentelle Neubauten und macht Baukultur zum Markenzeichen von Thüringen – ProvinzModerne neubauen. Die IBA Thüringen vernetzt, berät und motiviert ihre Projektträger, unterstützt kooperative Prozesse und fördert exzellente Gestaltung. Ihr Ziel ist es, Thüringen als Ort des Fortschritts und experimentierfreudiges Zukunftslabor neu zu denken.





Aktionsraumkonzept © nonconform 2020



Lageplan Grundstück, o.M.

## Das Quartier Beulwitzer Straße

Das Wohngebiet Beulwitzer Straße in Saalfeld besteht aus ungenutzten ehemaligen Mannschaftsunterkünften und Offizierswohnungen auf dem Gelände der Alten Kaserne am westlichen Stadtrand. Hier befindet sich auch die zentrale Gemeinschaftsunterkunft für Asylsuchende des Landkreises. Von den 800 Bewohnern haben 61,5 % einen Migrationshintergrund (Stand 31.12.2019). Der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 27 Jahre liegt bei 51 %. Damit ist das Quartier Beulwitzer Straße das jüngste und bunteste, aber auch das am stärksten von Ausgrenzung und Armut betroffene Wohngebiet in der Stadt. Gleichzeitig fehlt es an Infrastruktur mit Räumen und Angeboten zur Integration.

Ein Vorteil ist die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, der das Quartier mit dem Städtedreieck und den Stadtteilen der Stadt Saalfeld zuverlässig verbindet. Die Gewerbeflächen liegen derzeit brach. Dadurch werden temporäre Zwischennutzungen für die dort lebenden Menschen möglich (selbst gebaute Sportfläche, Freisitz, Containerstandplatz).

Die Kaserne wurde 1936 errichtet und nach dem Zweiten Weltkrieg bis zur Wende von den GSU-Streitkräften genutzt. Der Standort wurde nie ausreichend mit Infrastruktur ausgestattet und seit der Wiedervereinigung ist er durch mangelhafte Pflege zu einem wenig attraktiven Wohnort geworden.

Das durch das Gewerbegebiet »Mittlerer Watzenbach« getrennte heutige Wohngebiet ‚Beulwitzer Straße‘ ist zu einer Transitzone mit wenig Aufenthaltsqualität und einem schlechten Image geworden. Der Anteil der sozial benachteiligten Menschen ist überdurchschnittlich hoch. Im Wohngebiet ‚Beulwitzer Straße‘ finden Menschen einen Wohnort, die geflüchtet sind, in Deutschland ein neues Zuhause suchen und die es sich finanziell nicht leisten können, im Stadtzentrum zu wohnen. Diese Entwicklung bringt Herausforderungen, aber auch Chancen mit sich.

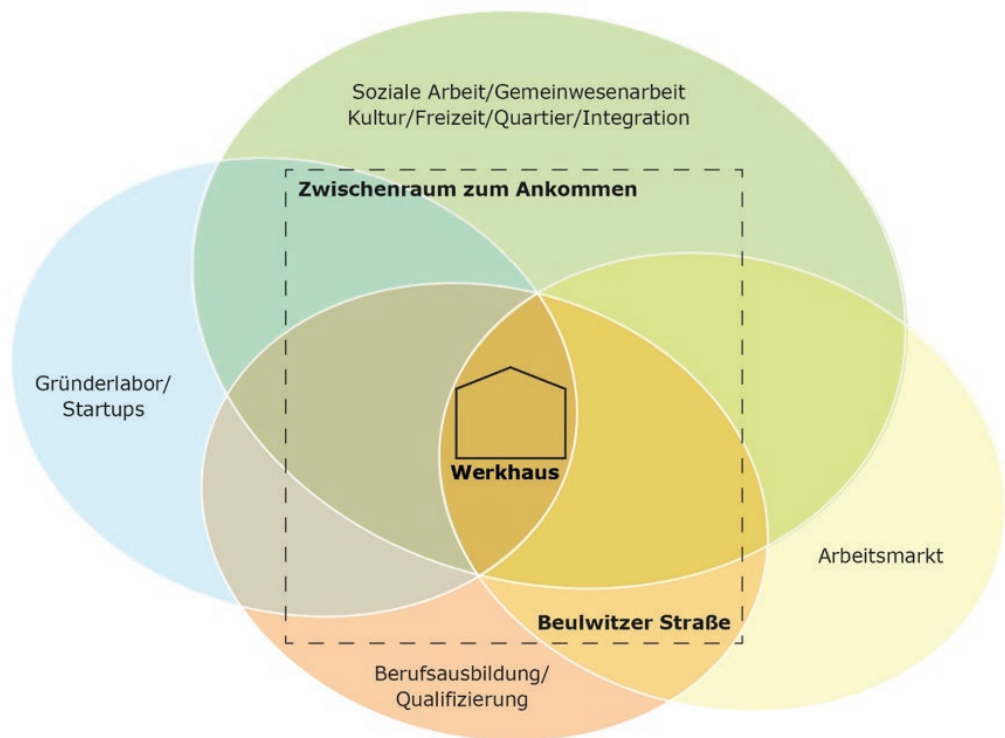
Nach dem teilweisen Abriss der bestehenden Gebäude in den letzten Jahren wurde Raum für neue Ideen geschaffen. Das von den Saalfeldern und Beulwitzern als ‚sozial problematisch‘ bezeichnete Viertel soll in Zukunft sein negatives Image verlieren und zu einem lebenswerten Stadtteil werden. Das aktuelle Stadtentwicklungskonzept 2010 wird revidiert und ein Leitbild hinsichtlich zukünftiger Chancen entwickelt. Die Potenziale und das Engagement der dort lebenden Menschen werden ernstgenommen und in den Prozess der Aufwertung integriert. Der Flächennutzungsplan weist das inzwischen verfestigte Wohngebiet noch als Gewerbegebiet bzw. Landwirtschaftsfläche aus. Inzwischen gehört die Wohnbebauung zur Förderkulisse Soziale Stadt.

## Grundstück, Erschließung, Planungsrecht

Zur Errichtung des Werkhauses wird auf eine Brachfläche direkt an der Beulwitzer Straße, Ecke Franz-Ferdinand-Straße zurückgegriffen. Das unbebaute Grundstück befindet sich im Gebiet Alte Kaserne und wird momentan als Parkplatz genutzt.

Planungsrechtlich soll das Werkhaus seine Zulässigkeit als Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils, gem. §34 BauGB erhalten. Hierfür wurde bereits eine Bauvoranfrage gestellt und positiv beschieden.

Entgegen der ursprünglichen Ziele des Flächennutzungsplanes hat sich die Wohnnutzung in den ehemaligen Armeeunterkünften verfestigt. Die Flüchtlingsunterkunft wird langfristig im Gebiet bleiben. In ihrer unmittelbaren Nachbarschaft gab es bisher kein gewerbliches Ansiedlungsinteresse. Im Rahmen der weiteren Planung wird der Flächennutzungsplan geprüft und ggf. durch geänderte Bestimmungen angepasst.



Überlagerung der Arbeitsbereiche der Leistungsträger

## Betreiberkonzept

### Grundkonstellation

Eigentümer des Grundstücks wird die Stadt Saalfeld. Sie wird auch Bauträger und Eigentümer des Werkhauses. Betreiber soll ein freier, regionaler Bildungsträger per Miet- und Kooperationsvertrag werden. Es koordiniert die verschiedenen Nutzungen, darunter auch die Ausbildungs-, Integrations- und Freizeitangebote.

Das Personal für partizipative Projektentwicklung, integrative Baubetreuung und Betrieb des Werkhauses wird aus dem Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt sowie aus Integrations-, Ausbildungs- und Jugendmaßnahmen von Stadt und freien Partnern finanziert. Die Betriebskosten sollen möglichst aus den Nutzungen erlöst werden, hinzu kommt ein städtischer Zuschuss.

### Zusammenarbeit

Das Werkhaus soll die Angebote der verschiedenen Leistungsträger niedrigschwellig und wohnortnah an der Beulwitzer Straße bündeln und koordinieren. Ziel ist es, den Bewohnern vor Ort die verfügbaren Möglichkeiten zu eröffnen, sich persönlich weiterzuentwickeln, zur Nachbarschaft beizutragen und sich in die Gesellschaft einzubringen. Hierzu arbeiten die Stadt Saalfeld und die Sozialträger aktiv im Sozialraum Beulwitzer Straße zusammen. Gleichzeitig stellen sie die Beziehungen zu den übrigen Angeboten in der Stadt und im Landkreis her.

## Planungs- und Bauprozess

In den letzten Jahren seit 2017 konnten im Rahmen von Ideenwerkstätten Bedarfe analysiert, identifiziert und kommuniziert werden. Hieraus entstanden wichtige Grundlagen für die weitere Planung.

In der Zusammenarbeit mit »nonconform« konnten die vorherigen Ergebnisse im Mai/Juni 2020 konkretisiert werden. So wurde das Werkhaus abgesteckt und räumlich im Quartier eingeordnet. Der Bau des Werkhauses soll in mehreren Bauabschnitten erfolgen. Bis 2022 sollen neben einem multifunktionalen Gemeinschaftsraum auch eine Küche, Sanitäreinrichtungen sowie die Räumlichkeiten des Werkhausmanagements mit der Bauhütte entstehen. Alle Selbstbauabschnitte erfolgen unter fachkundiger Anleitung und werden vom sogenannten Werkhausmanagement in Zusammenarbeit mit dem Planer koordiniert. Die Begleitung durch die IBA und die öffentlichkeitswirksame Darstellung reichern den Prozess an.

In einem weiteren Schritt sollen auch die Außenanlagen gestaltet werden. Hierfür sind Workshops mit den beteiligten Menschen vor Ort vorgesehen. Die Umsetzung erfolgt, ähnlich des Werkhauses weitestgehend in Selbstbau. Der Hintergrund liegt hierbei in der Identifizierung mit dem Quartier als auch in der Beteiligung als Teil der Integration. Ferner ist ein Workshop als Rückblick auf den Prozess und zur Vorbereitung der Post-IBA-Phase angedacht. Das Bildungszentrum prüft ebenfalls die Beteiligung seiner Werkstätten am partizipativen Bauprozess.

## Werkhausmanager

Das Architektenteam und die IBA Projektpartner werden vor Ort durch eine\*n »Werkhausmanager\*in« unterstützt. Diese neuartige Stelle wird zusätzlich zum Quartiersmanager aus dem Städtebauförderprogramm Sozialer Zusammenhalt gefördert und ausgeschrieben. Sie unterstützt den partizipativen Planungsprozess und übernimmt die Organisation und interkulturelle Begleitung der Selbstbauphasen und Freiflächenaktivierung. Parallel hilft sie dabei, das Nutzungs- und Betreiberkonzept zu konkretisieren. Als ständige Ansprechperson vor Ort wird sie zum Bindeglied der Beteiligten.

## Finanzierung, Fördermittel, Sponsoring

Für das Gebäude und die begleitende Sozialarbeit beantragte die Stadt Städtebaufördermittel aus dem Programm »Soziale Stadt«. Auch Mittel aus dem, ab 2020 geltenden Programm »Sozialer Zusammenhalt im Quartier« wurden beantragt um das Projekt weiter voranzubringen. Als IBA Projekt werden die Programme um Infrastrukturmittel des Landes aufgestockt.

Die Projektpartner\*innen beabsichtigen zusätzliche Mittel sowie Sachspenden einzuwerben. Die für den Bau verfügbaren Fördermittel stellen eine Obergrenze dar (»design to cost«). In diesem Kostenrahmen muss ein nutzbares, funktionierendes Gebäude entstehen. Erweiterungen und besondere Ausstattungen müssen über weitere Förderungen von Stiftungen, Sponsoring und Crowdfunding gedeckt werden.

# BAUAUFGABE, ARCHITEKTUR

## Nutzung

Der Workshop Anfang 2018 hat drei Hauptnutzungsgruppen für das Werkhaus identifiziert:

- Die Anwohner\*innen sowie Kreative und Gründer aus dem Umfeld, die Ihre Fähigkeiten beim Bauen, Werken, Nähen, Kochen, Töpfern, Möbelbau u.ä. ausprobieren und weiterentwickeln wollen. In diesem Sinne wird das Werkhaus zu einem niedrigschwelligen Gründerlabor.
- Kultur- und Freizeitaktivitäten von Anwohner\*innen, Vereinen, Stadtteilgruppen, Kinder- und Jugendrat u.v.m., darunter Garten, Kochen, Sport, Selbstbauspielplatz etc.
- Beratungs- und Kursangebote der Stadt und von freien Trägern, sowie Stützpunkt für Quartiersmanagement, mobile Jugendarbeit u. a.

Die Gestaltung und Nutzung der Räumlichkeiten wird partizipativ mit den Anwohner\*Innen und weiteren Interessierten erarbeitet und professionell begleitet.

## Raumprogramm

### MUST HAVE

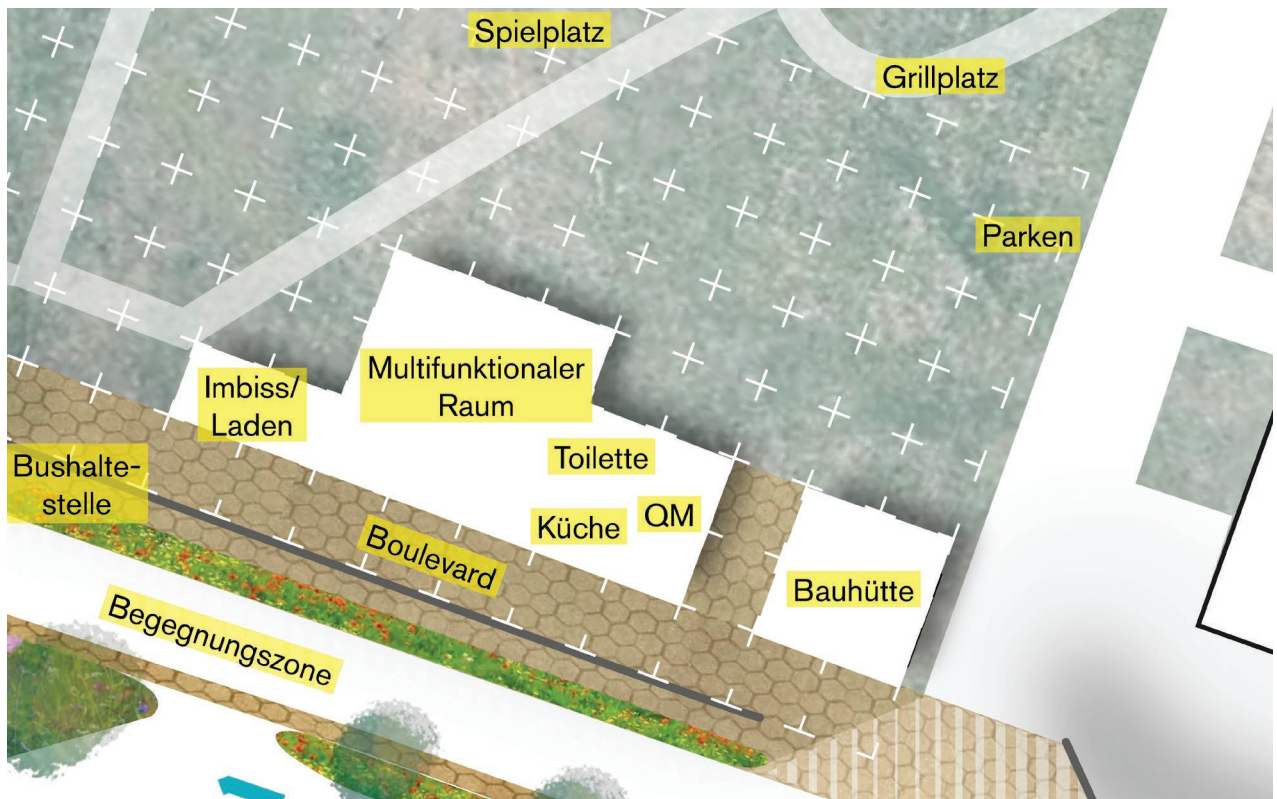
Aufbauend auf dem Prozess der Sommerwerkstatt und den daraus resultierenden Erkenntnissen, erstellte »nonconform« ein Aktionsraumkonzept. Es entstand eine Rasterung von 5 X 5 Metern, welche mit Nutzungen bedarfsgerecht gefüllt wurde. So sieht die erste Ausbaustufe einen multifunktionalen Raum für verschiedene Beteiligungsformate und Aktivitäten vor. Ergänzend hierzu findet auch das Werkhausmanagement seinen Platz vor Ort. Ein Imbiss sowie Toiletten und eine kleine Küche komplettieren die Nutzungsbreite. Ein kleines Bestandsgebäude soll als Baubude dienen. Diese dient vor allem der Unterbringung der Materialien und Werkzeuge. Abgeleitet vom Bedarf ergibt sich eine Fläche von ca. 375 m<sup>2</sup>, welche als Grundlage zur Kostenkalkulation diene.

Die Rasterung dient lediglich der Formulierung von Größen und Proportionen. Der neue Entwurf ist frei in Form, Anordnung und Gestaltung, soll aber das Raumprogramm und die Idee der Umsetzung und Nutzung berücksichtigen.

### ADD ON

Dieses Grundprogramm kann je nach Bedarf und finanziellen Spielräumen (u. a. Sponsoring, Spenden, Fördermittel) um Module erweitert werden. Angedacht sind Räume für Werkstätten, Café und einen Laden (Ausbaustufe 2 und 3).

Der gestaltete Außenraum soll die begrenzten Innenräume erweitern. Dazu gehören Arbeits- und Spiel-, Garten- und Lagerflächen.



Ausbaustufe 1 - Werkhaus © nonconform 2020

## Architekturkonzept

Die Projektpartner\*innen stellen sich eine eingeschossige, modulare Konstruktion in einem einfachen und zweckmäßigen Baustandard vor. Ein Kernmodul enthält Sanitär und Technik, hiervon ausgehend sollte das Gebäude erweiterungsfähig sein.

Die IBA Thüringen strebt Innovation im Bauprozess und Exzellenz in der Gestaltung an. Dabei sollte die Architektur den Entstehungsbedingungen Ausdruck verleihen und selbstbewusst auf das heterogene Umfeld am Übergang zwischen Stadt und Land reagieren. Die Gestaltung sollte auf die sparsame Materialität einerseits und die Nutzungsvielfalt andererseits eingehen. In der Fassaden- und Detailgestaltung kann sich der interkulturelle Selbstbauprozess widerspiegeln.

Angesichts des stetig steigenden Flächen- und Ressourcenverbrauchs folgt die IBA der Frage: Wie wenig ist genug? Die Projektpartner\*innen sind im Rahmen des Nachhaltigkeitsprinzips an Recycling- und Upcycling, sowie der Nutzung regionaler Ressourcen interessiert. Soweit möglich soll gesponsertes und/oder gebrauchtes Baumaterial zum Einsatz kommen.

Insgesamt wünschen sich die Projektpartner\*innen ein einladendes, sichtbares Werkhaus als neuen Quartiersmittelpunkt, klar in der Grundform, reich in gestalterischer Ausdrucksfähigkeit und zugleich sparsam und robust in seiner Materialität. Dabei sollen Ideenstudie des »Aktionsraumkonzepts« und die Ergebnisse der Workshops einfließen.

## Landschaft und Freiraum

Die Freiraumplanung ist nicht Bestandteil der Ausschreibung und wird separat beauftragt. Lediglich die unmittelbar angrenzenden Freiräume sind entwurfsabhängig einzubeziehen.

Das Werkhaus ist eingebettet in einen neuen Freiraum für das Quartier. Er umfasst Arbeits-, Spiel- und Begegnungsflächen, eine Sommerküche mit Backöfen und Freisitz sowie Nutzgarten. Ähnlich wie beim Werkhaus sollen die Freiflächen soweit wie möglich im Selbstbau und mit lokalen oder Recyclingmaterialien entstehen. Hierzu bedarf es einer genaueren Ideenstudie mit Vorentwürfen, Fahrplan und Pflegekonzept. Sie soll parallel zur Architektur entwickelt werden.

## Raumprogramm

Die sehr heterogene gesellschaftliche Struktur verlangt nach flexiblen Nutzungsangeboten, die sich im Laufe der Zeit ändern können. Die vielfältigen Kulturen und Generationen haben sehr unterschiedliche Ansprüche an die Raumnutzung. Aus planerischer Sicht bedeutet das, Räume vorzuhalten, die noch nicht in ihrer endgültigen Ausgestaltung festgelegt und offen für Nutzungen und Aneignungsformate sind, die heute noch nicht abzusehen sind. Daher sollte das Werkhaus Räume unterschiedlicher Größe beherbergen, die nicht alle mit Funktionen belegt sind. Als zentralen Bereich schlagen wir einen multifunktionalen Raum mit ca. 225 m<sup>2</sup> vor, der unterschiedlichsten Bedürfnissen gerecht wird: in dem gekocht, genäht, verkauft, repariert, gelesen, geredet werden kann. Um diesen zentralen Bereich lagern sich Räume mit Größen von 25-50 m<sup>2</sup>, die als Werkstätten, Räume zum Verkauf oder zu Bildungszwecken genutzt werden könnten. Eine großzügige Küche bietet Platz für das gemeinschaftliche Kochen. Des Weiteren sollten je nach Bedarf Büro- und Serviceräume vorgesehen werden. Essentiell dabei ist, dass das konkrete Raumprogramm gemeinsam mit seinen zukünftigen Nutzer\*Innen entwickelt wird.

Raumprogramm Werkhaus	Anzahl	Größe
Multifunktionaler Raum	1	225 m <sup>2</sup>
Werkstattraum/Bauhütte vorh.		
Ladenraum/Imbiss	1	50 m <sup>2</sup>
Büro/QM	2	25 m <sup>2</sup>
Küche	1	25 m <sup>2</sup>
Sanitär	1	25 m <sup>2</sup>

Außenbereich:

- Verschiedenartige Aufenthaltsmöglichkeiten
- Spielmöglichkeiten
- Außenwerkstatt / Werkfreifläche

## Kostenschätzung

Kostengruppe	Kosten
KG 100	
KG 200	20.000 €
KG 300 + 400	441.375,00 €
KG 500	48.228,11 €
KG 600	

Als Baukosten KG 200 bis 500 (ohne 600) können vom Auftraggeber ca. 490.000 € brutto für das Bauvorhaben zur Verfügung gestellt werden. Der Bau wird mit Fördermitteln finanziert.

## Leistungsbild

Der AN hat, wenn nach § 3 in Auftrag gegeben, folgende Leistungen aus dem Leistungsbild „Objektplanung Gebäude und Freianlagen“ § 35 ff. und § 40 ff. i. V. m. Anlage 10 und 11 HOAI 2013 zu erbringen:

Leistungen des Auftragnehmers:

	Grundleistungen	Besondere Leistungen
Lph 1	Grundlagenermittlung	Abstimmung der Teilleistungen, die in Eigenleistung von der Anwohnerschaft erbracht werden
Lph 2	Vorplanung	Vorbereitung, Durchführung und Auswertung Workshop
Lph 3	Entwurfsplanung	Vorbereitung, Durchführung und Auswertung Workshop
Lph 4	Genehmigungsplanung	
Lph 5	Ausführungsplanung	
Lph 6	Vorbereitung der Vergabe	
Lph 7	Mitwirkung bei der Vergabe	
Lph 8	Objektüberwachung und Dokumentation	Betreuung, Anleitung und Überwachung von Teilleistungen, die in Eigenleistung von der Anwohnerschaft erbracht werden
Lph 9	Objektbetreuung	



# VERFAHREN

## Auftragsgegenstand

Der Auftraggeber beabsichtigt folgende Planungsleistungen zu vergeben:

---

Objektplanungsleistungen für Gebäude und Freianlagen gem. § 35 ff. und § 40 ff. i. V. m. Anlage 10 und 11 HOAI 2013

---

Leistungsphasen 1-9

---

Geschätzter Gesamtwert (KG 200 - 500 DIN 276):  
ca. 490.000 € brutto (Ausbaustufe 1)

---

Besondere Leistungen werden gesondert beauftragt. Diese werden jeweils inhaltlich präzisiert und ein fester Zeitaufwand vereinbart.

- Auftaktworkshop mit Klärung der Aufgabenstellung, Abstecken des Rahmens, Kennenlernen der Beteiligten, Vorentwürfen und Modellbau
- Regelmäßige Termine im Quartier:
  - Vorstellung des Planstandes
  - Information über die Einarbeitung der Ergebnisse des letzten Termins
  - Vorbereitung, Durchführung, Moderation und Auswerten von Workshops / Teilaufgaben
  - Teilnehmende: Ansprechpartner/Vertreter der Planungsbüros, Quartiersmanager, Werkhausmanager, Anwohner, Bauherr
- Abstimmung, Anleitung und Begleitung der Selbstbauphasen mit Werkhausmanager, Quartiersmanager und Anwohnern

Die Beauftragung erfolgt stufenweise unterteilt nach einzelnen Leistungsphasen. Vorgesehen ist zunächst die Beauftragung der Leistungsphasen 1-4. Abhängig von der Bewilligung der Fördermittel und notwendiger kommunalen Beschlüsse erfolgt die weitere Beauftragung der restlichen Leistungsphasen. Ein Rechtsanspruch auf die Übertragung aller vorgesehenen Leistungsphasen besteht nicht.

Folgende Fachplanungsleistungen werden gesondert vergeben:

- Leistungen der Fachplanung Tragwerksplanung gem. § 51 i. V. m. Anlage 14 HOAI 2013, Leistungsphasen 2 - 5 und 6
- Technische Ausrüstung gem. § 55 i. V. m. Anlage 15 HOAI 2013, Anlagengruppen 1 - 6, Leistungsphasen 2 - 9
- ergänzende Brandschutzplanungsleistungen
- Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator
- Baugrunduntersuchungen

## Vergabeverfahren

Die Stadt Saalfeld/ Saale sucht mittels eines beschränkten Auswahlverfahrens ein Architekturbüro für Planung und Bauleitung des Werkhauses. Geeignet sind Büros mit Erfahrungen im modularen Selbstbau sowie mit Beteiligung von Anwohner\*Innen und Geflüchteten. Eine Offenheit für die Ideen der Anwohner und die Bereitschaft, intensiv den Prozess vor Ort in Saalfeld zu begleiten und zu gestalten, werden vorausgesetzt.

## Bewerber

Die Bewerbungen müssen Bearbeiter\*innen aus der Berufsgruppe der Architekten und Ingenieure mit Kammerzugehörigkeit beinhalten. Die Bildung und Benennung von interdisziplinären Arbeitsgemeinschaften mit Stadtplanern, Landschaftsarchitekten, Soziologen, Ingenieuren und Sozialarbeitern u.a. sind möglich und erwünscht.

Bei Arbeitsgemeinschaften muss jedes Mitglied benannt werden. Die Arbeitsgemeinschaft hat in der Verfassererklärung einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen.



Luftbild Standort

# 1. STUFE

## Mindestanforderungen

- Mind. ein\*e Bearbeiter\*in aus der Berufsgruppe der Architekten und Ingenieure mit Kammerzugehörigkeit
- Erfahrung mit öffentlichen Auftraggebern
- Haftpflichtversicherung
- Mind. 5 Jahre Berufserfahrungen

## Abzugebende Unterlagen

- Eigenerklärung zur Eignung (Formular)
- Verfassererklärung
- Motivationsschreiben (max. 2 A4 Seiten) unter Berücksichtigung folgender Leitfragen:
  - 01** Wie reagieren Sie als Architekt\*in auf das Umfeld der Beulwitzer Straße und der alten Kaserne? Welche Randbedingungen sind für Sie entwerfprägend?
  - 02** Mit welchen Mitteln wollen Sie die Flexibilität und Erweiterbarkeit des Werkhauses erzielen? Haben Sie Erfahrung mit Modulbauweise?
  - 03** Welche Konstruktion und welches Material sehen Sie für das Projekt als besonders geeignet an? Inwieweit sind Recycling, Upcycling integrierbar?
  - 04** In welcher personellen Konstellation bieten Sie Planung und Baubetreuung an? Welche besonderen Qualifikationen wollen Sie dabei mit einbeziehen, intern und extern?
  - 05** Skizzieren sie den Arbeitsprozess. In welchen Phasen und bei welchen Bau-teilen können Freiwillige produktiv mitarbeiten?
- Max. 3 Referenzen seit 2010 (je 2 A4 Seiten) mit Aussagen zu folgenden Punkten, welche keine Ausschlusskriterien darstellen:
  - Beteiligung, Integration, Partizipation
  - Benennungs der Bearbeiter\*innen und ihre Rolle
  - Nachhaltigkeit
  - Recycling, Upcycling
  - Bauherren
  - Baukosten
- Eignung
  - Benennung der Bearbeiter mit ihrer Qualifikation und Projekterfahrung
  - Darstellung des Planungsbüros/der Arbeitsgemeinschaft

## Bewertungsmaßstab

Das Angebot wird wie folgt bewertet:

Bewertungskriterien		Wichtung
Referenzen	Nachhaltigkeit, Recycling, Beteiligung, Integration, Partizipation	30 %
Team	Qualifikation, Projekterfahrung	30 %
Motivationsschreiben	Leitfragen	40 %

Zu den einzelnen Bewertungskriterien werden jeweils Rangfolgen ermittelt, die mit der Wichtung multipliziert die endgültige Rangfolge ergeben.

# 2. STUFE

## Präsentation/ Verhandlungsgespräch

Nach der Auswertung der Stufe 1 werden am Freitag, dem 06.11.2020 bis zu fünf Bewerber\*innen zum Verhandlungsgespräch mit Präsentation am Dienstag, dem 17.11.2020 eingeladen.

Ablauf und Inhalt der Präsentation:

15 Minuten: Vorstellung der Bewerber\*innen unter Berücksichtigung der Bewertungskriterien

Bis zu 30 Minuten: Rückfragen-Kolloquium

Bitte berücksichtigen Sie bei Ihren Aussagen die besondere Projektcharakteristik.

## Mitzubringende Unterlagen

- Handout A4 der Präsentation (2 Exemplare)
- Angebot mit Aussagen zu Honorarzone, Honorarsatz, Stundensatz, Anfahrtskosten, Stundensatz für Besondere Leistungen

## Bewertungsmaßstab

Bewertungskriterien		Wichtung
Projektqualität	Qualität, Ästhetik, Zweck, Innovation, Nachhaltigkeit, Recycling	45 %
Projektumsetzung	Projektorganisation/-management, Örtliche Präsenz, Partizipation, Krisen- und Problemmanagement	45 %
Honorar		10 %

## Termine

Vor-Ort-Termin Beulwitzer Straße	<b>29.10.2020</b>
Besichtigung ab 11 Uhr, Kolloquium ab 13 Uhr	
Abgabe 1. Stufe Teilnahmewettbewerb	<b>05.11.2020</b>
Benachrichtigung Teilnahme	<b>06.11.2020</b>
Verhandlungsgespräch/Präsentation	<b>17.11.2020</b>
Auftragsvergabe	<b>10.12.2020</b>

## Gremium des Auftraggebers

Das Angebot wird von einem Gremium des Auftraggebers bewertet, welches sich aus folgenden stimmberechtigten Personen zusammensetzt.

Bürgermeister Dr. Steffen Kania  
Hanka Giller (Stadtverwaltung | Amt für Jugendarbeit, Sport und Soziales)  
Claudia Schaar (Stadtverwaltung | Hochbauamt)  
Mathias Föhse (Stadtverwaltung | Stadtplanungsamt)  
Martin Spitzer (Quartiersmanagement)  
Dr. Bertram Schiffers (IBA Thüringen)  
Stadtrat, Mitglied des Bau- und Wirtschaftsausschusses

# ANLAGEN

## Inhaltliche Unterlagen

- 01 Broschüre Zwischenraum zum Ankommen
- 02 Ergebnis Workshop nonconform

## Formularvorlagen

- 03 Eigenerklärung zur Eignung
- 04 Verfassererklärung



Überdachter Freisitz im »Zwischenraum zum Ankommen« 2017