

AUSLOBUNG



Durchführung eines nicht offenen städtebaulichen Wettbewerbs gem. RPW 2013 (Einladungswettbewerb mit 15 gesetzten Teilnehmern nach RPW 2013 für das Rinker-Areal in Ravensburg)

Ravensburg, 21.06.2017

Ravensburg – Lebendige Altstadt

Ravensburg liegt in der Vierländerregion Deutschland, Österreich, Schweiz und dem Fürstentum Liechtenstein und ist somit ein idealer Ausgangspunkt um die Region zu entdecken. Der Bodensee und das Allgäu liegen nur 20 Autominuten entfernt. Die ehemals Freie Reichsstadt Ravensburg, mitten in der Ferienregion Bodensee und Allgäu gelegen, ist mit 50.000 Einwohnern die wirtschaftliche Mitte der Region. Früher schon Handelszentrum, ist sie heute die Einkaufsstadt Oberschwabens.

Der zentral gelegene Marienplatz ist der ideale Ausgangspunkt, um die „Stadt der Türme und Tore“ zu erkunden. Dort und in den angrenzenden Straßen und Gassen, herrscht reges Leben: In der Bachstraße, wo der Stadtbach offen fließt, oder in der liebevoll sanierten Marktstraße.

Fußgängerzonen laden zum unbeschwerten Bummel ein; das Stöbern in Geschäften lässt sich hervorragend mit einer Besichtigung der historischen Altstadt verbinden – auf eigene Faust oder mit einer Stadtführung.

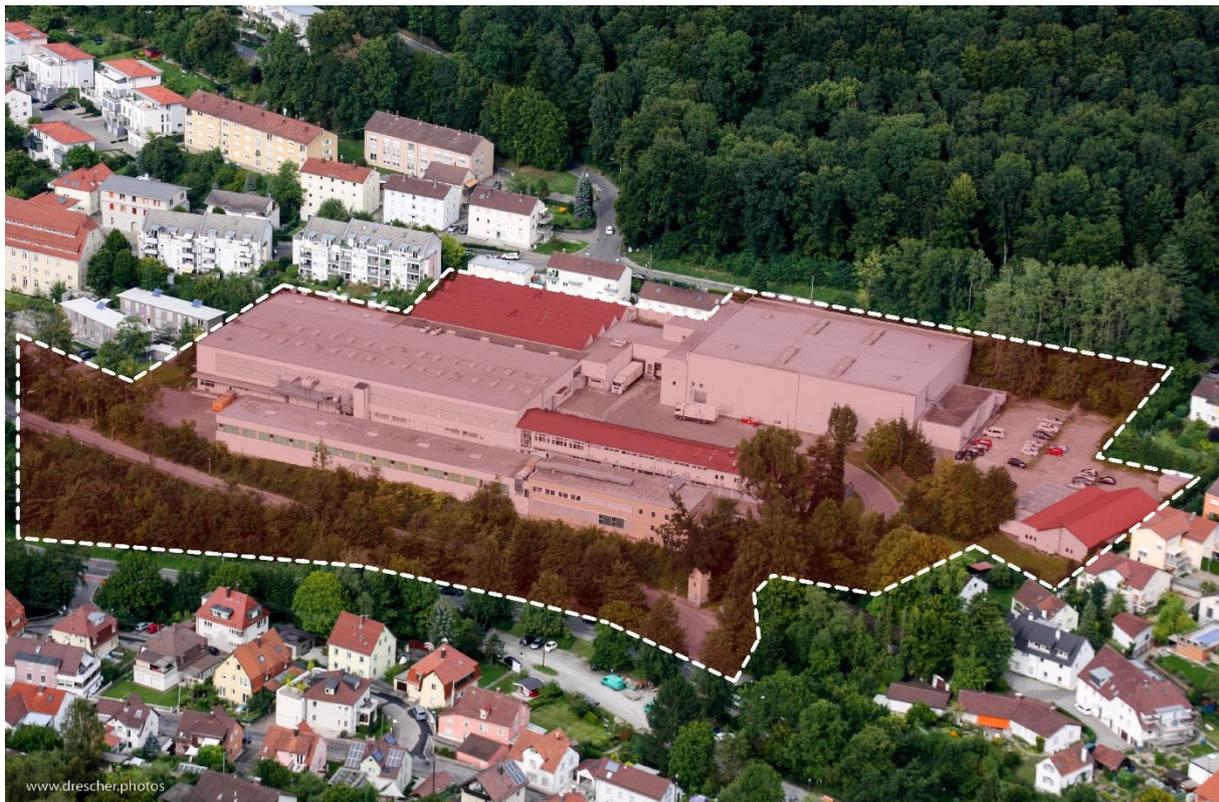
Ravensburg hat sich zur Museumsstadt mit einem attraktiven Museumsviertel entwickelt. Neu ist das Kunstmuseum Ravensburg. Großen Anklang findet das Museum Humpis-Quartier - eines der am besten erhaltenen spätmittelalterlichen Wohnquartiere in Süddeutschland, in dem die städtische Kulturgeschichte spannend dargestellt wird.

Um Spiele und Bücher dreht sich alles im Museum Ravensburger – ein interaktives Museum zur Geschichte und Gegenwart des Ravensburger Verlags. Seit Oktober 2012 präsentiert das Wirtschaftsmuseum Ravensburg ausgewählte Themen der Wirtschaftsgeschichte in der Region.

Die heutige Nutzung

Das Rinker-Areal (Areal zwischen Wangener- und Holbeinstraße) hat seinen Namen von dem früheren Bauunternehmen Rinker. Nach Aufgabe der Bautätigkeit wurde das Gelände an die Firma Vetter vermietet.

Die Firma Vetter wird Ende 2017 das Betriebsgelände verlassen und die Produktion an anderer Stelle fortsetzen.



Teil A: Auslobungsbedingungen

1.	Allgemeines	A5
2.	Auslober und Betreuer	A5
3.	Verfahrensgegenstand	A5
4.	Teilnahmeberechtigung.....	A6
5.	Teilnehmer (alphabetisch geordnet).....	A6
6.	Anonymität.....	A7
7.	Unterlagen.....	A8
8.	Rückfragen.....	A9
9.	Kolloquium.....	A9
10.	Leistungen	A9
11.	Preisgericht und Vorprüfer.....	A12
12.	Beurteilungskriterien.....	A13
13.	Prämierung	A13
14.	Verstoß gegen bindende Vorgaben.....	A13
15.	Beauftragung	A14
16.	Nutzung	A14
17.	Abschluss des Verfahrens.....	A14
18.	Termine.....	A15

Teil A: Auslobungsbedingungen

1. Allgemeines

Auftraggeber, Teilnehmer und die übrigen Beteiligten erkennen die vorliegende Auslobung durch ihre Beteiligung am Verfahren als verbindlich an.

Es wird darauf hingewiesen, dass kein förmliches Vergabeverfahren nach RPW 2013 erforderlich ist. Da die RPW 2013 aber Grundlage für die Erstellung der Auslobung war, hat sich die Ausloberin für eine Registrierung bei der Architektenkammer unter der Nr. 2017-2-07 entschieden. Der Wettbewerb wird nach RPW 2013 durchgeführt.

2. Auslober und Betreuer

Auftraggeber:

H2R GmbH & Co. KG
Roßbachstraße 9
88212 Ravensburg
Fon: +49 (0)751 / 29 59 23-0
kontakt@rhomberg.com

Verfahrensbetreuung:

HIRTHE Architekt BDA Stadtplaner
Schienerbergweg 27
D-88048 Friedrichshafen
Fon +49 (0)7541 / 950 167 10
info@hirthe-architekten.de

3. Verfahrensgegenstand

Gegenstand des Architektenwettbewerbes ist es, im Rahmen einer Stadtteilentwicklung auf dem Gelände des Rinker-Areals eine Innenentwicklung und Neuordnung durch Umnutzung in die Wege zu leiten. Das Areal eignet sich für die Umnutzung zu einem durch Wohnen geprägten Quartier in einem herrlichen Naturraum sehr gut. Aufgabe ist es, ein an der Topographie, den umgebenden Grünelementen und der vorhandenen Bebauung orientierte städtebauliche Struktur zu finden.

Der Standort erfordert durch seine beidseitige Einsehbarkeit und seine Lage eine besonders hochwertige Gestaltung.

Für das Nutzungskonzept wird wie bereits ausgeführt der eindeutige Schwerpunkt in der Entwicklung als Wohnstandort gesehen.

4. Teilnahmeberechtigung

Als Verfasser für die eingereichten Entwürfe sind ausschließlich die 15 eingeladenen Arbeitsgemeinschaften teilnahmeberechtigt.

Die Zusammenarbeit von Architekten mit Garten- und Landschaftsarchitekten wird aus städtischer Sicht ausdrücklich gefordert. Die Federführung hat beim Architekten zu liegen. Garten- und Landschaftsarchitekten sind als Verfasser bis zum 23.06.2017 zu benennen. Eventuell weitere Fachberater unterliegen nicht den Teilnahmebedingungen.

5. Teilnehmer (alphabetisch geordnet)

Ackermann+Raff GmbH & Co. KG, Architekten BDA Stadtplaner
Eugenstraße 2
D-72072 Tübingen

Aldinger Architekten Planungsgesellschaft mbH, Freie Architekten BDA
Große Falterstraße 23a
D-70597 Stuttgart

Allgayer Beckert Helbich Fasulo, Dieter Allgayer
Roßbachstraße 9/13
D-88212 Ravensburg

Bächlemeid Architekten Stadtplaner bda, Martin Bächle / Karin Meid-Bächle
Zollernstraße 4
D-78462 Konstanz

Baumschlager Hutter ZT GmbH, Prof. Carlo Baumschlager
Rathausplatz 4
A-6850 Dornbirn

Beer Bembé Dellinger, Architekten und Stadtplaner GmbH
Im Schloss
D-86926 Greifenberg

Cukrowicz Nachbaur Architekten ZT GmbH
Anton Schneiderstraße 4a
A-6900 Bregenz

Dietrich Untertrifaller Architekten ZT GmbH
Arlbergstraße 117
A-6900 Bregenz

Dorner/Matt Architekten
Thalbachgasse 2a
A-6900 Bregenz

Elwert und Stottele GbR, Wolff Stottele
Raueneggstraße 1/1
D-88212 Ravensburg

Jadric Architektur ZT GmbH, Malden Jadric
Walfischgasse 14/4
A-1010 Wien

mlw Architekten, morent | lutz | winterkorn GbR
Gartenstraße 14
D-88212 Ravensburg

Reichl, Sassenscheidt und Partner, Freie Architekten BDA
Kornbergstraße 36
D-70176 Stuttgart

Wurm Architektur GbR, Frieder Wurm
Zwingerstraße 15
D-88214 Ravensburg

weinbrenner.single.arabzadeh, Freie Architekten Partnerschaft mbB
Rembrandtstraße 76
D-72622 Nürtingen

6. Anonymität

Die Verfasser der Beiträge bleiben bis zum Abschluss der Preisgerichtssitzung anonym.

7. Unterlagen

Die Wettbewerbsunterlagen bestehen aus:

- den Auslobungsbedingungen Teil A der Auslobung
- der Beschreibung der Wettbewerbsaufgabe mit Raumprogramm Teil B der Auslobung
- den Anlagen Teil C der Auslobung

- Anlage 1: Lageplan mit gekennzeichneten Rahmenbedingungen
Baldauf Architekten & Stadtplaner, 06.06.2017, pdf
- Anlage 2.1: Auszug Liegenschaftskataster M1:2500, 16.9.2015, pdf
- Anlage 2.2: Auszug Liegenschaftskataster M1:1000, 16.9.2015, pdf
- Anlage 3: Bestandsplan Collins + Knieps Vermessungsingenieure,
5.10.2016, pdf/dxf
- Anlage 4: Geländeschnitte Baldauf Architekten & Stadtplaner, 18.1.2017, pdf
- Anlage 5.1: Erschliessungsplanung/Übersichtslageplan, Kovacic Ingenieure,
Januar 2017, pdf
- Anlage 5.2: Erschliessungsplanung/Lageplan, Verlegung Rinker Straße,
Kovacic Ingenieure, Januar 2017, pdf
- Anlage 5.3: Erschliessungsplanung/Höhenplan, Verlegung Rinker Straße,
Kovacic Ingenieure, Januar 2017, pdf
- Anlage 6: Übersicht Bestandsgebäude, pdf
- Anlage 7: Fotos Grundstück und Nachbarschaft, pdf
- Anlage 8: Auszüge zu Grunddienstbarkeiten und Baulasten, pdf
- Anlage 9: Modellgrundplatte M 1:500 (Versand ab 10.07.2017)
- Anlage 10: Stellplatzsatzung, pdf
- Anlage 11.1: Lärmschutzgutachten, ISIS-Ingenieurbüro, November 2016, pdf
- Anlage 11.2: Bestandserhebung Klima + Empfehlungen, iMA Richter & Röckle,
12.05.2017, pdf
- Anlage 11.3: Verkehrsgutachten, BrennerPlan, 19.08.2016, pdf
- Anlage 12: Berechnungsformblätter (digital zu bearbeiten), pdf/xlsx
- Anlage 13: Flächenkonzept Bündniswohnen, pdf
- Anlage 14: Lageplan Stadt Ravensburg, 11.08.2004, pdf
- Anlage 15: Lageplan 1884 Oelschwang Fabrik Gebrüder Spohn, pdf
- Anlage 16: Verfassererklärung, docx

Das „Bündnis für bezahlbaren Wohnraum“ ist ebenfalls für die Planung relevant (siehe: <http://www.ravensburg.de/rv-wAssets/pdf/wirtschaft-planen-bauen/Buendnis-fuer-bezahlbaren-Wohnraum-Grundsaeetze-mit-Unterschrift.pdf>).

Das Modell wird den Teilnehmern ab 10.07.2017 kostenfrei zugesandt.

8. Rückfragen

Bis zum 21.07.2017 (Eingang beim Verfahrensbetreuer Hirthe) können Rückfragen zur Auslobung gestellt werden, die bis zum 28.07.2017 unter Einbeziehung des Preisgerichts beantwortet werden. (Die Rückfragen sollten, wenn möglich per E-Mail als Word-Dokument gestellt werden.)

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

9. Kolloquium

Am 17.07.2017 findet für die Teilnehmer vor Ort ein Kolloquium statt, wenn dies bis zum 10.07.2017 von mind. 5 Teilnehmern schriftlich gewünscht wird. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Ortsbesichtigung (auf dem Grundstück) nur im Rahmen des Kolloquiums möglich ist.

Beginn 16:00 Uhr, vor Ort

Rinker-Areal, Holbeinstraße 40, 88212 Ravensburg (Eingang Pforte Fa. Vetter)

anschließend, Technisches Rathaus, Sitzungssaal im EG, Salamanderweg 22, 88212

Ravensburg

10. Leistungen

Allgemeines:

Die Wettbewerbsarbeit ist in allen Teilen mit einer sechsstelligen, gut lesbaren Zahl (1 cm hoch, 6 cm breit) in der rechten oberen Ecke zu kennzeichnen. Diese Kennzahl muss auch auf der Verpackung erscheinen.

Die Pläne sind zu norden. Eine farbige Darstellung ist zugelassen.

Von allen verlangten Planungsleistungen ist ein zweiter Plansatz für die Vorprüfung abzugeben.

Für die Präsentation der Wettbewerbsarbeiten steht jedem Teilnehmer eine Hängefläche für 4 Pläne zur Verfügung. Alle Pläne sind in einem einheitlichen Format einzureichen. Größe: DIN A0 Hochformat.

Auf Tafeln aufgezeichnete Pläne sowie gerollte Pläne aus sehr starkem Papier sind schwierig an den Stellwänden zu befestigen und müssen vermieden werden.

Im Einzelnen werden vom Teilnehmer folgende Leistungen gefordert:

1. Strukturkonzept / Rahmenkonzept M 1:1000

Darstellung der städtebaulichen und landschaftlichen Leitidee unter Berücksichtigung der Strukturen der östlichen Vorstadt mit Vorschlägen, wie unter den gegebenen Rahmenbedingungen das künftige Quartier aussehen kann.

Das Rahmenkonzept soll die Grundsätze einer überwiegenden Wohnbebauung auf dem Areal aufzeigen. Insbesondere unter Beachtung der in Teil B aufgeführten Rahmenbedingungen ist auf vorgegebener Plangrundlage die strukturelle, funktionale und verkehrliche Einbindung (u. a. Fußgänger, Radfahrer, Grünbezüge/Freiflächenkonzeption, ÖPNV,) darzustellen.

2. Lageplan M 1:500

- städtebauliches und freiräumliches Konzept
- Nutzungs- und Erschließungskonzept sowie Wegebeziehungen
- Darstellung der Dachaufsichten mit Angabe der Gebäudehöhen über Gelände
- Kennzeichnung der Zufahrten, Vorfahrten und Eingänge
- Verortung der Stellplätze, oberirdisch
- Angaben der talseitigen Geschosshöhen
- Parzellierungsvorschlag gem. Teil B/Punkt 6
- Darstellung der Schnittführungen in den Grundrissen
- Geländeschnitt mit ursprünglichen und geplanten Geländeverlauf
- Eintragung der EFH (= + 0.00) bezogen auf NN

3. Modell M 1:500

Modell unter Verwendung der ausgegebenen Unterlage M 1:500

4. Grundrisskonzepte, Vertiefung eines entwurfstypischen Ausschnitts(räumliche Abgrenzung ca. 0,5 ha) M 1:200

4.1 Lageplan / Grundriss EG M 1:200

- EG-Grundriss
- ein beispielhafter OG-Grundriss
- Darstellung der Freianlagen im EG- Grundriss
- Darstellung der gemeinschaftlichen Flächen
- Eintragung der Raumbezeichnungen (keine Ordnungsnummern)

4.2 Schnitte M 1:200

- drei für das Verständnis wesentliche Schnitte (Ost/West)
- Eintragung der EFH (= + 0.00) bezogen auf NN
- Eintragung des ursprünglichen und geplanten Geländes

4.3 Ansichten M 1:200

- sämtliche für das Verständnis erforderlichen Ansichten mit Eintragung des ursprünglichen und geplanten Geländes

5. Erläuternde Planskizze M 1:500 mit folgendem Inhalt

- Grundrisse mit Nutzungsschemata geschossweise (Wohnungsmix, Wohnungstypen und Stückzahlen) über alle Ebenen
- Feuerwehraufstellflächen
- Nebenanlagen, Müll- und Wertstoffsammelstellen
- Bauabschnitte und Realteilungs-Anteil
- Darstellung möglicher Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung (z.B. Retentionsvolumen)

6. Erläuterungen auf den Plänen

- Erläuterungen in kurzer prägnanter Form zum Entwicklungskonzept, zum städtebaulichen, architektonischen und landschaftlichen Konzept sowie zur Erschliessung und zu Materialien.
- Die Erläuterungen informieren über Ableitung und Ziele des Lösungsvorschlags und sollen daher in geeigneter Form von Texten, Skizzen oder sonstigen Darstellungen auf den Plänen an jenen Stellen gegeben werden, an denen es etwas über die Plandarstellung hinaus zu erläutern gibt. Darüber hinaus sind max. zwei räumliche Darstellungen als Skizzen im Format von je DIN A 4 zugelassen. Renderings sind nicht zugelassen. Darüber hinausgehende Leistungen werden von der Vorprüfung abgedeckt.

7. Berechnungen

- Flächen- und Massenberechnungen auf den vorgegebenen Formblättern

8. Dokumentation

- Für die Dokumentation des Wettbewerbs sind die Unterlagen zusätzlich im PDF Format einzureichen.

9. Verfassererklärung

- In einem mit der Kennzahl versehenen, undurchsichtigen und verschlossenen Umschlag, bezeichnet als „Verfassererklärung“.
- Bei Einreichung der Wettbewerbsarbeit haben die Teilnehmer in der Verfassererklärung ihre Anschrift, Mitarbeiter, Sachverständigen und Fachplaner anzugeben. Juristische Personen, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften haben außerdem den bevollmächtigten Vertreter anzugeben.
- Jeder Verfasser hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen und durch eine Kopie seines Befähigungsnachweises in der Wettbewerbssprache zu belegen.

Berater (ohne Stimmrecht, alphabetisch geordnet):

- Malte Novak Verkehrsgutachter
- Manfred Spinner Sachverständiger für Schallimmissionsschutz
- Timo Nordmann Verkehrsplanung, Stadt Ravensburg
- Steffi Rosentreter Tiefbauamt, Abt. Grünflächen u. Ökologie, Stadt Ravensburg

Vorprüfer

- Thomas Hirthe, Freier Architekt, Stadtplaner BDA, Friedrichshafen

12. Beurteilungskriterien

Das Preisgericht wird bei der Bewertung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten die folgenden Kriterien anwenden (die Reihenfolge gibt keinen Aufschluss über die Gewichtung):

- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- architektonische und gestalterische Qualität
- Erfüllung des Raumprogramms und der funktionalen Anforderungen
- Wirtschaftlichkeit (Maß der baulichen Nutzung, Investitionskosten im relativen Vergleich anhand von Kenn- und Verhältniszahlen)
- Nachhaltigkeitsqualitäten, insbesondere Energie- und Ressourceneffizienz

13. Prämierung

Die Ausloberin stellt für die Planer Preise und Anerkennung in Höhe von € 90.000 zzgl. MwSt. zur Verfügung. Es werden folgende Preise ausgelobt:

1. Preis	€ 40.000
2. Preis	€ 25.000
3. Preis	€ 15.000
Anerkennungen	€ 10.000

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.

14. Verstoß gegen bindende Vorgaben

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

15. Beauftragung

Es geht maßgeblich um die städtebauliche Entwicklung des Rinker-Areals mit dem Ziel einen Masterplan zu erhalten. Die Ausloberin wird, vorbehaltlich der Realisierbarkeit und Finanzierbarkeit der Planungsaufgabe unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts und der Leistungsfähigkeit zum Zeitpunkt der Beauftragung, einem oder mehreren Büros der Preisträger, die für die Umsetzung des Entwurfs notwendigen Planungsleistungen (gem. § 34 HOAI) stufenweise für je mindestens ca. 20% der umzusetzenden Nutzung bis zur Genehmigungsplanung (LP 2 – 4) übertragen. Sofern eine weitere Beauftragung der kompletten Ausführungsplanung nicht erfolgt, wird die Ausloberin durch angemessene weitere Beauftragung des Preisträgers sicherstellen, dass die Qualität des Wettbewerbsentwurfs realisiert wird. Dies erfolgt beispielsweise durch gestalterische Leitdetails, Materialisierungs- und Farbvorschlägen sowie Qualitätskontrolle in gestalterischer Hinsicht.

Die Teilnehmer verpflichten sich im Falle einer Beauftragung, wie oben beschrieben, die Bearbeitung zu übernehmen.

Im Falle der Beauftragung werden durch den Architektenwettbewerb bereits erbrachte Leistungen bis zur Höhe der Prämierung nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

16. Nutzung

Die eingereichten Arbeiten dürfen von der Ausloberin veröffentlicht werden. Sie dürfen für den vorgesehenen Zweck genutzt werden, wenn der Verfasser mit der weiteren Bearbeitung beauftragt ist. Ansonsten verbleiben alle Rechte nach dem Urheberrechtsgesetz bei den Verfassern.

17. Abschluss des Verfahrens

Die Ausloberin teilt den Verfahrensteilnehmern das Ergebnis des Architektenwettbewerbs – unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung – unverzüglich mit und macht es zunächst für die teilnehmenden Büros zugänglich.

Die mit den drei ersten Preisen ausgezeichneten Arbeiten sowie die Anerkennungen werden Eigentum der Ausloberin. Die anderen Arbeiten schickt die Ausloberin nach Abschluss des Wettbewerbs auf Anforderung an die Teilnehmer kostenfrei zurück. Die Modelle werden nicht zurückgesandt. Unterlagen, die bis zum 31.12.2017 nicht angefordert oder abgeholt wurden, werden von der Ausloberin entsorgt.

Verfahrensteilnehmer können von ihnen vermutete Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren innerhalb von 10 Tagen nach Eingang der Unterlagen und gegen das Preisgerichtsverfahren innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei

der Ausloberin rügen. Die Ausloberin trifft seine Feststellungen im Benehmen mit dem Preisgericht, gegebenenfalls mit der Architektenkammer.

18. Termine

- Ausgabe der Wettbewerbsunterlagen per E-Mail über die Dropbox 07.07.2017
- Versand des Modells ab 10.07.2017
H2R GmbH & Co. KG, Roßbachstraße 9, 88212 Ravensburg
Tel.: +49 (0)751 / 29 59 23-0, Email: kontakt@rhomborg.com
- Rückfragen (wenn möglich per E-Mail als Word- Datei) bis 21.07.2017
HIRTHE Architekt BDA Stadtplaner, Schienerbergweg 27, 88048 Friedrichshafen
Tel.: +49 (0)7541 / 950 167-10, Email: info@hirthe-architekten.de
- Kolloquium (auf schriftlichen Antrag per E-Mail von mind. 5 Teilnehmern) 17.07.2017
Beginn 16:00 Uhr, Rinker-Areal, Holbeinstraße 40, 88212 Ravensburg (Pforte Fa. Vetter)
anschließend, Technisches Rathaus, Salamanderweg 22, 88212 Ravensburg.
Bitte beachten Sie, dass aus Sicherheitsgründen eine schriftliche Anmeldung mit Personenangabe, Büro und Ort (z. B. Max Müller, stellvertretender Projektleiter Büro Mustermann, Musterhausen) bis spätestens 10.07.2017 unter info@hirthe-architekten.de erforderlich ist. Der Personalausweis ist für den Einlass auf das Gelände zwingend erforderlich. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass eine Ortsbesichtigung (auf dem Grundstück) nur im Rahmen des Kolloquiums möglich ist.
- Protokoll Kolloquium, Beantwortung der Rückfragen bis 28.07.2017
Der Vorprüfer stellt die Fragen und Antworten zusammen, bei inhaltlichen Fragen zieht er die Preisrichter hinzu und verschickt sie an alle Beteiligten. Fragen und Antworten werden Bestandteil der Auslobung.
- Abgabetermin Wettbewerbsarbeit (ohne Modell) 13.09.2017
An diesem Tag muss die Wettbewerbsarbeit, Pläne gerollt, ohne Modell eingereicht sein. Die Wettbewerbsarbeiten können an diesem Tag entweder bei nachfolgend genannter Adresse von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr persönlich abgegeben werden oder so versandt werden, dass sie bis zu diesem Termin um 17:00 Uhr eingegangen sind.

Postanschrift Pläne:
HIRTHE Architekt BDA Stadtplaner, Schienerbergweg 27, 88048 Friedrichshafen
Abgabezeiten:
9:00 Uhr - 12:00 Uhr und 14:00 Uhr - 17:00 Uhr
- Abgabetermin Modell 22.09.2017
An diesem Tag muss das Modell eingereicht sein.

Die Modelle können bis zu diesem Tag entweder bei nachfolgend genannter Adresse von 9:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr persönlich abgegeben werden, oder so versandt werden, dass sie bis zu diesem Termin um 17:00 Uhr eingegangen sind.

Postanschrift Modell:

H2R GmbH & Co. KG, Roßbachstraße 9, 88212 Ravensburg

Abgabezeiten:

09:00 Uhr - 12:00 Uhr und 14:00 Uhr - 17:00 Uhr

Alle bis 22.09.2017, 17.00 Uhr eingegangenen Modelle gelten als rechtzeitig abgegeben. Das Datum des Poststempels findet keine Berücksichtigung. Ob Arbeiten die nach diesem Termin angeliefert werden noch gewertet werden, entscheidet das Preisgericht.

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers einzusetzen.

- Preisgerichtssitzung 13.10.2017
Die genaue Beginnzeit und der Ort der Preisgerichtssitzung werden noch rechtzeitig bekannt gegeben.
- Ausstellung 23.10 bis 06.11.2017
Die Ausstellung findet im Technischen Rathaus statt; der genaue Termin der Eröffnung wird noch rechtzeitig bekanntgegeben.

Ravensburg, 21.06.2017

gez. Joachim Nägele und Ingo Traub
Geschäftsführer der H2R GmbH & Co. KG

Teil B: Beschreibung der Aufgabe

1. Stadt Ravensburg.....	B2
2. Quartier "Östliche Vorstadt"	B2
3. Plangebiet.....	B3
4. Aufgabe und Ziel der Planung.....	B5
5. Baurechtliche Rahmenbedingungen	B6
a) Planungsrechtliche Situation.....	B6
b) Art und Maß der baulichen Nutzung.....	B6
c) Grünordnung und Freiflächen.....	B7
d) Erschließung	B8
e) Ver- und Entsorgung, Triebwerkskanal	B10
f) Nachhaltigkeit.....	B11
g) Zu beachtende Anforderungen mit Blick auf das Baugenehmigungsverfahren	B11
h) Lärmschutz	B11
i) Altlasten und Verunreinigungen, Geologie, Grundwasser und Stützwand Holbeinstraße. B12	
j) Klima.....	B15
k) Verkehr.....	B15
6. Planerisches Konzept.....	B17
a) Quartier für Jung und Alt.....	B17
b) Berücksichtigung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum/Wohnungsmix.....	B17
c) Kindertagesstätte	B18
d) Wohnungsanforderungen	B19
e) Bauabschnitte/Realteilung/Parzellierung	B20
f) Freiflächen-, Erschließungs- und Durchwegungskonzept	B20
7. Wirtschaftlichkeit	B22
8. Energiekonzept.....	B22

Teil B: Beschreibung der Aufgabe

1. Stadt Ravensburg

Die Stadt Ravensburg liegt zentral in der Region Bodensee-Oberschwaben im Schussental an der regionalen Entwicklungsachse Friedrichshafen/Ulm. Sie ist als Große Kreisstadt Oberzentrum im Verbund mit den benachbarten Städten Weingarten und Friedrichshafen. Die Stadt hat rund 50.000 Einwohner.

Durch das Stadtgebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung ein Teil der überregionalen Schnellstraße B 30 (Friedrichshafen/Ulm) sowie die InterRegio-Strecke 751 der Deutschen Bahn mit Haltepunkt in Ravensburg. Die Knotenpunktfunktion der Stadt wird darüber hinaus durch regionale Verkehrsachsen (B 32, A 96, L 314, L 288) betont. Der Flughafen Friedrichshafen ist ca. 25 km entfernt.

Ravensburg ist als Oberzentrum geprägt von einer attraktiven Nutzungsmischung, die sich auf die Kernstadt konzentriert. Diese klassisch städtische Mischung aus starker und kleinteiliger Einzelhandelsstruktur, Gewerbeeinheiten unterschiedlicher Größen im Verbund mit Hochschul- und kulturellen Funktionen ist die Grundlage einer ungebrochen hohen Attraktivität des Oberzentrums in der Region. Die städtische Einzelhandelsstruktur bildet dabei den Schwerpunkt der regionalen Bedeutung Ravensburgs.

Das Siedlungsgefüge Ravensburgs besitzt aufgrund der topographischen Situation im Schussental bandartigen Charakter. Wesentliche gebietsgliedernde Einheiten im Stadtraum sind der Kern der historischen Altstadt, die historische östliche Vorstadt, die angrenzenden blockartigen Stadterweiterungen, die im weiteren Verlauf nach Norden und Süden zunehmend aufgelockerten Siedlungscharakter annehmen sowie das markante Gewerbeband entlang der Schussen.

2. Quartier "Östliche Vorstadt"

Die östliche Vorstadt wird bestimmt durch ihre bandartige Ausdehnung im Tobel des Flappachtales und nimmt dadurch innerhalb des räumlichen Gefüges der Gesamtstadt eine sehr spezifische Stellung ein.

Die Bebauung ist beidseitig eingebettet in die verzahnten Grünzüge der Hanglagen und grenzt im Westen direkt an die historische Altstadt an.

Die östliche Vorstadt und insbesondere der Planungsbereich sind aufgrund kurzer Wege in die Altstadt und die Naherholungsräume zwischenzeitlich bevorzugte Wohnstandorte.

Wie in vielen vergleichbaren bandartigen Siedlungsstrukturen und bedingt durch die besondere Topographie des Flappachtales ist die verkehrliche Situation der Kernstadt Ravensburgs mit Problemen behaftet.

Die Wangener Straße (B 32) ist als einzige Stadtzufahrt aus Richtung Osten und als Zubringer der A 96 eine der Hauptverkehrsstraßen der Stadt Ravensburg mit erheblichem Verkehrsaufkommen (ca. 30.000 Kfz/Tag) und mit dem entsprechend hohen Anteil von LKW-Verkehren. Mindestens mittelfristig ist deshalb von der derzeitigen Verkehrs- und der daraus resultierenden Immissionsbelastung auszugehen.

Der Erneuerungsprozess im Gesamtgebiet ist sehr dynamisch und wird vor allem durch die Aufwertung der Wohnfunktion getragen.

Aufgrund ihrer günstigen Lage kann die östliche Vorstadt im Stadtgefüge nur untergeordnet verträgliche Gewerbenutzungen aber insbesondere Wohnnutzungen sowie hochwertige Büro-, Dienstleistungs- und standortgerechte Versorgungsfunktionen aufnehmen. Als historisch bedeutsamer Vorstadtbereich prägt dieser Stadtteil das Gesicht und den Charakter Ravensburgs entscheidend mit.

3. Plangebiet

Die ca. 3 ha große Fläche des ehem. "Rinker-Areals" liegt zwischen der Wangener Straße und der Holbeinstraße. Die gesamte Fläche ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt, die von einer Grünflächendarstellung umrahmt wird. Bis heute wird das Areal überwiegend zu Gewerbebezwecken genutzt. Lediglich auf einer kleinen Teilfläche im Nordosten entlang der Holbeinstraße befinden sich einige Wohngebäude.

Der Wettbewerbsbereich umfasst folgende Flurstücke:

Nr. 3799 (ohne Gebäude Holbeinstr. 42, 42a und 44 sowie die vorhandenen Garagen)

Nr. 3800

Nr. 2021 (Triebwerkskanal)

Das Plangebiet ist umgeben von Ein- und Mehrfamilienhäusern mit hohem Grünanteil. Im Osten grenzt unmittelbar an das Gebiet eine Waldfläche an, im Westen ein Grünzug entlang der B 32. Das Gelände ist derzeit terrassiert.

Erschlossen wird das Gebiet direkt von der B 32 über die am Grünzug entlangführende Rinker Straße. Von Norden her ist das Gelände ebenfalls über die Holbeinstraße erreichbar. Hier betreibt die Firma Reisch eine weitere Konversion für Wohnungsbau (ehemaliges Bezner-Areal).

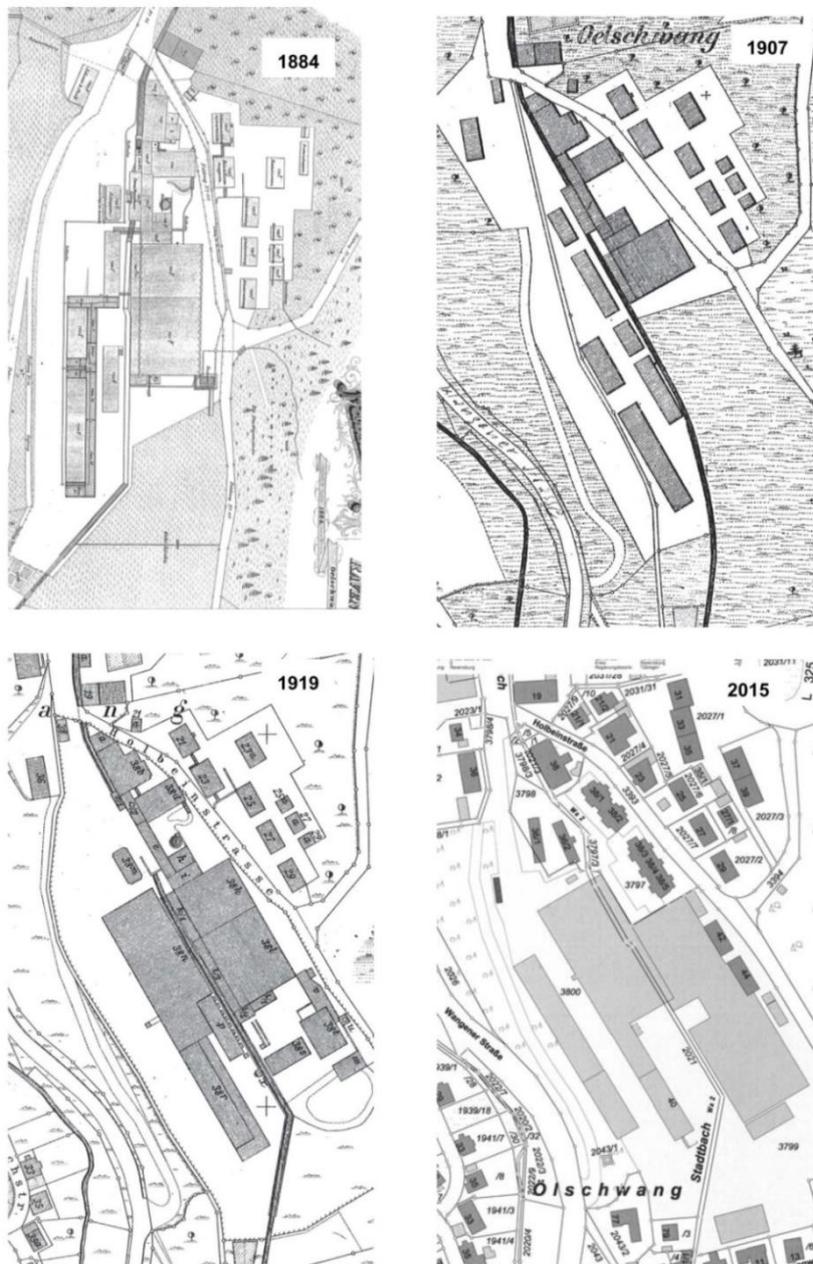
In der Mitte des Plangebietes verläuft ein verdolter Stadtbach, welcher zum Antrieb von Wasserrädern und Turbinen dient (Triebwerkskanal vgl. Anlage). Aus diesem Grund ist dieser lediglich für Erschließungsmaßnahmen überbaubar, jedoch nicht für Hochbauten.

Nördlich des Plangebiets, entlang des Stadtbaches, sind einige historische Häuser vorzufinden, die sich zum Stadtkern hin entwickeln. Die Geschosshöhe der umgebenden Bebauung liegt zwischen Z=II und Z=IV jeweils mit ausgebautem Dachgeschoss. Die Wohngebäude Holbeinstraße 42, 42a und 44 sowie die Garagen im Nordosten müssen erhalten bleiben. Ansonsten sind sämtliche Gebäude auf dem Gelände abgängig.

Grünstrukturen befinden sich auf dem Areal überwiegend im Hangbereich westlich der bestehenden Bebauung sowie am südöstlichen Rand des Plangebiets. Außerdem sind einige vereinzelte Bäume und Sträucher im südlichen Bereich vorzufinden.

Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist das Plangebiet mit den Linien 21, 7a und 7542 über die Haltestellen Gänsbühl und Abzweig Hinzistobel zu erreichen. Die Entfernung zur Altstadt beträgt ca. 1 km (Luftlinie). Der Höhenunterschied vom Ravensburger Rathaus zum nördlichen Punkt des Plangebietes beläuft sich auf ca. 40 m.

Das Firmengelände hat eine abwechslungsreiche Geschichte, wie den untenstehenden Plänen zu entnehmen ist. Ab ca. 1868 sind in diesem Bereich gewerbliche Anlagen vorzufinden.



Bauliche Entwicklung 1884, 1907, 1919 und 2015

4. Aufgabe und Ziel der Planung

Da die auf dem Areal befindlichen Gewerbebetriebe bereits im Jahr 2017 in das Gewerbegebiet Erlen umziehen werden, ist die weitere Entwicklung der Fläche entsprechend vorzubereiten.

Gegenstand des Planungswettbewerbs ist es, auf dem Gelände des ehemaligen Rinker-Areals eine Innenentwicklung und Neuordnung in die Wege zu leiten. Es wurde der politische Beschluss gefasst, aus den bisher gewerblich geprägten Flächen einen verdichteten, qualitätsvollen Wohnstandort in funktionalem Zusammenhang mit der Altstadt zu entwickeln.

Aufgabe ist es, eine an der Topographie der Hanglage, den umgebenden Grünelementen und der vorhandenen Umgebungsbebauung orientierte städtebauliche Struktur zu finden. Durch seine beidseitige Einsehbarkeit erfordert der Standort eine qualitätsvolle Gestaltung.

Dem Wettbewerb werden unter anderem folgende städtebauliche Entwicklungsziele zu Grunde gelegt:

- Entwicklung des Areals zu einem selbstverständlichen Teil des Wohnstandortes "Östliche Vorstadt"
- Einfügen der Neubebauung in die umgebende Bebauung
- Entwicklung einer hochwertigen städtebaulichen Gestaltsprache (Hochbau; Freiflächen; Verkehrsflächen)
- Auseinandersetzung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Qualitäten, insb.:
 - Nähe zur Innenstadt
 - Bewusstes Anknüpfen an den Infrastrukturbereich in der Holbeinstraße und die umliegenden Siedlungsteile
 - Nähe zum Siedlungsrand und der daran anschließenden freien Landschaft
 - Belichtungs- und Belüftungssituation der Hanglage
 - Wohnumfeld für unterschiedliche Wohnformen
- Bewusster Umgang mit bestehenden Grünstrukturen und der Topografie
- Städtebaulich verträgliche Nutzung des Wohn-/Mischnutzungspotenzials
- Entwicklung von städtebaulich konzeptionellen Ansätzen zur Minimierung von Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr (auch den ruhenden Verkehr)
- Berücksichtigung sinnvoller Bauabschnitte

5. Baurechtliche Rahmenbedingungen

a) Planungsrechtliche Situation

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als „Gewerbliche Baufläche“ dargestellt. Sie wird von einer Grünflächendarstellung umrahmt. Diese Darstellung soll entsprechend des künftigen Nutzungskonzeptes angepasst werden.

Für das Plangebiet existiert kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan.

b) Art und Maß der baulichen Nutzung

Es wurde der politische Beschluss gefasst, aus diesem bisherigen Gewerbestandort einen qualitätsvollen Wohnstandort zu entwickeln.

Durch die Lärmbelastung infolge der B 32 sind die westlichen Teile des Plangebietes verlärm. Dort könnte auch eine Nutzungsmischung aus Wohnen und das Wohnen nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben (insb. auch Büronutzungen) vorgesehen werden.

Vor allem in den Erdgeschosszonen entlang der Rinker Straße sind gewerbliche Einrichtungen vorstellbar. Diese müssen jedoch die bereits genannten Zielsetzungen stärken. Einzelhandelsnutzungen sind mit Ausnahme von standortgerechten Versorgungseinrichtungen nicht vorzusehen. Möglich sind somit kleinere Gewerbeeinheiten zur Quartiersversorgung (z.B. Bäcker, Metzger, ein Nahversorger mit bis max. 800 m² zusammenhängender Verkaufsfläche etc.). Grundsätzlich ist hierbei in jeder Hinsicht auf die Qualität des Wohnens Rücksicht zu nehmen. Die Räume für die Gewerbeeinrichtungen müssen anpassungsfähige Grundrisse aufweisen, bei denen auch Wohnnutzungen nachgewiesen werden können. Lösungen für die Nutzung von Außenbereichen im Freiraumkonzept sollen aufgezeigt werden. Hierbei muss einerseits das Verkehrs- und Lärmgutachten mit Hinblick auf die stark befahrene Wangener Straße beachtet werden und andererseits darf die Wohnqualität durch Lärmbelastung des Gewerbes nicht beeinträchtigt werden.

Der Wettbewerbsentwurf sollte die Obergrenzen zur Bestimmung der baulichen Nutzung gemäß BauNVO (GRZ/GFZ) einhalten. Für „Allgemeines Wohnen (WA)“ sind diese mit maximal 0,4/1,2 festgesetzt. Bei einer angenommenen GFZ von 1,2 ergibt sich eine maximale oberirdische Neubaugeschossfläche iSd. BauNVO von 32.076 m² (= Bruttobauland 26.730 m² x 1,2). Die Ausloberin erwartet eine oberirdische Neubaugeschossfläche „Wohnen“ iSd. BauNVO von mindestens 25.000 m². Für unterirdische Bauteile ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 möglich.

Die notwendigen Nebenanlagen (Fahrradeinstell- und Abstellplätze, Mülleimeraufstellflächen, Aufstellflächen für Wertstoffbehälter etc.) sind in ausreichendem Detaillierungsgrad in einer groben Planskizze darzustellen. Sie sind entweder in die Hauptbaukörper zu integrieren

oder als eigenständig wirksame, bauliche Anlage in das Freiraumkonzept gestalterisch einzu-
binden. Die Vorgaben der Landesbauordnung Baden-Württemberg sind hierbei zu beachten.

Aufgrund der allgemeinen Anforderungen der „Östlichen Vorstadt“ und der Größe des Plan-
gebiets ist eine Kindertagesstätte zu realisieren. Hierfür sind ein Raumbedarf von ca. 740 m²
und eine Außenfläche von ca. 520 m² notwendig. Der von der Ausloberin klar favorisierte
Standort für die Kindertagesstätte ist im Lageplan (vgl. Anlage) dargestellt.

c) Grünordnung und Freiflächen

Der Grünzug oberhalb der Wangener Straße mit ca. 3.920 m² soll nicht bebaut werden (vgl.
Anlage). Bis auf diesen Hangbereich sind keine zwingend zu erhaltenden Grünstrukturen im
Gebiet vorhanden. Ein bewusster Umgang mit den bestehenden Strukturen wird jedoch er-
wartet.

Die künftige Bebauung soll sich in die bestehende Nachbarschaft möglichst offen einfügen.
Auf Einfriedungen sollte daher verzichtet und auf eine harmonische Einbindung in die über-
prägte Topographie hingewirkt werden.

Im Rahmen der Freianlagenplanung sind Kinderspielplätze mindestens nach § 1 LBOAVO in
einer Lage, die eine gefahrlose Erreichbarkeit gewährleistet, vorzusehen. Da es in dem Stadt-
teil keine öffentlichen Spielplätze gibt, ist es sinnvoll auch Spielangebote für größere Kinder
(bis 12 Jahre) zu schaffen. Insgesamt ist für Spielplätze eine Mindestgröße von 1.000 m² vor-
zusehen. Die Spielangebote können mit Quartiersplätzen und/oder Grünzügen kombiniert
werden. Auch eine Nutzung von Flachdächern ist möglich, sofern eine öffentliche Erreichbar-
keit besteht und Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

Eine Bewertung der Grünstrukturen unter artenschutzrechtlichen Gesichtspunkten hat statt-
gefunden. Der Gehölzstreifen zwischen der Wangener Straße und der Rinker Straße ist für
Vögel und Fledermäuse ein gutes Jagdhabitat, zudem sind kleinere Sommerquartiere in Rin-
denspalten und Höhlen nicht auszuschließen. Außerdem verringert der Gehölzstreifen auf-
grund seiner Höhe das Kollisionsrisiko für diese Tierarten, die die B 32 überfliegen. Der Ge-
hölzbestand ist daher zu erhalten. Weitere besonders schützenswerte Strukturen sind auf
dem Areal nicht vorhanden.

Jegliche Flachdächer von Hochbauten sind mit mindestens 0,1 m Substrat dauerhaft zu be-
grünen. Unterirdische Bauteile sowie Tiefgaragen sind mit einer Substratschicht von mindes-
tens 0,6 m (bei Baumstandorten in Abhängigkeit von der Wuchsklasse 0,8 m - 1,50 m) zu
überdecken und dauerhaft zu begrünen.

Östlich der Holbeinstraße liegt ein Teil des Stadtwaldes. Gemäß § 4 Abs. 3 LBO ist zu diesem
in seinem derzeitigen Zustand ein Waldabstand von 30 m einzuhalten. Es wird in den Wett-
bewerbsarbeiten jedoch erwartet, dass die derzeit noch bestehende Forderung des Waldab-
standes ignoriert wird. Eine bauliche Schließung der Lücke westlich der Holbeinstraße drängt

sich auf und würde eine effiziente Nutzung bereits vorhandener Infrastrukturen ermöglichen. Mit dieser Schließung kann zudem die Ausformung städtebaulich hochwertiger Situationen wesentlich begünstigt werden. Im Randbereich der Waldfläche wird zeitlich parallel zum Wettbewerbsverfahren geprüft, ob die Ausbildung eines mit Wohnbebauung konfliktfreien und gleichzeitig naturschutzfachlich hochwertigen Waldsaums möglich erscheint.

d) Erschließung

Äußere Erschließung

Ein Verkehrsgutachten zur Neubebauung des "Rinker-Areals" wurde erstellt (vgl. Anlage). Es wird eine separate Linksabbiegespur auf der B 32 eingerichtet. Das Gebiet kann und soll im Wesentlichen über die "Rinker Straße" erschlossen werden.

Eine Erschließung kann auch unter Berücksichtigung der gesamten Rahmenbedingungen über die Holbeinstraße und dem dort im Norden vorhandenen Platz (= Bestandteil der Planungsaufgabe) sowie in untergeordnetem Maß auch über den östlichen Anschluss des Planungsgebiets an die Holbeinstraße erfolgen.

Der motorisierte Verkehr ist möglichst frühzeitig in das Plangebiet zu lenken (oberirdisch und/oder unterirdisch). Eine Zufahrt ins Gebiet muss einen Mindestabstand von 35 m zum Knotenpunkt an der B 32 einhalten.

Zur oberirdischen Einfahrt ins Gebiet bietet sich der nördliche Bereich der "Rinker Straße" an. Der bisherige Verlauf der "Rinker Straße" wird verändert (vgl. Anlage). Die beigefügte Anlage gibt die ungefähre neue Lage der Straße wieder. Dabei muss die Erschließung des Grundstücks Holbeinstraße 36 weiterhin gewährleistet sein.

Ein erschließungsbeitragsfähiger Ausbau der Rinker Straße wird vorausgesetzt. Die notwendige Straßenbreite muss 5,50 m betragen und sollte nicht mehr als 6% Längsneigung aufweisen. Zudem ist entlang der Hangseite der Rinker Straße ein Gehweg mit einer Breite von 2,00 m zu erstellen. Es ist eine Querungshilfe auf der Wangener Straße vorgesehen, welche die Verbindung zum bestehenden Fuß- und Radweg (westl. der Wangener Straße) und zum gegenüberliegenden Wohnquartier sicherstellt.

Eine Fußwegeverbindung von Norden kommend Richtung Süd-Osten auf die Holbeinstraße durch das Areal soll die Durchquerung insbesondere für die Bewohner des Quartiers sicherstellen.

Innere Erschließung

Das Quartier ist in weiten Teilen, mit Ausnahme vom Rettungskonzept, vom motorisierten Verkehr zu entlasten. Die notwendigen Anleiterflächen für die Feuerwehr sowie Zufahrten für Rettungsfahrzeuge und Anlieferungen (z.B. Möbel, Paketdienste, Be- und Entladungen etc.) sind für alle Baukörper zu berücksichtigen und in einer Planskizze grob darzustellen.

Ruhender Verkehr

Die Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg setzt im § 2 (Stellplatzverpflichtung) folgende Werte für die Nutzung Wohnen fest (vgl. Anlage):

Wohnung bis 100 m ² :	1 Stellplatz je Wohnung
Wohnung über 100 m ² :	1,5 Stellplätze je Wohnung

Für alle anderen Nutzungen sind die Pkw-Stellplätze, wie auch generell die Fahrradstellplätze nach den Mittelwerten der VwV-Stellplätze nachzuweisen. Die Stadt Ravensburg fordert im üblichen Fall, zusätzlich 20% der bauordnerisch nachzuweisenden Stellplätze (nur Pkw) als öffentliche oder private Stellplätze (Kunden-/Besucherstellplätze) herzustellen.

Die zuvor angeführten Werte können durch innovative Verkehrskonzepte (z.B. Carsharing-Konzepte, Lieferservice, etc.) und Nutzungskonzepte (z.B. Senioren- und/oder studentisches Wohnen) gemindert werden. Hierfür werden Vorschläge und Ideen erwartet.

Baulich sind die Besucher- bzw. Kundenstellplätze so vorzusehen, dass sie allgemein angefahren werden können. Die Zufahrtsbreite darf 6,50 m nicht überschreiten. Entlang der Rinker Straße dürfen hangseitig maximal drei Zufahrten realisiert werden. Direkt von der öffentlichen Straße anzufahrende Stellplätze sind zu vermeiden.

Aufgrund der besonderen Lage und der angestrebten städtebaulichen Dichte soll der ruhende Verkehr primär in Tiefgaragen organisiert werden. Dabei ist zu beachten, dass eine Verbindung (Durchfahrts- und/oder Erschließungsstraße) einer Tiefgarage auf Flurstück Nr. 3800 mit einer möglichen Tiefgarage auf Flurstück Nr. 3799 nicht unterhalb des Triebwerkskanals realisiert werden kann. Außerdem ist bei mehr als 35 Stellplätzen je Tiefgarage, die Tiefgaragenzufahrt (Ein- und Ausfahrt) zweispurig auszuführen. Hierbei ist eine Wartefläche für einen Pkw je angefangene 100 Stellplätze auf privatem Grund vor der Tiefgarageneinfahrt abzubilden.

Grundsätzlich können auch andere Konzepte zur Unterbringung von Stellplätzen (z.B. durch Ausnutzung der Topografie) entwickelt werden. Sämtliche Wohneinheiten sollen jedenfalls auf möglichst kurzen Wegen von der Tiefgarage (bzw. den jeweils zugeordneten Stellplätzen) erreichbar sein. Die Zuordnung der Stellplätze zu den einzelnen Wohnungen bzw. Gebäuden ist nachvollziehbar darzustellen. Dabei ist darauf zu achten, dass die Tiefgaragen aufgrund evtl. zeitlich getrennter Realisierung/Etappisierung in mehreren, den jeweiligen Gebäuden zugeordneten Abschnitten real geteilt werden können.

Die lichte Mindestabmessung für einen PKW-Stellplatz mit 2,50 m x 5,00 m und einer Fahrbahnbreite von 6,50 m dürfen nicht unterschritten werden.

Andienung der Gewerbeflächen

Die Andienung möglicher Gewerbenutzungen muss auf dem Privatgrundstück erfolgen. Bei einer Andienung von gewerblichen Einheiten sind Nutzungskonflikte zu vermeiden.

Müll- und Wertstoffentsorgung

Die Flächen für Müllbehälter sind auch für die Bereitstellung am Tag der Leerung auf Privatgrund vorzusehen. An geeigneten Stellen sind je nach Erschließungsfunktion Flächen zur Wertstoffentsorgung abzubilden.

Durch die Wahl der Standorte für Müllsammel-/Wertstoffbehälter ist das zusätzliche Verkehrsaufkommen gering zu halten.

e) Ver- und Entsorgung, Triebwerkskanal

Im Rinker-Areal ist ein Trennsystem vorzusehen.

Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt in den bestehenden öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Holbeinstraße.

Regenwasser

Eine Versickerung ist aufgrund der Hanglage nicht möglich. Das anfallende Niederschlagswasser muss auf den privaten Flächen zurückgehalten und gedrosselt in den bestehenden Triebwerkskanal eingeleitet werden.

Flachdächer sollten zur Minderung des Regenwasserabflusses mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden.

Die Zuwegungen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

Das Konzept zum Umgang mit Niederschlagswasser (Maßnahmen und räumliche Verortung) ist in einer groben Planskizze darzustellen.

Bestehender Triebwerkskanal

Der bestehende, verdolte Triebwerkskanal in der jetzigen Lage kann vorbehaltlich der Zustimmung des Landesdenkmalamtes stellenweise geöffnet werden. Die Sohlbreite des Kanals darf nicht verändert werden. Eine durchgängige Öffnung ist nicht erwünscht, aus Sicht des Denkmalschutzes nicht möglich (gemauerte Gewölbe) und soll daher nicht thematisiert werden. Eine Überbauung ist nur für Straßen und Wege möglich. Ein beidseitiger 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen sollte im Falle der Öffnung des Kanals ab OK Böschung/Mauer eingehalten werden. Wenn der Kanal nicht geöffnet wird, sind ausreichende Zugänglichkeiten für Revisionsarbeiten zu ermöglichen.

Die bisherige Höhenlage des Triebwerkskanals ist aufgrund bestehender Wasserrechte für Wasserkraftanlagen unveränderlich.

Eine Verlegung des Triebwerkskanals ist durch die Grundstückssituation (Grundstück des Triebwerkskanals ist im Eigentum der Stadt Ravensburg) nicht möglich.

f) Nachhaltigkeit

Die Zielsetzungen des European Energy Award® (eea) sind regelmäßige Abwägungsbelange in den kommunal begleiteten baulichen Entwicklungen, so auch bei städtebaulichen Qualifizierungsverfahren. Die planerische Zielsetzung wurde unter besonderer Gewichtung folgender Zielsetzungen des EEA erarbeitet:

- Förderung kompakter, dichter und günstig orientierter Bauformen mit der Möglichkeit einer energieeffizienten Bauweise
- Vorrang der Versickerung von Niederschlagswasser bzw. der alternativen Ableitung mittels Trennsystemen
- Umsetzung geeigneter Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz
- Förderung der Begrünung und der Grünflächenvernetzung
- Erhalt und Verbesserung der natürlichen Durchlüftung
- Schaffung von autofreien Bereichen zu Gunsten des Fuß- und Radverkehrs

g) Zu beachtende Anforderungen mit Blick auf das Baugenehmigungsverfahren

Baurechtliche Vorgaben richten sich immer auch nach der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO). Da diese vor einiger Zeit in erheblichen Inhalten mit wesentlichen 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", "Müll", etc. haben sich die Anforderungen deutlich verschärft.

Feuerwehr: Sofern Feuerwehraufstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen notwendig sind, sind diese im Lageplan darzustellen.

h) Lärmschutz

Mit dem vorhandenen Verkehrslärmkonflikt ist angemessen umzugehen (vgl. Anlage). Aktive Lärmschutzmaßnahmen sollten nach Möglichkeit vermieden werden; Einzelmaßnahmen sind

zu begründen. Das Konfliktpotential ist im Regelfall durch sonstige Maßnahmen, insbesondere durch passiven Lärmschutz zu lösen.

i) Altlasten und Verunreinigungen, Geologie, Grundwasser und Stützwand Holbeinstraße

Die Themen "Altlasten und Verunreinigungen", "Geologie", "Grundwasser" und "Stützwand Holbeinstraße" wurden gutachterlich bewertet.

Altlasten und Verunreinigungen

Mit Datum vom 29.02.2016 wurde eine orientierende Untergrunduntersuchung durch die Firma Berghof Analytik und Umweltengineering GmbH durchgeführt. Das Gutachten kann auf Wunsch bei der Ausloberin eingesehen werden. Nachfolgend die wesentlichen Ergebnisse in einer Zusammenfassung:

Ziel der Untergrunduntersuchungen ist die Überprüfung, ob es durch die industrielle Nutzung zu Schadstoffeinträgen in den Untergrund gekommen ist.

Auf dem Gelände findet seit 1868 eine industrielle Nutzung statt: Zuerst durch die Abwerg- (Hanf-)Spinnerei Spohn (bis 1912), anschließend durch die Rapid GmbH Deutsche Ausrüsterei (bis 1937) und das Karosseriewerk Herman Spohn (bis 1957). Zwischen 1957 und 2000 fand sich die Bauunternehmung Rinker auf dem Areal. Aktuell nutzt Vetter Pharma-Fertigung GmbH & Co. KG die Gebäude.

Auf der Fläche der heutigen Halle H (vgl. Anlagen 6 Übersicht Bestandsgebäude) wurde bereits 1997 unter fachgutachtlicher Begleitung Boden ausgehoben und entsorgt.

Untersuchungsumfang:

Hierzu wurden auf dem Gelände insgesamt 12 Kleinbohrungen (Rammkernsondierungen) niedergebracht, aus denen Boden- und Bodenluftproben entnommen wurden. Ergänzend wurden auch aus den zeitgleich mit unseren Geländearbeiten abgeteuften Kernbohrungen zur Baugrunderkennung Bodenproben entnommen.

Untersucht wurde auf die typischerweise auf Industriearealen auftretende Schadstoffe Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), Schwermetalle (Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink), leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW, „CKW“) und aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX). Insgesamt wurden 14 Bodenproben und 11 Bodenluftproben chemisch untersucht.

Ergebnisse der Schadstoffuntersuchungen:

Die Befunde der Boden- und Bodenluftuntersuchungen sind weitgehend unauffällig und lassen eine Gefährdung des Grundwassers nicht besorgen.

Die chemischen Untersuchungen der Bodenproben belegen lediglich kleinräumige, punktuelle Verunreinigungen innerhalb der künstlichen Auffüllung, welche nicht auf massive nutzungsbedingte Schadstoffeinträge in den Untergrund hindeuten. In den natürlich anstehenden Schichten (Hangschutt, Geschiebelehm) sind die Schadstoffgehalte unauffällig. In den untersuchten Bodenluftproben sind die LHKW- und BTEX-Gehalte unauffällig. Hinweise auf nutzungsbedingte, massive Schadstoffeinträge in den Untergrund sind daraus nicht abzuleiten. Eine Grundwassergefährdung ist aufgrund der unauffälligen Befunde nicht zu besorgen (umweltrechtliche Bewertung).

(Quelle: Untergrunduntersuchung, Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH)

Geologie

Auf dem gesamten Gelände befinden sich anthropogene Auffüllungen, welche im Zusammenhang mit der baulichen Erschließung des Geländes seit Mitte des 19. Jahrhunderts stehen. Unter der Freiflächen- und Hallbefestigung aus Asphalt oder Beton wurde eine sandig-kiesige Auffüllung (Tragschicht) angetroffen. Am westlichen Rand des Geländes, entlang der Hangkante zum Stadtbach (B 32) wurden größere Mächtigkeiten bis zu 6 m erbohrt. Zur Errichtung der Hallen E und F wurde offensichtlich Boden angeschüttet.

Unter der Auffüllung steht örtlich ein beiger Kalktuff (erbohrt als sandiger Kies oder „Tuffsand“) an, welcher nach dem Ende der Würm-Eiszeit durch die Ausfällungen von stark kalkhaltigem Hangwasser entstanden ist. Darunter oder direkt unter der Auffüllung folgt entweder Hangschutt oder Geschiebelehm, welcher zur Tiefe hin in nahezu unverwitterten Geschiebemergel (erbohrt bis in Tiefen von rund 14 m) übergeht.

(Quelle: Untergrunduntersuchung, Berghof Analytik + Umweltengineering GmbH)

Grundwasser

Die Schmelzwasserkiese und die geschiebemergelähnliche Variante der Kiese bilden einen oberen Grundwasserleiter. Der undurchlässige Beckenton wirkt als Grundwassersohlschicht. Das Einzugsgebiet liegt in den Höhenzügen oberhalb der Schlierer Steige.

Analog zum Einfallen des Flappachtalanges und dem gleichsinnigen Einfallen des Beckentons ergibt sich ein Gefälle der Grundwassergleichen von 502 m NN entlang der Holbeinstraße bis auf 489 m NN in der Zufahrtstraße zum Vetter Betriebsgelände.

Die Durchlässigkeit der Schmelzwasserkiese schwankt mit Hinweis auf die geschiebemergelähnlichen Einschaltungen von hoch durchlässig bis wasserstauend. Die bindigen Auffüllungen führen dazu, dass das obere Grundwasser bereichsweise gespannt sein kann.

Das untere Grundwasserstockwerk liegt unter dem Beckenton, sein Wasserspiegel liegt bei ca. 473 m NN. Die Molasse bildet hier die Grundwassersohlschicht. Wie die Bohrungen aus dem Bezner-Areal 300 - 400 m weiter talwärts andeuten, entwässert das untere Grundwasserstockwerk in den Flappachschuttkegel, auf dem der Stadtkern von Ravensburg liegt. Of-

fensichtlich existiert hier eine funktionierende Vorflutrinne entlang der B 32, so dass das untere Grundwasserstockwerk nicht druckhaft gespannt ist.

(Quelle: Dr. Ing. Georg Ulrich - Geotechnik GmbH vom 24.02.2016)

Stützwand Holbeinstraße

Der Höhensprung von rd. 6 m zwischen Holbeinstraße und dem Hallengebäude H (vgl. Anlage) ist in der nördlichen Hälfte durch eine teilweise rückverankerte Betonwand, in der südlichen Hälfte augenscheinlich durch einen Steinwurf mit Spritzbetonabdeckung gesichert. Der nördliche Teil der Stützwand ist mit Garagen überbaut.

Im nördlichen Teil wurde die vertikale Kernbohrung KB1v durch den betonierten Weg zwischen Halle und Stützwand ausgeführt. Der Beton unter dem Fußboden ist 2,8 m dick. Darunter erscheint ton-schluffiger Boden, der geologisch als Beckenton zu interpretieren ist. Die Stützwand ist nach diesem Befund auf dem Beckenton gegründet.

Die horizontale Bohrung KB1h zeigt, dass die Stützwand in 1m Höhe über dem betonierten Fußweg eine Wandstärke von 1,5 m hat. Dahinter kommt eine 2,2 m starke Bodenhinterfüllung aus lehmigem Boden zum Vorschein. Anschließend wird der Boden kiesig-sandig-schluffig, d.h. es stehen die Schmelzwasserkiese, wie sie unter der Holbeinstraße erkundet wurden, an.



(Quelle: Dr. Ing. Georg Ulrich - Geotechnik GmbH vom 24.02.2016)

j) Klima

Im Frühjahr 2017 wurde durch iMA Richter & Röckle GmbH & Co. KG eine Bestandserhebung Klima zu der geplanten Überbauung durchgeführt sowie Empfehlungen für den Architekturwettbewerb ausgesprochen (vgl. Anlage). Nachfolgend die wesentlichen Ergebnisse in einer Zusammenfassung:

Der Standort liegt im unteren Abschnitt des Flappachtals. Der Kaltluftstrom aus dem Flappachtal ist für die abend- und nächtliche Kalt- und Frischluftversorgung der Kernstadt von Ravensburg von Bedeutung. Die Auswirkungen einer Bebauung auf die Kaltluftproduktion und die Durchlüftung sind deshalb zu minimieren.

Durch die flächige Überbauung des Plangebiets mit Hallen und dem hohen Versiegelungsanteil ist die Vorbelastung hoch. Durch eine offene und durchgrünte Bebauung mit verträglichen Bauhöhen kann die lokalklimatische Situation verbessert werden. Hierzu sind insbesondere die Planungsempfehlungen (Kapitel 7) zu beachten.

(Quelle: Bestandserhebung Klima + Empfehlungen, iMA Richter & Röckle GmbH & Co KG)

k) Verkehr

Im August 2016 wurde durch das Ingenieurbüro BrennerPlan ein Verkehrsgutachten zur Neubebauung des Rinker-Areals durchgeführt (vgl. Anlage). Nachfolgend die wesentlichen Ergebnisse in einer Zusammenfassung:

Vergleicht man das neu induzierte Verkehrsaufkommen bei einer Neubebauung mit ca. 250 Wohneinheiten mit dem Verkehrsaufkommen der Firma Vetter (welche im Bestand auf dem Rinker-Areal ist), ist das Verkehrsaufkommen innerhalb von 24 h um etwa 90 Pkw / 24 h höher (jeweils im Quell- und Zielverkehrsaufkommen) als das Bestandsverkehrsaufkommen durch die Mitarbeiter der Firma Vetter. Durch die Firma Vetter sind täglich ca. 40 Lkw zum Firmengeländer und zurück gefahren. Diese Lkw wird es zukünftig nicht mehr geben, da die gewerbliche Nutzung durch Wohnnutzung ersetzt wird.

	Bestand		P2 ohne Bezner		Diff. zu Bestand			
	Kfz	(SV)	Kfz	(SV)	Kfz	(SV)	Kfz	(SV)
Raueneggstraße	562	3	624	2	62	-1	11%	-33%
Holbeinstraße nördl. Rinker Straße	527	3	583	2	56	-1	11%	-33%
Holbeinstraße südl. Rinker Straße	650	1	691	1	41	0	6%	0%
Rinker Straße	1103	89	1188	11	85	-78	8%	-88%

Vergleich des täglichen Verkehrsaufkommens des Rinker-Areals im Prognose-Planfall 2 (ca. 250 Wohneinheiten) mit dem Bestand (ohne das Bezner-Areal).

Zur verkehrlichen Spitzenstunde kann man von ca. 10% des täglichen Verkehrsaufkommens ausgehen. Das würde einem Mehrverkehrsaufkommen von maximal ca. 9 Pkw/h (Rinker Straße) entsprechen, welches eine „nicht wahrnehmbare“ Mehrbelastung ist. Zudem wird es durch das Rinker-Areal (im Vergleich zur gewerblichen Nutzung im Bestand) kein Schwerverkehr mehr geben.

Die Leistungsfähigkeit der Einmündung Wangener Straße / Rinker Straße wird im Bestand und in den Planfällen zur abendlichen Spitzenstunde mit der Qualitätsstufe QSV E bewertet. Grund ist die rechnerische Wartezeit für den Linksabbieger aus der Rinker Straße. Jedoch weisen wir darauf hin, dass die rechnerisch ermittelte Wartezeit durch eine Bestandsbeobachtung nicht validiert werden konnte, da sich in der Realität größere Zeitlücken zum Ausfahren aus der Rinker Straße ergeben. Grund für die Zeitlücken sind unter anderem die Lichtsignalanlagen nördlich und südlich der Einmündung entlang der Wangener Straße.

Eine Maßnahme zur Verbesserung der QSV für die Linksabbieger wäre z. B. eine bedarfsgesteuerte LSA. Diese hätte jedoch den Nachteil einer zusätzlichen Unterbrechung des Verkehrsflusses auf der Wangener Straße. Will man verhindern, dass ein wartender Linksabbieger einen Rechtsabbieger „blockiert“, können 2 separate Fahrstreifen an der Einmündung angebracht werden. Abschließende Details sollten mit der Genehmigungsbehörde (RP Tübingen) abgestimmt werden.

(Quelle: Verkehrsgutachten zur Neubebauung des Rinker-Areals, BrennerPlan GmbH)

6. Planerisches Konzept

a) Quartier für Jung und Alt

Das Rinker-Areal bietet sich auf Grund seiner zentralen Lage, der vorhandenen Infrastruktur und der besonderen Größe an, ein Quartier für Jung und Alt zu schaffen. Hiermit verbunden sind positive Auswirkungen wie die Vermeidung von Wohnquartieren von überwiegend älteren Bewohnern, eine Durchmischung verschiedener sozialer Milieus und gute Rahmenbedingungen für den Aufbau informeller nachbarschaftlicher Netzwerke. Die Mischung im Gebäude ist dabei nicht zwingend erforderlich. Durch abgestimmte Bautypologien und Wohnungsgrößen kann das Nebeneinander von Familien und Älteren erreicht werden. Dabei spielt die Berücksichtigung der Barrierefreiheit im halböffentlichen Raum eine besonders wichtige Rolle. Mit intelligenten Planungskonzepten wird eine generationenübergreifende Nutzbarkeit der Frei- und Grünflächen, Quartiersplätzen und Erschließungsflächen bereitgestellt. Diese Zielsetzung stellt hohe Anforderungen an die Flexibilität dieser Räume.

b) Berücksichtigung des Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum/Wohnungsmix

Auf dem Rinker-Areal sind die vom Gemeinderat der Stadt Ravensburg beschlossenen Ziele des „Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum“ zu berücksichtigen. Hierzu zählt insbesondere die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum und eine soziale Mischung des Quartiers, um ein ausgewogenes Angebot an Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

20% der Gesamtwohnfläche ist für einen Zeitraum von 15 Jahren nach den Vorgaben des LWoFG (Landeswohnraumförderungsgesetz BW) für einkommensschwache Haushalte vorzuhalten. In den 20% sind auch die bestehenden Wohnhäuser Holbeinstraße 42, 42a und 44 mit insgesamt rund 620 m² Wohnnutzfläche und die Studentenhäuser Holbeinstraße 36/1 und 36/2 mit insgesamt rund 490 m² Wohnnutzfläche enthalten.

Zu den „einkommensschwachen Haushalten“ zählen insbesondere auch Haushalte mit älteren Menschen, Studenten, behinderte Menschen und sonstige hilfebedürftige Personen. Hierzu zählen insbesondere aber auch Familien mit Kindern. Für diese Gruppen soll eine den Bündnisvorgaben entsprechende Zahl an „bezahlbaren“ Wohnungen zur Verfügung gestellt werden.

Projekte zu Mehrgenerationenwohnen, inklusivem Wohnen und Wohngemeinschaften zeichnen sich durch soziale Integration, hohe Nachbarschaftsqualität und bezahlbare Kosten aus. Mit diesen Projekten werden soziale Ziele verfolgt, sie tragen zur Vielfalt im Wohnquartier bei.

Die Ausloberin erwartet im Hinblick auf den Anteil bezahlbaren Wohnraum insbesondere auch **innovative Konzepte** wie z.B. Mehrgenerationenwohnen, inklusives Wohnen, Mikroap-

partements oder sogenannte „Variowohnungen“ für Studenten, Lehrlinge oder auch Rentner. Die Wohnungen sollen hierbei „klein, flexibel und auch bei geringem Einkommen bezahlbar“ sein und „zugleich eine hohe architektonische und wohnliche Qualität aufweisen“.

Im Vergleich zu den anderen Bevölkerungsgruppen wächst die Gruppe der Senioren am stärksten und damit auch der Bedarf an altersgerechten, bezahlbaren Wohnungen. Im Rahmen des Bündniswohnens sollen auch Voraussetzungen geschaffen werden, damit die Bewohner so lange wie möglich ein selbstständiges Leben führen können. Präferenzen zur Wohnung sind: 2-Zimmer-Wohnungen für 1-Personen Haushalt und 3-Zimmer-Wohnungen für Paare mit Aufzug sowie ausreichend Abstellmöglichkeiten (z.B. Rollator). Die Ausloberin erwartet im Rahmen des Bündniswohnens einen Anteil von ca. 20-30 **betreuten Seniorenwohnungen** mit einer integrierten Tagespflegeeinrichtung für 10-15 Tagespflegegäste. Der erforderliche Flächenbedarf für die **Tagespflege** beträgt mind. 18 m² pro Pflegeplatz, somit insgesamt ca. 200-300 m² inkl. Nebenflächen.

Flächenmix betreute Seniorenwohnungen

- ca. 40% 1-Zimmerwohnungen bis 45 m² (inkl. 50% Balkone / 25% Terrassen)
Nutzung durch eine Person
- ca. 20% 2-Zimmerwohnungen bis 60 m² (inkl. 50% Balkone / 25% Terrassen)
Nutzung durch zwei Personen
- ca. 40% 3-Zimmerwohnungen bis 75 m² (inkl. 50% Balkone / 25% Terrassen)
Nutzung durch mind. zwei Personen, barrierefrei nach DIN 18040 / Teil 2

Im Rahmen des Bündniswohnens sind die Wohnungsgrößen gemäß Teil 3, Nummer 3 der Durchführungshinweise zum Landeswohnraumfördergesetz (DH-LWoFG) einzuhalten. Über- und Unterschreitungen von 5% sind generell zulässig.

Ein mögliches Flächenkonzept für den Anteil Bündnis-Wohnen ist in der Anlage dargestellt.

c) Kindertagesstätte

Auf dem Plangebiet ist eine Kindertagesstätte mit 4 Gruppen vorzusehen (möglichst an dem dargestellten Standort in der Anlage). Hierfür ist ein Raumbedarf von ca. 740 m² und ein Außenspielbereich von ca. 520 m² notwendig (ohne Stellplätze). Der Lärmkonflikt aufgrund des Verkehrs auf der Wangener Straße ist hierbei zu lösen.

Für die Kalkulation der Flächen wurden die Vorgaben des KVJS berücksichtigt und die Flächen gemäß einer realistischen Betreuungsform berechnet. In jedem Fall sind Ganztageslösungen (Betreuung von Kindern unter 3 Jahren) vorgesehen, da bei Neubauten von dieser am weitest gehenden Betreuungsform in Zukunft ausgegangen werden muss.

Es sind ein Kfz-Stellplatz in angemessener Entfernung und 5 Fahrradstellplätze je Gruppe einzuplanen. Von den insgesamt für das Gesamtareal notwendigen Besucherstellplätzen sind ca. 10 für den Bring- und Abholverkehr im Nahbereich der Kindertagesstätte vorzusehen. Die

Stellplätze sollen wenn möglich als Parktaschen mit einer gemeinsamen Zufahrt realisiert werden. Auch "Parallelparken" ist an dieser Stelle vorstellbar.

d) Wohnungsanforderungen

Die Ausloberin legt besonderen Wert auf die Entwicklung von Konzeptionen, die zugunsten der gewünschten Vielfalt und der verschiedenen Lebensphasen der Bewohner und Bewohnerinnen ein hohes Maß an Flexibilität und Multifunktionalität ermöglichen. Es sind unterschiedliche Wohntypen zu entwickeln. Gefordert wird ein abwechslungsreicher Mix an Größen, Typen und Stapelungen z. B. Geschosswohnungsbau, Wohnen mit Gartenanteil, Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationenwohnen, Altersgerechtes Wohnen, Studentisches Wohnen, Einzelhausbebauung z. B. Stadthaus. Maisonettewohnungen sind zu vermeiden.

Wohnungsmix Standardwohnungen (Eigentum)

- ca. 30% 2-Zimmerwohnungen mit ca. 55-70 m² (inkl. 50% Balkone / 25% Terrassen)
- ca. 20% 3-Zimmerwohnungen mit ca. 70-80 m² (inkl. 50% Balkone / 25% Terrassen)
- ca. 25% 3-Zimmerwohnungen mit ca. 80-95 m² (inkl. 50% Balkone / 25% Terrassen)
- ca. 20% 4-Zimmerwohnungen mit ca. 90-110 m² (inkl. 50% Balkone / 25% Terrassen)
- ca. 5% 4-Zimmerwohnungen größer 110 m² (inkl. 50% Balkone / 25% Terrassen)

Die Wohnungsgrößen sollten etwa innerhalb der oben angeführten Bandbreiten variieren, um unterschiedliche Kundenbedürfnisse abdecken zu können.

Wohnungsmix 12,3%-Anteil (Realteilung, Mietwohnungen):

Ein Anteil von 12,3% der Gesamtwohnfläche (Neubau) wird als freie Mietwohnungen (keine Bündniswohnungen) konzipiert und ist in einem (oder mehreren) real teilbaren Gebäuden unter zu bringen. Die Wohnungsgrößen sollten etwa innerhalb folgender Bandbreiten liegen:

- ca. 50% 2-Zimmerwohnungen mit ca. 55-65 m² (inkl. 50% Balkone / 25% Terrassen)
- ca. 50% 3-Zimmerwohnungen mit ca. 75-85 m² (inkl. 50% Balkone / 25% Terrassen)

Allgemeine Wohnungsanforderungen:

Zu den einzelnen Wohnungen sind je ein Kellerraum (ca. 6 m²; 4-Zimmerwohnungen ca. 7,5 m²) sowie die erforderliche Anzahl bzw. Fläche an Nebenräumen (Trockenraum mit Waschtrog, Heizraum, Kinderwagenabstellfläche, Fahrradraum, Müllraum, etc.) entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg einzuplanen.

Die einzelnen Wohneinheiten müssen mit Balkonen oder Terrassen ausgestattet werden. Die Balkone sollten eine nutzbare Tiefe von ca. 2,5 m aufweisen. Eine mögliche Außenbestuhlung sollte komfortabel nutzbar sein. Soweit möglich sollten großzügige Gartenzuordnungen erfolgen.

Nach Möglichkeit sollten alle Bäder ein Fenster haben, das komfortabel zu öffnen ist. In den Bädern der 3-Zimmer-Wohnungen muss zusätzlich zur Badewanne (180 x 80 cm) optional der

Einbau einer Dusche (90 x 90 bzw. 80 x 100 cm) möglich sein. 4-Zimmer-Wohnungen sind standardmäßig mit Badewanne und Dusche zu planen. Alle Wohnungen sollen möglichst mit einem vom Bad getrennten WC ausgestattet sein. 4-Zimmer-Wohnungen sind standardmäßig mit 2 WC-Anlagen (1 x im Bad, 1 x separat) einzurichten. In allen Bädern muss der Platz für eine handelsübliche Waschmaschine vorgesehen werden.

Jede Wohnung sollte über einen Abstellraum innerhalb der Wohnung verfügen.

In den Küchen muss ein Fenster zur Lüftung und Belichtung eingeplant werden.

Die lichte Raumhöhe darf in den Wohnräumen mit 2,50 m (Penthouse 2,60 m) nicht unterschritten werden.

Entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg ist eine ausreichende Anzahl an barrierefrei nutzbare Wohnungen nachzuweisen.

Die Räume für die möglichen Gewerbeeinrichtungen müssen anpassungsfähige Grundrisse aufweisen, bei denen auch Wohnnutzungen nachgewiesen werden können. Hierbei muss einerseits das Verkehrs- und Lärmgutachten mit Hinblick auf die stark befahrene Wangener Straße beachtet werden und andererseits darf die Wohnqualität durch Lärmbelästigung des Gewerbes nicht beeinträchtigt werden.

e) Bauabschnitte/Realteilung/Parzellierung

In unmittelbarer Nähe zu den Gebäuden Holbeinstraße 36/1, 36/2 und/oder 42, 42a und 44 sind die zuvor aufgeführten 12,3% der (Gesamt-) Wohnfläche als Mietwohnungen inkl. der dazugehörigen Gesamtstellplätze auf einem real (oder mehreren) teilbaren Grundstück nachzuweisen.

Ein Parzellierungsvorschlag in gestalterischer Hinsicht ist als eigenständiger Plan darzustellen. Dieser muss auch eine Aussage zu einer umsetzbaren Realteilung enthalten.

Eine Realisierung der Gesamtfläche in mehrere Bauabschnitte muss ebenfalls dargestellt werden. Dabei muss der real teilbare Flächenanteil in Höhe von 12,3% der (Gesamt-) Wohnfläche im ersten Bauabschnitt realisierbar sein.

f) Freiflächen-, Erschließungs- und Durchwegungskonzept

Innerhalb des Wettbewerbsgebiets

Für das Plankonzept ist ein Durchwegungskonzept zu erarbeiten. Die Vernetzung mit der Umgebung ist zu gewährleisten. Die Konzeption der inneren Erschließung muss mit einem attraktiven Freiraumkonzept kombiniert werden. Hierbei soll dem Quartier durch ein ausgewogenes Grünkonzept eine besondere Prägung vermittelt werden. Der vorhandene Baumbestand

stand ist - bis auf die Gehölze zwischen Wangener Straße und Rinker Straße - disponibel, sollte aber nach Möglichkeit erhalten bleiben. Bei Wegfall von Bäumen sind diese an anderer Stelle durch Neupflanzungen zu ersetzen. Die Umnutzung und Neuordnung des Quartiers ermöglicht mit den vorhandenen, insbesondere umgebenen Landschaftselementen, ein hohes Maß an Freiraum- und Aufenthaltsqualität. Besonderer Wert wird auf das Hereinziehen des östlich der Holbeinstraße gelegenen Waldgebietes in das Quartier gelegt. Hierzu soll eine besondere Konzeption entwickelt werden, um eine Verbindung zwischen Wald und innerem Freiraum des Gebietes sicherzustellen.

Frei durch das Gelände verläuft ein verdolter Kanal. Er wird als Triebwerkskanal genutzt und hat mehrere Wasserrechte. Eine Verlegung des Kanals ist auf Grund der rechtlichen und technischen Rahmenbedingungen (Veränderung der Fließgeschwindigkeit) nicht möglich. Die Ausloberin erwartet daher ein Freiflächen- Erschließungs- und Durchwegungskonzept unter Beibehaltung des jetzigen Kanals. Darüber hinaus können Gestaltungsvorschläge zum Thema „Wasser“ in Verbindung mit dem bestehenden Triebwerkskanal und den erforderlichen Retentionsmaßnahmen eingebracht werden.

Freifläche vor Flurstück 3798 (Studentenwohnhäuser Holbeinstr. 36/1 u. 36/2)

Wie bereits erwähnt wird im Zuge der Neubebauung des Rinker-Areals die Rinker Straße im nördlichen Bereich umverlegt (vgl. Anlage).

Die Ausloberin erwartet einen Freiflächengestaltungsvorschlag im nördlichen Bereich von Flurstück 3800 zwischen Flurstück 2040/2, 3798/3 und 3798 unter Berücksichtigung der o.g. Planungen. Die Grenzen von Flurstück 3798 zu Flurstück 3800 können dabei neu arrondiert werden.



Stellplätze Studentenwohnhäuser



Grenzwand Studentenwohnheim/Trafostation



Triebwerkskanal im Bereich des Schiebers



Wasserrad „Rinker“

Für den Freiflächengestaltungsvorschlag sind hierbei folgende Punkte zu beachten:

- a) Es werden weiterhin insgesamt 20 PKW Stellplätze auf Flurstück 3798 benötigt
- b) Die Nebenanlagen (Abstellräume für Mülleimer, Fahrräder etc.) müssen weiterhin auf Flurstück 3798 nachgewiesen werden; die Wege zum Eingang und den Nebenanlagen müssen erhalten bleiben, sowie die Anlieferung mit PKW u. LKW muss möglich sein
- c) Zugang zum freigelegten Bach muss gewährleistet bleiben (Auflage Gewässerschutz)
- d) Zufahrt zum Wasserrad mit einem LKW muss gewährleistet bleiben
- e) Der Schieber am Wasserrad muss weiterhin zugänglich sein
- f) Die Feuerwehrezufahrt vor dem Wasserrad muss erhalten bleiben
- g) Der neu gestaltete Vorplatz westlich der "Oberen Hammermühle" (Hohlbeinstraße 38) ist zu erhalten und in das Konzept mit einzubinden.
- h) Nutzungskonflikte, welche durch die Neubebauung entstehen könnten, sind konzeptionell zu minimieren.

Anschluss an Wohngebäude Holbeinstraße 42, 42a und 44 sowie der vorhandener Garagen

Die Ausloberin erwartet einen Vorschlag zum Anschluss an die bestehende Stützwand (siehe vorherige Ausführungen "Stützwand Holbeinstraße").

Bei einem Abrücken der Neubebauung muss gewährleistet sein, dass die rückverankerte Betonwand revisionierbar bleibt. Bei einem direkten Anbau muss sichergestellt sein, dass die neue Wand die statische Konstruktion der Betonwand übernimmt.

Des Weiteren ist darauf zu achten, dass die Belichtung und Belüftung der Wohnungen in den Gebäude Holbeinstraße 42, 42a und 44 weiterhin gewährleistet ist.

7. Wirtschaftlichkeit

Neben der städtebaulichen und architektonischen Qualität ist die Sicherstellung einer wirtschaftlichen Umsetzung ein ganz wesentliches Planungskriterium. Hier wird auf die Beurteilungskriterien lt. Teil A, Punkt 12 hingewiesen.

8. Energiekonzept

Im Rahmen des Verfahrens ist die Bearbeitung eines Energiekonzepts noch nicht erforderlich, sondern anschließend im Rahmen einer späteren Planungsphase. Aussagen zum möglichen Energiekonzept sind jedoch erwünscht.