Stadt Ravensburg

Sitzungsvorlage DS 2007/283

Ortsverwaltung Schmalegg

(Stand: **26.06.2007**)

Mitwirkung:

Aktenzeichen:

Ortschaftsrat Schmalegg
öffentlich am 26. Juni 2007

Altengerechtes Wohnen in Schmalegg - Investorenwettbewerb
- Entscheidung über das Ergebnis des Preisgerichts
- Vergabe des Grundstücks an den geplanten Investor

Beschlussvorschlag:

1. Der Ortschaftsrat stimmt dem Planungsentwurf von Herrn Architekt Dierig aus Berg zu mit der Ergänzung, dass das Gebäude entsprechend der Skizze des Preisgerichtes gedreht wird. Weiter soll das begrünte Dach zu einem gemeinsamen Dachgarten für alle Bewohner ausgestaltet werden.

2. Die Liegenschaft Schenkenstraße 44 soll an die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg, veräußert werden damit diese in der Funktion des Investors zusammen mit Herrn Architekt Dierig das Projekt umsetzt unter folgender Bedingung:
   - Die Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg, verpflichtet sich über einen Zeitraum von 3 Monaten das Objekt nur regional zu bewerben und Wohnungen nur an Einwohner und Bürger der näheren Umgebung von Ravensburg zu veräußern. Bei Überschneidungen sollen hierbei die Einwohner von Ravensburg, Schmalegg, bevorzugt werden, da die Anlage den Bedarf an barrierefreien Wohnungen in Schmalegg abdecken soll.

1. Sachverhalt:

Der Ortschaftsrat hat in den zurückliegenden Sitzungen mehrfach beschlossen, dass auf dem städtischen Grundstück Schenkenstraße 44 eine seniorengerechte und barrierefreie Wohnanlage gebaut werden soll. Sowohl aus städteplanerischen Gründen als auch wegen des komplizierten Grundstückzuschnitts entschied man sich, einen begrenzt offenen Investorenwettbewerb durchzuführen.

Das Verfahren wurde von Herrn Architekt Hirthe betreut und ausgeführt. Erfreulicherweise forderten insgesamt 21 Interessenten Bewerbungsformulare an, von denen immerhin noch 7 Bewerber fristgerecht die Formulare einreichten. Das Auswahlgremium ließ alle 7 Bewerberteams (Architekt und Investor) für das Verfahren zu. Von diesen 7 zugelassenen Bewerbern reichten 5 Teams ihre Arbeiten wiederum fristgerecht ein. Somit standen 5 Arbeiten zur Beurteilung.

Alle Arbeiten wurden wertungsneutral und anonym auf der Grundlage folgender Kriterien geprüft.
- Fristgerechter Eingang
- Vollständigkeit der Unterlagen
- Übereinstimmung von Plänen untereinander sowie von Plänen und Modellen
- Erfüllung der Planungskriterien
- Einhaltung der Bestimmungen von LBP und DIN 18025/2

Da alle Arbeiten diese Voraussetzungen erfüllten, wurden auch alle zugelassen.
Am 23.05.2006 fand die Preisgerichtssitzung statt.

Das Preisgericht setzte sich wie folgt zusammen:

Fachpreisrichter:
- Frau Bürgermeisterin Staphanie Utz, Ravensburg
- Herrn Siegfried Aisenbrey, Freier Architekt, Stuttgart
- Herrn Hubert Gaupp, freier Architekt BDA, Meckenbeuren
- Herrn Norbert Schültke, Stadtplanungsamt Friedrichshafen

Sachpreisrichter:
- Herr Ortsvorsteher Markus Hugger, Schmalegg
- Herr Ortschaftsrat Kurt Brotz, Schmalegg
- Herr Ortschaftsrat Hugo Adler, Schmalegg

Stellv. Sachpreisrichter:
- Herr ORat Ewald Eberle, Schmalegg
- Herr ORat Roland Koch, Schmalegg
- Frau ORätin Isolde Roos, Schmalegg

Das Preisgericht wurde nochmals ausführlich über die Wettbewerbsaufgabe informiert und sah nochmals folgende Kriterien als bedeutend an:
- Konzeption
- städtebauliche Einbindung
- Funktion und räumliche Qualiltät
- Wohnungsmix
- Qualität der Baukörper, Erschließung, Freiflächen, Stellplätze

Das Preisgericht entschied einstimmig, dass die Arbeiten mit den Tarnzahlen 1002 und 1005 gravierende und nicht kompensierbare Mängel im Umgang mit der örtlichen Situation aufwiesen und deshalb ausschieden.

Bezüglich der verbleibenden 3 Arbeiten wurde nach ausführlicher Diskussion wiederum einstimmig folgende Rangfolge festgelegt:

Rang 1 - Tarnnummer 1001
Rang 3 - Tarnnummer 1004
Rang 4 - Tarnnummer 1003

Entsprechend der Rangfolge erfolgt folgende einstimmige Zuerkennung der Preise:
1. Preis - 1001 - 7 000,-- €
3. Preis - 1004 - 2 000,-- €
4. Preis - 1003 - 1 000,-- €
Der Entschluss keinen zweiten Preis zu vergeben soll den qualitativen Abstand von der Arbeit des 1. Preises zu den nachfolgenden Arbeiten verdeutlichen.

Die Öffnung der bis dahin unter Verschluss gehaltenen Umschläge ergab folgende Verfasser:

1. Preis	1001	Architekt:	Wolfgang Dierig, Berg Mitarbeiter: Gabi Oswald
		Investor:	Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, Ludwigsburg
3. Preis	1004	Architekt:	M. Holzner, Ravensburg Mitarbeiter: Carmen Holzner, Eva-Maria Stradt, Landschaftsarchitekt: Rolf Deni
		Investor:	Peter Denzler, Ravensburg/Schmalegg
4. Preis	1003	Architekt:	Arbeitsgemeinschaft Gross + Stumper, Altshausen, Ravensburg Mitarbeiter: Carsten Wörner
		Investor:	Klaus Wiedemann, Bau- u.Projektmanagement, Berg
	1002	Architekt:	Arbeitsgemeinschaft Lensler, Garcia-Elzel, Ravensburg, Tübingen Mitarbeiter: Cristof Stechemesser
		Investor:	Siegfried Jehle, Ravensburg
	1005	Architekt:	Josef Prinz, Baindt Mitarbeiter: Christan Harscher, Andreas Jäger, Lukas Thouet
		Investor:	Schützbach, Baindt

Abschließend empfiehlt das Preisgericht das geplante Gebäude von Wolfgang Dierig von der Schenkenstraße abzudrehen und das Flachdach mit einer Dachterrasse zu versehen.

Weiterer Fortgang des Verfahrens:

Das Preisgericht empfiehlt somit einstimmig dem Ortschaftsrat, die Liegenschaft Schenkenstraße 44 an das Investorenteam Dierig/Wüstenrot zu veräußern und den vorliegenden Entwurf mit den Änderungsvorschlägen des Preisgerichts umzusetzen. Darüberhinaus sollte nach Auffassung der Verwaltung größter Wert darauf gelegt werden, dass der Investor einheimischen Interessenten und Bewerbern aus Ravensburg und Schmalegg eine Vorlaufzeit einräumt bzw. bevorzugt bedient.