



Entwicklung des Deuster-Areals in Kitzingen

Neubau eines Archivgebäudes für die staatlichen Archive Bayerns
inkl. Freianlagenplanung





Projektstand

Freistaat Bayern:

Das Staatliche Bauamt Würzburg ist vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr beauftragt, die Haushaltsunterlage-Bau (Entwurfsplanung) für die Baumaßnahme zu erstellen

Das Staatliche Bauamt vergibt die Planung an externe Büros.

Für die Objekt- (Hochbau) und Freianlagenplanung wird ein kombinierter Planungswettbewerb durchgeführt.

Europaweite Bekanntmachung: Februar 2019

Abschluss Wettbewerbsverfahren inkl. Beauftragung: Dezember 2019



Projektstand

Stadt Kitzingen:

Oberbürgermeister und Bauverwaltung haben eine enge Kooperation bei der gemeinsamen Entwicklung des Deuster-Areals zugesagt.

Es wurden Planungsziele der Stadt formuliert.

Option:

Beteiligung am Wettbewerbsverfahren, um überzeugende Konzepte für die Gesamtfläche des Deuster-Areals entwickeln zu lassen.



Neubau Staatsarchiv

Objektplanung (Hochbau):

Nutzungsfläche (NUF) ca. 8.000m²

Unterteilt in vier Funktionsbereiche:

- ▶ Benutzungsbereich NUF ca. 1.000 m², öffentlich (Lesesaal, Ausstellungsraum, Vortragsraum)
- ▶ Verwaltungsbereich NUF ca. 500 m², halböffentlich (Büros)
- ▶ Archivtechnischer Bereich NUF ca. 500 m², intern (Anlieferung und Aufbereitung von Archivalien)
- ▶ Magazinbereich NUF ca. 6.000 m², intern (Lagerung der Archivalien in Regalanlagen)



Neubau Staatsarchiv

Freianlagenplanung:

Grundstücksfläche 8.500m²

- ▶ Anlieferbereich
- ▶ Stellplätze gem. Stellplatzsatzung
- ▶ Gebäudezugang
- ▶ Vegetationsflächen mit Wegeverbindungen

Allgemein:

Staatliche und städtische Teilflächen des Deuster-Areals müssen unabhängig voneinander bebaut/ angelegt und betrieben werden können.



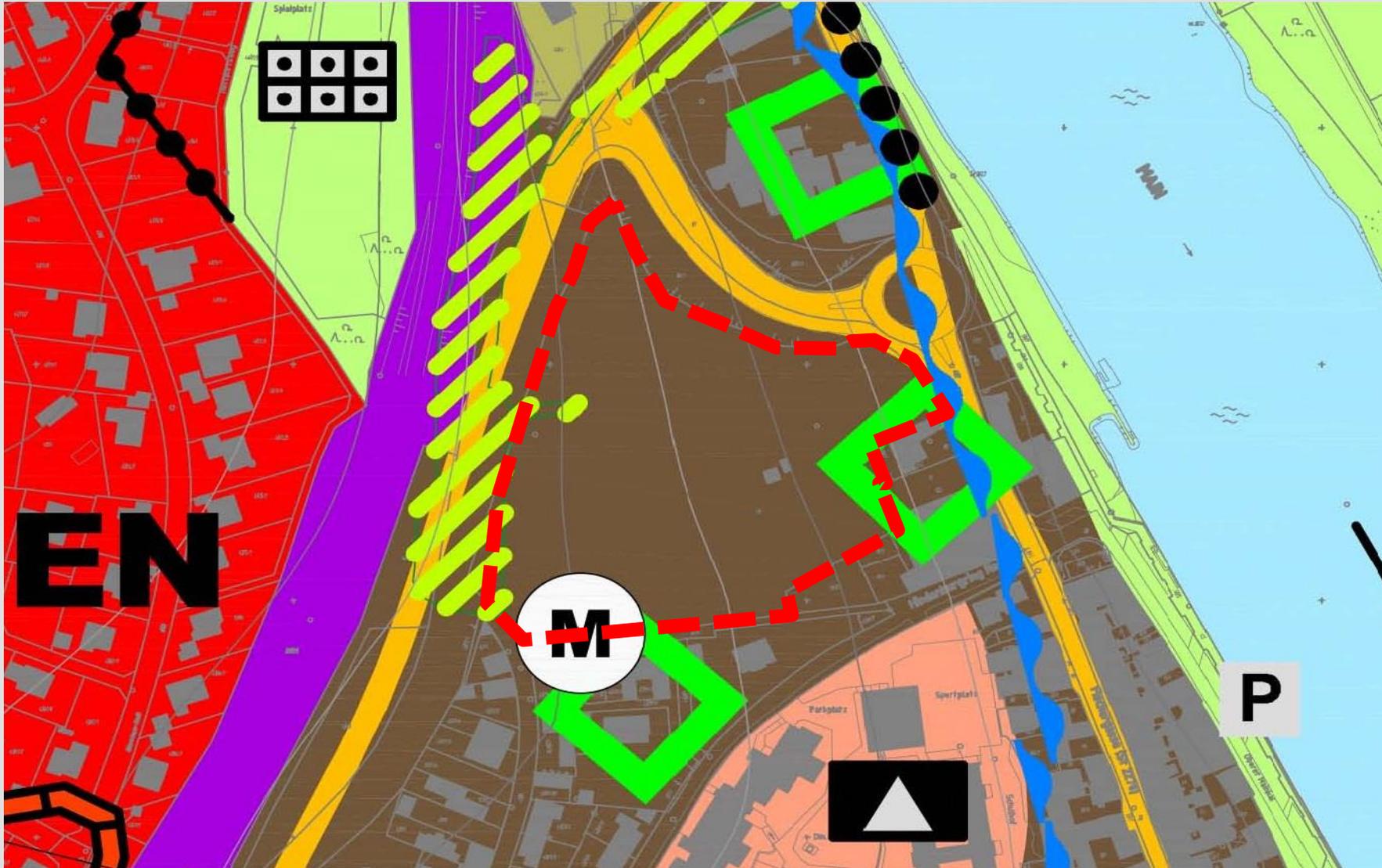
Lage Deuster-Areal im Stadtgebiet



Deuster-Areal



Denkmalgeschützte Kelleranlagen



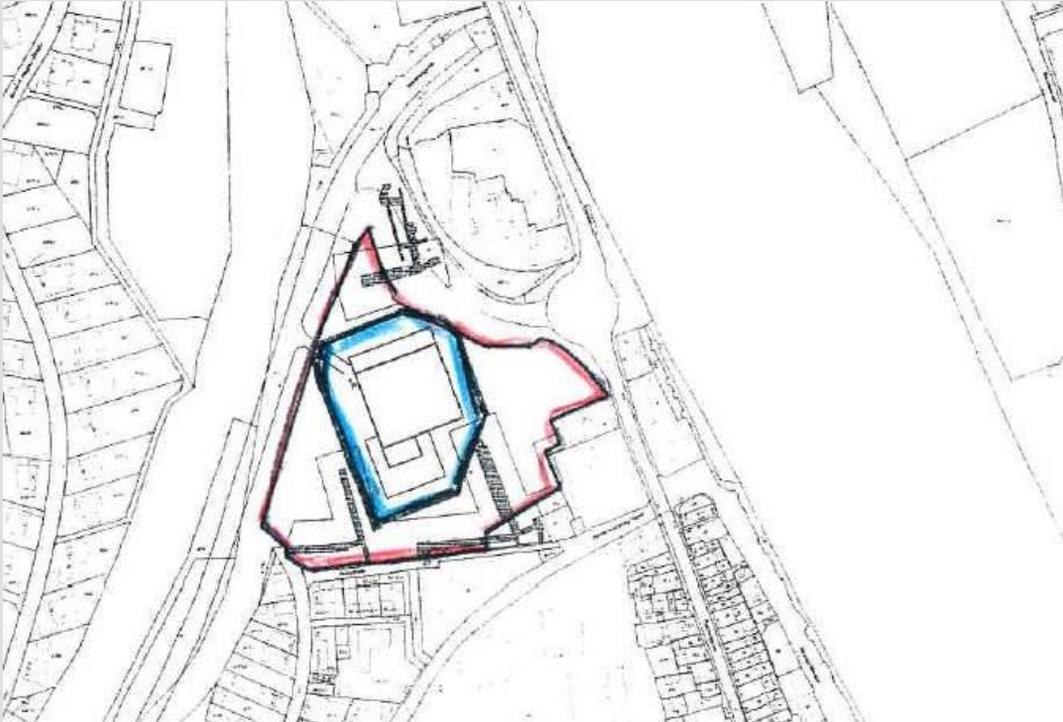
Flächennutzungsplan



Rechtskräftiger Bebauungsplan ‚von-Deuster-Park‘



Staatliche Teilfläche des Deuster-Areals

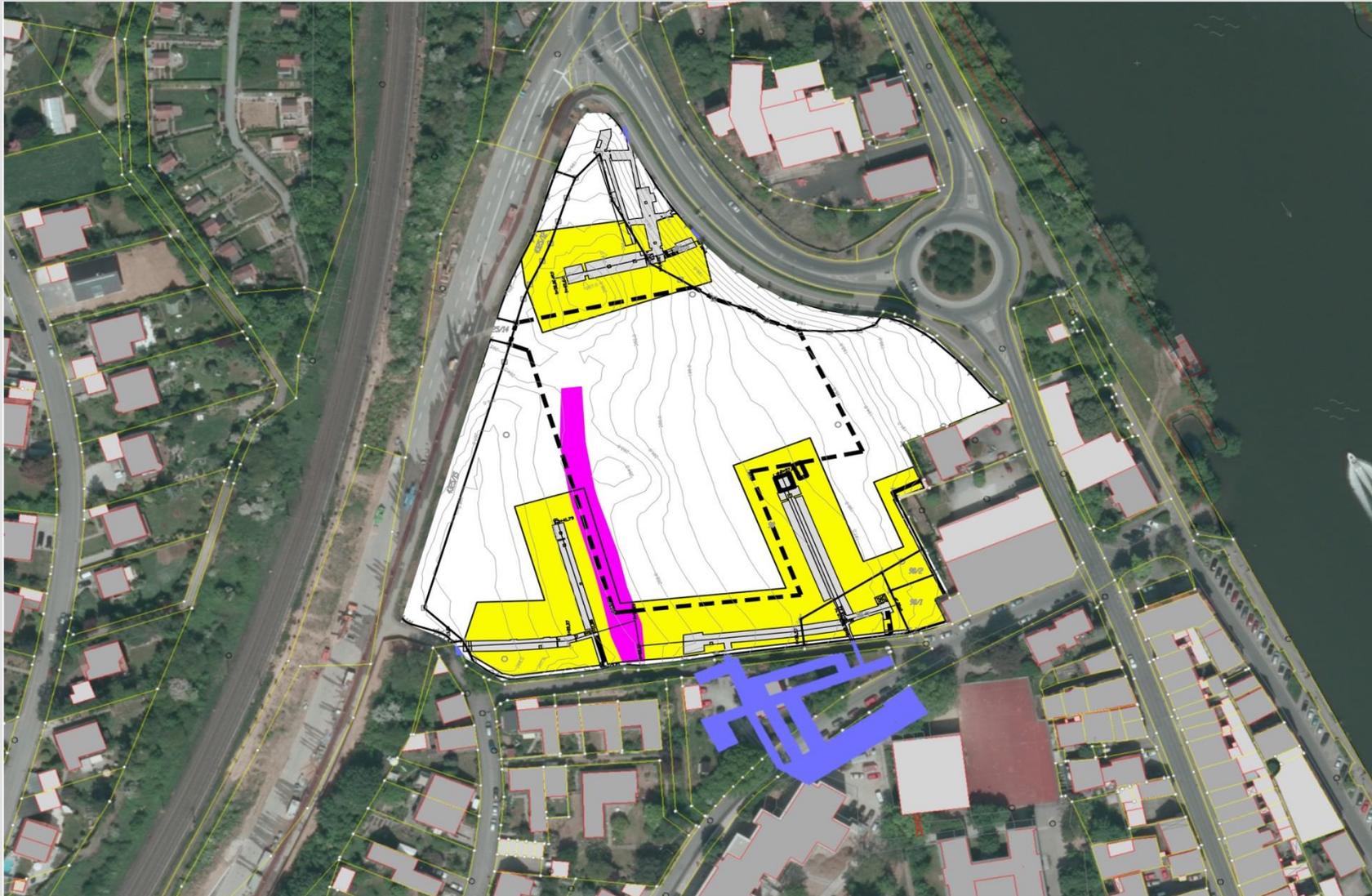


Lageplanskizze aus notariellem Kaufvertrag

- Lage (grob blau umrandet; außerhalb der verzeichneten Kelleranlagen)
- Größe 8.500qm
- Vermessung und Eigentumsübergang erfolgt erst nach bzw. auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses



Staatliche Teilfläche



Schutzbereiche um Kelleranlagen (Grundlage: Geotechnisches Gutachten + B-Plan)



Zusammenfassung Deuster-Areal

<u>Lage:</u>	Unmittelbar nördlich angrenzend an die historische Innenstadt
<u>Fläche:</u>	ca. 21.000qm, davon 8.500qm Teilfläche Freistaat Bayern
<u>Motorisierte Erschließung:</u>	Über die Nordtangente
<u>Planungsrecht:</u>	Rechtskräftiger Bebauungsplan, der ein Mischgebiet festsetzt > Änderung des B-Planes erforderlich
<u>Besonderheiten:</u>	teilweise denkmalgeschützte Unterkellerung > dadurch eingeschränkte Bebaubarkeit > Schutzbereiche um Kelleranlagen
<u>Potentiale:</u>	Nähe zur Innenstadt Blickbeziehungen zum Main Identität / Historischer Bezug Gesamtentwicklung Stadt Kitzingen + Freistaat Bayern



Zielvorstellungen Stadt Kitzingen

allgemein:

- Stadtbildverträglichkeitsanalyse der Neubaumaßnahme ‚Staatsarchiv‘ im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens
- Nutzbarkeit/ Erschließbarkeit der städtischen Teilfläche des Deuster-Areals für städtische Nutzungen



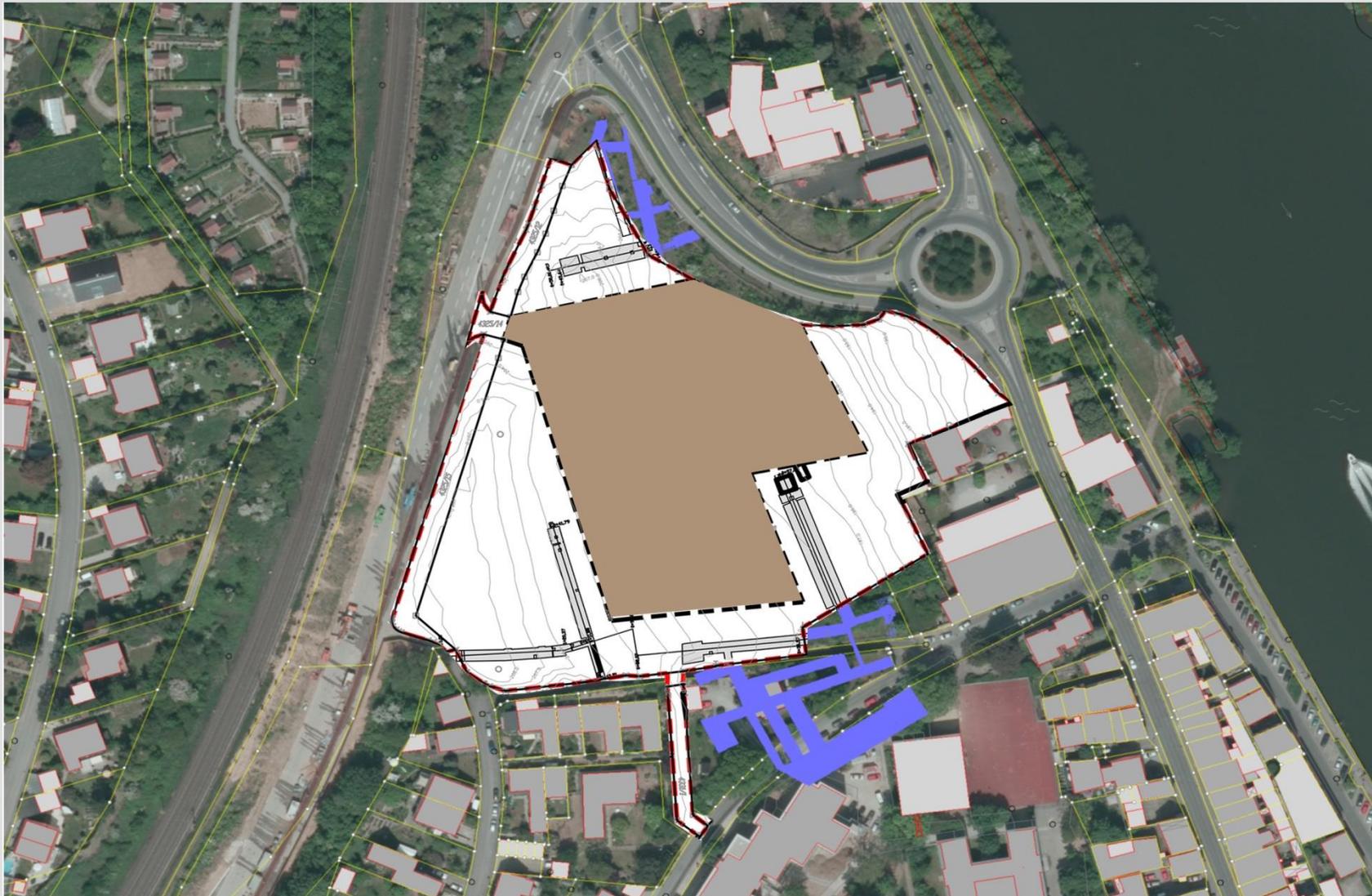
Zielvorstellungen Stadt Kitzingen

Nutzungen für städtische Teilfläche des Deuster-Areals:

- 50-75 PKW-Stellplätze an der Nordtangente
- Schulgarten ca. 1.000 qm
- Überprüfung zusätzlicher Baulandpotentiale für eine soziale Infrastruktureinrichtung mit ca. 600 qm BGF
- Hochwertige öffentliche Grünflächen mit Spielflächenanteilen
- Fußläufige Anbindung an die Innenstadt in Richtung Süden über eine noch zu realisierende Fußgängerbrücke

Lösungsvorschläge im Rahmen des staatlichen Planungswettbewerbes möglich

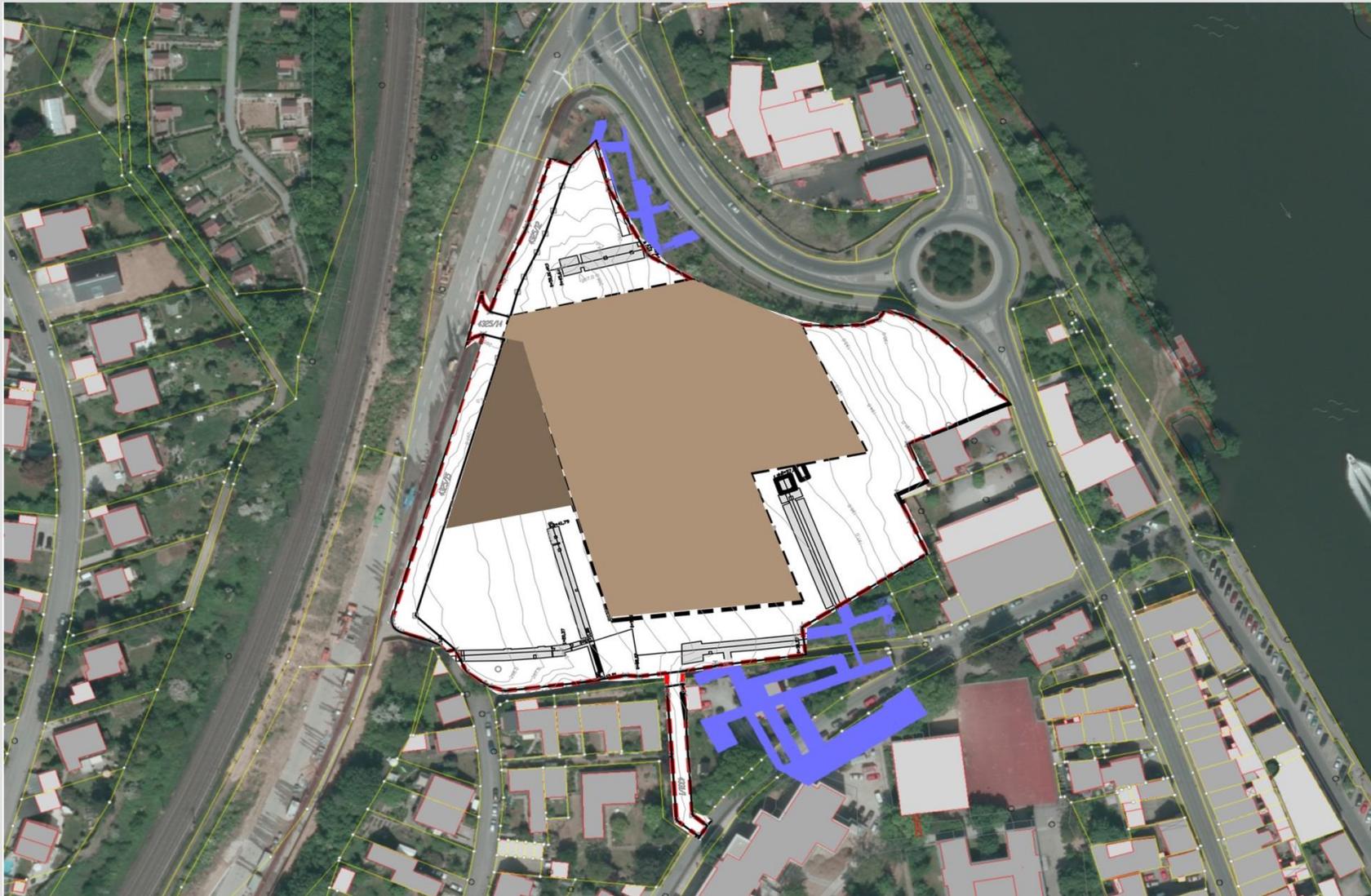
- freianlagenplanerischer Ideenteil



Wettbewerbsbereich

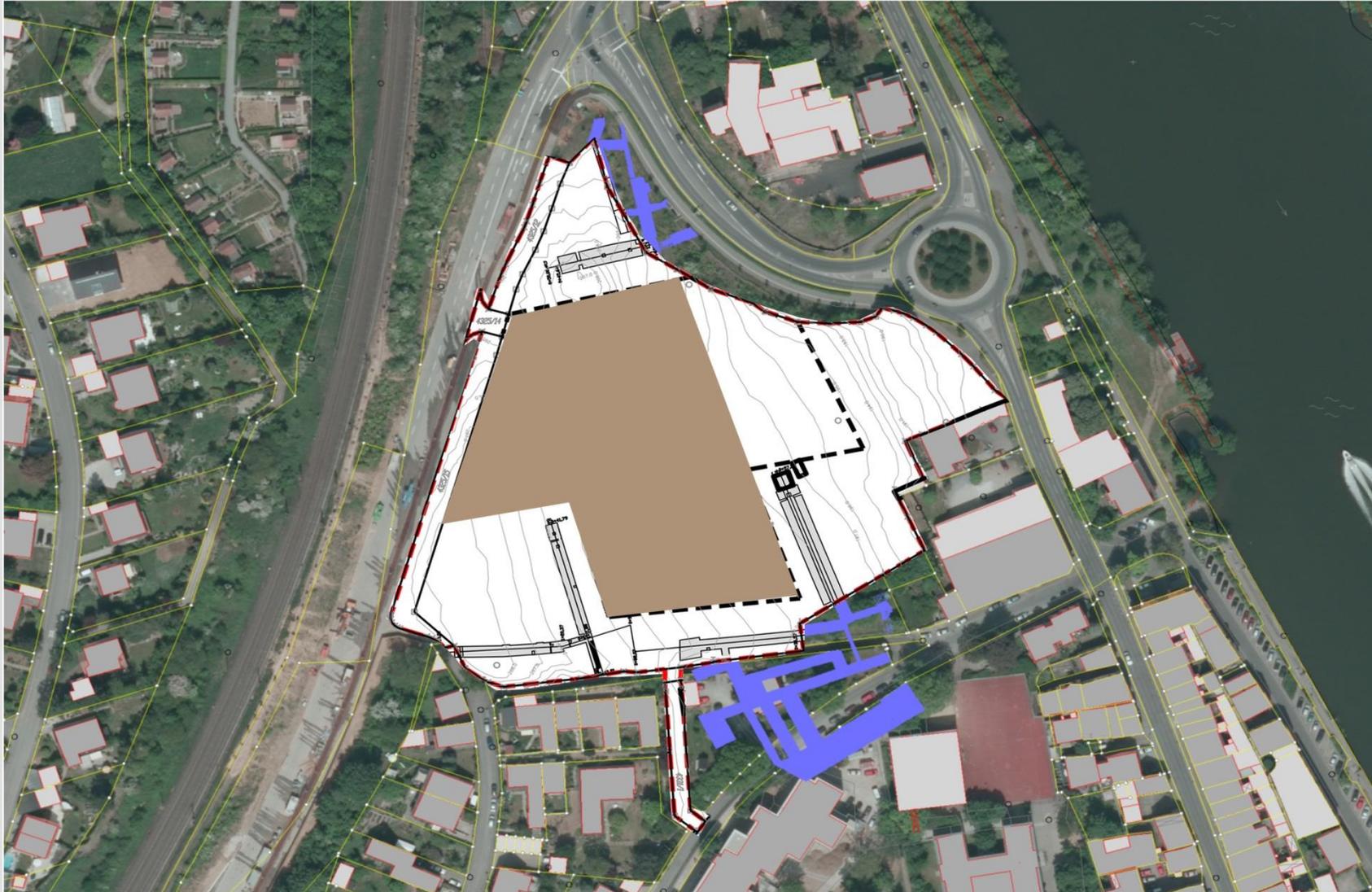
 Freistaat Bayern

 Stadt Kitzingen

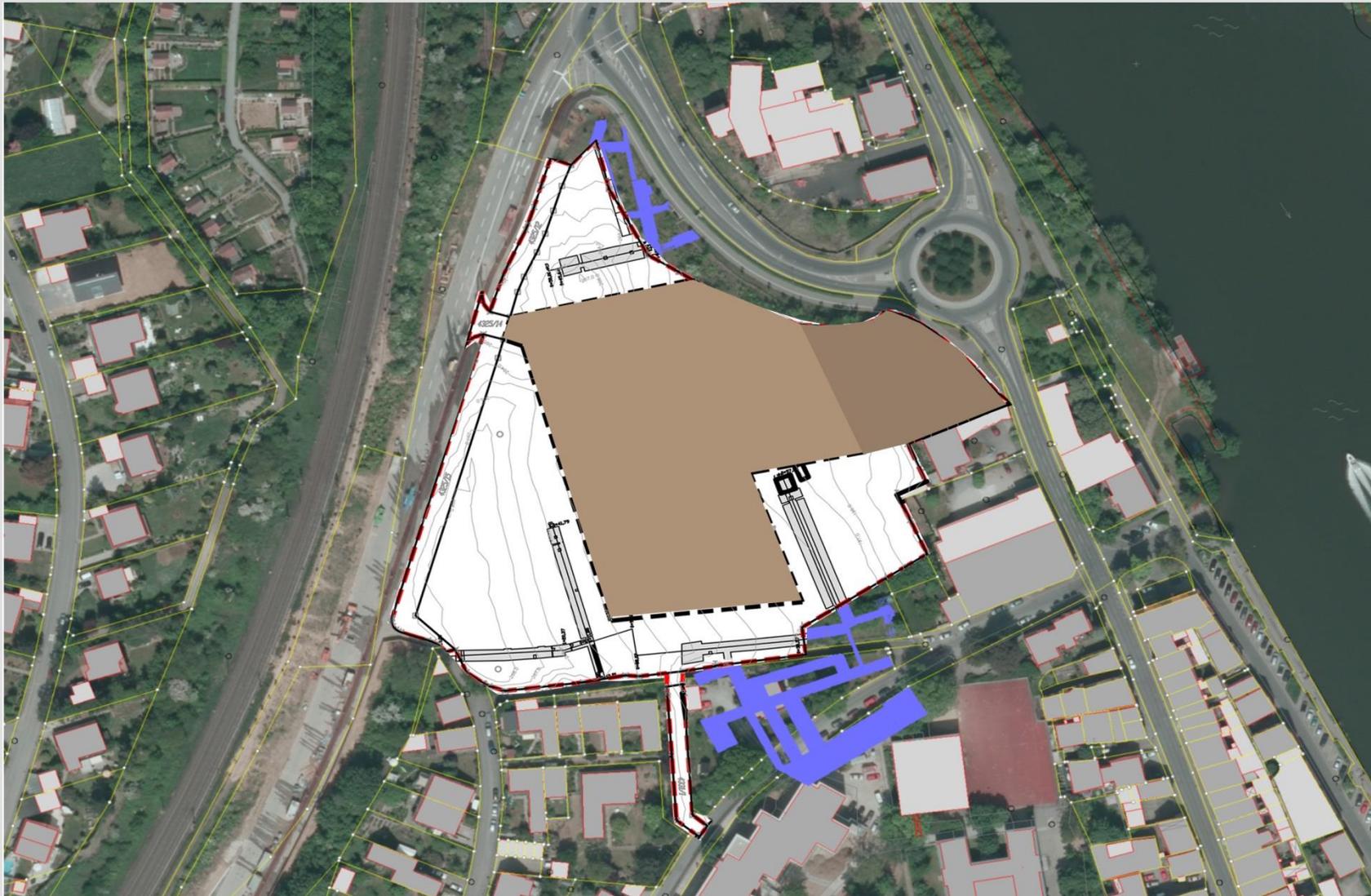


Option 1 Wettbewerbsbereich  Freistaat Bayern

 Stadt Kitzingen

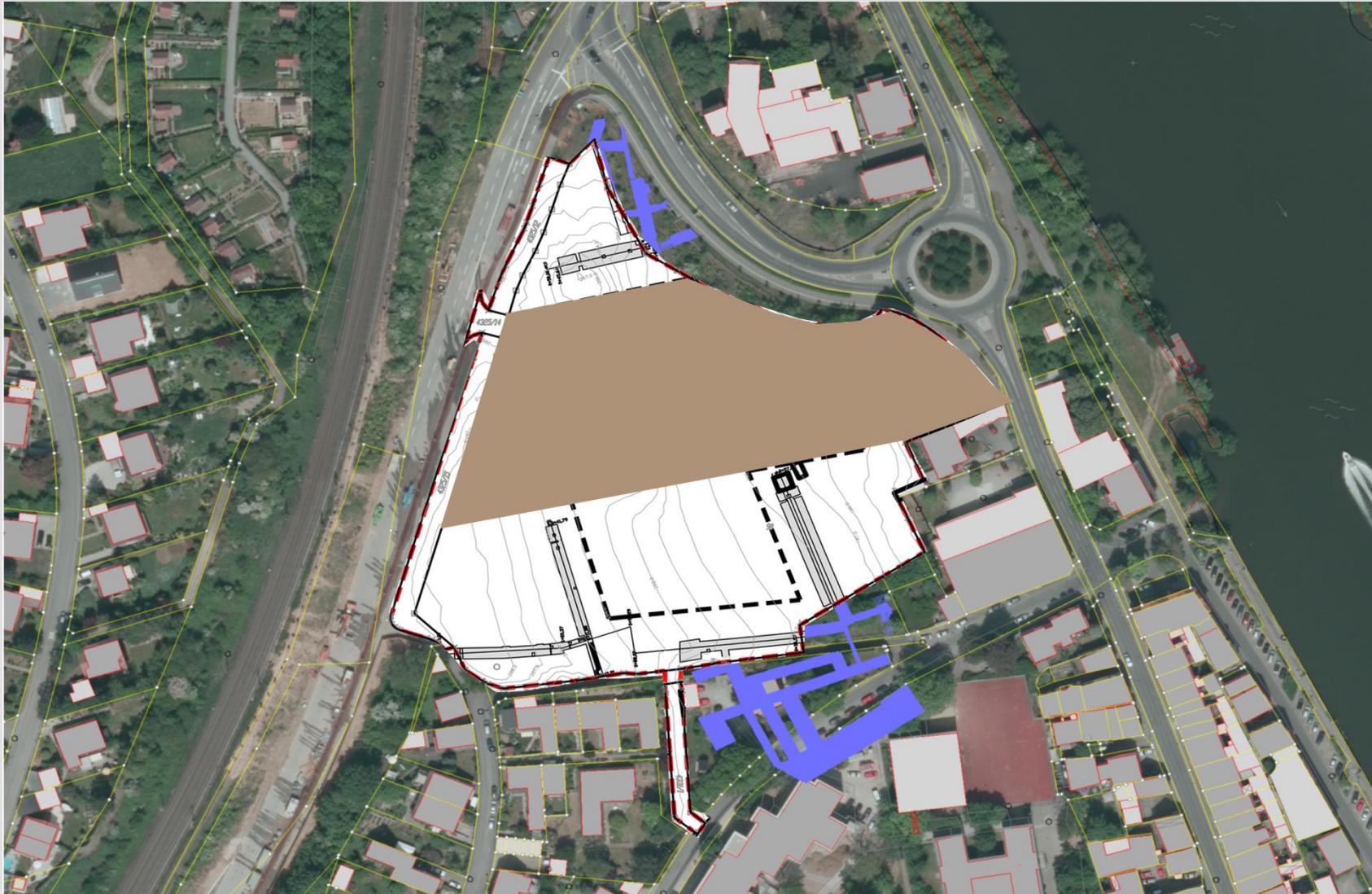


Potential Option 1



Option 2 Wettbewerbsbereich  Freistaat Bayern

 Stadt Kitzingen



Potential Option 2



Festzulegen: Umgriff, innerhalb dessen der Realisierungsbereich (8.500qm) konzeptabhängig liegen darf



Planungswettbewerb

staatliches Wettbewerbsverfahren:

- ▶ Auslober: Freistaat Bayern, vertreten durch Staatliches Bauamt Würzburg
- ▶ EU-weites Bewerbungsverfahren zur Auswahl von 20 Teilnehmern (Arbeitsgemeinschaften aus Architekten und Landschaftsarchitekten) durch ein Auswahlgremium
- ▶ weitere 5 Teilnehmer werden vom Auslober direkt zur Teilnahme eingeladen
- ▶ einphasiger nichtoffener hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit freiraumplanerischen Anteil nach den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) mit nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren gem. Vergabeverordnung (VgV)



Planungswettbewerb

Fachpreisrichter:

- ▶ Prof. Dipl. Ing. Arno Lederer, Stuttgart
- ▶ Prof. Dipl. Ing. Ingrid Burgstaller, München/ Nürnberg
- ▶ Dipl. Ing. Martin Boden-Peroche, Dresden
- ▶ Prof. Dipl. Ing. Anne Beer, München/ Greifenberg/ Regensburg
- ▶ Prof. Dipl. Ing. Wolfgang Fischer, Würzburg
- ▶ Dipl. Ing. Rainer Hofmann, München
- ▶ Dipl. Ing. Andrea Gebhard, München
- ▶ Prof. Dipl. Ing. Donata Valentien, München
- ▶ Ltd. MR Andreas Muschialik, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr
- ▶ Ltd. BD Joachim Fuchs, Staatliches Bauamt Würzburg



Planungswettbewerb

Sachpreisrichter:

- ▶ MRin Dr. Tanja Benzinger, Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat
- ▶ MRin Patricia von Garnier, Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst
- ▶ Generaldirektorin Dr. Margit Ksoll-Marcon, Leiterin der Generaldirektion der Staatlichen Archive Bayerns
- ▶ Archivdirektor Dr. Klaus Rupprecht, Leiter Staatsarchiv Würzburg
- ▶ N.N., Niedersächsisches Landesarchiv Standort Stade
- ▶ Oberbürgermeister Siegfried Müller, Stadt Kitzingen
- ▶ N.N., Stadt Kitzingen



Planungswettbewerb

Wettbewerbstermine:

- ▶ Februar 2019 WBW-Bekanntmachung im EU-Amtsblatt
- ▶ bis März 2019 Bewerbungsfrist für Teilnehmer

- ▶ 03.04.2019 Preisrichter-Vorbesprechung
- ▶ 19. KW 2019 Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen
- ▶ 29.05.2019 Teilnehmer-Kolloquium
- ▶ 33. KW 2019 Abgabe Wettbewerbsbeiträge
- ▶ 15.10 + 16.10.2019 Preisgerichtssitzung

- ▶ anschließend Verhandlungsverfahren mit Preisträgern
- ▶ Ende 2019: Beauftragung



Planungswettbewerb

Wettbewerbssumme (Preisgelder):

Neubau eines Archivgebäudes für die staatlichen Archive Bayerns auf dem ehemaligen „Deuster-Areal“ in Kitzingen		Stand: 02.01.2019	
Einphasiger nichtoffener Realisierungswettbewerb			
Ermittlung Wettbewerbssumme Realisierungsteil Freistaat Bayern			
Gebäude	Freianlagen	Zuschlag für besondere Leistungen	
KG 300 17.600.000 €		Visualisierungen 2 Stk. 2.000 4.000 € netto	
KG 400 10.700.000 €	KG 500 1.200.000 €	Fassadendetail 2.500 2.500 € netto	
Gesamt: 28.300.000 €			
Honorarzone IV	Honorarzone IV		
Nettohonorar gem. HOAI 2013	Nettohonorar gem. HOAI 2013		
Gesamt: 2.148.202 € netto	Gesamt: 179.519 € netto		
Vorentwurf (7%): 150.374 € netto	Vorentwurf (10%): 17.952 € netto		
Wettbewerbssumme Gebäude 150.374 € netto	Wettbewerbssumme Freianlagen 17.952 € netto	Besondere Leistungen 6.500 € netto	
Wettbewerbssumme Freistaat Bayern		gerundet	174.826 € netto 175.000 € netto
Ermittlung Wettbewerbssumme Ideenteil Stadt Kitzingen			
	Freianlagen		
	KG 500 1.700.000 €		
	Honorarzone IV		
	Nettohonorar gem. HOAI 2013		
	Gesamt: 240.798 € netto		
	Vorentwurf (10%): 24.080 € netto		
	20% Zuschlag gem. §7 Abs.2 RPW 4.816 €		
	Wettbewerbssumme Freianlagen 28.896 € netto		
Wettbewerbssumme Stadt Kitzingen		gerundet	28.896 € netto 29.000 € netto
Wettbewerbssumme Realisierungs- und Ideenteil		ca. 86% staatlicher Anteil, 14% städtischer Anteil	204.000 € netto

vorabgestimmt mit
bayerischer
Architektenkammer

Realisierungsteil
Freistaat Bayern:
ca. 175.000 Euro netto

Option Ideenteil
Stadt Kitzingen:
ca. 30.000 Euro netto

Gesamt:
ca. 205.000 Euro netto



Planungswettbewerb

anteilige Kosten für städtischen Ideenteil

ca. 65.000 – 70.000,- brutto

- ▶ Wettbewerbssumme Ideenteil (Preisgelder) ca. 30.000,- netto
- ▶ anteilig Wettbewerbsmanagement (externes Büro für Aufbereitung der Wettbewerbsunterlagen und Vorprüfung) ca. 15.000,- netto
- ▶ anteilig Aufwandsentschädigungen Preisrichter + Fachberater ca. 10.000,- netto
- ▶ Mehrwertsteuer 19% ca. 10.500,-



Entscheidungen/ Festlegungen

Voraussetzung für Beteiligung am staatlichen Wettbewerbsverfahren

Beschluss des Kitzinger Stadtrates

- ▶ Bestätigung der formulierten Aufgabenstellung / Nutzungen für die städtische Teilfläche
- ▶ Vereinbarung über anteilige Kostenübernahme zwischen Stadt Kitzingen und Freistaat Bayern
- ▶ Terminvorgaben Freistaat Bayern für Wettbewerbsverfahren

Allgemeine Festlegung für Wettbewerbsverfahren

- ▶ Umgriff Wettbewerbsbereich abstimmen (Möglichkeit zur konzeptabhängigen Modifizierung des notariellen Grundstückszuschnittes)



Rückfragen/ Diskussion