
Auslobung Teil B



VgV-Verhandlungsverfahren §17 mit Lösungsvorschlägen

Freiraumplanerische Planungsleistungen

mit Ideen- + Realisierungsteil

Umgestaltung Marktplatz - Pfullingen

- 1.1.0 Allgemeines
- 1.2.0 Ausloberin
 - 1.2.1 Verfahrensbetreuung und Vorprüfung
- 1.3.0 Anlass und Zweck des Verfahren
 - 1.3.1 Datenschutz
 - 1.3.2 Gegenstand des Verfahren
- 1.4.0 Verfahrensart, Ziel
 - 1.4.1 Zulassungsbereich / Sprache
- 1.5.0 Teilnehmer
 - 1.5.1 Teilnahmeberechtigung
 - 1.5.2 Teilnahmehindernisse
 - 1.5.3 Bewerbungsverfahren
 - 1.5.4 Kriterien zur Auswahl Teilnehmer
 - 1.5.5 Geforderte Projektblätter
 - 1.5.6 Bewertung, Auswahl der Teilnehmer, Losverfahren
 - 1.5.7 Mitglieder Auswahlgremium
 - 1.5.8 Erfolgreiche Bewerber
 - 1.5.9 Anonymität
- 1.6.0 Bewertungskommission, Sachverständige und Vorprüfung
 - 1.6.1 Fachgutachter
 - 1.6.2 Stellvertretende Fachgutachter
 - 1.6.3 Gutachter der Ausloberin
 - 1.6.4 Stellvertretende Gutachter der Ausloberin
 - 1.6.5 Sachverständige beratend
 - 1.6.6 Vorprüfung
- 1.7.0 Verfahrensunterlagen
 - 1.7.1 Ausgabe Verfahrensunterlagen
- 1.8.0 Verfahrensleistungen und Kennzeichnung
- 1.9.0 Beurteilungskriterien
 - 1.9.1 Zulassung der Arbeiten
- 1.10.0 Termine
 - 1.10.1 Rückfragen
 - 1.10.2 Zwischenpräsentation
 - 1.10.3 Einlieferung der Verfahrensunterlagen
 - 1.10.4 Sitzung der Bewertungskommission und Bekanntgabe des Ergebnisses
 - 1.10.5 Ausstellung der Arbeiten
- 1.11.0 Honorierung
- 1.12.0 Abschluss des Verfahrens
- 1.13.0 Weitere Bearbeitung
 - 1.13.1 Erstangebot
 - 1.13.2 Verpflichtung der Teilnehmer
 - 1.13.3 Vergütung der weiteren Bearbeitung
 - 1.13.4 Urheberrecht

Übersicht Teil B

Beschreibung der Verfahrensaufgabe

- 2.1.0 Stadt Pfullingen
 - 2.1.1 Lage, Einwohner, Größe
 - 2.1.2 Geographische Daten
 - 2.1.3 Wirtschaftsstruktur, Infrastruktur

- 3.1.0 Planungs- und Bauaufgabe
 - 3.1.1 Zielvorgaben der Stadt Pfullingen
 - 3.1.2 Entwicklungsabsichten Stadt Pfullingen, Aufgabenstellung
 - 3.1.3 Rahmenbedingungen Planungsgebiet
 - 3.1.4 Vorgaben Denkmalschutz
 - 3.1.5 Verkehr und Erschließung, Stellplatznachweis
 - 3.1.6 Bestehende Anlagen
 - 3.1.7 Ver- und Entsorgungsleitungen
 - 3.1.8 Baugrund- und Grundwasserstand
 - 3.1.9 Baumbestand
 - 3.1.10 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV
 - 3.1.11 Bürgerdialog

- 4.1.0 Verbindliche Vorschriften und Hinweise
 - 4.1.1 Verordnungen

Übersicht Teil C

Anlagen zur Auslobung

- 5.1.0 Auslobungsanlagen
 - Aufstellung entsprechend den Angaben unter Punkt 1.7.0 Verfahrensunterlagen

Teil B - Beschreibung der Verfahrensaufgabe

2.1.0 Stadt Pfullingen

Die Stadt Pfullingen ist mit knapp 19.000 Einwohnern die drittgrößte Stadt im Landkreis Reutlingen. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Stuttgart beträgt ca. 40 km.

Die Gemarkungsfläche beträgt 3.012 ha.

Pfullingen liegt am Eingang zum oberen Echaztal.

2.1.1 Lage, Einwohner, Größe

Höhenlage (Marktplatz)	425 m ü.NN.
höchster Punkt der Markung (Gielsberg)	833 m ü.NN.
tiefster Punkt der Markung (Arbachbad)	393 m ü.NN.
größter Höhenunterschied	440 m
größte Ausdehnung von Ost nach West	10 km
größte Ausdehnung von Süd nach Nord	7 km

2.1.2 Geographische Daten

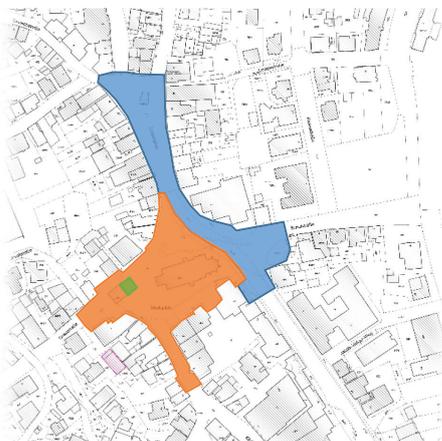
Die Stadt Pfullingen liegt auf der Stufe eines Unterzentrums direkt im Süden an der als Oberzentrum eingestuftten Großen Kreisstadt Reutlingen, zudem auf der regionalen Siedlungs- und Nahverkehrsachse Reutlingen/Riedlingen. Im Südwesten der Gemarkung stehen auch attraktive schutzbedürftige Bereiche für Forstwirtschaft-, Landschafts- und Naturschutz zur Verfügung.

2.1.3 Wirtschaftsstruktur Infrastruktur

Pfullingen ist durch die gute Ausstattung an öffentlichen Einrichtungen, als Schulstadt mit allen weiterführenden Schularten (Grund-, Förder-, Realschule, Gymnasium) auch für die umliegenden Gemeinden, und durch die hochwertigen Wohngebiete auf den Hanglagen sowie in der Innenstadt und schließlich auch durch das eigenständige Stadtbild eine attraktive Kleinstadt, die ein stetiges und gleichmäßiges Wachstum zu verzeichnen hat. Insgesamt ist Pfullingen sowohl attraktiver Wohn- als auch qualitativ hochwertiger Gewerbeort, dessen Funktion gefestigt ist.

3.1.0 Planungs- und Bauaufgabe

3.1.1 Zielvorgaben der Stadt Pfullingen



Aufgabe und Ziel der vorliegenden Planungsaufgabe ist es, ein freiräumlich hochwertiges, robustes Gesamtkonzept für den **Marktplatz mit Rathausumfeld** sowie den **Lindenplatz mit angrenzendem Umfeld** zu entwickeln.

Der Marktplatz, das Herz Pfullingens, trägt insbesondere zur lebens- und erlebenswerten Stadt bei. Um den Marktplatz mit Marktbrunnen ordnen sich eine Vielzahl von historischen Gebäuden.

Der Marktplatz weist mittlerweile deutliche gestalterische und funktionale Mängel auf. Auch im Rahmen des integrierten Stadtentwicklungskonzept **Plus | Pfullingen 2035** wurden Anregungen vorgetragen, den Marktplatz attraktiver zu gestalten.

Die Innenstadt von Pfullingen zeichnet sich durch eine Abfolge von Plätzen aus. So reihen sich Lindenplatz, Marktplatz, Passy-Platz und Laiblinplatz in einer Abfolge auf und sind wichtige Kristallisations- und Kommunikationspunkte in der Innenstadt.

3.1.2 Entwicklungsabsichten Stadt Pfullingen Aufgabenstellung

Die Stadt Pfullingen hat sich zum Ziel gesetzt, den zentralen Innenstadtbereich aufzuwerten, indem die zentralen öffentlichen Stadt- und Platzräume funktional neu geordnet und gestaltet werden. Nach der Fertigstellung des Dienstleistungs- und Einkaufszentrum Innenstadt (DEZ) mit seinem Umfeld und der derzeit in der Realisierung befindlichen Umgestaltung des Passy-Platzes steht nun als dritte Maßnahme die Umgestaltung des Marktplatzes mit dem Rathausumfeld an, um die Aufwertung der Innenstadt im Gesamten weiter fortzusetzen.

Ziel des Entwurfs sollte sein, durch ein freundliches und einladendes Gesamtbild, unter Berücksichtigung des historischen Gebäudebestands, einen imagebildenden Erlebnisraum als tragfähige Basis für die zukünftige Entwicklung zu schaffen.

Die Ausloberin erwartet für den **Marktplatz** unter Berücksichtigung des historischen Gebäudebestands eine Platzgestaltung, die Bezug auf die im Zentrum liegende Martinskirche nimmt. Die barrierefreie Zugänge zur Kirche sind zu gewährleisten.

Von einer Freistellung der Kirche im großen Umfang wird u.a. aus statischen Gründen abgeraten. Eine Abgrabung des Geländes im unmittelbaren Umgriff der Kirche kann

- die statische Standsicherheit der Kirche gefährden
- die Proportionen der historischen Fassadengliederung verändern
- zu einer Zerstörung möglicher vorhandener archäologische Funde und Befunde in diesem (Boden-) Bereich führen

Des Weiteren ist die Figurengruppe Disput (Bronzeskulptur, geschaffen von Prof. Hubertus von Pilgrim) auf den Entwurf abgestimmten Standort in die Planung zu integrieren.

Den begrenzt verfügbaren Raum müssen sich unterschiedlichste Funktionen und Nutzungen teilen:

- Fußgänger
- Radfahrer
- Gastronomen
- Geschäfte
- Märkte

Die Architektur bildet den Rahmen. Wichtig ist das Leben, welches innerhalb des Rahmens stattfindet. Mit der Mehrfachbeauftragung soll geklärt werden, wie das Leben im „Herzen“ der Stadt Pfullingen am besten gefördert und attraktiver gestaltet werden kann.

Die Ausloberin erwartet von den Bearbeitern unter Berücksichtigung des Ortsbildes eine Steigerung der Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten, welche die vorhandenen Stärken und Potenziale des Stadtzentrums aktivieren und die Identität des Ortes steigern. Auf die unterschiedlichen Anforderungen der einzelnen Personengruppen ist dabei entsprechend Rücksicht zu nehmen.

Durch die Darstellung der Standorte von Festzelten, Wochenmarktständen und unter Beachtung der notwendigen Feuerwehrgassen, soll die

Funktionalität des Marktplatzes herausgearbeitet werden. Ein funktionsfähiges Konzept soll entwickelt werden.

Ein weiterer wichtiger Aspekt bedingt die Barrierefreiheit, die Eingang in die Planung finden soll, um für Menschen mit Behinderungen in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne Hilfe zugänglich und nutzbar gemacht werden soll.

Die Zufahrt auf den Passy-Platz muß über den Marktplatz gewährleistet sein.

Der Marktplatz ist ansonsten autofrei zu halten.

Im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem Marktplatz ist eine **optionale Wiederherstellung des Rathauses** (Rathaus I) um die Grundfläche von ca. 84 qm, in östlicher Richtung, zu prüfen.

Die Planung ist dahingehend skizzenhaft (Darstellung der Volumina) auszuarbeiten, dass sowohl mit als auch ohne Rathausenerweiterung ein schlüssiges Konzept umgesetzt werden kann.

Die auf dem Marktplatz vorhandene **Buchstation** soll wieder hergestellt werden. Sie ist an gleicher oder anderer Stelle - passend zum vorgeschlagenen Freianlagenkonzept - nachzuweisen.

Im Rahmen des Verfahrens sollen Lösungsvorschläge für eine, der stadträumlichen Situation und Struktur angemessenen, Gestaltung mit hohen Aufenthaltsqualitäten erarbeitet werden. Die Aufgabenstellung umfasst die Gestaltung der Freianlagen (Beläge, Einbauten, ggf. Integration des vorhandenen Wassers, Treppen- und Wegeanlagen, Beleuchtung, Begrünung, etc.) und der Hochbaumaßnahme (Rathausenerweiterung) als stimmiges Gesamtkonzept.

Dabei wird auf realisierungsfähige Entwurfsvorschläge Wert gelegt.

Der **Lindenplatz** bildet gemeinsam mit dem **Laiblinplatz** die historischen Eckpunkte des Pfullinger Stadtzentrums. Diese Funktion konnte in den vergangenen Jahrzehnten (vor Eröffnung des Ursulabergtunnels) jedoch nicht mehr wahrgenommen werden, da die Ortsdurchfahrt der stark befahrenen B 312 im Zuge der Marktstraße / Zeppelinstraße über den Lindenplatz führte. Nach Inbetriebnahme der Umfahrung der B 312 (Ursulabergtunnel) Ende des Jahres 2003 ist eine deutliche Entlastung, insbesondere vom Durchgangsverkehr eingetreten. Bei der Planung ist jedoch zu berücksichtigen, dass bei Sperrung des Ursulabergtunnels die Trasse durch die Innenstadt als Ausweichroute genommen wird. Die Marktstraße kann, alternativ zu der aktuellen Verkehrsführung, auch im 2-Richtungsverkehr geplant werden.

Der Lindenplatz rückt nun als zentraler Platz wieder stärker in das öffentliche Bewusstsein und es stehen nun wieder Flächen, die bisher vom Straßenverkehr beansprucht waren, für die allgemeine Nutzung und städtebauliche Aufwertung zur Verfügung. Dabei steht der bestehende Pavillion zur Disposition. Die Verkehrsführung in diesem Bereich kann, alternativ zu der aktuellen Verkehrsführung, auch in Form eines 2-Wege-Systems gelöst werden. Die Ausloberin erwartet für den Lindenplatz verkehrsplanerische und städtebauliche Vorschläge.

Der Lindenplatz wird vielfach von unterschiedlichen Verkehrsträgern tangiert. Neben dem Individualverkehr befinden sich hier 2 stark frequentierte Bushaltestellen für die RSV-Buslinie 2 mit einem 20 Minuten-Takt sowie verschiedene Regionalbuslinien, die in die Planung zu integrieren sind.

Der Lindenplatz liegt auch im Zentrum vieler Fußgängerströme, insbesondere wird er in Ost-West-Richtung (Lindenstraße - Schlosstraße) zu Stoßzeiten intensiv von Schülerströmen durchquert.

Die Landkreise Reutlingen und Tübingen, der Zollernalbkreis, die Städte Tübingen, Reutlingen und Pfullingen sowie der Regionalverband Neckar-Alb befassen sich seit einigen Jahren mit der Planung der **RegionalStadtBahn** Neckar-Alb. Im Rahmen der Untersuchung zur Führung der RegionalStadtBahn sind aktuell zwei Trassen für die Stadt Pfullingen in der Diskussion. Zum einen durch die Innenstadt in Pfullingen über Marktstraße, Große Heerstraße und Klosterstraße bis zur Eisenbahnüberführung (EÜ) Klosterstraße zum anderen über die alte Bahntrasse in Pfullingen über Pfullingen Bahnhof und Pfullingen Süd zur Eisenbahnüberführung (EÜ) Klosterstraße. Eine abschließende Festlegung der Führung der RegionalStadtBahn steht noch aus.

Ziel der Aufwertung ist die Stärkung des Lindenplatzes auch als Einkaufsstandort, daher wird im Rahmen der Mehrfachbeauftragung eine Auseinandersetzung mit dem ruhenden Verkehr auch für die Geschäftslagen erwartet. Im Ideenteil ist der Nachweis einer verträglichen Anzahl von Kurzzeitparkplätzen für PKW sowie Fahrradabstellplätzen für den Einzelhandel von fundamentaler Bedeutung.

Von den Teilnehmern wird eine Auseinandersetzung mit der Gestaltung des Bereichs Martinskirche - Lindenplatz erwartet. Hierzu gehört insbesondere die Frage nach dem Umgang mit der umbauten Baumgruppe und dem Einlauf des Stadtbaches unmittelbar nördlich der Martinskirche.

Die Stadt Pfullingen hat sich in der Vergangenheit intensiv mit ihrer siedlungsstrukturellen Grundlage auseinandergesetzt und dabei großen Wert auf die Erlebbarkeit ihrer Bachläufe gelegt. Daher wird auch ein angemessener **Umgang mit dem Stadtbach** erwünscht.

3.1.3 Rahmenbedingungen Planungsgebiet

Das Grundstück/Planungsgebiet ist im Lageplan farblich markiert (siehe **Anlage 02 + 06**) und teilt sich in einen Realisierungs- und einen Ideenteil. Die Geländehöhen innerhalb des Planungsgebietes sind aus den Planunterlagen zu entnehmen (siehe **Anlage 02**).

3.1.4 Vorgaben Denkmalschutz

In der **Anlage 09a** sind die Vorgaben an den Denkmalschutz im Realisierungsteil zusammengefasst.

3.1.5 Verkehr und Erschließung Stellplatznachweis

Eine Andienung der bestehenden Geschäfte ist zu berücksichtigen. Der Marktplatz ist hinsichtlich des Verkehrsgeschehen von Fußgängern und Radfahrern zu strukturieren beziehungsweise neu zu ordnen.

Die Anzahl an Pkw-Stellplätzen und die Anzahl an Fahrrad-Abstellplätzen sind in geeigneter Weise darzustellen.

3.1.6 Bestehende Anlagen

- Marktplatz mit Marktbrunnen:

Alte Wegkreuzung, ca. 450-1807 südlich der Kirche Friedhof. Bis 1503 vor dem Rathaus offene Gerichtsstätte (Schrannengericht). 1983 Neugestaltung. Marktbrunnen mit der Justitia als Erinnerung an die alte Gerichtsstätte und Darstellungen aus der Pfullinger Sagenwelt.

- Martinskirche:

Evangelische Kirche, Holzkirche im 7. Jahrhundert. Heutige Kirche mit spätgotischem Chor von 1463. 1773 barocker Turmaufsatz.

- Figurengruppe Disput:

Bronzeskulptur, geschaffen von Prof. Hubertus von Pilgrim

- Rathaus I:

Um 1437 erbaut. Seit 1522 nachweislich Rathaus. 1945 Zerstörung des östlichen Gebäudeteils.

- Rathaus II:

1686 erbaut. Ursprünglich Vorratsraum und Markthalle. Lange Jahre Schulhaus. Seit 1902 Rathaus.

- Rathaus IV:

im 16. Jahrhundert Haus des evangelischen Pfarrhelfers („Helferei“). 1710 neu erbaut. Seit 2009 Rathaus.

Die Angaben zur technischen Infrastruktur (Sparten) werden den Teilnehmern soweit vorhanden zur Verfügung gestellt. Die Lage der Sparten ist bei der Planung, insbesondere bei den Baumpflanzungen und der sonstigen Ausstattung zu berücksichtigen. Siehe **Anlage 07**.

3.1.7 Ver- und Entsorgungsleitungen

Der Anschluss des Planungsgebietes an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist gesichert. Die Energieversorgungsleitungen sind in der **Anlage 07** dargestellt.

3.1.8 Baugrund- und Grundwasserstand

Die geplante Baumaßnahme stellt keinen Eingriff in das Grundwasser dar.

3.1.9 Baumbestand

Von den Teilnehmern ist zu prüfen, ob der in der **Anlage 04** dargestellte Baumbestand - konzeptbedingt - erhalten bleiben soll. Prinzipiell stehen alle Bäume zur Disposition.

3.1.10 Öffentlicher Personennahverkehr ÖPNV

Die Ausweitung der Linienführung und die Verdichtung der Taktung bilden die Grundlage des neuen Stadtbuskonzepts, das die Stadt Reutlingen in

Zusammenarbeit mit der RSV Reutlingen (Reutlinger Stadtverkehrsgesellschaft mbH Hogenmüller & Kull Co. KG) ausgearbeitet hat. Von den Neuerungen dieses Konzeptes profitieren auch die Fahrgäste aus Pfullingen. Nach dem neuen Konzept bekommt die Linie 2 in der Hauptverkehrszeit ein Fahrtenpaar, an Samstagen zwei und an Sonn- und Feiertagen sieben Fahrtenpaare mehr. Dies bedeutet eine noch bessere Anbindung Pfullingens an den Busverkehr.

Die wichtigste Änderung bei der neuen Linie 21 ist die Verdichtung auf einen 20-Minuten-Takt in der Hauptverkehrs- und Normalzeit und auf einen 30-Minuten-Takt am Abend und an Sonn- und Feiertagen.

Auch bei der Nachtbuslinie N2 verbessert sich das Angebot: Neben den Abfahrtszeiten um 1:10 Uhr, 2:30 Uhr und 3:50 Uhr kommt um 5:10 Uhr noch eine weitere Fahrt des Nachtbusses hinzu.

3.1.11 Bürgerdialog

Im Zuge der Vorbereitung des Verfahrens hat das Büro **Reschl Stadtentwicklung** in Verbindung mit der Stadt Pfullingen eine Bürger- und Anwohnerbeteiligung „Bürgerdialog“ durchgeführt.

Dabei wurden verschiedene Themen und Ideen in einem partizipatorischen Prozess erarbeitet. Das Ergebnis der Beteiligung ist als **Anlage 15** den Verfahrensunterlagen beigelegt - ohne bindende Vorgaben.

4.1.0 Verbindliche Vorschriften und Hinweise

Der Teil B der Auslobung, die Beschreibung des Verfahren enthält keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013.

Abweichungen zur Aufgabenstellung werden von der Bewertungskommission bewertet. Plandarstellungen außerhalb des festgelegten Grundstücks/Planungsgebiets zur Verdeutlichung der städtebaulichen Verknüpfung sind zugelassen. Es wird den Bearbeitern jedoch dringend empfohlen, die Zielvorstellungen des Auslobers zu beachten.

4.1.1 Verordnungen

Bei der Planung ist die LBO Baden-Württemberg in der geltenden Fassung zu beachten.