



**Stadt- und Regionalplanung**

Dr. Jansen GmbH



## **Gemeinde Reichshof**

Freiraumplanerisches Werkstattverfahren

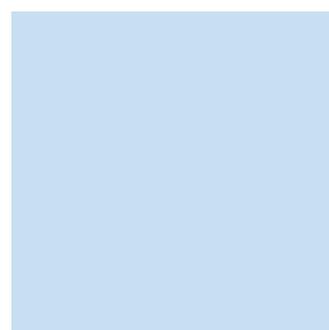
Rathaus und Burghof Denklingen

Werkstattexposee und Auslobung



**Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stephanie Kemper, M. Sc. Stadtplanung**

Köln, März 2019



**Geschäftsführende  
Gesellschafter:**

Dipl.-Geogr. Ursula Mölders  
Stadt- und Regionalplanerin SRL  
Dipl.-Ing. Dominik Geyer  
Stadtplaner AK NW, Bauassessor  
Stadt- und Regionalplaner SRL

**Gesellschafter/Seniorpartner:**  
Dr. Paul G. Jansen

**Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH**

Neumarkt 49  
50667 Köln

Fon 0221 94072-0  
Fax 0221 94072-18

[info@stadtplanung-dr-jansen.de](mailto:info@stadtplanung-dr-jansen.de)  
[www.stadtplanung-dr-jansen.de](http://www.stadtplanung-dr-jansen.de)



## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Zielsetzung</b>	<b>1</b>
1.1	Anlass	1
1.2	Städtebauliche Ausgangssituation	1
1.3	Ziele und Geltungsbereich des Werkstattverfahrens	3
1.3.1	Anlass und Aufgabenstellung	3
1.4	Planungsziele	4
1.5	Abgrenzung des Plangebiets	4
<b>2</b>	<b>Leistungsbeschreibung für die Teams</b>	<b>6</b>
2.1	Aufgabenbeschreibung	6
2.2	Öffentlichkeitsbeteiligung	6
<b>3</b>	<b>Ablauf des Werkstattverfahrens</b>	<b>8</b>
3.1	Allgemeine Bedingungen	8
3.2	Art des Verfahrens	8
3.3	Auswahlverfahren	8
3.4	Auftaktkolloquium am 15. Mai 2019	8
3.5	Zwischenkolloquium am 8. Juli 2019	9
3.6	Abgabefrist am 26. August 2019	9
3.7	Abschlusspräsentation und Jursitzung am 2. September 2019	9
3.8	Weiteres Verfahren	9
<b>4</b>	<b>Wichtige Rahmeninformationen</b>	<b>10</b>
4.1	Art der Auslobung und Vergütung	10
4.2	Akteure	10
4.3	Kriterien zur Bewertung der Arbeiten	10
4.4	Zulassen der Arbeiten	11
4.5	Materialien/Unterlagen	11
4.6	Rücksendung, Urheberrecht und Nutzung	11
4.7	Bekanntmachung	11
4.8	Terminübersicht	11

In dem nachfolgenden Text verwenden wir eine geschlechtsneutrale Sprache. Bei der konkreten Ansprache von Personen werden sowohl die weiblichen als auch die männlichen Personen genannt, z. B. „Bewohnerinnen und Bewohner“. Sollte aus Versehen oder aus Gründen der besseren Lesbarkeit an einigen Stellen nur die männliche Form, z. B. „Akteure“ gewählt sein, meinen wir aber immer auch die weiblichen Personen, nämlich die Akteurinnen. Selbstverständlich sind für uns immer Männer und Frauen gleichzeitig, gleichgestellt und chancengleich angesprochen.

Dieses Gutachten unterliegt dem Urheberrecht. Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung des Gutachtens in Teilen oder als Ganzes sind nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt, soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart ist. Alle Fotografien, Pläne und Skizzen, die nicht gesondert gekennzeichnet sind: © Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH



## 1 Anlass und Zielsetzung

### 1.1 Anlass

Die Gemeinde Reichshof hat seit 2015 ein Integriertes Handlungskonzept für den Siedlungsschwerpunkt Eckenhagen erarbeitet und setzt dieses seit der Aufnahme in das Stadterneuerungsprogramm im Jahr 2016 sukzessive um. In den Jahren 2017 und 2018 erfolgte die Fortschreibung des „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls“ (ISEK), in dem die weiteren Siedlungsschwerpunkte Denklingen/Brüchermühle, Wildbergerhütte und Hunsheim/Berghausen genauer betrachtet wurden.

Der Ortsteil Denklingen stellt in der Gemeinde den Verwaltungsstandort mit umliegenden Infrastruktureinrichtungen dar. Der historische Ortskern liegt im Hauptaugenmerk der zukünftigen Umgestaltungen. Hierzu gehören neben den Platzbereichen am historischen Burghof auch das Umfeld des Rathauses der Gemeinde sowie der dahinterliegende Dorf- und Spielplatz.

Die rund 3 ha große Fläche, beginnend mit dem Rathaus in Denklingen, umfasst unterschiedliche Nutzungsbereiche und bedarf einer umfassenden und integrierten Aufwertung. Neben dem Rathauskomplex befinden sich auf dem Areal ein ursprünglich als Wasserburg errichtetes Gebäude aus dem 15./16. Jahrhundert mit dazugehörigem denkmalgeschützten Badehaus aus dem 18. Jahrhundert, eine kleine Kapelle, ein Gesindehaus, eine Remise, ein Torhaus und ein Wohn- und Geschäftshaus, das im Besitz einer Bank ist. Südlich der Burg liegt ein Burggraben mit angrenzendem Mauerwerk, nördlich der Kapelle ein Gewässer/Mühlenteich mit dem Namen „Klus“. Ein Dorfplatz, ein Spielplatz sowie dazwischenliegende Grünanlagen gehören ebenfalls zum zu bearbeitenden Areal. Die Bereiche Verwaltung, Einzelhandel und Burg-Areal bilden sozusagen ein Dreieck, das durch die zunächst nördlich und im weiteren Verlauf östlich verlaufende Ortsdurchfahrt erschlossen wird. Im Südwesten wird das Areal durch den Asbach abgegrenzt, der durch mehrere kleine Brücken zum Ortszentrum hin überquert werden kann.

Aktuell weist der Bereich jedoch funktionale und gestalterische Defizite auf. Um diese zu beheben und ein qualitativvolles sowie langfristig tragfähiges Konzept für den Bereich zu erlangen, beabsichtigt die Gemeinde Reichshof im Zeitraum zwischen März und September 2019 ein Werkstattverfahren für diese Fläche durchzuführen. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH unterstützt die Gemeinde Reichshof in der Durchführung des Verfahrens.

Eine Machbarkeitsstudie zur Neugestaltung der Klus unter wasserbaulichen Gesichtspunkten wurde bereits erarbeitet. Diese sowie Ergebnisse weiterer wasserbaulicher Untersuchungen werden den Planungsbüros mit Beginn des Verfahrens zur Verfügung gestellt. Den Büros ist freigestellt, im Laufe des Verfahrens planerische Unterstützung von Wasserbauingenieuren hinzuzuziehen.

### 1.2 Städtebauliche Ausgangssituation

Der Siedlungsschwerpunkt Denklingen verfügt über einen historischen Ortskern, an dem sich nicht nur Straßenverbindungen, sondern auch Wasserläufe treffen. Der Kern ist gekennzeichnet durch die ehemalige Wasserburg mit Burghof, Torhaus und angrenzendem Mühlenteich.

Im Westen grenzt an diesen Kern das Rathaus der Gemeinde Reichshof an. In unmittelbarer Umgebung befinden sich sowohl der Dorf- und Festplatz als auch eine Grünanlage mit Spielplatz.

Die Hauptstraße (Bundesstraße 256) verläuft in nord-südlicher Richtung durch den Ort und führt in relativ engen Kurven um den historischen Ortskern herum. Diese engen Kurven und die dadurch entstehende mangelnde Einsicht schränken teilweise die Verkehrssicherheit ein. Außerdem führt die Straße zu einer Teilung des Orts und bietet nur sehr geringe Aufenthaltsqualitäten. Des Weiteren führt der Durchgangsverkehr auf der B 256 vor allem durch lärmintensive Lkw zu einer hohen Lärmbelastung für die Anwohner.

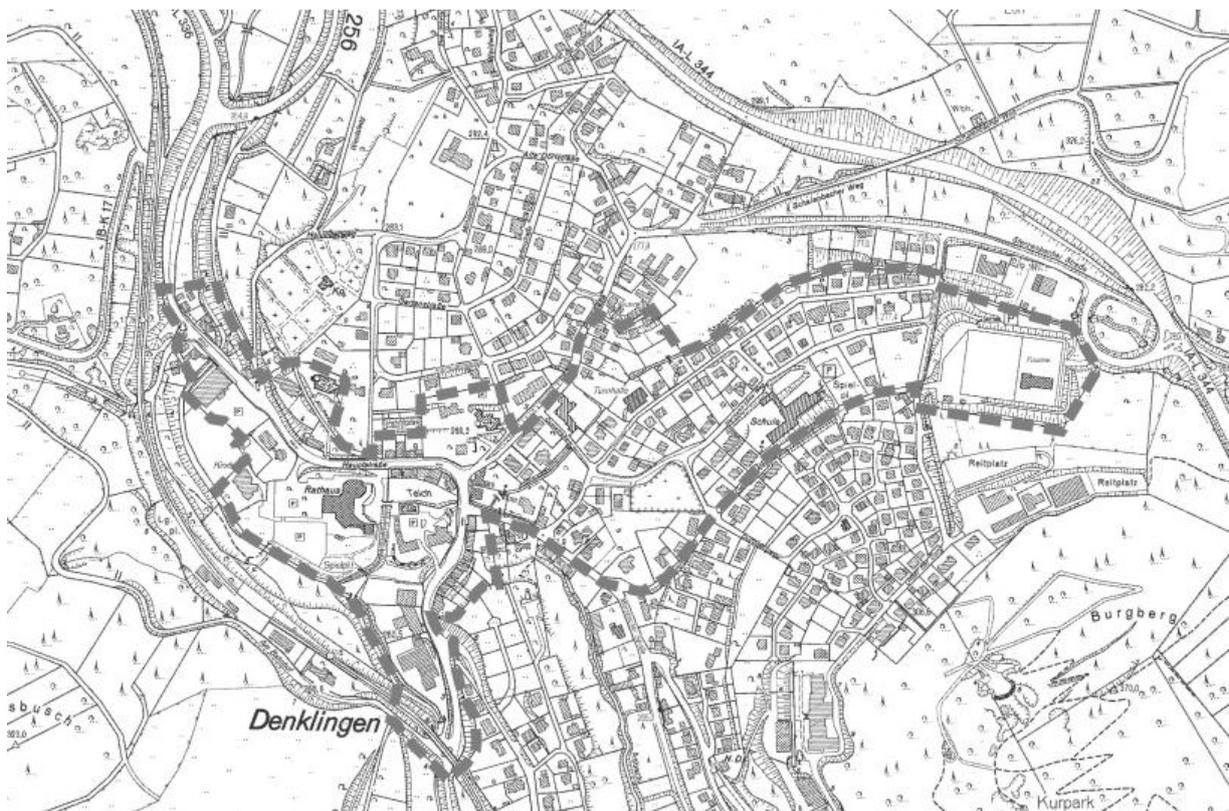
An der Hauptstraße entlang und angrenzend an den historischen Kern sind Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe angeordnet. Neben zwei Supermärkten sind aktuell eine Postfiliale, zwei Bankfilialen, eine Gaststätte mit Hotelbetrieb sowie weitere Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gastro-



nomiebetriebe angesiedelt. Zwei Kindergärten, eine Grundschule sowie ein Feuerwehrstandort stellen das Angebot an sozialen Einrichtungen bzw. der Daseinsvorsorge dar. Die Wohnbebauung, die vorwiegend aus Einfamilienhäusern besteht, ist entlang mehrerer Ausläufer in nördlicher bis südöstlicher Richtung vom Kern ausgerichtet. Im Osten befindet sich die Gemeinschaftsgrundschule Denklingen. Südöstlich auf dem Burgberg gelegen überragt das historische Gebäude der Seniorenresidenz Am Burgberg den Siedlungsbereich im Tal. Am östlichen Rand des Orts hinter der Grundschule sind außerdem noch ein Sportplatz sowie das Gelände der Feuerwehr verortet.

Die Gemeinde beabsichtigt, für die Siedlungsschwerpunkte Denklingen/Brüchermühle, Wildberghütte und Hunsheim/Berghausen die Aufnahme in das Städtebauförderprogramm Kleinere Städte und Gemeinden ab dem Programmjahr 2020 zu beantragen. Im Siedlungsschwerpunkt Eckenhagen sind seit Mitte 2016 im Zuge des Stadterneuerungsprozesses vielfältige Maßnahmen unter intensiver Einbindung der Bürgerschaft und weiterer Akteure entwickelt und umgesetzt worden. Die Städtebauförderung konzentrierte sich dabei vorrangig auf bauliche sowie flankierende Projekte zur Stärkung des Zusammenhalts. Der Sachstand der Projektumsetzung kann den entsprechenden Unterlagen entnommen werden (Fortschreibung ISEK 2019).

Abbildung 1: Untersuchungsraum Denklingen



Quelle: DGK5 des Oberbergischen Kreises, Katasterauskunft



### 1.3 Ziele und Geltungsbereich des Werkstattverfahrens

#### 1.3.1 Anlass und Aufgabenstellung

Der öffentliche Bereich im Ortskern von Denklingen bedarf einer Überarbeitung und soll neu gestaltet werden. Hierzu gehören neben dem Umfeld des Rathauses der Gemeinde auch die Platzbereiche am historischen Burghof sowie der dahinterliegende Dorf- und Spielplatz. Der gesamte Bereich soll durch eine übergeordnete Gestaltungsleitlinie zusammenhängend aufgewertet und somit für die Anwohner wieder zum Treffpunkt und Aufenthaltsort werden. Vor allem die Sicht- und Wegebeziehungen der einzelnen Bereiche untereinander sollen verbessert werden. Insgesamt ist der Bewuchs deutlich zu reduzieren. Für die Planung stellt die nach unten versetzte Lage des gesamten Areals im Hinblick auf die gesetzten Ziele eine große Herausforderung dar, insbesondere auf das Ziel der Außenwirkung.

Im Bereich des Rathauses ist geplant, die zum historischen Burghof ausgerichtete Eingangssituation aufzuwerten und einladender zu gestalten. Hier könnte beispielsweise das Logo der Gemeinde verortet werden und so die Besucher des Rathauses leiten. Einzelne Bereiche sind hier bereits aufgewertet worden. Gleichzeitig wird eine Neuordnung der Parksituation angestrebt.

Der sich an den Rathausparkplatz anschließende Dorfplatz wird aktuell für verschiedene sogenannte Zeltveranstaltungen genutzt, die durch die ortsansässige Grundschule, die Kirchengemeinden und den Karnevalsverein etc. organisiert werden. Auch finden hier ein Osterfeuer und ein Martinszug statt. Über die Veranstaltungen hinaus ist der Platz jedoch unbelebt und ungenutzt. Er soll nun als multifunktionaler Platz mit Sitzmöglichkeiten umgestaltet werden. Außerdem sollen die derzeitigen Parkmöglichkeiten erhalten bleiben sowie ein Glascontainerplatz entstehen. Aktuell werden im rückwärtig des Dorfplatzes gelegenen Waldbereich Regenrückhaltebecken angelegt. Die genaue Lage lässt sich den vorliegenden Planungen entnehmen.

Die als Bürgerburg durch verschiedene Vereine genutzte Burg und das gewerblich genutzte Torhaus bilden mit dem Gebäude der Volksbank den

historischen Burghof. Der Burghof wird aktuell für verschiedene Veranstaltungen wie Weihnachtsmarkt, Töpfermarkt, Mittelaltermarkt sowie Konzerte genutzt und soll zukünftig diese Veranstaltungen durch die besondere Atmosphäre verstärkt unterstützen. In die Gestaltung integriert werden Hinweise auf den hier verlaufenden Pilgerwander- und Jakobsweg sowie eine Einbindung in ein Wegeleitsystem. Der Wunsch nach (Außen-) Gastronomie ist gegeben, konnte jedoch aus planungsrechtlichen Gründen bisher nicht realisiert werden. Auch die Kapelle und die Burgmauer sollen inszeniert werden. Es ist gewünscht, den sogenannten Burghof als Mittelpunkt des Areals besonders hervorzuheben, die Aufenthaltsqualität zu steigern und den Ort gleichzeitig als Veranstaltungsareal zu inszenieren.

Der angrenzende Dorfteich/der Mühlenteich (Klus) soll zentraler Teil der neuen Gestaltung sein, welche die Aufenthaltsqualität des Burghofs als Teil des Areals deutlich stärkt. In der Planung ist die technische Umsetzbarkeit der Gewässeraufbereitung zu berücksichtigen. Es gilt, den historischen Charakter des Hofes zu inszenieren und den Dorfteich, beispielsweise mit einem Steg oder Sitzstufen, erlebbar zu machen.

Die Klus als Teilstück eines fließenden Gewässers soll unter wasserbaulichen Aspekten betrachtet werden; hier sind ggf. ein Ausbaggern und eine Entschlammung notwendig. Gleichzeitig soll das Fließgewässer von der Klus getrennt werden. Hierfür werden zu Beginn des Werkstattverfahrens Erkenntnisse aus einer vorliegenden Machbarkeitsstudie und weiteren wasserbaulichen Untersuchungen vorliegen, die zu berücksichtigen und in eine Gestaltung zu integrieren sind.

Der Spielplatz, der sich zwischen Rathaus und angrenzendem Waldstück befindet, bietet aktuell verschiedene Spielmöglichkeiten an. Diese werden jedoch nur begrenzt genutzt. Als einziger öffentlicher Spielplatz im Ortskern Denklingen soll dieser Platz nun wiederbelebt und Richtung Burg erweitert werden, um zusätzlich zur Spielfunktion auch einen Treffpunktcharakter für Familien zu erlangen. Neben einer Überarbeitung der Spielgeräte ist angedacht, das Thema der angrenzenden Bäche stärker einzubeziehen.



Für den gesamten Planungsbereich sind Vorschläge zur Beleuchtung und Möblierung zu machen. Außerdem sollen Wege- und Sichtverbindungen zwischen den einzelnen Arealen verbessert bzw. hergestellt werden. Es sollen Aufenthaltsbereiche für alle Generationen geschaffen werden, die insgesamt eine Impulswirkung für die Entwicklung Denklingens entfalten. Bei allen Neugestaltungsmaßnahmen stehen ihre ökologische Verträglichkeit sowie die Barrierefreiheit im Vordergrund.

#### 1.4 Planungsziele

Mit dem Freiraumkonzept für das Areal Burghof und Rathaus sollen folgende Planungsziele erreicht werden:

- Verbesserung der Außenwirkung und Erkennbarkeit des historischen Kerns
  - Stärkung der Aufenthaltsqualität des Burghofs unter Einbeziehung und Verbesserung der Erlebbarkeit des Dorfteichs
  - Herausstellen des historischen Charakters des Burghofs inkl. Inszenierung der Kapelle und der Burgmauer
  - Attraktivierung des Burghofs als Veranstaltungsort inkl. der technischen Infrastruktur
  - Schaffung eines attraktiven Spielareals an Stelle des Spielplatzes als Treffpunkt für Familien
  - Schaffung einer multifunktionalen Nutzung des Dorfplatzes mit Sitzmöglichkeiten und temporärem Parken
- Aufwertung des Vorplatzes der Rathauseingangssituation bzw. des Vorplatzes
  - Verbesserung der Wegebeziehungen und klaren Orientierung unter Einbezug der Wanderwege
  - Stärkung des räumlichen Zusammenhangs zwischen Burg, Burghof, Dorfteich, Rathaus, Spielplatz, Dorfplatz und angrenzenden Bereichen und Gebäuden

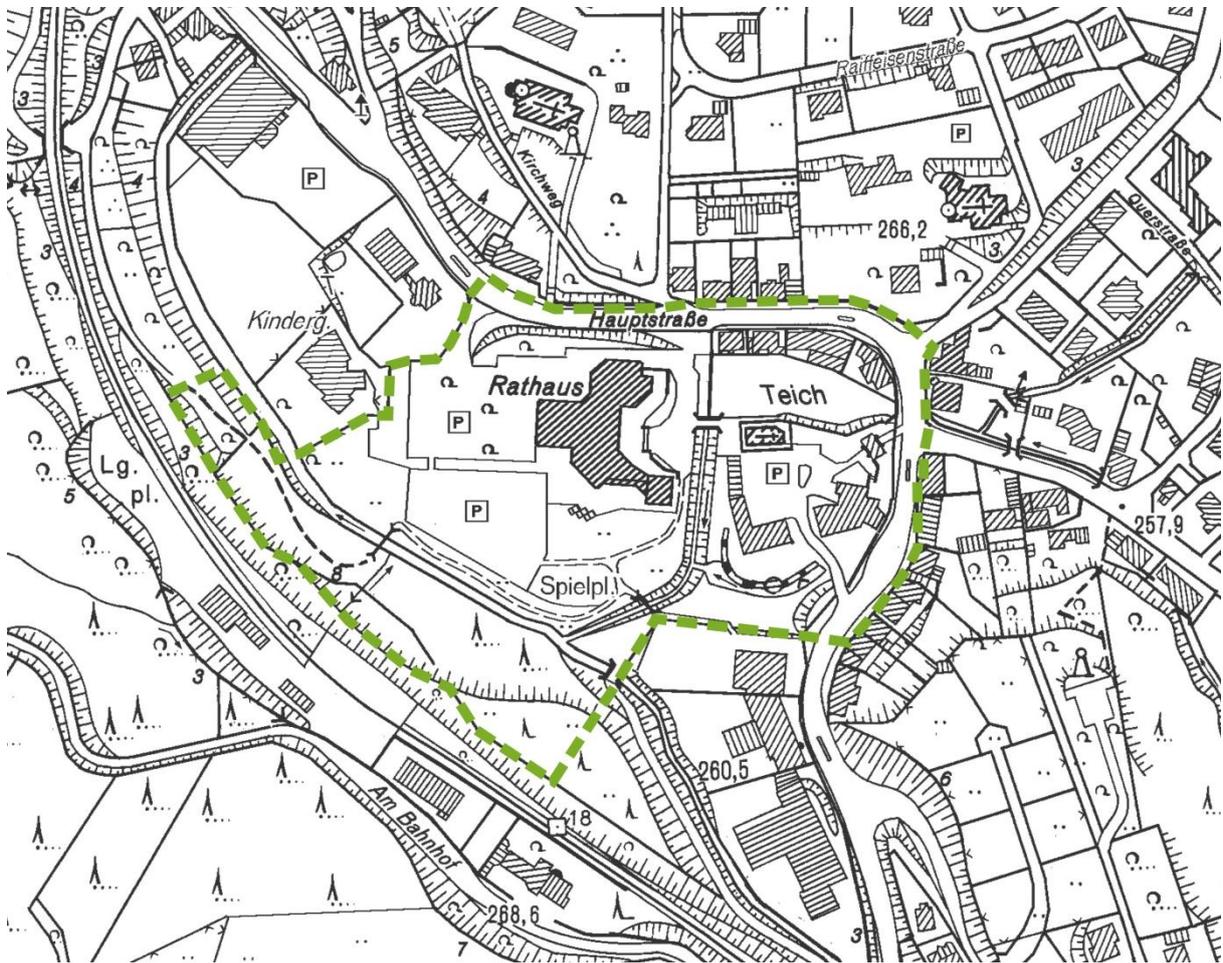
#### 1.5 Abgrenzung des Plangebiets

Die Abgrenzung des Plangebiets ist wie folgt vorgehen:

- Die Abgrenzung verläuft nördlich des Rathauses entlang der Hauptstraße und schließt den Rathausparkplatz und den Dorfteich ein.
- Im Osten verläuft die Abgrenzung ebenfalls entlang der Hauptstraße und schließt den Burghof mit umgebender Bebauung ein.
- Die südlichen Grünflächen werden ebenfalls einbezogen.
- Im Südwesten begrenzt der Hermesdorfer Bach das Plangebiet.
- Im Westen werden Dorfplatz und Grünfläche einbezogen, die Abgrenzung verläuft an der östlichen Grundstücksgrenze des Kindergartens und Geschäftsgebäudes.



Abbildung 2: Abgrenzung des Plangebiets



Quelle: DGK5 des Oberbergischen Kreises, Katastrerauskunft



## 2 Leistungsbeschreibung für die Teams

### 2.1 Aufgabenbeschreibung

Mit dem Werkstattverfahren sollen für den Burghof Denklingen und das Rathausareal ein übergeordnetes Gestaltungs- und Nutzungskonzept sowie konkrete Gestaltungsentwürfe entwickelt werden. Es sollen planerische Grundlagen für die Beseitigung der beschriebenen städtebaulichen, gestalterischen und funktionalen Mängel dieses öffentlichen Raums erarbeitet werden. Es gilt, einen Gestaltungsduktus zu entwickeln, der sich harmonisch an Gegebenheiten des Orts anpasst, aber auch den eigenen Charakter des Bereichs hervorhebt und mit zeitgemäßen Akzenten versieht.

Im Rahmen des Werkstattverfahrens sind durch die teilnehmenden Planungsteams folgende Aufgaben für alle benannten Planungsräume zu bearbeiten:

- Entwicklung einer übergeordneten Leitidee für die Gestaltung und funktionale Aufwertung
- Vorschläge für die Verortung und Organisation der verschiedenen Nutzungen
- Vorschläge für Elemente der Möblierung, die eine einheitliche Gestaltungslinie erkennen lassen und auf unterschiedliche Nutzer- und Altersgruppen abgestimmt sind
- Ideen für eine (künstlerische) Aufwertung und Gestaltung, die die Identifikation mit der Gemeinde Reichshof bzw. dem Ortsteil Denklingen stärkt
- Vorschläge für eine ansprechende moderne Bepflanzung unter klimatischen und ökologischen Gesichtspunkten
- Lösungsstrategien für die Organisation der Veranstaltungen, die auf dem Platz stattfinden
- Vorschläge zu sinnvollen Bauabschnitten zur abschnittswisen, zeitlichen Umsetzung

Den Planungsteams ist es freigestellt, Aussagen zur Gestaltung der Gebäude zu machen. Dies trifft vor allem dann zu, wenn diese in engem Zusammenhang mit der Gestaltung der Freiflächen stehen. Die Gemeinde beabsichtigt, auch das Erscheinungsbild der Gebäudefassaden im Zuge der Gesamtmaßnahmen aufzuwerten.

Für die gesamte Umgestaltung der Freianlagen inkl. Aufbereitung steht eine Bausumme von 2.750.000 Euro (brutto inkl. Baunebenkosten) zur Verfügung. Das Budget ist gedeckelt und zwingend einzuhalten. Daher sind die Planungsbüros angehalten, kostenbewusst zu entscheiden und mithilfe einer Kostenschätzung nachzuweisen, welcher Aufwand realisierbar ist.

Die Büros werden gebeten, folgende planerische Leistungen zu erbringen:

1. Lage-/Strukturplan des Planungsgebiets im Maßstab 1 : 500
2. Zwei bis drei frei zu wählende Planausschnitte im Maßstab 1 : 100 oder 1 : 200 mit Aussagen zu Materialien, Gestaltungselementen und Möblierung
3. Detailausschnitte in freien Maßstäben, freie Anzahl
4. Skizzen oder Bildbeispiele zur Materialwahl, zu Ausstattungselementen sowie Pflanzenauswahl, freie Anzahl
5. Kostenschätzung in Anlehnung an die DIN 276
6. Erläuterungstext, max. zwei Seiten DIN A4
7. PowerPoint-Präsentation

Wichtig ist eine bürgerfreundliche Darstellung. Ob dies mit Perspektiven, 3D-Skizzen, Fotomontagen oder Beispielfotos erreicht wird, ist den Teams freigestellt.

Die Leistungen sind auf zwei oder drei Plänen DIN A0 darzustellen.

### 2.2 Öffentlichkeitbeteiligung

Im Rahmen der Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts hat es Expertengespräche mit Vertretern von Vereinen und der Politik gegeben. Im Rahmen dieser Beteiligung wurde der Burghof im historischen Kern positiv hervorgehoben, gleichzeitig aber die geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bemängelt. Für den Bereich rund um Rathaus, Kita, Dorfplatz und Burghof wünschen sich die Experten, dass dieser einheitlich gestaltet wird. Der Spielplatz soll aufgewertet und somit wieder attraktiver für Kinder und deren Begleitpersonen werden. Der historische Burghof bedarf ebenfalls einer Aufwertung. Es gilt,



Aufenthaltsmöglichkeiten für Dorffeste zu konstruieren. Durch eine Beleuchtung soll die soziale Kontrolle sichergestellt werden.

Um eine hohe Identifikation der breiten Öffentlichkeit mit den zukünftigen Umgestaltungen im Bereich des Burghofs zu erreichen, sollen weitere Beteiligungsschritte während des Verfahrens durchgeführt werden: Es ist angedacht, im Rahmen eines Auftaktkolloquiums eine öffentliche Beteiligung durchzuführen. Hier soll die Öffentlichkeit die Möglichkeit haben, konkrete Wünsche zur Umgestaltung zu äußern und eigene Ideen einzubringen. Nach Abschluss der Erarbeitung werden der Jury und der Öffentlichkeit die Ergebnisse präsentiert.



### 3 Ablauf des Werkstattverfahrens

#### 3.1 Allgemeine Bedingungen

Die Planungsteams, die Mitglieder des Beratungsgremiums und die Vorprüfer erkennen durch die Teilnahme/Beteiligung am Verfahren die Auslobung als verbindliche Grundlage des Werkstattverfahrens an.

#### 3.2 Art des Verfahrens

Das Verfahren wird als Werkstattverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Es wird ein Werkstattverfahren durchgeführt, weil die Aufgabenstellung mit ihren verschiedenen Abhängigkeiten komplex ist und individuelle sowie integrierte Lösungsvorschläge gefragt sind. In einem Meinungsaustausch soll eine schrittweise Annäherung an Aufgabe und Ziele ermöglicht werden. Das Verfahren ist nicht anonym. Die Sprache, in der das Werkstattverfahren durchgeführt wird, ist deutsch.

#### 3.3 Auswahlverfahren

Zur Auswahl der Teilnehmer des Werkstattverfahrens wurde zunächst eine öffentliche Bekanntmachung durchgeführt. Planungsbüros konnten Interesse bekunden und entsprechende Referenzen einreichen:

- Kriterium 1: Referenzen und Nachweis von Erfahrungen in der Umgestaltung historischen Umfelds (30 %)
- Kriterium 2: Referenzen und Nachweis von Erfahrungen in der Gestaltung von Gewässern (30 %)
- Kriterium 3: Referenzen und Nachweis von Erfahrungen in der Umgestaltung von Grünflächen/Parkanlagen/Kinderspiel (30 %)
- Kriterium 4: Referenzen über Bürgerbeteiligung (10 %)

Neben den grundsätzlichen Referenzen des Büros sind drei Referenzprojekte aus den letzten fünf Jahren mit Angaben zu Bearbeitungsdauer, Flächengrößen, Kosten sowie dem Nachweis, dass diese Projekte bis zur LPH 8 betreut wurden, darzustellen. Den Planungsbüros ist freigestellt, planerische Unterstützung von Ingenieuren für Wasserbau hinzuzuziehen.

Es wird erwartet, dass die Büros an den nachfolgend genannten Terminen teilnehmen.

Frist zur Interessensbekundung: 24. April 2019

Das Projektteam für das ISEK Reichshof, bestehend aus Vertretern der Stadtverwaltung und von Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, welche die Gemeinde Reichshof bei der Durchführung des Werkstattverfahrens unterstützt, wählen entsprechend der Kriterien drei geeignete Büros aus. Sollten Büros gleichwertige Referenzen vorlegen und eine gleiche Bewertung erlangen, werden die Teilnehmer gelost.

#### 3.4 Auftaktkolloquium am 15. Mai 2019

Im Rahmen eines Auftaktkolloquiums wird den beteiligten Planungsteams die Aufgabe vorgestellt und der Planungsraum gemeinsam mit der Fachverwaltung und der Jury begangen. Folgende Inhalte sollen übermittelt werden:

- Zielsetzung der Planung zum Burghof Denklingen und Stand der Umsetzung
- Aufgabe der Planungsbüros
- Vorstellung der Planungsteams
- Gemeinsame Diskussion der Wünsche und Anregungen zu der Planung
- Gemeinsame Begehung und abschließende Beantwortung von Fragen

Die Planungsteams erhalten die Unterlagen und einen detaillierten Zeitplan in digitaler Form während des Auftaktkolloquiums, um sich mit der Aufgabenstellung und dem Planungsraum vertraut zu machen.

Bereits im Auftaktkolloquium besteht die Möglichkeit auf konkrete Fragen der teilnehmenden Teams einzugehen, die sich nach erster Sichtung der Unterlagen bzw. während des Auftaktkolloquiums oder der Begehung ergeben haben. Zusätzlich können bis einschließlich 14. Juni 2019 schriftlich Fragen eingereicht werden, die möglicherweise nach der Einarbeitung und ersten Ideenentwicklungen aufgetreten sind. Die Antworten auf die Fragen werden selbstverständlich allen Teams zum gleichen Zeitpunkt zur Verfügung gestellt.



Um die Öffentlichkeit intensiv einzubinden, soll im Anschluss an das Auftaktkolloquium mit den Büros eine öffentliche Veranstaltung stattfinden, bei der die Bürger ihre Ideen und Anregungen einbringen können.

### **3.5 Zwischenkolloquium am 8. Juli 2019**

Am 8. Juli 2019 sollen die Planungsteams der Jury ihre grundlegenden Leitideen sowie erste Gestaltungsentwürfe vorstellen. Alle Büros stellen ihre Entwürfe nacheinander vor.

### **3.6 Abgabefrist am 26. August 2019**

Nach dem Zwischenkolloquium erfolgt eine letzte Arbeitsphase der Planungsbüros, um die Ideen und Planungen final auszuarbeiten. Alle geforderten Bearbeitungsbausteine sind bis zum 26. August 2019 zu konkretisieren und einzureichen. Erwartet werden die Ergebnisse in den geforderten Formaten in digitaler sowie in physischer Form.

Die Arbeiten sind persönlich oder postalisch einzureichen bei:

Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH  
Frau Stephanie Kemper  
Ebertplatz 1  
50668 Köln

### **3.7 Abschlusspräsentation und Jurysitzung am 2. September 2019**

Im Rahmen eines Abschlusskolloquiums am 2. September stellen die Büros erst der Jury nacheinander ihre finalen Pläne vor, danach folgt eine erste Beratung und Entscheidungsfindung der Jury. Anschließend stellen die Büros die Arbeiten einer breiten Öffentlichkeit vor. Nach den Vorträgen haben die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich an Stellwänden die einzelnen Arbeiten noch einmal im Detail anzuschauen und zu bewerten. Im Anschluss, nachdem auch die Bürgermeinung erfasst ist, fällt die endgültige Entscheidung der Jury.

Die Jury wird am Tag der Abschlussveranstaltung eine abschließende Empfehlung aussprechen, mit welchem der Büros weitergearbeitet wird.

Die Arbeiten der Planungsteams werden mit dem Ergebnis im Rathaus der Gemeinde ausgestellt.

Gemeinde Reichshof – Rathaus und Burghof Denklingen  
Werkstattexposee und Auslobung

### **3.8 Weiteres Verfahren**

Das Werkstattverfahren dient maßgeblich dazu, die Unterlagen für den Antrag auf Städtebaufördermittel zu erarbeiten, der bis Ende September 2019 seitens der Gemeinde bei der Bezirksregierung vorzulegen ist.

Voraussetzung für die Beauftragung weiterer Planungsphasen ist eine Bewilligung der noch zu beantragenden Städtebaufördermittel für die Konkretisierung der Planung und Umsetzung. Diese weiteren Planungsleistungen werden in einem EU-weiten Vergabeverfahren nach den §§ 73 ff. der Vergabeverordnung (VgV) vergeben.



## 4 Wichtige Rahmeninformationen

### 4.1 Art der Auslobung und Vergütung

Ausgelobt ist ein Werkstattverfahren mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren von letztlich drei teilnehmenden Büros.

Für die Teilnahme am Werkstattverfahren sowie als angemessene Vergütung für die Einräumung der Rechte im Sinne von Punkt 4.6 erhalten die Büros gemäß der Reihenfolge folgendes Honorar:

- Rang 1 35.000 Euro
- Rang 2 25.000 Euro
- Rang 3 20.000 Euro

### 4.2 Akteure

Ausloberin des Werkstattverfahrens:  
Gemeinde Reichshof  
Fachbereich III – Ordnung, Bauen, Umwelt, Planen  
Hauptstraße 12  
51580 Reichshof

Ansprechpartnerin:  
Sarah Schmidt  
Tel.: 02296 801-111  
E-Mail: sarah.schmidt@reichshof.de

Das Verfahrensmanagement obliegt:  
Stadt- und Regionalplanung  
Dr. Jansen GmbH  
Neumarkt 49  
50667 Köln  
Telefon: 0221/94072-0  
Telefax: 0221/94072-18  
Ansprechpartnerinnen:  
Ursula Mölders  
E-Mail: umoelders@stadtplanung-dr-jansen.de  
Stephanie Kemper  
E-Mail: skemper@stadtplanung-dr-jansen.de

Die Jury setzt sich aus Personen (Vertreter aus Verwaltung und Politik sowie externe und unabhängige Fachplaner) zusammen.

### Stimmberechtigte Mitglieder:

- Herr Rüdiger Gennies, Bürgermeister Gemeinde Reichshof
- Frau Sarah Schmidt, Leiterin Fachbereich Ordnung, Bauen, Umwelt, Planen, Gemeinde Reichshof
- Herr Rolf Schuster, Niederlassungsleiter Raiffeisenbank Denklingen, Zweigniederlassung der Volksbank Oberberg eG
- N. N., Heimat- und Verschönerungsverein Denklingen e. V.
- N. N., Vertreter der Ortsvereine und Kirchen
- Herr Prof. Dieter Prinz, Stadtplaner
- Frau Prof. Ulrike Beuter, Landschaftsarchitektin
- Herr Ralf Oettershagen, Vorsitzender Bau-, Planungs-, Verkehrs- und Umweltausschuss, SPD
- Herr Gottfried Claus, stellvertretender Bürgermeister, CDU

### Beratende Mitglieder ohne Stimmrecht:

- Frau Ursula Mölders, Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH
- Herr Willem-Martin Dissevelt, Aggerverband
- Herr Norbert Schindler, Tiefbau und Verkehr, Gemeinde Reichshof
- Herr Michael Webel, Bauverwaltung, Gemeinde Reichshof
- Frau Silvia Schmidt, Immobilienmanagement/BGW GmbH Bau-, Grundstücks- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH, Gemeinde Reichshof

Die Vorprüfung übernimmt das Verfahrensmanagement gemeinsam mit der Gemeinde.

### 4.3 Kriterien zur Bewertung der Arbeiten

Folgende Kriterien werden mit Blick auf die Zielerreichung zu jeweils einem Drittel gewichtet:

#### Leitidee/Konzept

- Leitbild/Entwurfsidee
- Flexibilität des Konzepts
- Gliederung, Orientierbarkeit und Übersichtlichkeit
- Gestaltungskonzept
- Innovationskraft
- Einbindung in die Umgebung



#### **Funktionen**

- Inszenierung des historischen Charakters des Burghofs
- Stärkung der Aufenthaltsqualität und zur Anreizschaffung von Treffen und Aufenthalt

#### **Wirtschaftlichkeit**

- Angemessenheit der Kostenkalkulation
- Flächeneffizienz

#### **4.4 Zulassen der Arbeiten**

Zugelassen werden alle Arbeiten, die

- den formalen Bedingungen entsprechen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- termingerecht abgeliefert werden und
- die inhaltlichen Vorgaben der Auslobung erfüllen.

Über die Zulassung entscheidet die Jury. Entscheidungen über einen möglichen Ausschluss sind zu protokollieren.

#### **4.5 Materialien/Unterlagen**

Folgende Materialien werden den Teilnehmern des Werkstattverfahrens zur Verfügung gestellt.

1. Auszug DGK mit Abgrenzung des Plangebiets
2. Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets
3. Bestandsplan mit Nutzern im Maßstab 1 : 250
4. Bestandsplan mit Höhenangaben im dxf-Format
5. Plan mit Leitungsführung und Eintrag des Kanalbestands
6. Schrägluftbilder
7. Fotos
8. Eigentümerplan mit Flurstücken
9. Fortschreibung des Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts 2017/2018 zur Stärkung des Gemeinschaftsgefühls
10. Beispielhafter Aufstellplan für Veranstaltungen, hier: Open-Air-Konzert und Mittelaltermarkt
11. Planungen von Kanälen und Regenrückhaltebecken im Bereich des Dorfplatzes

#### **4.6 Rücksendung, Urheberrecht und Nutzung**

Die Unterlagen aller teilnehmenden Büros werden nicht zurückgesandt und verbleiben bei der Gemeinde Reichshof.

Der Ausloberin wird das Recht zur Veröffentlichung der Entwürfe und sämtlicher Ergebnisse unter Angabe der Verfasser sowie das Urheber-/Nutzungsrecht an den Entwürfen eingeräumt, insbesondere darf diese die Entwürfe für die Stellung des Antrags auf Städtebauförderung sowie als Grundlage für die Durchführung des EU-weiten Vergabeverfahrens nach den §§ 73 ff. VgV zur Vergabe der weiteren Leistungsphasen verwenden. Vorstehendes gilt nicht für alle teilnehmenden Büros, sondern nur für den Verfasser des von der Jury ausgewählten Entwurfs.

Die teilnehmenden Büros sichern der Ausloberin zu, dass der Veröffentlichung keine Rechte Dritter entgegenstehen und stellen die Ausloberin von allen Ansprüchen frei, die Dritte im Zusammenhang mit der Veröffentlichung der Unterlagen gegen die Gemeinde bzw. gegen die Ausloberin geltend machen können.

#### **4.7 Bekanntmachung**

Das Ergebnis der Jury wird nach Abschluss der letzten beratenden Sitzung allen Teilnehmern mitgeteilt.

#### **4.8 Terminübersicht**

- Frist zur Interessensbekundung: 24. April 2019
- Auftaktkolloquium: 15. Mai 2019
- Schriftliche Rückfragen: bis 14. Juni 2019
- Zwischenkolloquium: 8. Juli 2019
- Abgabefrist: 26. August 2019
- Abschlusspräsentation und Jurysitzung: 2. September 2019