

Konkurrierendes Planungsverfahren

2016

Ravensburg
„Wohnen an der Weißenauer Halde“

AUSLOBUNG

Auslober:

Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
Heustiegstraße 27/29
70180 Stuttgart

im Benehmen mit der Stadt Ravensburg

Teil A

BESCHREIBUNG DER AUFGABENSTELLUNG

1. Vorbemerkungen

Der Stadtteil Weingartshof mit der Weißenauer Halde liegt südlich der Ravensburger Innenstadt. Die Lage des Ortsteils am westorientierten Teuringer Neuberg mit seiner weiten Aussicht bis zum Gehrenberg sowie die geringe Lärmbelastung zeugen von einer hohen Qualität als Wohnstandort. Die Innenstadt von Ravensburg ist nur wenige Minuten entfernt. Damit bietet sich der Bereich an der Weißenauer Halde für eine zusätzliche Wohnbebauung an. Durch die bestehenden Straßen Weißenauer Halde und Weinbergweg ist das Plangebiet über die Tettninger Straße schnell an das übergeordnete Straßennetz angeschlossen. Östlich des Weinbergwegs endet die Bebauung und Wiesen und Wälder laden zur Erholung ein.

2. Planungsziele

Für den im Lageplan gekennzeichneten Planungsbereich wird eine städtebauliche Konzeption erwartet, die einerseits der vorhandenen Nachbarschaft des Quartiers Rechnung trägt und andererseits nachhaltig Raum für unterschiedliche Wohn- und Lebensformen bietet.

Es sollen anspruchsvolle, in der Höhe begrenzte Mehrfamilienhäuser entstehen, die besondere Rücksicht auf die vorhandene Hangsituation nehmen. Dabei sind wohnungswirtschaftliche, landschaftliche und ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Für das Gebiet wird ein optimiertes Energiekonzept mit Nahwärmeversorgung entwickelt.

3. Planungsgebiet

Das Planungsgebiet liegt südlich der Stadtmitte von Ravensburg im Stadtteil Weingartshof. Mit derzeit rund 50.000 Einwohnern ist Ravensburg die größte Stadt des gleichnamigen Landkreises im südlichen Oberschwaben. Das Planungsgebiet (Flurstück 591/1 und Teilbereich des Flurstücks 575/1) liegt zwischen dem Weinbergweg und der Weißenauer Halde und umfasst ca. 6.600 m² Grundstücksfläche. Für einen Bereich des Planungsgebiets gilt seit 1982 der Bebauungsplan „Weinbergweg/Höllbergweg“. Durch das konkurrierende Planungsverfahren sollen die Inhalte des künftigen Bebauungsplans festgelegt werden.

Vielfältige Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sind in der Einkaufsstadt Oberschwabens in nächster Nähe. Der Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr in der Tettninger Straße ist zu Fuß zu erreichen. Davon westlich gelegen befinden sich Grund- und Hauptschule, Kindergarten sowie Sportanlagen.

3.1. Nachbarschaft

Der Planungsbereich liegt inmitten eines Wohnbaugebiets, die engere Umgebungsbebauung ist gekennzeichnet durch ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und Villen. Die überwiegend großzügigen Grundstücke sind gut durchgrünt mit teilweise wertvollen Großbäumen.

3.2. Topographie

Das Plangebiet ist Teil einer markanten westorientierten Hangkante zur Schussenebene mit entsprechender Fernwirkung. Das Gelände fällt stark von Osten (Weinbergweg) nach Westen (Richtung Weißenauer Halde) auf einer Länge von ca. 75 m um ca. 22 Höhenmeter.

3.3. Struktur / Außenanlagen / Gelände

Ziel ist ein stark durchgrüntes, maßvoll verdichtetes Wohngebiet mit einer Bebauung, die sich an den vorhandenen Strukturen in der Nachbarschaft orientiert. Im Zuge der Neuausrichtung des Planungsgebietes sind die vorhandenen Geländeneiveaus zu ändern und die neu zu planende Erschließung anzupassen. Es ist darauf zu achten, dass die Gebäude in ihrer Höhenentwicklung der Topographie des Hanges folgen. Aufgrund der Fernwirkung der Dachlandschaften sind diese besonders wichtig.

Bezüglich des Geländes ist das Schreiben des Ingenieurbüros das geoteam vom 06.11.2015 zu beachten (siehe Anlage 3).

4. Erschließung und Freiraumplanung

Obwohl das Verkehrsgutachten der Planungsgesellschaft BrennerPlan (siehe Anlage 4) eine einteilige Verkehrerschließung, sowohl über den Weinbergweg als auch über die Weißenauer Halde, für möglich hält, wünscht der Auslober aufgrund der örtlichen Gegebenheiten eine geteilte Erschließung des Planungsgebietes. Dabei soll die Erschließung jeweils entsprechend der erforderlichen Stellplatzzahlen für die neu zu planenden Gebäude auf dem unteren Niveau über die Weißenauer Halde bzw. auf dem oberen Niveau über den Weinbergweg geschehen.

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist zu minimieren. Durch geeignete Baukörperstellung, Dachbegrünung sowie Freihaltezonen soll dem Rechnung getragen werden. Es ist bei der Planung besondere Sorgfalt auf die lokalklimatischen Anforderungen zu legen. Die Neubebauung am Weinbergweg sollte keine Riegelwirkung entfalten, um den kleinräumigen Luftaustausch durch die in westlicher Richtung abfließende Kaltluft weiterhin zu gewährleisten. Ein Teil der Freiflächen sollen den Erdgeschosswohnungen zugeordnet werden. Die gemeinsamen Freiflächen sollen hochwertig gestaltet werden und Aufenthaltsqualität für alle Bewohner bieten. Es soll eine Wegeverbindung zwischen den beiden Ebenen Weißenauer Halde und Weinbergweg hergestellt werden. Im Rahmen der Freianlagen sind dezentral Spielflächen in ausreichender Größe und einer Lage, die eine gefahrlose Erreichbarkeit gewährleistet, vorzusehen. Es werden Vorschläge für eine ansprechende und praktikable Trennung zwischen privaten und gemeinsamen Freiräumen erwartet.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets sowie die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge sind konzeptionell mitzudenken. Eine Wendeanlage (15 x 20 m) für Müllfahrzeuge an der Weißenauer Halde sollte vorgesehen werden. Müllstandorte der Mehrfamilienhäuser sind für die Bewohner gut erreichbar und möglichst ebenerdig anzuordnen.

5. Städtebauliche Vorgaben

Wesentliches Ziel ist die Gestaltung einer qualitätvollen und gut nutzbaren Wohnbebauung in Strukturen, die sich in ihrer Körnung an der bestehenden Nachbarschaft orientieren. Besonderes Augenmerk wird auf den Umgang mit dem bestehenden Hang gelegt. Um möglichst großen gestalterischen und planerischen Spielraum sowie die Optimierung von Kosteneinsparpotentialen ohne Qualitätsverlust zu gewährleisten, werden keine verbindlichen Werte zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung der Gebäude vorgegeben. Maßgebend sind dabei die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet. Das Gebäude Weinbergweg 15/1 auf dem Flurstück 575/2 ist zu erhalten.

Die in Punkt 6, Programmvorgaben, genannten Werte (Wohnfläche, Wohnungsgrößen, etc.) können in geringem Maße modifiziert werden.

6. Programmvorgaben

Gewünscht sind kleinteilige Mehrfamilienhäuser mit ca. 6-10 Wohneinheiten, die sich in ihrer Körnung der Umgebungsbebauung anpassen. Die Anzahl der Häuser wird nicht vorgegeben. Die Gesamtwohnfläche im Aufgabenbereich aller Mehrfamilienhäuser sollte ca. 4.000 m² betragen.

6.1 Planerische Anforderungen Mehrfamilienhäuser

Im Planungsgebiet sollen Mehrfamilienhäuser in unterschiedlicher Größe und für unterschiedliche Bedürfnisse entstehen. Falls möglich und wirtschaftlich sinnvoll, können Gebäudeteile über eine zusammenhängende Tiefgarage verfügen, die über eine gemeinsame Zufahrt ebenerdig angefahren werden soll.

Das Wohnungsgemenge sollte aus

15 % 2-Zimmer-Wohnungen mit 60-65 m² Wohnfläche,
50 % 3-Zimmer-Wohnungen, davon 50 % mit 75-80 m² und 50 % mit 80-85 m² Wohnfläche und
35 % 4-Zimmer-Wohnungen mit 95-105 m² Wohnfläche, in Einzelfällen auch größer

bestehen.

Alle Hauszugänge sollten, soweit es die Topographie zulässt, barrierefrei erreichbar sein. Ansonsten ist der barrierefreie Zugang über die Parkierungsebene zu erfüllen.

Zu beachten ist die aktuell geltende Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO).

6.2 Allgemeine Anforderungen Mehrfamilienhäuser

Außenliegende Küchen sollten für alle Wohnungen vorgesehen werden, möglichst auch außenliegende, großzügige Bäder. Die Wohn- und Schlafräume sollten konventionell möblierbar sein. Dabei geht der Auslober von einer Wohnzimmerbreite von mindestens 4,00 m, einer Kinderzimmergröße von mindestens 12 m² und einer Mindestgröße der Schrankwand im „Eltern-Schlafzimmer“ von 3,05 m aus. Außer bei den 2-Zimmer-Wohnungen sollte jede Wohneinheit über ein separates WC verfügen. Für jede Wohnung ist ein großzügig bemessener Freibereich einzuplanen mit mindestens 2,00 m nutzbarer Tiefe. Zu mindest bei den größeren Wohnungen ist ein Abstellraum mit ca. 2 m² innerhalb der Wohnung nachzuweisen. Alle Mehrfamilienhäuser erhalten jeweils einen Aufzug.

Nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg sind für den Bereich Eschach je nach Wohnungsgröße bis zu zwei Stellplätze je Wohnung (siehe Anlage 5) herzustellen. Darüber hinaus sind ca. 20 % der erforderlichen Stellplätze nach der Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg als öffentliche, oberirdische Besucher-Stellplätze an geeigneter Stelle vorzusehen.

Um eine möglichst effektive Begrünung des gesamten Freibereichs zu gewährleisten, sollen nicht überbaute Tiefgaragendecken eine Erdüberdeckung von mindestens 60 cm erhalten.

Laut LBO sollen je Wohnung zwei Fahrradabstellplätze eingeplant werden. Es sollte mit einer Fläche je Stellplatz von 1,6 m² (0,8 m x 2,0 m) gerechnet werden. Die Stellplätze für Fahrräder sollten möglichst ebenerdig angeordnet und einfach zu erreichen sein.

7. Energiekonzept

Der Auslober beabsichtigt, für das geplante Wohnquartier ein Gesamtenergiekonzept unter Verwendung regenerativer Energien zur Beheizung der Häuser zu entwickeln. Alle Häuser sollen durch ein Nahwärmenetz aus einer gemeinsamen Heizzentrale versorgt werden.

Das endgültige Energiekonzept soll auf der Basis der ausgewählten Planungsvariante entwickelt werden. Es ist darüber hinaus beabsichtigt, alle Häuser mit einer KfW-Effizienzhaus Förderung zu erstellen.

Das Energiekonzept ist nicht Bestandteil der Auslobung.

Teil B

DURCHFÜHRUNG DES VERFAHRENS

1. Allgemeines

In Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe, RPW 2013, werden sechs Architekturbüros im Rahmen eines so genannten konkurrierenden Planungsverfahrens aufgefordert, jeweils eine Planungslösung für die vorher beschriebene Aufgabe zu entwickeln.

Folgende Büros werden an dem Verfahren beteiligt:

- Ackermann + Raff GmbH & Co. KG, Tübingen/Stuttgart
- Becker + Haindl, Architekten, Stadtplaner, Landschaftsarchitekten, Stuttgart
- Grath Architekten BDA, Ravensburg
- Holzner Architekten, Ravensburg
- Plösser Architekten GmbH, Friedrichshafen
- Schaudt Architekten GmbH & Co. KG, Konstanz

Das Verfahren ist anonym.

Alle eingereichten Leistungen sind mit einer sechsstelligen, gut lesbaren Zahl (nicht größer als 1 cm hoch und 6 cm breit) in der oberen rechten Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennzahl muss auch auf den Verpackungen erscheinen. Berechnungen sind zusammenzuheften, hier ist nur das Deckblatt mit der Kennziffer zu versehen. Als Planungsgrundlagen sind die ausgegebenen Unterlagen zu verwenden. Als Planformat ist DIN A0, Hochformat (Norden ist oben), vorgegeben. Zulässig sind maximal vier Pläne. Eine farbige Darstellung ist zugelassen. Von allen verlangten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben. Darin einzutragen sind Maß- und Flächenangaben sowie die entsprechenden Geschosshöhen. Für die Wettbewerbsdokumentation sind die Unterlagen zusätzlich im pdf-Format auf einem Speichermedium (Stick) einzureichen.

Das Beurteilungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Fachkundige Mitglieder des Beurteilungsgremiums

Ulrike Beckmann, Freie Architektin, Stuttgart
Michael Glück, Freier Landschaftsarchitekt, Stuttgart
Mathias Hähnig, Freier Architekt, Tübingen
Michael Knecht, Architekt, Siedlungswerk Stuttgart
Wolfgang Metzger, Freier Architekt, Ravensburg
Helga Rosol, Stadtplanerin, Leiterin Stadtplanungsamt, Stadt Ravensburg

Stellvertretende fachkundige Mitglieder des Beurteilungsgremiums

Florian Bertz, Architekt, Siedlungswerk Stuttgart
Michael Griebe, Raum- und Umweltplaner, stellv. Leiter Stadtplanungsamt, Stadt Ravensburg

Sachkundige Mitglieder des Beurteilungsgremiums

Dirk Bastin, Bürgermeister Bau- und Umweltverwaltung, Stadt Ravensburg
Berthold Biegger, Ortschaftsrat CDU, Stadt Ravensburg
Franz Hanßler, Ortschaftsrat Bündnis 90/Die Grünen, Stadt Ravensburg
Peter Schlegel, Ortschaftsrat SPD, Stadt Ravensburg
Norbert Tobisch, Geschäftsführer, Siedlungswerk Stuttgart
Jochen Wassner, Markt und Verkauf, Siedlungswerk Stuttgart

Stellvertretende sachkundige Mitglieder des Beurteilungsgremiums

Markus Brunner, Ortschaftsrat CDU, Stadt Ravensburg
Irmtraud Bürker, Ortschaftsrätin SPD, Stadt Ravensburg
Inge Schillinger-Winkler, Ortschaftsrätin Bündnis 90/Die Grünen, Stadt Ravensburg

Beratende Mitglieder des Beurteilungsgremiums

Roland Jocham, Bezirksgeschäftsstelle Siedlungswerk Ravensburg
Steffi Rosentreter, Stadtplanerin, Tiefbauamt, Stadt Ravensburg
Simone Rürup, Ortsvorsteherin, Stadt Ravensburg, Ortschaftsrat Eschach

Vorprüfer/-innen, Organisation

Henning Backsmann, Stadtplanungsamt, Stadt Ravensburg
Heike Hoffmann, Siedlungswerk Stuttgart
Hagen Kallfaß, Siedlungswerk Stuttgart

Ziel des konkurrierenden Planungsverfahrens ist es, das ausgewählte städtebauliche Konzept des Siegerentwurfs als Grundlage des künftigen Bebauungsplans festzulegen und die ausgewählte Objektplanung zu realisieren, unter der Voraussetzung, dass die Wirtschaftlichkeit entsprechend den Vorgaben eingehalten wird. Der Auslober verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt Ravensburg, auf Grundlage des Wettbewerbsergebnis einen oder mehrere Wettbewerbsteilnehmer mindestens mit der Hochbauplanung (Leistungsphase HOAI 2-5) zu beauftragen.

Die Einbeziehung von Landschaftsarchitekten ist verpflichtend.

2. Anlagen zum Auslobungstext

Anlage 1: Lageplan mit Höhenlinien M 1 : 500, PDF / DXF
Anlage 2: Lageplan mit Höhenlinien M 1 : 200, PDF / DXF
Anlage 3: Schreiben Ingenieurbüro das geoteam vom 06.11.2015
Anlage 4: Verkehrsgutachten BrennerPlan
Anlage 5: Stellplatzverpflichtung der Stadt Ravensburg
Anlage 6: Arbeitshilfe Dachaufbauten
Anlage 7: Kennwerte, PDF / XLSX
Anlage 8: Verfassererklärung, PDF
Anlage 9: Modellgrundlage M 1 : 500

Die Anlagen 1 bis 8 werden ausschließlich digital auf einem Stick beigelegt. Die ausgegebenen Unterlagen unterliegen zum Teil Urheberrechtsbedingungen und dürfen nur im Rahmen der Bearbeitung dieser Wettbewerbsaufgabe genutzt werden.

3. Aufwandsentschädigung

Die Aufwandsentschädigung beträgt je Teilnehmer pauschal 8.000.- €, incl. 19 % MwSt.

4. Leistungsumfang

- Übersichtsplan mit umgebender Bebauung, M 1 : 500
- Gesamtlageplan mit Darstellung des städtebaulichen Konzepts, der Erschließung und der Freiflächengestaltung, M 1 : 200
- Entwurf der Haustypen mit allen notwendigen Geschossen, Schnitten und Ansichten, M 1 : 200
- Zwei Geländeschnitte vom Weinbergweg bis zur Weißenauer Halde, Blickrichtung Norden, mit Darstellung der geplanten und bestehenden Höhenlinien, M 1 : 200,
- Statistische Angaben anhand nachprüfbarer Berechnungen (siehe Anlage 7)
- Erläuterungsbericht (maximal zwei DIN-A4 Seiten)
- Modell M 1 : 500 als einfaches, weißes Massenmodell (siehe Anlage 9)

Maximal zwei Handskizzen sind zugelassen. Renderings sind nicht erwünscht und werden abgedeckt.

5. Organisation

Siedlungswerk / Abt. Planung
Dipl.-Ing. Hagen Kallfaß
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart
Telefon: 0711 / 2381-215
Telefax: 0711 / 2381-207
Mobil: 0176 / 12381-215
E-Mail: hagen.kallfass@siedlungswerk.de

6. Termine

Versand der Unterlagen:	Freitag, den 06.05.2016
Kolloquium in Ravensburg:	Donnerstag, den 12.05.2016, 10.00 Uhr
Abgabe der Planunterlagen in Stuttgart:	Dienstag, den 06.09.2016, 16.00 Uhr
Abgabe des Modells in Stuttgart:	Dienstag, den 13.09.2016, 16.00 Uhr
Tagung der Bewertungskommission in Ravensburg:	Donnerstag, den 22.09.2016, 10.00 Uhr

Abgabeort:

Siedlungswerk GmbH
Abt. Planung
Herr Hagen Kallfaß
Heusteigstraße 27/29
70180 Stuttgart

Abweichend von RPW, hat der Teilnehmer dafür zu sorgen, dass die Wettbewerbsarbeit am angegebenen Datum zur angegebenen Uhrzeit bei der angegebenen Adresse vorliegt. Dies gilt im Falle der persönlichen Abgabe (unter Wahrung der Anonymität, per Boten) sowie auch im Falle der Einlieferung per Post, Bahn oder anderen Transportunternehmen. **Die Abgabe ist nur bis 16.00 Uhr im Siedlungswerk möglich.** Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn oder anderer Transportunternehmen als Absender folgende Anschrift des Empfängers zu verwenden:

Siedlungswerk / Abt. Planung / Kennwort: Konkurrierendes Planungsverfahren
Ravensburg, „Wohnen an der Weißenauer Halde“

Stuttgart, 12.04.2016
Siedlungswerk GmbH
Wohnungs- und Städtebau
in Vollm.
Hagen Kallfaß