



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|----------------------------------------------------------|----|
| A. | Allgemeine Wettbewerbsbedingungen..... | 4 |
| A.1 | Anlass und Zweck des Wettbewerbs..... | 4 |
| A.2 | Ablauf des Ausschreibungsverfahrens | 4 |
| A.3 | Auslober und Vorprüfung..... | 5 |
| A.4 | Gegenstand des Wettbewerbs | 5 |
| A.5 | Verfahrensform..... | 5 |
| A.6 | Zulassungsbereich, Sprache des Wettbewerbs | 5 |
| A.7 | Vertraulichkeit..... | 6 |
| A.8 | Unklarheiten in den Unterlagen | 6 |
| A.9 | Wettbewerbsteilnehmer und Auswahlverfahren..... | 6 |
| A.9.1 | Teilnahmeberechtigung..... | 6 |
| A.9.2 | Teilnahmewettbewerb | 7 |
| A.9.3 | Mindestanforderungen | 7 |
| A.10 | Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung | 11 |
| A.11 | Wettbewerbsunterlagen..... | 12 |
| A.12 | Wettbewerbsleistung (Architekt) | 13 |
| A.13 | Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten | 15 |
| A.14 | Beurteilungskriterien Wettbewerb | 15 |
| A.15 | Prämierung..... | 16 |
| A.16 | Indikatives Kaufpreisangebot Grundstück (Investor) | 16 |
| A.17 | Verbindliche Angebote im Verhandlungsverfahren..... | 17 |
| A.18 | Angebotswertung, Zuschlagskriterien..... | 17 |
| A.19 | Gestalterische Qualitätssicherung..... | 18 |
| A.20 | Haftungsausschluss | 18 |
| A.21 | Nutzung | 18 |
| A.22 | Termine | 19 |
| B. | Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe..... | 21 |
| B.1 | Situation..... | 21 |
| B.2 | Geschichte..... | 21 |
| B.3 | Städtebauliche Rahmenbedingungen..... | 21 |
| B.3.1 | Abgrenzung des Plangebiets: | 21 |
| B.3.2 | Struktur/ Gebäude: | 22 |

| | | |
|-------|-----------------------------------------------|----|
| B.3.3 | Grünbestand/Spielplatz: | 23 |
| B.3.4 | Leitungen / Erschließung / Stellplätze: | 23 |
| B.3.5 | Feuerwehr: | 24 |
| B.3.6 | Anforderungen Landesbauordnung (LBO)..... | 24 |
| B.3.7 | Denkmäler und Bodendenkmäler | 24 |

Hinweis: Die Formulierungen des Textes berücksichtigen, in Anlehnung an das Merkblatt M 19 des Bundesverwaltungsamtes, die sprachliche Gleichbehandlung von Frauen und Männern. Dem dort formulierten Grundsatz folgend, dass eine sprachliche Gleichbehandlung nicht zu Lasten der Verständlichkeit und Lesbarkeit von Texten gehen darf, ist, wenn notwendig, die Form des generischen Maskulins (maskuline Personenbezeichnung, die weibliche und männliche Personen in der Bedeutung vereinen) geschlechtsneutral verwendet.

A. Allgemeine Wettbewerbsbedingungen

Der Wettbewerb wird als begrenzt offener Investorenwettbewerb in Anlehnung an die RPW 2013 ausgeschrieben. Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Wettbewerbs hat die Architektenkammer Baden-Württemberg beratend mitgewirkt. Es wird darauf hingewiesen, dass kein förmliches Vergabeverfahren nach Massgabe des 4. Teils des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB, der Vergabeverordnung (VgV) sowie der VOB/A durchgeführt wird.

A.1 Anlass und Zweck des Wettbewerbs

Der Auslober beabsichtigt, die Grundstücksfläche des innerstädtischen Areals Seestraße 32 und 36 an einen Investor, Bauträger oder ein Wohnungsunternehmen zu veräußern. Das Grundstück hat eine Größe von ca. 4.650 m².

Durch die Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens soll die geordnete städtebauliche Entwicklung in diesem bedeutsamen Bereich gesichert werden.

Dem Wettbewerb werden insbesondere folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Beachtung der bestehenden Villenstruktur entlang der Seestraße
- Erhalt der historisch prägenden Gebäude
- dingliche Sicherung der Wegeverbindung zwischen See- und Römerstraße
- Einfügung der Neubebauung in die vorhandene Struktur mit zurückhaltender gestalterischer Wirkung
- Aufweisung einer hohen architektonischen und gestalterischen Qualität
- Erhalt der prägenden Grün- und Gehölzstrukturen

Primäres Ziel des Verfahrens ist es, ein adäquates städtebauliches, architektonisches und freiraumplanerisches Konzept für das zur Verfügung stehende Grundstück und den engeren Umgriff zu erhalten, sowie die Erzielung eines angemessenen Verkaufspreises.

Deshalb wird ein Investorenauswahlverfahren durchgeführt, bei dem von den beteiligten Teams ein detailliertes Planungskonzept in Kombination mit einem Kaufpreisangebot an den Grundstückseigentümer zu entwickeln ist.

A.2 Ablauf des Ausschreibungsverfahrens

1. Bewerbungs- und Auswahlverfahren (Bewerbergemeinschaften aus Investoren und Architekten)
2. Architektenwettbewerb und Abgabe des indikativen Angebotes
3. Einbindung der Gremien
4. ggfs. Überarbeitung Planungskonzept und Abgabe verbindliches Kaufpreisangebot
5. Einbindung der Gremien

6. Verhandlungen / Kaufvertrag zwischen Investor und der Stadt Ravensburg als Grundstückseigentümer

A.3 Auslober und Vorprüfung

Auslober des Wettbewerbs

Stadt Ravensburg

vertreten durch den Oberbürgermeister, Herrn Dr. Daniel Rapp

Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung

HIRTHE Architekten BDA Stadtplaner

Schienerbergweg 27

88048 Friedrichshafen

07541/950167 10

info@hirthe-architekten.de

A.4 Gegenstand des Wettbewerbs

Gegenstand des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines detaillierten Planungskonzepts sowie eines Kaufpreisangebots für die Planung und Erstellung eines Konzeptes für eine Wohn- sowie eine ergänzende Dienstleistungsnutzung.

A.5 Verfahrensform

Der Wettbewerb ist als einstufiger, begrenzt offener Investoren- und Planungswettbewerb mit vorgeschaltetem Auswahlverfahren für max. 20 Bergergemeinschaften aus Investoren und Architekten ausgelobt.

Das Verfahren ist anonym.

A.6 Zulassungsbereich, Sprache des Wettbewerbs

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

Die Wettbewerbssprache ist deutsch. Dies gilt auch für die Weiterbearbeitung.

Die Bewerbung und alle Beschreibungen werden in deutscher Sprache gefordert.

Die geltenden gesetzlichen Regelungen, insbesondere BauGB, BauNVO, LBO B.- W. sind den Planungen zugrunde zu legen.

A.7 Vertraulichkeit

Alle Auslobungsunterlagen und alle Informationen, welche die Bieter im Rahmen dieses Verfahrens erhalten, sind vertraulich zu behandeln.

A.8 Unklarheiten in den Unterlagen

Die Bieter werden gebeten, die Unterlagen unverzüglich nach Erhalt auf Vollständigkeit und auf etwaige Unklarheiten zu überprüfen.

Enthalten die Verdingungsunterlagen nach Auffassung des Bieters unklare Regelungen oder werfen sie Fragen auf, welche die Erstellung des Angebots oder die Preisermittlung beeinflussen können, so hat der Bieter den Auftraggeber unverzüglich schriftlich darauf hinzuweisen.

A.9 Wettbewerbsteilnehmer und Auswahlverfahren

A.9.1 Teilnahmeberechtigung

Teilnahmeberechtigt sind Bewerbungsgemeinschaften unter der Federführung eines Investors (Investoren, Bauträger oder Wohnungsbauunternehmen) mit freien Architekten (im Weiteren Architekten genannt).

Freie Stadtplaner und freie Landschaftsarchitekten (im Weiteren Stadtplaner und Landschaftsarchitekten genannt) können als Mitglieder dieser Bewerbungsgemeinschaften ebenso teilnehmen, wobei die Federführung auch dann beim Investor liegt.

Teilnahmeberechtigt sind solche Bewerbungsgemeinschaften, denen natürliche und/oder juristische Personen angehören, die die nachfolgend aufgeführten fachlichen Anforderungen erfüllen.

Von den Investoren wird erwartet, dass sie

- Erfahrung mit der Entwicklung ähnlicher Projekte haben und entsprechende Referenzen und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit nachweisen können
- zur Planung und Umsetzung des Vorhabens mit leistungsfähigen und qualifizierten Architektur- und Ingenieurbüros zusammenarbeiten.

Anforderungen an Architekten, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung im Zulassungsbereich die Berufsbezeichnung Architekt, Stadtplaner oder Landschaftsarchitekt zu führen.

Ist in dem jeweiligen Herkunftsland die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfzeugnis oder einen sonstigen Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß Artikel 46 bis 49 -

bei Architekten - bzw. Artikel 12 und 13 - bei Landschaftsarchitekten- der Richtlinie 2005/36/EG – Berufsanerkennungsrichtlinie - gewährleistet ist, und der die entsprechende Tätigkeit gemäß Richtlinie und Auslobung nachweisen kann.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn zu ihrem satzungsgemäßen Geschäftszweck Planungsleistungen gehören, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn der bevollmächtigte Vertreter der juristischen Person und der Verfasser der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen erfüllt, die an natürliche Personen gestellt werden. Arbeitsgemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, wenn jedes Mitglied der Arbeitsgemeinschaft teilnahmeberechtigt ist.

Mehrfachteilnahmen natürlicher oder juristischer Personen oder von Mitgliedern einer Arbeitsgemeinschaft führen zum Ausschluss aller Beteiligten.

Sachverständige, Fachplaner oder andere Berater (TGA, TWP, Verkehrsplaner, etc.) der Bewerbungsgemeinschaft müssen nicht teilnahmeberechtigt sein, wenn sie keine Planungsleistungen erbringen, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen und wenn sie überwiegend und ständig auf ihrem Fachgebiet tätig sind.

A.9.2 Teilnahmewettbewerb

Zulassung

Zum Teilnahmewettbewerb wird nur zugelassen, wer das Formular der Bewerbererklärung fristgerecht beim Verfahrensbetreuer eingereicht hat. Bewerbungsunterlagen, die über den geforderten Umfang hinausgehen, werden nicht berücksichtigt. Die Bewerbungsunterlagen werden nicht zurückgegeben, ein Anspruch auf Kostenerstattung besteht nicht.

Das Formblatt ist auf der Homepage des Verfahrensbetreibers eingestellt und kann dort heruntergeladen werden.

www.hirthe-architekten.de

Bewerbungsgemeinschaften, die zur Auswahl zugelassen werden wollen, müssen den formalen Kriterien ausnahmslos genügen. Sie belegen dies auf der vom Auslober vorgegebenen Bewerbererklärung und mit weiteren Nachweisen, die für die Zulassung zur Auswahl gefordert sind.

A.9.3 Mindestanforderungen

Allgemeine Formalien

- fristgerechter Eingang der Bewerbung

- Bewerber-/Teilnahmeerklärung mit eigenhändiger rechtsverbindlicher Unterschrift aller Teilnahmeberechtigten

A.9.3.1 Nachweise Investor (max. Punktzahl 10)

a. Angaben zur persönlichen Lage des Investors

- Allgemeine Angaben zum Unternehmen
- Struktureller Aufbau des Unternehmens
- Aktueller Auszug aus dem Berufsregister (Handelsregister, Handwerksrolle) seines Sitzes oder Wohnortes, nicht älter als der Stichtag 1. Januar 2014.

Bewertung (max. 1 Punkt):

kein vollständiges Vorliegen der Unterlagen: 0 Punkte

vollständiges Vorliegen der Unterlagen: 1 Punkt

b. Angaben zur technischen Leistungsfähigkeit

Notwendige Angaben: Projektbezeichnung, Auftraggeber/Ansprechpartner, Fertigstellungsjahr, Erstellungskosten, Zeichnungen, Abbildungen des fertiggestellten Projekts, Erläuterung. (Mehrfachnennungen möglich)

- Ein Beispiel des Investors über ein bereits realisiertes Referenzprojekt, das eine Vergleichbarkeit zur Wettbewerbsaufgabe in Inhalt darstellt (insbes. Umsetzung im städtebaulichen Kontext, Integration vorhandener baulicher Strukturen).
Fertigstellung nach 2006.
Wohnungsbau, optional mit Dienstleistung/Gewerbe

Bewertung (max. 2 Punkte):

kein Referenzobjekt: 0 Punkte

mind. 1 Referenzobjekt: 1 Punkt

mehr als 1 Referenzobjekt: 2 Punkte

- Beispiele des Investors über bereits realisierte Referenzprojekte, die eine Vergleichbarkeit zur Wettbewerbsaufgabe in Inhalt und Investition darstellt.
Fertigstellung nach 2006.
Wohnungsbau, optional mit Dienstleistung/Gewerbe
Mindestens 30 Nutzungseinheiten

Bewertung (max. 3 Punkte):

kein Referenzobjekt: 0 Punkte

1 Referenzobjekt: 1 Punkt

2 Referenzobjekte: 2 Punkte

mehr als 2 Referenzobjekte: 3 Punkte

c. Angaben zur wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsfähigkeit des Investors

- Bonitätsauskunft

Bewertung (max. 1 Punkt):

keine vollständige Bonitätsauskunft: 0 Punkte

vollständige Bonitätsauskunft: 1 Punkt

- formlose, auf das Projekt bezogene Bonitätsauskunft von der jeweiligen Hausbank oder einem geeigneten Bewertungsinstitut

Bewertung (max. 1 Punkt):

keine vollständige Bonitätsauskunft (projektbezogen): 0 Punkte

vollständige Bonitätsauskunft (projektbezogen): 1 Punkt

- Angabe des durchschnittlichen Umsatzes in den letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahren.

Vorlage von Jahresabschlüssen der letzten drei abgeschlossenen Geschäftsjahre, falls deren Veröffentlichung nach den nationalen Rechtsvorschriften des Landes, in dem der Investor ansässig ist, vorgeschrieben ist.

Bewertung (max. 2 Punkt):

Umsatz unter € 10.000.000,--: 0 Punkte

Umsatz über € 10.000.000,--: 1 Punkt

Umsatz über € 20.000.000,--: 2 Punkte

A 9.3.2 Nachweise Architekt (max. Punktzahl 10)

d. Angaben zur beruflichen Qualifikation und Haftpflichtversicherung

- Berufshaftpflichtversicherung 1.500.000 Euro Personenschäden und 500.000 Euro sonstige Schäden, auch als Eigenerklärung

Bewertung (max. 1 Punkt):

kein Nachweis der geforderten Deckungssummen 0 Punkte

ausreichender Nachweis der geforderten Deckungssummen: 1 Punkt

e. Nachweis der fachlichen Eignung und Kompetenz

Darstellung je Referenz auf max. 2 Seiten DIN A4: Zeichnungen, Abbildungen, Erläuterungen (Mehrfachnennungen sind möglich).

- Nachweis eines oder mehrerer Erfolge (Preis, Ankauf, Anerkennung) in einem regelrechten Wettbewerb, z.B. durch eine „Wettbewerbe Aktuell“-Dokumentation. Bei Berufsanfängern werden auch Erfolge in studentischen Wettbewerben angerechnet. Jurysitzung ab 2006.

Formblatt DIN A4 mit Daten der Referenz (Art des Erfolgs, Jahr der Auszeichnung, Wettbewerbsart, Auslober mit Adresse, Verfasser = Name des Bewerbers)

Bewertung (max. 3 Punkte):

| | |
|----------------------|----------|
| kein Referenzobjekt: | 0 Punkte |
| Anerkennung: | 1 Punkt |
| 2. – 5. Preis: | 2 Punkte |
| 1. Preis: | 3 Punkte |

- Nachweis eines oder mehrerer ausgezeichnete Projekte z.B. Auszeichnung beispielhaftes Bauen, Hugo- Häring- Preis, etc. Auszeichnung ab 2006. Nachweis von mind. 6 aufeinanderfolgenden Leistungsphasen.

Bei Berufsanfängern können es auch ausgezeichnete Studienarbeiten sein. Darstellung je Referenz (Art der Auszeichnung Jahr der Auszeichnung, erbrachte Leistungsphasen, Bauherr mit Adresse, Verfasser = Name des Bewerbers)

Bewertung (max. 3 Punkte):

| | |
|----------------------------|----------|
| kein Referenzobjekt: | 0 Punkte |
| 1 Auszeichnung: | 2 Punkt |
| 2 und mehr Auszeichnungen: | 3 Punkte |

- Nachweis eines oder mehrerer realisierter Projekte (Wohnungsbau, ggf. mit ergänzenden Dienstleistungsnutzungen (KG 300 – 700 über € 1.000.000,-- brutto) Nachweis von mind. 6 aufeinanderfolgenden Leistungsphasen.

Darstellung je Referenz (Jahr der Fertigstellung, Baukosten KG 300 – 700 brutto, erbrachte Leistungsphasen, Bauherr mit Adresse, Verfasser = Name des Bewerbers)

- Bewertung (max. 3 Punkte):

| | |
|-------------------------------|----------|
| - kein Referenzobjekt: | 0 Punkte |
| - 1 Referenzobjekt: | 1 Punkt |
| - 2 Referenzobjekte: | 2 Punkte |
| - 3 und mehr Referenzobjekte: | 3 Punkte |

A 9.3.3 Auswahl

Den Nachweis der Eignung für die Teilnahme am Wettbewerb erbringen die Teilnehmer anhand von Erklärungen, Bestätigungen und Projektblättern in denen sie Darlegen, inwieweit sie den Auswahlkriterien genügen.

Die Vorprüfung überprüft und bewertet die Unterlagen und bewertet diese mit max. 2 x 10 Punkten.

Bewerber, die insgesamt 10 oder mehr Punkte erreichen, sind als Teilnehmer des Planungswettbewerbs qualifiziert.

Für den Wettbewerb qualifizierten sich in absteigender Rangfolge der Bepunktung insgesamt 20 Bewerber, diese wählt ein Auswahlgremium aus.

Dabei sind von A.9.3.1 Investor wie A.9.3.2 Architekt je mindestens 5 Punkte zu erreichen um in die Wertung zu kommen.

Qualifizieren sich mehr als 20 Bewerber, wird in absteigender Punktzahl die Auswahl vorgenommen.

Außerdem werden in absteigender Reihenfolge drei Nachrücker ausgewählt, die bei Absage eines qualifizierten Teilnehmers benachrichtigt werden.

Bei Punktegleichheit bestimmt in beiden Fällen das Los die Teilnahme.

Die Auslosung erfolgt unter der Aufsicht einer vom Auslober unabhängigen Dienst-stelle.

Als Berufsanfänger gelten Personen, deren Diplom, Masterabschluss nach dem 01.01.2010 abgelegt wurde.

Kann ein Bewerber den Nachweis in einem Kriterium nicht erbringen, legt er ein leeres Projektblatt vor.

A.10 Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung und vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Fachpreisrichter (stimmberechtigt, alphabetisch geordnet):

Dirk Bastin

Bürgermeister Stadt Ravensburg

| | |
|-----------------|---------------------------------------------------------------|
| Dietmar Diehm | Amt für Architektur und Gebäudemanagement Stadt Ravensburg |
| Matthias Hähnig | Architekt Tübingen |
| Ursula Hochrein | Landschaftsarchitektin Stadtplanerin, München |
| Gabriele D'Inka | Architektin, Fellbach |
| Volker Petzold | Architekt, Bürgerforum Altstadt, Ravensburg |
| Helga Rosol | Stadtplanungsamt Stadt Ravensburg |

Stellvertretende Fachpreisrichter (ohne Stimmrecht, alphabetisch geordnet):

| | |
|----------------|---------------------------------------------|
| Rainer Ewald | Architekt, Bürgerforum Altstadt, Ravensburg |
| Michael Griebe | Stadtplanungsamt Stadt Ravensburg |
| Blanka Rundel | Tiefbauamt Stadt Ravensburg |

Sachpreisrichter (stimmberechtigt, alphabetisch geordnet):

| | |
|-------------------|------------------------------------|
| Jürgen Bretzinger | Gemeinderat Stadt Ravensburg |
| Gerhard Engele | Stadtkämmerei Stadt Ravensburg |
| Dr. Daniel Rapp | Oberbürgermeister Stadt Ravensburg |
| Peter Wagner | Gemeinderat Stadt Ravensburg |

Stellvertretende Sachpreisrichter:

| | |
|-----------------|------------------------------|
| Rainer Frank | Gemeinderat Stadt Ravensburg |
| Wilfried Krauss | Gemeinderat Stadt Ravensburg |

Sachverständige Berater (ohne Stimmrecht):

Sollte das Preisgericht der Auffassung sein, dass für eine qualifizierte Beurteilung sachverständige Berater notwendig sind, können diese mit Stimmenmehrheit der Jury berufen werden.

Wettbewerbsbetreuung und Vorprüfung:

HIRTHE Architekten BDA Stadtplaner

A.11 Wettbewerbsunterlagen

Die Wettbewerbsauslobung besteht aus:

- Textteil A Rahmenbedingungen
- Textteil B Wettbewerbsaufgabe

| | | |
|------------------|---------------------------------------------------------|--------------|
| Anlage 1 | Lageplan 1:500 (Wettbewerbsgrundstück) | (PDF/DWG) |
| Anlage 2 | Übersichtslageplan | (PDF) |
| Anlage 3 | Luftbild | (PDF) |
| Anlage 4 | Lageplan verkehrliche Erschließung | (PDF) |
| Anlage 5 | Baugrunduntersuchung | (PDF) |
| Anlage 6 | Gutachten Archäologie | (PDF) |
| Anlage 7 | Daten Bestandsgebäude | (PDF) |
| Anlage 8 | Historische Bilder | (PDF) |
| Anlage 9 | Artenschutzgutachten | (PDF) |
| Anlage 10 | Baumbestandsplan | (PDF) |
| Anlage 11 | Verkehrs- und Lärmgutachten | (PDF) |
| Anlage 12 | Denkmalkartierung mit Beschreibung | (PDF) |
| Anlage 13 | Formblätter Hochbau / Nutzungen | (Excel/PDF) |
| Anlage 14 | Verfassererklärung | (DOC) |
| Anlage 15 | Kaufpreisangebot | (DOC) |
| Anlage 16 | Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg | (PDF) |
| Anlage 17 | Merkblatt der L-Bank zur sozialen Mietwohnraumförderung | (PDF) |
| Anlage 18 | Arbeitshilfe Beurteilung von Dachaufbauten | (PDF) |

Das Modell wird den Teilnehmern ab der KW 20/2016 kostenfrei zugeschickt.

A.12 Wettbewerbsleistung (Architekt)

1. Lageplan M 1 :500
unter Verwendung der von dem Auslober gelieferten digitalen Grundlage, Dachaufsicht mit Darstellung aller Baukörper, Darstellung der Freiflächen, Eintragung der Gebäudehöhen als Geschosszahlen und über NN, Darstellung von Eingängen und TG- Zufahrt/en.
2. UG-Grundriss M 1 :500
Grundriss mit Darstellung der TG-Zufahrt mit Angabe der Rampenneigung, Nachweis der Stellplätze, Kellerräume, Müll- und Fahrradräume etc.
3. EG-Grundriss M 1 :200
Grundriss mit Lage öffentlicher und privater Stellplätze und Garagen-Zufahrten, Straßenflächen, Lage der Zufahrten, Anlieferung und Eingänge, Freiflächen-gestaltung.
4. OG-Grundrisse M 1 :200
Grundrisse aller Geschoss-/ Regelebenen mit Darstellung der geplanten Nutzungsverteilung.

5. Schnitte M 1 :200
alle zum Verständnis notwendigen Schnitte, min. jedoch ein Nord-Süd- und ein West-Ost Schnitt mit Geschoss-, Trauf- und Firsthöhen, einschließlich der angrenzenden Bebauung mit ihren Umrissen.
6. Fassaden M 1 :200
alle Fassaden der geplanten Bebauung entlang der See- und Römerstraße mit schematischer Darstellung der angrenzenden Nachbarbebauung und der prägenden Grünstruktur in ihren Umrissen.
7. Vertiefung Fassaden M 1 :50
exemplarischer Fassadenschnitt mit Teilansicht der Straßenfassade zur Seestraße im Kontext zum Gebäude Seestraße 32 mit detaillierter Beschreibung der Fassadenoberflächen und –materialien.
8. Erläuterungen informieren über die Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags und sollen daher – in geeigneter Form von Texten, Skizzen und sonstigen Darstellungen – auf den Plänen an den Stellen gegeben werden, wo es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt. Animationen und Renderings sind nicht zugelassen und werden von der Vorprüfung abgedeckt.
9. Berechnungen der Kennwerte (WFL, Anzahl WE, BGF, BRI) unter Verwendung des Berechnungsformulars.
10. Modell M 1 :500 auf zur Verfügung gestellter Modellgrundplatte.
11. Verfassererklärung
in einem verschlossenen, undurchsichtigen, äußerlich nur durch die Kennzahl gekennzeichneten Umschlag.
12. Für die öffentliche Ausstellung wird eine Karte DIN A5 mit den Namen aller Verfasserinnen und Verfasser und aller Beteiligten mit der Büroanschrift und der Telefonnummer verlangt. (diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen)
13. Verzeichnis der eingereichten Unterlagen formlos.

Jeder Teilnehmer darf nur eine Arbeit einreichen. Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig. Nicht verlangte Leistungen werden von der Beurteilung ausgeschlossen und abgedeckt.

Die Modelle sind in stabilen Umverpackungen einzureichen.

Kennzeichnung der eingereichten Unterlagen

Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen.

Es ist das Planformat DIN A0, stehend zu verwenden. Die Anzahl der Pläne ist auf 4 Pläne begrenzt.

Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:

Papierausdrucke

1 Satz Präsentationspläne gerollt

1 Satz Vorprüfpläne

Erläuterungsbericht und Berechnungen zusätzlich als Papierausdruck

Datenträger (CD oder USB-Stick)

Präsentationspläne im pdf-Format

Berechnungspläne M 1 : 500/200 (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)

(Flächen möglichst als Polygone) vorzugsweise im VWX-, ansonsten dxf- oder dwg-Format

Berechnungsformular (unter Verwendung der Vorlage) im xls-Format
Einzelkomponenten der Pläne wie Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Vertiefung, Konzeptpictos etc. für den Vorprüfbericht (Originalgröße, 300 dpi) im jpg-oder tif-Format.

Erläuterungstext für die Vorprüfung max. 2 Seiten DIN A4 im pdf-Format

A.13 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingerecht eingegangen sind,
- den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.

Weitere bindende Vorgaben, deren Nichteinhaltung zum Ausschluss der Wettbewerbsarbeit führen werden nicht festgelegt.

Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht.

A.14 Beurteilungskriterien Wettbewerb

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien (ohne Gewichtung) anwenden:

- Qualität des städtebaulichen und freiräumlichen Konzeptes
- Qualität des architektonischen und gestalterischen Konzeptes
- Nutzungskonzept

A.15 Prämierung

Der Auslober stellt für die Planer Preise und Anerkennung in Höhe von € 30.000,-- (inkl. MwSt.) zur Verfügung.

| | | |
|-------------|---|-----------|
| 1. Preis | € | 15.000,-- |
| 2. Preis | € | 8.000,-- |
| 3. Preis | € | 5.000,-- |
| Anerkennung | € | 2.000,-- |

Das Preisgericht kann durch einstimmigen Beschluss die Verteilung der Preissumme und die Anzahl der Preise verändern.

Preise werden Arbeiten zuerkannt, die für eine Realisierung in Frage kommen.

Die ausgezahlte Preissumme wird beim Grundstückskaufpreis in Abzug gebracht.

Der Investor muss sich verpflichten die Verfasser der Wettbewerbsarbeit des Entwurfs der den Zuschlag erhalten hat, mindestens bis einschließlich Leistungsphase 5 (HOAI), bzw. bis zum städtebaulichen Entwurf zu beauftragen. Die Verfasser der Fachrichtungen Stadtplanung und Landschaftsarchitektur sind entsprechend zu beauftragen, sofern sie als Verfasser mitgewirkt haben. Eine Beauftragung durch den Auslober ist nicht vorgesehen.

A.16 Indikatives Kaufpreisangebot Grundstück (Investor)

Das Formular Kaufpreisangebot ist mit der Wettbewerbsarbeit in einem mit der Kennzahl versehenen undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Angebot“, einzureichen. Hierzu ist das als Anlage 16 beigefügte Formblatt einzureichen.

Die Kaufpreisangebote werden nach Abschluss der Preisgerichtssitzung geöffnet.

In das Kaufpreisangebot sind die Abbruchkosten, der Wert des Bestandsgebäudes die Entschädigung für die Zweckbindung (Eintrag in Abteilung II des Grundbuchs) und die Kosten für die archäologischen Grabungen (siehe Anlage 6), sowie die Planungs- und Verwaltungskosten für die Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans einzukalkulieren.

Das Kaufpreisangebot beinhaltet insbesondere auch die Übernahme der Erstellungs- und Pflegekosten der Grünflächen, des Spielplatzes und Gehwegs und der evtl. notwendig werdenden Verlegung der Infrastruktur.

Der Auslober erwartet einen Kaufpreis von mindestens € 2.800.000,--.

A.17 Verbindliche Angebote im Verhandlungsverfahren

Nach Abschluss des Realisierungswettbewerbes wird der Auslober die Teams, deren Arbeiten mit einem Preis ausgezeichnet wurden zu Verhandlungen auffordern.

Das verbindliche Angebot zum Erwerb des Grundstückes muss zunächst noch nicht in notariell beurkundeter Form vorliegen.

Der Auslober behält sich stattdessen vor, von den Bietern, mit denen er verhandeln will, zu jedem Zeitpunkt der Verhandlungen die Abgabe eines notariell beurkundeten Angebots zum Erwerb des Grundstücks zu verlangen.

Er wird dieses Angebot nur annehmen, wenn die Zuschlagsentscheidung zu Gunsten dieses Bieters fällt. Im Rahmen der Verhandlungen behält sich der Auslober vor, eine konkretisierte Planung einschließlich Preisermittlung sowie kalkulationserheblichen Angaben zu verlangen.

Der Auslober behält sich außerdem vor, eine inhaltlich unbedingte Finanzierungsbestätigung eines in der EU zugelassenen Kreditinstitutes, das eine vergleichbare Sicherheit wie sie eine deutsche Großbank bietet, zu fordern.

Die verbindlichen Angebote sind Grundlage einer Auswahlentscheidung des Auftraggebers über die Bieter, mit denen er im Folgenden detaillierte Vertragsverhandlungen führt. Die Entscheidung erfolgt nach einer Bewertung der Angebote nach Maßgabe der in Ziffer A.18. genannten Zuschlagskriterien.

A.18 Angebotswertung, Zuschlagskriterien

Die Angebote werden hinsichtlich der nachfolgend benannten Zuschlagskriterien analysiert und bewertet.

Für jede Kategorie werden Punkte vergeben und mit der festgelegten Gewichtung multipliziert. Das Angebot mit der höchsten Punktzahl unter Berücksichtigung der Gewichtungen wird den Zuschlag erhalten.

Folgende Kriterien und Gewichtungen werden festgelegt:

50 % Qualität / Wettbewerbsergebnis

- 10 % Vermarktungskonzept (Eigentumsmodell, Vermietungsmodell, Kombination Eigentumsmodell/Vermietungsmodell, Wohnungsgemeinde, Innovation des Konzeptes)
- 10 % Weiterentwicklungsfähigkeit, energetisches Konzept
- 30 % Wirtschaftlichkeit / Kaufpreisangebot

A.19 Gestalterische Qualitätssicherung

Die abgestimmte Entwurfsplanung und eine qualifizierte und detaillierte gestalterische Baubeschreibung mit Benennung der zur Ausführung vorgesehenen Fassadenmaterialien werden Bestandteil des Kaufvertrags sowie des Durchführungsvertrags im Rahmen der Bauleitplanung.

Der Investor verpflichtet sich die Urheberrechte des/der Architekten zu beachten. Der Investor verpflichtet Änderungen der Planung anzuzeigen sowie diese der Stadt Ravensburg vor Einreichung des Bauantrags vorzustellen und Änderungswünsche im Rahmen der Planungsfortschreibung abzustimmen.

A.20 Haftungsausschluss

Die bereitgestellten Informationen auf und in den Planunterlagen wurden durch den Auslober sorgfältig recherchiert und geprüft. Jedoch wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr dafür übernommen, dass alle Angaben vollständig, richtig und in letzter Aktualität zur Verfügung gestellt worden sind. Weder die Auslobung, die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung des Auslobers auf irgendeine Art verändert oder an Dritte verteilt oder übermittelt werden .

A.21 Nutzung

Die Nutzung der Wettbewerbsarbeit und das Recht der Erstveröffentlichung sind wie folgt geregelt:

Wettbewerbsarbeiten dürfen vom Auslober veröffentlicht werden.

Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist.

Ansonsten bleiben die Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz beim Verfasser.

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten und Anerkennungen werden Eigentum des Auslobers.

Urheberrechtsrechtlich und wettbewerbsrechtlich geschützte Teillösungen von Wettbewerbsteilnehmern, die bei der Auftragserteilung nicht berücksichtigt worden sind, dürfen nur gegen eine angemessene Vergütung genutzt werden.

A.22 Termine

| | |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Preisrichter- vorbesprechung | 22.02.2016 |
| Verfahrenseinleitung | März.2016 |
| Bewerbungsfrist | 29.04.2016 Eingang 16:00 Uhr beim Verfahrensbetreuer Unterlagen und Form siehe Punkt A.9 |
| Auswahlverfahren | KW 19-20/2016 Qualifizieren sich mehr als 20 Bewerbungen, findet ein Auswahl- Losverfahren statt. Die Teilnehmer werden benachrichtigt und um Teilnahmebestätigung bis zum 27.05.2015 gebeten. |
| Versand der Auslobungsunterlagen | KW 20/2016 |
| Besichtigung | 01.06.2016 13:00 Uhr, bzw. im Rahmen des Kolloquiums Verwaltungsgebäude Seestraße 32 Ravensburg Vertreter des Auslobers werden anwesend sein und die örtliche Situation erläutern. |
| Kolloquium | 01.06.2016 14:00 Uhr Das Kolloquium findet nur statt, wenn dies bis zum 25.05.2016 mindestens 5 Teilnehmer beim Verfahrens- betreuer schriftlich beantragt haben. Technisches Rathaus Salamanderweg 22 Sitzungssaal Erdgeschoss Ravensburg |
| Rückfragen | 03.06.2016 (Posteingang) Rückfragen können bis zum 03.06.2016 schriftlich (wenn möglich per Mail) an den Verfahrensbetreuer gerichtet werden. |

info@hirthe-architekten.de

Sie werden bis zum 10.06.2016 vom Auslober, bzw.
einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche
Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Preisrichtern –
schriftlich beantwortet. Die Beantwortung der Rückfragen
wird Bestandteil der Auslobung.

- Abgabe Pläne / Angebot 11.07. 2016, spätestens 16.00 Uhr
- Es gilt der Eingang der Unterlagen im Büro, nicht das Versanddatum!
- Postadresse Pläne:
HIRTHE Architekten BDA Stadtplaner
Schienerbergweg 27
88048 Friedrichshafen
- Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.
- Abgabe Modell 18.07.2016, spätestens 16.00 Uhr
- Es gilt der Eingang des Modells, nicht das Versanddatum!
- Postadresse Modell:
HIRTHE Architekten BDA Stadtplaner
Schienerbergweg 27
88048 Friedrichshafen
- Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.
- Preisgerichtssitzung 28.07.2016
- Benachrichtigung KW 31/.2016
Die Preisträger werden kurzfristig telefonisch benachrichtigt.
- Weiteres Vorgehen Ob ein vorhabenbezogener Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichem Vertrag eingeleitet und durchgeführt wird, entscheidet allein der Gemeinderat der Stadt Ravensburg.
- Die Teilnehmer des Inverstoren- und Planungswettbewerbs können aus diesem Verfahren keine Rechte herleiten, das Bebauungsplanverfahren zu betreiben oder eine Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan herbeizuführen, § 1 Abs. 3 S. 2 BauGB. Es wird darauf hingewiesen, dass der Gemeinderat der Stadt Ravensburg bei den Abwägungsentscheidungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keinerlei Bindungen aufgrund der Durchführung dieses Inverstoren- und Planungswettbewerbs unterworfen ist.

B. Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe

B.1 Situation

Das Plangebiet befindet sich im Bereich zwischen der Seestraße und der Römerstraße und umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 1511/6 und 1511/5. Es liegt im Geltungsbereich des seit dem 19.05.1972 rechtskräftigen Bebauungsplans "Römerstraße zwischen Seestraße und Weinbergstraße".

Bisher wurden die sich auf den Grundstücken befindenden Gebäude von der Stadtverwaltung Ravensburg genutzt. Im Zuge der Neuordnung der Verwaltungsstandorte sollen die Gebäude zukünftig nicht mehr von Seiten der Stadt genutzt werden, weshalb das Gebiet neu entwickelt werden soll.

B.2 Geschichte

Die Seestraße wurde um 1870 als Pendant zur nach Norden in Richtung Weingarten führenden Gartenstraße angelegt. Vor allem der nördliche Bereich der Seestraße ist durch eine beachtliche Anzahl repräsentativer Vorstadtvillen geprägt.

Entsprechend finden sich im dargestellten Geltungsbereich Gebäude mit historischer Bausubstanz, die für die Seestraße prägend sind.

Auf dem im nördlichen Bereich des Plangebiets liegenden Flurstück Nr. 1511/6 befinden sich drei Gebäude.

Die Seestraße Nr. 32 wurde im 19. Jahrhundert als Bürgervilla errichtet und steht unter Denkmalschutz.

Das Nebengebäude "Remise" dieser Bürgervilla bildet der schmale Bau der Seestraße Nr. 32/2, welcher abgerückt von der Seestraße am nördlichen Rand des Plangebiets liegt.

Des Weiteren befindet sich auf diesem Flurstück zur Römerstraße hin gelegen das Gebäude Seestraße 32/1.

Auf dem Flurstück Nr. 1511/5, im südlichen Bereich des Plangebiets, liegt das Gebäude Seestraße Nr. 36. Dies stellt wie das Gebäude Nr. 32 ein die Seestraße wesentlich prägendes Gebäude dar.

B.3 Städtebauliche Rahmenbedingungen

B.3.1 Abgrenzung des Plangebiets:

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt grundsätzlich entlang der bestehenden Grundstücksgrenze. Lediglich die nordwestliche Abgrenzung des Gebiets findet nicht entlang der bestehenden Grundstücksgrenze statt. An dieser Stelle wird die südliche

Breite der Römerstraße verlängert, um eine Durchfahrt auf der Römerstraße langfristig zu ermöglichen.

B.3.2 Struktur/ Gebäude:

Die heterogene Struktur entlang der Seestraße, bestehend aus allgemeiner Wohnnutzung und gemischter Nutzung ist aufzunehmen. Für die geplante Bebauung ist eine Mischnutzung gem. § 6 BauNVO umzusetzen. Das Verhältnis von mindestens 20% Gewerbeanteil (ohne zentrenrelevanten Einzelhandel, ohne Vergnügungsstätten) zu maximal 80% Wohnanteil ist einzuhalten.

Der Anteil des geförderten Wohnungsbaus mit 15- jähriger Belegungsbindung gem. der Einordnung der Stadt Ravensburg hat 20 % der Wohnfläche zu betragen.

Innerstädtisch werden von städtischer Seite familiengerechte Wohnungen, sowie Möglichkeiten für innovative Wohnformen gewünscht.

Die bestehende Villenstruktur entlang der Seestraße ist neu zu interpretieren. Die Silhouette und Körnung ist insbesondere in der Seestraße zu beachten. Entlang der Römerstraße ist die Villenstruktur nicht prägend. Die bestehende Einzelbebauung kann unterhalb der Traufe mit der Neubebauung verbunden werden.

Das Gebäude Seestraße 32 steht unter Denkmalschutz. Die beiden weiteren Gebäude Seestraße 32/2 und 36 stehen nicht unter Denkmalschutz, sind jedoch aufgrund ihrer historischen Nutzungseinheit städtebaulich prägend.

Die historisch prägenden Gebäude Seestraße 32 sowie 36 sind zwingend zu erhalten und in die Nutzungsstruktur einzubinden. Das Gebäude 32/2 ist mit dem Gebäude 32 als Einheit zu betrachten und ist ebenfalls zu erhalten.

Die Neubebauung hat sich in die vorhandene Struktur einzufügen sowie eine hohe architektonische und gestalterische Qualität aufzuweisen. Zusätzlich soll die Neubebauung eine zurückhaltende gestalterische Wirkung auf den Straßenraum der Seestraße haben, dieser soll weiterhin durch die Gebäude 32 und 36 dominiert werden.

Die Fassade von Einhausungen ist in gleicher Qualität wie die anderen Fassadenteile auszuführen. Außerdem sind Müll-, Keller- und Fahrradräume sowie sonstige Nebenräume im Gebäude oder im UG unterzubringen.

Die maximale Wandhöhe darf 14,00 m ab OK Gelände nicht überschreiten (Ausrichtung zur Römerstraße). Dabei ist der Straßenquerschnitt der Römerstraße zu berücksichtigen. Für die max. Firsthöhe ist das Gebäude Seestraße 32 einschließlich seiner Dachaufbauten ausschlaggebend. Zur Gestaltung von Dachaufbauten ist die Arbeitshilfe der Stadt Ravensburg zu beachten (Anlage).

Die Neubebauung soll dabei entweder mit maximal drei Geschossen mit zurückgesetztem 4. Geschoss zu Römerstraße und Flachdach oder mit maximal drei Geschossen und Satteldach realisiert werden. Die Wandhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der

Außenwand mit der Oberfläche der Dachhaut (Satteldach) oder dem oberen Abschluss der Wand incl. Brüstung bzw. Attika (Flachdach).

B.3.3 Grünbestand/Spielplatz:

Die Grünfläche zwischen den Gebäuden 32 und 36 ist als öffentliche Grünfläche in ihrer prägenden Wirkung zu erhalten, gehört jedoch zum Verkaufsgrundstück.

Insbesondere die beiden Eiben und der Bergahorn sind zu erhalten. In den im Plan dargestellten Kronenumfang und Wurzelschutzbereich von 1,50 m darf baulich aber auch in der Bauphase nicht eingegriffen werden. Gebäude und Baugruben müssen damit einen Mindestabstand zu Baum-/Gehölzkronen von 1,50 m einhalten.

Der Erhalt der sich am westlichen Rand des Planungsgebiets befindenden Roteiche ist wünschenswert.

Insgesamt ist auf die Realisierbarkeit der vorgesehenen Pflanzmaßnahmen zu achten.

Der auf dem Grundstück der Seestraße 36 bestehende Pavillon ist zu erhalten und kann innerhalb des Plangebiets versetzt werden.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist vom Investor eine öffentliche Spielfläche zu erstellen und zu unterhalten. Die Fläche kann auf die gemäß LBO notwendige Fläche für Spielplatzflächen angerechnet werden.

B.3.4 Leitungen / Erschließung / Stellplätze:

Kanäle und Leitungen sind zu sichern bzw. zu erhalten oder auf Kosten des Bauträgers zu verlegen.

Eine öffentliche Fußwegeverbindung mit einer Breite von 3,00 m durch das Plangebiet zwischen der Friedrich-Schiller Straße / Römerstraße und der Seestraße ist sicherzustellen. Bei dieser ist auf einen barrierefreien Ausbau zu achten.

Die barrierefreie Fußwegeverbindung von der Friedrich-Schiller-Straße / Römerstraße bis zur Seestraße ist vom Bauträger herzustellen und liegt im privaten Eigentum. Auf ihr ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ravensburg herzustellen. Die Fußwegeverbindung kann durch den Neubau überbaut werden, wenn mindestens ein 4,00 m hoher Luftraum von einer Bebauung freigehalten wird.

Die Versorgung mit notwendigen Stellplätzen muss als Tiefgaragenlösung erfolgen. Außerdem sind 10 Prozent der bauordnerisch nachzuweisenden Stellplätze (PKW/Fahrrad) zusätzlich als Kunden- bzw. Besucherstellplätze herzustellen. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist der Stellplatzsatzung zu entnehmen. Das Planungsgebiet wird hinsichtlich der Satzung der Zone 2 zugeordnet. Für den Fahrradstellplatznachweis bei Wohnungen gilt die LBO. Für alle anderen Nutzungen sind die PKW- Stellplätze wie auch die Fahrradstellplätze nach den Mittelwerten der VwV-Stellplätze nachzuweisen.

Die Tiefgarage muss mit einer Erdüberdeckung von 60 cm versehen werden. Lediglich in dem Bereich zwischen der Römerstraße und dem entstehenden Neubau darf die Erdüberdeckung von 60 cm unterschritten werden. Sichtbare Außenbauteile der Tiefgarage sind zu vermeiden.

Die Fahrradabstellanlagen des Areals sind auf kurzem, barrierefreien Wege an die umgebenden Verkehrswege anzuschließen. Die Größe und Anzahl der Fahrradabstellplätze sind gemäß der „Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Fahrradabstellplätzen“ der Stadt Ravensburg herzustellen.

Die Erschließung des Grundstücks kann in den im Plan vorgesehen Bereichen entlang der südlichen Römerstraße und der südlichen Seestraße vorgenommen werden. Dabei können maximal zwei Zufahrtsbereiche entlang der Römerstraße und eine Zufahrt entlang der Seestraße errichtet werden.

Die Zufahrten dürfen jeweils maximal eine Breite von 6,50 m einnehmen, um den Verlust von öffentlichen Stellplätzen in der Römer- und Seestraße zu minimieren.

Es ist darauf hinzuwirken, dass der überwiegende Teil der Tiefgarage über die Römerstraße angefahren wird.

Die Tiefgaragenzufahrt an der Römerstraße muss zweispurig ausgeführt werden.

B.3.5 Feuerwehr:

Sofern Feuerwehraufstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche notwendig sind, sind diese im Lageplan darzustellen.

B.3.6 Anforderungen Landesbauordnung (LBO):

Die aktuellen Anforderungen an die LBO sind zu beachten (z.B. Müll, zweiter Rettungsweg, Anteil barrierefrei erschlossener Wohnungen, Fahrradabstellflächen, etc.).

B.3.7 Denkmäler und Bodendenkmäler:

Die zweigeschossige Villa (unverputzter Backsteinbau mit Walmdach) wurde 1895 im Zusammenhang mit der systematischen Stadterweiterung Ravensburgs ausserhalb der mittelalterlichen Stadtgrenzen erbaut.

Bauherrin war die Witwe des Privatiers Mathias Kepler.

Interessant an dem Gebäude ist die reiche Fassadengestaltung: Die beiden Hauptfassaden werden durch einen flachen Mittelrisalit mit Giebelaufsatz dreigeteilt, zur Seestraße im ersten Obergeschoss ein Balkon (auf Steinkonsolen, mit schmiedeeiserner, gebauchter Brüstung).

Ein achteckiger Erkerturm mit spitzem Helm setzt den Akzent in der Eckgestaltung im Süd-Ost-Bereich.

Der horizontalen Gliederung des Untergeschosses durch eine Bandrustika setzt sich in formalem Gegenspiel der gemauerte, unverputzte Backstein (im reinem Binderverband) entgegen.

Unterstützt wird diese Strukturierung durch das Einfassen der Fenster mit Sandsteingewänden, im Erdgeschoss betont mit Schlussstein, im Obergeschoss mit Überdachungen.

Auch die Putzfelder in den Brüstungsbereichen der Fenster und die umlaufenden Stockwerksgesimse verstärken diese Gliederungsabsicht.

Einzeln gesetzte Quadersteine an den Ecken der Risalite.

Die Villa gehört mit zu den guten Beispielen der bürgerlichen Wohnhausarchitektur um die Jahrhundertwende in Ravensburg.

Die sorgfältige Anwendung des Baumaterials und die historistischen Gestaltungselemente, die der Renaissance entnommen sind, bestimmen die gute Qualität des Gebäudes.

Deshalb und wegen seiner Stellung im historisch-städtebaulichen Kontextes besteht aus heimatgeschichtlichen, künstlerischen und wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse an seiner Erhaltung.