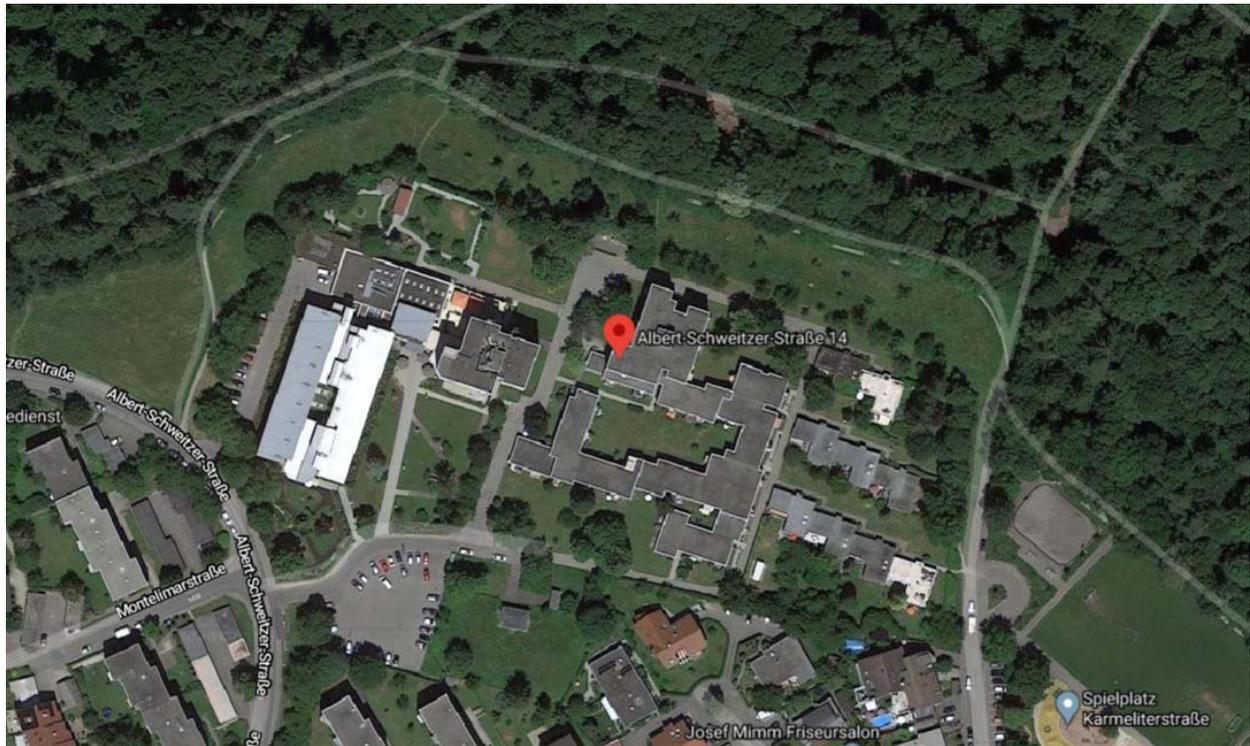


AUSLOBUNG

**Mehrfachbeauftragung
Städtebaulicher Vorentwurf
Entwicklung Areal Seniorenzentrum Weststadt, Ravensburg**



**Mehrfachbeauftragung
Städtebaulicher Vorentwurf
Entwicklung Areal Seniorenzentrum Weststadt, Ravensburg**

Teil A	Auslobungsbedingungen
Teil B	Beschreibung der Aufgabe
Teil C	Anlagen zur Auslobung

Seite

Übersicht Teil A - Auslobungsbedingungen

1.	Allgemeine Verfahrensbedingungen.....	3
2.	Auslober und Verfahrensbetreuer.....	3
3.	Aufgabe und Ziel des Verfahrens	3
4.	Teilnehmer	3
5.	Bewertungsgremium, Sachverständige und Vorprüfer	4
6.	Verfahrensunterlagen	5
7.	Geforderte Leistungen, Kennzeichnung der Arbeiten	5
8.	Zulassung und Beurteilungskriterien	6
9.	Termine und Verfahrensbetreuung	7
10.	Aufwandsentschädigung und Preise	7
11.	Abschluss des Verfahrens	8
12.	Weitere Bearbeitung und Urheberrecht	8
13.	Terminübersicht.....	8

Übersicht Teil B - Beschreibung der Aufgabe

14.	Aufgabe und Ziel der Planung	9
15.	Angaben zum Bestand und Plangebiet	10
16.	Städtebauliche Zielvorstellung	11

Übersicht Teil C - Anlagen zur Auslobung	13
---	-----------

1. Allgemeine Verfahrensbedingungen

Die Durchführung dieser Mehrfachbeauftragung ist in Anlehnung an die Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 in der Fassung vom 31.01.2013 mit dem Einführungserlass des Landes Baden-Württemberg vom 27.03.2013, soweit in der Auslobung nicht ausdrücklich anderes festgelegt ist.

Die Aufgabenstellung ist für den Auslober, die Teilnehmer sowie alle anderen am Verfahren Beteiligten verbindlich. An der Vorbereitung und Auslobung dieses Verfahrens hat der Beirat für Städtebau Ravensburg beratend mitgewirkt.

Bei dem Verfahren handelt es sich um eine Mehrfachbeauftragung. Das Verfahren ist anonym und wird in deutscher Sprache durchgeführt. Das Verfahren wird durch den Bauherrn ausgelobt und unter Mitwirkung der Stadt Ravensburg, Stadtplanungsamt, Abteilung Bauleitplanung durchgeführt. Die Kosten trägt der Auslober.

2. Auslober und Verfahrensbetreuer

Auslober ist die Dieter Conle Wohnungsverwaltung GmbH & Co.KG
Oberstdorfer Str. 20
87527 Sonthofen

Verfahrensbetreuung CoCo Real GmbH
vertreten durch Herrn Michael Lang
Oberstdorfer Str. 20
87527 Sonthofen
Tel: 08321 / 6608 - 313
email: michael.lang@coco-real.de

3. Aufgabe und Ziel des Verfahrens

Sowohl die Aufgabe als auch das Ziel des Verfahrens wird in Teil B der Auslobung ausführlich beschrieben. Bitte entnehmen Sie alle Details daher direkt aus der Beschreibung der Aufgabe.

4. Teilnehmer

Teilnahmeberechtigt sind natürliche und juristische Personen, die die geforderten fachlichen Anforderungen erfüllen. Bei natürlichen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, wenn sie gemäß Rechtsvorschrift ihres Herkunftsstaates berechtigt sind, am Tage der Bekanntmachung die Berufsbezeichnung Architekt zu führen. Ist in dem Herkunftsstaat des Bewerbers die Berufsbezeichnung nicht gesetzlich geregelt, so erfüllt die fachlichen Anforderungen, wer über ein Diplom, Prüfungszeugnis oder sonstige Befähigungsnachweis verfügt, dessen Anerkennung gemäß der Richtlinie 2005/36/EG- „Berufsanerkennungsrichtlinie“- gewährleistet ist.

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

Bei Teilnahme von Landschaftsarchitekten und/ oder Stadtplanern ist eine Arbeitsgemeinschaft mit Architekten gefordert. Ein(e) Fachingenieur(in) sollte für Landschaftsplanung verantwortlich sein, jedoch ist es nicht erforderlich ein selbstständiges Büro mit der Aufgabe zu betrauen.

Der Auslober hat in Abstimmung mit der Stadt Ravensburg die folgenden Teilnehmer ausgewählt und zur Teilnahme aufgefordert:

1. „Architekturbüro aus Ravensburg“ (Büro Prinz oder Grath Architekten)
2. Reimann und Krügel - R I K Architekten, Fürth
3. Wertgrund Bauträger GmbH, Sonthofen

5. Bewertungsgremium, Sachverständige und Vorprüfer

Der Auslober hat in Abstimmung mit der Stadt Ravensburg das Bewertungsgremium wie folgt bestimmt und hat es vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört. Die abgegebenen Arbeiten werden vorgeprüft und von einem Beurteilungsgremium (BG) beurteilt. Das BG wird eine Empfehlung zur weiteren Bearbeitung aussprechen.

Das BG setzt sich wie folgt zusammen (in alphabetischer Reihenfolge)

- 5.1 Fachvertreter(innen)

Vertreter Beirat für Städtebau
Bürgermeister Dezernat III, Ravensburg
Vertreter Stadtplanungsamt, Ravensburg
- 5.2 Stellvertretende Fachvertreter(innen)

Vertreter der Beirats für Städtebau
Vertreter Umweltamt
Vertreter des Stadtplanungsamts Ravensburg
- 5.3 Sachvertreter(innen)

Vertreter Vorhabenträger
Vertreter Alpenland GmbH
Vertreter Gemeinderat
- 5.4 Stellvertretende Sachvertreter(innen)

Vertreter Vorhabenträger
Vertreter Alpenland GmbH
Vertreter Gemeinderat
- 5.5 Sachverständige (ohne Stimmrecht)

Verteter Umweltamt
Vertreter _Verkehrsplanung
- 5.6 Vorprüfung und Verfahrensbetreuung

CoCo Real GmbH
Vertreten durch Herrn Michael Lang
Oberstdorfer Str. 20
87527 Sonthofen
Tel. 08321 / 6608 – 313
Email: michael.lang@coco-real.de

Der Auslober behält sich vor, weitere Sachverständige Berater, Beobachter oder Vorprüfer zu benennen.

6. Verfahrensunterlagen

Die Auslobung besteht aus

- Teil A – Auslobungsbedingungen
- Teil B – Beschreibung der Aufgabe
- Teil C – bestehend aus folgenden Anlagen:

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Katasterplan (M 1:1000) inkl. Sparten und Baumbestand
Anlage 3	Luftbilder
Anlage 4	Bericht Artenschutzbegehung
Anlage 5	Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg
Anlage 6	Baumschutzsatzung der Stadt Ravensburg
Anlage 7	...
Anlage 8	...

Auszufüllende Formblätter:

Anlage F1:	Formblatt Kenn- und Planungsdaten: Format .xlsx und .pdf
Anlage F2:	Verfassererklärung (2-fach) gemäß Anlage: Format .pdf
Anlage F3:	Eigenerklärung (2-fach) gemäß Anlage: Format .pdf
Anlage F4:	Verzeichnis der abgegebenen Leistungen: Format .pdf

Der Auslobungstext und die Anlagen werden am **XX.XX.XXXX** per **email/download** an die Teilnehmer versandt.
Achtung Urheber-/ Nutzungsrecht: Die ausgegebenen Unterlagen können urheberrechtlich geschützt sein. Die Nutzung der ausgegebenen Unterlagen darf nur zur Bearbeitung dieses Verfahrens erfolgen.

7. Geforderte Leistungen, Kennzeichnung der Arbeiten

Im Einzelnen werden von den Teilnehmenden folgende Leistungen gefordert:

- 7.1 Übersichtsplan M 1:2500 (Schwarzplan)
- 7.2 Lageplan M 1:500
- 7.3 Schemagrundrisse M 1:500
- 7.4 Schemaschnitte M 1:500
- 7.5 Schemaansichten M 1:500
- 7.6 Städtebauliches Strukturkonzept (Nutzungskonzept, Freiflächenkonzept, Verkehrskonzept: Dabei sollen die in Teil B der Auslobung aufgeführten verkehrlichen, funktionalen und strukturellen Rahmenbedingungen (u.a. Erschließung, Stellplätze und Parkierung, Grünbezüge/ Freiflächenkonzeption, Müllunterbringung) dargestellt sein.)
- 7.7 Erläuterungen
Erläuterungen sind auf den Plänen darzustellen. In kurzer, prägnanter Form sollen die Planungsidee, die gestalterischen Absichten und andere wichtige Aspekte nach Wahl des Verfassers erläutert werden. Piktogramme und Skizzen sind im Rahmen der Erläuterungen möglich (max. 2 DIN A4 Seiten)
- 7.8 Inhalt, Format und Anzahl der Pläne
Die Pläne sind ungefaltet einzureichen.
Insgesamt sind für alle geforderten Leistungen (8.1 bis 8.6 und 8.8) maximal 3 Blätter im Hochformat, DIN A0 zugelassen (keine Visualisierungen). Leistungen der Teilnehmenden, die über die geforderten hinausgehen, werden auf den Präsentationsplänen abgedeckt.
Die Pläne sind in 2-facher Ausfertigung einzureichen.
Die 2. Fertigung kann als s/w Kopie für die Vorprüfung eingereicht werden.

Als Arbeitsunterlagen für die Vorbereitung der Sitzung der Vorprüfung und des Bewertungsgremiums sind alle Pläne und Erläuterungen zusätzlich als farbige Verkleinerungen im DIN A3 Format abzugeben.

7.9 Berechnungen:
Berechnung/Nachweis der Gebäudekennzahlen auf vorgegebenem Formblatt (xls. Format). Nachweis über die Berechnung der erforderlichen PKW- und Fahrradstellplätze.

7.10 Verfassererklärung
Auf dem Formblatt Anlage F2 (2-fach) mit Kennzahl in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag. Bei Einreichung der Arbeit haben die Teilnehmenden in der Verfassererklärung ihre Anschrift sowie die Namen der beteiligten Mitarbeiter(innen) und Sachverständigen anzugeben; im Falle der Teilnahme von Gesellschaften und Arbeitsgemeinschaften sind ergänzend die bevollmächtigte Vertretung und der (die) Verfasser(in) zu benennen.

Die Verfassererklärung ist von den Teilnehmenden, bei Gesellschaften und Arbeitsgemeinschaften durch deren (die) bevollmächtigte Vertretung zu unterzeichnen.

Jede(r) Verfasser(in) hat seine Teilnahmeberechtigung eigenverantwortlich zu prüfen.

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

7.11 Eigenerklärung
Auf dem Formblatt F3 (2-fach) mit Kennzahl in undurchsichtigem, verschlossenem Umschlag.

7.12 Kennzeichnung und Verzeichnis
der eingereichten Unterlagen auf Formblatt F4.
Die einzureichende Arbeit ist in allen Teilen nur durch eine Kennzahl zu bezeichnen. Die Kennzahl muss aus **sechs verschiedenen arabischen Ziffern** bestehen und auf jedem Blatt, jedem Schriftstück, der CD etc. in der rechten oberen Ecke sein, innerhalb einer Fläche von 6 cm x 3 cm.

7.13 Bild-Dateien der Präsentationspläne, farbig, 150dpi im Originalformat, pdf-Format

7.14 Sämtliche Teile der Unterlagen auf CD-ROM bzw. DVD

8. Zulassung und Beurteilungskriterien

Das Bewertungsgremium lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, die

- termingemäß eingegangen sind,
- den formalen Bedingungen der Auslobung entsprechen,
- keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen,
- in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen

Hinweis: Im Teil B der Auslobung sind keine bindenden Vorgaben formuliert, die zum Ausschluss der Arbeit führen könnten

Folgende Kriterien werden bei der Beurteilung der Arbeiten abschließend angewendet: (die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar)

- städtebauliche Gesamtlösung
mit der gestalterischen und räumlichen Qualität
- Städtebauliches Strukturkonzept mit
geplanter
Nutzungsart und
Dichte
Freiraumqualität
und Erschließung
und Verkehr
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Kenn- und Planungsdaten

9. Termine und Verfahrensbetreuung

9.1 Rückfragen

Rückfragen zum Verfahren können bis **XX.XX.XXXX** schriftlich an die Verfahrensbetreuung per E-Mail an – **Michael.lang@coco-real.de** - mit Betreff „Mehrfachbeauftragung Entwicklung Seniorenzentrum Weststadt“ gerichtet werden. Sie werden bis zum **XX.XX.XXXX** von der bevollmächtigten Vertretung - soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung von Sach- und Fachvertretern schriftlich beantwortet. Das Protokoll der Rückfragen und deren Beantwortung wird Bestandteil der Auslobung.

9.2 Einlieferung

Einlieferungstermin Pläne ist der **XX.XX.XXXX, XX.00 Uhr** („Submissionstermin“)

Bis **XX.00 Uhr** an diesem Tag muss die Arbeit, Pläne gerollt bei der Verfahrensbetreuung/Vorprüfung:
CoCo Real GmbH
Oberstdorfer Str. 20
87527 Sonthofen eingereicht sein.

Die Arbeiten können an diesen Tagen entweder bei **o.g. Adresse von 9.00 – 12.00 Uhr** und **14.00 – 16.00 Uhr persönlich** abgegeben werden oder so versandt werden, dass sie bis zu diesen **Terminen bis 16.00 Uhr** eingegangen sind.

Als Zeitpunkt der Ablieferung gilt:

Die auf der Empfangsbestätigung vermerkte Datums- und Zeitangabe.

Arbeiten, die nach dem Einlieferungstermin eintreffen, werden zur Beurteilung zunächst nicht zugelassen. Dies gilt auch für die Zustellung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen.
Die endgültige Entscheidung darüber trifft das Bewertungsgremium.

Zur Wahrung der Anonymität ist bei Zusendung durch Post, Bahn oder andere Transportunternehmen als Absender die Anschrift des Auslobers zu verwenden.

9.3 Bewertungsgremium

Das Bewertungsgremium tagt voraussichtlich am **XX.XX.XXXX, 10 - 16 Uhr**

9.4 Eigentum, Rücksendung

Die mit Preisen ausgezeichneten Arbeiten werden Eigentum des Auslobers.

Die übrigen Arbeiten können ab **XX.XX.XXXX** bei

CoCo Real GmbH
Oberstdorfer Str. 20

87527 Sonthofen abgeholt werden.

Die Frist für die Abholung beträgt 2 Wochen. Die Rücksendung der Arbeiten erfolgt nur auf Antrag. Die Kosten trägt der Teilnehmer. Nach Ablauf von insgesamt 6 Wochen werden die Arbeiten nicht weiter aufbewahrt. Auf die Eigenerklärung zur Rückgabe der Arbeit (Anlage F3) wird verwiesen.

10. Aufwandsentschädigung und Preise

Die 3 teilnehmenden Architekturbüros erhalten eine Aufwandsentschädigung von jeweils 4.000,00 EUR (netto) für die Erfüllung der in der Auslobung definierten Leistungen. Zusätzlich wird eine Verfahrenssumme von 12.000 EUR (netto) wie folgt verteilt:

1. Preis	6.000,00 €
2. Preis	4.000,00 €
3. Preis	2.000,00 €

Dem Bewertungsgremium bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Aufteilung der Verfahrenssumme vorbehalten.

11. Abschluss des Verfahrens

Der Auslober teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit.

12. Weitere Bearbeitung und Urheberrecht

12.1 Weitere Bearbeitung

Der Auslober wird, unter Würdigung der Empfehlungen des Bewertungsgremiums, einem oder mehreren der Preisträger(innen) die weitere Bearbeitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übertragen. Darüber hinaus stellt der Auslober durch angemessene Art und Umfang der Weiterbeauftragung sicher, dass die Qualität des Entwurfes umgesetzt wird.

12.2 Vergütung der weiteren Bearbeitung

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden die durch das konkurrierende Verfahren bereits erbrachte Leistungen der Teilnehmer bis zur Höhe der Preissumme nicht erneut vergütet, wenn der Verfahrensentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

12.3 Verpflichtung der Verfahrensteilnehmenden

Die Teilnehmer verpflichten sich, im Falle einer Beauftragung durch den Auslober, die weitere Bearbeitung durchzuführen.

12.4 Urheberrecht (§ 8 (3) RPW)

Die Nutzung der Verfahrensarbeit ist durch § 8 (3) RPW geregelt.

Der Auslober ist zur Erstveröffentlichung der Arbeit unter Namensangabe der Teilnehmer, bei juristischen Personen auch der Verfasser(innen) und ihrer Mitarbeiter(innen) innerhalb einer angemessenen Frist berechtigt.

13. Terminübersicht

Vorbesprechung Gremium	XX
Ausgabe der Auslobung, Versand der Unterlagen und Modell	XX
Frist für schriftliche Rückfragen per email	XX
Objektbegehung / Kolloquium	XX
Schriftliche Rückfragenbeantwortung bis zum	XX
Abgabe der Arbeiten (Pläne)	XX
Gremiumssitzung (voraussichtlich)	XX
Ausstellung	XX
Abholung der Arbeiten	ab XX

TEIL B

Beschreibung der Aufgabe / Städtebauliche Rahmenbedingungen

14. Aufgabe und Ziel der Planung

Der Bedarf an Wohnraum und Pflegeplätzen für Senioren ist auch in der Stadt Ravensburg steigend. Ziel ist es, auch im Alter in der gewachsenen Nachbarschaft und dem gewohnten sozialen Umfeld leben zu können. Daher ist es wichtig, die Versorgung mit entsprechenden Wohnraumangeboten dezentral in den einzelnen Stadtteilen zu gewährleisten. Mit der Bereitstellung von seniorengerechten, in der Regel gegenüber dem bisherigen Wohnraum kleineren Wohnungen, wird nebenbei auch das Ziel erreicht, mehr Wohnraum für Familien zu schaffen, denn diese können dann in die freigebliebenen, großen Wohnungen oder Häuser einziehen.

Das Seniorenzentrum Weststadt befindet sich am nördlichen Ortsrand der Ravensburger Weststadt. Es handelt sich hierbei um ein Altenpflegeheim und eine Seniorenwohnanlage auf einer Fläche von ca. 3 ha (vgl. Lageplan). Das Seniorenzentrum wurde Anfang der 70er Jahre gegründet. Der Bettentrakt für Pflegebedürftige wurde 2012 neu saniert und an die Vorgaben der neuen Pflegeheimverordnung angepasst. Der östliche Bereich, bestehend aus Mietwohnungen in mehrgeschossigen Gebäuden und eingeschossigen Bungalows, ist teilweise in schlechtem baulichen Zustand und zu Teilen nicht barrierefrei. Diese sollen entweder renoviert und aufgestockt oder Teilbereiche, insbesondere die eingeschossigen Gebäude im Osten, abgerissen und durch höhere Neubauten ersetzt werden.

Die bisherige Erschließung erfolgt ausschließlich über die Albert-Schweitzer-Straße im Bereich des Pflegeheims, was zur Folge hat, dass es auch städtebaulich als relativ abgeschlossene Einheit wirkt. Bisher wird das Quartier sehr einseitig als Seniorenzentrum wahrgenommen, welches tatsächlich in erster Linie eine Zielgruppe „Ü80“ anspricht.

Ziel der Planungsaufgabe ist es, ein Wohnquartier zu schaffen, welches sich städtebaulich öffnet und an die angrenzende Bebauung anbindet. Des Weiteren ist unbedingt zu erreichen, dass das Quartier nicht mehr ausschließlich als „Seniorenzentrum Ü80“ wahrgenommen wird. Vielmehr soll ein lebendiges Wohnquartier geschaffen werden, welches natürlich die bisherigen Zielgruppen anspricht, nämlich Bewohner mit einem Alter über 80 Jahre und Pflegebedürftige. Darüber hinaus müssen auch Wohnungen für die Zielgruppe der „Best Ager“, also Interessenten 60 Jahre plus, vorgesehen werden. Diese möchten noch sehr bestimmt und komfortabel wohnen, legen aber Wert auf eine barrierefreie Ausstattung und im Bedarfsfall auf die Sicherheit von Betreuungsmöglichkeiten.

Wünschenswert ist auch ein gewisser Anteil von Wohnungen für Alleinerziehende und Familien. Die unmittelbare Nähe zum Wald und den Spiel- und Bolzplätzen, die Kita auf dem Gelände, die Schule in der Nähe und die günstige Anbindung an den ÖPNV sprechen deutlich dafür. Das Ziel eines offenen, integrierten Wohnquartiers wird damit weiter unterstützt.

Eine kleinere Teilfläche des Quartiers eignet sich gegebenenfalls für Dienstleistungen oder Bäckerei / Cafe in Form eines Treffpunktes für das gesamte umliegende Areal. Ebenso sollen Flächen in Form von Mitarbeiterwohnungen für das angrenzende Pflegeheim berücksichtigt werden.

Zur Unterstützung eines breiten Wohnraumangebots hat der Gemeinderat am 24.10.2016 die Grundzüge für ein "Bündnis für bezahlbaren Wohnraum" beschlossen. Das vorliegende Vorhaben wird diesen Grundzügen entsprechen. Insbesondere muss beachtet werden, dass mindestens 20 % der Wohnfläche für einen Zeitraum von 15 Jahren mindestens 14 % unter der ortsüblichen Vergleichsmiete anzubieten ist (vgl. Anlage Stand: 12.02.2020).

Die Struktur der Neubebauung soll ein in sich stimmiges Gesamtkonzept für ein lebendiges Quartier sowie eine angemessene architektonische und gestalterische Qualität aufweisen. Da es sich um ein eigenständiges Quartier handelt, können sich Maß und Struktur der Bebauung im Einzelfall von der Umgebung abheben. Die angrenzende Bebauung darf allerdings nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Eine bewusste Auseinandersetzung mit dem baulichen Bestand und dem Siedlungsgefüge insgesamt ist in jedem Fall erforderlich. Vor allem auf die südliche Bebauung sollte die Neubebauung eine zurückhaltende städtebauliche Wirkung haben. Der vorhandene städtebauliche Hochpunkt im Plangebiet soll erhalten bleiben.

Einen besonderen Wert ist auf die Qualität der gemeinsamen Freiflächen im Gebiet zu legen. Der Freiraum soll eine wichtige Rolle einnehmen und neben der Nutzung für die Erholung der Bewohner, eine zentrale Gemeinschaftsfunktion als Begegnungsraum erfüllen. Die Verbindung des Quartiers mit den umgebenden Grünstrukturen ist für die Lebensqualität der Bewohner im Gebiet und im Stadtteil entscheidend. Die fußläufige Durchgängigkeit sowohl von Ost nach West (von der Albert-Schweitzer-Straße zu den Spielflächen in der Karmeliterstraße) als auch von Süd nach Nord in Richtung Höllwald soll mit der Überplanung verbessert werden.

15. Angaben zum Bestand und Plangebiet

Lage und Umgebung

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 3353 mit einer Flächengröße von ca. 29.250 m². Das Flurstück wird von Südwesten von der Albert-Schweitzer-Straße erschlossen. Das Gelände fällt von Westen nach Osten von 502,5 mNN auf 492,5 mNN ab. Für die Fläche gibt es den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 226 "Westfriedhof", in dem für das Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche für Altenpflege festgesetzt ist.

Das Gebiet ist im Westen mit einem viergeschossigen Bettentrakt für Pflegebedürftige bebaut. Im Osten gibt es einen mehrgeschossigen Gebäudekomplex mit betreuten Wohnungen und im Osten eingeschossige Bungalows, die vermietet sind.

Südöstlich des Plangebietes grenzt ein Wohnquartier aus den 1960-1980er mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit eingeschossiger Bebauung an, das von der Karmeliterstraße erschlossen wird. Ebenso befindet sich im Süden auf Flurstück Nr. 846 ein umzäunter Wasserhochbehälter, der für Wartung und –Instandhaltungsarbeiten zugänglich sein muss, wobei der Vorbereich für den Freiraum mit eingeplant werden kann. Westlich entlang der Albert-Schweitzer-Straße befindet sich ein Wohnquartier mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau (4-geschossig) aus den 1970er und 1980er Jahren. Nördlich liegt ein Mischwald der stark frequentiert zur Naherholung genutzt wird. Der Abstand zwischen Bebauung und Waldrand bildet eine Grünfläche mit Obstbäumen. Östlich des Plangebietes befindet sich ein Basketball- und ein Fußballfeld sowie ein großzügiger Spielplatz.

Nutzung

Die Bestandsbebauung im Plangebiet besteht im westlichen Bereich aus einem 2012 modernisierten viergeschossigen Bettentrakt und einem sechsgeschossigen Hochpunkt für Pflegebedürftige. Östlich anschließend befinden sich Seniorenwohnungen in einem Gebäudekomplex mit zweigeschossigen und bis zu fünfgeschossigen Einheiten und einem begrünten Innenhof, der derzeit keine Aufenthaltsqualität besitzt. Ganz im Osten gibt es eingeschossige sanierungsbedürftige Bungalows, die durch Neubauten ersetzt werden sollen.

Im Gebiet befindet sich ein Friseur und in der Karmeliterstraße ein kleiner Supermarkt zur Versorgung des Gebietes.

Baurechtliche Rahmenbedingungen

Die Abgrenzung des Plangebiets erfolgt grundsätzlich entlang der bestehenden Grundstücksgrenze. Entsprechend Planteil in der Anlage sind die neu zu ordnenden Bereiche blau markiert.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan des Gemeindeverwaltungsverbandes Mittleres Schussental stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenpflege dar.

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 226 "Westfriedhof" (30.09.1972). Dieser soll in dem Teilbereich des Flurstücks Nr. 3353 geändert werden, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Für den Planbereich ist bisher eine Gemeinbedarfsfläche Altersheim / Altenheim / Altenwohnungen festgesetzt. Das Ergebnis des Wettbewerbs soll als Grundlage für die Bebauungsplanänderung dienen.

16. Städtebauliche Zielvorstellung

Städtebauliche Einbindung / Baustruktur

Die Weststadt zeichnet sich durch eine Vielzahl einzelner Quartiere mit unterschiedlicher Baustruktur mit eigenem Charakter aus. Das Seniorenzentrum kann als separater Quartiersbaustein gewertet werden. In Zukunft soll das Seniorenquartier noch stärker Bezug auf die umliegenden Quartiere nehmen und mit Gemeinschaftsanlagen auch ein Quartierszentrum erhalten. Aufgrund der Lage am Ortsrand, der in den Wald und das Höllbachtal übergeht, ist der nördliche Fußweg stark frequentiert. Eine öffentliche, barrierefreie Durchgängigkeit auf einem Korridor von mindestens 3 m sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West Richtung wird vorausgesetzt.

Die südlich angrenzende Bebauung ist im Westen von hohen Zeilen und im Osten von lockerer Einzelhausbebauung geprägt. Die Neubebauung kann maßstäblich von der bereits bebauten Umgebung abweichen, sollte aber ein stimmiges Gesamtkonzept für den Bereich des Seniorenzentrums begründen. Die Neubebauung sollte sich an einer offenen Bauweise orientieren und keine Riegelwirkung entfalten, um zum einen keinen zu großen Maßstabssprung und den kleinräumigen Luftaustausch zu erhalten.

Art der baulichen Nutzung

Bei der Neuplanung wird der Schwerpunkt auf seniorengerechten Mietwohnraum mit unterschiedlichen Größen und Qualitäten gelegt, um den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner gerecht werden zu können.

Zahl der Wohnungen

Das Wohnungsgemeinde sollte

- 30 % 1 - bzw. 1,5 - Zimmer-Wohnungen (30-50 m²)
- 30 % 2 - Zimmer-Wohnungen (45 – 65 m²)
- 15 % 2,5 - Zimmer-Wohnungen (50 -75 m²)
- 15 % 3 - Zimmer Wohnungen (65-90 m²)
- 10 % 4 – Zimmer-Wohnungen (90 m² +) enthalten.

Um insbesondere der Zielgruppe des "Bündnisses für bezahlbaren Wohnraum" (Inhaber eines Wohnberechtigungsscheines) gerecht zu werden, liegt der Fokus auf Wohnungen mit einer Wohnfläche von weniger als 50 m².

Anmerkung: *Gemäß Landeswohnraumförderungsgesetz dürfen Wohnungen bis 50m² durch eine, bis 65 m² durch zwei Personen belegt werden.*

Auch Wohnraum für Pflegekräfte sollte Berücksichtigung finden. Für Gemeinschaftsaktionen sollten Räumlichkeiten mit eingeplant werden. Im Plangebiet sollten zudem Zimmer für die Übernachtung von Besuchern / Familie vorgesehen werden. Zusätzlich sollten auch ausreichend Räume für Dienstleister im Gebiet vorhanden sein.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist bisher auf eine GRZ von maximal 0,25 und einer GFZ von maximal 0,60 festgesetzt. Bei der Überplanung des Gebietes müssen die bisherigen Vorgaben für die GRZ nicht berücksichtigt werden, solange ein räumlich ausgewogenes Gesamtkonzept zwischen bebauter Fläche und nutzbarem Freiraum entsteht. Dichtemaßstab sind die Höhengrenzen für ein WA nach BauNVO.

Eine gestaffelte Höhenentwicklung wird vorgegeben. Im südlichen Bereich wird die Geschossigkeit auf drei begrenzt, um auf die angrenzende Einfamilienhausbebauung Rücksicht zu nehmen. In Richtung Waldrand ist auch eine viergeschossige Bebauung denkbar, doch der bestehende sechsgeschossige Hochpunkt sollte auch weiterhin noch klar erkennbar bleiben.

Freiflächengestaltung

Im Plangebiet wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen bebauter Fläche und nutzbarem Freiraum mit einem minimalen Versiegelungsgrad angestrebt. In den Zwischenräumen der Gebäude sollten öffentliche bzw. halböffentliche lebendige Freiräume mit unterschiedlichen Plätzen und unterschiedlichen Qualitäten entstehen. Es sind sowohl

quartiersbezogene Begegnungsräume als auch Ruheräume vorzusehen. Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,80 m können private von halböffentlichen und öffentlichen Räumen trennen. Die Verwendung von Wasser als Gestaltungselement ist wünschenswert.

Die Stadt Ravensburg hat eine Baumschutzsatzung, die zu berücksichtigen ist. Ein bewusster Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand wird erwartet.

Bei der Wegeführung ist auf eine klare Orientierung zu achten. Hauszugänge müssen gut auffindbar sein.

Aus stadtklimatischer Sicht ist ein größtmöglicher Anteil der Neubebauung mit begrünten Dachflächen und Fassadenbegrünung auszuführen. Daneben ist der Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten und auf den nicht überbauten Grundstücksflächen eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung und Begrünung vorzusehen.

Fußwegeverbindungen

Die fußläufige Durchgängigkeit des Gebietes soll sowohl in Nord-Süd als auch Ost-West-Richtung verbessert werden. Hierbei ist auch auf eine seniorengerechte, barrierefreie Wegeführung zu achten.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt bisher ausschließlich von der Albert-Schweizer-Straße mit zwei Zufahrten. In Zukunft kann die Erschließung des östlichen Bereichs von der Karmeliterstraße erfolgen. Die Zufahrtsbereiche sind im Plan zu den Städtebaulichen Zielsetzungen in der Anlage markiert.

Die Andienung des Pflegeheims soll weiterhin im Westen erfolgen, wobei die Fläche in der Planung neu geordnet und optimiert werden soll. Eventuelle Nutzungskonflikte sind zu vermeiden.

Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist der Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg zu entnehmen (vgl. Anlage). Das Plangebiet wird hinsichtlich der Satzung der Zone 2 zugeordnet. Eine Reduzierung des Stellplatzschlüssels ist zu begründen. Zusätzlich sind 20 % der bauordnerisch nachzuweisenden Stellplätze (nur Pkw) als oberirdische Kunden- oder Besucherstellplätze herzustellen. Diese sind baulich so vorzusehen, dass sie allgemein angefahren werden können. Die erforderlichen Stellplätze sind im Strukturkonzept überschlüssig darzustellen.

Bei der Planung von Tiefgaragen ist zu berücksichtigen, dass die Erdüberdeckung mindestens 60 cm betragen muss, damit sie als Vegetationsfläche für den Freiraum genutzt werden kann. Die Zufahrt darf eine maximale Breite von 6,50 m vorweisen. Bei einer Tiefgarage von mehr als 35 Stellplätzen ist eine zweispurige Zufahrt vorzusehen.

Für den Fahrradstellplatznachweis gilt die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO). Für alle anderen Nutzungen sind die Pkw-Stellplätze wie auch die Fahrradstellplätze nach den Mittelwerten der VwV- Stellplätze nachzuweisen.

Leitungen

Kanäle und Leitungen sind zu sichern bzw. zu erhalten oder auf Kosten des Bauträgers zu verlegen. Technische Anlagen (u.a. bestehende Trafo-Stationen) sind in die Gebäude zu integrieren; die Fassade von Einhausungen ist in gleicher Qualität wie die anderen Fassaden auszuführen. Außerdem sind Müll, Keller- und sonstige Nebenräume im Gebäude oder im UG unterzubringen.

Rettungswege und erforderliche Feuerwehraufstellflächen sind in der Planung zu berücksichtigen.

Auslobung Teil C_Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan
Anlage 2	Katasterplan (M 1:1000) inkl. Sparten und Baumbestand
Anlage 3	Luftbilder
Anlage 4	Bericht Artenschutzbegehung
Anlage 5	Stellplatzsatzung der Stadt Ravensburg
Anlage 6	Baumschutzsatzung der Stadt Ravensburg
Anlage 7
Anlage 8
Anlage F1:	Formblatt Kenn- und Planungsdaten: Format .xlsx und .pdf
Anlage F2:	Verfassererklärung (2-fach) gemäß Anlage: Format .pdf
Anlage F3:	Eigenerklärung (2-fach) gemäß Anlage: Format .pdf
Anlage F4:	Verzeichnis der abgegebenen Leistungen: Format .pdf