

Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH  
Postfach 2729, 55017 Mainz

Planungsbüro 07 GmbH  
Johannesstraße 15  
67346 Speyer

Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH  
Löwenhofstraße 6  
55116 Mainz

Ihr Ansprechpartner:

Markus Zwenger – Techn. Leiter  
Telefon 06131 2349-42  
Telefax 06131 2349-49  
markus.zwenger@lbbw-im.de

Mainz, 14.4.2015 woi

vorab per Mail

## **Neugestaltung Ortsmitte der Gemeinde Essenheim Einladung zum konkurrierenden parallelen Vorplanungsverfahren**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Ortsgemeinde Essenheim beabsichtigt, die Neugestaltung ihrer Ortsmitte zu realisieren. Ihr Büro wurde vom Gemeinderat für die Teilnahme an dem konkurrierenden parallelen Vorplanungsverfahren ausgewählt.

Im Namen des Bauherrn übersenden wir Ihnen die Verfahrens- und Planungsbedingungen und laden Sie herzlich zur Teilnahme ein. Ihre Teilnahme bitten wir Sie uns bis zum **23. April 2015** zu bestätigen.

Gleichzeitig laden wir Sie zum Kolloquium

**am Mittwoch, 6. Mai 2015, 15:00 Uhr  
im Rathaus Essenheim, Sitzungssaal 1. OG  
Hauptstraße 2, 55270 Essenheim**

ein. Wir wären Ihnen sehr dankbar, wenn Sie uns Ihre Teilnahme ebenfalls bestätigen würden.

Mit freundlichen Grüßen  
Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH

  
ppa. Markus Zwenger

**Anlage**  
Verfahrens- und Planungsbedingungen  
Rückantwortbogen

D/ Herr Bürgermeister Blodt

Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH  
Löwenhofstraße 6  
55116 Mainz

www.kommunalbau.de  
USt-IdNr.: DE149065572  
Amtsgericht Mainz HRB 834

Geschäftsführung:  
Dr. Thomas Hintsch

RÜCKFAX 06131 2349-49

Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH  
Frau Inge Woitas  
Löwenhofstraße 6  
55116 Mainz

**Neugestaltung Ortsmitte der Gemeinde Essenheim  
konkurrierendes paralleles Vorplanungsverfahren**

Das Büro Planungsbüro 07 GmbH nimmt an dem konkurrierenden parallelen Vorplanungsverfahren teil.

Speyer, den .....

.....  
Stempel, Unterschrift

An dem Kolloquium am 6. Mai 2015 nehme/n ich/wir

- teil
- nicht teil

.....  
Name des Teilnehmers



## Neugestaltung Ortsmitte der Gemeinde Essenheim

# Verfahrens- und Planungsbedingungen für ein konkurrierendes paralleles Vorplanungsverfahren

### 1

#### Ausgangssituation

Die Ortsgemeinde Essenheim hat sich dazu entschlossen, Planungen für ein städtebauliches Konzept in einem konkurrierenden parallelen Vorplanungsverfahren durchzuführen. Zur Findung der besten Lösung spricht die Ortsgemeinde Essenheim hierzu Mehrfachbeauftragungen aus.

Nach Vorgaben der Ortsgemeinde soll die durch den Abriss verschiedener Gebäude frei gewordene Fläche mit einem Geschäftshaus und einem Hotel bebaut werden und die neu zu gestaltende Platzfläche, die es baulich und platzräumlich zu gestalten gilt, ein attraktives und funktionales Umfeld bieten.

Nicht Gegenstand der städtebaulichen Vorplanung sind die Planungen für das Geschäftshaus sowie das Hotelgebäude. Die Ortsgemeinde Essenheim führt unabhängig von dieser Bearbeitung Gespräche mit möglichen Investoren für die hochbauliche Entwicklung. Für die Hochbaumaßnahmen genügen Vorschläge zur maßstäblichen Einfügung in die vorhandene Ortsbebauung und Empfehlungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung als Vorgaben der städtebaulichen Zielsetzung. Die in der Anlage beigefügten Vorüberlegungen bilden hierzu die Grundlage.

Anlage 3

Die Aufgabe des Vorplanungsverfahrens verfolgt den Zweck, das Potenzial der neu entstandenen zentralen Freiflächen sowie den angrenzenden Straßenraum mit Rathausplatz und Zugang zur Kirche städtebaulich attraktiver und funktionaler zu gestalten. Die städtebauliche Idee für das Vorplanungsverfahren knüpft an die ursprüngliche, charakteristische rheinhessische Dorfstruktur an mit vorhandenen Höhenstaffelungen im Ortskern, relativ

schmalen Gebäuden, einfache Bauform mit geneigten Dachflächen, überwiegende Putzflächen und kleinteiliger Fassadenteilung.

Als Orientierung der Zielsetzung bezüglich der typisch historisch gewachsenen Grundrissstruktur, Stellung der Gebäude, Proportionen, Dachlandschaften und Fassadengestaltungen wird auf die Fotodokumentation verwiesen. Im Bereich der Straßenführung sind Verbesserungsvorschläge gewünscht.

Unter Beachtung der örtlichen Gegebenheiten wird angestrebt, die Neugestaltung der Ortsmitte nachhaltig zu sichern und die Entwicklung der dörflichen Strukturen zu stärken. Hierbei sollen die Anbindung/Gestaltung der Straßen, Wege, Plätze und gegebenenfalls Gewässer dauerhaft, nachhaltig, unterhaltungsarm und barrierefrei erfolgen.

Die Anzahl von mindestens 15 Pkw-Stellplätzen soll bei der Gestaltung berücksichtigt werden.

Im Idealfall soll skizzenhaft ein richtungsweisendes Konzept für den Dorfplatz erarbeitet werden, das die Grundlage für eine spätere Konkretisierung bildet.

## **2**

### **Allgemeine Festlegungen**

#### **2.1 Ausrichtung des Verfahrens**

Die Ortsgemeinde Essenheim hat sich bereit erklärt, ein Planungsverfahren zur Entwicklung planerischer Lösungsansätze für dieses städtebauliche Konzept auszurichten. Die Kommunalbau Rheinland-Pfalz ist beauftragt, dieses Verfahren zu betreuen.

#### **2.2 Verfahrensart**

Das Verfahren wird einstufig durchgeführt.

#### **2.3 Planungsbeteiligte**

Zur Teilnahme am Verfahren werden aufgefordert:

**Adler & Olesch**

Martinsstraße 13  
55116 Mainz

**BIERBAUM.AICHELE**

Untere-Zahlbacher-Straße 21  
55131 Mainz

**Scheuven + Wachten**

Friedenstraße 18  
44139 Dortmund

**Planungsbüro 07 GmbH**

Johannesstraße 15  
67346 Speyer



Die vorgenannten Büros werden der guten Ordnung halber gebeten, bis zum 23. April 2015 den Eingang der Unterlagen sowie ihre Teilnahme zu bestätigen. Bei Absage sollen nachfolgende Büros nachnominert werden:

1. Nachrücker:

**Hans-Jürgen Kiefer**

Hauptstraße 1a

55585 Altenbamberg

2. Nachrücker:

**Architekturbüro Torsten Zahn**

Neisser Straße 8

55218 Ingelheim

## **2.4 Verfahrensablauf**

Ein gemeinsames Dialoggespräch zur allgemeinverbindlichen Klärung von Fragen, die sich aus der Aufgabenstellung ergeben, findet

am **Mittwoch, 6. Mai 2015**

um **15:00 Uhr**

im **Rathaus Essenheim, Sitzungssaal 1. OG**

**Hauptstraße 2, 55270 Essenheim**

statt. Um Teilnahme wird ersucht, da Einzelgespräche nicht vorgesehen sind. Der Inhalt des Dialoggesprächs wird protokolliert und dient ebenfalls als Grundlage der Auslobungsbedingungen.

## **2.5 Planungsunterlagen**

Als Planungsunterlagen werden bereitgestellt:

Lageplan inkl. Vermaßung und Höhenangaben, Fotodokumentation (CD)	Anlage 1
Planfeld zu bearbeitender Gestaltungsbereich	Anlage 2
Vorüberlegungen/Skizzen, Ideen	Anlage 3
Verfassererklärung	Anlage 4
Planungs- und Kostendaten	Anlage 5
Gliederung der Kostenschätzung KG 200+300	Anlage 6
Beurteilungskriterien	Anlage 7

## **2.6 Abgabe**

Der Abgabetermin für die Planungsunterlagen und Berechnungen ist terminiert bis zum

**Dienstag, 9. Juni 2015, bis 15:00 Uhr**

**Posteingang bei der Kommunalbau Rheinland-Pfalz**

**Löwenhofstraße 6, 55116 Mainz, Raum 8024**

Die Unterlagen können zu den üblichen Öffnungszeiten Montag bis Freitag von 9:00 bis 12:00 Uhr persönlich abgegeben werden.

## **Verfassererklärung**

Die eingereichte Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl zu bezeichnen. Diese Kennzahl muss aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern bestehen und auf jedem Blatt und jedem Schriftstück in der rechten oberen Ecke angebracht sein. Um Verwechslungen zu vermeiden, bitte keine wettbewerbsbezogenen Daten, wie Abgabedatum o. ä., verwenden.

Bei Einreichung der Wettbewerbsarbeit haben die Teilnehmer in einer Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter und Fachberater anzugeben, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaft zu benennen, außerdem den bevollmächtigten Vertreter und den oder die Verfasser der Wettbewerbsarbeit. Die Angaben sind von den Teilnehmern zu unterzeichnen, von teilnehmenden Arbeitsgemeinschaften, Partnerschaften oder juristischen Personen zumindest durch den bevollmächtigten Vertreter. Die Erklärung ist in einem mit der Kennzahl versehenen, verschlossenen und undurchsichtigen Umschlag einzureichen.

Anlage 4

## **2.7 Auswahlentscheidung**

Die Vorprüfung erfolgt durch die Kommunalbau Rheinland-Pfalz. Die Auswertung der Ergebnisse erfolgt durch Entscheidungsfindung durch eine Jury unter Beteiligung von Architekten und Ingenieuren.

Der Bauherr entscheidet sich für den seiner Auffassung nach annehmbarsten Entwurf eines wirtschaftlichen, funktionalen und gestalterisch geeigneten Konzepts. Der formale Beschluss zur Entscheidung erfolgt voraussichtlich am 21. Juli 2015 in der Ratssitzung der Ortsgemeinde Essenheim.

## **2.8 Vergütung**

Die vorbeschriebenen Leistungen werden nach vorkalkuliertem Zeitaufwand gemäß HOAI und in Anlehnung an Teilleistungssätze nach der gültigen HOAI mit

**netto 3.500,00 € einschl. Nebenkosten, zzgl. Mehrwertsteuer**

je Teilnehmer honoriert. Im Falle der Übertragung weiterer Planungsleistungen wird das Honorar auf das Gesamthonorar angerechnet.

## **2.9 Rechtliche Festlegungen**

Die Teilnehmer erkennen mit ihrer Teilnahmeerklärung die Verfahrensbedingungen an. Der Bauherr erklärt sich bereit, zunächst die Planungsleistungen der Leistungsphasen 1-3 für die Planung der Freianlagen sowie die Antragstellung auf öffentliche Zuwendung der Neugestaltung der Ortsmitte Essenheim zu übertragen. Sofern die Bauaufgabe realisiert wird, sollen weitere Leistungsphasen gemäß HOAI beauftragt werden. Ein Rechtsanspruch auf die Übertragung weiterer Leistungsphasen besteht nicht.

Der Teilnehmer am Verfahren verzichtet auf den Anspruch des Urheberschutzes. Die Ortsgemeinde Essenheim darf die Unterlagen für die im Vertrag genannte Baumaßnahme ohne Mitwirkung des Architekten nutzen und ändern; dasselbe gilt auch für das ausgeführte Werk (§ 14 des Urheberrechtsgesetzes bleibt unberührt). Die Ortsgemeinde Essenheim hat das Recht zu Veröffentlichungen unter Namensgabe des Architekten. Der Architekt bedarf zur Veröffentlichung der vorherigen schriftlichen Einwilligung des Auftraggebers.



## **3 Planungsvorgaben**

Zweck und Ziel des konkurrierenden Planungsverfahrens ist es, für die gestellte Aufgabe ein städtebauliches Konzept durch alternative Entwürfe eine optimale Lösung der Planungsaufgabe zu erreichen. Siehe hierzu die in der Anlage 7 beigefügten Beurteilungskriterien.

Anlage 7

### **3.1 Städtebauliche Zielsetzung**

Es ist ein Ortsmittelpunkt zu schaffen, der gemeinsam mit den Investitionsprojekten Geschäftshaus und Hotelneubau eine nachhaltige Sicherung in der Entwicklung der dörflichen Strukturen begünstigt. Die Ortsbild prägende Gestaltung fügt sich in die vorhandene Ortsbebauung ein und schafft eine eigene hohe Identität. Es entsteht ein Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität.

### **3.2 Gestalterische Aspekte**

Die architektonisch, technische Gestaltung soll einen Bezug zwischen Öffentlichkeit und den vorhandenen bzw. neu geplanten Gebäuden herstellen. Es werden Lösungen angestrebt, die den Anforderungen an Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Funktionalität, Umweltschutz und barrierefreie Freiraumgestaltung gerecht werden. Für die investiven Hochbauprojekte sollen städtebauliche Rahmenbedingungen erarbeitet werden.

### **3.3 Planfeld**

Das zu bearbeitende Planfeld ist in der Anlage 2 dargestellt.

Anlage 2

### **3.4 Baumaterialien Freianlagen**

Bezüglich der verwendeten Materialien werden hohe Anforderungen bezüglich Langlebigkeit und Dauerhaftigkeit gestellt. Für das äußere Erscheinungsbild wird gewünscht, dass sich die Baustoffe in die ortstypischen und dörflichen Strukturen harmonisch einfügen.

## **4 Aufgabenstellung**

Die zu erbringenden Planungsleistungen sollen auf das für die Lösung der Aufgabe erforderliche Maß beschränkt bleiben. Jeder Teilnehmer darf nur einen Lösungsvorschlag einreichen, der aus den nachfolgend aufgeführten Leistungen besteht.

### **4.1 Plandarstellung**

- Grundrisse, Freiflächenplan im Maßstab 1:200  
Lageplan mit Darstellung, Parkraum, befestigte Flächen und Begrünung
- Systemschnitt im Maßstab 1:200
- Ansichten (als Platzhalter für die beiden investiven Neubauten) im Maßstab 1:200  
ggf. Perspektive, soweit sie zur Verdeutlichung der Entwurfsidee dient

### **4.2 Planungs- und Kostendaten**

Nachweis der zu gestaltenden Flächen, unterteilt in Teilflächen und Gesamtfläche  
Kostenschätzung der Kostengruppen 200 (Herrichten und Erschließen) sowie 500 (Außenanlagen) nach DIN 276.

Anlage 5

### **4.3 Erläuterungsbericht**

Maximal zwei DIN A4-Seiten Erläuterung der geplanten Maßnahme bzw. der beabsichtigten Lösungsansätze.

### **4.4 Beurteilungskriterien**

Ziel der Beurteilungskriterien ist das Erreichen einer hohen Freiraumqualität bei wirtschaftlichen Unterhalts- und Folgekosten über den gesamten Lebenszyklus.

Anlage 7

### **4.5 Ausfertigungen**

Vorlage der Originalunterlagen sowie eines weiteren vollständigen Satzes Pläne, Berechnungen und der Erläuterungen für die Vorprüfung.

## **5 Verfahren**

Die Ortsgemeinde Essenheim beabsichtigt eine konstituierende Sitzung der Jury unter Beteiligung eines anerkannten Architekten.

Die Verfahrensergebnisse werden nach Abschluss des Preisgerichts bekanntgegeben. Alle Verfahrensteilnehmer werden über das Ergebnis informiert.

Die Ortsgemeinde Essenheim beabsichtigt, alle eingereichten Arbeiten mindestens zwei Wochen lang auszustellen und die Namen der Entwurfsverfasser zu benennen. Ort und Zeitpunkt der Ausstellung werden noch bekanntgegeben. Nach Beendigung der Ausstellung können die Arbeiten innerhalb von 14 Tagen bei der Ortsgemeinde Essenheim abgeholt werden.

Aufgestellt:

Mainz/Essenheim, 14. April 2015

Kommunalbau Rheinland-Pfalz GmbH  
Löwenhofstraße 6, 55116 Mainz



# Anlage 1



# Anlage 1



20141030\_114332.jpg



20141030\_114337.jpg



20141030\_120722.jpg



20141030\_120757.jpg



20141030\_120816.jpg



20141030\_120835.jpg



20141030\_120927.jpg



20141030\_121142.jpg



20141030\_121153.jpg



20141030\_121200.jpg



20141030\_121209.jpg



20141030\_121214.jpg



20141030\_121252.jpg



20141030\_121300.jpg



20141030\_121325.jpg



20141030\_121353.jpg



20141030\_121359.jpg



20141030\_121417.jpg



20141030\_121424.jpg



20141030\_121446.jpg



20141030\_121510.jpg



20141030\_121549.jpg



20141030\_121605.jpg



20141030\_121617.jpg



20141030\_121630.jpg



20141030\_121657.jpg



20141030\_114145.jpg



20141030\_114151.jpg



20141030\_114200.jpg



20141030\_114225.jpg



20141030\_114237.jpg



20141030\_114243.jpg

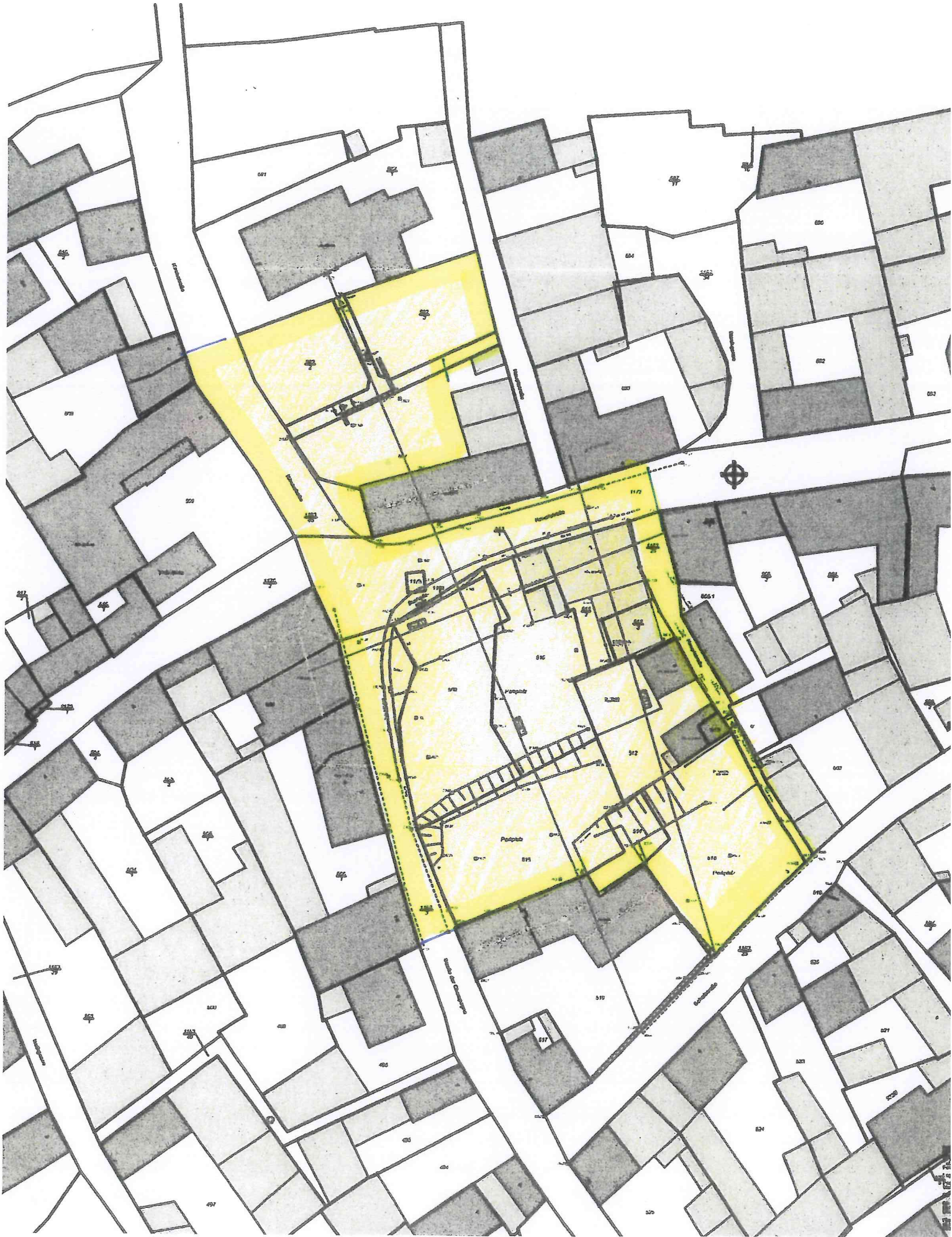


20141030\_114311.jpg



20141030\_114320.jpg

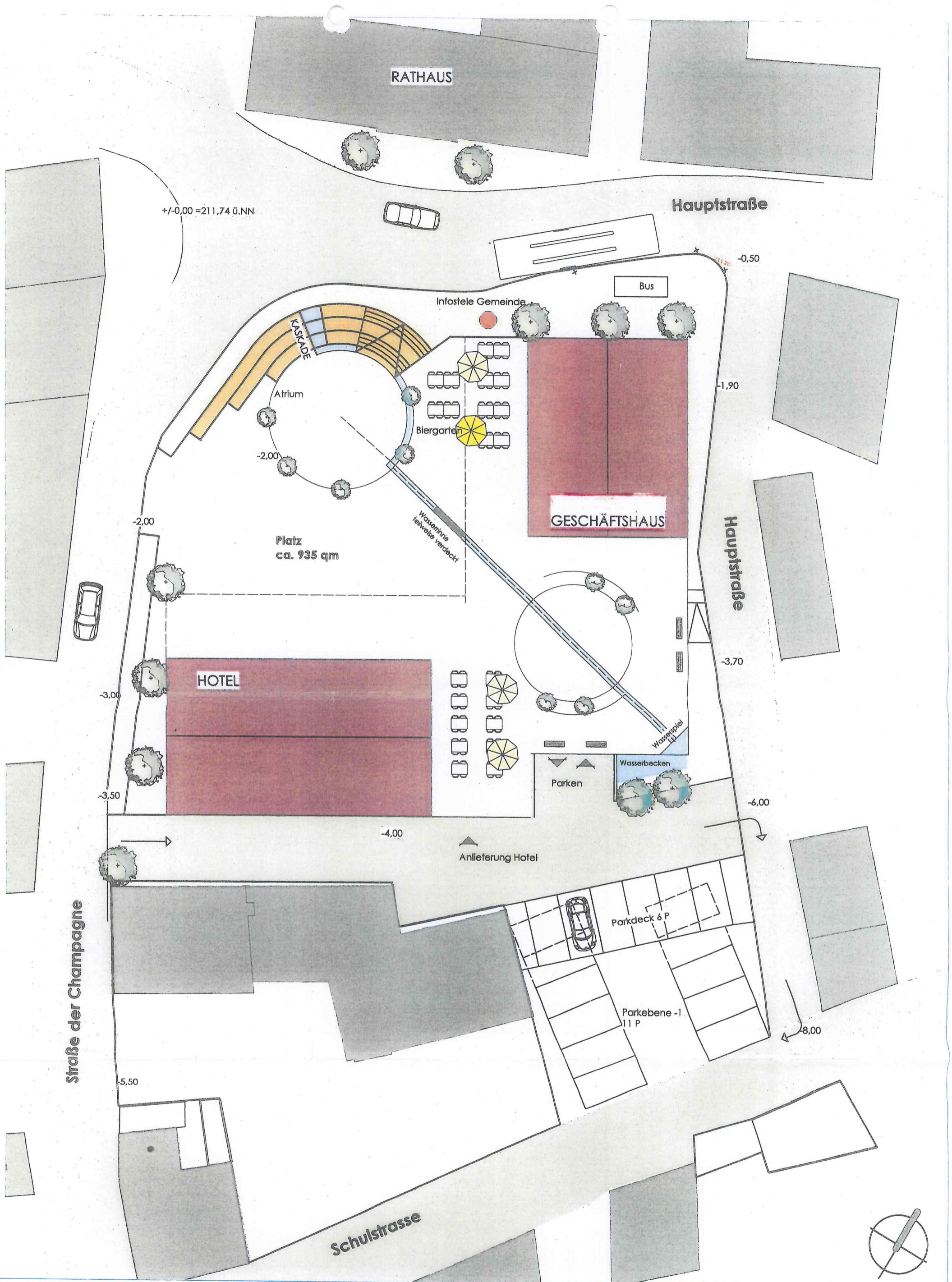




**Vorüberlegungen**  
**Skizzen**  
**Ideen**

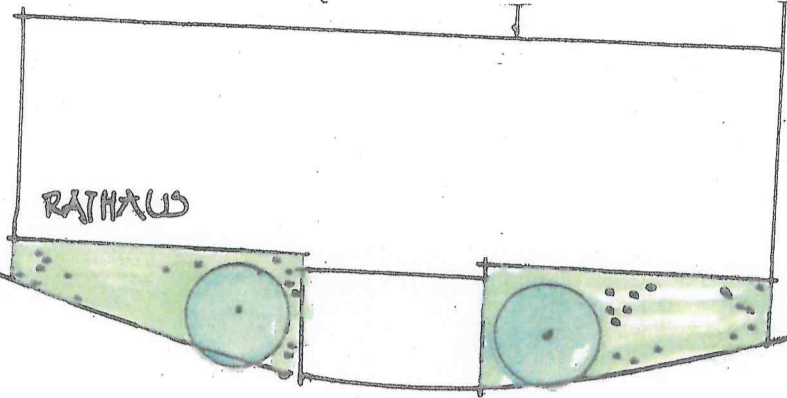
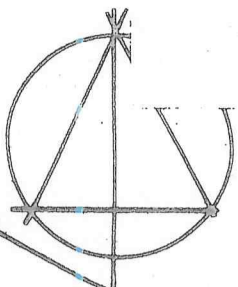
Blatt Nr.	1	Platz mit Investorenegebäuden
	2	Geschäftshäuser
	3	Ansicht/Schnitte
	4	Idee Zugang Kirche
	5	Idee Beleuchtung Zugang
	6	Höhenangaben Kirchstraße
	7	Skizze Höhenangabe neuer Kirchenzugang
	8	veränderter Straßenverlauf







DORFERLEBENSZENTRUM ESSENHEIM - HAUPTSTRASSE  
GRUNDRISSE / ANSICHTEN / SCHNITTE M= 1:250



RATHAUS

HAUPTSTRASSE

±0.00

RESTAURANT  
DORFHERKENNHOF

BRUNNEN

ZBIT.

B.PL.

POST

BANK

DORFPLATZ  
-3.00

ERDGESCHOSS

STRASSE DER CHATEAUNE

REC.

FRÜHST.

KÜ.

BÜRO

B.PL.

ERDGESCHOSS

-6.00

PARKDECK  
12 ST. PL.

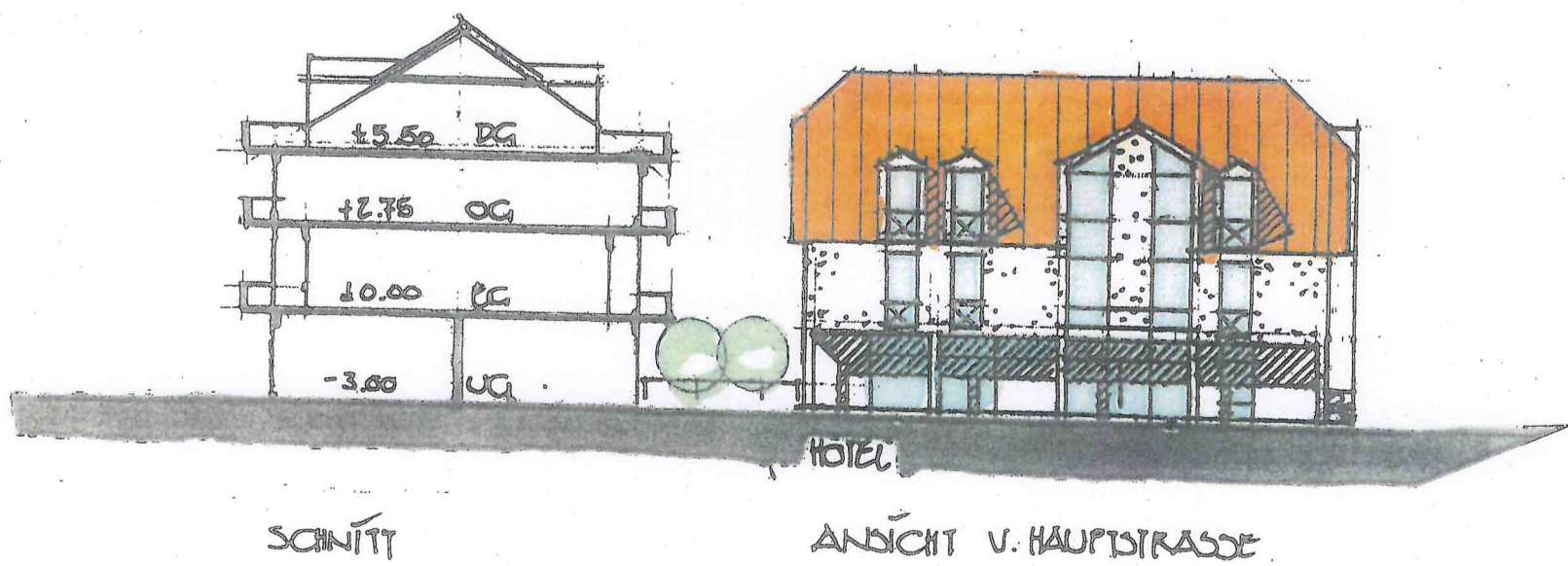
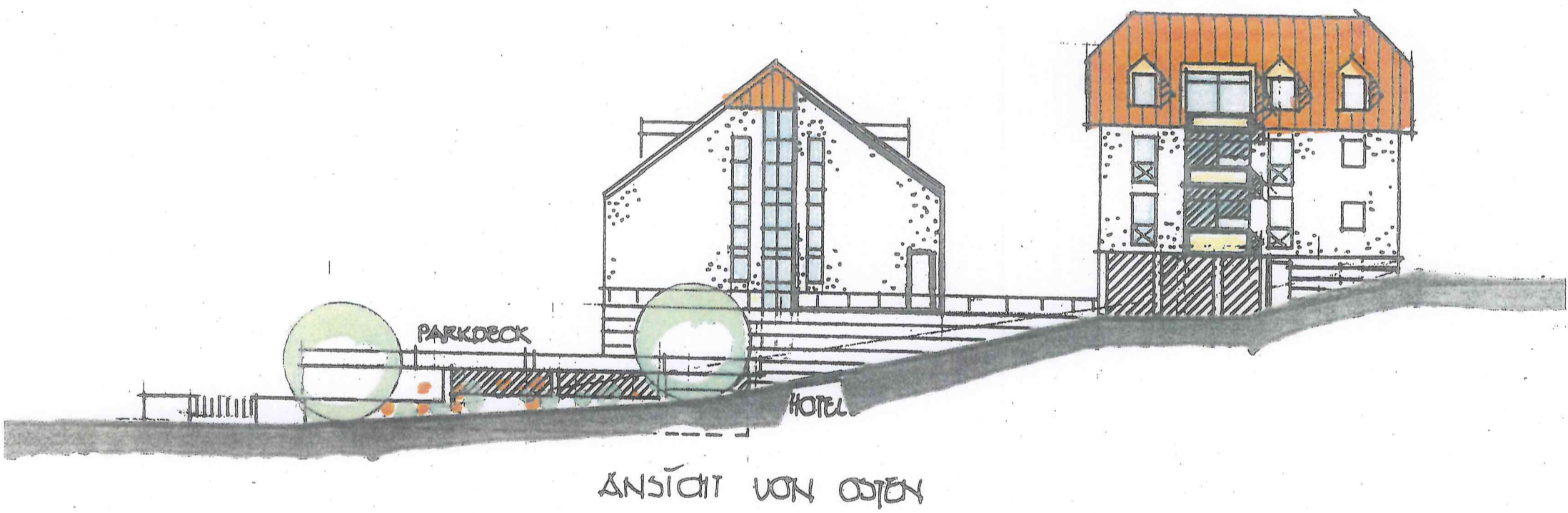
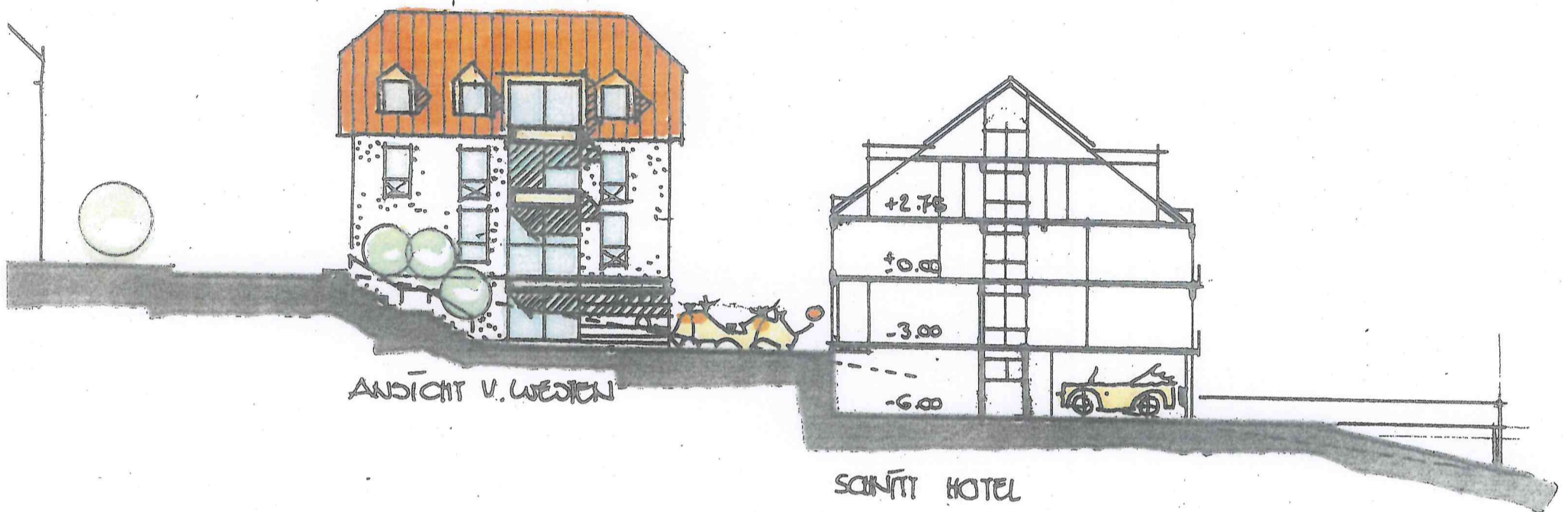
B.PL.

SCHULE

SCHULSTRASSE



DORFERNEUERUNG ESSENHEIM – HAUPTSTRASSE  
GRUNDRISS / ANSICHTEN / SCHNITTE M= 1:250

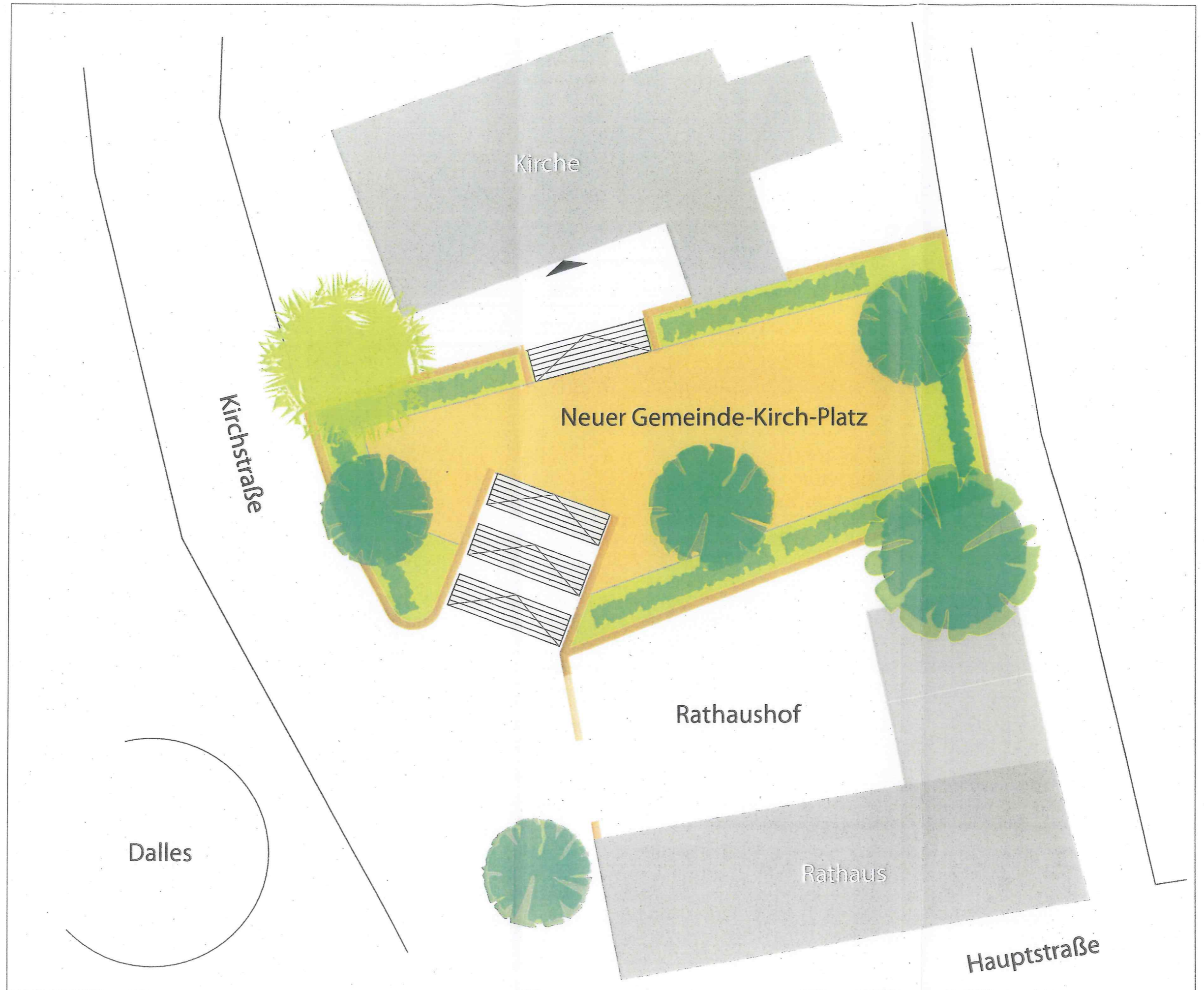




ENTWURF 1

FREITREPPE  
ZUR  
ESSENHEIMER  
KIRCHE

8.9.2014



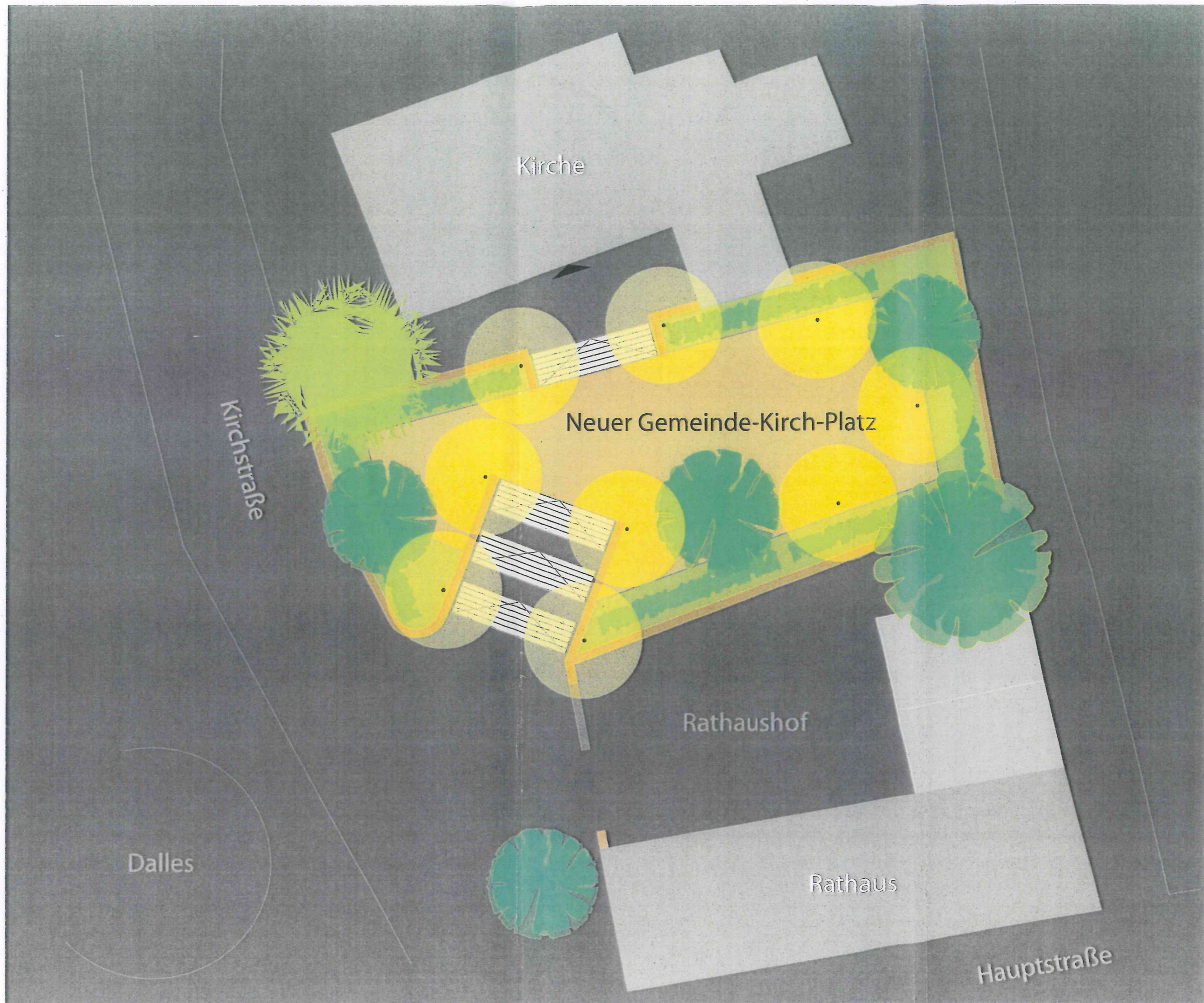
designATELIER  
vatter-balzar



ENTWURF 2  
BELEUCHTUNG

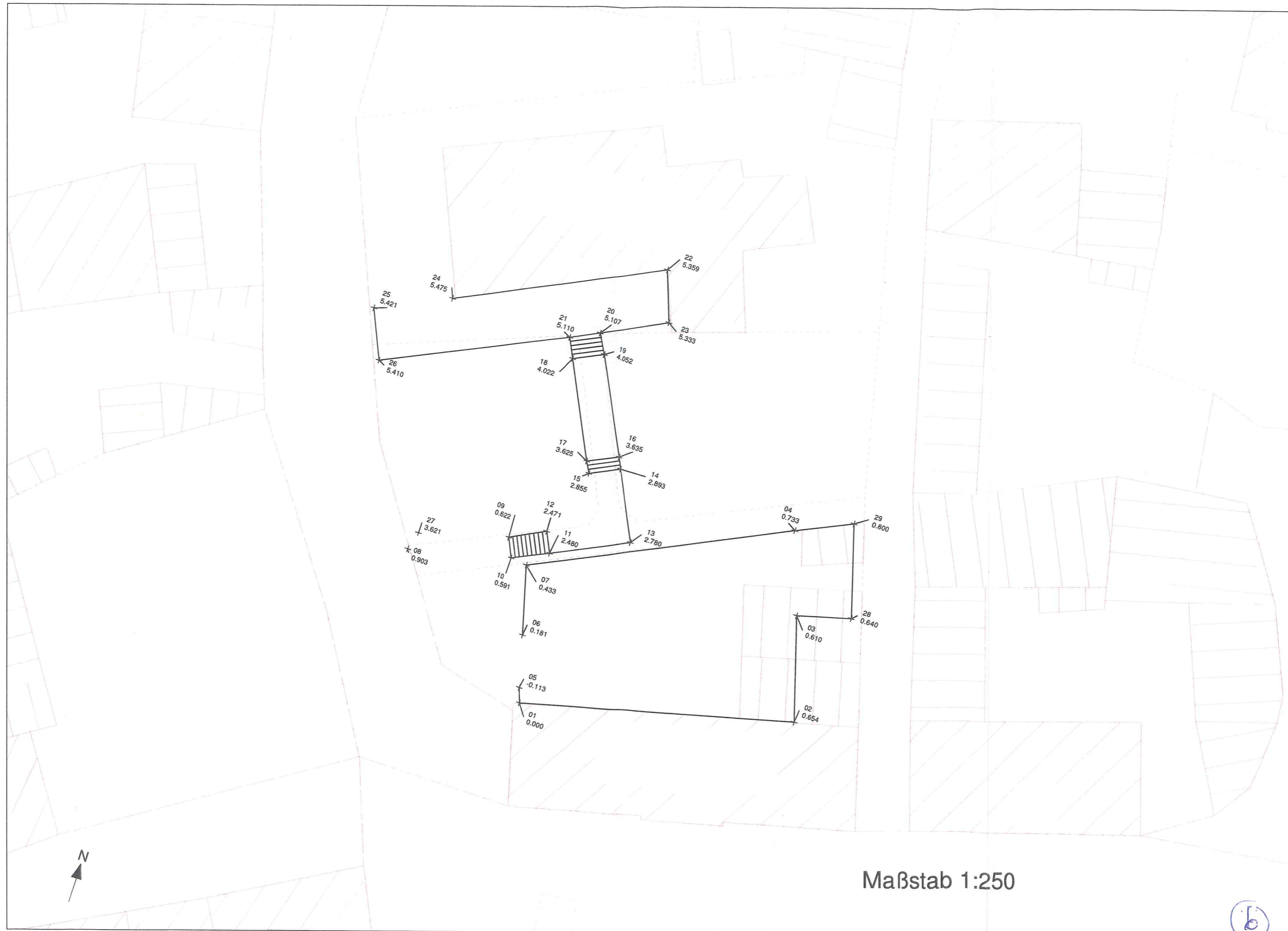
FREITREPPE  
ZUR  
ESSENHEIMER  
KIRCHE

8.9.2014



designATELIER  
vatter-balzar





Maßstab 1:250

b



Maßstab 1:250

