

## WETTBEWERBSBEKANNTMACHUNG

### Nichtoffener, städtebaulicher Planungswettbewerb nach RPW 2013

#### **Abschnitt I: Öffentlicher Auftraggeber / Auftraggeber**

##### **I.1) Name, Adressen und Kontaktstelle(n)**

Ausloberin ist die:

Wohnungsgesellschaft Köthen mbH in Kooperation mit der Stadt Köthen (Anhalt) und der Köthener Wohnstätten e.G.

Die Auftragsunterlagen stehen für einen uneingeschränkten und vollständigen direkten Zugang gebührenfrei zur Verfügung unter: <http://www.wb-ruesternbreite-2025.de>

Weitere Auskünfte erteilen / erteilt folgende Kontaktstelle(n):

Wenzel & Drehmann PEM GmbH

Frau Toni Magdalena Rothfuss

Jüdenstraße 31, 06667 Weißenfels

E-Mail: [rothfuss@wenzel-drehmann-pem.de](mailto:rothfuss@wenzel-drehmann-pem.de)

Telefon: 0049-3443-284390

Fax: 0049-3443-284399

**Angebote oder Teilnahmeanträge sind einzureichen an folgende Adresse:**

[bewerbung@wb-ruesternbreite-2025.de](mailto:bewerbung@wb-ruesternbreite-2025.de)

##### **I.2) Art des Auftraggebers**

Städtisches Unternehmen

##### **I.3) Haupttätigkeit(en):**

Wohnungsvermietung

## **Abschnitt II: Gegenstand des Wettbewerbs**

### **II.1) Beschreibung**

#### **II.1.1) Bezeichnung des Wettbewerbs durch den Auftraggeber:**

Stadt Köthen (Anhalt), Nichtoffener, Städtebaulicher Planungswettbewerb  
„Quartiersentwicklung Rüsternbreite“

#### **II.1.2) Kurze Beschreibung**

Gegenstand des Städtebaulichen Planungswettbewerbes ist ein städtebaulicher Entwurf als vorbereitende Leistung in Anlehnung an Anlage 9 Nr. 2 HOAI zu anschließenden gesonderten Flächenplanungen für Teilbereiche (§ 19, Bebauungsplan) für die Neugestaltung eines ca. 17 ha großen Areals mit einer Netto-Bearbeitungsfläche von 15 ha.

Die Stadt Köthen (Anhalt) sieht hohes Potenzial in der Reaktivierung von Wohnbauflächen bei gleichzeitiger Entwicklung der Freiraumstrukturen für Erholung und Begegnung. Das als Rüsternbreite bezeichnete Wohngebiet wurde schrittweise von den 1960er bis Anfang der 1990er Jahre am südwestlichen Rand der Stadt Köthen (Anhalt) errichtet. Insgesamt entstanden dabei ca. 3.300 Wohneinheiten in fünfgeschossige Zeilenbauten in offenen Kammstrukturen und fünf- und sechsgeschossige Wohnblöcke vorwiegend in Hallescher Monolithbauweise. 2001 lebten im Wohngebiet Rüsternbreite noch 8.858 Einwohner, im Jahr 2020 wohnten noch rund 5.500 Einwohner im Wohngebiet. Aufgrund des Wegzuges vieler Einwohner und des zunehmenden Wohnungsleerstandes wurde der Wohnungsbestand im Wohngebiet Rüsternbreite bis 2020 bereits um insgesamt 1.000 Wohnungen reduziert.

Die umgebende Bebauung gestaltet sich sehr heterogen: westlich angrenzend an das Wohngebiet Rüsternbreite entstanden nach 1990 ein Gewerbegebiet und ein neues Wohngebiet. Im Süden wird das Wohngebiet Rüsternbreite durch die Eisenbahnstrecke Köthen-Bernburg begrenzt. Zwischen Bahnstrecke und Wohnbebauung befinden sich neben Kleingärten und Garagenkomplexen ein Pflegeheim und eine großflächige Photovoltaikanlage. Parallel zur Bahnstrecke verläuft die Bundesstraße B6n.

Mithilfe des städtebaulichen Wettbewerbs soll die Entwicklung der städtebaulichen Konzeption zur Entwicklung des Quartiers Rüsternbreite zum nachhaltigen Wohnquartier unter Nutzung regenerativer Energieversorgung erfolgen. Im Zuge des Wettbewerbsverfahrens wird ein überzeugendes städtebauliches Grundkonzept erwartet, das die Gliederung und Maßstäblichkeit einer neuen Bebauung aufzeigt und Aussagen zur Anbindung der neuen Wohngebäude an die bestehende Bebauung macht. Darüber hinaus sind Vorschläge für Ergänzungen zur barrierefreien Erschließung vorhandener Bestandsgebäude erwünscht.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 17 ha und befindet sich vorwiegend im Eigentum von 2 Köthener Wohnungsunternehmen (Wohnungsgesellschaft Köthen mbH und Köthener Wohnstätten e.G.). Stadt und Wohnungsunternehmen wollen neue, zeitgemäße und nachfragegerechte Wohnformen entwickeln, die auf den bestehenden Brachflächen in bis zu dreigeschossigen Gebäuden mit bis zu 300 Mietwohnungen sowie in rund 50 Familienhäusern als selbstgenutzte Eigenheime bzw. vermietete Reihen- und Stadthäuser entstehen sollen. Als Mittelpunkt des Wohnquartiers ist ein Quartierszentrum mit Begegnungsräumen für alle Generationen und Anlaufpunkt für Mieter zu konzipieren. Auch kleinteilige gewerbliche Nutzungen, Co-Working-Spaces, kleinteilige Geschäfte und ein Café sind flächenmäßig vorzusehen.

In Verbindung mit der geplanten städtebaulichen Entwicklung wird angestrebt, das Gebiet Rüsternbreite in Zusammenarbeit mit lokalen Energieversorgern zu einem klimafreundlichen und energetisch vorbildlichen Stadtquartier zu entwickeln. Besondere Aufmerksamkeit soll zudem der Qualität der öffentlichen Freiräume gewidmet werden. Diese sollen sich sowohl durch eine hohe Aufenthaltsqualität als auch durch eine hohe stadökologische Leistungsfähigkeit auszeichnen. Neben der Entwicklung des Wohngebietes sollen vorhandene Ansätze zur Entwicklung eines attraktiven Quartierszentrums mit

Begegnungsräumen und möglichst kleinteiligen und vielfältigen gewerblichen Nutzungen weiterentwickelt werden.

In Vorbereitung der Erarbeitung eines oder mehrerer Bebauungspläne soll der städtebauliche Planungswettbewerb eine Neugestaltung des Quartiers initiieren und Nutzungs- sowie Gestaltungsvorgaben für die spätere Planung definieren. Voraussetzung für die Gebietsentwicklung bildet eine städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption für die gesamte Entwicklungsfläche von ca. 17 ha unabhängig der Eigentumsverhältnisse.

### **Abschnitt III: Rechtliche, wirtschaftliche, finanzielle und technische Angaben**

#### **III.1) Teilnahmebedingungen**

##### **III.1.1) Kriterien für die Auswahl der Teilnehmer:**

Auflistung und kurze Beschreibung der Bedingungen:

III.1.1.1) Der Wettbewerb ist auf insgesamt 15 Teilnehmer begrenzt. Die 15 Teilnehmer werden aus den eingehenden qualifizierten Bewerbungen zur Teilnahme am Wettbewerb gemäß § 3 Abs. 3 RPW ausgewählt.

Für die Darstellung / Erklärung der Erfüllung aller Teilnahmevoraussetzungen für den ausgelobten Wettbewerb ist durch die Bewerber zwingend ein vorgegebener Bewerbungsbogen vollständig ausgefüllt und rechtsverbindlich unterschrieben einzureichen.

Dieser ist als Datei unter [www.wb-ruesternbreite-2025.de](http://www.wb-ruesternbreite-2025.de) abzurufen.

Es werden nur Bewerbungen mit vollständig ausgefülltem und unterschriebenem Bewerbungsbogen und den im Formular geforderten Anlagen in die Auswahl einbezogen.

Zwingend zu erfüllende Teilnahmevoraussetzungen zur Teilnahme am Wettbewerbsverfahren sind:

- Zugelassen werden Architekten, Stadtplaner / Architekten für Stadtplanung. Die sachverständige Mitwirkung von Landschaftsplanern (Master-Abschluss oder Dipl. Ing. der Fachgebiete Landschaftsarchitektur, Landschaftspflege o. verglb.) wird gefordert. Die sachverständige Mitwirkung von Architekten bei Bewerbung von Stadtplanern / Architekten für Stadtplanung wird empfohlen.
- Mehrfachbewerbungen bzw. Mehrfachteilnahmen sind nicht zugelassen.
- Durch die Bewerber/Bewerbergemeinschaften sind als Teilnahmebedingungen für den Wettbewerb zwingend folgende wirksame Erklärungen im Bewerbungsbogen einzureichen.

III.1.1.1a) Auszug aus dem Berufsregister (für natürliche Personen) / Gesellschaftsregister (für jur. Personen); evtl. erforderliche Vertretungsbefugnisse / Vollmachten für in diesem Verfahren unterschäftsleistende Personen sind der Bewerbungsunterlage als Nachweis zwingend beizulegen,

III.1.1.1b) Angabe der Entwurfsverfasser, die die Berechtigung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt oder Stadtplaner oder Architekt für Stadtplanung nachweisen können, Nachweis des geforderten Berufsstandes Architekt/in oder Stadtplaner/in oder Architekt/in für Stadtplanung durch Angabe der Eintragsnummer in die Architektenkammer **und** Kopie der Eintragungsurkunde.

III.1.1.1c) Angabe zur sachverständig mitwirkenden Person, mit Qualifikationsnachweis im Fachbereich Landschaftsplanung (Master-Abschluss oder Dipl. Ing. der Fachgebiete Landschaftsarchitektur, Landschaftspflege o. verglb.) nachweisen können,

III.1.1.1d) Einhaltung Bewerbungsfrist,

III.1.1.1e) Einreichung des vollständig ausgefüllten Bewerbungsbogens,

III.1.1.1f) Bewerbungsbogen rechtskräftig unterschrieben, Unterschriftsbefugnis nachgewiesen.

Bewerber, die ihren Sitz nicht in der Bundesrepublik Deutschland haben, müssen für sämtliche geforderten Nachweise gleichwertige Bescheinigungen ihres Herkunftslandes vorlegen. (Nicht deutschsprachige Nachweise müssen in Form einer beglaubigten Übersetzung vorgelegt werden.)

Erfüllen Bewerber alle veröffentlichten Teilnahmevoraussetzungen derart, dass eine objektive Abgrenzung der einzuladenden Teilnehmergruppe nicht möglich ist behält sich die Ausloberin das Recht vor, die Auswahl unter den betreffenden Bewerbern durch Los vorzunehmen.

### **III.2) Bedingungen für die Teilnahme**

Die Teilnahme ist einem besonderen Berufsstand vorbehalten:

Architekt/in oder Stadtplaner/in oder Architekt/in für Stadtplanung

Anforderungen an einen besonderen Berufsstand sind von den Verfassern des Entwurfes nach Anlage 9 Nr. 2 zu § 19 (2) HOAI zu erfüllen.

Als Entwurfsverfasser sind alle in den Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraumes ansässigen natürlichen Personen, die gemäß Rechtsvorschriften ihres Heimatstaates und des Architektengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (ArchG-LSA) vom 28. April 1998 am Tage der Bekanntmachung zur Führung der Berufsbezeichnung Architekt/in oder Stadtplaner/in oder Architekt/in für Stadtplanung berechtigt sind, zugelassen.

Personen aus anderen Staaten sind zugelassen, wenn sie nach den dort geltenden Bestimmungen über mindestens an die im EWR-Raum gestellten Anforderungen an den og. Berufsstand verfügen.

## **Abschnitt IV: VERFAHREN**

### **IV.1) Beschreibung**

#### **IV.1.1) Art des Wettbewerbs**

Nichtoffen.

Anzahl der Teilnehmer: 15.

#### **IV.1.2) Namen der bereits ausgewählten Teilnehmer**

Keine.

#### **IV.1.3) Kriterien für die Bewertung der Entwürfe**

Das Beurteilungsverfahren erfolgt gem. der RPW und auf der Grundlage der im Folgenden aufgeführten Beurteilungskriterien. Zur Unterstützung der Vorprüfung können Sachverständige hinzugezogen werden.

Das Preisgericht wird alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zulassen, die

- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- die bindenden Vorgaben der Auslobung erfüllen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen,
- termingemäß eingegangen sind und
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Von der Beurteilung werden Teilleistungen ausgeschlossen, die über das geforderte Maß nach Art und Umfang hinausgehen.

Das Preisgericht wird sein Urteil aus der inhaltlichen Qualität der Wettbewerbsarbeiten bilden und hierbei folgenden (vorläufigen) Bewertungsrahmen zugrunde legen (keine Rangfolge):

Städtebauliches / räumliches Konzept  
Freiraum und Umweltaspekte  
Nutzungskonzept und Funktionen  
Gestaltungsqualität  
Wirtschaftlichkeit / stadtkonomische Qualität

## **IV.2) Verwaltungsangaben**

### **IV.2.1) Schlusstermin für den Eingang der Teilnahmeanträge**

Tag: 17.12.2021

Ortszeit: 14:00

### **IV.2.2) Tag der Absendung der Aufforderungen zur Teilnahme an ausgewählte Bewerber**

26.01.2022

### **IV.2.3) Sprache(n), in der (denen) Wettbewerbsbeiträge erstellt oder Teilnahmeanträge verfasst werden können**

Deutsch.

## **IV.3) Preise und Preisgericht**

### **IV.3.1) Angaben zu Preisen**

Die Wettbewerbssumme beträgt inklusive Bearbeitungshonorare 71.000 € (inkl. Mehrwertsteuer).  
Es werden ein oder mehrere Preise vergeben.

Anzahl und Höhe der Preise: Die Preissummen (inkl. Mehrwertsteuer) werden wie folgt gestaffelt:

1. Preis 16.750 Euro; 2. Preis: 10.050 Euro; 3. Preis: 6.700 Euro.

### **IV.3.2) Angabe zu Zahlungen an alle Teilnehmer:**

2.500 €, inkl. Mehrwertsteuer.

### **IV.3.3) Folgeaufträge**

Es ist vorgesehen durch die Ausloberin oder ihre Kooperationspartner zur Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses an einen oder ggfs. auch mehrere Preisträger des Wettbewerbs die Erstellung von Bauleitplänen für einen oder mehrere Teilbereiche zu beauftragen. Die Beauftragung von Leistungen der Bauleitplanung setzt den Nachweis von erfolgreich realisierten Referenzprojekten mit vergleichbaren Planungsleistungen voraus. Dieser Nachweis ist zum gegebenen Zeitpunkt durch die Preisträger (eigene Referenzen bzw. Referenzen über den Weg der Eignungsleihe) zu erbringen.

### **IV.3.4) Entscheidung des Preisgerichts**

Die Entscheidung des Preisgerichts ist für den Auftraggeber bindend.

#### **IV.3.5) Namen der ausgewählten Preisrichter:**

Fachpreisrichter/innen: vier Personen

- Peter Frießleben, Dipl.-Designer / Architekt BDA / Innenarchitekt BDIA, Frießleben Architekten BDA
- Prof. Dipl.-Ing. Vesta Nele Zareh, Architektin / Stadtplanerin
- Heike Roos, Landschaftsarchitektin / Stadtplanerin, RoosGrün Weimar
- Prof. Ingo-Andreas Wolf, Dipl.-Ing. Architekt, Stadtplaner, HTWK Leipzig

Stellv. Fachpreisrichter/innen: drei Personen

- Axel Lohrer, Landschaftsarchitekt BDA / Stadtplaner DASL
- stellv. Fachpreisrichter/in angefragt
- stellv. Fachpreisrichter/in angefragt

Sachpreisrichterinnen / Sachpreisrichter: drei Personen

- Ina Rauer, Baudezernentin, Stadt Köthen (Anhalt)
- Kristin Perten, Vorstand Köthener Wohnstätten e.G.
- David Rieck, Geschäftsführer Wohnungsgesellschaft Köthen mbH

Stellv. Sachpreisrichterinnen / Sachpreisrichter: drei Personen

- Kerstin Jirsch, Mitarbeiterin Stadtentwicklung, Stadt Köthen
- Birgit Hammer, Vorstand Köthener Wohnstätten e.G.
- Bernd Hauschild, Oberbürgermeister, Stadt Köthen (Anhalt)

### **Abschnitt VI: WEITERE ANGABEN**

#### **VI.3) Zusätzliche Angaben**

Aus Gründen der einfacheren Lesbarkeit wurde im Bekanntmachungstext auf die geschlechtsspezifische Differenzierung verzichtet. Betreffende Bezeichnungen gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter.

Als Arbeitssprache während des gesamten Wettbewerbsverfahrens gilt ausschließlich Deutsch in Wort und Schrift.

Den Teilnehmenden wird empfohlen, die Aspekte stadtklimatische Prozesse sowie klimafreundliche Energieversorgung frühzeitig in den Entwurfsüberlegungen zu berücksichtigen und ggf. externe fachliche Expertise bereits bei der Erarbeitung des Wettbewerbsbeitrages zu integrieren.

Rückfragen während der Teilnahmeantragsphase sind ausschließlich in Schriftform an die in I.1) aufgeführten Kontaktstellen (per E-Mail an: [post@wb-ruesternbreite-2025.de](mailto:post@wb-ruesternbreite-2025.de)) zu senden.

Redaktionsschluss für die Annahme von Rückfragen zu den Bewerbungsanforderungen ist der 08.12.2021 um 16.00 Uhr. Eingehende Rückfragen zu den Bewerbungsanforderungen und deren Beantwortung werden gesammelt und in anonymisierter Form auf der Homepage [www.wb-ruesternbreite-2025.de](http://www.wb-ruesternbreite-2025.de) am 29.11.2021 und 10.12.2021 zur Verfügung gestellt.

Schlusstermin für die Annahme / den Eingang der Teilnahmeantragsunterlagen ist der 17.12.2021 um 14.00 Uhr.

Die Teilnahmeanträge sind aussch. elektronisch unter folgender Kontaktstelle einzureichen:  
bewerbung@wb-ruesternbreite-2025.de

Eine davon abweichende Abgabe / Zustellung ist grundsätzlich nicht zugelassen und führt zur Nichtberücksichtigung der eingereichten Unterlagen. Bitte senden Sie Ihre Bewerbungsunterlagen aussch. in einer (1) zusammengefassten PDF-Unterlage (maximal 20 MB) an die benannte Adresse.

Eingereichte Teilnahmeantragsunterlagen werden nicht zurückgesandt. Kosten für die Erstellung von Teilnahmeantragsunterlagen werden nicht erstattet.

Folgende Termine sind vorgesehen:

Versendung der Einladung zum Wettbewerb	26.01.2022
Rückfragenkolloquium	22.02.2022
Abgabetermin der Wettbewerbsbeiträge (Pläne)	08.04.2022
Abgabetermin der Wettbewerbsbeiträge (Modell)	14.04.2022
Sitzung Preisgericht	18.05.2022
Beginn der Wettbewerbsausstellung	10.06.2022

#### **VI.4) Rechtsbehelfsverfahren/Nachprüfungsverfahren**

##### **VI.4.1) Zuständige Stelle für Rechtsbehelfs-/Nachprüfungsverfahren**

Offizielle Bezeichnung: Architektenkammer Sachsen-Anhalt

Postanschrift: Fürstenwall 3

Ort: Magdeburg

Postleitzahl: 39104

Land: Deutschland

Telefon: 0391 / 53611-0

Fax: 0391 / 53611-13