

Bau- und Sparverein
Ravensburg eG



Stadt
Ravensburg

Auslobung

Stand 25.04.2016



Teil A - Auslobungsbedingungen**Inhaltsverzeichnis**

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeines	6
2.	Auslober, Koordination, Betreuer	6
3.	Anlass, Zweck, Gegenstand	6
4.	Umsetzungsabschnitte	7
5.	Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache	7
6.	Teilnahmeberechtigung	8
7.	Teilnehmer	8
8.	Anonymität	9
9.	Unterlagen	9
10.	Rückfragen	10
11.	Kolloquium	10
12.	Leistungen	10
12.1.	Strukturkonzept / Rahmenkonzept M 1 : 2.500	10
12.2.	Städtebaulicher Entwurf M 1 : 500	11
12.3.	Vertiefung M 1 : 200	11
12.4.	Erläuterungen	12
12.5.	Modell M 1 : 500	12
12.6.	Berechnungen	12
12.7.	Plansatz für die Vorprüfung und Datenträger	12
12.8.	Verfassererklärung	13
12.9.	Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen	13
12.10.	Kennzeichnung, Formatvorgabe	13
12.11.	Abgabemodus	13
13.	Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer	14
13.1.	Fachpreisrichter (stimmberechtigt, alphabetisch geordnet)	14
13.2.	Stellv. Fachpreisrichter (ohne Stimmrecht, alphabetisch geordnet)	14
13.3.	Sachpreisrichter (stimmberechtigt, alphabetisch geordnet)	14
13.4.	Stellv. Sachpreisrichter (ohne Stimmrecht, alphabetisch geordnet)	15
13.5.	Sachverständige (ohne Stimmrecht, alphabetisch geordnet)	15
13.6.	Vorprüfung (alphabetisch geordnet)	15

14.	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	15
14.1.	Zulassung der Wettbewerbsarbeiten	15
14.2.	Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	15
15.	Prämierung	16
16.	Verstoß gegen bindende Vorgaben	16
17.	Weitere Bearbeitung und Nutzung	16
18.	Abschluss des Wettbewerbs	17
18.1.	Ergebnis	17
18.2.	Ausstellung	17
18.3.	Nachprüfung.....	17
19.	Termine	17

Teil B - Wettbewerbsaufgabe

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	19
1.1.	Entstehung der Galgenhalde	19
1.2.	Heutige Siedlungsstruktur	19
1.3.	Bevölkerungsstruktur.....	19
2.	Abgrenzung und Charakter der Planungsbereiche.....	20
3.	Anlass des Wettbewerbs	20
4.	Ziele des Wettbewerbs.....	21
5.	Umgang mit Bestandsstrukturen.....	22
6.	Städtebau	23
6.1.	Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan.....	23
6.2.	Informelle Planungen – Rahmenplan.....	23
6.3.	Verbindliche Bauleitplanung- Bebauungsplan	24
6.4.	Baurecht	24
6.5.	Städtebaulicher Rahmen	24
6.6.	Wohnungsmix / Nutzung.....	25
7.	Grünstrukturen / Freiräume.....	25
8.	Bezüge zum Versorgungsbereich	26
9.	Verkehr	26
9.1.	Äussere Erschliessung.....	26

9.2.	Innere Erschliessung	27
9.3.	Öffentlicher Personenverkehr	27
9.4.	Fussgänger / Radfahrer	27
9.5.	Ruhender Verkehr	28
10.	Sonstige Rahmenbedingungen	28
10.1.	Schallschutz.....	28
10.2.	Nahversorgung	28
10.3.	Spielplatz	29
10.4.	Hochspannungsleitung.....	29
11.	Nachhaltigkeit	29
11.1.	Zielsetzung	29
11.2.	Energiekonzept – Städtebauliche Voraussetzungen	29
11.3.	Schonender Umgang mit Grund und Boden	30

Teil B - Wettbewerbsaufgabe

Teil C – Anlagen

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.

Teil A – Auslobungsbedingungen

1. Allgemeines

Der Durchführung dieses Wettbewerbs erfolgt in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich anderes festgelegt ist.

Die Auslobung ist für den Auslober, die Teilnehmer sowie alle anderen am Wettbewerb Beteiligten verbindlich.

2. Auslober, Koordination, Betreuer

Auslober:	Bau- und Sparverein Ravensburg eG vertreten durch die Vorstände Marc Ullrich und Lothar Reger
	Stadt Ravensburg vertreten durch den Oberbürgermeister Dr. Daniel Rapp
Koordination/Betreuer:	HIRTHE – Architekten BDA, Stadtplaner Schienerbergweg 27 80048 Friedrichshafen

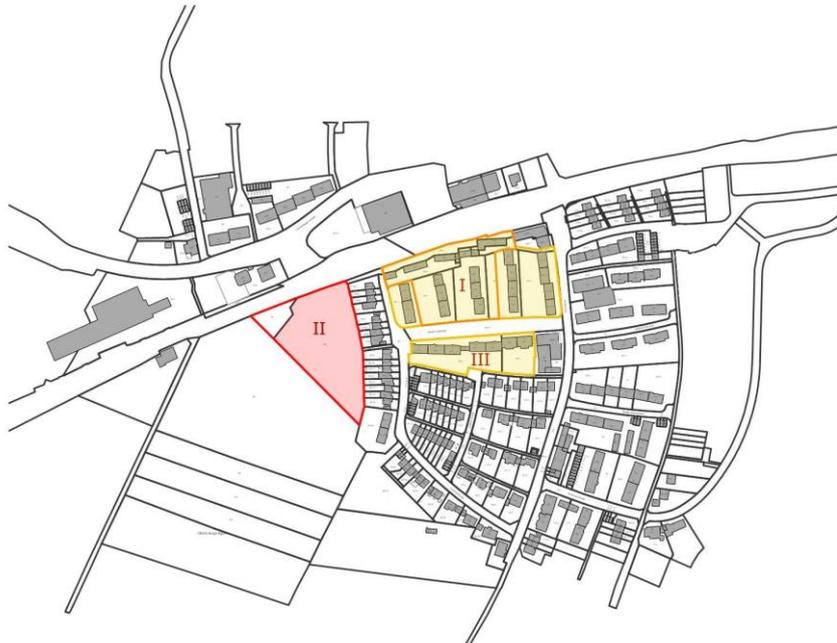
3. Anlass, Zweck, Gegenstand

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen bzw. Wohnraum in Ravensburg, streben die Stadt Ravensburg und der Bau- und Sparverein an, in der Ravensburger Galgenhalde die vorhandenen Potenziale zur Wohnflächenentwicklung, insbesondere zur Schaffung kostengünstigen Mietwohnungsraums, zu nutzen. Die Entwicklungsbereiche I und III sind im Eigentum des Bau- und Sparvereins. Der Bereich II ist überwiegend in städtischem Eigentum. Der Bereich I soll in 4 – 5 Abschnitten über einen Zeitraum von 10 Jahren in der Form nachverdichtet werden, dass sie der Bedarfssituation an Wohnformen der Stadt Ravensburg mit zentralörtlicher Funktion als Oberzentrum gerecht wird. Für die Bereiche II und III sollen konzeptionelle Ideen erarbeitet werden, wie auch in diesen Bereichen ein geeigneter Beitrag geleistet werden kann, die bestehende Nachfragesituation zu befriedigen.

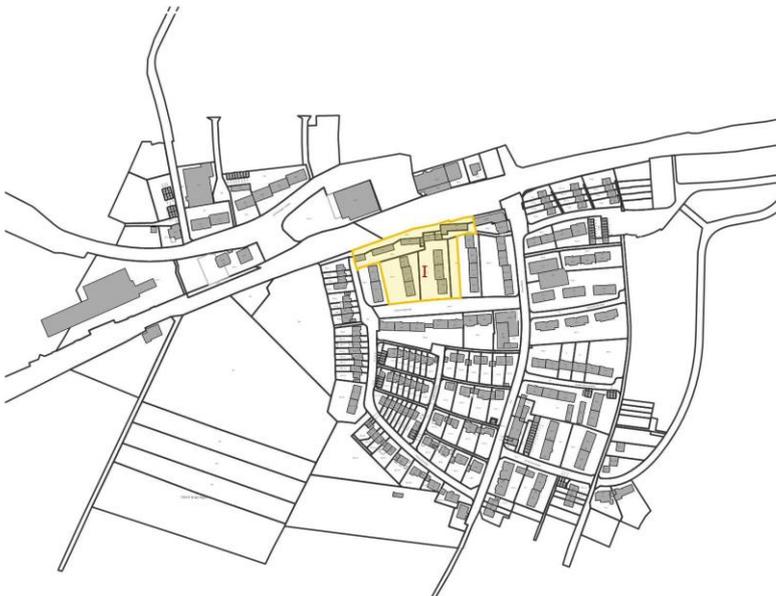
Die Wettbewerbsaufgabe sowie die durch die Teilnehmer zu erbringenden Leistungen sind ausführlich in Teil B der Auslobungsunterlagen beschrieben.

4. Umsetzungsabschnitte

■ Flächen Stadt Ravensburg ■ Flächen Bau & Sparverein gesamt



■ Umsetzung Bau & Sparverein bis 2027



5. Art, Verfahren, Ziel, Zulassungsbereich, Sprache

Der Wettbewerb wird als Einladungswettbewerb durchgeführt, er zielt auf eine Vielfalt von Lösungsvorschlägen, die Wettbewerbssprache ist deutsch.

6. Teilnahmeberechtigung

Als Verfasser für die eingereichten Entwürfe sind ausschliesslich die 15 aufgeforderten Büros teilnahmeberechtigt.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften zwischen Architekten und/oder Stadtplanern mit Landschaftsarchitekten ist möglich und wird vom Auslober dringend empfohlen.

Die Arbeitsgemeinschaft hat einen bevollmächtigten Vertreter zu benennen, der für die Wettbewerbsleistung verantwortlich ist.

Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften ist dem Auslober über den Verfahrensbetreuer bis zum 20.05.2016 schriftlich anzuzeigen.

Die Zulassung einer solchen Arbeitsgemeinschaft obliegt dem Auslober.

Es wird den Teilnehmern empfohlen, sich von Fachplanern bzw. Sachverständigen zu den Themen Verkehrsplanung sowie Immissionsschutz beraten zu lassen.

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

7. Teilnehmer

Folgende 15 Teilnehmer wurden zum Wettbewerb eingeladen:

- mlw Architekten Ravensburg
- weinbrenner. single. arabzadeh. Architekten Partnerschaft, Nürtingen
- wurm- sicher gut bauen, Ravensburg
- TELE Internet CAFE Berlin
- Braun Müller Architekten / Prof. Leo Schenk, Konstanz
- Josef Prinz, Ravensburg
- Andreas Hack, Aulendorf
- Thomas Stumper, Ravensburg
- Rogg Architekten, Konstanz
- Mitiska Wäger Architekten, Bludenz, Wien
- Biehler Weit Architekten, Konstanz
- Ackermann und Raff, Tübingen
- Projekt GmbH, Esslingen
- Baulinie Architekten, Ravensburg
- Architekturlokal, Ravensburg

8. Anonymität

Die Verfasser der Wettbewerbsarbeiten bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichts-sitzung anonym.

9. Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

Teil A der Auslobung: Auslobungsbedingungen

Teil B der Auslobung: Wettbewerbsaufgabe

Teil C der Auslobung: Anlagen

Anlage 1	Lageplan 1:500 (Wettbewerbsgrundstück)	(PDF/DWG)
Anlage 2	Übersichtslageplan mit Abgrenzung	(PDF)
Anlage 3	Luftbild	(PDF)
Anlage 4	Berechnungsblätter	(PDF)
Anlage 5	Baumbestandsplan	(PDF)
Anlage 6	Verfassererklärung	(DOC)
Anlage 7	Rahmenbedingungen	(PDF)
Anlage 8	EZH- Konzept- Auszug Mittelöschplatz	(PDF)
Anlage 9	Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg	(PDF)
Anlage 10	Studienarbeiten der HfWU	(PPP)
Anlage 11	Panorama Weststadt	(PDF)
Anlage 12	Rahmenplan	(PDF)
Anlage 13	Arbeitspapier Dachaufbauten	(PDF)

Die digitalen Auslobungsunterlagen werden den zugelassenen Teilnehmern ab dem 13.05.2016, das Modell ab dem 20.05.2016 zugeschickt.

Die Wettbewerbsunterlagen werden den Teilnehmern grundsätzlich in digitaler Form in gängigen Dateiformaten (word, excel, jpg, pdf und dwg/dxf) zur Verfügung gestellt.

Andere Formate stehen nicht zu Verfügung.

Die Daten der Arbeitsgrundlage befinden sich im dwg/dxf-Format. Zum optischen Abgleich nach Datenimport in das EDV-System der Teilnehmer wird zusätzlich eine pdf-Datei der Plangrundlage für den bearbeitenden Planausschnitt beigefügt.

Sollten systembedingte Nacharbeitungen auf Teilnehmerseite erforderlich sein, werden diese vom Auslober weder veranlasst noch bezahlt.

10. Rückfragen

Bis zum 23.05.2016 (Eingang beim Wettbewerbsbetreuer) können Rückfragen zur Auslobung gestellt werden, die bis zum 27.05.2016 unter Einbeziehung des Preisgerichts beantwortet werden. (Die Rückfragen sollten, wenn möglich per E-mail als Word- Dokument gestellt werden)

HIRTHE Architekt BDA Stadtplaner
Schienerbergweg 27
88048 Friedrichshafen
Fon 07541 / 950 167 10
Fax 07541 / 950 167 20
info@hirthe-architekten.de

Schriftliche Fragen und Antworten sowie das Protokoll des Kolloquiums werden Bestandteil der Auslobung.

11. Kolloquium

Am 20.05.2016 findet um 14:00 Uhr für die Teilnehmer vor Ort ein Kolloquium statt. Wenn dies von mindestens 5 Teilnehmern bis zum 17.05.2016 schriftlich beim Wettbewerbsbetreuer beantragt wird.

Treffpunkt:

Waschküche der Bau- und Sparverein eG
Absenreuterweg 16
88212 Ravensburg

12. Leistungen

Im Einzelnen werden vom Teilnehmer folgende Leistungen gefordert:

12.1. Strukturkonzept / Rahmenkonzept M 1 : 2.500

Darstellung der städtebaulichen und landschaftlichen Leitidee unter Berücksichtigung der Strukturen der Galgenhalde mit Vorschlägen, wie unter den gegebenen Rahmenbedingungen der künftige Siedlungsrand aussehen kann.

Das Rahmenkonzept soll die Grundsätze einer Nachverdichtung und Siedlungserweiterung nach Westen aufzeigen.

Insbesondere unter Beachtung der in Teil B aufgeführten Rahmenbedingungen ist auf vorgegebener Plangrundlage die strukturelle, funktionale und verkehrliche Einbin-

zung, (u. a. Fußgänger, Radfahrer, Grünbezüge/ Freiflächenkonzeption, ÖPNV,) darzustellen.

12.2. Städtebaulicher Entwurf M 1 : 500 (räuml. Abgrenzung gem. Planeintrag)

Der räumliche Geltungsbereich entspricht der Abgrenzung der verfügbaren Grundstücke.

In der Darstellung wird zwischen der Fläche des Bau- und Sparvereins und der städtischen Fläche nicht unterschieden.

Darzustellen sind:

Bebauungskonzeption mit Angabe der Geschosshöhen, GRZ (ohne lediglich unterbaute Fläche)

Verkehrliche Erschließung (mit Höhenangaben, Darstellung von Zugängen und Fuß- und Radwegen, Darstellung der Tiefgarageneinfahrten) mit Verbindungen in die freie Landschaft

Freiflächen- und Grünkonzept, Feuerwehrumfahrungen und Feuerwehraufstellflächen (mit Verortung erforderlicher Spielplätze/-flächen)

Eintragung der Schnittführungen Nord-Süd und Ost-West

Verortung der Stellplätze

12.3. Vertiefung M 1 : 200 (räuml. Abgrenzung gem. Planeintrag)

Darzustellen ist der engere Entwicklungsbereich I für die Flächen der Bau- und Sparverein eG im M 1: 200.

Für diesen Bereich sind die Grundrisse der Gebäude mit deren innerer Erschließung, den Grundzügen der Wohnungsgrundrisse, insbesondere des Erdgeschosses und der Regelgeschosse darzustellen. Daneben sind die Straßengestaltung, die Gestaltung der Freianlagen, der oberirdisch vorgesehenen Parkierung und der Erschließung darzustellen.

Außerdem sind für den Entwicklungsbereich I Geländeschnitte mit Darstellung der angrenzenden Bebauung / Gelände in West-Ost- und Nord-Süd-Richtung einschließlich schematischer Gebäudeansicht zu erstellen. Dabei ist auch das vorhandene und zukünftige Gelände darzustellen. Die Höhen der angrenzenden Bebauung und des Geländes können den Anlagen entnommen werden. Die Höhenentwicklung und Höhenstaffelung der geplanten Baukörper sowie deren Einbindung in das Gelände mit Darstellung von Sichtbeziehungen und Besonnung wird gefordert. Die Ausschnitte bzw. Schnittachsen können vom Verfasser frei gewählt werden.

12.4. Erläuterungen

Die Erläuterungen sollen über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags informieren und daher – in Form von Texten, Skizzen, Perspektiven oder sonstigen Darstellungen – auf den Plänen an den Stellen gegeben werden, wo es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt. Erläuterungstext zusätzlich auf max. 2 DIN A 4 Seiten.

Renderings sind nicht zugelassen.

Mit den Erläuterungen ist auch die Abfolge der unterschiedlichen Bauabschnitte für den Entwicklungsbereich I plausibel darzustellen.

12.5. Modell M 1 : 500

Massenmodell auf der Grundlage der zur Verfügung gestellten Unterlage.

12.6. Berechnungen

Trennung: Bau- und Sparverein / Stadt Ravensburg.

Es sind Berechnungen auf vorgegeben Formblättern zu folgenden Aspekten einzureichen:

Hüllfläche (Wände, Dach, Bodenplatte der oberirdischen Baukörper)/Volumen für den Entwicklungsbereich I

GRZ (ohne lediglich unterbaute Fläche), Entwicklungsbereich I und II getrennt

BGF Entwicklungsbereich I

Übersicht über Wohnungsgemeinde, Anzahl und Größen geplanter Wohneinheiten

Berechnung notwendiger Stellplätze gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg (Anlage)

12.7. Plansatz für die Vorprüfung und Datenträger

Neben den Präsentationsplänen ist ein gesonderter Plansatz aller Pläne für die Vorprüfung abzugeben.

Die Präsentationspläne sind mit Massstabsleiste im pdf-Format auf einem Datenträger abzuspeichern, wobei in den Dateieinstellungen alle Hinweise auf den Verfasser zu eliminieren sind.

12.8. Verfassererklärung

Abgabe der Versicherung zur Urheberschaft – „Verfassererklärung“ – gemäß Anlage in einem mit der Kennzahl versehenen, undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag.

Neben der Verfassererklärung geben die Teilnehmer ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständige und Fachplaner, juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften an, außerdem den bevollmächtigten Vertreter.

Für die öffentliche Ausstellung wird eine Karte DIN A5 mit den Namen aller Verfasser und aller Beteiligten verlangt. Diese Karte ist dem verschlossenen Umschlag der Verfassererklärung einfach beizulegen.

12.9. Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen

Zur Vollständigkeitsprüfung im Interesse der Teilnehmer.

12.10. Kennzeichnung, Formatvorgabe

Die einzureichende Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Dies gilt auch für die einzureichenden Datenträger, Planrollen und Kuverts (Verfassererklärung, s.o.).

Die Leistungen 12.1 – 12.5 sollen auf maximal 2 Plänen im Format DIN A0 Hochformat genordet dargestellt werden.

Auf Tafeln aufgezoogene Pläne sowie gerollte Pläne aus sehr starkem Papier sind schwierig an den Stellwänden zu befestigen und sind zu vermeiden.

12.11. Abgabemodus

Die Wettbewerbsarbeiten können persönlich abgegeben werden oder so versandt werden, dass sie bis zum angegebenen Datum und Uhrzeit bei der unten aufgeführten Adresse vorliegen.

Der Abgabetermin wurde mit Datum und Uhrzeit als Ausschlussfrist festgelegt.

Zur Wahrung der Anonymität ist die Anschrift des Auslobers als Absender zu verwenden.

Abgabe Pläne: bis 01.07.2016

HIRTHE Architekt BDA Stadtplaner
Schienerbergweg 27
88048 Friedrichshafen

9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr

Abgabe Modell: bis 08.07.2016

HIRTHE Architekt BDA Stadtplaner
Schienerbergweg 27
88048 Friedrichshafen

9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr

13. Preisgericht, Sachverständige, Vorprüfer

Der Auslober hat das Preisgericht wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

13.1. Fachpreisrichter (stimmberechtigt, alphabetisch geordnet)

- Dirk Bastin Baubürgermeister Ravensburg
- Matthias Hähnig Architekt, Stadtplanerin Tübingen
- Ursula Hochrein Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin München
- Rüdiger Krisch Architekt, Stadtplaner, Tübingen
- Lothar Reger Vorstand Bau- und Sparverein, Ravensburg
- Helga Rosol Stadtplanerin Stadtplanungsamt Ravensburg
- Wolfgang Metzger Architekt, Ravensburg

13.2. Stellv. Fachpreisrichter (ohne Stimmrecht, alphabetisch geordnet)

- Michael Griebe SPA Ravensburg, Bauleitplanung
- Blanka Rundel Landschaftsarchitektin TBA Ravensburg, Grünflächen und Ökologie

13.3. Sachpreisrichter (stimmberechtigt, alphabetisch geordnet)

- Marc Ullrich Vorstand Bau- und Sparverein, Ravensburg
- Dr. Hans Gerstlauer Aufsichtsratsvorsitzender BSV
- Werner Honold Gemeinderat, Ravensburg

- Prof. Dr. Dieter Rebitzer HfWU Nürtingen-Geislingen
- Maria Weithmann Gemeinderätin, Ravensburg

13.4. Stellv. Sachpreisrichter (ohne Stimmrecht, alphabetisch geordnet)

- Wilfried Krauss Gemeinderat, Ravensburg
- Gisela Müller Gemeinderätin, Ravensburg
- Dr. Daniel Rapp Oberbürgermeister Stadt Ravensburg

13.5. Sachverständige (ohne Stimmrecht, alphabetisch geordnet)

- Timo Nordmann SPA Ravensburg, Stadtentwicklung & Verkehr

13.6. Vorprüfung (alphabetisch geordnet)

- Katja Herbst SPA Ravensburg, Bauleitplanung
- Thomas Hirthe Architekt, Stadtplaner, Friedrichshafen

14. Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

14.1. Zulassung der Wettbewerbsarbeiten

Das Preisgericht lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die termingemäß eingegangen sind, und den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen, einen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität nicht erkennen lassen, und in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen.

14.2. Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten

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

- Qualität des städtebaulichen Gesamtkonzeptes
- Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Unterhalt
- Wohnqualität
- Freiraumqualitäten
- Qualität der Erschliessungskonzeption

15. Prämierung

Der Auslober stellt für Preise und Anerkennungen einen Betrag von 30.000,-- Euro (netto) zur Verfügung.

Die Aufteilung der Wettbewerbssumme:

- | | |
|----------|----------------|
| 1. Preis | 15.000,-- Euro |
| 2. Preis | 9.000,-- Euro |
| 3. Preis | 6.000,-- Euro |

Das Preisgericht kann, wenn es dies einstimmig beschließt, die Wettbewerbssumme anders aufteilen.

16. Verstoß gegen bindende Vorgaben

Bindende Vorgaben inhaltlicher Art, die zum Ausschluss führen würden, werden nicht formuliert, d.h. es bestehen nur formale bindende Vorgaben gem. Teil A der Auslobung.

17. Weitere Bearbeitung und Nutzung

Die Bau- und Sparverein e.G. beabsichtigt, das Projekt des Bereichs I im Ganzen oder in Teilbereichen städtebaulich zu vertiefen, dabei sollen einer oder mehrere Preisträger mit der Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs als Grundlage für den Rechtsplan beauftragt werden.

Die Bau- und Sparverein e.G. wird, vorbehaltlich der Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit der Wettbewerbsaufgabe unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts, einem oder mehreren der Preisträger die für die Umsetzung des Entwurfs notwendigen weiteren Planungsleistungen des ersten Bauabschnitts stufenweise mindestens bis zur abgeschlossenen Genehmigungsplanung (LP 4 HOAI) übertragen.

Die Stadt Ravensburg möchte mit der Auslobung des Bereiches II städtebaulich fundierte Ideen erhalten, diese politisch werten und im Anschluss auf potenzielle Partner zugehen, um diese Ideen weiter auszuarbeiten und umzusetzen.

Gleiches gilt für die Bau- und Sparverein e.G. beim Entwicklungsbereich III.

18. Abschluss des Wettbewerbs

18.1. Ergebnis

Der Auslober teilt den Wettbewerbsteilnehmern das Ergebnis des Wettbewerbs – unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung – unverzüglich mit und macht es so bald wie möglich öffentlich bekannt.

18.2. Ausstellung

Alle Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt.

Die mit Preisen ausgezeichneten Wettbewerbsarbeiten werden Eigentum der Auslober. Die anderen Arbeiten schicken die Auslober nach Abschluss des Wettbewerbs an die Teilnehmer auf Anforderung kostenfrei zurück.

Die nicht prämierten Modelle müssen vom jeweiligen Teilnehmer innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung der Ausstellung abgeholt werden. Aufgrund fehlender Lagermöglichkeiten werden die nicht abgeholt Modelle entsorgt.

18.3. Nachprüfung

Wettbewerbsteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtverfahren bei den Auslobern rügen. Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtprotokolls bei den Auslobern eingehen. Die Auslober treffen ihre Feststellung im Benehmen mit der Architektenkammer.

19. Termine

- | | |
|---|--------------|
| - Preisrichtervorbesprechung | KW 12 / 2016 |
| - GR Stadt Ravensburg | 09.05.2016 |
| - Ausgabe der Unterlagen ab | 13.05.2016 |
| - Versand Modell ab | 20.05.2016 |
| - Rückfragen (wenn möglich als word- Datei) bis | 23.05.2016 |
| - Kolloquium (bei Bedarf) | 20.05.2016 |
| - Beantwortung der Rückfragen bis | 27.05.2016 |
| - Abgabe Pläne bis: | 01.07.2016 |
| - Abgabe Modell bis: | 08.07.2016 |
| - Preisgerichtssitzung | 19.07.2016 |
| - Ausstellung bis | KW 30/2016 |
| - Rücksendung/Abholung der Arbeiten bis | 31.08.2016 |

Teil B - Wettbewerbsaufgabe

1. Einleitung

1.1. Entstehung der Galgenhalde

Die Ursprünge der Galgenhalde liegen im 13. Jahrhundert. Bis ins Jahr 1802 wurden auf der Galgenhalde die Todesurteile der Reichsstadt Ravensburg vollstreckt. Jährlich wurden ca. 4 – 6 Personen wegen Hexerei, Ehebruch, Raub und Tötung hier hingerichtet. Die Stadt brauchte dadurch kein Gefängnis. Der Henker wohnte ausserhalb der Stadtmauern in der Meersburger Strasse. In der Mühlbruckkapelle wurde den Verurteilten die letzte Beichte abgenommen.

Der historische Flurname ist im 19. Jahrhundert entstanden.

1.2. Heutige Siedlungsstruktur

Die Weststadt ist durch Wohnbebauung geprägt und stellt mit über 9.000 Einwohnern den einwohnerstärksten Stadtteil Ravensburgs dar, von denen rund 1.200 Einwohner in der Galgenhalde leben.

In den 1930er Jahren entstand die erste heutige Bebauung im nordöstlichen Teil der Galgenhalde, der überwiegende Teil der Siedlung wurde in den 50er und 60er Jahren angelegt.

Die aktuelle Bebauung besteht aus 2- und 3-geschossigen Reihen-, Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern mit Satteldach.

Nachverdichtungen sind bislang nur in sehr geringem Umfang, vor allem in Form von Dachgeschossausbauten erfolgt. Das Wohngebiet wird weitestgehend noch von der ursprünglichen Bebauungsstruktur und einer starken Durchgrünung mit altem Baumbestand geprägt.

Da der heutige Stellplatzbedarf pro Wohneinheit deutlich höher ist als zum Zeitpunkt des Baus der Siedlung, herrscht im gesamten Wohnquartier ein erheblicher Mangel an Stellplätzen.

Die höchsten baulichen Anlagen in der Ravensburger Weststadt sind die modernen Kirchtürme der Dreifaltigkeitskirche und der Johanneskirche mit jeweils ca. 40 m.

Beim Blick von den östlichen Hängen tritt neben den schlanken Kirchtürmen das Alten- und Pflegeheim St. Meinrad markant in Erscheinung.

Das Plangebiet an der Meersburger Straße befindet sich auf einer Geländekuppe, aufgrund dessen hohe Gebäude eine Fernwirkung entfalten, die es zu berücksichtigen gilt.

1.3. Bevölkerungsstruktur

Von den typischen Problemen der Siedlungen aus den 1950er und 1960er Jahren ist die Galgenhalde nicht völlig verschont geblieben. Wie in allen neuen Wohngebieten der damaligen Zeit sind in die Neubauwohnungen zunächst junge Familien mit

Kindern eingezogen. Die ursprünglich geplante Einwohnerzahl wurde erst einmal überschritten und hat sich im Laufe der Jahre auf rund 660 Haushalten eingependelt.

Heute leben hier rund 1.250 Menschen, denen wesentlich mehr Wohnfläche zur Verfügung steht als in den Gründerjahren der Siedlung. Parallel dazu hat sich die Altersstruktur verändert. Aus den Eltern wurden Grosseltern, die Kinder sind längst weggezogen. Somit leben in der Galgenhalde heute weit mehr über 65-Jährige als im Ravensburger Durchschnitt. Nun steht ein Generationswechsel an.

Gegen den allgemeinen Trend zum Einkaufen auf der grünen Wiese konnte die Nahversorgung in der näheren Umgebung aufrechterhalten werden. Dienstleistungen wie Ärzte, Apotheke und Friseure finden die Bewohner in ihrer Umgebung, insbesondere nördlich der Meersburger Straße und am Mittelöschplatz vor. Mit Bus und Rad ist die Ravensburger Innenstadt gut zu erreichen.

27,7 % der Bewohner sind über 65 Jahre alt (Ravensburg: gesamt 19,5 %)

16,3 % der Bewohner sind Kinder und Jugendliche (Ravensburg: gesamt 16,8 %)

2. Abgrenzung und Charakter der Planungsbereiche

Der Bereich I (gem. Planeintrag) befindet sich im Wesentlichen im Eigentum der Bau- und Sparverein e.G. südlich der Meersburgerstraße und soll innerhalb der nächsten 10 Jahre baulich umgesetzt werden.

Der Bereich II (gem. Planeintrag) befindet sich am nordwestlichen Rand der bestehenden Bebauung der Galgenhalde, die dort mit Reihenhausezeilen abschließt.

Im Westen wird der Bereich durch die Trasse einer Hochspannungsleitung (380kV) begrenzt, die dort bestehen bleiben muss und von der ein baulicher Abstand von 35m eingehalten werden muss (vgl. Eintrag im Lageplan). Dieser Entwicklungsbereich reicht entlang der Leitungstrasse bis zu deren Mitte, da diese Flächen bezüglich Erschließung, Parkierung und Eingrünung wesentlich zur Qualität des städtebaulichen Konzeptes beitragen können.

Derzeit wird der überwiegende Teil der Flächen als Sport- und Spielflächen intensiv genutzt. Diese Nutzungen werden in den kommenden Jahren weiter nach Westen verlagert (vgl. Eintrag im Lageplan). Dort wird derzeit der für die Gesamtstadt bedeutsame Naherholungs- und Freizeitbereich "Rahlen" konzeptionell vorbereitet und soll zeitnah umgesetzt werden.

Der Bereich III (gem. Planeintrag) südlich des Absenreuterweges befindet sich ebenfalls im Eigentum der Bau- und Sparverein e.G. und ist als Ideenteil zu betrachten.

3. Anlass des Wettbewerbs

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Wohnbauflächen bzw. Wohnraum in Ravensburg, streben die Stadt Ravensburg und der Bau- und Sparverein an, in der Ravensburger Galgenhalde die vorhandenen Potenziale zur Wohnflächenentwicklung durch Nachverdichtung im Bestand aber auch durch Neuausweisung zu nutzen.

Die Entwicklungsbereiche I und III sind im Eigentum des Bau- und Sparvereins. Der Bereich II ist überwiegend in städtischem Eigentum. Alle Wohnungen der Bau- und Sparvereins Ravensburg eG bleiben im Eigentum der Genossenschaft und werden vermietet.

Gerade im Hinblick auf den demographischen Wandel ist es grundlegend für die Galgenhalde, ein in die Zukunft weisendes Baugebiet zu schaffen. Im Zusammenhang mit der Befriedigung der örtlichen Nachfrage nach familiengerechtem, preisgünstigem und generationenübergreifendem Wohnen sind Faktoren wie Minimierung der Flächeninanspruchnahme, Klimaschutz, Einsatz erneuerbarer Energien, Wärmedämmung von Gebäuden und solares Bauen umzusetzen.

Da für den Auslober die Entwicklung des Bedarfs an unterschiedlichen Wohnformen nur schwer voraussehbar ist, wird hier eine Mischung erwartet und eine modulare Vorgehensweise angestrebt.

Im Jahr 2015 wurden von Studierenden der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen- Geislingen unterschiedliche Themen bearbeitet. Die Zusammenfassung ist Bestandteil der Anlage und könnte den Wettbewerbsteilnehmern zu manchen Punkten als Anregung dienen.

Hier sind insbesondere die Arbeiten mit folgenden Titeln hervorzuheben:

- Bestandsanalyse
- Proaktives Baumanagement
- Endbericht Wohnhäuser.

Die Bau und Sparverein eG erwartet von den Teilnehmern allerdings eine differenzierte Sichtweise auf die teils sehr praktikablen aber manchmal auch studentischen utopischen Ideen.

Für die städtischen Grundstücksflächen ist für den Entwurf von denselben Voraussetzungen wie für jene der Bau- und Sparverein eG auszugehen.

4. Ziele des Wettbewerbs

Mit dem Wettbewerb sollen für die westliche Galgenhalde Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie das bestehende Wohnquartier zeitgemäß weiterentwickelt werden kann.

Insbesondere unter den Gesichtspunkten des demographischen Wandels und der geänderten Anforderungen an den Wohnraum und dessen Umfeld. Diese haben sich seit der Entstehung des Quartiers deutlich verändert.

So weisen die Bestandsgebäude insbesondere nicht mehr zeitgemäße Wohnungsgrundrisse, einen nicht mehr zeitgemäßen technischen Standard und eine zu geringe Anzahl an Stellplätzen auf.

Aus diesem Grund sind nun Ergänzungen des Wohnquartiers in den drei Entwicklungsbereichen zu erarbeiten, die dessen über Jahrzehnte gewachsene Stärken beachten und fördern und die Schwächen weitest möglich behebt.

Die Bereiche sollen sich zu selbstverständlichen Teilen des Quartiers Galgenhalde entwickeln, den besonderen Bedarf an Wohnraum in Quantität und Vielfalt beachten

und bisher nicht ausreichende Angebote insbesondere im Bereich des kostengünstigen Mietwohnungsbaus machen.

Außerdem sind in den vergangenen Jahren die Versorgungsstrukturen in der Galgenhalde nach und nach weggebrochen.

Statt einem neuen Flächenangebot soll mit den nun zu entwickelnden Wohnflächenpotenzialen der nördlich angrenzende Versorgungsbereich "Mittelöschplatz" durch zusätzliche Nachfrage und eine bessere räumliche Verknüpfung gestärkt werden.

Der Bereich I soll in 4 – 5 Abschnitten über einen Zeitraum von 10 Jahren in der Form nachverdichtet werden, dass sie der Bedarfsituation an Wohnformen der Stadt Ravensburg mit zentralörtlicher Funktion als Oberzentrum gerecht wird.

Hierzu können die beiden Gebäudezeilen Absenreuter Weg 18 - 22 sowie 26 - 30 in einem Zuge oder schrittweise abgebrochen werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass während dieses Entwicklungszeitraums eine funktionierende Infrastruktur und Erschliessung gesichert ist und sich die erwartete hohe städtebauliche Qualität bereits nach Umsetzung der 1. Bauabschnitte abzeichnet.

Für die Bereiche II und III sollen konzeptionelle Ideen erarbeitet werden, wie auch in diesen Bereichen ein geeigneter Beitrag geleistet werden kann, die bestehende Nachfragesituation zu befriedigen.

5. Umgang mit Bestandsstrukturen

Im Entwicklungsbereich I sind mit Ausnahme der Gebäude Rahlenweg 2 und 4 alle Gebäude und deren Grundstücke im Besitz der Bau- und Sparverein eG. Da die Gebäude Rahlenweg 2 und 4 jedoch im direkten, räumlichen Zusammenhang mit dem Entwicklungsbereich stehen, sollen diese Flächen in die planerischen Überlegungen einbezogen werden. Das städtebauliche Konzept sollte aber auch ohne diese umsetzbar sein und darf hierdurch nicht wesentlich an Qualität einbüßen.

Die Garagenzeilen entlang der Meersburger Straße sowie die Gebäudezeilen Absenreuter Weg 18 bis 22 und 26 bis 30 befinden sich in schlechtem Zustand. Diese können in einem Zug oder schrittweise abgebrochen werden.

Die Gebäudezeilen Absenreuter Weg 8 bis 14 und 32 bis 34 sowie Rahlenweg 6 bis 12 wurden erst vor einigen Jahren saniert. Deren Bestand kann nicht in Frage gestellt werden. Langfristige Ideen zur Ergänzung, Weiterentwicklung dieses baulichen Bestandes oder zur Verknüpfung mit den neu zu entwickelnden Strukturen werden ausdrücklich begrüßt. Auch die Darstellung langfristiger Überlegungen zur Bauabschnittsbildung auf diesen Flächen sind denkbar.

Die Baumreihe entlang der Meersburger Straße haben eine Wertigkeit für die Erscheinung des Verkehrsraums der Meersburger Straße. Dennoch ist sicher vorstellbar auf die Baumreihe entlang der Grundstücke an der Meersburger Straße im Entwicklungsbereich I zu Gunsten der baulichen Nachverdichtung zu verzichten.

Im Entwicklungsbereich II sind keine zu berücksichtigenden baulichen Bestandsstrukturen zu erhalten. Derzeit wird der überwiegende Teil der Flächen als

Sport- und Spielflächen intensiv genutzt. Diese Nutzungen werden in den kommenden Jahren weiter nach Westen verlagert (vgl. Eintrag im Lageplan).

Die Grünstrukturen im Übergang zur freien Landschaft in diesem Bereich soll weitgehend erhalten werden. Zugunsten anderer städtebaulicher oder freiraumplanerischer Ziele kann der Gehölgürtel jedoch aufgelockert werden.

Der hochwertige Baumbestand zwischen Entwicklungsbereich I und III ist zwingend zu erhalten.

Im Entwicklungsbereich III ist eine Aufstockung der bestehenden Bebauung wahrscheinlich zumindest teilweise statisch möglich. Diese Bebauung ist wie die zu erhaltende Bebauung aus Bereich I zu behandeln.

Zum Nachweis der erforderlichen zusätzlichen öffentlichen Stellplätze kann auch der Umbau der bestehenden Verkehrsflächen des Absenreuter Weges bzw. deren Ergänzung durch Flächen der Bau- und Sparverein eG in Betracht gezogen werden.

6. Städtebau

6.1. Vorbereitende Bauleitplanung – Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan des Gemeindeverbandes Mittleres Schussetales sind die Entwicklungsbereiche I und III als Wohnbaufläche dargestellt.

Für den Entwicklungsbereich II stellt der Flächennutzungsplan eine Grünfläche dar. Die derzeitige Nutzung als Sport- und Spielfläche soll in das geplante Erholungsgebiet weiter westlich verlegt werden.

Bei einer avisierten Wohnbebauung wird der Flächennutzungsplan für den Entwicklungsbereich II entsprechend geändert.

6.2. Informelle Planungen – Rahmenplan

Als Ergebniss städtebaulicher Untersuchungen in den Jahren 2013/14 wurde ein Rahmenplan entwickelt, der in erster Linie die Sicherung und strukturelle Verbesserung der Wohnnutzung empfiehlt (Anlage 12).

Dazu gehört neben der Anpassung des Wohnungsbestandes an die aktuellen Wohnbedürfnisse durch Sanierungsmaßnahmen auch die Ergänzung durch neue Gebäude sowie der Erhalt und die Weiterentwicklung des Quartiersgrüns zur Aufwertung des Wohnumfeldes.

Es werden auch explizit sog. Vertiefungsbereiche genannt, die sich für Umstrukturierungen anbieten. Hierzu zählt vor allem der Bereich des westlichen Absenreuter Weges, an dem auch eine Neubebauung vorstellbar ist. Eine "neue Mitte" soll der soziale Treffpunkt des Quartiers darstellen (Rahlentreff) und auch eine Verbindung zum Versorgungsbereich Mittelöschstraße bilden.

Um das Stellplatzproblem zu lösen, wird hier eine Quartiers-Tiefgarage zwischen Meersburger Straße und Absenreuterweg vorgeschlagen.

Seit der Ausarbeitung des Rahmenplanes, der einen städtebaulich optimierten Entwicklungsrahmen darstellt hat sich die Wohnraumknappheit zu einem deutlich stärker ausgeprägten Belang entwickelt. Dies sollte bei der planersichen Ausarbeitung berücksichtigt werden.

6.3. Verbindliche Bauleitplanung- Bebauungsplan

Für alle Entwicklungsbereiche gilt ein rechtskräftiger Baulinienplan aus dem Jahr 1957.

Dessen Festsetzungen über 2- und 3-geschossige Bebauung mit großflächigen Bauverbotszonen entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und der geänderten städtebaulichen Zielsetzung.

Insofern ist eine Änderung des geltenden Planungsrechtes Voraussetzung für eine Realisierung der anvisierten Nachverdichtung.

Während die drei Entwicklungsbereiche im Rahmen des Wettbewerbes gemeinsam betrachtet werden, sind im Folgenden jeweils voneinander abgekoppelte Bauleitplanverfahren vorgesehen.

6.4. Baurecht

Baurechtliche Vorgaben richten sich immer auch nach der Landesbauordnung für Baden- Württemberg (LBO).

Da diese kürzlich erst in wesentlichen Inhalten mit erheblichen Auswirkungen auf die Anforderungen an Neubauten überarbeitet wurde, wird auf diese nochmals ausdrücklich hingewiesen.

Insbesondere bezüglich der Themen "Rettungswege", "Fahrradabstellplätze", "Barrierefreiheit eines Teiles des Wohnraums" ... haben sich die Anforderungen deutlich verschärft.

6.5. Städtebaulicher Rahmen

Für die drei Entwicklungsbereiche ist eine Nutzung, entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes gemäß §4 BauNVO mit entsprechenden Dichten zu entwickeln. Einzelhandelsnutzungen sind nicht vorzusehen. Im Bereich II soll die Nutzung "Quartierstreff" Berücksichtigung finden. Bezüglich der baulichen Struktur, Körnung und Flächengliederung wird ein bewusster Umgang mit dem Bestand gefordert. Die Bereiche müssen sich weiter in die bauliche und soziale Struktur der Galgenhalde eingliedern können. Die Erschließung der Flächen hat möglichst flächensparend und zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs zu erfolgen. Es ist der Stellplatzschlüssel der Stadt Ravensburg für Wohnen anzuwenden. Für andere Nutzungen gelten die Vorgaben der LBO, VwV Stellplätze. 10% der baurechtlich erforderlichen Stellplätze sollen baulich so vorgesehen werden, dass diese als Besucher- und Kundenstellplätze allgemein angefahren werden können. Über den baurechtlich erforderlichen Bedarf

hinaus sollen weitere 20% öffentliche Stellplätze innerhalb des gesamten Wettbewerbsbereichs incl. der Fläche unter der Hochspannungsleitung nachgewiesen werden. In das Konzept zur Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze können die bestehenden Verkehrsflächen einbezogen werden.

Bei der Ausführung von geneigten Dächern sind für Dachaufbauten die in der Anlage (Anlage 13) beschriebenen Anforderungen zu erfüllen.

Es ist zu beachten, dass bei Flachdächern eine Substratschicht von 10cm und bei unterirdischen Bauteilen eine Erdüberdeckung von 60cm vorzusehen ist.

6.6. Wohnungsmix / Nutzung

In allen Bereichen wird angestrebt insbesondere kostengünstigen Mietwohnraum zu schaffen. Über eine große Bandbreite von Wohnungsgrößen und Wohnungstypen soll den unterschiedlichen, Bedürfnissen der künftigen Bewohner entsprochen werden.

Die Genossenschaft möchte im Neubau ebenerdig Gemeinschaftsflächen (ca. 60 m² - 100 m²) zur Nachbarschaftsförderung integrieren. Wünschenswert wäre, dass hier auch Freiflächen zur Verfügung stehen.

Die Bau und Sparverein eG wird die Wohnungen in den Bereichen I und III im Eigentum behalten und vermieten. Dort sollte sich die Haltung des genossenschaftlichen Wohnungsbaus in der Neubebauung widerspiegeln.

7. Grünstrukturen / Freiräume

Die Galgenhalde ist eine durchgrünte Siedlungsanlage, die durch aufgelockerte Bebauung, grosszügige Freiflächen und Hausgärten geprägt ist.

Die Qualität der Stadträume und der öffentlichen Freiflächen ist für die Gesamtwertigkeit des Gebietes von massgeblicher Bedeutung.

Plätze, Freiräume und Wegeverbindungen sind in ihrem Zusammenspiel und ihrer Gesamtwirkung entscheidend für die Aufenthaltsqualität im Quartier.

Dem entsprechend sind die bereits vorhandenen Ansätze aufzunehmen und weiter zu entwickeln.

Es werden Beiträge erwartet, die aus öffentlichen Räumen qualitätsvolle Räume entstehen lassen. Wichtig ist eine differenzierte Betrachtung der Freiräume in Bezug zu den vorhandenen und geplanten Funktionen des Strassenraums und seinen angrenzenden Nutzungen sowie die Verknüpfung der Grün- und Freiräume mit der Umgebung.

Diese Ziele sind aber auch unter dem wichtigen Aspekt einer effektiven Nachverdichtung an dieser Stelle zu betrachten.

Die Baumstrukturen entlang der Meersburger Strasse werden vom Auslober unterschiedlich bewertet:

Die Baumreihe entlang der Meersburger Straße haben eine Wertigkeit für die Erscheinung des Verkehrsraums der Meersburger Straße. Dennoch ist sicher

vorstellbar auf die Baumreihe entlang der Grundstücke an der Meersburger Straße im Entwicklungsbereich I zu Gunsten der baulichen Nachverdichtung zu verzichten.

Die dichte und hochwertige Grünstruktur zwischen Entwicklungsbereich I und III ist zwingend zu erhalten.

Die Grünstrukturen des Entwicklungsbereichs II im Übergang zur freien Landschaft sollen weitgehend erhalten werden. Zugunsten anderer städtebaulicher oder freiraumplanerischer Ziele kann der Gehölzgürtel jedoch aufgelockert werden.

Derzeit wird der überwiegende Teil der Flächen als Sport- und Spielflächen intensiv genutzt. Diese Nutzungen werden in den kommenden Jahren weiter nach Westen verlagert (vgl. Eintrag im Lageplan). Dort wird derzeit der für die Gesamtstadt bedeutsame Naherholungs- und Freizeitbereich "Rahlen" konzeptionell vorbereitet und soll zeitnah umgesetzt werden.

8. Bezüge zum Versorgungsbereich

In der Galgenhalde sind nur noch einzelne öffentliche Infrastruktureinrichtungen vorhanden. Das überwiegende Angebot besteht in unmittelbar nördlich der Meersburger Straße angrenzenden Versorgungsbereich "Mittelöschstraße". In den vergangenen Jahren sind die Versorgungsstrukturen in der Galgenhalde nach und nach weggebrochen. Statt eines neuen Flächenangebotes soll mit den nun zu entwickelnden Wohnflächenpotenzialen das vorhandene Versorgungszentrum, das ein umfassendes Angebot bietet, durch zusätzliche Nachfrage und eine bessere räumliche Verknüpfung gestärkt werden. Bestehende Querungs- und Vernetzungsangebote sind zu bewerten und Optimierungsmaßnahmen bzw. Alternativen aufzuzeigen.

9. Verkehr

9.1. Äussere Erschliessung

Das Gebiet Galgenhalde liegt südlich der Meersburger Strasse. Von hier gelangt man derzeit über den Rahlenweg in das Wohngebiet.

Die verkehrliche Erschliessung des Gebiets, - unter Beachtung der Umgebung, - ist eine Grundvoraussetzung für die avisierte Weiterentwicklung des Quartiers Galgenhalde. Zur Darstellung und Verdeutlichung der äusseren Erschliessung darf das Plangebiet überschritten werden.

Die äußere verkehrliche Erschließung des Gebiets stellt eine große Herausforderung dar. Die Stadt Ravensburg steht Erschließungsalternativen sehr offen gegenüber.

Für das Wettbewerbsgebiet werden Vorschläge erwartet, wie eine städtebaulich ansprechende, verkehrstechnisch effiziente und in Anbetracht der bestehenden Bausubstanz „Galgenhalde“ behutsame und funktionierende kostengünstige Erschließung und vor allem die Anbindung an bestehende Strukturen aussehen kann.

Die Funktionen und die Gestaltung der Straßen im Wettbewerbsgebiet und der näheren Umgebung sind schematisch darzustellen.

Für die künftige Erschliessung wurden mehrere Modelle untersucht. Die Zufahrtsbereiche sind in der Anlage 7 "Rahmenbedingungen" dargestellt.

Für die weitere Planung ist davon auszugehen, dass eine künftige Erschliessung des Entwicklungsbereichs I über eine Zufahrt direkt von der Meersburger Strasse in eine Tiefgarage zu erfolgen hat, um eine verkehrliche Belastung des Quartiers zu vermeiden. Für das Wettbewerbsgebiet ist ein Konzept der inneren und äusseren Erschließung zu erarbeiten.

Insbesondere zur Tiefgaragenzufahrt wurden für den Entwicklungsbereich I im Vorfeld mehrere Möglichkeiten entwickelt und bewertet, wobei der Variante 3 (TG-Aus- und Einfahrt von der Meersburger Strasse) der Vorzug gegeben wurde, um den Verkehr im Quartier zu minimieren.

Dafür wird es auch Veränderungen in der Verkehrsführung, der Ampelschaltung und Anordnung der Bushaltestellen in der Meersburger Strasse geben.

Insbesondere der Entwicklungsbereich I ist für den Fuß- und Radverkehr besser an den Versorgungsbereich Mittelöschplatz anzubinden.

Die vorhandene unterirdische Querung der Meersburger Strasse wird hinsichtlich der Faktoren soziale Kontrolle, Bequemlichkeit, gestalterische Unattraktivität, ... kaum angenommen.

Für den Bereich II werden drei Erschließungsvarianten gesehen, die in der Anlage 7 "Rahmenbedingungen" dargestellt sind. Grundsätzlich ist, ähnlich wie im Bereich I eine direkte Zufahrt von der Meersburger Straße möglich. Weitere Erschließungsmöglichkeiten werden in der Nutzung der bestehenden Zufahrt ca. 100m weiter westlich auf Höhe des Ergathofes gesehen und in der Nutzung eines Durchlasses von dem Huberöschweg kommend durch das bestehende Siedlungsgebiet der Galgenhalde.

9.2. Innere Erschliessung

Bei der inneren Erschliessung wird eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum erwartet, die grösstenteils auch gefahrloses Kinderspiel ermöglicht (Mischflächen, verkehrsberuhigte Bereiche).

9.3. Öffentlicher Personenverkehr

Die ÖPNV-Bedienung ins Innenstadtgebiet erfolgt durch Busse. Die Haltestellen in der Meersburger Strasse sind vorhanden, von den Nutzern auch so akzeptiert, können in ihrer Lage aber auch noch verändert werden.

9.4. Fussgänger / Radfahrer

Fuss- und Radwege von der Galgenhalde in die freie Landschaft sind vorhanden und werden auch angenommen.

Ziel der Stadt Ravensburg wird auch weiterhin der Erhalt und der Ausbau dieser Wegnetze sein. In diese ist der Rahlenpark und der Versorgungsbereich Mittelöschplatz künftig einzubeziehen.

9.5. Ruhender Verkehr

Das Quartier Galgenhalde ist auf den heute erforderlichen Stellplatzbedarf planerisch nicht ausgelegt.

Der bestehende Parkierungsdruck stellt eine zunehmende Belastung zum einen über den Parksuchverkehr, zum anderen über den Flächenverbrauch für die oberirdische Parkierung dar.

Es ist der Stellplatzschlüssel der Stadt Ravensburg für Wohnen anzuwenden (vgl. Anlage 9). Für andere Nutzungen gelten die Vorgaben der LBO, VwV Stellplätze. 10% der baurechtlich erforderlichen Stellplätze sollen baulich so vorgesehen werden, dass diese als Besucher- und Kundenstellplätze allgemein angefahren werden können. Über den baurechtlich erforderlichen Bedarf hinaus sollen weitere 20% öffentliche Stellplätze innerhalb des gesamten Wettbewerbsbereichs incl. der Fläche unter der Hochspannungsleitung nachgewiesen werden. In das Konzept zur Schaffung zusätzlicher öffentlicher Stellplätze können die bestehenden Verkehrsflächen einbezogen werden.

Für den Fahrradstellplatznachweis bei Wohnungen gilt die LBO, für alle anderen Nutzungen sind die PKW- Stellplätze, wie auch die Fahrradstellplätze zunächst nach den Mittelwerten der VwV-Stellplätze nachzuweisen.

Es ist ein Konzept zur quartiersverträglichen und qualifizierten Unterbringung des ruhenden Verkehrs zu erstellen.

10. Sonstige Rahmenbedingungen

10.1. Schallschutz

Die Meersburger Strasse ist, bezogen auf die Schallemission für die angrenzende Bebauung belastend.

Die Bau- und Sparverein eG erwartet sich vom Wettbewerb auch, dass mit den Entwürfen entsprechend reagiert wird.

Insbesondere durch die Gebäudestellung, Gebäudehöhe und Gebäudeausformung sollte sowohl die neu gewonnenen Wohnungen, als auch das bestehende Gebäudegefüge von der Neubebauung profitieren.

10.2. Nahversorgung

Die Nahversorgung ist nördlich des Plangebietes sichergestellt.

10.3. Spielplatz

Auf den Grundstücken sind Spielplatzflächen gem. LBO nachzuweisen.

10.4. Hochspannungsleitung

Die westliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs läuft parallel zu einer oberirdisch geführten 380 KV- Hochspannungsleitung.

Der notwendige Abstand von baulichen Anlagen zur Mastachse beträgt 35,00 m.

Dies entspricht der westlichen Grenze des E-Bereich II.

Der Bereich unter der Hochspannungsleitung steht für eine bauliche Nutzungen nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Diese Flächen können ausschließlich für Erschließungsanlagen und mindestens gegenüber der freien Landschaft eingegrünte nicht überdachte Stellplätze genutzt werden. Die Eingrünung ist nur bis zu einer Höhe von 4m möglich.

11. Nachhaltigkeit

11.1. Zielsetzung

Dem Gedanken des Klimaschutzes und der Energieeinsparung ist ebenfalls Rechnung zu tragen. Die Erweiterung der Siedlung soll unter diesem Aspekt, auch den absehbaren künftigen Anforderungen entsprechen. Zukünftig wird zunächst die gültige Energiesparverordnung verschärft werden. In weitere Zukunft wird die „Europäische Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (Energy Performance of Buildings Directive, EPBD)“ in nationales Recht umgesetzt. Alle Neubauten, die nach dem 31. Dezember 2020 erbaut werden, müssen als Fast-Nullenergiegebäude errichtet werden.

Beispiele zeigen, dass kluge städtebauliche Entscheidungen hierzu bereits eine wichtige Weichenstellung darstellen.

11.2. Energiekonzept – Städtebauliche Voraussetzungen

Im Rahmen des Wettbewerbs soll eine energetisch optimierte Stadtstruktur entwickelt werden, die das oben genannte Ziel positiv beeinflusst.

Die **Minimierung der Energieverluste** wird durch die Kompaktheit der Baukörper wesentlich beeinflusst. Das Verhältnis von Außenflächen zu Volumen (A/V) der Baukörper ist das Maß für die Kompaktheit des Entwurfs. Ein niedriger Wert lässt auf eine kompakte Bauweise mit Vorteilen beim Aufwand für die Wärmedämmung der Gebäudehülle schließen.

Eine hohe Dichte der Bebauung begünstigt auch die wirtschaftliche Nutzung der vorhandenen Energiequellen.

Die **Maximierung der Energiegewinne** kann durch die optimale Orientierung energetisch aktive Flächen der Baukörper (Fenster, Verglasungen, Kollektoren, etc.) unterstützt werden. So können solare Einstrahlungsgewinne sowohl passiv als auch aktiv optimal genutzt werden.

Baustrukturen können sich durch Nachbarbebauung und Vegetation gegenseitig verschatten, was zu Einbußen der aktiven und passiven Solargewinne führt. Gegenseitige Verschattung können durch ausreichende Gebäudeabstände, Höhenstaffelungen der Baukörper, Anordnungen der Baukörper zueinander und günstige Dachformen vermieden werden.

Grundsätzliche sollen sich Dächer und Fassaden für aktive solare Nutzung eignen.

Beide Konzepte „Minimierung der Energieverluste“ und „Maximierung der Energiegewinne“ können sich im Idealfall ergänzen, stellen aber u.U. einen Zielkonflikt dar: In energetisch kompakten Strukturen mit hoher Dichte können durch teilweise schwer zu vermeidende gegenseitige Verschattungen solare Gewinne nicht gleichzeitig optimal genutzt werden. Hier wird von den Teilnehmern eine Abwägung erwartet.

Im Wettbewerbsbeitrag sollen die oben genannten Aspekte sinnvoll berücksichtigen und dargestellt werden. Es werden Aussagen zur energetischen Qualität der städtebaulichen Struktur und Solarenergienutzung erwartet.

11.3. Schonender Umgang mit Grund und Boden

Die Teilnehmer sollen die notwendigen Verkehrsanlagen und die für Gebäude in Anspruch genommen Flächen mit einem so viel wie nötigen, aber so gering wie möglichen Versiegelungsgrad entwickeln.

Verfassererklärung:

Kennzahl:

1. Verfasser, bevollmächtigter Vertreter bzw. Gesellschafter:

Ich versichere/ wir versichern ehrenwörtlich:

1. alleiniger geistiger Urheber der Arbeit zu sein,
2. zur Einreichung der Wettbewerbsarbeit entsprechend dem Wortlaut der Auslobung berechtigt zu sein,
3. dass bei keinem Beteiligten (Verfasser, bevollmächtigtem Verfasser oder Gesellschafter) Teilnahmehindernisse im Sinne der Auslobung vorliegen,
4. eine ständige Arbeitsgemeinschaft zu sein, die bei der Architektenkammer gemeldet und dort registriert ist,
 eine Arbeitsgemeinschaft zu sein, bei der jedes Mitglied teilnahmeberechtigt ist,
5. das Recht zur Nutzung und Änderung der Wettbewerbsarbeit zum Zweck der weiteren Bearbeitung zu haben und dem Auslober die die Änderungsbefugnis einschliessenden Nutzungsrechte übertragen zu können,
6. im Falle einer Beauftragung durch den Auslober in der Lage zu sein, diese Planungsleistungen gemäss der Auslobung in persönlicher Verantwortung zu erbringen.

.....

Name	Berufsbezeichnung	
.....		
Adresse		
.....		
Telefon	Telefax	E-mail
.....		
Kammer	Eintragungsort	Kammer-Nummer
.....		
Ort	Datum	Unterschrift

Bei juristischen Personen/Partnerschaften/ Arbeitsgemeinschaften

.....
(bevollmächtigter / gesetzlicher Vertreter)

.....
(Verfasser)

.....
Bankverbindung

2. Mitwirkende: Angestellte Mitarbeiter und Studierende (Teilnahmeberechtigung nicht erforderlich)

.....

.....

freie Mitarbeiter (Teilnahmeberechtigung erforderlich)

.....

Name	Eintragungsort	Kammer- Nummer
.....		
Adresse		

Sachverständige (Personen, die überwiegend und ständig auf ihrem Spezialgebiet tätig sind und keine Planungsleistungen entsprechend der Wettbewerbsaufgabe erbringen):

.....

Name	Berufsbezeichnung
.....	
Adresse	

Hinweis: Die Verfassererklärung darf vom Teilnehmer inhaltlich nicht abgeändert werden und ist für die unterzeichnenden Verfasser, bevollmächtigten Vertreter oder Gesellschafter verbindlich.