



# **WOHNEN AM NEUEN WERFTDREIECK** IN ROSTOCK

## **Bekanntmachung**

Einphasiger städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren zur Auswahl von bis zu 20 teilnehmenden Büros

## 1. AUSLOBERIN

**WIRO Wohnen in Rostock**  
**Wohnungsgesellschaft mbH**  
Lange Straße 38  
18055 Rostock

## 2. VERFAHRENSMANAGEMENT

**D&K drost consult GmbH**  
Kajen 10  
20459 Hamburg  
Tel. +49 40 360984-0  
Fax. +49 40 360 984-11  
E-Mail: info@drost-consult.de

## 3. GEGENSTAND DES VERFAHRENS

In den vergangenen Jahrzehnten wurden in der Hansestadt Rostock aufgrund des Strukturwandels infolge der Wiedervereinigung Deutschlands zahlreiche Betriebe der maritimen Wirtschaft wie bspw. Werften aufgegeben. Mit dem „Werftdreieck“ wird das zwischen der Lübecker Straße, der Werftstraße und der S-Bahntrasse Rostock-Warnemünde gelegene Areal der ehemaligen Neptun-Werft bezeichnet. Auf der Industribrache standen zuletzt Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude, die überwiegend bereits vor 20 Jahren abgerissen wurden. Das Gelände im Stadtteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt wartet seitdem auf eine Nachnutzung. Der lange Zeit avisierte „Technologie-Park für denkende Industrie“ blieb eine Vision. Im Jahr 2011 ging ein Großteil der Flächen an einen neuen Eigentümer über und wurde später erneut verkauft. Die Versuche der Investoren, hier großflächigen Einzelhandel zu entwickeln, scheiterten am Widerstand vieler Rostockerinnen und Rostocker.

Im Dezember 2014 wurden die zentralen Flächen sowie die Grundstücke westlich der Max-Eyth-Straße durch die städtische Wohnungsgesellschaft WIRO erworben. Die Verkehrsflächen sowie zwei weitere Einzelflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock, die bebauten Bereiche im östlichen Teil des Plangebietes befinden sich in Privateigentum. Derzeit ist dem Areal im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock und im rechtskräftigen B-Plan Nr. 10.MK.63 eine sogenannte Kerngebietsfunktion zugewiesen. Unter Berücksichtigung des aktuellen Mangels an innerstädtischen Wohnungsangeboten und der attraktiven Wohnlage des Standortes wurde seitens der Öffentlichkeit die Entwicklung zu einem neuen Wohnquartier gefordert und auch auf Ebene der Bürgerschaftsfraktionen befürwortet. Ziel der WIRO ist es, hier in enger Abstimmung mit der

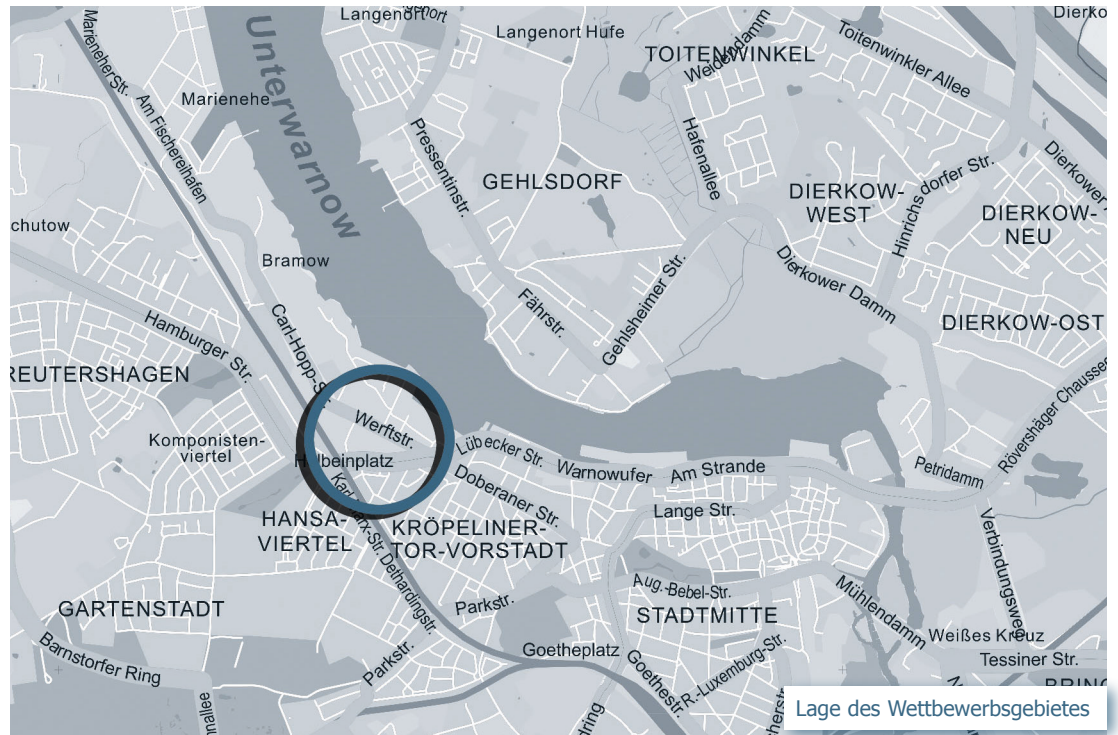
Stadt und den Bürgern ein durchmischtes, bezahlbares, lebendiges und urbanes Wohnquartier entstehen zu lassen, um damit auf die große Nachfrage nach Wohnraum in den umliegenden Bereichen Stadtzentrum, Kröpeliner-Tor-Vorstadt und Hansaviertel zu reagieren. In diesem Zusammenhang soll auch eine ca. 2,4 ha große angrenzende brachliegende Fläche westlich der Max-Eyth-Straße in die Planung integriert werden, so dass eine ganzheitliche Entwicklung des Werftdreiecks bis zur S-Bahntrasse auf einer Gesamtfläche von ca. 9,7 ha erfolgen kann.

Durch seine zentrale Lage im Stadtgebiet, die Nähe zur Warnow und durch das unmittelbare Angrenzen an die L 22, als wichtige innerstädtische Hauptverkehrsstraße sowie die gute Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn, Straßenbahn), ist der Standort „Werftdreieck“ von besonderer städtebaulicher Bedeutung. An die Nutzung, die städtebauliche Struktur sowie an die Architektur sind daher besondere Ansprüche zu stellen. Der Standort soll für mehrgeschossigen Wohnungsbau entwickelt werden. Die Aufgabe der Teilnehmenden besteht in der Entwicklung eines tragfähigen städtebaulichen Konzepts für das neue Wohnquartier, das die komplexen Rahmenbedingungen des Umfelds (u.a. Lärmimmissionen, Verkehrsanbindung, Denkmalschutzaspekte) angemessen berücksichtigt. Von hoher Bedeutung ist zudem eine qualitativ hochwertige und vielfältige Freiraumgestaltung für die öffentliche und private Nutzung. Gleichzeitig soll das neue Wohnquartier auch aus energetischer Sicht hohe Standards erfüllen.

Die WIRO wird als ersten Planungsschritt einen städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb durchführen, dessen Ergebnisse als Grundlage für den Bebauungsplan genutzt werden sollen. Im Rahmen dieses Bewerbungsverfahrens sollen als Teilnehmer für diesen Wettbewerb insgesamt max. 20 qualifizierte Architekten und/oder Stadtplaner ausgewählt werden.

Neben etablierten Büros („Büros mit aufgabenbezogener Planungserfahrung“) beabsichtigt die Ausloberin auch einen Anteil „Junger Büros“ und „Kleiner Büros“ (jeweils 2) zur Teilnahme am Wettbewerb aufzufordern.

Von den ausgewählten Büros ist vor Wettbewerbsstart verbindlich jeweils ein Landschaftsarchitekt/-in zu benennen, mit dem/der ein obligatorisches Team zur Bearbeitung der Wettbewerbsaufgabe gebildet wird.



#### 4. VERFAHRENSGRUNDLAGEN

Das Auswahlverfahren sowie der nachfolgende städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb erfolgt gem. RPW 2013. Die Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern hat beratend bei der Vorbereitung der Bekanntmachung mitgewirkt und wird fortlaufend vor, während und nach dem Verfahren beratend mitwirken.

#### 5. VORAUSSICHTLICHE TERMINE DES BEWERBUNGSVERFAHRENS

**Veröffentlichung der Bekanntmachung**  
24.07.2015

**Registrierungszeitraum**  
24.07. – 31.08.2015

**Einreichen der Bewerbungen bis zum**  
01.09.2015, 14.00 Uhr

**Formale Vorprüfung**  
36. – 38. KW 2015

**Auswahlgremium**  
39. KW 2015

#### 6. TEILNAHMEBERECHTIGUNG

##### Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) sowie Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA).

Die Verfahrenssprache ist deutsch.

##### Berufsqualifikation

Teilnahmeberechtigt ist jeder, der nach den Gesetzen der Länder berechtigt ist, die Berufsbezeichnung Architektin/Architekt bzw. Stadtplanerin/Stadtplaner zu tragen oder nach den EG-Richtlinien, insbesondere der Richtlinie für die gegenseitige Anerkennung der Diplome auf dem Gebiet der Architektur oder Stadtplanung, berechtigt ist, in der Bundesrepublik Deutschland als Architektin/Architekt bzw. Stadtplanerin/Stadtplaner tätig zu werden.

Juristische Personen sind zugelassen, wenn sie für die Durchführung der Aufgabe einen verantwortlichen Berufsangehörigen gemäß vorangegangenen Satz benennen.

Arbeitsgemeinschaften von Architekten/Stadt-

planern sind zugelassen und müssen als solche im Anschreiben bzw. im Bewerbungsbogen kenntlich gemacht werden. Ein federführender Ansprechpartner muss dabei benannt werden. Im Falle einer Arbeitsgemeinschaft ist der Bewerbungsbogen gemeinsam auszufüllen.

#### **Kategorie „Junges Büro“**

Die Ausloberin beabsichtigt einen Anteil „Junger Büros“ zur Teilnahme aufzufordern. Bewerber die sich als „Junges Büro“ bewerben, haben dies im Bewerbungsbogen anzugeben und müssen einen Ersteintrag (Büroinhaber/in, Teilhaber, Entwurfsverfasser) in einer Architektenkammer frühestens nach dem 01.01.2009 nachweisen.

#### **Kategorie „Kleines Büro“**

Die Ausloberin beabsichtigt einen Anteil „Kleiner Büros“ zur Teilnahme aufzufordern. Bewerber die sich als „Kleines Büro“ bewerben, haben dies im Bewerbungsbogen anzugeben und müssen im Leistungsbereich Architektur bzw. Stadtplanung nachweisen, dass im jährlichen Mittel der fachlich geeigneten festangestellten Mitarbeiter (inkl. Büroinhaber/in, Geschäftsführer etc.) in den letzten 3 Jahren maximal 5 Ingenieure, M. Sc oder B. Sc. beschäftigt wurden.

## **7. TEILNEHMER**

### **Teilnehmerauswahl**

Aus den eingereichten Bewerbungen sollen 20 Büros ausgewählt und zur Teilnahme aufgefordert werden; darunter jeweils 2 „Junge Büros“ und 2 „Kleine Büros“, die per Losverfahren bestimmt werden.

## **8. EINZUREICHENDE UNTERLAGEN**

Für die Bewerbung ist ein Bewerbungsbogen auszufüllen, zu unterschreiben und mit den darin geforderten Anlagen einzureichen.

Die Bekanntmachung für das Verfahren steht ab dem **24.07.2015** auf der Homepage des wettbewerbsbetreuenden Büros D&K drost consult GmbH zum Download zur Verfügung ([www.drost-consult.de](http://www.drost-consult.de), über die Projektsuche: „Werftdreieck“). Für den Zugang zu den Bewerbungsunterlagen ist eine Registrierung auf der genannten Homepage notwendig.

Die Bewerberinnen und Bewerber sind verpflichtet, die vorgenannte Internetseite während des Verfahrens bis zu dessen Abschluss regelmäßig auf neue Inhalte zu überprüfen.

Folgende Unterlagen sind von allen Bewerbern einzureichen:

- Bewerberbogen (ausgefüllt und unterschrieben).
- Bescheinigung der beruflichen Qualifikation der Bewerberin/des Bewerbers.
- Nachweis über Nichtvorliegen von Ausschlussgründen oder Teilnahmehindernissen.
- Nachweis der Berufshaftpflichtversicherungdeckung.
- Ggf. Vollmacht bei Arbeitsgemeinschaft.

Zusätzlich sind von Bewerbern mit aufgabenbezogener Planungserfahrung einzureichen:

- Detailliert dargestellte Referenzprojekte auf DIN A3 (2 Stück).
- Digitale Unterlagen (die Referenzprojekte sind zusätzlich auf einer CD-ROM als .pdf-Datei/-en einzureichen).

Zusätzlich sind von Bewerbern der Kategorie „Junges Büro“ einzureichen:

- Nachweis „Junges Büro“ (Angaben zum Ersteintrag in die Architektenliste einer Architektenkammer).

Zusätzlich sind von Bewerbern der Kategorie „Kleines Büro“ einzureichen:

- Nachweis „Kleines Büro“ (Erklärung über die Beschäftigtenanzahl).

Die Unterlagen müssen in Papierform bis zum **01.09.2015, 14.00 Uhr** bei folgender Adresse eingereicht werden:

### **D&K drost consult GmbH**

Kajen 10  
20459 Hamburg

Der Umschlag ist deutlich mit der Aufschrift „**Wohnen am neuen Werftdreieck**“ unter Verwendung des in den Bewerbungsunterlagen zur Verfügung gestellten Aufklebers zu kennzeichnen (siehe Anlage 6 Bewerberbogen).

**Es gilt nicht der Poststempel!** Bewerbungen, die nach dem genannten Termin eingeliefert werden, können nicht berücksichtigt werden. Bewerbungen per Fax oder E-Mail sind nicht zugelassen.

## 9. AUSWAHLKRITERIEN

Die Leistungsfähigkeit des Bewerbers ist durch vergleichbare Referenzprojekte (realisierte, in Planung befindliche beauftragte Projekte sowie Wettbewerbserfolge (Preise, Ankäufe)) unter Angabe einer Projektbeschreibung, Leistungszeitraum, Leistungsbild und bearbeiteter Fläche, maßgeblich beteiligte Mitarbeiter/Projektleiter, Bauherrn mit Ansprechpartner und Telefonnummer, Referenzschreiben oder Referenzbestätigung vom Auftraggeber nachzuweisen (s. Anlagen 3A und 3B Bewerberbogen).

Die Ausloberin wählt anhand der im Bewerbungsbogen und der in den dazugehörigen Anlagen erteilten Auskünfte unter den Bewerbern, die nicht aufgrund der formalen Kriterien, der möglichen Ausschlusskriterien/Teilnehmehindernissen oder der Nichterfüllung der Mindestanforderungen ausgeschlossen wurden, diejenigen aus, die zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert werden.

Für etablierte Büros (Büros mit aufgabenbezogener Planungserfahrung) sind insgesamt **zwei** Referenzprojekte einzureichen (max. eine DIN A3 Seite pro Projekt).

Die Auswahl der Büros mit aufgabenbezogener Planungserfahrung erfolgt anhand der eingereichten Referenzprojekte jeweils in den Kriterien (s. Anlagen 3A und 3B Auswahlbogen) vergleichbare Größe (1-3 Punkte), vergleichbare Planungsaufgabe (0-3 Punkte) sowie Qualität (0-4 Punkte) und der Vorlage eines Referenzschreibens/einer Referenzbestätigung (0-1 Punkte). Insgesamt können mit den Referenzen zusammen maximal 22 Punkte erreicht werden.

Sofern mehr Bewerber die gleiche Punktzahl erhalten als Teilnehmer vorgesehen sind, erfolgt eine Auswahl durch Losziehung. Jede Bewerberin, jeder Bewerber, jedes Büro oder jede Arbeitsgemeinschaft darf nur eine Bewerbung einreichen. Mehrfachbewerbungen führen zum Ausschluss.

Die Auswahl der Kategorie „Junge Büros“ und „Kleine Büros“ erfolgt per Losverfahren.

## 10. BESETZUNG AUSWAHLGREMIIUM

Das Auswahlgremium setzt sich aus Vertretern der WIRO und der Hansestadt Rostock sowie ggf. weiteren Beratern zusammen.

### Moderation

Uwe Drost, D&K drost consult GmbH

## 11. VORSCHAU STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHER WETTBEWERB

### Verfahrensgrundlagen

Das Verfahren wird als einphasiger, städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerberverfahren zur Auswahl von bis zu 20 teilnehmenden Büros gemäß RPW 2013 durchgeführt. Die Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern wird fortlaufend vor, während und nach dem Verfahren beratend mitwirken.

### Voraussichtliche Termine

#### Versand der Auslobung an die ausgewählten Teilnehmer

41. KW 2015

#### Einreichung von Rückfragen zur Aufgabenstellung bis zur

42. KW 2015

#### Preisrichtervorgespräch/Rückfragenkolloquium

43. KW 2015

#### Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

22.12.2015

#### Abgabe der Modelle

01. KW 2016

#### Preisgerichtssitzung

05. KW 2016

#### Preisgericht

Die Namen der Preisrichter sind noch nicht abschließend und werden spätestens mit den Auslobungsunterlagen bekannt gegeben.

#### Preisgelder/weitere Bearbeitung

Die Höhe der Preisgelder wird mit der Architektenkammer des Landes Mecklenburg-Vorpommern abgestimmt. Informationen zur weiteren Bearbeitung werden mit Versand der Auslobung bekanntgegeben.

**Veröffentlichung der Bekanntmachung**

24.07.2015

**Registrierungszeitraum**

24.07. – 31.08.2015

**Einreichen der Bewerbungen bis zum**

01.09. 2015, 14.00 Uhr

**Formale Vorprüfung**

36. – 38. KW 2015

**Auswahlgremium**

39. KW 2015

Alle zu verwendenden Anlagen zum Bewerbungsverfahren (Bewerberbogen, Layoutvorlage Referenzprojekte, Aufkleber Bewerbung) stehen nach der Registrierung des Bewerbers unter **www.drost-consult.de** (Projektsuche: Werftdreieck) im passwortgeschützten Bewerberbereich als Download zur Verfügung.

---

Redaktion . Konzept . Design

**D&K**  
drost consult

D&K drost consult GmbH  
Kajen 10, D-20459 Hamburg

Tel. +49 (40) 360 984-0  
Fax +49 (40) 360 984-11

info@drost-consult.de  
www.drost-consult.de