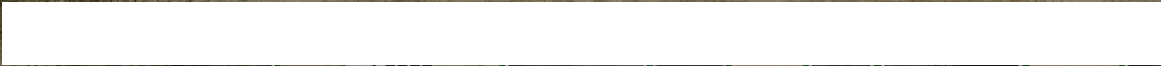


ZUKUNFTSGESTALTUNG DASEINSVORSORGE **NEUE MITTE SILBERSTEDT**

NICHT OFFENER, EINPHASIGER, STÄDTEBAULICH-FREIRAUMPLANERISCHER REALISIERUNGSWETTBEWERB MIT VORGESCHALTETEM TEILNAHMEWETTBEWERB UND NACHGESCHALTETEM VERHANDLUNGSVERFAHREN GEM. VGV



ZUKUNFTSGESTALTUNG DASEINSVORSORGE

NEUE MITTE SILBERSTEDT

Nicht offener, einphasiger, städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb und nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren gem. VgV

TERMINÜBERSICHT

Versand der Unterlagen ab:
35. KW 2025

Schriftliche Rückfragen bis:
03.09.2025 (12:00 Uhr)

Rückfragenkolloquium:
18.09.2025 ab 09:00 Uhr

Abgabe der Arbeiten bis:
19.12.2025 (12:00 Uhr)

Sachverständigenvorprüfung:
3. KW 2026 - 5. KW 2026

Jurysitzung:
04.02.2026 ab 9:00 Uhr

AUSGELOBT DURCH DIE

Gemeinde Silberstedt
Hauptstraße 41
24887 Silberstedt

VERTRETEN DURCH DEN SANIERUNGSTRÄGER

**GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und
Stadterneuerung mbH**
Humboldtstraße 4
24116 Kiel

VERFAHRENSBETREUUNG

D&K drost consult GmbH
Kajen 10
20459 Hamburg
Geschäftsführung: Uwe Drost, Luis Lange, Björn
Akelbein

Projektteam
Marcel Vogler
Malte Lange
Nora Lankau
Sophia Tovmasyan

INHALT

ANLASS UND ZIEL.....	6	
STADTRÄUMLICHER KONTEXT.....	7	
DAS PLANGEBIET.....	10	
3.1 Steckbrief	10	
3.2 Eigentumsverhältnisse und aktuelle Nutzungen.....	10	
3.3 Topografie.....	10	
3.4 Verkehrliche Infrastruktur	10	
RAHMENBEDINGUNGEN	12	
4.1 Rechtlicher Rahmen.....	12	
4.2 Baugrund.....	12	
4.3 Naturschutz.....	13	
4.4 Immissionen.....	13	
VORANGEGANGENE PLANUNGEN	14	
5.1 Zukunftskonzept Daseinsvorsorge	14	
5.2 Nachhaltige Daseinsvorsorge Arensharde 2030	14	
5.3 Vorbereitende Untersuchungen (VU) und Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (IEK)	14	
AUFGABENSTELLUNG	15	
6.1 Zielsetzungen und Charakter.....	15	
6.2 Nachhaltigkeit	18	
6.3 Sicherheit und Orientierung	19	
6.4 Wirtschaftlichkeit.....	19	
VERFAHRENSGRUNDLAGEN.....	20	
7.1 Ausloberin	20	
7.2 Verfahrensmanagement.....	20	
7.3 Verfahrensgrundlagen	20	
7.4 Teilnehmende Büros	20	
7.5 Preisgericht (Vorschlagliste)	20	
7.6 Bearbeitungshonorare, Preise.....	21	
7.7 Termine des Verfahrens.....	22	
7.8 Leistungen des Verfahrens.....	23	
7.9 Verfahrensunterlagen.....	26	
7.10 Vorprüfung	27	
7.11 Formalleistungen	27	
7.12 Beurteilungskriterien.....	27	
7.13 Weitere Bearbeitung.....	28	
7.14 Nachgeschaltetes Verhandlungsverfahren	28	
7.15 Eigentum und Urheberrecht	28	
7.16 Rückwendung der Arbeiten.....	29	
7.17 Terminübersicht.....	29	
7.18 Vertraulichkeit	29	
7.19 Compliance-Hinweis	29	
7.20 Sonstiges	29	

ANLASS UND ZIEL

Die Gemeinde Silberstedt ist im Jahr 2017 in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen worden und im Jahr 2024 in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ überführt worden. Wesentliche Zielsetzung des Förderprogramms ist die dauerhafte, bedarfsgerechte Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen öffentlicher Daseinsvorsorge des Zentralortes sowie der Umlandgemeinden. Die Schaffung attraktiver und zukunftsfähiger Ortskerne als Mittelpunkte des Lebens – gemäß dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung – ist eines der wichtigsten Programmziele und für die Gemeinde Silberstedt das zentrale Element der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Um der Erreichung dieser für Silberstedt ambitionierten Zielsetzung Rechnung zu tragen, soll der vorliegende städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb durchgeführt werden, der die planerische Grundlage für die übergeordneten Ziele aufzeigen und einen gestalterischen Rahmen hierfür bilden kann.

Die inhaltliche Zielsetzung der Verfahrensaufgabe besteht darin, eine städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption für das Plangebiet zu entwickeln, die möglichst differenzierte und vielfältige Nutzungsbau- steine städtebaulich und freiraumplanerisch abbilden, in seiner Gestaltung und Formsprache zwischen den angrenzenden Gebieten vermitteln und dennoch einen eigenen Charakter als „Neue Mitte“ ausbilden kann. Dabei ist von wesentlicher Relevanz, dass die verschiedenen Funktionen sinnhaft positioniert und ausgebildet werden. Die Art und Weise der städtebaulichen Ausformulierung der inhaltlichen Anforderungen ist somit wesentliches Erkenntnisziel des Verfahrens. Ebenso ist es das Ziel dass die teilnehmenden Planungsteams eine kluge, zeitgemäße und funktionale Gestaltung des Freiraums entwickeln.

Es besteht dabei der Wunsch neue Mehrwerte zu schaffen und mit den Bestandsstrukturen vor Ort zu verknüpfen. Städtebauliche Zielsetzung ist eine gelungene und sinnhafte Anordnung der verschiedenen Nutzungsbausteine. Zielsetzung im Freiraum ist die Ausbildung als Ort des Aufenthalts, der ökologischen Vielfalt und der Vernetzung des Quartiers und der Gemeinde. Über der Aufgabenstellung liegt demnach ein Spannungsfeld verschiedener sozialer, ökologischer,

ökonomischer und technischer Ansprüche, die es im Rahmen des Entwurfes zu beachten und einzubinden gilt.

Dem zukünftigen Dorf- und Marktplatz kommt als zentraler freiraumplanerischer Ort der Begegnung und als ein mischgenutzter Treffpunkt für Jung und Alt eine besondere Bedeutung zu. Hier ist insbesondere das Thema der Multikodierung von wesentlicher Bedeutung. Es sollen Treffpunkte für verschiedene Zielgruppen auf den zentralen kommunalen Flächen entstehen, die attraktive Spiel-, Freizeit- oder Fitnessgeräte vorhalten. Als gemeinschaftsförderndes Nutzungsangebot zwischen Schule, Kindergarten und Kultur- und Gemeindehaus soll zudem eine Grünfläche zur intensiven Bewirtschaftung als Generationengarten entstehen. Die Umgestaltung sowie Erweiterung der Außenanlage der Schule sowie die Berücksichtigung der Außenflächen für die Kita-Erweiterung und des Spielplatzes sind ebenfalls Teil der freiraumplanerischen Aufgabenstellung. Wesentlich ist zudem, dass eine sinnvolle Erschließung des Gebietes erfolgt. Mitzudenken ist hier auch eine neue Bushaltestelle für den Schulverkehr. Übergeordnet soll der Freiraum die verbindende Struktur zwischen den angrenzenden Flächen, dem Bestand und den hochbaulichen Elementen ausbilden, die im Kontext der städtebaulichen Aufgabe auszuformulieren sind.

Neben den übergeordneten und verbindenden Elementen des Freiraums, ist also der Städtebau von wesentlicher Bedeutung. Verschiedene Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind dabei funktional in das freiraumplanerische Konzept zu integrieren, sodass Freiraum und Städtebau sich gegenseitig bereichern und Synergien ausbilden. Die von der Gemeinde Silberstedt für den Ortskern derzeit vorgesehenen Nutzungen sind ein multifunktionales Kultur- und Gemeindehaus, der Neubau einer Lehrschwimmhalle in Ergänzung der Schule, Flächen für medizinischen Einrichtungen (Hospiz oder Tagespflege) sowie Flächen für weitere medizinische Einrichtungen und Wohnflächen mit besonderen Wohnformen. Die derzeit im Wettbewerbsgebiet temporär eingerichtete Rettungswache auf dem Grundstück Süderende 4 ist nicht im Wettbewerb zu berücksichtigen. Für die Rettungswache wird es außerhalb des Wettbewerbsgebietes einen Neubau geben.

Die Kubaturen sind dabei so zu gestalten, dass sie die derzeit geplanten Einrichtungen der Daseinsvorsorge bzw. die besonderen Wohnformen beinhalten können. Dabei sind die Strukturen so flexibel anzulegen, dass diese sich in der weiteren Konkretisierung mit möglichst

geringem planerischen und baulichen Aufwand auf andere Nutzungen übertragen lassen, also flexibel und adaptierbar sind. Zudem ist relevant, dass der Städtebau die bestehenden Strukturen respektiert und sinnhaft ergänzt.

STADTRÄUMLICHER KONTEXT

Lage des Plangebietes

Das Wettbewerbsgebiet liegt zentral im Siedlungskern der Gemeinde Silberstedt. Die Umgebung ist durch eine Mischung aus kleinteiliger Wohnbebauung, landwirtschaftlichen Nutzungen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge geprägt. Südlich im Wettbewerbsgebiet befinden sich das Medizinische Versorgungszentrum (MVZ) welches 2019 eröffnet wurde sowie die KiTa Hollerbusch. Im Westen befindet sich die Erich-Kästner-Schule (EKS) (siehe Übersichtsplan S. 11). Im Nordosten des Wettbewerbsgebietes befindet sich das Gewerbegebiet Tükesli, welche die Nahversorgung des täglichen Bedarfs sicherstellt. Alle im zweiten Absatz genannten Nutzungen sind zu erhalten und in das Gesamtkonzept zu integrieren.

Entwicklungsgeschichte

Silberstedt hat sich in den vergangenen Jahrzehnten schrittweise von einer landwirtschaftlich geprägten Streusiedlung zu einem infrastrukturell gut ausgestatteten Zentralort innerhalb des Amtes Arensharde entwickelt. Die bauliche Entwicklung des Siedlungskerns war lange Zeit geprägt durch eine lockere Bebauung mit Hofstellen entlang der Hauptstraße. Zwischen 1988 und 2009 fand eine Phase gezielter Innenentwicklung statt, bei der zahlreiche Baulücken geschlossen und Bestandsgebäude ersetzt wurden. Ab 2009 reduzierte sich die Bautätigkeit spürbar - Neubauten wurden vor allem im Bereich öffentlicher Infrastrukturen realisiert.

Entwicklungen im Umfeld

Ein zentraler Meilenstein war die Errichtung des Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) im Jahr 2019. Mit dem MVZ wurde ein wichtiger Impuls für die medizinische Daseinsvorsorge und die räumliche Bündelung zentraler Angebote im Ortskern gesetzt.

In den Folgejahren entwickelte die Gemeinde strategische Planwerke, um der demografischen Entwicklung, der Nachfrage nach Wohnformen mit Versorgungssicherheit sowie dem Wandel der Versorgungslandschaft zu begegnen. Zu diesen Planwerken zählen insbesondere der Masterplan „Nachhaltige Daseinsvorsorge Arensharde 2030“, das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge (ZKD) sowie die Vorbereitenden Untersuchungen mit Integriertem Entwicklungskonzept (VU/IEK) (siehe Anlage B.01). Diese dokumentieren umfassend die städtebaulichen und funktionalen Potenziale im Ortszentrum von Silberstedt und bilden die konzeptionelle Grundlage für die Planung der „Neuen Mitte“.

Mit der Aufnahme in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ im Jahr 2024 wurde der Handlungsrahmen weiter konkretisiert. Die überplante Fläche rund um Schule, Kita, Sporthalle und MVZ gilt seither als Schlüsselfläche für die zukunftsgerichtete Entwicklung des Zentralorts.

Der vorliegende Wettbewerb soll die planerische Grundlage schaffen, um diese Potenziale in einem integrierten städtebaulich-freiraumplanerischen Konzept zu bündeln.

Denkmalschutz und Archäologie

Im Wettbewerbsgebiet befinden sich aktuell keine offiziell als Kulturdenkmale eingetragenen Gebäude. Einzelne ortsbildprägende Strukturen, wie historische Hofstellen und Reetdachhäuser entlang der Hauptstraße, tragen jedoch zum Erscheinungsbild des Ortes bei und werden hinsichtlich ihres Denkmalwerts durch das Landesamt für Denkmalpflege geprüft. Darüber hinaus sind zwei Straßenzüge – Hauptstraße 19–48 sowie 12–16 – im Rahmen der vorbereitenden Untersuchun-

gen als erhaltenswerte Bereiche identifiziert worden. Zudem liegt das Plangebiet vollständig innerhalb eines archäologischen Interessengebiets im Sinne von § 12 Abs. 2 Nr. 6 des Denkmalschutzgesetzes Schleswig-Holstein (DSchG). Es handelt sich dabei um Flächen, bei denen bekannt ist oder aufgrund der Umstände zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale im Boden befinden. Solche Bodendenkmäler sind gemäß § 8 Abs. 1 DSchG gesetzlich geschützt. Für sämtliche Erdarbeiten innerhalb dieses Bereichs sind gemäß § 14 DSchG vorab archäologische Untersuchungen erforderlich. Entsprechende gesetzliche Regelungen im Umgang hierzu sind in der Umsetzung der Maßnahme einzuhalten.



Abb. 02 Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)



Abb. 03 Blick auf die Erich-Kästner-Schule westlich des Plangebiets



Abb. 04 Schulhof Erich-Kästner Schule



Abb. 05 Bebauung Umgebung Plangebiet

DAS PLANGEBIET

3.1 STECKBRIEF

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 7,32 ha wird im Norden durch den Malerweg, im Westen durch die Schulstraße sowie im Süden und im Osten durch die Straße Süderende begrenzt. Im Nordosten wird das Wettbewerbsgebiet durch die Bundesstraße B 201 tangiert, die das Gebiet in Nord-Süd-Richtung quert. Die Erschließung des Gebietes erfolgt derzeit im Süden durch die Straße Süderende. Die Flächen für die Freianlagen umfassen ca. 3,64 ha.

3.2 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND AKTUELLE NUTZUNGEN

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich überwiegend im Eigentum der Gemeinde Silberstedt. Ein Großteil des Areals besteht derzeit aus Brach- und untergenutzten Flächen, die ehemals als Hofstellen, Abstell- oder Parkplatzflächen genutzt wurden. Besonders prägnant ist eine größere Freifläche nördlich des bestehenden Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ), die ehemals zum Altbestand einer Hofstruktur gehörte. Diese Fläche weist aktuell keine bauliche Nutzung auf und wird als zentrale Entwicklungsfläche im Wettbewerbsgebiet betrachtet.

Im südöstlichen Bereich des Gebiets befindet sich die Kita „Hollerbusch“, ebenfalls in Trägerschaft der Gemeinde. Direkt angrenzend liegen die Gebäude des MVZ Silberstedt, die u. a. ärztliche Versorgung, eine Sozialstation und Tagespflegeeinrichtungen beherbergen. Auch diese befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Am westlichen Rand des Plangebiets, entlang der Straße Süderende, liegt das Grundstück Süderende 4. Weiterhin gehören die umliegenden Flächen der EKS, der Sporthalle und der zugehörigen Freiflächen zum Eigentum des Amts Arensharde.

3.3 TOPOGRAFIE

Das Wettbewerbsgebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Silberstedt innerhalb des Geestrückens des mittleren Schleswig-Holsteins. Die Topografie ist durch eine flachwellige, weitgehend ebene Geländeform geprägt, wie sie für die Geestlandschaften typisch ist.

3.4 VERKEHRLICHE INFRASTRUKTUR

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Wettbewerbsgebiet ist über das Straßennetz grundsätzlich gut erschlossen. Das Verkehrsgeschehen in Silberstedt ist stark vom motorisierten Individualverkehr geprägt. Insbesondere die Bundesstraße B 201 im Norden des Plangebiets stellt als überregionale Verbindung eine signifikante Belastung dar. Sie zerschneidet das Ortszentrum räumlich und funktional, erschwert innerörtliche Wegebeziehungen und beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität. Die Straße ist auf Grund ihrer Relevanz zu berücksichtigen.

ÖPNV

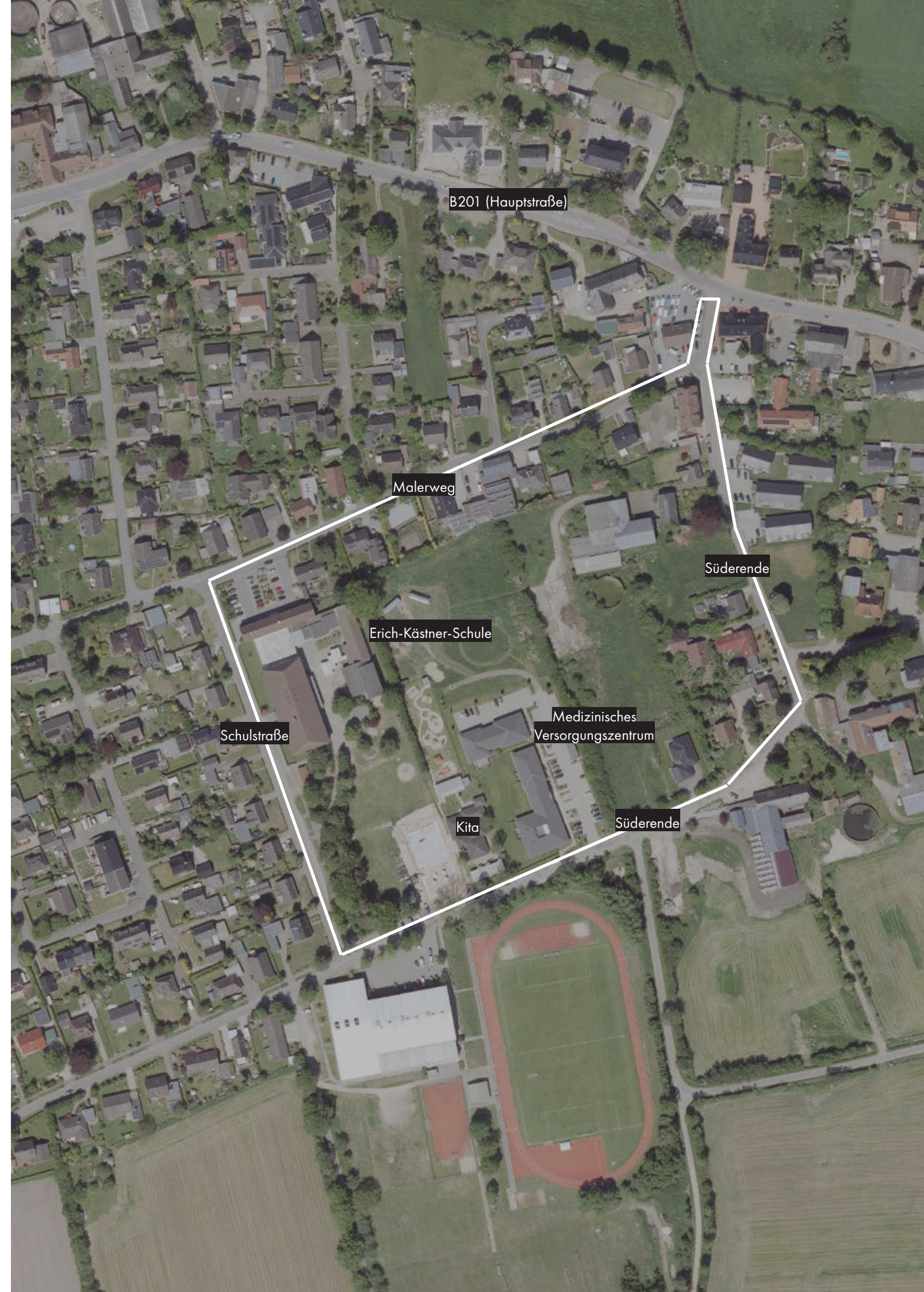
Silberstedt ist gut an den ÖPNV angebunden. Es bestehen Busverbindungen, etwa zur Schule und zum ZOB Schleswig. Haltestellen sind ortsweit verteilt. Dennoch bestehen Defizite in der Barrierefreiheit und in der Verknüpfung zwischen Bus und aktivem Verkehr. Um dem gerecht zu werden, ist eine neue Bushaltestelle am Plangebiet vorzusehen.

Radverkehr

Der Radverkehr ist im Ortsbild bislang schwach ausgeprägt. Zwar existieren Radwege entlang der B 201 und vereinzelt an Ortsstraßen, sie sind jedoch oft mangelhaft ausgebaut oder nicht durchgängig. Es fehlen sichere Wegeführungen, gute Oberflächen sowie Abstellmöglichkeiten – insbesondere an zentralen Orten wie Bahnhof, Schule oder Einkaufseinrichtungen. Ein Ausbau des Radwegenetzes sowie die Verbesserung der Infrastruktur wird angestrebt.

Fußverkehr

Der Fußverkehr ist in zentralen Lagen zwar grundsätzlich möglich, jedoch gestalterisch und funktional eingeschränkt. Viele Gehwege sind zu schmal, beschädigt oder durch parkende Fahrzeuge beeinträchtigt. Besonders an der B 201 fehlen sichere Querungsmöglichkeiten, was die Barrierewirkung der Straße verstärkt. Auch an öffentlichen Einrichtungen mangelt es an barrierefreien Zugängen (z. B. abgesenkte Bordsteine, Orientierungshilfen). Die Verbesserung dieser Zustände wird grundsätzlich angestrebt, ist aber nicht Teil der vorliegenden Aufgabe.



RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 RECHTLICHER RAHMEN

Bauplanungsrecht

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 18 „Süderende“ (siehe Anlage G.01) der Gemeinde Silberstedt sowie dessen 1. Ergänzung vom 22.09.2021. Der Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt. Die Ausweisung folgt den Zielen des Masterplans „Daseinsvorsorge Arensharde 2030“ und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erweiterung der KiTa sowie ergänzende soziale und gesundheitliche Einrichtungen.

Bauordnungsrecht

Für die bauliche Entwicklung gelten die Regelungen der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH). Diese betreffen insbesondere die Einhaltung von Abstandsflächen, Anforderungen an den Brandschutz sowie die Erfüllung von Stellplatznachweisen gemäß § 49 LBO (Aufzählung nicht abschließend). Öffentlich zugängliche Gebäude unterliegen zudem den Anforderungen der Barrierefreiheit nach § 52 LBO SH. Bei Neubauten und Umnutzungen sind entsprechende Nachweise zur barrierefreien Erreichbarkeit, inneren Erschließung und Sanitärausstattung zu erbringen. Darüber hinaus sind die technischen Baubestimmungen des Landes zu berücksichtigen.

Weitere Rechtsvorschriften

Neben dem Bauordnungs- und Bauplanungsrecht sind weitere gesetzliche Regelwerke relevant. Dazu zählt insbesondere das Gebäudeenergiegesetz (GEG), das energetische Standards und Anforderungen an die Wärmedämmung sowie die Anlagentechnik regelt. Darüber hinaus ist die DIN 18040 zur barrierefreien Gestaltung von Gebäuden und Freianlagen maßgeblich. Im Rahmen der Städtebauförderung sind zudem die §§ 136 Baugesetzbuch (BauGB) zu beachten, da das Gebiet innerhalb einer förmlich festgelegten Sanierungsmaßnahme liegt. Hieraus ergeben sich besondere Beteiligungs-, Genehmigungs- und Abrechnungsanforderungen im weiteren Verfahren.

Baulasten/Dienstbarkeiten

Derzeit sind keine konfliktträchtigen oder flächendeckenden Baulasten bekannt, die einer Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen. Im Wettbewerbsgebiet bestehen keine Dienstbarkeiten.

4.2 BAUGRUND

Innerhalb des Plangebiets sind nur geringe Höhenunterschiede vorhanden. Die Geländeoberfläche weist ein leichtes Gefälle in südöstliche Richtung auf, was mit Blick auf die Ableitung von Niederschlagswasser von Bedeutung ist. Nennenswerte Hanglagen, Geländekanten oder Geländestufen sind im Wettbewerbsgebiet nicht vorhanden. Die vorhandenen Höhendifferenzen betragen im Gelände in der Regel weniger als 1,5 Meter, bezogen auf das gesamte Areal.

Bodenaufbau

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im geologisch typischen Geestbereich Schleswig-Holsteins. Die Böden sind überwiegend sandig bis schluffig-lehmig.

Kampfmittel

Dem Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamts ist nicht bekannt, dass Silberstedt in einem Bombenabwurfgebiet liegt. Demnach kann keine Auskunftseinhaltung gem. § 2 Abs. 3 Kampfmittelverordnung Schleswig-Holstein erfolgen. Grundsätzlich bestehen somit keine Bedenken gegenüber Baumaßnahmen, wenn gleich Zufallsfunde immer möglich seien.

Altlasten

Altlasten gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Sinne von Altablagerungen oder Altstandorten sind in Silberstedt nicht bekannt.

Leitungen

Entlang der angrenzenden Straßen und innerhalb des Wettbewerbsgebiets verlaufen gemeindliche Ver- und Entsorgungsleitungen. Dazu zählen Schmutz- und Regenwasserkanäle, Trinkwasserleitungen, Stromkabel und ggf. auch Telekommunikationsleitungen. Erste Lagepläne wurden im Rahmen der Voruntersuchung durch die Gemeinde erfasst und stehen im weiteren Verfahren zur Verfügung (siehe Anlage B.01). Bei der städtebaulichen Entwicklung ist auf die Erhaltung, Umverlegung oder Ertüchtigung bestehender Trassen zu achten. Die Neuerschließung soll im Rahmen der Maßnahme mitgedacht werden und sich möglichst ressourcenschonend und wirtschaftlich in das bestehende Netz integrieren lassen.

4.3 NATURSCHUTZ

Artenschutz

Im Wettbewerbsgebiet selbst liegen keine kartierten Biotope gemäß § 30 BNatSchG oder besondere Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete vor. Die Fläche wird derzeit überwiegend als Brach- und ehemalige Hof- bzw. Parkplatzfläche genutzt und weist nur vereinzelt strukturreiche Vegetation auf.

Baumschutz

Innerhalb und an den Rändern des Plangebiets befinden sich mehrere landschaftsprägende Einzelbäume sowie Knicks. Letztere sind als besonders geschützte lineare Gehölzstrukturen gemäß § 29 LNatSchG Schleswig-Holstein einzustufen. Diese Strukturen erfüllen wesentliche ökologische Funktionen – insbesondere für Mikroklima, Biodiversität, Bodenschutz und Ortsbildprägnanz.

Die Knickverläufe befinden sich unter anderem an der östlichen, südlichen und nordwestlichen Grundstücksgrenze. Teilweise wurden für das Gebiet bereits Eingriffe in Knickabschnitte genehmigt – insbesondere zur Erschließung an der Straße Süderende. Für diese Eingriffe liegt eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde vom 02.09.2020 vor. Die erforderliche Kompensation erfolgt über Knickneuanlagen mit Wallkörper sowie über Eintragungen ins Ökoko-Konto der Gemeinde.

Eingriffe in Gehölzbestände sind stets genehmigungspflichtig und sollten daher von den Planungsteams vermieden bzw. auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Ersatzpflanzungen sind in angemessener Qualität und Menge vorzusehen. Die Wettbewerbsbeiträge sollen eine möglichst weitgehende Integration vorhandener Gehölze und Bäume vorsehen und deren gestalterisches und ökologisches Potenzial ausschöpfen.

4.4 IMMISSIONEN

Akustische Bedingungen

Die akustische Belastung des Plangebietes wird wesentlich durch die Bundesstraße B 201 bestimmt, die entlang des nördlichen und westlichen Randes des Gebiets verläuft. Mögliche Lärm- oder Sichtbelastungen die von den im Siedlungsbereich befindlichen Windkraftanlagen ausgehen, sind zukünftig nicht mehr

relevant, da diese zeitnah abgebaut und verlagert werden sollen. Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist daraufhin, dass Belange der Bundeswehr von dem Vorhaben berührt sind. U.a. befindet sich das Plangebiet im Zuständigkeitsbereich für Flugplätze nach § 18 a LuftVG des militärischen Flugplatzes Schleswig/Hohn und im Interessengebiet der Luftverteidigungsradaranlage Brekendorf, sowie im Interessengebiet militärischer Funk und Richtfunk.

Olfaktorische Bedingungen

Innerhalb des Untersuchungsgebiets befinden sich mehrere landwirtschaftliche Betriebsstandorte deren entsprechende Emissionen auf das Plangebiet einwirken, z. B. Geruchsemissionen viehhaltender Betriebe. Die zuständige Landwirtschaftskammer empfiehlt u. a. die Einbeziehung der Betriebsleitungen in zukünftige Planungen, um die Belange der landwirtschaftlichen Betriebe oder auch weitere Betriebsaufgaben frühzeitig berücksichtigen zu können.

VORANGEGANGENE PLANUNGEN

5.1 ZUKUNFTSKONZEPT DASEINSVORSORGE

Das Zukunftskonzept Daseinsvorsorge (ZKD) (siehe Anlage B.01) wurde in den Jahren 2018 bis 2019 im Rahmen eines Landesförderprogramms für den ländlichen Raum entwickelt. Ziel war es, die künftige Sicherung von Grund- und Nahversorgung sowie sozialen und medizinischen Angeboten interkommunal abgestimmt zu planen. Die Gemeinde Silberstedt hat sich dabei mit Nachbarkommunen aus dem Amtsbereich Arensharde zusammengeschlossen.

Im Fokus des ZKD standen die Fragen, wo zentrale Einrichtungen im ländlichen Raum künftig angesiedelt und gebündelt werden sollen – insbesondere unter demografischen, funktionalen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Für Silberstedt wurde eine Zentralfunktion mit Potenzial zur Bündelung von Schule, Kita, Pflege, medizinischer Versorgung und Gemeinbedarf identifiziert.

Das ZKD stellte die inhaltliche Grundlage für die Bewerbung um Städtebaufördermittel dar und mündete in die Empfehlung, vertiefende vorbereitende Untersuchungen durchzuführen.

5.2 NACHHALTIGE DASEINSVORSORGE ARENSHARDE 2030

Im Jahr 2020 verabschiedete das Amt Arensharde den Masterplan „Nachhaltige Daseinsvorsorge 2030“ (siehe Anlage B.02) als strategisches Gesamtdokument zur Raumentwicklung im Amtsgebiet. Er basiert auf den Ergebnissen des ZKD und dient der Verankerung zentralörtlicher Entwicklungsziele auf Amtsebene.

Für Silberstedt wurde der Status als zentralörtlicher Entwicklungsstandort mit hoher Priorität bestätigt. Der Masterplan identifiziert die Gemeinde als künftigen Standort für:

- » medizinische Grundversorgung (MVZ),
- » Bildungs- und Betreuungsangebote (Schule, Kita),
- » und ergänzende soziale Nutzungen (Pflege, Wohnen mit Versorgungssicherheit).

Diese strategische Einordnung legte den Grundstein für eine koordinierte städtebauliche Entwicklung im Ortszentrum und flankierte die spätere Aufnahme in die Städtebauförderung.

5.3 VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN (VU) UND INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (IEK)

Auf Grundlage des ZKD und des Masterplans wurden im Zeitraum 2021 bis März 2022 die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) (siehe Anlage B.01) mit einem Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzept (IEK) (siehe Anlage B.01) für Silberstedt erarbeitet. Das Verfahren diente der Prüfung städtebaulicher Missstände sowie der Formulierung von Entwicklungsstrategien für den Ortskern.

Das IEK umfasst:

- » eine fundierte Bestandsaufnahme (städtebaulich, sozial, funktional),
- » die Erarbeitung von Zielsetzungen zur Entwicklung der Ortsmitte,
- » und einen Maßnahmenkatalog mit konkreten Projektvorschlägen.

Ein zentrales Ergebnis war die Empfehlung zur Entwicklung einer „Neuen Mitte“ im Bereich zwischen Schule, Kita, Sporthalle und MVZ. Dieses Areal soll daher durch mit vorliegendem Wettbewerb planerisch qualifiziert und langfristig neu geordnet werden. Mit der Abschlussfassung vom 10.03.2022 bildete das VU/IEK die verbindliche fachliche Grundlage für die Städtebauförderung im Programm „Lebendige Zentren“.

AUFGABENSTELLUNG

Die inhaltliche Zielsetzung der Verfahrensaufgabe besteht darin, eine städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption für das Plangebiet zu entwickeln, die möglichst differenzierte und vielfältige Nutzungsbausteine städtebaulich und freiraumplanerisch abbilden, in seiner Gestaltung und Formensprache zwischen den angrenzenden Gebieten vermitteln und dennoch einen eigenen Charakter als „Neue Mitte“ ausbilden kann. Ableitend aus den in Kapitel 5 vorgestellten Untersuchungen ist es dabei das Ziel die bestehenden Qualitäten zu berücksichtigen und durch kluge Neuplatzierungen im Städtebau zu ergänzen sowie durch ein Netz aus Bewegungs- Aufenthalts- und Nutzungsflächen im Freiraum sinnhaft miteinander zu verknüpfen. Städtebauliche Zielsetzung ist eine gelungene und sinnhafte Anordnung der verschiedenen Nutzungsbausteine. Zielsetzung im Freiraum ist die Ausbildung als Ort des Aufenthalts, der ökologischen Vielfalt und der Vernetzung des Quartiers und der Gemeinde.

6.1 ZIELSETZUNGEN UND CHARAKTER Städtebau

Das Quartier ist als neue, identitätsstiftende Mitte mit eigenständigem Charakter zu entwickeln. Die bauliche Struktur soll kleinteilig, maßstäblich und offen gegliedert sein, sodass sie sich harmonisch in das bestehende Ortsbild einfügt. Ziel ist ein Ensemble, das Wohnen, soziale Infrastruktur und öffentliche Räume in einer ausgewogenen räumlichen und gestalterischen Komposition vereint. Der architektonische Ausdruck soll zurückhaltend, funktional und ortsbildverträglich sein und das Quartier als lebendigen, generationengerechten und nachhaltigen Ort im Zentrum Silberstedts prägen.

Die städtebauliche Entwicklung der „Neuen Mitte“ ist dabei auf eine maßvolle Verdichtung auszurichten, die dem dörflichen Charakter Silberstedts gerecht wird, gleichzeitig aber eine effiziente Nutzung der vorhandenen Flächen sicherstellt. Für die zentrale Entwicklungsfläche wird eine ortsverträgliche Bebauung mit kleinteiliger Parzellierung und offenem Charakter erwartet. Eine Konzentration auf mehrere Gebäude mit gemeinschaftlicher oder sozialer Nutzung sowie ergänzendes Wohnen wird ausdrücklich angestrebt. Die bauliche Dichte soll so gewählt werden, dass ausreichend Platz für öffentliche und gemeinschaftliche Freiräume bleibt und der Eindruck eines überformten Orts-

kerns vermieden wird. Das Maß, die Anzahl sowie die Höhe der Gebäude sind wesentliches Erkenntnisziel des Verfahrens.

Die Entwicklung soll dabei ein ausgewogenes und generationenübergreifendes Nutzungskonzept ermöglichen. Im Fokus stehen gemeinwohlorientierte Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, ergänzende Dienstleistungs- oder Nahversorgungsangebote sowie neue, gemeinschaftsorientierte Wohnformen.

Zentrale Nutzungsbausteine:

- » Einrichtungen der sozialen Daseinsvorsorge (z. B. Tagespflege, Familienzentrum, Mehrzweckräume, Hospiz, Erweiterung KiTa, Erweiterung EKS, Kultur- und Gemeindehaus, Lehrschwimmhalle);
- » Wohnen für verschiedene Lebensphasen (z. B. barrierefreie Mietwohnungen, Mehrgenerationenwohnen, ggf. betreutes Wohnen);
- » Dienstleistungs- oder Nahversorgungsflächen (z. B. kleinteilige Versorgung, Quartierscafé);
- » ggf. kommunale Räume für Kultur, Begegnung oder Bildung

Ziel ist die Herstellung eines ausgewogenen Nutzungsmixes aus sozialer Infrastruktur, gemeinschaftlichen Einrichtungen und ergänzendem Wohnraum. Die genaue Aufteilung der Flächen auf die einzelnen Baukörper ist im Sinne einer gestalterisch hochwertigen Quartiersstruktur offen zu interpretieren. Ziel ist es, die BGF im Einklang mit funktionalen Anforderungen, städtebaulicher Körnung und Freiraumqualität zu bemessen und ist dabei wesentliches Erkenntnisziel des Verfahrens.

Die Höhenentwicklung der Neubebauung orientiert sich an der bestehenden ortsbildprägenden Struktur im Kernbereich Silberstedts. Grundsätzlich wird eine Bebauung mit zwei Vollgeschossen als ortsverträglich angesehen. Einzelne Gebäude oder Gebäudeteile können im Sinne einer städtebaulichen Akzentuierung auf drei Vollgeschosse erweitert werden, sofern dies gestalterisch begründet und in das Gesamtbild eingebettet wird. Eine durchgehend dreigeschossige Bebauung ist nicht vorzusehen. Die Dachgestaltung soll sich am regionaltypischen Bestand orientieren und geneigte Dächer bevorzugen.

Freiraum

Die räumliche Gliederung des Quartiers soll ein ausgewogenes Verhältnis von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen gewährleisten. Der zentrale Anspruch besteht darin, ein vielfältiges, gut durchlässiges und gemeinschaftsförderndes Raumgefüge zu schaffen, das funktional differenziert ist und gleichzeitig als zusammenhängendes Ganzes wirkt. Öffentliche Freiräume sollen als verbindendes Element innerhalb des Quartiers wirken, Begegnung ermöglichen und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Hierzu zählen insbesondere Platzsituationen, grüne Freiräume, Wegeachsen und Übergänge zu sozialen Einrichtungen. Die Gebäude sollen über kurze, übersichtliche Wege an die umliegende Infrastruktur (Kita, MVZ, Schule) angebunden sein. Haupteinschlüsse sollen barrierefrei, gut einsehbar und klar zugeordnet erfolgen.

Vorgesehene Freiraumfunktionen:

- » zentrale Aufenthaltsbereiche mit Sitzgelegenheiten, Marktplatz
- » Spiel- und Bewegungsflächen für verschiedene Altersgruppen
- » naturnahe Grünräume mit hoher Biodiversität
- » Regenwasserrückhaltung durch Mulden, Rigolen, ggf. offene Gräben
- » Anbindung an umliegende Fuß- und Radwege

Halböffentliche Räume wie gemeinschaftlich nutzbare Höfe, Zugangsbereiche oder gemeinschaftlich erschlossene Grünräume sind so anzuordnen, dass sie gut einsehbar, sicher und sozial kontrolliert sind. Die Gestaltung soll die Schwellen zwischen öffentlicher Nutzung und privatem Rückzug klar lesbar machen, ohne harte Abgrenzungen z.B. über Zäune zu erzeugen. Private Freiräume wie Mieter*innengärten, Terrassen oder Balkone sind funktional in die Gebäudestrukturen zu integrieren und gestalterisch angemessen zu differenzieren. Hier kann z.B. durch Hecken oder Höhenversatz eine klar ablesbare Gliederung von privaten Räumen erfolgen. In den Erdgeschossen und oberen Geschossen ist jeder Wohnung ein privater Freiraum zuzuordnen (Balkon/Loggien)

Der Freiraum soll sowohl den Bewohner*innen als auch der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Er dient der Erholung, dem sozialen Miteinander, dem Spiel sowie ökologischen Ausgleichsleistungen (Versickerung, Durchgrünung).

Die Oberflächen im Freiraum sind funktional, ökologisch wirksam und ortsverträglich zu gestalten. Wege, Plätze und Aufenthaltsbereiche sollen eine klare Nutzungsstruktur abbilden, die sich zugleich harmonisch in das dörflich geprägte Ortsbild einfügt. Farbigkeit und Textur der Beläge sind so auszuwählen, dass eine ruhige, helle und reflektionsarme Wirkung im Gesamtbild entsteht. Besonders in Aufenthaltszonen und Übergangsbereichen ist auf eine hohe visuelle und klimatische Qualität zu achten. Helle, natürliche Farbtöne sind zu bevorzugen, um Aufheizung zu vermeiden und eine freundliche Raumwirkung zu erzielen.

Die Materialwahl im Freiraum ist auf Dauerhaftigkeit, ökologische Verträglichkeit und regionale Identität auszurichten. Zum Einsatz kommen sollen bevorzugt natürliche, unversiegelte oder teilversickerungsfähige Materialien wie wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster oder Naturstein in ortstypischer Ausprägung. Holz, Recyclingmaterialien und mineralische Baustoffe mit regionalem Ursprung sind im Sinne der Nachhaltigkeit und der Gestaltung des Ortsbilds zu integrieren. Die verwendeten Materialien sollen widerstandsfähig, pflegearm und barrierefrei begehrbar sein. Eine gestalterische Abstimmung zwischen Bodenbelägen, Einfassungen, Möblierung und Bepflanzung ist sicherzustellen, um ein einheitliches und qualitativvolles Freiraumbild zu erzeugen.

Das Regenwasser ist aktiv einzubinden. Dabei sind die Grünbereiche so auszubilden, dass diese entweder auf Starkregenereignisse reagieren und Wasser entsprechend speichern können oder langfristig an heißen Sommertagen dem Naturgrün zur Verfügung stehen.

Im Zuge der Quartiersentwicklung sind bisher versiegelte Flächen gezielt zu entsiegeln und in freiraumplanerisch wirksame Bereiche zu überführen. Dies betrifft insbesondere ehemalige Hofflächen, Zufahrten und befestigte Wege, die nicht mehr funktionsnotwendig sind.

Die Entsiegelung soll zur ökologischen Aufwertung, zur Verbesserung des Mikroklimas sowie zur Regenwasserbewirtschaftung beitragen. In städtebaulicher und freiraumplanerischer Hinsicht ist ein hoher Anteil an offenen, begrünten und unversiegelten Flächen anzustreben, die vielfältige Nutzungen ermöglichen und gleichzeitig ökologische Funktionen übernehmen können.

Versiegelte Flächen im neuen Quartier sind auf das funktional erforderliche Maß zu begrenzen. Verkehrs-, Erschließungs- und Stellplatzflächen sind flächeneffizient zu organisieren und gestalterisch so auszuarbeiten, dass sie möglichst als multifunktionale Räume nutzbar sind. In der Freiraumplanung sind versickerungsfähige Beläge vorzusehen, die die Durchgrünung des Quartiers unterstützen und das Niederschlagswasser zurückhalten oder ableiten können. Eine flächensparende, qualitätsvolle Gestaltung versiegelter Bereiche ist im Zusammenspiel mit den öffentlichen und privaten Nutzungen zu sichern.

Gleichzeitig ist im Sinne der Nachhaltigkeit zu prüfen, inwiefern bereits versiegelte Flächen weiterhin in Teilen dieser Nutzung zugeführt werden können, sodass bereits verbaute graue Energie weiter genutzt werden kann.

Zur Förderung eines klimaangepassten und ökologisch hochwertigen Quartiers ist ein hoher Baumbestand vorzusehen. Für neu zu gestaltende Freiflächen ist eine strukturreiche, standortgerechte Baumbepflanzung einzuplanen. Ziel ist es, auf jeder unversiegelten Fläche von 100 m² mindestens einen großkronigen Laubbaum vorzusehen. Die Bäume sollen funktional und gestalterisch wirksam sein – etwa als Schattenspender oder Strukturgeber. In der städtebaulichen Struktur sowie in der Ausformung öffentlicher Freiräume ist die Integration bestehender Bäume ebenso zu berücksichtigen wie gezielte Neupflanzungen.

Mobilität

Eine sinnhafte Ausbildung der Mobilität ist zu erreichen. Dafür ist das Wettbewerbsgebiet über die Gemeindestraße Süderende an den motorisierten Verkehr anzubinden. Über die Straße erfolgt auch die Erschließung der bestehenden Einrichtungen wie das Medizinische Versorgungszentrum und die Kita.

Das Erschließungskonzept soll auf dem Grundsatz basieren, bestehende Potenziale auszuschöpfen, anstatt neue, trennende Straßenräume zu schaffen. Ziel ist eine kompakte, ökologisch und sozial verträgliche Erschließungsstruktur, die den dörflichen Charakter des Ortszentrums unterstützt und klimawirksame Elemente integriert – etwa durch wasserdurchlässige Beläge, Bepflanzungen und Aufenthaltsqualitäten im Übergangsbereich zwischen Mobilität und Freiraum.

Im Inneren des Plangebiets soll daher ein vernetzter, überwiegend autoarmer Raum entstehen. Für das Wettbewerbsgebiet wird eine Struktur angestrebt, die vorrangig vom Fuß- und Radverkehr geprägt ist und nicht durch den motorisierten Verkehr dominiert wird. Neue Erschließungsräume sollen nicht als klassische Straßen ausgebildet, sondern als multifunktionale, qualitätsvolle Freiräume verstanden werden, die sich gestalterisch in den öffentlichen Raum einfügen. Dabei stehen Aspekte wie gute Einsehbarkeit, kurze, direkte Wegebeziehungen sowie die Verknüpfung mit dem bestehenden Wegenetz im Vordergrund.

Eine qualitätsvolle sowie barrierefreie Erschließung des Gebietes wird erwartet. Dabei steht die sichere und direkte Wegebeziehung zwischen den bestehenden öffentlichen Einrichtungen und den weiteren Nutzungen im Gebiet im Fokus.

Dabei ist die ökologische Qualität immer mit den Ansprüchen der verschiedenen Nutzer*innen zu vereinen. Ökologische Ansprüche (wie die Versickerungsfähigkeit) dürfen nicht im Widerspruch zu den sozialen Ansprüchen (z.B. Barrierefreiheit) stehen.

Zudem soll die neue Quartiersentwicklung auf die Förderung einer zukunftsfähigen, umweltfreundlichen und gesundheitsfördernden Mobilität ausgerichtet werden. Im Zentrum steht dabei die Stärkung des Fuß- und Radverkehrs als gleichberechtigte Mobilitätsformen.

Die innere Wegeführung ist so zu gestalten, dass eine hohe Durchlässigkeit innerhalb des Quartiers und in die angrenzenden Siedlungsbereiche gewährleistet wird. Besonderer Bedeutung kommt dabei den kurzen, sicheren und barrierefreien Verbindungen zwischen den neuen Nutzungen und dem bestehenden Infrastrukturangebot zu.

Entlang der Haupttrouten sind komfortable und gut einsehbare Wegeverbindungen für Fußgänger*innen sowie Radfahrende vorzusehen, die mit dem öffentlichen Raum gestalterisch verzahnt sind.

Die Integration in das überörtliche Radwegenetz ist planerisch mitzudenken.

Darüber hinaus ist die fußläufige Erreichbarkeit der nahegelegenen Bushaltestelle entlang der B 201 als wichtiger Bestandteil eines integrierten Mobilitätskonzepts sicherzustellen. Des Weiteren ist die neu zu errichtende Bushaltestelle im Süden des Plangebiets funktional mit einzubinden.

Die Stellplatzplanung im neuen Quartier soll sich durch eine zurückhaltende, bedarfsgerechte und gestalterisch integrierte Konzeption auszeichnen. Ziel ist es, den ruhenden Verkehr funktional unterzubringen, ohne die Aufenthaltsqualität und die räumliche Struktur des Quartiers zu beeinträchtigen. Pkw-Stellplätze sind vorzugsweise dezentral am Rand oder in kleinen, gut gestalteten Stellplatzgruppen unterzubringen. Eine Dominanz von Fahrbahnen und Stellplätzen innerhalb der zentralen Freiräume ist zu vermeiden.

Die Stellflächen sind so zu gestalten, dass sie sich in die Freiraumkonzeption einfügen. Begrünte Randbereiche, versickerungsfähige Beläge und eine Orientierung am dörflichen Maßstab sind wesentlich für die Gestaltung. Für soziale Einrichtungen und Dienstleistungsnutzungen sind erforderliche Stellplätze nachzuweisen, jedoch auf das betriebsnotwendige Maß zu beschränken.

Ergänzend sind ausreichende, wettergeschützte Fahrradabstellanlagen an Gebäudezugängen und gemeinschaftlichen Bereichen vorzusehen. Diese sind funktional zuzuordnen, barrierefrei erreichbar und architektonisch angemessen in die Gesamtgestaltung einzubinden. Großflächige Stellplatzanlagen oder zentrale Parkhöfe sind nicht vorgesehen.

Die Flächen zur Abfallentsorgung sind in ausreichender Zahl vorzusehen und so anzuordnen, dass eine problemlose Erreichbarkeit durch Entsorgungsfahrzeuge ebenso gewährleistet ist wie eine optisch zurückhaltende Einbindung in das Quartier. Die Sammelstellen sind in unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden und barrierefrei zugänglich einzuplanen.

6.2 NACHHALTIGKEIT

Die Entwicklung des Quartiers ist unter Berücksichtigung hoher ökologischer und energetischer Standards zu gestalten. Nachhaltigkeit soll dabei integraler Bestandteil der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption sein. Es wird ein ressourcenschonender Umgang mit Fläche, Material und Energie angestrebt. Entwürfe sollen robuste, langlebige und wartungsarme Strukturen vorsehen, die eine langfristige Nutzung und Anpassungsfähigkeit gewährleisten. Die Verwendung regionaler, ökologisch verträglicher Baustoffe wird empfohlen. Ebenso sind Aspekte des sommerlichen Wärmeschutzes, der Mikroklimaanpassung und der Reduktion von Versiegelung in die Planung zu integrieren. Die Flächeneffizienz ist im Zusammenspiel mit Aufenthaltsqualität, sozialer Nutzbarkeit und ökologischer Funktionalität auszutarieren.

Energie- und Wärmeversorgung

Die Energie- und Wärmeversorgung des Quartiers ist auf regenerativen Grundlagen aufzubauen. Eine zentrale oder dezentrale Wärmeversorgung auf Basis erneuerbarer Energien wird angestrebt. Technische Lösungen können unter anderem über Wärmepumpensysteme, Solarthermie oder Photovoltaik erfolgen. Eine geeignete Dachausrichtung und Flächenausnutzung zur Nutzung solarer Energie ist planerisch zu berücksichtigen. In der weiteren hochbaulichen Planung wird eine energieeffiziente Bauweise angestrebt, die dem Standard eines KfW-Effizienzhauses oder vergleichbaren Qualitätsniveaus entspricht. Kompakte Bauformen mit geringen Wärmeverlustflächen sowie integrative Energiekonzepte auf Quartiersebene tragen zur wirtschaftlichen und ökologischen Tragfähigkeit bei.

Regenwassermanagement

An das Außenraumkonzept werden hohe Ansprüche an die Nachhaltigkeit gestellt. Diese beziehen sich zum einen auf die Herkunft, Auswahl und Beständigkeit der Materialien als auch auf die Auslegung des Konzeptes nach den aktuellen und zukünftigen Wetterbedingungen. Dabei ist die Berücksichtigung von extremen Niederschlägen ebenso von Bedeutung und wie die Beachtung von steigender Hitze in den Sommermonaten.

Um die steigenden Niederschlagsmengen bewältigen zu können, sind möglichst wenig Flächen vollständig zu versiegeln und Flächen zum Regenwassermanagement einzubinden.

Das Quartier ist an die bestehende gemeindliche Infrastruktur zur Abwasserbeseitigung anzuschließen. Die öffentliche Schmutzwasserkanalisation verläuft in den angrenzenden Erschließungsstraßen und ist geeignet, das zusätzliche Abwasservolumen aus dem Plangebiet aufzunehmen. Eine gesicherte Entsorgung über das gemeindliche Netz ist damit gewährleistet. Für die Ableitung des Regenwassers ist eine dezentrale Lösung vorzusehen, die eine naturnahe Rückhaltung und Versickerung ermöglicht. Geeignete Maßnahmen können in Form von Mulden, Rigolen oder offenen Sickerflächen innerhalb des Freiraumsystems erfolgen.

Die Regenwasserbewirtschaftung soll gestalterisch in das städtebauliche Konzept integriert und funktional mit den Freiraumnutzungen verbunden werden.

Flora und Fauna

Im Quartier sind vorhandene Gehölzstrukturen, Baumstandorte und begrünte Randbereiche so weit wie möglich zu erhalten und gestalterisch zu integrieren. Die Vegetationsstrukturen leisten einen wichtigen Beitrag zur ökologischen Durchgrünung und zur Förderung der Biodiversität. Grünflächen, Pflanzungen und naturnahe Bereiche sollen so gestaltet werden, dass sie Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten bieten und ökologische Funktionen übernehmen. Eine extensive, strukturreiche Bepflanzung mit regionaltypischen, standortgerechten Arten ist anzustreben. Im Rahmen der weiteren Planung sind potenzielle Lebensräume geschützter Arten zu berücksichtigen und konfliktarm in das Nutzungskonzept einzubinden. Eingriffe in bestehende Habitate sind zu vermeiden oder durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

6.3 SICHERHEIT UND ORIENTIERUNG Beleuchtung

Das Beleuchtungskonzept soll grundlegend zu einer besseren Orientierung beitragen und Kriminalität vermeiden. Der Charakter der einzelnen Teilbereiche kann auch mit dem Beleuchtungskonzept herausgearbeitet werden. Neben der atmosphärischen Wirkung ist gleichzeitig eine hohe Funktionalität der Beleuchtung zu gewährleisten. In Bezug auf die ökologische Nachhaltigkeit ist besonderer Wert auf ein energiesparendes Beleuchtungskonzept zu legen. Ergänzend sind atmosphärische Beleuchtungen wie Fassadenanstrahlungen oder Bodenstrahler aufgrund von Insekten- und Vogelschutz zu vermeiden.

Barrierefreiheit

Alle öffentlich zugänglichen Bereiche sind barrierefrei und rollstuhlgerecht zu planen. Bei der Planung sind nicht nur Beeinträchtigungen in der Motorik, sondern ebenso Beeinträchtigungen der Sinnesorgane (z.B. Erblindungen) zu berücksichtigen und sinnvolle Lösungsvorschläge zu entwickeln.

Kriminalprävention

Durch gezielte städtebauliche, hochbauliche oder auch freiraumplanerische Maßnahmen kann ein Beitrag zur Kriminalprävention eines Quartiers geleistet werden. Ziel ist es unter anderem, die Entstehung von Angsträumen zu vermeiden und eine soziale Kontrolle sowie die Aufenthaltsqualität und das Sicherheitsgefühl der Nutzer*innen zu erhöhen. Wesentliche Aspekte sind beispielsweise eine Nutzungsdurchmischung (auch der Nutzungstypen), Multifunktionalität von Flächen, Übersichtlichkeit sowie Einsehbarkeit und Transparenz von Räumen, Herstellung von Sichtbeziehungen zwischen Innen- und Außenraum.

6.4 WIRTSCHAFTLICHKEIT

Die Planung des Quartiers hat unter Berücksichtigung hoher wirtschaftlicher Anforderungen zu erfolgen. Die Wirtschaftlichkeit bezieht sich gleichermaßen auf Städtebau und Freiraum und umfasst sowohl die Investitionskosten als auch die Betriebskosten, die laufende Instandhaltung sowie planbare Bau- und Betriebsabläufe. Ziel ist es, eine dauerhaft funktionale und gestalterisch hochwertige Struktur zu entwickeln, die unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten langfristig tragfähig ist.

In der Konzeption sind Lösungen anzustreben, die mit einem effizienten Mitteleinsatz realisierbar sind, ohne qualitative Abstriche bei der räumlichen, funktionalen oder gestalterischen Ausprägung hinzunehmen. Der Betrieb soll möglichst ressourcenschonend erfolgen und geringe Wartungs- und Unterhaltungskosten verursachen. Für den Bereich der Freianlagen ist das Gestaltungskonzept innerhalb eines wirtschaftlich vertretbaren Rahmens zu entwickeln. Die Ausgestaltung ist so zu planen, dass eine hohe Lebensdauer der Anlagen erreicht wird und ein dauerhaft robuster Betrieb gewährleistet ist.

VERFAHRENSGRUNDLAGEN

7.1 AUSLOBERIN

Ausloberin des Wettbewerbs ist die

Gemeinde Silberstedt

Hauptstraße 41
24887 Silberstedt

Vertreten durch den Sanierungsträger

GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH

Humboldtstraße 4
24116 Kiel

7.2 VERFAHRENSMANAGEMENT

Die inhaltliche und fachliche Betreuung sowie die organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgen durch:

D&K drost consult GmbH

Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
Fax: +49 40 36 09 84-11
E-Mail: silberstedt@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de

7.3 VERFAHRENSGRUNDLAGEN

Das Verfahren erfolgt als nicht offener, einphasiger, städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb und nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren gem. VgV.

Im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs wurden 7 Planungsteams für den Wettbewerb ausgewählt.

Die Auslobung erfolgt gemäß der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPV 2013). Die Lösung der Aufgabe soll in einer Bearbeitungsphase gefunden werden. Das Verfahren ist anonym. Die Verfahrenssprache ist Deutsch.

Verfahrensteilnehmende, Preisrichter*innen, Sachverständige sowie sonstige Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung an dem Verfahren mit den genannten Bedingungen einverstanden.

Der Wettbewerbsausschuss der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung erhalten und beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 1164-25 registriert.

7.4 TEILNEHMENDE BÜROS

Folgende Planungsteams wurden im Rahmen des Teilnahmewettbewerbs anhand der in der Bekanntmachung und den Auswahlunterlagen genannten Kriterien für dieses Verfahren ausgewählt:

- » bjp | bläser jansen partner, Dortmund und KRAFT. RAUM. Landschaftsarchitektur, Düsseldorf
- » Bruun & Möllers GmbH Co. KG, Hamburg mit CITYFÖRSTER architecture+urbanism, Hannover
- » grabner huber lipp landschaftsarchitekten, Freising und stadtplaner partnerschaft mbb, Hamburg
- » Octagon Architekturkollektiv PartG mbB, Leipzig mit Projektbüro GbR, Hamburg und studiofutura GbR, Berlin
- » QUERFELDEINS PartGmbH, Dresden
- » RMP Stephen Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn mit Yellow Z - Abel Bormann Koch PartGmbH, Berlin
- » PRSch (Paul Raphael Schägner PlanungsgmbH), Düsseldorf und raumwerk Gesellschaft für Architektur, Hamburg und Stadtplanung mbH, Hamburg und nuko Part GmbH, Wismar

7.5 PREISGERICHT

Fachpreisrichter*innen

Klaus Petersen

Stadtplaner, ppp architekten + stadtplaner GmbH, Hamburg | Lübeck

Christian Evers

Stadtplaner, E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft mbH, Hamburg

Sabine Rabe

Landschaftsarchitektin, Rabe Landschaften, Hamburg

Frank Springer

Landschaftsarchitekt, Planungsbüro Springer, Busdorf

Stellvertretende Fachpreisrichter*innen

Volker Rathje

Stadtplaner, ELBBERG, Hamburg

Rudolf Rüschoff

Stadtplaner, LRW Architektur und Stadtplanung, Hamburg

Ute Hertling

Landschaftsarchitektin, HAHN HERTLING VON HANTEL-MANN Landschaftsarchitekten GmbH BDLA, Hamburg

Sachpreisrichter*innen

Thorsten Hassel

Gemeinde Silberstedt, Bürgermeister

Daniela Ehlke

Gemeinde Silberstedt, bürgerliches Mitglied

Annika Drews

Gemeinde Silberstedt, Gemeindevertreterin

Stellvertretende Sachpreisrichter*innen

Christopher Hoffmann

Gemeinde Silberstedt, Gemeindevertreter

Natalie Theemann

Gemeinde Silberstedt, bürgerliches Mitglied

Kim Hufnagel

Gemeinde Silberstedt, Gemeindevertreterin

Sachverständige

Lutz Schnoor

Amt Arensharde, Stabsstelle

Sönke Schirrmacher

Amt Arensharde, Bauwesen Hoch- und Tiefbau

Helge Stahl

GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadtentwicklung mbH

Marc Beck

GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadtentwicklung mbH

Gäst*innen

Hannes Dörre

Amt Arensharde, Stabsstelle

Philip Voß

Amt Arensharde, Fachbereichsleitung Bauwesen

7.6 BEARBEITUNGSHONORARE, PREISE

Die Ausloberin stellt folgende Verfahrenssumme bereit:

Gesamtsumme 158.000,- Euro (netto)

Als Bearbeitungshonorar stellt die Ausloberin eine Summe von 75.000,- Euro (netto) zur Verfügung, welche je zu gleichen Teilen an die teilnehmenden Planungsteams ausgeschüttet wird, sofern die in der Auslobung (Punkt 8.8) definierten Leistungen erfüllt wurden.

Für Preise stellt die Ausloberin **83.000,- Euro (netto)** zur Verfügung:

1. Preis	41.500,- Euro (netto)
2. Preis	25.000,- Euro (netto)
3. Preis	16.500,- Euro (netto)

Das Preisgericht ist berechtigt durch einstimmigen Beschluss eine andere Aufteilung der Verfahrenssumme vorzunehmen.

Die Auszahlung der Bearbeitungshonorare und Preisgelder erfolgt gegen Rechnungsstellung der teilnehmenden Planungsteams ab dem in der Auslobung kommunizierten Datum der Preisgerichtssitzung. Honorarberechtigt sind Büros, die die Abgabeleistungen fristgerecht und vollständig erbracht haben, unberührt davon, ob das Verfahren zu einem ordentlichen Abschluss kommt. Bei einer Verfahrensunterbrechung auf

unbestimmte Zeit oder einer Verschiebung der Preisgerichtssitzung um mehr als 3 Monate können die Planungsteams bereits ab dem ursprünglich in der Auslobung festgelegten Datum der Preisgerichtssitzung eine Rechnung über das Bearbeitungshonorar einreichen. Die Rechnungsempfängerin ist die Sanierungsträgerin:

GOS mbH
Treuhändischer Sanierungsträger
der Gemeinde Silberstedt
Humboldtstraße 4
24116 Kiel

In den Summen ist die Mehrwertsteuer nicht enthalten, sie ist gesondert in Rechnung zu stellen. Weitere Informationen zur Rechnungsstellung werden mit dem Protokoll zur Preisgerichtssitzung versandt.

7.7 TERMINE DES VERFAHRENS

Allgemeiner Hinweis

Die Ausloberin behält sich vor, die Verfahrenstermine ggf. digital oder hybrid durchzuführen. Die Verfahrensbeteiligten erhalten rechtzeitig vor dem Termin entsprechende Hinweise zum Veranstaltungsformat.

Ausgabe der Verfahrensunterlagen

Die Auslobung wird allen am Verfahren beteiligten Personen ab dem **27.08.2025** zugesandt.

Schriftliche Rückfragen

Die Teilnehmenden haben die Möglichkeit, schriftliche Rückfragen zur Auslobung über die e-Vergabe-Plattform (DTVP) zu stellen.

Die Fragen müssen bis zum **03.09.2025 (12:00 Uhr)** dort eingegangen sein.

Rückfragenkolloquium und Vorbesprechung der Preisrichter*innen

In einem Kolloquium werden die Auslobung sowie die dazu schriftlich und mündlich gestellten Fragen mit den Preisrichter*innen, den Sachverständigen sowie den teilnehmenden Planungsteams erörtert und beantwortet.

Das Kolloquium findet am **18.09.2025** um **09:30 Uhr** in Silberstedt statt.

Am gleichen Tag und Ort findet um **09:00 Uhr** die Vorbesprechung der Preisrichter*innen ebenfalls statt.

Im Anschluss an das Kolloquium ist zudem eine gemeinsame Besichtigung des Planareals vorgesehen. Von der Ausloberin wird die dringende Empfehlung formuliert, dass jedes Planungsteam beim Rückfragenkolloquium sowie der Begehung teilnehmen sollte.

Das Protokoll des Kolloquiums wird allen am Verfahren Beteiligten zugesendet bzw. den Planungsteams über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt und ist Bestandteil der Auslobung.

Abgabe der Arbeiten

Einlieferungstermin für die Arbeiten ist der **10.12.2025**, bis **12:00 Uhr**. Die Arbeiten sind digital und in Papierform einzureichen.

Da zu erwarten ist, dass die einzelnen Wettbewerbsarbeiten in ihrer Datenmenge sehr groß sein werden, ist eine digitale Abgabe der Wettbewerbsarbeiten über das Vergabeportal aus technischen Gründen nicht möglich. Die digitale Abgabe der Arbeiten erfolgt daher über nachfolgenden Upload-Link:

<https://drost-consult.teambeam.de/Abgabe>

Die physischen Unterlagen sind zu richten an:

D&K drost consult GmbH

Kajen 10
20459 Hamburg

Als Zeitpunkt der Abgabe gilt bei persönlicher Einlieferung der auf der Empfangsbestätigung des Büros D&K drost consult GmbH vermerkte Zeitpunkt.

Sofern die Zustellung der Arbeiten durch einen Zustelldienst erfolgt, sind die Arbeiten am jeweiligen Abgabetermin bis 12:00 Uhr an den Zustelldienst zu übergeben. Als Zeitpunkt der Abgabe gilt in diesem Fall der durch den Zustelldienst auf der Übergabebestätigung vermerkte Zeitpunkt (d.h. der Poststempel mit dem Vermerk der Uhrzeit).

Die Teilnehmenden sind dazu angehalten, den Nachweis über die rechtzeitige Abgabe beim verfahrensbetreuenden Büro einzureichen.

Da im Falle der Zustellung durch einen Zustelldienst der Zeitpunkt der Einlieferung bei dem Büro D&K drost consult GmbH nach den o.g. Abgabeterminen liegen kann, ist der durch den Zustelldienst auf der Übergabebestätigung vermerkte Zeitpunkt maßgebend. Die Übergabebestätigungen sind daher bis zum Abschluss des Verfahrens aufzubewahren und auf Anforderung zuzusenden.

Die Verpackungen der Verfahrensbeiträge müssen zur Wahrung der Anonymität in verschlossenem Zustand, mit Kennzahl und ohne Absender*in oder sonstige Hinweise auf die Verfasser*innen mit dem Vermerk „NEUE MITTE SILBERSTEDT“ eingereicht werden. Für die Kennzeichnung der Planrolle ist die Anlage E.04 – Abgabeaufkleber zu nutzen. Zur Wahrung der Anonymität ist bei der Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absenderin die Anschrift der Ausloberin zu verwenden:

Gemeinde Silberstedt

Hauptstraße 41
24887 Silberstedt

Die Einlieferung muss für die Empfänger*in porto- und zustellungsfrei erfolgen.

Bei Sendungen aus dem Ausland muss für den Fall einer Zollkontrolle die EORI-Nummer (Economic Operators Registration and Identification Number) der D&K drost consult GmbH angegeben werden: DE2239477.

Der letzte Abgabetermin für die 3D Daten zur Modellierung der Modelle durch Kubitur wird rechtzeitig bekanntgegeben. Genauere Informationen zu den abzugebenden Daten folgen. Die Abgabe hat über nachstehenden Upload-Link zu erfolgen: <https://drost-consult.teambeam.de/Abgabe> (siehe auch 6.8 Leistungen des Verfahrens).

Digitale Sachverständigenvorprüfung

Die Vorprüfung der eingereichten Arbeiten findet voraussichtlich in der **3. - 5. KW 2026** statt. Während dieser Zeit werden die Unterlagen der eingereichten Arbeiten digital für die unter Punkt 8.5 genannten Sachverständigen zum Zweck der inhaltlichen Vorprüfung passwortgeschützt zum Download bereitgestellt.

Eine Einführungsveranstaltung an den Präsentationsplänen ist nicht vorgesehen.

Preisgerichtssitzung

Das Preisgericht tagt am **04.02.2026** ab 09:00 Uhr in Silberstedt. Die Ausloberin benachrichtigt alle teilnehmenden Planungsteams unmittelbar nach der Preisgerichtssitzung über die Entscheidung.

Das abschließende Protokoll der Preisgerichtssitzung wird allen Verfahrensbeteiligten zugesendet bzw. den Planungsteams über die Vergabeplattform zur Verfügung gestellt.

Ausstellung der Ergebnisse

Die Ergebnisse des Verfahrens werden gem. § 79 (5) VgV öffentlich ausgestellt. Ort, Eröffnung und Dauer der Ausstellung werden den Verfahrensbeteiligten und der Presse nach der Preisgerichtssitzung bekannt gegeben.

7.8 LEISTUNGEN DES VERFAHRENS

Formale Anforderungen

Jedes teilnehmende Planungsteam darf nur eine Arbeit einreichen. Jede Arbeit darf nur eine Lösung enthalten

Alle Pläne sind genordnet darzustellen.

Alle Planbeschriftungen sind in Druckschrift und der Erläuterungsbericht nur in deutscher Sprache anzufertigen.

Die Präsentationspläne sind gem. Anlage E.02 – Hängeplan zu erstellen.

Die folgenden Vorgaben und die in Anlage E.02 – Hängeplan genannten Vorgaben bzgl. Blattformat und Anzahl der zugelassenen Pläne / Erläuterungsblätter sowie die geforderten Inhalte sind einzuhalten. Darüberhinausgehend eingereichte Leistungen werden nicht berücksichtigt und im Rahmen der Vorprüfung und der Preisgerichtssitzung abgedeckt.

Die digital geforderten Leistungen sind gemäß der Anlage E.01 – Liste der einzureichenden Unterlagen ohne Kennzahl in den Dateien zu kennzeichnen.

Die physisch geforderten Leistungen (u.a. Präsentationspläne, Erläuterungsbericht) sind jeweils an der rechten oberen Ecke jeder Zeichnung und jeder Textseite durch die Kennzahl zu kennzeichnen.

Die Kennzahl besteht aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch/insgesamt 6 cm breit). Als Kennzahl dürfen weder Datum der Abgabe, Zahlenreihen noch Geburtsdaten der Verfasser*innen gewählt werden.

1. Lageplan M 1:1.000

Darstellung der Bebauungsstruktur zur Verdeutlichung der übergeordneten Funktionszusammenhänge.

2. Nutzungskonzept M 1:1.000

Piktogrammdarstellung über alle Geschosse mit Kennzeichnung der unterschiedlichen Nutzungen unter Verwendung der in der Anlage D.02 genannten farblichen Abgrenzungen. Für das Funktionsdiagramm ist eine städtebauliche Betrachtung der Nutzungen und eine Verortung dieser in den Geschossen der jeweiligen Gebäude ausreichend. Die Ausarbeitung von Grundrissen ist explizit nicht Teil der Aufgabenstellung.

3. Entwurfsplan M 1:500

Als städtebaulich-freiraumplanerischer Funktions- und Rahmenplan mit der Darstellung von Baukörpern und Freiraum bzw. mit konzeptionellen Aussagen zu:

- » der städtebaulich-freiraumplanerischen Struktur des Gesamtareals mit Darstellung der angestrebten Nutzungen und ihrer Verortung
- » der Anbindung des Plangebiets an die Umgebung, Anschlüsse an die angrenzenden Stadträume
- » der Vernetzung der Teilbereiche untereinander sowie der Integration in das Umfeld
- » der Marktfläche und ihrer Organisation unter Berücksichtigung der Pkw-Stellplätze
- » dem Verkehrskonzept (Wegeführung / Erschließung, Verkehrsflächen, Bushaltestelle (Schule), dem Anlieferverkehr für alle Nutzungen, inkl. der Fahrradabstellplätze und ggf. ruhendem Verkehr
- » den Baukörpern mit ihrer Geschossigkeit und Gebäudehöhenangaben in m ü. NHN sowie ihre Integration in das freiraumplanerische Konzept
- » der Topografie und Geländegestaltung mit Höhenangaben in m ü. NHN
- » der Zonierung und Gestaltung der Außenanlagen mit Darstellung der Bepflanzung, Oberflächen-

materialitäten, der Möblierung und sonstigen Gestaltungselementen

- » den Thematiken des Stadtklimas, wie bspw. Retentionsflächen und Pflanzkonzept
- » dem Beleuchtungskonzept

4. Piktogramme

Einzureichen sind erläuternde Piktogramme mit Aussagen zu:

- » den Abstandsflächen
- » den Verortungen unterschiedlicher Nutzungen
- » den versiegelten und unversiegelten Flächen sowie den Baumstandorten
- » den Materialitäten und ihrer Verwednung (Bodenbeläge / Beschaffenheit)
- » den Aufstell- und Bewegungsflächen der Marktfläche
- » den Feuerwehrbewegungs- und aufstellflächen
- » den PKW- sowie Fahrradabstellplätzen
- » Realisierungsstufen / Bauabschnitten
- » Entwässerungskonzept

Zur Erläuterung und Darstellung der entwurfsbestimmenden Leitidee können weitere frei wählbare Piktogramme in angemessenem Maßstab dargestellt werden.

5. Volumenschnitte M 1:500

Darstellung frei wählbarer, zum Verständnis des Konzeptes erforderlicher und den Bezug zur umgebenden Bebauung verdeutlichender Schnitte. Sämtliche Schnitte sind mit Höhenangaben (bezogen auf NHN) zu versehen. Die Bezugslinie NHN ist darzustellen.

6. Freiraumplanerische Lupe „Neue Mitte“ M 1:200

Darstellung des Marktplatzes als „Neue Mitte“ mit Aussagen zu:

- » der Gestaltung im Freiraum
- » der Materialität im Freiraum
- » der Möblierung
- » dem Beleuchtungskonzept
- » der Begrünung

7. Visualisierungen

Es sind drei Visualisierungen einzureichen. Die Standorte der Visualisierungen sind konzeptabhängig so zu wählen, dass der Charakter bzw. die Atmosphäre der Neubebauung verdeutlicht werden.

Die Visualisierungen sollen jeweils aus Augenhöhe erfolgen. Die umgebende Bebauung ist als Massenmodell darzustellen.

8. Flächenberechnungen

Die Flächenberechnungen sind auf den vorbereiteten Berechnungsblättern abzugeben (siehe Anlage D.01). Die Berechnungslisten sind als xls-Datei einzureichen.

In den Flächenberechnungen für den Freiraum (versiegelte und unversiegelte Fläche) ist zu beachten, dass diese sich nicht überlappen. Unversiegelte Fläche, versiegelte Fläche und Gebäude-Footprints dürfen zusammen maximal die Plangebietsgröße darstellen.

9. Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht soll die Entwurfsvorstellungen erläutern und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Hinweise der städtebaulichen, freiraumplanerischen, gestalterischen und funktionalen Lösungen enthalten, die nicht aus den Zeichnungen hervorgehen (max. 2 DIN-A4-Seiten).

10. Prüfraster

Für die Einreichung der Prüfpläne ist Anlage D.02 Prüfraster zu verwenden.

Für die Vorprüfung sind die folgenden Zeichnungen zusätzlich als dxf/dwg-Dateien abzugeben (keine Layout-Dateien):

- » Lageplan
- » Nutzungskonzept
- » Entwurfsplan
- » Volumenschnitte

In den Prüfplänen muss eine Grundvermessung (Grobabmessung der Achsen und Außenmaße) aller zur Berechnung notwendigen Längen und Höhen enthalten sein. Die Darstellungen müssen die zur Ermittlung der Flächen (BGF (R)) und des umbauten Raumes (BRI) erforderlichen Aussagen treffen.In den Dateien des

Prüfraster sind die Flächenarten (nach DIN 277) zur eindeutigen Abgrenzung für die Vorprüfung wie folgt entsprechend der Farbvorgaben in Anlage D.01 Flächenberechnungen zu kennzeichnen.

Die Prüfpläne sind in Layern entsprechend der Farbvorgaben anzulegen und geschossweise im Prüfraster anzuordnen. Schnitte und Ansichten sind eindeutig zu beschriften (bspw. Ansicht Süd, Schnitt A-A, etc.) und im Lageplan mit Schnittmarken zu verorten. Alle Darstellungen sind mit Maßketten anzulegen. Im Lageplan sind zudem die Abstandsflächen einzuzeichnen.

Sofern die vorgenannten farblichen Kennzeichnungen nicht im Prüfraster enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet.

11. Präsentationspläne

Formale Anforderungen (Druckpläne):

Die Präsentationspläne sind ungefaltet und gerollt einzureichen.

Digitale Anforderungen:

Die Präsentationspläne sind auch als digitale Präsentationspläne bereitzustellen. Sie dienen der Diskussion während der Preisgerichtssitzung (Beamerpräsentation, ggf. bei gleichzeitiger Übertragung als Videokonferenz) und sollen daher einen hohen Kontrast aufweisen. An ihnen soll die Organisation, Erschließung und funktionale Abwicklung des Beitrags – für alle am Preisgericht Beteiligten – eingänglich nachvollziehbar sein. Feine Farbgraduierungen und / oder Grautöne bei entwurfsentscheidenden Elementen sind hinsichtlich der Lesbarkeit auszuschließen.

Die digitalen Präsentationspläne sind als jpg-Dateien („Qualität maximal“, Baseline optimiert im CMYK-Modus mit 150 dpi) und als pdf-Dateien ohne vektorbasierte Grafiken sowie **ohne Kennzahl** abzuspeichern. Für den Entwurf entscheidende Parameter, die der Nachvollziehbarkeit, der Diskussion und der Beurteilung des Beitrags dienlich sind – wie verschiedene Oberflächen im Freiraum – sollen in hohem Kontrast sichtbar sein (schwarze Linienfarbe bzw. Komplementär-/Kontrasfarbe zum Hintergrund).

12. Eigenerklärungen

Die folgenden Eigenerklärungen sind dieser Auslobung als Vordrucke beigelegt (siehe Anlage A.01 und A.02) und durch die teilnehmenden Planungsteams vollständig auszufüllen und zu unterschreiben:

» Verfasser*innenerklärung

» Erklärung über Bildrechte

In der Verfasser*innenerklärung sind alle an der Entwurfslösung beteiligten Büros sowie Mitarbeiter*innen zu benennen.

Die zwei Erklärungen sind zusammen mit den physischen Präsentationsplänen einzureichen. Sie sind in einem separaten, verschlossenen, undurchsichtigen Umschlag abzugeben, der lediglich mit der Beschriftung „Eigenerklärungen“ und der Kennzahl versehen ist.

13. Liste der eingereichten Unterlagen

Die Anlage E.01 bildet alle Anforderungen an die einzureichenden Unterlagen (u.a. Dateiformat, Kennzeichnung der Unterlagen) ab. Diese dient als Übersicht und ist einzureichen.

14. TeamBeam

Alle unter 1. bis 13. aufgeführten Leistungen sind per TeamBeam (<https://drost-consult.teambeam.de/Abgabe>) gem. Anlage E.01 einzureichen.

15. 3D-Daten Modellbau

Alle Modelle werden beim Modellbauer Kubitur gefertigt. Die Firma Kubitur hat das entsprechenden Umgebungsmodell gefertigt. Die teilnehmenden Büros können zur Fertigung der Modelle Rücksprache mit Kubitur halten.

Kubitur
Kleine Düwelstraße 21
301717 Hannover
+49 511 911 636 61
jascha@kubitur.de

Weitere Informationen (Anforderung an Modellierungsdaten siehe Anlage E.04).

7.9 VERFAHRENSUNTERLAGEN

Auslobungsbroschüre

Anlagen

Digitale Anlagen

A. Eigenerklärungen

A.01 Verfasser*innenerklärung

A.02 Erklärung über Bildrechte

B. Vorplanungen

B.01 VU/IEK

B.01 Masterplan

C. Plangrundlagen

C.01 dwg Grundlage mit Kennzeichnung des Plangebietes

C.02 3D Modell

C.03 Flurkarte

C.04 Lageplan

C.05 Topographischer Plan/Vermesserplan

D. Flächenberechnung

D.01 Berechnungslisten

D.02 Prüfraster

E. Formalien

E.01 Liste der einzureichenden Unterlagen

E.02 Hängeplan

E.03 Abgabeaufkleber

E.04 Anforderung an Modellierungsdaten

F. Rechtsgrundlagen

F.01 Bebauungsplan Süderende

F.02 Bebauungsplan Süderende Ergänzung

G. Bestandshinweise

G.01 Fotos

G.02 Luftbilder

G.03 Pläne Gebäudebestand (Grundrisse, Schnitte etc.)

G.04 Historische Pläne, Aufnahmen

7.10 VORPRÜFUNG

Die formale und rechnerische Vorprüfung (Plausibilitätsprüfung der Flächenangaben aus Anlage D.01 - Berechnungslisten) erfolgt durch

D&K drost consult GmbH

Tel.: +49 40 36 09 84-0

E-Mail: silberstedt@drost-consult.de

Sofern die unter Punkt 8.8, Nr. 10 vorgegebenen farblichen Kennzeichnungen nicht in den Prüfplänen enthalten sind, kann eine Nachvollziehbarkeit der Flächenangaben durch die Vorprüfung nicht erfolgen. Im Vorprüfbericht wird die Arbeit in diesem Fall mit dem Vermerk „nicht prüfbar“ gekennzeichnet.

Die inhaltliche Vorprüfung der eingereichten Arbeiten erfolgt durch die unter Punkt 6.5 genannten Sachverständigen anhand eines objektiven Kriterienkatalogs. Die inhaltliche Vorprüfung erfolgt ohne Bewertung, die dem Urteil des Preisgerichts vorgehen könnte, als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung.

Der Ablauf der Vorprüfer entspricht der Anlage VI der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013).

7.11 FORMALLEISTUNGEN

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

» in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen

» termingerecht eingegangen sind

» keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen

Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Arbeit führen, werden nicht festgelegt. Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

7.12 BEURTEILUNGSKRITERIEN

Die Beurteilung der Beiträge durch das Gremium erfolgt im Rahmen der Preisgerichtssitzung nach den nachfolgenden, bindenden Kriterien.

Städtebauliches Konzept

- » Einfügen in das städtebauliche Umfeld und Übergang zu angrenzenden Bereichen
- » Straßenraumbildende Qualität der Bebauung
- » Wirkung der Gebäudesilhouette
- » Maßstäblichkeit der Bebauung
- » Auffindbarkeit und Adressbildung
- » Funktionale Qualität der Außenanlagen sowie der Übergänge zum angrenzenden öffentlichen Raum
- » Umgang mit angrenzenden Lärmquellen
- » Besonnung / Verschattung

Freiraumplanerisches Konzept

- » Funktionale und gestalterische Qualität der Außenanlagen
- » Attraktivität, Verknüpfung und Nutzbarkeit der öffentlichen und privaten Freiräume
- » Gestalterische Qualität der Übergänge zum angrenzenden öffentlichen Raum

Konzept zum Klimaschutz und zur Berücksichtigung der Klimaanpassungsziele

- » Berücksichtigung ökologischer Qualitäten
- » Berücksichtigung mikroklimatischer Anforderungen
- » Nachhaltiger Umgang mit Regenwassermanagement

Funktionales Konzept

- » Flexibilität und Gesamtorganisation des Nutzungskonzeptes
- » Funktionalität des Erschließungskonzepts (inkl. des Ver- und Entsorgungskonzepts)
- » Einhaltung planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorschriften
- » Wirtschaftlichkeit
- » Realisierbarkeit

Die dargestellte Reihenfolge der Aspekte ist nicht als Wertung oder Gewichtung zu betrachten.

7.13 WEITERE BEARBEITUNG

Das Preisgericht gibt eine schriftliche Empfehlung zur weiteren Entwicklung und Bearbeitung der Aufgabe gemäß § 6 (2) RPW 2013.

Die Ausloberin erklärt, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichtes und entsprechend § 8 (2) RPW 2013 einen oder mehrere Preisträger*innen mit der weiteren Bearbeitung des Funktionsplans sowie mit den Planungsleistungen gemäß §§ 38 HOAI – mindestens der Leistungsphasen 2 bis 4 – sowie mit der Erstellung eines Gestaltungshandbuchs zu beauftragen, sofern das Projekt umgesetzt wird, soweit kein wichtiger Grund einer Beauftragung entgegensteht und soweit mindestens eines der teilnahmeberechtigten Büros, dessen Arbeit mit einem Preis ausgezeichnet wurde, eine einwandfreie Ausführung der zu übertragenden Leistung gewährleistet. Die Beauftragung erfolgt stufenweise.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch das Verfahren bereits erbrachte Grundleistungen der Entwurfsverfasser*innen bis zur Höhe der zuerkannten Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Löst sich ein Planungsteam nach der Preisverleihung auf, so ist die Ausloberin berechtigt, unbeschadet der urheberrechtlichen Auseinandersetzung innerhalb der Arbeitsgemeinschaft ein Mitglied oder mehrere Mitglieder des Planungsteams mit der dem Verfahren zugrundeliegenden Planungsaufgabe zu beauftragen.

7.14 NACHGESCHALTETES VERHANDLUNGSVERFAHREN

Die Ausloberin führt zunächst nur Verhandlungen mit dem Planungsteam durch, das mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde.

Nur für den Fall, dass die Verhandlungen mit diesem Planungsteam scheitern, werden alle mit Preisen ausgezeichneten Planungsteams zur Abgabe eines Erstangebotes (bestehend aus Honorarangebot und Präsentation) aufgefordert, zu einem Verhandlungsgespräch eingeladen und ggf. anschließend zur Abgabe eines finalen Angebots aufgefordert. Das Wettbewerbsergebnis fließt in diesem Fall mit einer

Gewichtung von mindestens 50 % in das Verhandlungsverfahren ein. Weitere Zuschlagskriterien und deren Gewichtung werden im Rahmen der Aufforderung zur Abgabe eines Erstangebots mitgeteilt. Die Ausloberin behält sich vor, den Zuschlag ohne Verhandlung auf Grundlage der Erstangebote zu vergeben (vgl. § 17 (11) VgV).

7.15 EIGENTUM UND URHEBERRECHT

Gemäß § 70 (3) VgV gibt die Ausloberin das Ergebnis des Wettbewerbs innerhalb von 30 Tagen nach Abschluss des Wettbewerbs im EU-Amtsblatt bekannt.

Alle mit Preisen und Anerkennungen ausgezeichneten Arbeiten werden gem. § 8 (3) RPW 2013 Eigentum der Ausloberin. Das Urheberrecht einschließlich des Schutzes gegen Nachbauen und das Recht auf Veröffentlichung der Entwürfe bleibt jedem Teilnehmenden erhalten. Die Ausloberin erwirbt gem. § 8 (3) RPW 2013 das Nutzungsrecht für den vorgesehenen Zweck an der gesamten Arbeit des mit der weiteren Bearbeitung beauftragten Planungsteams (auch soweit die Arbeit nicht vollständig und/oder nicht allein durch die Ausloberin realisiert wird). Die Ausloberin ist berechtigt, das Nutzungsrecht zu übertragen. Die Nutzung einer Arbeit ohne weitere Beauftragung regelt sich nach § 8 (3) RPW 2013.

Die Verfasser*innen und ihre Rechtsnachfolger*innen sind verpflichtet, Abweichungen von der Arbeit zu gestatten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. § 14 des 2. Gesetzes über Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) bleibt unberührt. Vor einer wesentlichen Änderung des ausgeführten Werkes sind die Verfasser*innen – soweit zumutbar – zu hören. Vorschläge der Verfasser*innen sind zu berücksichtigen, soweit ihnen nicht nach Auffassung der Ausloberin wirtschaftlich, funktional oder konstruktiv bedingte Bedenken entgegenstehen, die mitzuteilen sind.

Urheberrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmenden, die bei der Auftragserteilung, nicht berücksichtigt wurden, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

Die Ausloberin hat das Erstveröffentlichungsrecht. Sie ist berechtigt, die eingereichten Arbeiten des Verfahrens ohne weitere Vergütung zu veröffentlichen. Die Namen der Verfasser*innen, der Mitarbeiter*innen und der Fachplaner*innen werden genannt. Das verfahrensbetreuende Büro D&K drost consult GmbH ist ebenfalls zu nennen.

Für die Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten haftet die Ausloberin nur im Falle grob fahrlässigen Verhaltens.

7.16 RÜCKWENDUNG DER ARBEITEN

Alle prämierten Arbeiten werden Eigentum der Ausloberin. Die nicht prämierten Arbeiten werden von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmenden, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls bei dem wettbewerbsbetreuenden Büro D&K drost consult GmbH eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklären die Teilnehmenden damit, auf ihre eingereichten Wettbewerbsbeiträge zu verzichten.

7.17 TERMINÜBERSICHT Versand der Unterlagen ab 35. KW 2025

Schriftliche Rückfragen bis
03.09.2025 (12:00 Uhr)

Rückfragenkolloquium
18.09.2025 ab 9:30 Uhr

Abgabe der Pläne bis
10.12.2025 (12:00 Uhr)

Einführung der Sachverständigen
3. KW 2026

Sachverständigenvorpüfung
3. KW 2026 - 5. KW 2026

Preisgerichtssitzung
04.02.2026 ab 09:00 Uhr

Die Gemeinde Silberstedt ist im Jahr 2017 in das Städtebauförderungsprogramm „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“ aufgenommen worden und im Jahr 2024 in das Städtebauförderungsprogramm „Lebendige Zentren“ überführt worden. Wesentliche Zielsetzung des Förderprogramms ist die dauerhafte, bedarfsgerechte Sicherung der zentralörtlichen Versorgungsfunktionen öffentlicher Daseinsvorsorge des Zentralortes sowie der Umlandgemeinden. Die Schaffung attraktiver und zukunftsfähiger Ortskerne als Mittelpunkte des Lebens – gemäß dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung – ist eines der wichtigsten Programmziele und für die Gemeinde Silberstedt die zentrale Maßnahme der städtebaulichen Gesamtmaßnahme. Um der Erreichung dieser für Silberstedt herausragenden Zielsetzung Rechnung zu tragen, soll ein städtebaulicher, freiraumplanerischer Wettbewerb durchgeführt werden, der die planerische Grundlage für die übergeordneten Ziele aufzeigen und einen gestalterischen Rahmen hierfür bilden soll.

Die inhaltliche Zielsetzung der Verfahrensaufgabe besteht darin, eine städtebauliche und freiraumplanerische Konzeption für das Plangebiet zu entwickeln, die möglichst differenzierte und vielfältige Nutzungsbau- steine städtebaulich und freiraumplanerisch abbilden, in seiner Gestaltung und Formsprache zwischen den angrenzenden Gebieten vermitteln und dennoch einen eigenen Charakter als „Neue Mitte“ ausbilden kann. Dabei ist von wesentlicher Relevanz, dass die verschiedenen Funktionen sinnhaft positioniert und ausgebildet werden. Städtebauliche Ausbildung und freiraumplanerische Gestaltung sind somit wesentliche Erkenntnisziele des Verfahrens. Es besteht der Wunsch neue Mehrwerte zu schaffen und mit den Bestandsstrukturen vor Ort zu verknüpfen. Städtebauliche Zielsetzung ist eine gelungene und sinnhafte Anordnung der verschiedenen Nutzungsbausteine. Zielsetzung im Freiraum ist die Ausbildung als Ort des Aufenthalts, der ökologischen Vielfalt und der Vernetzung des Quartiers und der Gemeinde. Über die Aufgabenstellung spannt sich demnach ein Spannungsfeld verschiedener sozialer, ökologischer, ökonomischer und technischer Ansprüche, die es im Rahmen des Entwurfes zu beachten und einzubinden gilt.

Dem „Dorf- und Marktplatz“ als „zentralen Ort der Begegnung“ komme als ein mischgenutzter Treffpunkt für Jung und Alt eine besondere Bedeutung zu. Hier ist insbesondere das Thema der Multikodierung von wesentlicher Bedeutung. Es sollen Treffpunkte für alle Zielgruppen auf den zentralen kommunalen Flächen entstehen, die attraktive Spiel-, Freizeit- oder Fitnessgeräte vorhalten. Als gemeinschaftsförderndes Nutzungsangebot zwischen Schule, Kindergarten und Kultur- und Gemeindehaus soll zudem eine Grünfläche zur intensiven Bewirtschaftung als Generationengarten entstehen.

Die Umgestaltung der Außenanlage der Schule sowie die Berücksichtigung der Flächen für die Kita-Erweiterung, Erweiterung Schule und Spielplatz sind ebenfalls Teil der freiraumplanerischen Aufgabenstellung. Wesentlich ist zudem, dass eine sinnvolle Erschließung des Gebietes erfolgt, mitzudenken ist hier auch eine neue Bushaltestelle für den Schulverkehr.

Wobei der Freiraum wesentliche Grundlage ist, geht es im Städtebau darum, den inhaltlichen als auch planerischen Rahmen für die „Neue Mitte“ zu schaffen. Verschiedene Einrichtungen der Daseinsvorsorge sind funktional in das freiraumplanerische Konzept zu integrieren, sodass Freiraum und Städtebau sich gegenseitig bereichern und Synergien ausbilden. Die Kubaturen sind so zu gestalten, dass sie die derzeit geplanten Einrichtungen der Daseinsvorsorge bzw. die besonderen Wohnformen beinhalten können. Dabei sind die Strukturen so flexibel anzulegen, dass diese sich in der weiteren Konkretisierung auch einfach auf andere Nutzungen übertragen lassen, flexibel und Adaptierbarkeit sind. Zudem ist relevant, dass sich der Städtebau die bestehenden Strukturen respektiert und sinnhaft ergänzt.

Die von der Gemeinde Silberstedt für den Ortskern derzeit vorgesehenen Nutzungen sind ein Multifunktionales Kultur- und Gemeindehaus, der Neubau einer Lehrschwimmhalle in Ergänzung der Schule. Flächen für medizinischen Einrichtungen (Hospiz oder Tagespflege) sowie Flächen für weitere medizinische Einrichtungen und Wohnflächen mit besonderen Wohnformen. Die derzeit im Wettbewerbsgebiet temporär eingerichtete Rettungswache auf dem Grundstück Süderende 4 ist nicht im Wettbewerb zu berücksichtigen. Für die Rettungswache wird es außerhalb des Wettbewerbsgebietes einen Neubau geben.

ABBILDUNGEN

Titelseite, Abbildungen 1-5

Quelle: D&K drost consult GmbH

Abbildung 6

Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage des Landes Schleswig-Holstein, Landesamt für Vermessung und Geoinformation; unter <https://danord.gdi-sh.de/viewer/resources/apps/Anonym/index>. vom 09.05.2022

Herausgeber
**GOS mbH als treuhändischer Sanierungsträger
der Gemeinde Silberstedt**
Humboldtstraße 4
24116 Kiel

Organisation . Redaktion . Design

D&K drost consult GmbH
Kajen 10, 20459 Hamburg
Tel.: +49 40 36 09 84-0
E-Mail: info@drost-consult.de
Internet: www.drost-consult.de